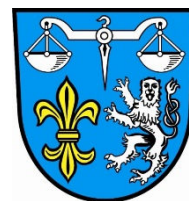


17 – 20 – 01

Gemeinde: **WEIHMICHL**

Landkreis: **LANDSHUT**

Reg.Bez.: **NIEDERBAYERN**



B e g r ü n d u n g

zum

B E B A U U N G S P L A N

mit integrierten

G R Ü N O R D N U N G S P L A N

„Riederfeld V“

in Unterneuhausen

Aufgestellt:

Furth, den 11.06.2018

Gebilligt lt. Gemeinderatsbeschluss

Weihmichl, den.....

.....
Deifel - 1. Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

1.	RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG	3
2.	KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG	4
2.1	STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG ZUR AUSWAHL DES PLANUNGSGEBIETS	4
3.	FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLAN	4
4.	BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG.....	6
4.1	LAGE, GRÖÖE.....	6
4.2	TOPOGRAPHISCHE VERHÄLTNISSE	6
4.3	BEWERTUNG DER ANGRENZENDE BEREICHE - VORHANDENE BAUSUBSTANZ	7
4.4	GRUNDSTÜCKSV ERHÄLTNISSE	7
5.	PLANUNGEN UND GEGEBENHEITEN	8
5.1	ART UND MAÖ DER BAULICHEN NUTZUNG	8
5.2	GEMEINBEDARF – ENTFÄLLT –.....	8
5.3	SPORT- UND SPIELANLAGEN.....	8
5.4	SONDERNUTZUNGEN – ENTFÄLLT –.....	8
5.5	VERKEHR.....	8
5.6	VERSORGUNG	9
5.7	ENTSORGUNG.....	9
5.8	GRÜNORDNUNG UND NATURSCHUTZ	12
5.9	WASSERWIRTSCHAFT	12
5.10	ALTLASTEN UND KAMPFMITTEL.....	13
5.11	LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT	13
5.12	AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN	14
5.13	BELANGE DES UMWELTSCHUTZES	13
5.14	NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ	15
5.15	DENKMALSCHUTZ.....	15
5.16	BRANDSCHUTZ	16
6.	STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG.....	18
6.1	VORBEMERKUNG	18
6.2	ANLASS DER PLANUNG	18
6.3	PLANUNGSZIELE	18
6.4	LÖSUNG DER PLANUNGSAUFGABE	18
6.5	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	19
7.	KOSTEN UND FINANZIERUNG	20
7.1	ERSCHLIEÖUNG (NACH BBAUG) (KOSTEN GESCHÄTZT).....	20
7.2	ERSCHLIEÖUNGSKOSTEN	20
7.3	KOSTEN DER WASSERVERSORGUNG	21
7.4	KOSTEN DER ABWASSERBESEITIGUNG	21
7.5	FINANZIERUNG	21
8.	NACHFOLGELASTEN	21
9.	VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN - VERWIRKLICHUNG DER PLANUNG	21
10.	VERFAHRENSABLAUF	22
10.1	AUFSTELLUNG:.....	22
10.2	BILLIGUNG DES VORENTWURFES:	22
10.3	FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG:	22
10.4	FRÜHZEITIGE FACHSTELLENANHÖRUNG:	22
10.5	BEHANDLUNG DER ERGEBNISSE DER FACHSTELLENANHÖRUNG (TÖB) UND DER BETEILIGUNG DER BÜRGER: ..	23
10.6	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG:	32
10.7	ABWÄGUNG	32
10.8	SATZUNG	37
10.9	INKRAFTTRETEN	37

Anlage 1:

Bebauungs- mit Grünordnungsplan „Riederfeld V“

1. RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

Die Flächen der Gemeinde Weihmichl, Landkreis Landshut, werden in der Strukturkarte zum Landesentwicklungsprogramm (LEP 2018, Anhang 2 - Strukturkarte) als „Allgemeiner ländlicher Raum“ dargestellt.

Nach dem LEP 2018 soll der ländliche Raum gleichwertig und nachhaltig entwickelt werden, dass

- in allen Teilräumen gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen geschaffen oder erhalten werden,
- eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden,
- eine räumliche Entwicklung in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig und ressourcenschonend zu gestalten
- eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume geschaffen werden

Im Regionalplan der Region Landshut (13) gehört die Gemeinde Weihmichl zum allgemeinen ländlichen Raum.

Um den dringenden Bedarf an Wohnraum für überwiegend einheimische Bevölkerung zu schaffen, hat sich die Gemeinde Weihmichl entschieden, den vorliegenden Bebauungsplan im Verfahren nach § 13 b BauGB aufzustellen und dabei die Außenbereichsflächen einzubeziehen in das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB. 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 Absatz 1 Satz 2 kleiner als 10.000 m².

Der Bebauungsplan wird 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 nach § 6 a Absatz 1 und § 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.

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.

Über die beiden Ortsstraßen Buchen- und Stollnrieder Straße und der Bundesstraße B 299 und der A 92 München – Deggendorf (ca. 10 min) bzw. A 93 München – Regensburg (ca. 15 min) ist der Ortsteil Unterneuhausen an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Diese Verkehrsachsen stellen zudem die Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung dar. Mit weiteren Gemeinde- bzw. Kreisstraßen ist die Flächengemeinde Weihmichl mit den Nachbargemeinden verbunden.

2. KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG

Eine kommunale Entwicklungsplanung besteht nicht. Die Gemeinde Weihmichl ist neben den Gemeinden Furth und Obersüßbach Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Furth.

2.1 Städtebauliche Begründung zur Auswahl des Planungsgebiets

Gemäß § 1, Abs. 5 und § 1a, Abs. 2 BauGB in Verbindung mit LEP 2018 soll bei städtebaulichen Entwicklungen eine Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung stehen. Des Weiteren ist nach § 1a, Abs. 2, Satz 4 BauGB zu begründen, warum Flächen für landwirt- oder forstwirtschaftliche Nutzung umgewandelt werden und nicht einer Innenentwicklung der Vorzug gegeben werden kann.

Nach dem Grundsatz des Landesentwicklungsprogramm (LEP 2018), Punkt 1.1.1 für eine bedarfsgerechte Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum wurde dieser Bebauungsplan entwickelt. Innenentwicklung vor Außenentwicklung nach dem Grundsatz 3.2 wurde beachtet, da im gesamten Gemeindebereich Weihmichl keine Konversionsflächen vorhanden sind, die sich im Besitz der Gemeinde befinden. Ebenso die Vermeidung von Zersiedelung nach Punkt 3.3 ist durch die Anbindung des neuen Baugebietes an die bestehenden Baugebiete „Riederfeld III“ und „Riederfeld IV“ mit den Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen erfüllt.

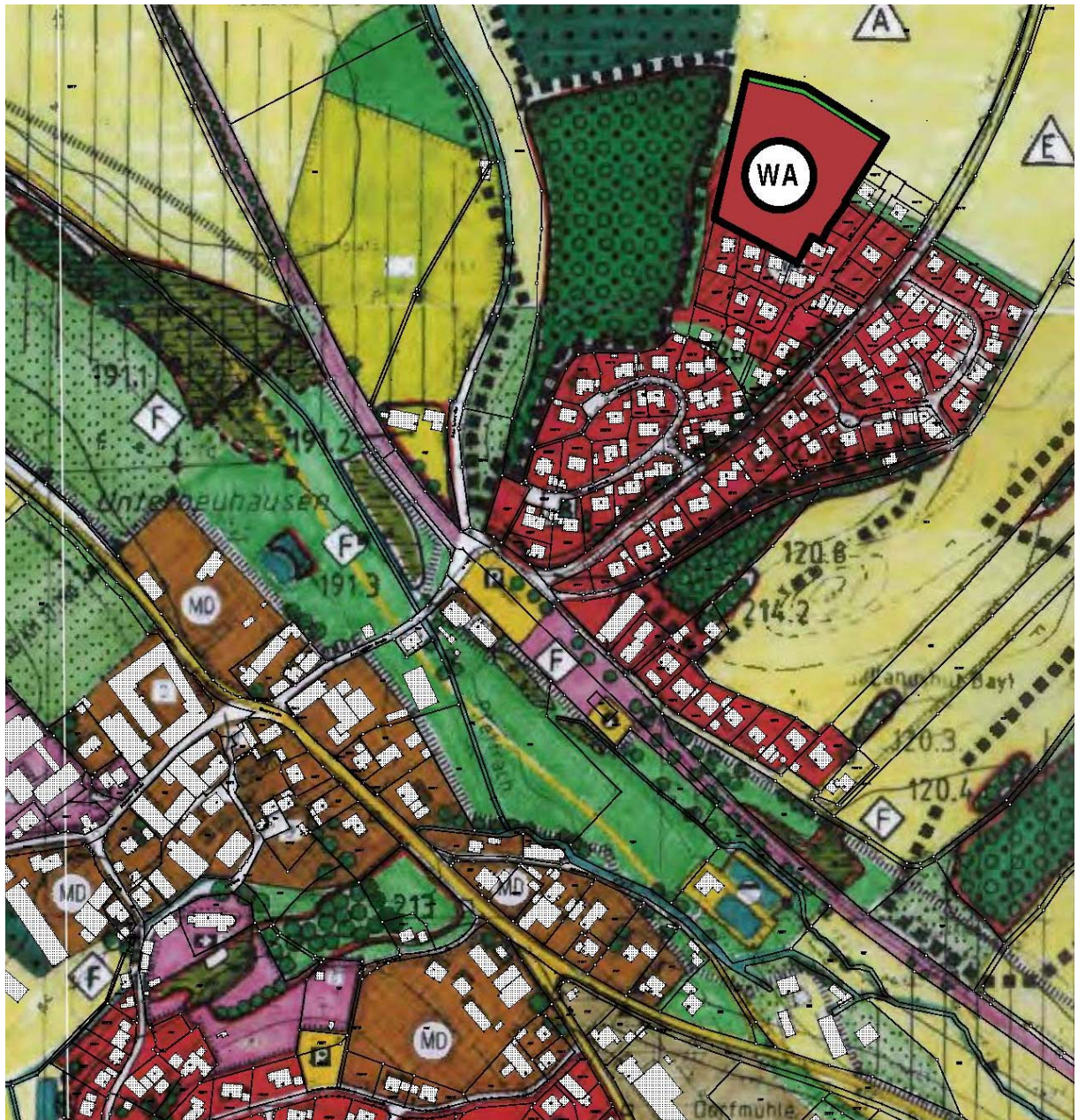
In der Gemeinde Weihmichl mit den Ortsteilen Unter-, Oberneuhäusern, Edenland und Stollnried sind keine Baulücken und Konversionsflächen vorhanden, die im Besitz der Gemeinde sind und damit einer konkreten Umsetzung von Planungsabsichten bzw. einer baulichen Nutzung nicht zur Verfügung stehen. Um den dringenden Bedarf an preiswertem Bauland zu decken, muss die Gemeinde mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Riederfeld V“ auf bisher unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Flächen zurückgreifen.

Die vorgenannten Darstellungen zeigen, dass die Zielvorgaben des Landesentwicklungsplanes mit der vorliegenden Planung im Einklang stehen, da die Planung Siedlungstätigkeit in Unterneuhäusern weiterentwickelt, ohne die vorhandenen Strukturen zu zerstören.

3. FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLAN

Die Gemeinde Weihmichl besitzt einen rechtsgültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, in dem die überplante Fläche bereits teilweise als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO enthalten ist. Der nördliche Bereich des Plangebiets ist in einem geringen Umfang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Nach Auffassung der Gemeinde ist trotz der räumlichen Abweichung das Entwicklungsgebot noch gewahrt. In der Regel gehört zwar zu der vom Bebauungsplan einzuhaltenden Konzeption des Flächennutzungsplans die Zuordnung der einzelnen Bauflächen zueinander und zu den von der Bebauung freizuhaltenden Gebieten. Die Grobmaschigkeit und fehlende Parzellenschärfe schließt ein Abweichen allerdings nicht aus. Die Überprüfung der Aufstellungsunterlagen zum Flächennutzungsplan hat ergeben, dass mit der Darstellung des Wohngebiets in diesem Bereich die Gemeinde keine bewusste und parzellengenaue Abgrenzung zwischen dem künftigen Innen- und Außenbereich treffen wollte. Bei der in den Bebauungsplan einbezogenen Fläche handelt es sich um einen untergeordneten Randbereich

Nach Norden hin ist nach dem Flächennutzungsplan ein Pflanzstreifen zur Ortseingrünung vorgesehen. Dieser Pflanzstreifen wurde in den Bebauungsplan „**Riederfeld V**“ übernommen.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Weismühl mit Darstellung des neuen Plangebietes (nicht maßstabsgetreu)

