

Gemeinde: **OBERSÜSSBACH**

Landkreis: **LANDSHUT**

Reg.Bez.: **NIEDERBAYERN**



**B e g r ü n d u n g**  
**zum Deckblatt NR. 8**  
**des**  
**Flächennutzungs- und Landschaftsplanes**  
**der Gemeinde Obersüßbach**

Aufgestellt:

Furth, den 18.03.2022

Gebilligt lt. Gemeinderatsbeschluss

Obersüßbach, den .....

.....  
Ostermayr - 1. Bürgermeister

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	VORBEMERKUNGEN.....	3
2.	BEGRÜNDUNG (gem. § 1 a Abs. 2 Satz 4 BauGB).....	3
3.	LAGE DES ÄNDERUNGSBEREICHES.....	3
4.	HINWEISE ZUR PLANUNG UND BEGRÜNDUNG.....	4
5.	VERSORGUNG UND ENTSORGUNG.....	5
6.	GELÄNDE-, BODENVERHÄLTNISSE, ALTLASTEN UND BODENDENKMÄLER.....	5
7.	VERFAHRENSABLAUF.....	7
7.1	Änderungsbeschluss.....	7
7.2	Vorgezogene Bürgerbeteiligung.....	7
7.3	Fachstellenanhörung.....	7
7.4	Behandlung der Ergebnisse der Fachstellenanhörung (TÖB) und der Beteiligung der Bürger:.....	8
7.5	Öffentliche Auslegung.....	24
7.6	Abwägung.....	24
7.7	Feststellungsbeschluss.....	25
7.8	Genehmigung.....	25
7.9	Inkrafttreten.....	25

### **Anlage 1:**

#### **Umweltbericht**

Land Schafft Raum – Landschaftsarchitektur

Äußere Neumarkter Str. 80

84453 Mühldorf am Inn

### **Anlage 2:**

#### **Deckblatt Nr. 8**

**des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der  
Gemeinde Obersüßbach**

## 1. VORBEMERKUNGEN

- 1.1 Die Gemeinde Obersüßbach besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der am 28.08.1990 vom Landratsamt Landshut genehmigt wurde.
- 1.2 Die Gemeinde Obersüßbach gehört zum regionalen Planungsverband Region 13.

**Nachstehende Erläuterungen beziehen sich ausschließlich auf das Deckblatt Nr. 8**

## 2. BEGRÜNDUNG (gem. § 1 a Abs. 2 Satz 4 BauGB)

Nach § 1a Absatz 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Gemeinde Obersüßbach verfügt über keinen Vitalitätsscheck bzw. Kataster mit der Ermittlung von Baulücken und Nachverdichtungsmöglichkeiten innerhalb der Ortsteile der Gemeinde. Die Gemeinde Obersüßbach hat sich jedoch intensiv mit den Baulücken im Innenbereich auseinandergesetzt und sämtliche Grundstückseigentümer hinsichtlich einer Nachverdichtung kontaktiert. Etliche Grundstücke konnten daraufhin nachverdichtet werden, der Großteil der nicht bebauten Grundstücke wird jedoch für ihre Nachkommen bzw. Hoferben zurückbehalten. Weitere Flächen, die dem Innenbereich zuzuordnen sind, sind Hochwasserkartiert und können damit nicht bebaut werden. In naher Zukunft kann vermutlich ein bereits bebautes Grundstück im Innenbereich käuflich erworben werden und im Rahmen der Nachverdichtung einer neuen Nutzung (z. B. Betreutes Wohnen) zugeführt werden.

Insgesamt bleibt festzustellen, dass das mögliche Innenentwicklungspotenzial durch die Gemeinde Obersüßbach vollends ausgenutzt wurde.

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bedarfs muss die Gemeinde Obersüßbach deshalb mit dem Bebauungsplan „Nördliche Bergstraße“ auf bisher unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Flächen zurückgreifen.

## 3. LAGE DES ÄNDERUNGSBEREICHES

- 3.1 Die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes mit dem vorliegenden Deckblatt Nr. 8 vom 10.09.2021 soll parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „**Nördliche Bergstraße**“ erfolgen.

Die Gemeinde Obersüßbach ist nach dem Regionalplan der Region Landshut 13 als ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, dargestellt. Die in der VG Furth zusammen geschlossenen Gemeinden Obersüßbach, Weihmichl und Furth sollen in einer angestrebten vertieften Zusammenarbeit Furth als Kleinzentrum stärken. Die Gemeinde Obersüßbach liegt an der Entwicklungsachse Landshut – Mainburg - Ingolstadt.

Über die Gemeindeverbindungsstraße Obersüßbach (Kreisstraße KrLA 38) nach Punzenhofen (Staatsstraße St 2049), der Bundesstraße B 299 und der A 92 München – Deggendorf (ca. 20 min) bzw. A 93 München – Regensburg (ca. 20 min) ist Niedersüßbach an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Das neue Baugebiet „**Nördliche Bergstraße**“ liegt ca. 400 m nordwestlich der Ortsmitte von Niedersüßbach und grenzt unmittelbar an die einseitig bebaute Bergstraße an.

Die überplante Fläche des Bebauungsplanes „**Nördliche Bergstraße**“ beträgt ca. 1,87 ha, wobei der gesamte Teil der Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche im Flächennutzungsplan enthalten ist.

Der im Flächennutzungs- und Landschaftsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche enthaltene Bereich, soll mit dem Deckblatt Nr. 8 als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen werden.

#### 4. HINWEISE ZUR PLANUNG UND BEGRÜNDUNG

4.1 Die Gemeinde Obersüßbach liegt sehr verkehrsgünstig inmitten der Metropolregion München mit dem Flughafen und den Oberzentren Landshut, Ingolstadt, Regensburg, damit ist ein erhöhter Siedlungsdruck vorhanden. Im Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Obersüßbach sind keine weiteren Flächen für eine Wohnbebauung ausgewiesen, die im Sinne des BauGB § 1a, Satz 1 vorrangig überplant werden sollten.

Mit der Entwicklung eines neuen Baugebietes in Niedersüßbach will die Gemeinde die erhöhte Nachfrage nach Bauland von den jungen Gemeindebürgern entgegen kommen. Um den Bedarf an Bauland zu decken, muss die Gemeinde mit dem Bebauungsplan „**Nördliche Bergstraße**“ in Niedersüßbach auf bisher unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Flächen zurückgreifen.

