

Gemeinde: **WEIHMICHL**
Landkreis: **LANDSHUT**
Reg.Bez.: **NIEDERBAYERN**



Zusammenfassende Erklärung
zum
Bebauungs- mit integrierten Grünordnungsplan
„Riederfeld V“
in Unterneuhausen

1. **Verfahrensablauf zur Aufstellung des Bebauungs- mit integrierten Grünordnungsplan „Riederfeld V“ in Unterneuhausen**

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat von Weihmichl hat am 13.09.2017 beschlossen, für das Gebiet „Riederfeld V“ in Unterneuhausen einen Bebauungsplan mit integrierten Grünordnungsplan nach § 2 BauGB (§ 2 Abs. 4 BauGB) aufzustellen.

Die Gemeinde Weihmichl hat den Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, ortsüblich am 20.06.2018 nach § 3 Abs. 1 BauGB bekanntgemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat in der Zeit vom 18.09.2018 bis 19.10.2018 in der VG Furth mit der Fassung vom 11.06.2018 stattgefunden, hierbei wurden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen nach § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich dargelegt und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Nach § 4 Abs. 1 BauGB sollen bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes als Träger öffentlicher Belange die Behörden und Stellen beteiligt werden, deren Aufgabenbereich durch die Planung konkret berührt werden kann. Den Beteiligten wurde für die Abgabe ihrer Stellungnahme eine angemessene Frist vom 18.09.2018 bis 19.10.2018 gesetzt.

Öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung vom 11.06.2018 in der Fassung vom 28.11.2018 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.05.2019 bis 18.06.2019 im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde vom 17.05.2019 bis 18.06.2019 durchgeführt.

Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Weihmichl stellt mit Beschluss vom 17.02.2021 den Bebauungs- mit integrierten Grünordnungsplan mit Begründung vom 11.06.2018 in der Fassung vom 05.09.2019 als Satzung fest.

Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Den Satzungsbeschluss hat die Gemeinde Weihmichl zu dem Bebauungsplan „Riederfeld V“ in Unterneuhausen gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich am 12.03.2021 bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungs- mit integrierten Landschaftsplan in Kraft getreten.

2. Ziele zur Aufstellung des Bebauungs- mit integrierten Grünordnungsplanes

Die Gemeinde Weihmichl möchte mit dem Bebauungsplan „Riederfeld V“ in Unterneuhausen den dringenden Bedarf an Wohnraum für die überwiegend einheimische Bevölkerung schaffen. Dazu hat sich die Gemeinde Weihmichl entschieden, den Bebauungsplan im Verfahren nach § 13 b BauGB aufzustellen und dabei die Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB einzubeziehen. Die Vorgaben aus dem § 13 b BauGB können mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden, ausschließlich zur Wohnnutzung, im Anschluss von zusammenhängenden bebauten Ortsteilen und die zulässige Grundfläche im Sinne des § 13 a Abs. 1 Satz 2 kleiner als 10.000 m².

Nach den zur Verfügung stehenden öffentlichen Unterlagen sind für das Plangebiet keine Vorrang- und Vorbehaltsgebiete der Wasserwirtschaft, von Bodenschätzen oder der Windenergie betroffen und keine Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete, Natur- und Landschaftsschutzgebiete oder landschaftliche Vorbehaltsgebiete bekannt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 11.341 m² (1,13 ha) mit 16 Bauparzellen für Einfamilienwohnhäuser und wird zu Zeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

3. Alternative Planungsmöglichkeiten

Gemäß § 1, Abs. 5 und § 1a, Abs. BauGB in Verbindung mit dem LEP 2018 soll bei städtebaulichen Entwicklungen eine Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung stehen. Um eine bedarfsgerechte Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum nach dem Grundsatz des Landesentwicklungsprogramm (LEP 2018) wurde dieser Bebauungsplan entwickelt. Im gesamten Gemeindegebiet Weihmichl sind keine Konversionsflächen vorhanden, die sich im Besitz der Gemeinde befinden und damit nicht einer konkreten Umsetzung von Planungsabsichten bzw. einer baulichen Nutzung zur Verfügung stehen.

Um den dringenden Bedarf an Bauland zu decken, muss die Gemeinde mit dem Bebauungsplan „Riederfeld V“ auf bisher unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Flächen zurückgreifen.

4. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 13 Abs. 3 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung § 10 a Absatz 1 wird abgesehen; § 4 c ist nicht anzuwenden.

Für das überplante Gebiet des Bebauungsplanes bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7 BauGB genannten Schutzgüter. Des Weiteren wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz unterliegt.

Die Verwirklichung der vorliegenden Planung hat den Verlust von bisher überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche zur Folge, die eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt hat. Die geplante Bebauung führt zu einer dauerhaften Versiegelung der Flächen, dadurch werden der Boden und der Wasserhaushalt dauerhaft beeinträchtigt und Lebensraum für Tiere, Vögel und Pflanzen gehen verloren. Mit den geplanten Verkehrsflächen und den baulichen Anlagen führt dies zu einer Erhöhung

des Verkehrsaufkommens in den bestehenden Gebieten und zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes.

Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan kann der Eingriff so gering wie möglich gehalten werden. Durch die darin enthaltenen Vermeidungsmaßnahmen kann die Gesamtsituation von Natur und Landschaft erhalten bleiben.

Das Artenschutzrecht ist auch bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Im Rahmen dieser Artenschutzprüfung sind alle in Bayern vorkommenden Arten der folgenden drei Gruppen näher zu unterziehen.

- Geschützte Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
- Europäische Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie
- Streng geschützte Arten nach nationalem Recht

Nach der FIS-Natur Artenschutzkartierung befinden sich keine Fundpunkte auf dem Gebiet. Im Planungsgebiet sind keine Vorkommen von geschützten Tier- und Pflanzenarten bekannt, insbesondere sind keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von streng geschützten Arten bekannt. Europäische Vogelarten i. S. des Art. 1 Vogelschutzrichtlinie können dagegen vorkommen (z.B. Vogelarten des Offenlandes wie der Feldlerche usw.). Eine zusätzliche Bestandserhebung dürfte nicht erforderlich sein, da es sich um häufigere Arten handelt. Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind für die häufig vorkommenden Vogelarten zu beachten. Es ist verboten während der Baumaßnahme diesen Vogelarten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine weitergehende artenschutzrechtliche Prüfung aus den zuvor genannten Gründen für nicht erforderlich gehalten.

Aus den intensiv genutzten Ackerlandflächen am Ortsrand sind keine artenschutzrechtlich relevanten Artenvorkommen zu erwarten, nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG ist davon auszugehen, dass Verbotstatbestände nicht eintreten.

Fazit: Es sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen durch die vorliegende Planung zu erwarten.

Nach Einwendungen des Bundes Naturschutz Bayern im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird die Gemeinde Weihmichl mehrere Unterschlüpfen aus größeren Steinen und Ästen für Zauneidechsen oberhalb des bestehenden Baugebiets „Riederfeld IV“ an den Böschungen entlang der Gemeindeverbindungsstraße Unterneuhausen nach Stollnried errichten. Zudem veranlasst die Gemeinde das Vorkommen der Feldlerche in dem überplanten Gebiet zu untersuchen. Bei einem Vorkommen wird die Gemeinde auf die Besitzer der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke einwirken, sogenannte „Lerchenfenster“ in den Getreidefeldern anzulegen.

5. Grundlagen und Entwicklungsziele

Die beschriebenen Maßnahmen der Grünordnung verfolgen im Wesentlichen folgende Ziele und bauen auf den Grundlagen der Bestandsaufnahme und -bewertung auf.

- Mit den an der Nordseite festgesetzten Pflanzstreifen des Allgemeinen Wohngebietes wird eine Eingrünung des Planungsgebietes erreicht, gleichzeitig wird mit dieser Maßnahme die Fläche gegenüber den landwirtschaftlichen Flächen abgeschirmt und eine Vernetzung von Kleinbiotopen erreicht.

- Entlang des westlichen Randes des Bebauungsplanes befindet sich ein biotopkartierter Mischwald. Zur Sicherheit gegen den Windwurf der Bäume wurde ein Sicherheitsabstand von der Stammgrenze der Bäume bis zur Baulinie der Gebäude von 25,0 m festgesetzt. Zusätzlich wurde bei den angrenzenden Bauparzellen festgesetzt, dass die Dachkonstruktion mit einem Betonsargdeckelkonstruktion gegen umstürzende Bäume auszubilden ist.
- Festsetzungen zur Gestaltung der Freiflächen, Eingrünung des Planungsgebietes, sowie Eingliederung der baulichen Strukturen in das Landschaftsbild sind im Plan enthalten.
- Durch Schaffung von wirksamer grünordnerischer Strukturen, die zur Gestaltung und Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen, dienen.

6. Art und Weise der Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Verfahren des Bebauungs- mit integrierten Grünordnungsplanes „Riederfeld V“ in Unterneuhausen wurde zweimal die Öffentlichkeit beteiligt.

Dies umfasste die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1) BauGB sowie die Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Bedenken und Anregungen wurden von Bürgern gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes in der Beteiligung nicht erhoben.

7. Art und Weise der Berücksichtigung der Behördenbeteiligung

Analog zur Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte auch die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange in zwei Stufen nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB).

Die während der Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen sind in der Begründung zum Bebauungs- mit integrierten Grünordnungsplanes enthalten und zusammen mit den jeweils gefassten Beschlüssen des Gemeinderates aufgeführt.

Der Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat erfolgte am 17.02.2021.

Weihmichl, den 04.03.2021

.....
Hans-Peter Deifel – 1.Bürgermeister