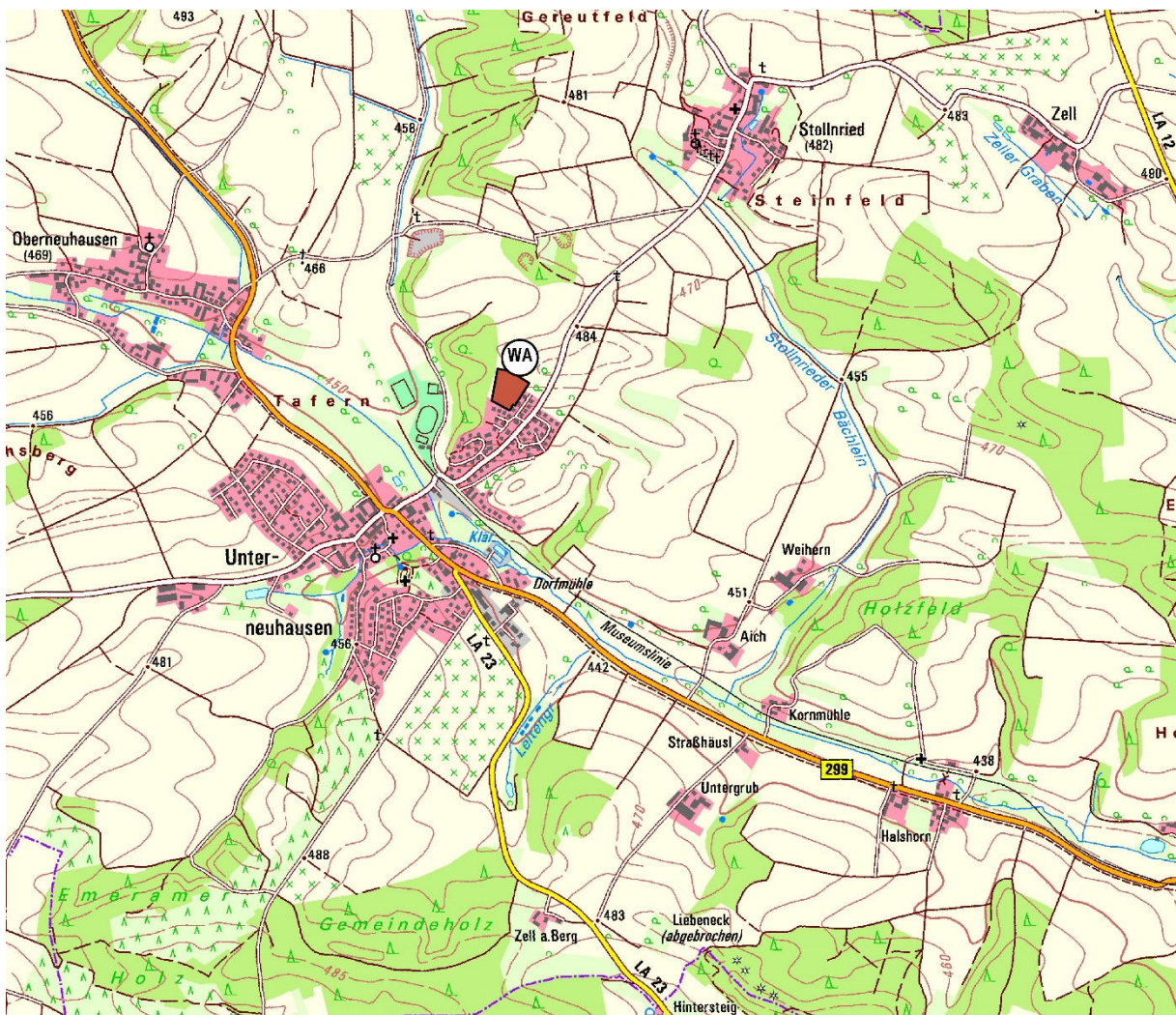
4. BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG

4.1 Lage, Größe

Das neue Baugebiet „**Riederfeld V**“ befindet sich ca. 600 m nordöstlich vom Dorfmittelpunkt von Unterneuhäusen und schließt direkt nördlich und östlich an die beiden Baugebiete „Riederfeld III und IV“ an. Westlich grenzt ein Mischwald an, mit einem naturnahen Waldsaum überwiegend bestehend aus Stiel-Eichen, Eschen, Spitzahorn und verschiedenen Sträuchern. Im Norden erstrecken sich weitere landwirtschaftliche Nutzflächen. Die Größe des überplanten Gebietes umfasst ca. 1,13 ha.

4.2 Topographische Verhältnisse

Die überplante Fläche von ca. 11.341 m² umfasst im Wesentlichen einen nach Südwesten abfallenden Hang. Im Norden schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an, die topographisch weiter ansteigen und in einen Hügel übergehen. Nach Süden fällt der Hang weiter ab. Die Geländeoberfläche befindet sich in einer Höhenlage von ca. 478 m bis ca. 486 m über NN. Die Bauparzellen weisen eine Hangneigung von ca. 5 bis 12 % auf. Die im Bebauungsplan enthaltenen Höhenschichtlinien wurden aus einer Geländeaufnahme für die Erschließungsplanung generiert.



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 11.341 m² bzw. 1,13 ha

4.3 Bewertung der angrenzenden Bereiche - Vorhandene Bausubstanz

Im Süden grenzt das Baugebiet „Riederfeld III“ an, das in den Jahren 2000 und 2001 erschlossen wurde. In der Zwischenzeit sind alle Bauparzellen verkauft und fast alle sind bebaut worden. Im Osten schließt das Baugebiet „Riederfeld IV“ an, das 2007 erschlossen wurde und vollständig bebaut ist. Die beiden Baugebiete sind überwiegend mit Wohngebäuden E + D und E + I bebaut. Im Norden grenzt die restliche Flurnummer 1665 der Gemarkung Neuhausen an, diese wird weiterhin als landwirtschaftliche Betriebsfläche genutzt.

4.4 Grundstücksverhältnisse

Das Grundstück der überplanten Teilfläche mit den Fl.Nr.: 1665 der Gemarkung Neuhausen befindet sich noch im Besitz des Grundstückseigentümers. Zwischen dem Eigentümer und der Gemeinde Weihmichl wurde im Vorfeld der Planung ein Vorvertrag abgeschlossen. Sobald der Bebauungsplan in Kraft tritt, werden die Grundstücksfläche durch die Gemeinde Weihmichl angekauft.

Vier Bauparzellen bleiben im Besitz des Grundstückseigentümers, die restlichen 12 Parzellen erwirbt die Gemeinde Weihmichl. Der Zuschnitt und die Größe der Baugrundstücke für eine Einzelhausbebauung wurden der heutigen Marktsituation angepasst.

Die Gemeinde Weihmichl ist momentan nicht im Besitz eines zu veräußernden Baugrundstückes. Um den Bedarf an Baugrund für einheimische Bevölkerung zu decken, möchte die Gemeinde Weihmichl das neue Baugebiet „Riederfeld V“ schnellstens zu erschließen und anschließend zu verkaufen.

5. PLANUNGEN UND GEGEBENHEITEN

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 der BauNVO.

5.2 Gemeinbedarf – Entfällt –

5.3 Sport- und Spielanlagen

Flächen für einen neuen Spielplatz sind in der überplanten Fläche des Bebauungsplan nicht vorgesehen. Ein zentraler Spielplatz für jedes Kindesalter befindet sich direkt am Sportplatz des SV Neuhausen in ca. 700 m Entfernung und ist über die Buchenstraße, Stollnrieder Straße und dem Bräu-Taferl-Weg gut zu erreichen.

5.4 Sondernutzungen – Entfällt –

5.5 Verkehr

5.5.1 Überörtlicher Verkehr

Mit den neuen Erschließungsstraßen, der Buchenstraße und der Stollnrieder Straße werden die Bauparzellen an das überörtliche Straßennetz mit der B 299 angeschlossen. Über die B299 sind die BAB A 92 (München – Deggendorf) und die BAB A 93 (München – Regensburg) in kurzer Zeit hervorragend zu erreichen.

5.5.2 Örtlicher Verkehr

Die Erschließung des neuen Baugebietes erfolgt über eine Ringstraße. Diese Ringstraße hat den Vorteil, dass bei einer Sperrung der Straße immer eine Zufahrt zu den einzelnen Bauparzellen möglich ist. Erfahrungsgemäß hat sich die Ringstraßenführung besser bewährt in Bezug auf Winterdienst und Müllabfuhr als eine Lösung mit Stichstraßen und Wendeanlagen.

Mit der Fahrbahnbreite von 5,50 m wurde der bestehende Straßenquerschnitt der Buchenstraße beibehalten, um einen gefahrlosen Begegnungsverkehr zwischen Lastwagen und PKW zu ermöglichen. In Fortführung der bestehenden Buchenstraße werden weitere sechs öffentliche Stellplätze errichtet, um den Bedarf an Gästestellplätzen in zentraler Lage zu decken.

Nach Vorgabe der Gemeinde Weismichl sind für jede Bauparzelle mindestens 3 PKW - Stellplätze erforderlich, um möglichst das Parken in öffentlichen Straßenräume zu vermeiden bzw. zu verringern. Siehe Festsetzungen im Bebauungsplan unter Punkt 0.5.2.

5.5.3 Schienenverkehr – Entfällt –

5.5.4 Personennahverkehr

Ein direkter Anschluss bzw. Haltestelle für das Baugebiet an das öffentliche Nahverkehrssystem besteht nicht. Die nächstliegende Haltestelle befindet sich an der Einmündung der Stollnrieder Straße in die Bundesstraße B 299.

Die Gemeinde Weihmichl ist durch private Omnibuslinien bzw. durch die DB Bahn - Ostbayernbus sowohl nach Landshut und über Pfeffenhausen nach Rottenburg angeschlossen. In Landshut und in Rottenburg befinden sich alle weiterführenden Schulen.

5.6 Versorgung

5.6.1 Trink- und Brauchwasser

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser wird durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Pfettrach – Gruppe mit Sitz in 84095 Furth - Arth, Am Kirchberg 3 sichergestellt. Die Grundstücksanschlüsse werden vom Zweckverband erstellt und nach der gültigen Satzung abgerechnet.

5.6.2 Elektroversorgung

Die Versorgung des gesamten Gebietes erfolgt durch die Bayernwerk AG, Regionalleitung Ostbayern, Kundencenter Altdorf, Eugenbacher Straße 1, 84032 Altdorf und ist gesichert. Die niederspannungsseitigen Anschlüsse der Häuser sollen mit Erdkabel erfolgen.

5.6.3 Gasversorgung - Entfällt

5.6.4 Fernwärme – Entfällt

5.6.5 Fernmeldeanlagen und Internet

Die Einrichtung obliegt der Deutschen Telekom AG bzw. den einzelnen Bauwerbern. Die Telekom AG wird an der Bebauungsplanaufstellung beteiligt. Die Telefon- und die Breitbandleitungen (Glasfaserkabel) sollten möglichst unterirdisch verlegt werden.

5.7 Entsorgung

5.7.1 Abwasserbeseitigung

Die Ortschaft Unterneuhausen besitzt ein zentrales **Mischwasserkanalssystem** mit einer eigenen Kläranlage mit 1700 EGW. Derzeit sind nach Angaben der Gemeinde ca. 1260 EGW angeschlossen. Mit der Verwirklichung des neuen Baugebietes erhöht sich die Auslastung der Kläranlage voraussichtlich um weitere ca. 70 EGW.

Das neue Baugebiet wird wie das Gebiet „Riederfeld IV“ im Trennsystem entwässert und wird an die Kanäle im Baugebiet „Riederfeld IV“ angeschlossen. Die Kanäle wurden damals schon für den Anschluss des Gebietes „Riederfeld V“ bemessen.

5.7.2 Abfluss des Regenwassers

Um den Grundsatz nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) § 1a, Abs.2, Vergrößerung oder Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden, muss das Regenwasser zurückgehalten bzw. kann als Brauchwasser genutzt werden. Auch die Versickerungsfähigkeit des Bodens für die Niederschläge ist vor allem auf privaten Grundstücksflächen soweit wie möglich (Stellplätze aus Natur- bzw. Betonsteinpflaster oder Schotterrasen) zu erhalten und so eine unnötige Flächenversiegelung zu vermeiden.

Nach der gemeindlichen Entwässerungssatzung sind mind. 6 l Regenwasser je m² Grundstücksfläche auf dem Grundstück mittels einer Zisterne zurückzuhalten. Der Drosselabfluss aus der Zisterne sollte höchstens 0,5 l/s betragen.

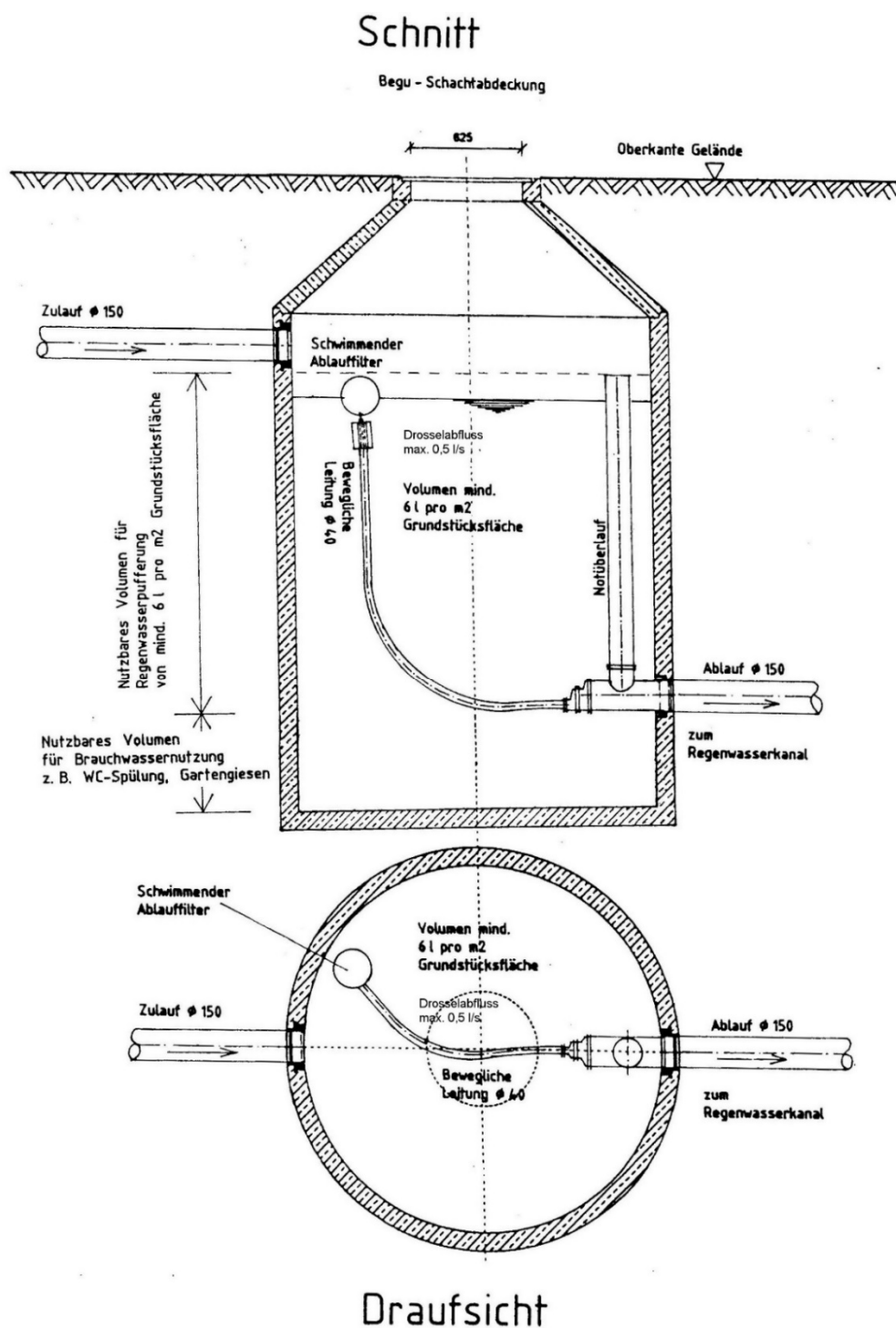
Anfallendes Oberflächenwasser von Dach- und Hofflächen ist als Brauchwasser zu sammeln (Regenwasserzisternen) und soll zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung usw. genutzt werden. Um die Regenrückhaltefähigkeit der Zisternen zu gewährleisten, sind die Zisternen zweistufig auszuführen. Das obere Zisternenvolumen dient zur Rückhaltung des Regenwassers, welches über eine Ablaufdrossel gezielt langsam abgeführt wird. Der Drosselabfluss einschl. des Notüberlaufes soll dosiert dem Regenwasserkanal zugeführt werden. Die zweite Stufe bzw. das untere Zisternenvolumen dient zur Nutzung als Brauchwasser.