4.2 Der vorliegende Entwurf wurde zusammen mit der Gemeinde zur Einleitung des Verfahrens entwickelt. Der Bebauungsplan und die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes mit dem Deckblatt Nr. 8 sollen innerhalb seines Geltungsbereiches eine geordnete Bebauung und eine bauliche Entwicklung, sowie eine wirtschaftliche Erschließung des Grundstückes, sicherstellen. Es soll eine geordnete Entwicklung nach den Zielen der Landesplanung gewährleisten. Im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung ist ein allgemeines Wohngebiet „**Nördliche Bergstraße**“ gemäß § 4 BauNVO vorgesehen.

4.3 Die Gemeinbedarfseinrichtungen sind in der Gemeinde vorhanden. Die Flächenänderung des Gebietes erfordert keine zusätzlichen Maßnahmen an der bestehender Infrastruktur.

4.4 Gemeinsam mit dieser Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung wird das Bebauungsplanverfahren „**Nördliche Bergstraße**“ durchgeführt.

4.5 Die Eingriffsregelung wird angewandt. Nähere Aussagen und Erläuterungen befinden sich in den Begründungen und dem Umweltbericht zum Bebauungsplan „**Nördliche Bergstraße**“.

4.6 Zur Beseitigung des Niederschlagswassers sind nähere Erläuterungen in der Begründung zum Bebauungsplan unter Ziffer 5.7.2 aufgeführt. Nach der gemeindlichen Entwässerungssatzung sind mind. 8 l/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche Regenwasser auf dem Baugrundstück mittels Zisternen zurückzuhalten. Eine Verschärfung des Oberflächenwasserabflusses wird durch entsprechende Rückhalteeinrichtungen vermieden. Für die Regenrückhaltung wird ein wasserrechtliches Verfahren zum Einleiten von Niederschlagswasser in den Süßbach beantragt.

## 5. VERSORGUNG UND ENTSORGUNG

- 5.1 **Wasserversorgung:** Die Versorgung erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgung Hallertau mit Sitz in 84072 Au i. d. Hallertau, Wolnzacher Straße 6.
- 5.2 **Abwasserbeseitigung:** Die Ortschaft Niedersüßbach wird im Trennkanalsystem entwässert. Das neue Baugebiet „**Nördliche Bergstraße**“ kann an den Kanälen in Bergstraße im freien Gefälle angeschlossen werden.  
Der Schmutzwasserkanal mündet südöstlich von Niedersüßbach in die eigene Kläranlage.  
Die Gemeinde Obersüßbach plant den Neubau einer gemeinsamen Kläranlage der Abwasseranlagen von Ober- und Niedersüßbach. Die neue Kläranlage wird auf dem Standort der bestehenden Anlage in Niedersüßbach errichtet. Hierzu ist bereits die Planung in vollem Gange, die Anlage wird auf eine Ausbaugröße von 2.450 EGW ausgelegt und soll 2022 bzw. 2023 gebaut und in Betrieb genommen werden.
- 5.3 **Energie:** Die Versorgung mit elektrischer Energie obliegt der Bayernwerk AG, Regionalleitung Ostbayern, Kundencenter Altdorf, Eugenbacher Straße 1, 84032 Altdorf. Eventuelle neue Standorte für Trafos werden im Bebauungsplanverfahren festgelegt.
- 5.4 **Müllentsorgung:** Die Entsorgung erfolgt zentral durch den Landkreis Landshut.
- 5.5 **Fernmeldeanlagen und Internet:** Die Einrichtung für die Fernmeldeanlagen obliegt der Deutschen Telekom AG.
- 5.6 **Fernwärme:**  
- entfällt -

## 6. GELÄNDE-, BODENVERHÄLTNISSE, ALTLASTEN UND BODENDENKMÄLER

- 6.1 Bei der Änderungsfläche des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes handelt es sich um einen von Norden nach Süden abfallenden Hang. Die Geländehöhen bewegen sich zwischen 469,00 m bis 488,00 m über NN. Die Geländeneigung beträgt im Mittel von ca. 9,0 % bis ca. 20,0 %.
- 6.2 Ein Baugrundgutachten für den Bereich des Deckblattes Nr.8 liegt vor und liegt der Begründung zum Bebauungsplan bei. Es wurden insgesamt 4 Kleinbohrungen, bis zu einer Tiefe von 5,00 m unter Geländeoberkante niedergebracht. Hierbei wurden keine Schichtwasserhorizonte bzw. Grundwasserspiegel erbohrt. Nach der Hydrogeologischen Karte der Planungsregion 13 liegt der Grundwasserspiegel bei ca. 442 m über NN, also über ca. 30 m unter Geländeoberkante. Wasserführende Schichten können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Als Baugrund wurde bei allen Bohrungen schluffige Kies- und Sand- sowie Tonschichten erkundet, die nicht zur Regenwasserversickerung geeignet sind.
- 6.3 **Altlasten und Kampfmittel** bzw. Kontaminierungen sind nach den Angaben der Gemeinde Obersüßbach nicht bekannt.

#### 6.4 Bodendenkmäler

Nach dem Internetportal „Bayerischer Denkmal-Atlas“ ist ein Bodendenkmal D-2-7337-0023 (Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung) innerhalb des Geltungsbereiches des Baugebietes bekannt. Im Vorfeld der Planung wurde in Absprache mit der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Landshut Sondagegrabungen durchgeführt. Von Seiten der Unteren Denkmalbehörde wurde bereits eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7.1 BayDSchG ausgestellt.



Ausschnitt aus Bayernviewer-Denkmal – Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (ohne Maßstab)  
(Rot eingefärbte Flächen entsprechen Verdachtsflächen für Bodendenkmäler)

## 7. VERFAHRENSABLAUF

### 7.1 Änderungsbeschluss

Der Gemeinderat Obersüßbach hat am 17.12.2019 beschlossen, den Flächennutzungs- und Landschaftsplan mit Deckblatt Nr. 8 nach § 2, Abs. 4 BauGB zu ändern.

Die Gemeinde Obersüßbach hat den Beschluss, den Flächennutzungs- und Landschaftsplan mit dem Deckblatt Nr. 8 zu ändern, ortsüblich am 19.12.2019 nach § 2 Abs. 1 BauGB bekanntgemacht.

Der Bereich der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes mit dem Deckblatt Nr. 8 wird wie folgt begrenzt: Gemarkung Obersüßbach

im NORDEN:	durch die Fl.Nr. 1343	(landwirtschaftliche Nutzfläche)
im OSTEN :	durch die Fl.Nr. 1347	(Flurbereinigungsweg
im SÜDEN :	durch die Fl.Nr. 1347, 1341	(Flurbereinigungsweg und Bergstraße)
im WESTEN:	durch die Fl.Nr. 1341, 1123	(Bergstraße und Wald)

### 7.2 Vorgezogene Bürgerbeteiligung

Die Gemeinde Obersüßbach hat in der Zeit vom 08.04.2022 bis 10.05.2022 die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen nach § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich dargelegt und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

### 7.3 Fachstellenanhörung

Nach § 4 Abs. 1 BauGB sollen bei der Änderung des Flächennutzungsplanes als Träger öffentlicher Belange die Behörden und Stellen beteiligt werden, deren Aufgabenbereich durch die Planung konkret berührt werden kann. Den Beteiligten wurde für die Abgabe ihrer Stellungnahme eine angemessene Frist vom 08.04.2022 bis 10.05.2022 gesetzt.

#### 7.3.1 Am Bauleitplanverfahren sind regelmäßig folgende Behörden und Stellen zu beteiligen

a1.	Landratsamt – Untere Bauaufsichtsbehörde Sg. 40	Landshut
a2.	Landratsamt – Kreisbaubehörde Sg. 44	Landshut
a3.	Landratsamt – Untere Immissionsschutzbehörde	Landshut
a4.	Landratsamt – Untere Naturschutzbehörde	Landshut
a5.	Landratsamt – Gesundheitsamt	Landshut
a6.	Landratsamt – Bereich Abfallentsorgung	Landshut
a7.	Landratsamt – Brandschutzdienststelle	Landshut
a8.	Landratsamt – Verkehrswesen, Straßen- und Wegerecht	Landshut
a9.	Landratsamt – Kreisfachberatung für Gartenkultur	Landshut
a10.	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.	Gemeinde Bruckberg	Bruckberg
k.	Gemeinde Furth	Furth
l.	Gemeinde Gammelsdorf	Mauern
m.	Markt Pfeffenhausen	Pfeffenhausen
n.	Gemeinde Volkenschwand	Mainburg
o.	Gemeinde Weihmichl	Furth

7.3.2 Aufgrund des Inhaltes des Deckblattes Nr. 8 werden noch folgende Träger öffentlicher Belange beteiligt:

p.	Bay. Bauernverband	Landshut
q.	Bund Naturschutz in Bayern	Landshut
r.	Deutsche Post AG	Landshut
s.	Deutsche Telekom Technik GmbH	Landshut
t.	Energieversorgung Bayernwerk - Netz	Altdorf
u.	Handwerkskammer Niederbayern – Oberpfalz	Regensburg
v.	Zweckverband Wasserversorgung Hallertau	Au i. d. Hallertau
w.	Industrie und Handelskammer für Niederbayern	Passau
x.	Kath. Pfarramt St. Jakobus	Obersüßbach

#### 7.4 Behandlung der Ergebnisse der Fachstellenanhörung (TÖB) und der Beteiligung der Bürger:

7.4.1 Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

a4.	Landratsamt – Untere Naturschutzbehörde	Landshut
a5.	Landratsamt – Gesundheitsamt	Landshut
a9.	Landratsamt – Kreisfachberatung für Gartenkultur	Landshut
b2.	Regierung von Niederbayern – Gewerbeaufsichtsamt	Landshut
h.	Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege	München
j.	Gemeinde Bruckberg	Bruckberg
k.	Gemeinde Furth	Furth
l.	Gemeinde Gammelsdorf	Mauern
m.	Markt Pfeffenhausen	Pfeffenhausen
o.	Gemeinde Weihmichl	Furth
r.	Deutsche Post AG	Landshut
s.	Deutsche Telekom Technik GmbH	Landshut

7.4.2 Stellungnahmen ohne Einwände gingen von folgenden Träger öffentlicher Belange ein.

a2.	Landratsamt – Kreisbaubehörde Sg. 44, Landshut - Schreiben vom 02.05.2022
a3.	Landratsamt – Untere Immissionsschutzbehörde, Landshut – Schreiben v. 12.04.22
a10.	Landratsamt – Tiefbauamt, Rottenburg – Schreiben vom 21.04.2022
g.	Amt für ländliche Entwicklung, Landau – E-Mail vom 20.04.2022
p.	Bay. Bauernverband, Landshut – E-Mail vom 09.05.2022
w.	Industrie und Handelskammer für Niederbayern, Passau – E-Mail vom 28.04.2022
x.	Kath. Pfarramt St. Jakobus, Obersüßbach – E-Mail vom 19.05.2022

7.4.3 Von folgenden Trägern öffentlicher Belange wurden Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf vorgebracht, die in der Sitzung des Gemeinderates Obersüßbach am 09.08.2022 behandelt wurden, wobei die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen wurden.

a1. Landratsamt – Untere Bauaufsichtsbehörde Sg. 40, Landshut  
Schreiben vom 29.04.2022

*Dem projektierten Vorentwurf enthält lediglich eine Planzeichnung, die Darstellung durch Planzeichen fehlt. Dies ist zu ergänzen.*

*Anmerkung: Grundsätzlich ergehen Stellungnahmen zum Umweltbericht durch die Untere Naturschutzbehörde. Da aber augenscheinlich die zwingend erforderliche Alternativprüfung nicht erfolgt ist, wird dies hier ausdrücklich angemerkt. Hier wird auf dem Leitfaden zur Umweltprüfung des Bay. Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr verwiesen. Näheres ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzuklären.*

#### **Beschluss:**

**Die Darstellung mit der Erklärung der Planzeichen wird ergänzt.**

**a6. Landratsamt – Bereich Abfallentsorgung, Landshut  
E-Mail vom 19.04.2022**

*Das Sachgebiet Abfallwirtschaft hat keine Einwände gegen das Vorhaben. Die Müllentsorgung kann in den geplanten Straßen durchgeführt werden.*

**Beschluss:**

**Es bestehen von Seiten der Abfallentsorgung keine Einwände. Die Müllentsorgung kann in den Straßen durchgeführt werden.**

**a7. Landratsamt – Brandschutzdienststelle, Landshut  
Schreiben vom 27.04.2022**

*Aus Sicht der Brandschutzdienststelle bestehen gegen die oben genannte Maßnahme keine Bedenken.*