Nachdem ein Bodengutachten für die überplante Fläche des Baugebietes nicht vorliegt, kann nur von den Erkenntnissen aus der Erschließung der angrenzenden Baugebiete ausgegangen werden. Die angetroffenen Böden bestehen durchwegs aus Schluff und bindigen Sanden und Kiesen in mächtiger Dicke, die nur wenig wasserdurchlässig sind und somit zur Versickerung von Regenwasser nach ATV – A 138 nicht geeignet sind.

Es ist geplant bei der Erschließung des Baugebietes anstelle der Regenwasserrevisionsschächte, die zuvor beschriebenen Regenwasserzisternen für jede Bauparzelle zu setzen. Die Zisternen erhalten das erforderliche Volumen von 6 l/m² Grundstücksfläche. Somit ist gewährleistet, dass keine Vergrößerung des Oberflächenwasserabflusses aus dem Gebiet „Riederfeld V“ eintritt.

Jeder Bauwerber hat sich in Eigenvorsorge, vor Oberflächenwasser in Einzelfällen und bei Zusammentreffen ungünstiger Umstände, (gefrorener Boden und Schneeschmelze usw.) die zu Kellerüberflutungen führen können, durch geeignete Maßnahmen wie Höher setzen der Kellerlichtschächte, usw., selbst zu schützen.

Systemskizze des Regenwasserpufferschachtes



5.7.3 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt zentral durch das Landratsamt Landshut und über die Gemeinde Weismichl und ist durch die Satzung des Landkreises Landshut geregelt.

5.8 Grünordnung und Naturschutz

5.8.1 Private Grünflächen

Festsetzungen zu den privaten Grünflächen sind im Bebauungsplan unter Punkt 11.2 getroffen. Auf den einzelnen Bauparzellen sind je 300 m² privater Grünfläche ein einheimischer Baum aus der Pflanzliste gemäß Punkt 11.3 des Bebauungsplanes oder ein Obstbaum (mind. StU 12 – 14 cm) spätestens zwei Jahre nach Baufertigstellung zu pflanzen.

5.8.2 Öffentliche Grünflächen

Entlang den nördlichen Parzellengrenzen zum Übergang zur landwirtschaftlichen Nutzfläche wird eine ca. 6,00 m breite öffentliche Grünfläche zur Ortsrandeingrünung festgelegt. Dieser Grünstreifen ist mit lockeren Gehölzgruppen aus einheimischen Bäumen und Sträuchern gemäß der Pflanzliste unter Punkt 11.3 des Bebauungsplanes zu bepflanzen. Die Flächen der öffentlichen Parkplätze entlang dem südlichen Straßenabschnittes sind ebenfalls mit Bäumen aus dieser Liste zur Auflockerung der Situation zu bepflanzen.

5.9 Wasserwirtschaft

5.9.1 Wasserflächen – Entfällt –

5.9.2 Hochwasser

Bei extremen Niederschlagsereignissen (z.B. Gewitter, gefrorener Boden mit Schneeschmelze usw.) kann ein wild abfließendes Oberflächenwasser von den nördlichen, höher gelegenen landwirtschaftlichen Flächen in das Planungsgebiet nicht ausgeschlossen werden. Eine entsprechende Sicherung der Gebäude wird empfohlen.

5.9.3 Grundwasser

Über Grundwasserverhältnisse liegen keine Aufschlüsse vor. Schichtenwasserhorizonte im Gelände sind nicht auszuschließen. Die Gebäude bzw. Keller sind nach den Regeln der Technik als dichte und auftriebssichere Wannen auszubilden.

5.9.4 Schutzgebiete

In den überplanten Gebiet sind keine Schutzgebiete bekannt.

Der Mischwald westlich des neuen Baugebietes ist ein biotopkartiertes Feldgehölz (Biotop – Nr. 7337-0192) mit der Bezeichnung „Feldgehölz nordwestlich Unterneuhäusen“ mit folgender Beschreibung:

Der Laubmischbestand wird überwiegend von hochgewachsenen Eichen dominiert, mit Ausnahme einer kleinen Fläche im Norden des Biotopes, wo Eschen vorherrschen. In den Randbereichen des Biotopes erscheinen noch Spitzahorn und Vogelkirschen. Die Strauchschicht, bestehend aus Schwarzen Holunder, ist im Biotoppinneren und an seinem Westrand besser ausgeprägt. Innerhalb der Bodenvegetation sind häufiger anzutreffen: Weiße Hainsimse, Waldsauerklee, Echte Nelkenwurz und Jungwuchs von Brombeeren. Ebenfalls als Jungwuchs kommen noch Eichen, Eschen und Ebereschen vor. Der Westrand des Biotops wird von einem Brenneselgürtel gesäumt.



Auszug aus der Karte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt

5.10 Altlasten und Kampfmittel

Im überplanten Gebiet sind nach Angaben der Gemeindeverwaltung keine Altlasten bekannt. Gleiches gilt auch für Kampfmittel.

5.11 Land- und Forstwirtschaft

5.11.1 Landwirtschaft

Das Planungsgebiet ist im Norden von Ackerflächen mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung umgeben. Zeitweise auftretende Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung auch an Sonn- und Feiertagen sind nicht auszuschließen.

5.11.2 Forstwirtschaft

Am westlichen Rand des Planungsgebietes befindet sich ein biotopkartierter Mischwald, wie unter Punkt 5.9.4 beschrieben. Zur Sicherheit gegen den Windwurf der Bäume wurde ein Sicherheitsabstand von der Stammgrenze bis zur Baulinie von 25 m festgelegt. Zusätzlich wurden bei den angrenzenden Bauparzellen 1, 4, 8, 12 und 13 festgesetzt, dass die Dachkonstruktion mit einer Betonsargdeckel-Konstruktion gegen umstürzende Bäume auszubilden ist. Die Bauwerber müssen die Sargdeckel-Konstruktion mittels einer statischen Berechnung nachweisen.

5.12 Aufschüttungen, Abgrabungen

Entlang der Erschließungsstraße und der Grundstücksgrenzen sind Stützmauern aller Art nicht zulässig. Aufschüttungen bis 0,50 m bzw. Abgrabungen bis 1,00 m sind auf den Grundstücken zulässig.

5.13 Belange des Umweltschutzes

Der Bebauungsplan wird nach § 13 b in Verbindung mit § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Den geltenden Vorschriften des vereinfachten Verfahrens entsprechend wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Die Verwirklichung der vorliegenden Planung hat den Verlust von bisher überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche zur Folge, die eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt haben. 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 nationalen 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 Anhang 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.

Die Gemeinde Weihmichl wird mehrere Unterschlüpfe 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 den überplanten Gebiet zu untersuchen. Bei einem Vorkommen wird die Gemeinde auf die Besitzer der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke einwirken, sogenannte „Lerchenfenster“ in den Getreidefeldern anzulegen.

5.13.1 Immissionsschutz

Das Baugebiet liegt nach derzeitigen Kenntnisstand nicht im direkten Einwirkungsbereich von lärmemittierenden Anlagen. Solche Anlagen sind nicht bekannt.

5.13.2 Geruchsschutz

Von den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen können zeitweise Emissionen in Form von Lärm (Maschinen), Geruch (Gülle ausbringen) und Staub (Ernte) auch an Sonn- und Feiertagen ausgehen.

In den notariellen Urkunden wird ausdrücklich auf Emissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung hingewiesen.

5.14 Natur- und Landschaftsschutz

Schutzgebiete innerhalb des Geltungsbereiches sind nicht bekannt.

5.14.1 Grünordnung

Aussagen zu öffentlichen und privaten Grünflächen sind im Bebauungsplan unter Punkt 11.1 und 11.2 der Festsetzungen zur Grünordnung getroffen. Im Hinblick auf die Eingriffs- und Ausgleichsregelung nach § 1 a, Abs. 2 BauGB darf auf Punkt 5.13 dieser Begründung des Bebauungsplanes verwiesen werden.

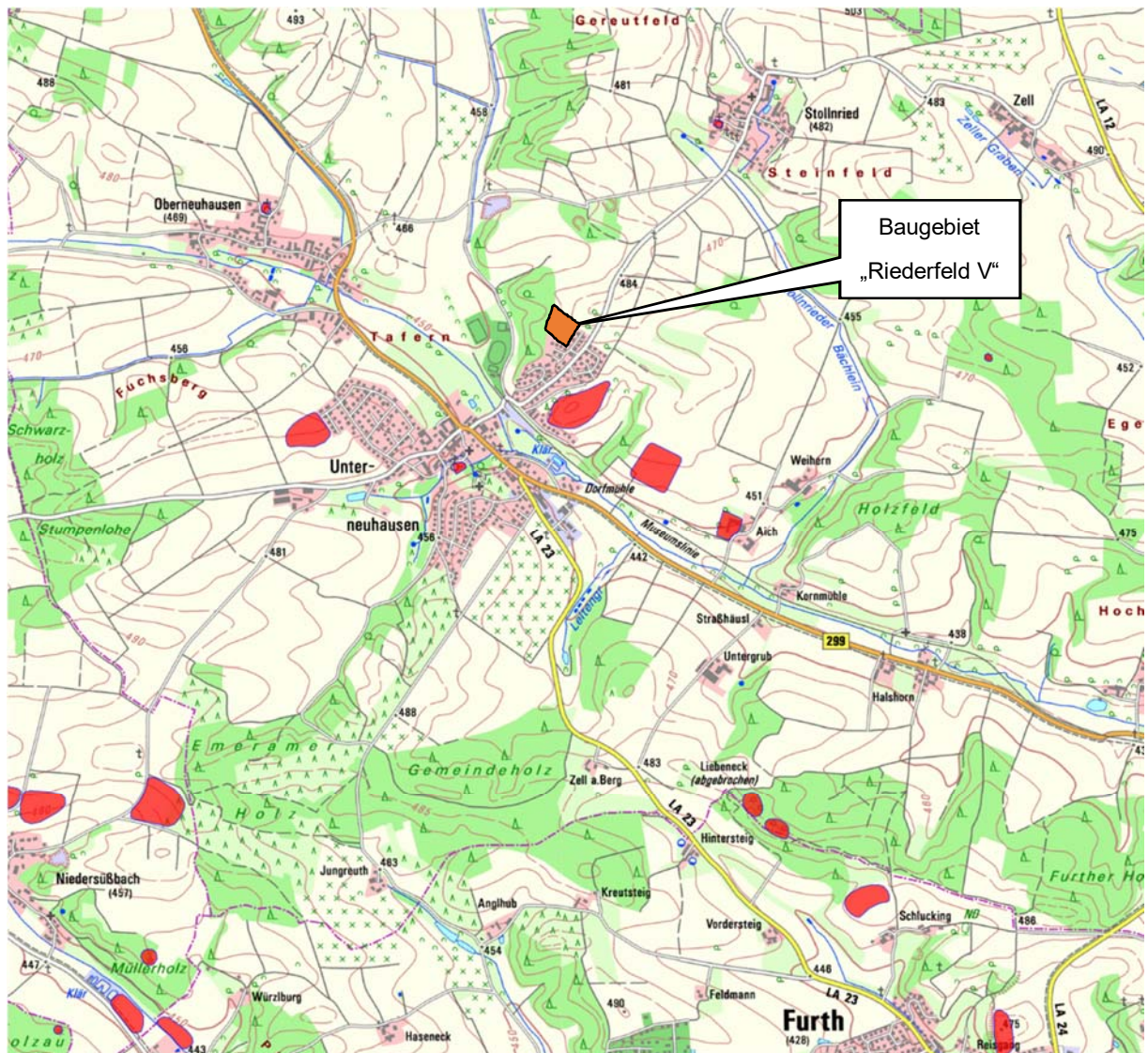
5.14.2 Umweltprüfung

Nach § 2 (4) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung ist ein Umweltbericht zu erstellen (§ 2a BauGB).

Hierbei darf ebenfalls auf Punkt 5.13 dieser Begründung verwiesen werden.