**Beschluss:**

**Die Brandschutzdienststelle hat keine Bedenken.**

**a8. Landratsamt – Verkehrswesen, Straßen- und Wegerecht, Landshut  
E-Mail vom 05.04.2022**

*Seitens der Straßenverkehrsbehörde bestehen bei beiden Verfahren keine Einwendungen. Kreis-, Staats- und Bundesstraßen sind nicht betroffen.*

**Beschluss:**

**Da keine Kreis-, Staats- und Bundesstraßen betroffen sind, bestehen keine Einwände.**

**a9. Landratsamt – Kreisfachberatung für Gartenkultur, Landshut  
Schreiben vom 05.04.2022**

*Die unter 0.8.4 geforderten Pflanzgrößen für Obstbäume erachte ich ungeeignet. Bei Obstbäumen sollte, v. a. bei Apfel auf krankheitsfeste oder –resistente Sorten zurückgegriffen werden. Das Sortenangebot ist für dieses Kriterium in der geforderten Pflanzgröße sehr klein. Für Obstbäume sollten die handelsüblichen Pflanzgrößen H 2xv (Hochstamm) und ha 2 xv (Halbstamm) gefordert werden.*

**Beschluss:**

**Die Hinweise der Kreisfachberatung werden zur Kenntnis genommen.**

**Die vorgeschlagene Pflanzqualität für Obstbäume wird übernommen. Des Weiteren wird folgende Festsetzung ergänzt: „Bei der Auswahl der Obstbäume ist auf regionaltypische sowie krankheitsresistente Sorten zu achten.“**

**b1. Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanungsbehörde, Landshut  
Schreiben vom 05.05.2022**

*Die Gemeinde Obersüßbach plant die Änderung des Flächennutzungsplanes „Nördliche Bergstraße“ mit Deckblatt Nr. 8. Dadurch sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für 16 Bauparzellen in nördlichen Bereich des Ortsteils Niedersüßbach geschaffen werden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes „Nördliche Bergstraße“ mit dem Deckblatt Nr. 8 erfolgt im Parallelverfahren. Die Regierung von Niederbayern als höhere Landesplanungsbehörde nimmt wie folgt Stellung.*

**Ziele der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) nach sich ziehen und Grundsätze der Raumordnung, die zu berücksichtigen sind:**

*Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten sollen angewendet werden (Landesentwicklungsprogramm, kurz LEP 3.1 G).*

*In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.2 Z).*

*Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (LEP 3.3 Z).*

**Bewertung:**

*Das Plangebiet befindet sich im bauplanungsrechtlichen Außenbereich des Ortsteils Niedersüßbach der Gemeinde Obersüßbach auf bisher unbebauten landwirtschaftlich genutzten Flächen. Gemäß LEP 3.3G soll eine Zersiedelung der Landschaft vermieden werden. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP 3.3 Z). Das Plangebiet grenzt im Süden an die Bebauung der Bergstraße an. Es ist daher an eine geeignete Siedlungseinheit angebunden.*

*Die Planbereiche der Änderung des Flächennutzungsplanes „Nördliche Bergstraße“ mit Deckblatt Nr. 8 sowie des Bebauungsplanes „Nördliche Bergstraße“ umfassen die vorhandene Bebauung der Bergstraße nicht. Die Bebauung der Bergstraße ist auch nicht im bestehenden Flächennutzungsplan für die Gemeinde Obersüßbach enthalten. Wir bitten daher im weiteren Verfahrensverlauf um Mitteilung, warum die Bebauung der Bergstraße nicht in die vorgenannten Planungen einbezogen wurde.*

*Grund und Boden sind ein nicht vermehrbares Gut und haben eine wichtige Funktion für den Naturhaushalt. Gemäß den Zielen und Grundsätzen in 3.1 und 3.2 des LEP soll die Siedlungsentwicklung nachhaltig bzw. flächensparend erfolgen, die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung und die Wiedernutzbarmachung von Flächen sind auszuschöpfen und vorrangig zu nutzen.*

*Der demographische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und der Klimaschutz machen eine nachhaltige Siedlungsentwicklung erforderlich. Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert (LEP zu 3.1 B).*

*Die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung sowie die Altersstruktur der Bevölkerung sollen bei Planungsentscheidungen frühzeitig berücksichtigt werden (LEP zu 3.1 B). Wie der Begründung zum Bebauungsplan „Nördliche Bergstraße“ zu entnehmen ist, wird auf Basis des Jahres 2020 eine Stagnation der Bevölkerungsentwicklung für das Jahr 2030 sowie ein Bevölkerungswachstum um 0,58 % (absolut 10 Personen) für das Jahr 2033 in der Gemeinde Obersüßbach vorausgerechnet. Der Anteil der Alterskohorte 65+ an der Gesamtbevölkerung in der Gemeinde Obersüßbach wird im Jahr 2033 gegenüber 2019 einen Zuwachs von 46,6 % aufweisen (Demographie-Spiegel Gemeinde Obersüßbach). Ein Wohnraumflächenbedarf ist trotz Zunahme des Anteils der Alterskohorte 65+ an der Gesamtbevölkerung in der Gemeinde für den Berechnungszeitraum bis 2033 dennoch gegeben.*

*Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten (...) sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden (LEP zu 3.2 B). Den Ausführungen in den Begründungen zur Änderung des Flächennutzungsplanes „Nördliche Bergstraße“ mit Deckblatt Nr. 8 sowie zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Nördliche Bergstraße“ zufolge seien verfügbare Flächenpotenziale im Gemeindegebiet derzeit nicht vorhanden. Grund dafür sei, dass nicht bebaute Grundstücke oder leerstehende Immobilien von den jeweiligen Eigentümern zurückbehalten würden. Ein Kataster mit der Ermittlung von Baulücken, Leerständen und Nachverdichtungsmöglichkeiten innerhalb der Ortsteile der Gemeinde führe die Gemeinde Obersüßbach nicht. Um den dargelegten Erfordernissen der Raumordnung gerecht zu werden, kann die fehlende Verfügbarkeit nur berücksichtigt werden, wenn die Gemeinde Obersüßbach eine Strategie zur Aktivierung der vorhandenen Potenziale und die Ergebnisse dieser Strategie darlegt. Ein geeignetes Instrument zur dauerhaften Erfassung und Aktivierung bestehender Flächenpotenziale ist z. B. das Flächen- oder Leerstandsmanagement.*

*Im Jahr 2018 beschloss die Gemeinde Obersüßbach die Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes „Am Weinberg“ im Ortsteil Obersüßbach mit einer Größe von 3,62 ha und 35 Wohnbauparzellen. Der entsprechende Bebauungsplan erlangte im Jahr 2021 Rechtskraft. Das Wohngebiet „Am Weinberg“ welches noch keine Bebauung aufweist, stellt grundsätzlich ein vorhandenes und verfügbares Flächenpotenzial der Innenentwicklung dar, das unabhängig von weiteren möglicherweise aktivierbaren Flächenpotenzialen in der Gemeinde den Bedarf decken kann. Die aktuelle Planung steht deshalb derzeit im Konflikt mit LEP 3.2 Z (Innenentwicklung vor Außenentwicklung). Soll die Planung dennoch weiterverfolgt werden, so sind die Gründe anzuführen, warum das Wohngebiet „Am Weinberg“ kein vorhandenes und verfügbares Flächenpotenzial der Innenentwicklung darstellt.*

*Wir möchten sie ferner darauf hinweisen, dass nördlich des Plangebietes, in circa 400 Metern Entfernung ein Vorranggebiet für Windkraftanlagen (WK 27 Obersüßbach Ost) festgelegt ist. In*

*Vorranggebieten für Windkraftanlagen hat die Nutzung der Windenergie Vorrang gegenüber anderen konkurrierenden Nutzungsansprüchen (Regionalplan Landshut, kurz RP 13 B VI 1.1.3 Z). Es wäre daher möglich, dass in geringer Entfernung zur geplanten Bebauung Windkraftanlagen mit einer Höhe von bis zu 250 Metern entstehen.*

*Der für das Plangebiet ausgesprochene Bauzwang wird positiv gesehen.*

#### **Zusammenfassung:**

*Die Planung ist an die vorhandene Bebauung im Ortsteil Niedersüßbach angebunden. Sie steht jedoch derzeit im Konflikt mit LEP 3.2 Z (Innenentwicklung vor Außenentwicklung), was jedoch ausräumbar ist, wenn begründet werden kann, dass das Wohngebiet „Am Weinberg“ kein vorhandenes und verfügbares Flächenpotenzial der Innenentwicklung darstellt.*

*Die Gemeinde Obersüßbach sollte zudem Strategien zur Aktivierung der vorhandenen Potenziale entwickeln und umsetzen.*

*Wir empfehlen Bauwerber auf oben genanntes Vorranggebiet für Windkraftanlagen hinzuweisen.*

#### **Beschluss:**

**Die Stellungnahme der Regierung von Niederbayern vom 05.05.2022 wird zur Kenntnis genommen.**

**Erfreulich wird der Beschluss zur verbindlichen Festlegung zur Bauverpflichtung der Gemeinde begrüßt, die Bauverpflichtung wird auf sämtlichen Grundstücken, die die Gemeinde Obersüßbach veräußert, angeordnet. Gleichzeitig wird im Kaufvertrag auf die Duldung des Vorranggebietes für Windkraftanlagen, welches ca. 400 m nördlich des Baugebietes „Nördliche Bergstraße“ liegt, hingewiesen.**

**Die vorhandene Bebauung südlich der Bergstraße wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahren und der Flächennutzungsplanänderung nicht mit überplant, da die Bebauung bereits dem Innenbereich nach § 34 BauGB hinzu zurechnen ist. Für die Parzelle Bergstraße 2 (Fl.Nr. 1335/2) liegt bereits ein genehmigtes Bauvorhaben vor, welches jedoch bislang noch nicht errichtet wurde. Die Gemeinde Obersüßbach möchte den Flächennutzungsplan in digitaler Form erstellen lassen und ist dabei, hierfür Büros zu akquirieren. In diesem Zuge sollen diese Flächen, die bereits dem Innenbereich nach § 34 BauGB zu zurechnen sind, angepasst werden.**

**Das erwähnte Baugebiet „Am Weinberg“ in Obersüßbach wird 2022 vollständig erschlossen und die Bauparzellen sollen im Herbst 2022 an die vorgemerkten Bauwerber veräußert werden. Mit Stand vom 05.08.2022 haben bereits 40 der über 200 Bewerber eine verbindliche Zusage zum Kauf der Grundstücke im Baugebiet „Am Weinberg“ in Obersüßbach abgegeben, weitere verbindliche Zusagen stehen noch aus und werden die Gemeinde Obersüßbach zeitnah erreichen. Die vorgemerkten Bauwerber übersteigen dahingehend bei Weitem die Anzahl der vorhandenen Bauparzellen, sodass der Bedarf nicht abgedeckt werden kann. Die entsprechende Liste kann bei der Bauverwaltung der VG Furth aus datenschutzrechtlichen Gründen ausschließlich durch die Regierung v. Niederbayern eingesehen werden.**

**Des Weiteren sollten die Grundstücke, die im Ortsteil Niedersüßbach geplant sind, bevorzugt an die bauwilligen Interessenten aus Niedersüßbach veräußert werden, die derzeit noch nicht über Eigentum verfügen.**

**Der Gemeinde Obersüßbach ist sich bewusst, dass die Innenentwicklung der einzelnen Ortsteile ergänzt und verbessert werden muss. Deshalb hat sich die Gemeinde an dem Programm zur Dorferneuerung des Amtes für ländliche Entwicklung beteiligt. In diesem Zuge beabsichtigt die Gemeinde in Obersüßbach 2 Grundstücke (ca. 6.000 m<sup>2</sup>) im Innenbereich zu erwerben, um ein Bauvorhaben mit betreuten Wohnen und mit Eigentumswohnungen zu realisieren. Mit dieser Maßnahme möchte die Gemeinde die Ortsmitte von Obersüßbach aufwerten und revitalisieren.**

#### **c.           Regionaler Planungsverband Region 13, Landshut – Schreiben vom 05.05.2022**

*Die Gemeinde Obersüßbach plant die Änderung des Flächennutzungsplanes „Nördliche Bergstraße“ mit Deckblatt Nr. 8. Dadurch sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für 16 Bauparzellen in nördlichen Bereich des Ortsteils Niedersüßbach geschaffen werden. Der Bebauungsplan „Nördliche Bergstraße“ wird im Parallelverfahren aufgestellt.*

**Ziele der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) nach sich ziehen und Grundsätze der Raumordnung, die zu berücksichtigen sind:**

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten sollen angewendet werden (Landesentwicklungsprogramm, kurz LEP 3.1 G).

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.2 Z).

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (LEP 3.3 Z).