5.15 Denkmalschutz

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind gemäß Flächennutzungsplan und dem Internetportal „Bayerischer Denkmal-Atlas“ keine Bodendenkmäler innerhalb des Geltungsbereiches des Baugebietes bekannt. Vor der Verwirklichung des Bebauungsplanes wird die Gemeinde Weismichl die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersuchen lassen, um die Kosten für die Bauwerber zu reduzieren. Die denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7. 1 DSchG wird beim LRA Landshut eingeholt. Der Beginn des Oberbodenabtrages wird beim Landesamt für Denkmalpflege angezeigt und die beauftragte Fachkraft zur archäologischen Beobachtung benannt. Es wird rechtzeitig vor Baubeginn Kontakt mit dem Denkmalschutzamt und dem Kreisarchäologen hergestellt und die Organisationsfragen für eine qualifizierte Bodenuntersuchung abgeklärt.



Ausschnitt aus dem Bayerischen Denkmal-Atlas, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

5.16 Brandschutz

Die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen zum vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutz sind als Voraussetzung für die Zustimmung von Bauanträgen zu berücksichtigen. Sie greifen jedoch einer Stellungnahme zu den einzelnen Bauanträgen nicht vor.

5.16.1 Baulicher Brandschutz

1. Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und zu unterhalten, dass der Entstehung und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren durch wirksame Löscharbeiten möglich sind.
2. Jede Nutzungseinheit mit Aufenthaltsräumen wie Wohnungen, Praxen, selbstständigen Betriebs- und Arbeitsstätten muss in jedem Geschoss über mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege verfügen; ein zweiter Rettungsweg ist nicht erforderlich, wenn die Rettung über einen Treppenraum möglich ist, in den Feuer und Rauch nicht eindringen können (Sicherheitstreppenraum). Der erste Rettungsweg muss für Nutzungseinheiten, die nicht zu ebener Erde liegen, über mindestens eine notwendige Treppe führen. Der

zweite Rettungsweg kann eine weitere notwendige Treppe sein oder eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte verfügt.

3. Für die Feuerwehr ist von öffentlichen Verkehrsflächen aus eine ausreichende Zu- oder Durchfahrt, zu Gebäuden geringer Höhe ein ausreichender Zu- oder Durchgang, zu allen Gebäudeseiten zu schaffen, von denen aus es notwendig werden kann, Menschen zu retten. Führt der zweite Rettungsweg über eine nur für Hubrettungsgeräte erreichbare Stelle, so sind die dafür erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen vorzusehen. Zu- und Durchfahrten, Bewegungsflächen und Aufstellflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind ständig freizuhalten.

4. Die Verwendung brennbarer Baustoffe ist zulässig, soweit dieses Gesetz oder Vorschriften auf Grund dieses Gesetzes nichts anderes bestimmen. Leicht entflammbare Baustoffe dürfen nicht verwendet werden. Dies gilt nicht für solche Baustoffe, die in Verbindung mit anderen Baustoffen nicht mehr leicht entflammbar sind.

5. Für Hochhäuser müssen die für die Brandbekämpfung und für die Rettungsmaßnahmen erforderlichen besonderen Feuerlösch- und Rettungsgeräte vorhanden sein.

6. Feuerbeständige Bauteile müssen in den wesentlichen Teilen aus nicht brennbaren Baustoffen bestehen; dies gilt nicht für feuerbeständige Abschlüsse von Öffnungen.

7. Bauliche Anlagen, bei denen nach Lage, Bauart oder Nutzung Blitzeinschlag leicht eintreten oder zu schweren Folgen führen kann, sind mit dauern wirksamen Blitzschutzanlagen zu versehen.

5.16.2 Abwehrender Brandschutz

1. Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte, öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken einschließlich ihrer Zufahrten müssen DIN 14090 entsprechen. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass sogenannte Wendehämmer auch für Feuerwehrfahrzeuge (erforderlicher Wendekreisdurchmesser 18 m) benutzbar sind.

2. Jeder Aufenthaltsraum muss bei Gefahr auf zwei Wegen verlassen werden können. Liegt die Brüstung notwendiger Fenster mehr als 8 m über dem Gelände, müssen entweder mindestens zwei voneinander unabhängige Treppenräume oder ein Sicherheitstreppenhaus vorgesehen werden.

3. Verfügt die örtlich zuständige Feuerwehr über eine Drehleiter DLK 23-12 kann die Leiter auch als zweiter Fluchtweg gelten, wenn Feuerwehrezufahrten entsprechend DIN 14090 geschaffen werden und die Rettungsfrist nicht mehr als 10 Minuten beträgt. Diese Ausnahme gilt jedoch nicht für Warenhäuser, Versammlungsstätten, Schulen, Internate, Hochhäuser, Altenheime, Krankenhäuser u. ä. Gebäude. Auf die Beachtung des Art. 48 BayBO wird besonders hingewiesen. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (Zweiter Rettungsweg). Gegen liegende Dachfenster bestehen Bedenken.

4. Die öffentliche Wasserleitung ist mindestens so auszulegen, dass die Löschwasserversorgung gesichert ist.

Zur Sicherstellung der Feuermeldung sind Feuermeldestellen einzurichten. Die Abstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker entsprechen. VDE 0132 ist zu beachten. Die Ausrüstung und Ausbildung der örtlichen Feuerwehr muss jeweils den Erfordernissen des Schutzbereiches angepasst sein. Dies gilt insbesondere bei Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben oder anderer Einrichtungen (z.B. bei Verwendung von radioaktiven Stoffen, Säuren, brennbaren Flüssigkeiten, aggressiven Gasen etc.). Weitere Forderungen, die anhand der vorgelegten Unterlagen nicht erkennbar waren oder sich auf Grund besonderer Vorkommnisse ergeben sollten, bleiben unberücksichtigt.

6. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG

6.1 Vorbemerkung

Im gültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Weihmichl ist die überplante Fläche als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

6.2 Anlass der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird laut Beschluss der Gemeinde Weihmichl in Absprache mit dem Grundstücksbesitzer, aus Sicht der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sowie zur Schaffung von Wohnbauflächen für den örtlichen Bedarf als erforderlich angesehen.

Die Gemeinde Weihmichl hat in den vergangenen Jahren mehrere Baugebiete ausgewiesen. Diese sind in der Zwischenzeit bebaut. Die Nachfrage nach Wohnraum ist in der Gemeinde Weihmichl weiterhin hoch. Mit Stand Januar 2019 liegen der Gemeinde Weihmichl über 100 ernsthafte Grundstücksbewerbungen für ein Wohnbaugrundstück vor. Die Gemeinde Weihmichl ist bemüht, Bauland seinen Einwohnern in ausreichender Form zur Verfügung zu stellen. Dieser Bebauungsplan umfasst eine der wenigen Flächen, die in der Gemeinde Weihmichl kurz- bis mittelfristig zur Verfügung stehen, um neue Wohnansiedlungen in einem städtebaulich vertretbaren Rahmen und gleichzeitig kostengünstig zu ermöglichen.

6.3 Planungsziele

Der vorliegende Entwurf wurde zusammen mit der Gemeinde zur Einleitung des Verfahrens entwickelt. Vorgesehen ist eine dem Bedarf entsprechende Bebauung mit 16 Einzelhäusern. Der Bebauungsplan soll innerhalb seines Geltungsbereiches eine geordnete Bebauung und eine bauliche Entwicklung, sowie eine wirtschaftliche Erschließung der Baugrundstücke sicherstellen und die Grundlage für die erforderliche Erschließungskostenbeitragssatzung bilden. Er soll eine geordnete Ortsentwicklung und ein kontinuierliches Wachstum insbesondere für den örtlichen Bedarf nach den Zielen der Landesplanung gewährleisten.

6.4 Lösung der Planungsaufgabe

Der vorliegende Entwurf wurde zusammen mit der Gemeinde in mehreren Gemeinderatssitzungen zur Einleitung des Verfahrens entwickelt. Nach Vorgabe der Gemeinde ist das Plangebiet mit Einfamilienhausparzellen mit max. 2-geschoßiger Bebauung zu überplanen. Für Doppelhausparzellen liegen seit geraumer Zeit keine Bewerbungen vor. Die Parzellen sollen in der Mehrzahl eine Größe von 500 m² bis 700 m² aufweisen, um den Grundsatz für einen dörflichen Charakter der Bebauung anzustreben. Mit der Ausrichtung der Wohngebäude nach Süden und den vorhandenen Straßenanschluss (Buchenstraße) standen nicht viele Lösungsmöglichkeiten für die Parzellierung in Verbindung mit dem weiteren Straßenverlauf zur Verfügung. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes insbesondere der Baufenster, Haustypen und Dächer sind sehr großzügig gestaltet, so dass viele individuelle gestaltete Baukörper im Freistellungsverfahren verwirklicht werden können. Mit der Festlegung der Firstrichtung, die um 90 Grad gedreht werden kann, soll die günstigste Anordnung der Dachflächen zur Nutzung von Solar- und Photovoltaikanlagen ermöglicht werden, um den Grundsatz des energiesparsamen Bauens gerecht zu werden.

6.5 Inhalt des Bebauungsplanes

Siehe auch textliche und planliche Festsetzungen nach § 9 BauGB.

6.5.1 Bauliche Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

Ausgeschlossen sind Nutzungen gemäß § 4, Abs. 3, Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung:

Bei einer Bebauung II GRZ = 0,35 GFZ = 0,6

6.5.2 Flächen nach § 9 Abs. 1 Ziffer 4 - 26 BauGB

Im Bebauungsplan sind festgesetzt:

- Überbaubare Flächen für Einfamilienhäuser
- Flächen für Stauräume, Stellplätze und Garagen bzw. Carports mit ihren Zufahrten
- Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen
- Verkehrsflächen
- Fläche für Ortsrand
- Grenzen des Geltungsbereiches

6.5.3 Flächenbilanz

Bruttofläche	11.341 m²	=	1,13 ha
Erschließungsstraßen	1.420 m ²	=	12,5 %
Fußweg	65 m ²	=	0,6 %
Öffentliche Parkplätze	79 m ²	=	0,7 %
Öffentliche Grünfläche - Ortsrand	888 m ²	=	7,8 %
Gesamtabzugsflächen	2.452 m²	=	0,25 ha = 21,6 %
Nettobaufäche	8.889 m²	=	0,89 ha = 78,4 %

Durchschnittsfläche Parzelle: 8.889 m² / 16 Parz. = 556 m²

6.5.4 Flächenbilanz (Nachweis § 13 b BauGB)

Mit einer festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 ergibt sich eine bebaubare Grundfläche von $8.889 \text{ m}^2 \times 0,35 = 3.111 \text{ m}^2$ (= 0,31 ha).

Diese Fläche liegt unter der laut § 13 b BauGB zulässige Größe von 10.000 m².

6.5.5 Wohngebäude und Einwohner

16 gepl. Gebäude mit 1,5 Wohnungen =	24 WE
Gesamt WE (Wohneinheiten)	24 WE
24 WE x 3.0 Einwohner/WE =	72 E
Wohndichte: 72 E / 1,13 ha =	64 E/ha

7. KOSTEN UND FINANZIERUNG

7.1 Erschließung (nach BBauG) (Kosten geschätzt)

Erschließungsanlage	Einheit	Spez. Kosten	Herstellungskosten
Straßen	1.420 m ²	125 €/m ²	177.500 €
Fußweg	65 m ²	125 €/m ²	8.125 €
Parkplätze	79 m ²	125 €/m ²	9.875 €
Öffentliche Grünfläche - Ortsrand	888 m ²	10 €/m ²	8.880 €
Straßenbeleuchtung	6 St	2.000 €/St	12.000 €
Erschließungskosten			216.380 €
Grunderwerb Straße, Parkplätze und Fußweg	1.564 m ²	40 €/m ²	62.560 €
Grunderwerb Öffentliche Grünfläche	888 m ²	40 €/m ²	35.520 €
Gesamtkostenschätzung			314.460 €

7.2 Erschließungskosten

Straßen	314.460 €
Kanalherstellung ca. 25 % aus	
ca. 160 m x 600 €/m = 96.000 € x 25 % =	24.000 €
Erschließungskosten nach BauGB insgesamt	338.460 €
abzüglich Anteil Gemeinde ca. 10 %	- 33.460 €
Beitragsfähige Erschließungskosten	305.000 €
Beitragsfähige Erschließungskosten	305.000 €
Nettobaufläche	8.889 m ²
	= 34,31 €/m ²

Die ermittelten Erschließungskosten betragen für 1 m² Nettobauland geschätzt ca. 35,00 €/m².

7.3 Kosten der Wasserversorgung

Anschlusskosten nach Satzung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Pfettrach – Gruppe mit Sitz in 84095 Furth - Arth, Am Kirchberg 3

7.4 Kosten der Abwasserbeseitigung

Anschlusskosten nach Satzung der Gemeinde Weihmichl, VG Furth, Am Rathaus 6, 84095 Furth.

7.5 Finanzierung

Die Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen im Baugebiet „Riederfeld V“ ist im Haushalt der Gemeinde Weihmichl 2019 enthalten und somit sichergestellt.

8. NACHFOLGELASTEN

Nachfolgelasten sind aufgrund der geringen Erweiterung nicht zu erwarten. Die Einrichtungen der Gemeinde wie Kinderhort, Kindergarten, Schule und Sporteinrichtungen, sind in der Gemeinde Weihmichl vorhanden.

9. VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN - VERWIRKLICHUNG DER PLANUNG

Auf Grund der Gebietsgröße ist eine Beeinträchtigung der Lebensumstände, der in diesem Umfeld wohnender Bevölkerung nicht zu erwarten.

Die Realisierung des Baugebietes soll im Jahr 2019 erfolgen.

10. VERFAHRENSABLAUF

10.1 Aufstellung:

Der Gemeinderat Weihmichl hat am 13.09.2017 beschlossen, für das Gebiet "**Riederfeld V**" in Unterneuhäusen einen Bebauungsplan nach § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13 b BauGB aufzustellen.

Die Gemeinde Weihmichl hat den Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen ortsüblich am 20.06.2018 nach § 2 Abs. 1 BauGB bekanntgemacht.