**Bewertung:**

Das Plangebiet befindet sich im bauplanungsrechtlichen Außenbereich des Ortsteils Niedersüßbach der Gemeinde Obersüßbach auf bisher unbebauten landwirtschaftlich genutzten Flächen. Gemäß LEP 3.3G soll eine Zersiedelung der Landschaft vermieden werden. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP 3.3 Z). Das Plangebiet grenzt im Süden an die Bebauung der Bergstraße an. Es ist daher an eine geeignete Siedlungseinheit angebunden.

Die Planbereiche der Änderung des Flächennutzungsplanes „Nördliche Bergstraße“ mit Deckblatt Nr. 8 sowie des Bebauungsplanes „Nördliche Bergstraße“ umfassen die vorhandene Bebauung der Bergstraße nicht. Die Bebauung der Bergstraße ist auch nicht im bestehenden Flächennutzungsplan für die Gemeinde Obersüßbach enthalten. Wir bitten daher im weiteren Verfahrensverlauf um Mitteilung, warum die Bebauung der Bergstraße nicht in die vorgenannten Planungen einbezogen wurde.

Grund und Boden sind ein nicht vermehrbares Gut und haben eine wichtige Funktion für den Naturhaushalt. Gemäß den Zielen und Grundsätzen in 3.1 und 3.2 des LEP soll die Siedlungsentwicklung nachhaltig bzw. flächensparend erfolgen, die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung und die Wiedernutzbarmachung von Flächen sind auszuschöpfen und vorrangig zu nutzen.

Der demographische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und der Klimaschutz machen eine nachhaltige Siedlungsentwicklung erforderlich. Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert (LEP zu 3.1 B).

Die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung sowie die Altersstruktur der Bevölkerung sollen bei Planungsentscheidungen frühzeitig berücksichtigt werden (LEP zu 3.1 B). Wie der Begründung zum Bebauungsplan „Nördliche Bergstraße“ zu entnehmen ist, wird auf Basis des Jahres 2020 eine Stagnation der Bevölkerungsentwicklung für das Jahr 2030 sowie ein Bevölkerungswachstum um 0,58 % (absolut 10 Personen) für das Jahr 2033 in der Gemeinde Obersüßbach vorausgerechnet. Der Anteil der Alterskohorte 65+ an der Gesamtbevölkerung in der Gemeinde Obersüßbach wird im Jahr 2033 gegenüber 2019 einen Zuwachs von 46,6 % aufweisen (Demographie-Spiegel Gemeinde Obersüßbach). Ein Wohnraumflächenbedarf ist trotz Zunahme des Anteils der Alterskohorte 65+ an der Gesamtbevölkerung in der Gemeinde für den Berechnungszeitraum bis 2033 dennoch gegeben.

Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten (...) sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden (LEP zu 3.2 B). Den Ausführungen in den Begründungen zur Änderung des Flächennutzungsplanes „Nördliche Bergstraße“ mit Deckblatt Nr. 8 sowie zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Nördliche Bergstraße“ zufolge seien verfügbare Flächenpotenziale im Gemeindegebiet derzeit nicht vorhanden. Grund dafür sei, dass nicht bebaute Grundstücke oder leerstehende Immobilien von den jeweiligen Eigentümern zurückbehalten würden. Ein Kataster mit der Ermittlung von Baulücken, Leerständen und Nachverdichtungsmöglichkeiten innerhalb der Ortsteile der Gemeinde führe die Gemeinde Obersüßbach nicht. Um den dargelegten Erfordernissen der Raumordnung gerecht zu werden, kann die fehlende Verfügbarkeit nur berücksichtigt werden, wenn die Gemeinde Obersüßbach eine Strategie zur Aktivierung der vorhandenen Potenziale und die Ergebnisse der Umsetzung dieser Strategie darlegt. Ein geeignetes Instrument zur dauerhaften Erfassung und Aktivierung bestehender Flächenpotenziale ist z. B. das Flächen- oder Leerstandsmanagement.

Im Jahr 2018 beschloss die Gemeinde Obersüßbach die Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes „Am Weinberg“ im Ortsteil Obersüßbach mit einer Größe von 3,62 ha und 35 Wohnbauparzellen. Der entsprechende Bebauungsplan erlangte im Jahr 2021 Rechtskraft. Das Wohngebiet „Am Weinberg“ welches noch keine Bebauung aufweist, stellt grundsätzlich ein vorhandenes und verfügbares Flächenpotenzial der Innenentwicklung dar, das unabhängig von weiteren möglicherweise aktivierbaren Flächenpotenzialen in der Gemeinde den Bedarf decken kann. Die aktuelle Planung steht

deshalb derzeit im Konflikt mit LEP 3.2 Z (Innenentwicklung vor Außenentwicklung). Soll die Planung dennoch weiterverfolgt werden, so sind die Gründe anzuführen, warum das Wohngebiet „Am Weinberg“ kein vorhandenes und verfügbares Flächenpotenzial der Innenentwicklung darstellt.

Wir möchten sie ferner darauf hinweisen, dass nördlich des Plangebietes, in circa 400 Metern Entfernung ein Vorranggebiet für Windkraftanlagen (WK 27 Obersüßbach Ost) festgelegt ist. In Vorranggebieten für Windkraftanlagen hat die Nutzung der Windenergie Vorrang gegenüber anderen konkurrierenden Nutzungsansprüchen (Regionalplan Landshut, kurz RP 13 B VI 1.1.3 Z). Es wäre daher möglich, dass in geringer Entfernung zur geplanten Bebauung Windkraftanlagen mit einer Höhe von bis zu 250 Metern entstehen.

Der für das Plangebiet ausgesprochene Bauzwang wird positiv gesehen.

#### **Zusammenfassung:**

Die Planung ist an die vorhandene Bebauung im Ortsteil Niedersüßbach angebunden. Sie steht jedoch derzeit im Konflikt mit LEP 3.2 Z (Innenentwicklung vor Außenentwicklung), was jedoch ausräumbar ist, wenn begründet werden kann, dass das Wohngebiet „Am Weinberg“ kein vorhandenes und verfügbares Flächenpotenzial der Innenentwicklung darstellt.

Die Gemeinde Obersüßbach sollte zudem Strategien zur Aktivierung der vorhandenen Potenziale entwickeln und umsetzen.

Wir empfehlen Bauwerber auf oben genanntes Vorranggebiet für Windkraftanlagen hinzuweisen.

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes Landshut vom 05.05.2022 wird zur Kenntnis genommen.

Erfreulich wird der Beschluss zur verbindlichen Festlegung zur Bauverpflichtung der Gemeinde begrüßt, die Bauverpflichtung wird auf sämtlichen Grundstücken, die die Gemeinde Obersüßbach veräußert, angeordnet. Gleichzeitig wird im Kaufvertrag auf die Duldung des Vorranggebietes für Windkraftanlagen, welches ca. 400 m nördlich des Baugebietes „Nördliche Bergstraße“ liegt, hingewiesen.

Die vorhandene Bebauung südlich der Bergstraße wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahren und der Flächennutzungsplanänderung nicht mit überplant, da die Bebauung bereits dem Innenbereich nach § 34 BauGB hinzu zurechnen ist. Für die Parzelle Bergstraße 2 (Fl.Nr. 1335/2) liegt bereits ein genehmigtes Bauvorhaben vor, welches jedoch bislang noch nicht errichtet wurde. Die Gemeinde Obersüßbach möchte den Flächennutzungsplan in digitaler Form erstellen lassen und ist dabei, hierfür Büros zu akquirieren. In diesem Zuge sollen diese Flächen, die bereits dem Innenbereich nach § 34 BauGB zu zurechnen sind, angepasst werden.

Das erwähnte Baugebiet „Am Weinberg“ in Obersüßbach wird 2022 vollständig erschlossen und die Bauparzellen sollen im Herbst 2022 an die vorgemerkten Bauwerber veräußert werden. Mit Stand vom 05.08.2022 haben bereits 40 der über 200 Bewerber eine verbindliche Zusage zum Kauf der Grundstücke im Baugebiet „Am Weinberg“ in Obersüßbach abgegeben, weitere verbindliche Zusagen stehen noch aus und werden die Gemeinde Obersüßbach zeitnah erreichen. Die vorgemerkten Bauwerber übersteigen dahingehend bei Weitem die Anzahl der vorhandenen Bauparzellen, sodass der Bedarf nicht abgedeckt werden kann. Die entsprechende Liste kann bei der Bauverwaltung der VG Furth aus datenschutzrechtlichen Gründen ausschließlich durch die Regierung v. Niederbayern eingesehen werden.

Des Weiteren sollten die Grundstücke, die im Ortsteil Niedersüßbach geplant sind, bevorzugt an die bauwilligen Interessenten aus Niedersüßbach veräußert werden, die derzeit noch nicht über Eigentum verfügen.

Der Gemeinde Obersüßbach ist sich bewusst, dass die Innenentwicklung der einzelnen Ortsteile ergänzt und verbessert werden muss. Deshalb hat sich die Gemeinde an dem Programm zur Dorferneuerung des Amtes für ländliche Entwicklung beteiligt. In diesem Zuge beabsichtigt die Gemeinde in Obersüßbach 2 Grundstücke (ca. 6.000 m<sup>2</sup>) im Innenbereich zu erwerben, um ein Bauvorhaben mit betreuten Wohnen und mit Eigentumswohnungen zu realisieren. Mit dieser Maßnahme möchte die Gemeinde die Ortsmitte von Obersüßbach aufwerten und revitalisieren.

**d. Wasserwirtschaftsamt, Landshut – E-Mail vom 11.05.2022**

*Damit der Bebauungsplan rechtskräftig werden kann, ist immer eine gesicherte Abwasserentsorgung nachzuweisen. Diese liegt derzeit nicht vor, da die Kläranlage Niedersüßbach keine Erlaubnis besitzt. Die gesicherte Abwasserentsorgung ist erst nach Fertigstellung des Neubaus der KA Niedersüßbach gesichert. Aus fachlicher Sicht liegen deshalb die Randbedingungen nicht vor, dass hier neues Baurecht geschaffen werden kann.  
Das LRA Wasserrecht erhält einen Abdruck dieser Einwendung.*

**Beschluss:**

**Den Einwand des Wasserwirtschaftsamtes Landshut wird zur Kenntnis genommen. Für die Kläranlage Niedersüßbach liegt momentan keine wasserrechtliche Erlaubnis zum Einleiten von gereinigtem Abwasser in den Süßbach vor. Die Kläranlage in Niedersüßbach wird neugebaut um die gesamten Abwässer aus der Gemeinde Obersüßbach zu klären. Nach Auskunft der Gemeinde wird mit einer Baufertigstellung der neuen Kläranlage bis Ende 2023 gerechnet. Die neuen Baugrundstücke werden durch die Gemeinde Obersüßbach erst nach Fertigstellung der neuen Kläranlage in Niedersüßbach verkauft. Bis dahin werden keine Baugenehmigungen durch die Bauverwaltung angenommen und dahingehend auch keine Baugenehmigungen erteilt.**

**e. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Landshut – E-Mail vom 26.04.2022**

*Die Planungsgrundlage entspricht, soweit ersichtlich, dem aktuellen Katasterstand. Den Umfangsgrenzen liegt ein exakter Zahlennachweis zu Grunde. Seitens des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landshut bestehen keine weiteren Anregungen.*

**Beschluss:**

**Von Seiten des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landshut bestehen keine weiteren Anregungen.**

**f. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Landshut – Schreiben vom 10.05.2022**

**Bereich Landwirtschaft:**

*Südwestlich des geplanten Baugebietes liegt die Hofstelle der Landwirtin Sabine Kindsmüller (Flurnummer 1119, Gemarkung Obersüßbach). Der Betrieb wird im Haupterwerb bewirtschaftet. Das Hauptstandbein ist die bestehende Mastschweinehaltung.*

*Die Landwirtin hat für die vorhandene Mastschweinehaltung Bestandsschutz. Zudem bestehen konkrete Planungen für eine Erweiterung der Mastschweinehaltung bzw. für bauliche Maßnahmen zur Verbesserung des Tierwohls in den bestehenden Stallungen.*

*Wir verweisen hier auch auf § 5 der Baunutzungsverordnung. Danach ist in einem Dorfgebiet „auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen.“*

**Aus unserer Sicht ist es zwingend erforderlich, dass im Rahmen der Planung geprüft wird, ob bei der geplanten Wohnbebauung (WA) der aus Immissionsschutzgründen erforderliche Mindestabstand zu der Tierhaltung (incl. Erweiterung) eingehalten wird.**