Das Planungsgebiet Baugebiet „**Riederfeld V**“ wird wie folgt begrenzt:

Gemarkung	:	Neuhausen
im NORDEN	:	durch die Fl.Nr. 1665 (Restfläche)
im OSTEN	:	durch die Fl.Nr. 1665/44, 1665/24 (Buchenstr.), 1665/45, 1665/46, 1665/47
im SÜDEN	:	durch die Fl.Nr. 1665/33, 1665/34, 1665/35, 1665/36
im WESTEN	:	durch die Fl.Nr. 1665 (Restfläche)

10.2 Billigung des Vorentwurfes:

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes „**Riederfeld V**“ in der Fassung vom 11.06.2018 wurde mit Beschluss des Gemeinderates Weihmichl vom 18.07.2018 grundsätzlich gebilligt.

10.3 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:

Die Gemeinde Weihmichl hat in der Zeit vom 18.09.2018 bis 19.10.2018 die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen nach § 13a Abs. 3, Nr. 2 BauGB öffentlich dargelegt und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

10.4 Frühzeitige Fachstellenanhörung:

Nach § 4 Abs. 1 BauGB sollen bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes als Träger öffentlicher Belange (TÖB) die Behörden und Stellen beteiligt werden, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann.

Den Beteiligten wurde für die Abgabe ihrer Stellungnahme eine angemessene Frist vom 18.09.2018 bis 19.10.2018 gesetzt.

10.4.1 Folgende Träger öffentlicher Belange wurden zur Stellungnahme aufgefordert:

Am Bauleitplanverfahren sind regelmäßig folgende Behörden und Stellen zu beteiligen.

a1.	Landratsamt – Bauaufsichtsbehörde Sg. 40	Landshut
a2.	Landratsamt – Kreisbaubehörde Sg. 44	Landshut
a3.	Landratsamt – Immissionsschutzbehörde	Landshut
a4.	Landratsamt – Untere Naturschutzbehörde	Landshut
a5.	Landratsamt – Gesundheitsamt	Landshut
a6.	Landratsamt – Bereich Abfallentsorgung	Landshut
a7.	Landratsamt – Kreisbrandrat Thomas Loibl	Landshut
a8.	Landratsamt – Tiefbauamt	Rottenburg
b1.	Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanungsbehörde	Landshut
b2.	Regierung von Niederbayern – Gewerbeaufsichtsamt	Landshut
c.	Regionaler Planungsverband Region 13	Landshut
d.	Wasserwirtschaftsamt	Landshut
e.	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	Landshut
f.	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	Landshut
g.	Amt für ländliche Entwicklung	Landau
h.	Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege	München
i.	Bayer. Landesamt f. Umwelt	Augsburg
j.	Markt Ergolding	Ergolding
k.	Gemeinde Furth	Furth
l.	Gemeinde Hohenthann	Hohenthann
m.	Gemeinde Obersüßbach	Furth
n.	Markt Pfeffenhausen	Pfeffenhausen

10.4.2 Aufgrund des Inhaltes des Bebauungsplanes werden noch folgende Träger öffentl. Belange beteiligt:

o.	Bayer. Bauernverband	Landshut
p.	Bund Naturschutz in Bayern	Landshut
q.	Deutsche Post AG	Landshut
r.	Deutsche Telekom Technik GmbH	Landshut
s.	Energieversorgung Bayernwerk - Netz	Altdorf
t.	Handwerkskammer Niederbayern – Oberpfalz	Deggendorf
u.	Industrie und Handelskammer für Niederbayern	Passau
v.	InfraServ – Gendorf, Ethylenpipeline	Gendorf
w.	Zweckverband Wasserversorgung Pfettrachgruppe	Furth - Arth

10.5 Behandlung der Ergebnisse der Fachstellenanhörung (TÖB) und der Beteiligung der Bürger:

10.5.1 Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

a5.	Landratsamt – Gesundheitsamt, Landshut
a6.	Landratsamt – Bereich Abfallentsorgung, Landshut
b2.	Regierung von Niederbayern – Gewerbeaufsichtsamt, Landshut
h.	Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, München
l.	Gemeinde Hohenthann, Hohenthann
q.	Deutsche Post AG, Landshut
t.	Handwerkskammer Niederbayern – Oberpfalz, Deggendorf
v.	InfraServ – Gendorf, Ethylenpipeline, Gendorf

10.5.2 Folgende Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen ohne Einwände abgegeben:

- a1. Landratsamt – Bauaufsichtsbehörde Sg. 40, Landshut, Schreiben vom 19.10.2018
- a2. Landratsamt – Kreisbaubehörde Sg. 44, Landshut, Schreiben vom 01.10.2018
- a3. Landratsamt – Immissionsschutzbehörde, Landshut, Schreiben vom 26.09.2018
- a4. Landratsamt – Untere Naturschutzbehörde, Landshut, Schreiben vom 17.10.2018
- a8. Landratsamt – Tiefbauamt, Rottenburg, Schreiben vom 09.10.2018
- c. Regionaler Planungsverband Region 13, Landshut, Schreiben vom 08.10.2018
- e. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, LA, Schreiben vom 17.10.2018
- g. Amt für ländliche Entwicklung, Landau, Schreiben vom 17.10.2018
- j. Markt Ergolding, Ergolding, Schreiben vom 09.10.2018
- k. Gemeinde Furth, Furth, Schreiben vom 05.10.2018
- m. Gemeinde Obersüßbach, Furth, Schreiben vom 06.11.2018
- n. Markt Pfeffenhausen, Pfeffenhausen, Schreiben vom 26.09.2018

10.5.3 Von folgenden Trägern öffentl. Belange wurden Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf vorgebracht, die in der Sitzung des Gemeinderates Weismühl am 28.11.2018 behandelt wurden, wobei die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen wurden.

a7. Landratsamt – Kreisbrandrat Thomas Loibl, Landshut, Schreiben vom 06.11.2018

Stellungnahme der Kreisbrandinspektion:

1. Bauliche Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein.
2. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken, sowie Aufstell- und Bewegungsflächen, einschließlich der Zufahrten müssen entsprechend ausgeführt werden. DIN 14 090.
3. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass der so genannte Wendehammer auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar ist. Durchmesser 18 Meter.
4. Jeder Aufenthaltsraum muss bei Gefahr auf zwei Wegen verlassen werden können. Wenn die Brüstung notwendiger Fenster mehr als 8 mtr über dem Gelände liegt, müssen entweder mindestens zwei voneinander unabhängige Treppenräume oder ein Sicherheitstreppehaus vorgesehen werden.
5. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr anleiterbar sein. Bei liegenden Dachfenstern bestehen Bedenken.
6. Hydranten sind nach DIN 3222 mit B-Abgängen zu versehen. Der Abstand der Hydranten soll im Bereich zwischen 100-200 mtr liegen.
7. Die Wasserversorgung ist so auszulegen, dass bei gleichzeitiger Benützung von zwei nächstliegenden Hydranten (Über- oder Unterflur) ein Förderstrom von mindestens 800 ltr/min über 2 Std. bei einer Förderhöhe von 1,5 bar erreicht wird.
8. Die Hydranten sind außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand zu errichten.
9. Die Ausrüstung und Ausbildung der Feuerwehr muss jeweils den Erfordernissen angepasst sein.
10. Weitere Forderungen, die anhand der vorgelegten Unterlagen nicht erkennbar waren, bleiben auf Grund der besonderen Vorkommnisse vorbehalten.

Beschluss:

Die Hinweise der Kreisbrandinspektion (z.B. Abstand und der Förderstrom der Hydranten) werden beachtet und an den Wasserzweckverband in Arth weitergeleitet. Zudem beabsichtigt die Gemeinde Weismühl in den kommenden Jahren, einen Feuerwehrbedarfsplan aufzustellen.

**b1. Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanungsbehörde, Landshut
Schreiben vom 05.10.2018**

Die Gemeinde Weismühl beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Rieder Feld V“, um ein neues allgemeines Wohngebiet festzusetzen.

Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen dieser Planung grundsätzlich nichts entgegen. Um einer Entstehung

von „Spekulationsflächen“ vorzubeugen, wird der Gemeinde jedoch empfohlen, eine Bauverpflichtung für neue Baugebiete auszusprechen.

Beschluss:

Eine Bauverpflichtung wird standardmäßig in den Kaufverträgen mit den Bauwerbern festgelegt.

d. Wasserwirtschaftsamt, Landshut, Schreiben vom 19.10.2018

Zu der vorgelegten Planung ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht zu sagen, dass sie bezüglich den allgemeinen Wassergefahren teilweise ungünstig ist.

Bei Überlastung der Regenwasserkanäle läuft das Wasser vorzugsweise im Bereich der Erschließungsstraßen ab. Falls nun ab Ende von der Straße in Fallrichtung eine T-Kreuzung angeordnet wird, ist meistens das direkt geradezu angeordnete Haus in einem solchen Fall besonders betroffen.

Hier könnte bei der Planung und beim Zuschnitt des Baugebietes noch mehr Rücksicht auf solche Belange genommen werden.

Beschluss:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und gleichzeitig an das Ingenieurbüro für die Erschließungsplanung weitergeleitet. Es werden entsprechend große Sinkkästen für die ordnungsgemäße Oberflächenflächenableitung vorgesehen. Zusätzlich sollte die Straßenneigung entsprechend angepasst werden. Die privaten Haushalte werden hinsichtlich der Gefahren v.a. durch Starkregenereignisse in Kenntnis gesetzt und angeraten, entsprechende Schutzmaßnahmen zu treffen.

f. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Landshut, Schreiben vom 21.11.2018

Forstfachliche Stellungnahme Bebauungsplan Rieder Feld V:

Aus forstfachlicher Sicht bestehen keine Einwendungen gegen den Bebauungsplan Rieder Feld V.

Der Abstand der geplanten Wohngebäude ist mit 25 Metern ausreichend, obwohl der angrenzende Wald im Westen, also in Hauptwindrichtung vorgelagert ist.

Dies ist der stabilen Bestockung aus Laubbäumen, vor allem Eiche, zuzuschreiben. Dies entbindet den Waldbesitzer nicht von der mit der Bebauung entstehenden erhöhten Verkehrssicherungspflicht.

Die angrenzende Waldfläche macht insgesamt den Eindruck, dass Sie nicht oder kaum bewirtschaftet wird. Daher empfehlen wir, den Waldbesitzer deutlich auf die Verkehrssicherungspflicht hinzuweisen. Insbesondere müssen Bäume im Randbereich regelmäßig auf Fäulnis kontrolliert werden.

Beschluss:

Der geplante Abstand der Wohngebäude zu dem angrenzenden Wald mit 25 Metern ist ausreichend.

Der Waldbesitzer wird hinsichtlich der Verkehrssicherungspflicht auf seine Pflichten unterrichtet und hingewiesen. Der Waldbesitzer war bei der Abwägung im Gemeinderat zugegen und hat von der Stellungnahme Kenntnis genommen.

i. Bayer. Landesamt f. Umwelt, Augsburg, Schreiben vom 26.09.2018

Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren).

Nach Prüfung durch die betroffenen Fachreferate werden solche Belange nicht berührt bzw. wurden ausreichend berücksichtigt.

Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen der Wasserwirtschaft, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Landshut (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde) und des

Wasserwirtschaftsamtes Landshut. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.

Beschluss:

Die Belange der betroffenen Fachreferate sind nicht berührt und wurden ausreichend berücksichtigt. Die örtlichen Belange der Wasserwirtschaft, des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes sind durch deren Stellungnahmen abgedeckt.

o. Bayer. Bauernverband, Landshut, Schreiben vom 11.10.2018

Der Geltungsbereich ist im Norden von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Von diesen können bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen in Form von Lärm, Staub und Geruch ausgehen. Die Bauwerber sind davon in Kenntnis zu setzen. Im Besonderen muss der Bauwerber darauf hingewiesen werden, dass diese Emissionen auch an Sonn- und Feiertagen auftreten können. Dies ist in der Begründung unter 5.11.1 bereits vermerkt.

Zur Abgrenzung des Baugebietes sollte ein ausreichend dimensionierter Pufferstreifen zwischen Wohnbebauung und landwirtschaftlicher Nutzfläche angelegt werden. Dies ist laut Planung (5.8.2) mit einer 6 m breiten Grünfläche angedacht. Die darauf vorgesehenen Gehölzgruppen, Bäume und Sträucher sollten so gepflanzt werden, dass die Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerfläche nicht durch überhängende Äste, Schattenwurf oder Wurzelwachstum beeinträchtigt wird. Ein ordnungsgemäßer Rückschnitt muss sichergestellt werden.

Unter Punkt 5.9.2 wird abfließendes Oberflächenwasser aus den höher gelegenen Landwirtschaftsflächen nicht ausgeschlossen. Bei Bewirtschaftung nach guter fachlicher Praxis darf der Bewirtschafter für mögliche Schäden und Stoffeinträge ins Planungsgebiet nicht zur Haftung herangezogen werden. Eine gezielte Oberflächenwasserführung mittels eines Grabens im Grünstreifen sollte angedacht werden.

Beschluss:

Der Hinweis auf Emissionen von den landwirtschaftlichen Flächen ist bereits in der Begründung enthalten und wird auch privatrechtlich im Kaufvertrag nochmals verankert.

Die Ortsrandeingrünung am nördlichen Rand des Baugebietes bleibt im Eigentum der Gemeinde Weismühl und somit ist auch der Rückschnitt der Sträucher und Bäume durch den gemeindlichen Bauhof oder ggf. den Landschaftspflegeverband gesichert.

In dieser Ortsrandeingrünung sollte eine Geländemulde sowie eine zusätzliche Aufschüttung integriert werden, um wild abfließendes Oberflächenwasser aus dem angrenzenden nördlichen Bereich ableiten zu können und somit die Wohnbauflächen zu schützen.

p. Bund Naturschutz in Bayern, Landshut, Schreiben Eingang am 18.10.2018

1. *Im Anschreiben vom 13.09.2018 heißt es im ersten Absatz, das Planungsgebiet sei im Westen begrenzt durch eine „bestehende Waldpflanzung“. Es handelt sich dabei um einen Eichenmischwald, welcher aus z. T. sicher mehr als hundert Jahre alten Eichen besteht. Im Bebauungsplan ist zutreffend dargestellt, dass es sich bei dem Wald um ein amtlich kartiertes Biotop, Nr. 192 im Flächennutzungsplan, handelt. Da zwischen Bebauung und Wald lt. Übersichtsplan ein Abstand von mindestens 25 m einzuhalten ist, erheben wir gegen die geplante Bebauung insoweit keine Einwände. Sollte jedoch von einzelnen Bauwerbern derzeit oder künftig die Beseitigung von Bäumen verlangt werden, so ist wegen der Biotop-qualität des Waldes die Naturschutzbehörde einzuschalten.*

Angeregt wird, bei der Beurkundung der Kaufverträge jeweils Duldungsdienstbarkeiten hinsichtlich der Belassung des bestehenden Waldes einschließlich der am Rande wachsenden Eichen bei den zu erwerbenden Grundstücken zu vereinbaren und im Grundbuch eintragen zu lassen. Damit wird künftigen Streitigkeiten zum Nachteil des Bestands des vorhandenen Waldes vorgebeugt.

2. *Grundsätzlich dürfte in dem Planungsgebiet die Zauneidechse vorkommen. Jedenfalls kommt sie –wie der Gemeinde seit dem Ausbau der Ortsverbindungsstraße Unterneuhausen-Stollnried und entsprechenden Einwendungen des Bund Naturschutz in dem betreffenden Verfahren vor einigen Jahren bekannt ist- entlang dieser Straße vor. Sie kommt auch im jenseits der Stollnrieder Straße liegenden, seit Jahren bebauten Baugebiet Rieder Feld II, zumindest an dessen nördlichen Rand, vor, was die Unterzeichnerin aus eigener Kenntnis bestätigt. Somit ist damit zu rechnen, dass die Zauneidechse auch im*

Planungsgebiet vorkommt. Überdies sind entsprechende Lebensraumstrukturen vorhanden. Ob in der Datengrundlage beim LfU dort Fundpunkte verzeichnet sind, entzieht sich unserer Kenntnis. Darauf dürfte es jedoch auch nicht ankommen, wenn mit einem Vorkommen zu rechnen ist. Unseres Erachtens wäre daher insoweit eine artenschutzrechtliche Prüfung vorzunehmen und Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen sowie Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.

3. Die Feldlerche dürfte durch die Planung ebenfalls betroffen sein. Jedenfalls brüteten bisher nach eigener langjähriger Kenntnis der Unterzeichnerin mehrere Brutpaare im „Gipfel“ Bereich des Stollnrieder Berges, an dessen südlichen Hang sich das geplante Baugebiet befindet. Nach Angabe im Bebauungsplan kommt die Feldlerche häufig vor. Diese Angabe ist veraltet. Es liegen hierzu neue Daten, auch beim LfU vor. Wegen ihrer Gefährdung (Abnahme der Bestände seit 1998 um ca. 25 %) wurde sie 2018 zum zweiten Mal „Vogel des Jahres“. Seit 2003 ist die Feldlerche nach der Roten Liste Bayern eine gefährdete Art (Kategorie 3 = gefährdet), ihr Bestandstrend ist lt. Roter Liste: „kurzfristig sehr stark abnehmend“ (= Rückgang, um mehr als 50 %), ihr langfristiger Bestandstrend ist „abnehmend“ (= Rückgang, Ausmaß unbekannt). Die Aussage im BePl, sie sei eine „häufig vorkommende Art“ ist daher nicht zutreffend. Die Feldlerche reagiert empfindlich auf optische Störungen (sog. Kulissen). Sie hält einen großen Abstand zu Bebauungsrandern ein. Das bedeutet, dass sich durch die nach Norden verschiebende Kulissenwirkung ihre Brutgebiete auf der Hügelkuppe verschieben bzw. verkleinern werden. Die Lerchen werden mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit die jetzigen Brutplätze dann aufgeben. D. H., dass CEF-Maßnahmen erforderlich sind.

Auch diesbezüglich ist somit eine artenschutzrechtliche Prüfung vorzunehmen und Maßnahmen wie oben angegeben zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen sowie Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.

4. § 19 Abs. 4 Satz 4 Nr. 1 Baunutzungsverordnung von der Einhaltung der Grenzen des § 19 Abs. 4 Satz 2 Baunutzungsverordnung –wie im vorliegenden Bebauungsplan gegeben– ist nach unserer Auffassung –auch im Einzelfall– insoweit nicht zulässig, da die natürlichen Funktionen des Bodens erheblich beeinträchtigen würde bzw. es sich nicht mehr um „geringfügige“ in den textlichen Festsetzungen 0.4. Einfriedungen heißt es, dass ausdrücklich alle Arten von Zäunen, auch Gabionenzäune, zulässig sind.

Gegen diese Festsetzung und darüber hinaus erheben wir folgende Einwände:

Gabionen sind in erster Linie technische Bauwerke zur Befestigung von Grundflächen, insbesondere von Hängen, gegen Rutschungen. Sie werden in jüngster Zeit auch im ebenen Gelände häufig als Be- und Abgrenzungseinrichtungen, vor allem zur Straßenseite hin, eingesetzt.

Da das Baugebiet von einer ringförmigen Straße durchzogen werden soll, ist zu befürchten, dass die Anlieger diese mittels Gabionenzäunen zu einem „Ringkanal“ ausbauen. Dies ist unter verschiedenen Gesichtspunkten zu vermeiden:

1. Gemäß Nr. 0.4.3 der textlichen Festsetzungen sind Stützmauern entlang der Erschließungsstraßen und der Grundstücksgrenzen nicht zulässig. Als Zäune sollen Gabionen bis einer aber erlaubt sein. Hierin besteht ein unerklärlicher und sachlich nicht zu vertretender Widerspruch.
2. Das Ortsbild wird an dieser Stelle verschandelt.
3. Das Mikroklima bzw. die Temperaturen erwärmen sich an solchen Orten nachweislich um mehrere Grad. Dies ist in Zeiten des bereits eingetretenen und noch zu erwartenden Anstiegs der Temperaturen im Sinne einer zeitgemäßen Bauleitplanung unbedingt zu vermeiden.
4. Eine Durchgängigkeit der Siedlung für Igel und andere Kleintiere ist dann nicht mehr gegeben. Diese können das Baugebiet dann fast nur noch auf der Straße durchwandern, was sie in Lebensgefahr bringen kann und insbesondere unter dem Gesichtspunkt des erforderlichen Offenhaltens und der Vernetzung ihrer Lebensräume abzulehnen ist. Der bisher in Siedlungen noch anzutreffende Igel ist mittlerweile auf der Vorwarnliste der Roten Liste Bayern 2017, sein Bestandstrend ist ebenfalls abnehmend. Der örtliche Lebensraum des Igels würde durch die mit dem Bebauungsplan ermöglichten Gabionenanlagen massiv beeinträchtigt.

Wir beantragen, die ausdrückliche Erlaubnis von Gabionen als Einfriedungen aus den textlichen Festsetzungen zu streichen.

Aufgrund der durch Gabionen überbauten Grundfläche sind sie im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und Satz 2 Baunutzungsverordnung in die festgesetzte Grundfläche einzurechnen.

Wir beantragen darüber hinaus, gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 Baunutzungsverordnung abweichende Bestimmungen hinsichtlich der Grundflächenzahl dahin gehend zu treffen, dass keine über das Maß von 50 % Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 Baunutzungsverordnung hinausgehende flächenhafte Ausbringung von Gesteinsschotter oder sonstige Versiegelung des Bodens zulässig ist. Dieser Antrag hat seinen Grund darin, dass die Ausbringung von Gesteinsschotter in der Regel verbunden ist mit unter der Gesteinsschicht ausgelegten Matten, Folien oder Vliesen. Diese sind zwar Wasser durchlässig. Jedoch unterbinden sie den Austausch mit dem bzw. die „Einarbeitung“ von organischen Material in den Erdboden und schädigen dadurch unmittelbar die Bodenlebewesen sowie die Bodenfruchtbarkeit und damit die natürlichen Funktionen

des Bodens. Darüber hinaus schädigen sie direkt im Boden lebenden Tieren wie Regenwürmer, Blindschleichen u. dgl., welche z.T. zwischen Erdboden und Oberfläche hin- und herwandern, aber durch derartige Bodenaufgaben hieran gehindert werden. Dies alles trifft auch auf andersartige Versiegelungen zu.

Ein Absehen gemäß Auswirkungen handeln würde.

Ein Abweichen von der Einhaltung der Grenzen des § 19 Abs. 4 Satz 2 Baunutzungsverordnung wäre aber mangels entsprechender Festsetzungen im Bebauungsplan u. E. im Planungsgebiet zulässig.

Dies muss u.E. verhindert werden.

Sollte die Gemeinde die von uns aufgrund der genannten gesetzlichen Vorschriften geforderten Änderungen aus Rechtsgründen nicht vornehmen können, so beantragen wir, gleichwertige Änderungen aufgrund sonstiger von der Gemeinde in diesem Falle für anwendbar angesehener gesetzlicher Bestimmungen vorzunehmen.

Beschluss:

Zu 1.: Der vorhandene Wald im Westen des Baugebietes befindet sich in Privatbesitz. Der Landwirt bewirtschaftet die Waldflächen im Rahmen der guten landwirtschaftlichen Praxis. An dem Baumbestand wurden seit längerem keine Veränderungen durchgeführt, es ist durch den Landwirt nicht vorgesehen etwaige gesunde biotopkartierte Bäume zu fällen.

Eine privatrechtliche Eintragung einer Dienstbarkeit scheidet hier aus, da der Landwirt weiterhin seiner Verkehrssicherungspflicht nachkommen muss und privatrechtlich unabhängig von der Nutzung der Fläche belangt werden könnte. Der Waldbesitzer muss deshalb der Verkehrssicherungspflicht des Waldes (siehe Stellungnahme Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten) in vollem Umfang nachkommen. Da der Wald bereits als kartiertes Biotop eingestuft ist, kann nur in Absprache der Unteren Naturschutzbehörde Fällungen und Änderungen am Waldbestand vorgenommen werden.

Die potenziellen Käufer werden hinsichtlich der von der Gemeinde Weihmichl im direkten Waldbereich befindlichen Gebäude auf die Waldbepflanzung hingewiesen (siehe auch Stellungnahme des AELF – Bereich Forsten).

Zu 2.: Die Anmerkungen zur Zauneidechse werden zur Kenntnis genommen. Nach Rücksprache mit dem SG Naturschutz am Landratsamt Landshut ist ein amtlich kartiertes Zauneidechsenvorkommen auf den Flächen des geplanten Baugebiets nicht vorhanden. Das Zauneidechsenvorkommen bei der Gemeindeverbindungsstraße nach Stollnried ist ca. 600 m vom geplanten Baugebiet entfernt.

Da das Baugebiet seit vielen Jahren als intensiv genutztes Ackerland (Mais- und Getreideanbau) verwendet wird und sich in unmittelbarer Bebauung zu einem bereits existierenden Baugebiet befindet wird das Vorkommen der Zauneidechse auf dem zur Bebauung vorgesehenen Bereich nicht vermutet.

Das zur Bebauung vorgesehene Gebiet wird hinsichtlich der Feldlerche durch ein Landschaftsbüro in Augenschein genommen, dabei sollte auch auf das Vorhandensein der Zauneidechse geachtet werden. (siehe Anmerkung zu 3.)

Die Gemeinde Weihmichl ist im Rahmen des Natur- und Artenschutzes auf Vorschlag der Verwaltung jedoch gerne dazu bereit, entsprechende Ersatzlebensraum im Rahmen der Tiefbaumaßnahmen zu schaffen – unabhängig vom tatsächlichen Vorkommen der Zauneidechse. Hierzu übersendet der Bund Naturschutz entsprechende Bauspiele für Ersatzlebensräume der Zauneidechsen, welche im Rahmen der Tiefbaumaßnahmen durch das Tiefbauunternehmen mit verwirklicht werden sollten.

Zu 3.: Aufgrund der Nähe zur Gebietskulisse der bestehenden Bebauung ist das Vorkommen der Feldlerche und insbesondere Brutgebiete in dem geplanten Baugebiet nicht zu erwarten, da dieser zur Wohnbebauung i.d.R. mindestens 200 m Abstand einhält. Zudem wird zwischen dem geplanten Baugebiet und den verbleibenden Ackerflächen eine 6 m breite Heckenbepflanzung integriert, um die Abschirmwirkung der Wohnbebauung zu erhöhen.

Ein fachlich geeignetes Landschaftsbüro wird, wie unter 2. bereits genannt, damit beauftragt, das Vorkommen der Feldlerche abzuklären und geeignete Maßnahmen aufzuzeigen. Wenn erforderlich werden sodann CEF- und artenschutzrechtliche Maßnahmen durchgeführt.

Die Gemeinde versucht weiterhin, Lerchenfenster auf gemeindlichen Ackergrundstücken anzulegen, da Feldlerchen keine Heckenbrüter sind.

Mit der Unteren Naturschutzbehörde wurden die Maßnahmen zum Schutz der Feldlerche abgestimmt und in den textlichen Hinweisen des Bebauungsplanes aufgenommen. Die Begehung hinsichtlich des Vorkommens der Zauneidechse sollte nach Möglichkeit zusammen mit dem Bund Naturschutz erfolgen.

Zu 4.: Die Einwendungsführerin gab aufgrund persönlicher Anwesenheit in der Gemeinderats-sitzung bekannt, dass der fettgedruckte Bereich in Abschnitt 4 Ihres Anschreibens fälschlicher-weise abgedruckt ist und keine Abwägung unterzogen werden sollte.

Die Gemeinde beschließt die Gabionenzäune unter Punkt 0.4.1 des Bebauungsplanes zu streichen, um die Durchlässigkeit für Kleintiere wie Igel usw. im Baugebiet zu erhöhen.

Die textlichen Hinweise unter Punkt 0.13 (Natur- und Artenschutz) werden um folgenden Hinweis ergänzt: „Eine flächenhafte Aufbringung von Gesteinsschotter in Verbindung mit Matten, Folien oder Vliesen oder sonstige Versiegelungen auf den Gartenflächen der Bauparzellen ist nicht zulässig.

Durch diese sogenannten Versiegelungen wird die Bodenfruchtbarkeit und das organische Material des Oberboden langfristig geschädigt. Dies trifft auch für Mikrolebewesen und Kleintiere wie Regenwürmer in der Oberbodenschicht zu.“

r. Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut, Schreiben 16.10.2018

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Im Geltungsbereich befinden sich derzeit keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher folgendes sicherzustellen,

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,*
- dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordination der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.*
- Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelversorgung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 4 Monaten benötigt.*
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.*

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 – siehe hier u. a. Abschnitt 6 – zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Beschluss:

Es ist eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege zur unterirdischen Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom zur Verfügung zu stellen. Die Koordination der Tiefbaumaßnahmen für Straßen- und Leitungsbau hat durch den Erschließungsträger zu erfolgen. Ein Mitarbeiter der Dt. Telekom wird zu den Spartengesprächen geladen.

Dieser Empfehlung wird Rechnung getragen, durch die Anberaumung eines Jour Fix Termins vor Beginn der Erschließungsarbeiten.

Die Hinweise auf einzuhaltende Abstandsflächen bei Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind in den Textlichen Hinweisen des Bebauungsplanes bereits unter Ziffer 0.8 enthalten. Die übrigen Hinweise werden bei der weiteren Planung berücksichtigt.

s. Energieversorgung Bayernwerk – Netz, Altdorf, Schreiben vom 08.10.2018

Für die elektrische Erschließung des Baugebietes ist die Errichtung einer neuen Trafostation notwendig. Den hierzu vorgesehenen Standort haben wir im beiliegenden Plan rot markiert. Wir bitten Sie, die notwendige Grundstücksfläche (ca. 25 m²) beim Kauf der öffentlichen Grundstücke mit zu erwerben und uns für den Bau und Betrieb der Trafostation zur Verfügung zu stellen. Ebenso bitten wir Sie die Trafostation im Bebauungsplan zeichnerisch darzustellen. Das Stationsgebäude muss mindestens 1,50 m von der Straße entfernt stehen. Wegen der dinglichen Sicherung unseres Eigentums werden wir uns zu gegebener Zeit mit Ihnen in Verbindung setzen.

Zur Versorgung der neu geplanten Gebäude sind Niederspannungserdkabel und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagen und Leitungen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung der DIN 1998 zu beachten.

Die Verkabelung der Hausanschlüsse erfordert die Herrichtung der Erschließungsstraßen und Gehwege wenigstens soweit, dass die Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Wir verweisen dazu auf die Bestimmungen des § 123 BauGB, wonach die Erschließungsanlagen bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen benutzbar sein sollen. Werden Gebäude vorzeitig errichtet, lässt sich der Stromanschluss nur provisorisch erstellen. Die dadurch entstehenden Mehrkosten müssen vom Baulastträger der Straße als Verursacher übernommen werden.

Im Geltungsbereich der Planung sind bereits 0,4-kV-Niederspannungserdkabel verlegt. Es ist deshalb erforderlich, dass vor Beginn von Erdarbeiten Planauskunft über unsere unterirdischen Anlagen in unserem Zeichenbüro eingeholt wird.

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, dazu zählen auch das Pflanzen von Bäumen und Sträucher, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten. Ist das nicht möglich, sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu verweisen wir auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen. Auf jeden Fall ist vor Beginn von Erdarbeiten Planauskunft in unserem Zeichenbüro (Tel. 0871/96639-338; Email: planauskunft-altdorf@bayernwerk.de) einzuholen.

Hinweisen möchten wir auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen.

Um zu gewährleisten, dass unsere Anregungen bzw. die notwendigen Abstände beachtet werden, halten wir entsprechende Anmerkungen in den Textlichen Hinweisen für erforderlich.

Beschluss:

Die elektrische Erschließung ist durch die vorhandene bzw. neu zu errichtende Trafostation sichergestellt.

Die Versorgung erfolgt durch Erdkabel. Die Verkabelung der Hausanschlüsse erfordert das Herrichten der Straßen und Gehwege soweit, dass die Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Zur elektrischen Versorgung des Baugebietes ist die Errichtung einer Trafostation erforderlich, welche nördlich des bestehenden Baugebietes Riederfeld IV in unmittelbarer Nähe zur Stollnrieder Straße errichtet werden sollte. Der Standort der Trafostation wird nach Festlegung der gewünschten Position in Zusammenarbeit mit der Fa. Bayernwerk als grafische Festsetzung im Bebauungsplan ergänzt.

Die Hinweise auf einzuhaltende Abstandsflächen bei Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind in den textlichen Hinweisen des Bebauungsplanes bereits unter Ziffer 0.10 enthalten.

u. Industrie und Handelskammer für Niederbayern, Passau, Schreiben vom 04.10.2018

Zum oben genannten Verfahren haben wir keine Anregungen vorzubringen. Von unserer Kammer selbst sind keine Planungen beabsichtigt bzw. Maßnahmen bereits eingeleitet, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein könnten.

Beschluss:

Von Seiten der Industrie und Handelskammer Niederbayern liegen für das Gebiet keine Einwände vor.

w. Zweckverband Wasserversorgung Pfettrachgruppe, Furth – Arth, Schreiben vom 19.10.2018

Bezüglich der Versorgung des o.g. Baugebietes übersenden wir Ihnen die Ausarbeitung des Ing. Büros Kienlein zur Kenntnis.

Zum Bebauungsplan bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen.

Es kann eingeschränkt bestätigt werden, dass die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser für den Bereich des Bebauungsplanes gesichert ist. Die Versorgung erfolgt aus den vorhandenen Anlagen und über die bestehenden Versorgungsleitungen des Ortsnetzes Unterneuhausen.

Der Anschluss des Baugebietes ist über die bestehende Erschließungsstraße (Buchenstraße) des Baugebietes „Riederfeld IV“ geplant. Hier befindet sich vom Zweckverband ein DN 100 PVC Versorgungsleitung. Abzweigend von dieser Leitung kann die Erschließung in die vorgesehene Ringstraße des BG „Riederfeld V“ erfolgen.

Bereits in der Stellungnahme des Ingenieurbüros Hausmann + Rieger vom 15.09.2006 wurde darauf hingewiesen, dass für das bereits bestehende Baugebiet „Riederfeld IV“ gerade noch ausreichende Versorgungsverhältnisse bestehen.

Für das höher liegende Baugebiet „Riederfeld V“ muss für den Betriebszustand 2 und für den höchsten Punkt (ca. Höhe Parzelle 15) auf einen gerade nicht mehr ausreichenden Druck (2,3 bar statt mind. 2,5 bar) hingewiesen werden.

Aufgrund der derzeit bestehenden Versorgungsleitungen, Höhenlage des Baugebietes, wird zur Bereitstellung des Löschwasserbedarfes durch die öffentliche Trinkwasserversorgung bemerkt, dass für den geforderten Grundschatz der Löschgruppe 1, max. 13.3 l/s (48 m³/h) mit einem Mindestvordruck von 1,5 bar über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden, im geplanten Baugebiet voraussichtlich nicht vollständig zur Verfügung stehen.

Um jedoch konkret feststellen zu können, welche Entnahmemenge bei welchem Vordruck vor liegen, sollte im Zuge einer Entwurfsplanung mit einer Rohrnetzberechnung das Baugebiet berechnet werden. Gegebenenfalls sollte zusätzlich eine Hydrantenprüfung vor Ort erfolgen. Danach kann festgelegt werden, ob und welche Maßnahmen zur Herstellung einer ausreichenden Versorgung ergriffen werden sollten.

Die erforderlichen Hydranten werden im Rahmen der Erschließung entsprechend den DVGW-Richtlinien festgelegt und eingebaut.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Verlegung der verschiedenen Ver- und Entsorgungsleitungen gemäß DIN 1998 ohne Beeinträchtigung erfolgen kann.

Rechtzeitig vor Baubeginn der Maßnahme ist der Zweckverband zur Wasserversorgung der Pfettrach-Gruppe über die anfallenden Erschließungsarbeiten zu unterrichten.

Beschluss:

Die Trink- und Brauchwasserversorgung sowie die Bereitstellung der Löschwasserversorgung des Baugebietes durch den Wasserzweckverband Pfettrach-Gruppe sind gesichert.

Die Versorgung des neuen Baugebietes erfolgt über die Buchenstraße.

Um ausreichende Druckverhältnisse im neuen Baugebiet zu gewährleisten, hat der Wasserzweckverband bereits eine Rohrnetzberechnung und eine Hydrantenprüfung in Auftrag gegeben, um dann Maßnahmen zur Erreichung ausreichender Druckverhältnisse ergreifen zu können. Das Ergebnis wird den Bauwerbern bekannt gegeben.

Dem Wasserzweckverband ist ausreichend Zeit und Raum für die Verlegung der Leitungen einzuräumen.

Über den Beginn der Erschließungsarbeiten ist der Zweckverband rechtzeitig zu informieren.

10.5.4 Bedenken und Anregungen von Bürgern zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Riederfeld V“ wurden nicht abgegeben.

10.6 Öffentliche Auslegung:

10.6.1 Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 19.01.2018 i. d. F. vom 28.11.2018 mit Begründung wurde am 28.11.2018 vom Gemeinderat Weismühl zur öffentlichen Auslegung gebilligt.

10.6.2 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.05.2019 bis 18.06.2019 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 06.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

10.6.3 Folgende Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert:

a1.	Landratsamt – Bauaufsichtsbehörde Sg. 40	Landshut
a2.	Landratsamt – Kreisbaubehörde Sg. 44	Landshut
a3.	Landratsamt – Immissionsschutzbehörde	Landshut
a4.	Landratsamt – Untere Naturschutzbehörde	Landshut
a5.	Landratsamt – Gesundheitsamt	Landshut
a6.	Landratsamt – Bereich Abfallentsorgung	Landshut
a7.	Landratsamt – Kreisbrandrat Thomas Loibl	Landshut
a8.	Landratsamt – Tiefbauamt	Rottenburg
b1.	Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanungsbehörde	Landshut
b2.	Regierung von Niederbayern – Gewerbeaufsichtsamt	Landshut
c.	Regionaler Planungsverband Region 13	Landshut
e.	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	Landshut
f.	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	Landshut
g.	Amt für ländliche Entwicklung	Landau
h.	Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege	München
i.	Bayer. Landesamt f. Umwelt	Augsburg
j.	Markt Ergolding	Ergolding
k.	Gemeinde Furth	Furth
l.	Gemeinde Hohenthann	Hohenthann
m.	Gemeinde Obersüßbach	Furth
n.	Markt Pfeffenhausen	Pfeffenhausen

10.6.4 Aufgrund des Inhaltes des Bebauungsplanes werden noch folgende Träger öffentlicher Belange beteiligt:

o.	Bayer. Bauernverband	Landshut
p.	Bund Naturschutz in Bayern	Landshut
q.	Deutsche Post AG	Landshut
r.	Deutsche Telekom Technik GmbH	Landshut
s.	Energieversorgung Bayernwerk - Netz	Altdorf
t.	Handwerkskammer Niederbayern – Oberpfalz	Deggendorf
u.	Industrie und Handelskammer für Niederbayern	Passau
v.	InfraServ – Gendorf, Ethylenpipeline	Gendorf
w.	Zweckverband Wasserversorgung Pfettrachgruppe	Furth - Arth

10.7 Abwägung

10.7.1 Folgende Träger öffentl. Belange haben während der öffentl. Auslegung keine Stellungnahme abgegeben:

h.	Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege	München
j.	Markt Ergolding	Ergolding
k.	Gemeinde Furth	Furth
n.	Markt Pfeffenhausen	Pfeffenhausen
p.	Bund Naturschutz in Bayern	Landshut
q.	Deutsche Post AG	Landshut
r.	Deutsche Telekom Technik GmbH	Landshut
t.	Handwerkskammer Niederbayern – Oberpfalz	Deggendorf
u.	Industrie und Handelskammer für Niederbayern	Passau
v.	InfraServ – Gendorf, Ethylenpipeline	Gendorf

10.7.2 Folgende Träger öffentlicher Belange haben während der öffentlichen Auslegung Stellungnahmen ohne Einwände abgegeben:

- a1. Landratsamt – Bauaufsichtsbehörde Sg. 40, Landshut, Schreiben vom 17.05.2019
- a3. Landratsamt – Immissionsschutzbehörde, Landshut, Schreiben vom 28.05.2019
- a5. Landratsamt – Gesundheitsamt, Landshut, Schreiben vom 14.05.2019
- a6. Landratsamt – Bereich Abfallentsorgung, Landshut, Schreiben vom 13.05.2019
- b2. Regierung von Niederbayern - Gewerbeaufsichtsamt, Landshut, Schreiben vom 14.05.2019
- c. Regionaler Planungsverband Region 13, Landshut, Schreiben vom 11.06.2019
- e. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Landshut, Schreiben vom 14.05.2019
- g. Amt für ländliche Entwicklung, Landau, Schreiben vom 11.06.2019
- i. Bayer. Landesamt f. Umwelt, Augsburg, Schreiben vom 14.05.2019
- l. Gemeinde Hohenthann, Hohenthann, Schreiben vom 09.05.2019
- m. Gemeinde Obersüßbach, Furth, Schreiben vom 29.05.2019
- o. Bayer. Bauernverband, Landshut, Schreiben vom 28.08.2019
- s. Energieversorgung Bayernwerk – Netz, Altdorf, Schreiben vom 20.05.2019

10.7.3 Von folgenden Trägern öffentl. Belange wurden Bedenken und Anregungen zum Entwurf vorgebracht, die in der Sitzung des Gemeinderates Weismichl vom 04.09.2019 behandelt wurden, wobei die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen wurden:

- a2. Landratsamt – Kreisbaubehörde Sg. 44, Landshut, Schreiben vom 23.05.2019

Zu den textlichen Festsetzungen: - Punkt 0.4.1 Zäune

Als Bezugspunkt für die Höhe des Zaunes wird die OK Straße festgesetzt. Dies kann sich bei Einfriedungen zwischen den Grundstücken problematisch auswirken. Hier wäre eine klarstellende Ergänzung z. B. „Höhe der Einfriedungen zwischen Grundstücken max. 1,20 m ab natürlichen Gelände“ hilfreich.

Beschluss:

Der Punkt 0.4.1 im Bebauungsplan wird um den Zusatz „bzw. zwischen den Grundstücken ab dem natürlichen Gelände“ ergänzt.

a4. Landratsamt – Untere Naturschutzbehörde, Landshut, Schreiben vom 13.06.2019

Unter dem Punkt 0.13 der textlichen Hinweise wurde das Artenschutzrecht in wesentlichen Punkten berücksichtigt. In Bezug auf das Brutgebiet der Feldlerchen, das örtlichen Gebietskennern auf der nördlich angrenzenden Geländekuppe des Stollnrieder Berges bekannt ist, ist folgendes festzuhalten:

Die vertikale Kulisse, die sich durch das Baugebiet Richtung Kuppe des Stollnrieder Berges verschiebt, soll nach aktuellem Wissenstand mindestens 100 Meter von dem von einer Lerchenpopulation genutzten Baugebiet (ggf. auf Geländekuppe Stollnrieder Berg vorhanden) entfernt sein. Für den Fall, dass negative Auswirkungen der Kulisse auf eine lokale Lerchenpopulation nicht ausgeschlossen werden können, ist es erforderlich zusammen mit dem Satzungsbeschluss geeignete Maßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen, in der Regel Lerchenfenster) festzulegen.

Beschluss:

Der Abstand von den geplanten Wohngebäuden zur Kuppe des Stollnrieder Berges beträgt ca. 75 m, dadurch ist ein Brutrevier einer Lerchenpopulation betroffen. Da die Lerche bereits gefährdet ist, wird aus artenschutzrechtlicher Sicht ein Ausgleich (CEF-Maßnahme) erforderlich. Als Ausgleich sind mind. 3 sogenannte Lerchenfenster (ca. 15 m² große sautfreie Lücke im Getreidebestand im Acker - hierzu wird die Sämaschine während des Saatvorgangs angehoben bzw. ausgehoben) erforderlich.

Die Gemeinde Weismichl wird im Kaufvertrag für die 12 Baugrundstücke mit dem Grundeigentümer die Verpflichtung für das Anlegen von mind. 3 Lerchenfenster je Wirtschaftsjahr festlegen.

a7. Landratsamt – Kreisbrandrat Thomas Loibl, Landshut, Schreiben vom 22.05.2019

Stellungnahme der Kreisbrandinspektion:

- 1. Bauliche Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein.*
- 2. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken, sowie Aufstell- und Bewegungsflächen, einschließlich der Zufahrten müssen entsprechend ausgeführt werden. DIN 14 090.*
- 3. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass der so genannte Wendehammer auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar ist. Durchmesser 18 Meter.*
- 4. Jeder Aufenthaltsraum muss bei Gefahr auf zwei Wegen verlassen werden können. Wenn die Brüstung notwendiger Fenster mehr als 8 mtr über dem Gelände liegt, müssen entweder mindestens zwei voneinander unabhängige Treppenräume oder ein Sicherheitstreppehaus vorgesehen werden.*
- 5. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr anleimerbar sein. Bei liegenden Dachfenstern bestehen Bedenken.*
- 6. Hydranten sind nach DIN 3222 mit B-Abgängen zu versehen. Der Abstand der Hydranten soll im Bereich zwischen 100-200 mtr liegen.*
- 7. Die Wasserversorgung ist so auszulegen, dass bei gleichzeitiger Benützung von zwei nächstliegenden Hydranten (Über- oder Unterflur) ein Förderstrom von mindestens 800 ltr/min über 2 Std. bei einer Förderhöhe von 1,5 bar erreicht wird.*
- 8. Die Hydranten sind außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand zu errichten.*
- 9. Die Ausrüstung und Ausbildung der Feuerwehr muss jeweils den Erfordernissen angepasst sein.*
- 10. Weitere Forderungen, die anhand der vorgelegten Unterlagen nicht erkennbar waren, bleiben auf Grund der besonderen Vorkommnisse vorbehalten.*

Beschluss:

Die Hinweise der Kreisbrandinspektion (z.B. Abstand und der Förderstrom der Hydranten) werden beachtet und an den Wasserzweckverband in Arth weitergeleitet. Zudem beabsichtigt die Gemeinde Weismichl in den kommenden Jahren, einen Feuerwehrbedarfsplan aufzustellen.

**b1. Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanungsbehörde, Landshut
Schreiben vom 07.06.2019**

Die Gemeinde Weismichl beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Riederfeld V“, um ein neues allgemeines Wohngebiet festzusetzen.

Die Seitens der Regierung von Niederbayern in ihrer Stellungnahme vom 05.10.2018 formulierten Empfehlungen wurden durch den Gemeinderat der Gemeinde Weismichl im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB behandelt. Aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung besteht Einverständnis mit der vorliegenden Planung.

Hinweis:

Wir bitten darum, uns nach Inkrafttreten des Bauleitplanes eine Endausfertigung sowohl auf Papier (direkt oder über das Landratsamt) als auch in digitaler Form (z. B. als PDF, TIFF, JPEG oder auch Vektordaten) mit Angabe des Bekanntmachungsdatums zukommen zu lassen. Für die Übermittlung der digitalen Daten verwenden Sie bitte die E-Mail-Adresse bauleitplanung@reg-nb.bayern.de oder eine andere digitale Form (z. B. downloadlink).

Beschluss:

Mit der vorliegenden Planung besteht Einverständnis. Der Hinweis zur Übersendung der Endausfertigung des Bebauungsplanes nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes wird beachtet.

d. Wasserwirtschaftsamt, Landshut, Mail vom 03.09.2019

Von einer weiteren Stellungnahme wurde abgesehen, da von uns in der 2. Auslegung keine zusätzlichen Belange betroffen sind.

Schön wäre, wenn Sie uns immer auch die Beschlüsse aus den „Runden“ zuvor mitschicken könnten, so dass wir sehen, wie unsere Belange abgewogen bzw. berücksichtigt wurden.

Nochmals die Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt, Landshut, Schreiben vom 19.10.2018

Zu der vorgelegten Planung ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht zu sagen, dass sie bezüglich den allgemeinen Wassergefahren teilweise ungünstig ist.

Bei Überlastung der Regenwasserkanäle läuft das Wasser vorzugsweise im Bereich der Erschließungsstraßen ab. Falls nun ab Ende von der Straße in Fallrichtung eine T-Kreuzung angeordnet wird, ist meistens das direkt geradezu angeordnete Haus in einem solchen Fall besonders betroffen.

Hier könnte bei der Planung und beim Zuschnitt des Baugebietes noch mehr Rücksicht auf solche Belange genommen werden.

Beschluss:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und gleichzeitig an das Ingenieurbüro für die Erschließungsplanung weitergeleitet. Es werden entsprechend große Sinkkästen für die ordnungsgemäße Oberflächenflächenableitung vorgesehen. Zusätzlich sollte die Straßenneigung entsprechend angepasst werden. Die privaten Haushalte werden hinsichtlich der Gefahren v.a. durch Starkregenereignisse in Kenntnis gesetzt und angeraten, entsprechende Schutzmaßnahmen zu treffen.

Die Beschlüsse zu den einzelnen Stellungnahmen werden in der Begründung mit aufgeführt und können dort nachgelesen werden.

f. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Landshut, Schreiben vom 18.06.2019

Forst:

Aus forstfachlicher Sicht bestehen keine Einwendungen. Der Abstand zum im Westen gelegenen Wald ist mit 25 m ausreichend.

Beschluss:

Mit dem Abstand von 25 m zum vorhandenen Wald im Westen besteht Einverständnis.

**w. Zweckverband Wasserversorgung Pfettrachgruppe, Furth – Arth
Schreiben vom 29.08.2019**

Bezüglich des o. g. Bebauungsplanes Riederfeld V teilen wir mit, dass die Stellungnahme des Ing. Büros Kienlein vom 18.10.2018 im Wesentlichen bestehen bleibt.

Die von uns zwischenzeitlich durchgeführte Hydrantenprüfung hat die bestehenden Druckverhältnisse weitgehend bestätigt. Je nach Entnahmemenge im künftigen Baugebiet müssen die Grundstückseigentümer mit Druckverhältnissen um die 2,2 bar rechnen. Bei Bedarf sind ggf. private

*Drucksteigerungen im Haus zu installieren. Hinsichtlich der Löschwasserversorgung hat sich an den Ausführungen des Ing. Büros Kienlein vom 18.10.2018 nichts geändert.
Die seinerzeitige Stellungnahme fügen wir zur Kenntnis nochmals bei.*

Zum Bebauungsplan bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen.

Es kann eingeschränkt bestätigt werden, dass die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser für den Bereich des Bebauungsplanes gesichert ist. Die Versorgung erfolgt aus den vorhandenen Anlagen und über die bestehenden Versorgungsleitungen des Ortsnetzes Unterneuhausen.

Der Anschluss des Baugebietes ist über die bestehende Erschließungsstraße (Buchenstraße) des Baugebietes „Riederfeld IV“ geplant. Hier befindet sich vom Zweckverband ein DN 100 PVC Versorgungsleitung. Abzweigend von dieser Leitung kann die Erschließung in die vorgesehene Ringstraße des BG „Riederfeld V“ erfolgen.

Bereits in der Stellungnahme des Ingenieurbüros Hausmann + Rieger vom 15.09.2006 wurde darauf hingewiesen, dass für das bereits bestehende Baugebiet „Riederfeld IV“ gerade noch ausreichende Versorgungsverhältnisse bestehen.

Für das höher liegende Baugebiet „Riederfeld V“ muss für den Betriebszustand 2 und für den höchsten Punkt (ca. Höhe Parzelle 15) auf einen gerade nicht mehr ausreichenden Druck (2,3 bar statt mind. 2,5 bar) hingewiesen werden.

Aufgrund der derzeit bestehenden Versorgungsleitungen, Höhenlage des Baugebietes, wird zur Bereitstellung des Löschwasserbedarfes durch die öffentliche Trinkwasserversorgung bemerkt, dass für den geforderten Grundsatz der Löschgruppe 1, max. 13.3 l/s (48 m³/h) mit einem Mindestvordruck von 1,5 bar über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden, im geplanten Baugebiet voraussichtlich nicht vollständig zur Verfügung stehen.

Um jedoch konkret feststellen zu können, welche Entnahmemenge bei welchem Vordruck vor liegen, sollte im Zuge einer Entwurfsplanung mit einer Rohrnetzberechnung das Baugebiet berechnet werden. Gegebenenfalls sollte zusätzlich eine Hydrantenprüfung vor Ort erfolgen. Danach kann festgelegt werden, ob und welche Maßnahmen zur Herstellung einer ausreichenden Versorgung ergriffen werden sollten.

Die erforderlichen Hydranten werden im Rahmen der Erschließung entsprechend den DVGW-Richtlinien festgelegt und eingebaut.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Verlegung der verschiedenen Ver- und Entsorgungsleitungen gemäß DIN 1998 ohne Beeinträchtigung erfolgen kann.

Rechtzeitig vor Baubeginn der Maßnahme ist der Zweckverband zur Wasserversorgung der Pfettrach-Gruppe über die anfallenden Erschließungsarbeiten zu unterrichten.

Beschluss:

Die Trink- und Brauchwasserversorgung sowie die Bereitstellung der Löschwasserversorgung des Baugebietes durch den Wasserzweckverband Pfettrach-Gruppe sind gesichert.

Die Versorgung des neuen Baugebietes erfolgt über die Buchenstraße.

Ausreichende Druckverhältnisse im neuen Baugebiet können nach der zwischenzeitlich durchgeführten Hydrantenprüfung (2,2 bar anstatt der erforderlichen 2,5 bar) nicht gewährleistet werden. In den Grundstückskaufverträgen sollte auf diesen Sachverhalt hingewiesen werden und den Einbau einer Hausdruckerhöhungsanlage vorgeschrieben werden.

Um die, der Gemeinde Weismühl obliegende Löschwasserversorgung des neuen Baugebietes sicher zu stellen, sind gemeinsam mit den Wasserzweckverband Pfettrach-Gruppe weitere Maßnahmen im Vorfeld der Planung zu veranlassen, die den Druck in der Leitung erhöhen, wie z. B. Druckerhöhungsanlage.

Dem Wasserzweckverband ist ausreichend Zeit und Raum für die Verlegung der Leitungen einzuräumen.

Über den Beginn der Erschließungsarbeiten ist der Zweckverband rechtzeitig zu informieren.

10.7.4 Bedenken und Anregungen von Bürgern zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Riederfeld V“ wurden nicht vorgebracht.

10.8 **Satzung**

Satzungsbeschluss: Beschluss vom 17.02.2021.

Gemäß §§ 9,10 BauGB i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.12.2006 (BGBl. S. 3316) i. V. m. Art 23 der Gemeindeordnung (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796) beschließt die Gemeinde Weihmichl den Bebauungsplan **"Riederfeld V"** vom 19.01.2018 i. d. F. vom 05.09.2019

als **SATZUNG**

10.9 **Inkrafttreten**

Diese Begründung wurde mit dem Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht, da eine Genehmigung oder Anzeige nicht erforderlich ist.

Die Bekanntmachung erfolgte durch Anschlag an den Amtstafeln in den einzelnen Ortsteilen.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Gemeinde Weihmichl

Weihmichl, den

.....
Deifel - 1. Bürgermeister

Planung:

aufgestellt: 11.06.2018

geändert: 28.11.2018

geändert: 05.09.2019