**Gehölzpflanzungen:**

*Im Norden grenzt an das Planungsgebiet eine landwirtschaftliche Nutzfläche an. Neben der Abstandsregelung für Gehölzpflanzungen nach AGBGB Art. 47 und 48 ist auch die regelmäßig notwendige Pflege der Randbereiche der Ausgleichsflächen festzulegen. Die Pflege der Hecken und Gehölze, soweit sie an landwirtschaftlichen Flächen angrenzen, muss insofern geregelt sein. Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche darf nicht durch überhängende Äste, Schattenwurf oder Wurzelwachstum beeinträchtigt werden. Ein ordnungsgemäßer Rückschnitt ist sicher zu stellen.*

### **Überschwemmungsgefahr:**

*Durch die Klimaveränderung nehmen Starkregenereignisse wie z.B. Gewitter und Hagel an Häufigkeit und Intensität weiter zu. Dadurch können Überflutungen auch im Bereich von Straßen und Privatgrundstücken zunehmen. In der Planung sollte dies entsprechend berücksichtigt werden. Bauwerber sollte dies entsprechend berücksichtigt werden. Bauwerber sollten auf die mögliche Überschwemmungsgefahr hingewiesen werden, um vorsorglich bauliche Maßnahmen gegen mögliche Überflutung der Gebäude zu treffen!*

*Im Falle einer Überflutung der Gebäude können keine Schadenersatzansprüche an die angrenzenden Landwirte geltend gemacht werden. Zudem sollte der Pufferstreifen zwischen landwirtschaftlicher Nutzfläche und Allgemeinem Wohngebiet so gestaltet werden, dass er bei Starkregenereignissen einen ausreichenden Schutz vor Überschwemmungen bietet.*

### **Bereich Forsten:**

*Das vorgesehene Bebauungsplangebiet „Nördliche Bergstraße“ grenzt an der nordwestlichen Seite an Wald i. S. des § 2 Bundeswaldgesetz in Verbindung mit Art. 2 des Bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG) an. Der vorgesehene Bebauungsplanbereich liegt im Fallbereich von Waldbäumen. Somit ist Wald mittelbar, bzw. indirekt betroffen.*

*Die Waldbestände setzen sich unter anderem aus Fichten mit bis zu rund 80 Jahren zusammen. Die Bäume erreichen eine Höhe von bis zu rund 30 Meter. Die älteren Fichten am Waldrand sind teilweise stark Richtung des vorgesehenen Bebauungsplanbereiches geneigt. Auch bereits bei Stürmen von geringer Windstärke oder bei geringen Schneelasten können sie, oder Teile davon, auf die Fläche des vorgesehenen Bebauungsplangebietes stürzen. Insofern geht von diesen Bäumen eine konkrete, drohende Gefahr aus.*

*Unabhängig davon besteht im Baumfallbereich immer die Gefahr, dass insbesondere durch Sturm, Schnee oder sich verschlechterndem Gesundheitszustand der Bäume, umstürzende Bäume oder Baumteile auf Bauwerke fallen können und dort Sachschäden verursachen. Somit ergibt sich durch die Waldbäume ein potenzieller Gefährdungsbereich für das Bauvorhaben, in Abhängigkeit von den Baumhöhen, von rund 30 Metern zum Wald.*

*Außerdem wird durch die Nachbarschaft des Waldbestandes zum Bauvorhaben die Waldbewirtschaftung durch zusätzliche Verkehrssicherungskontrollen und ggf. Verkehrssicherungsmaßnahmen und zusätzlichen Sicherungsmaßnahmen im Rahmen der Holzernte erschwert.*

*Damit keine Personen gefährdet werden und Sachschäden entstehen, sollten die Baugrenzen durchgängig außerhalb des Fallbereiches der Bäume liegen. Dies ist bei der aktuellen Planung nicht gegeben.*

*Um den Abstand zwischen Bebauung und Waldflächen zu vergrößern, wird von unserer Seite vorgeschlagen einen größeren Teil, der vorgesehenen Ausgleichflächen zwischen Wald und Bebauungsgrenze zu legen.*

*Mit einem größeren Abstand zwischen den Baugrenzen und den Waldflächen treten auch weniger zusätzlichen Bewirtschaftungerschwernisse für die benachbarten Waldbesitzer ein. Bewirtschaftungerschwernisse können durch einen zusätzlichen Aufwand für Verkehrssicherungskontrollen und ggf. Verkehrssicherungsmaßnahmen und zusätzlichen Sicherungsmaßnahmen im Rahmen der Holzernte entstehen.*

*Die Bewirtschaftungerschwernisse und die Gefahr von Sachschäden werden ebenfalls minimiert, wenn im Fallbereich der Bäume keine Einfriedungen erstellt werden. Ein vergrößerter Abstand zwischen Bebauung und Waldflächen reduziert auch die Beschattung der zukünftigen Gebäude und potenzielle Beeinträchtigung durch anfallendes Laub. Dies vermindert eventuell zukünftige Konflikte zwischen den Besitzern der Gebäude und des Waldes.*

### **Beschluss:**

**Das Schreiben des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 10.05.2022 wird zur Kenntnis genommen.**

### **Bereich Landwirtschaft:**

**Der Gemeinde Obersüßbach liegt für das Baugesuch zum Neubau eines Mastschweinestalls von Frau Sabine Kindsmüller das Immissionsschutztechnische Gutachten vor, auf welches Bezug genommen wird. Darin wird auch die Geruchsbelastung für die beiden bestehenden Schweinemastställe an der Hofstelle von Frau Kindsmüller berechnet und in einem Lageplan dargestellt. Die räumlichen Grenzen wurden in den Bebauungsplan mit aufgenommen, aus welchem die Immissionsschutzgrenzen ersichtlich sind.**

Die TA Luft 2021 (Anhang 7) gibt für die Immissionswerte der Gesamtbelastung den Fall vom Allgemeinen Wohngebiet zu landwirtschaftlichen Betrieben von max. 10 % der Jahresstunden vor. Dieser Wert von 10 % wird durch die nun geänderte Planung in keiner der Baugrenzen überschritten. Damit liegt der überplante Bereich unter dem Wert von 10 % der jährlichen Geruchsstunden.

**Bereich Forsten:**

Der Baumfallbereich wird nach den Ausführungen des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten von 25 m auf 35 m vergrößert und von jeder Bebauung freigehalten. Dies erfordert in Zusammenhang mit den Ausführungen zum Bereich Landwirtschaft eine Umplanung des Baugebietes worin diese Vorgaben beachtet werden. Diese Vorgaben wurden bereits in den neuen Bebauungsplan übernommen.

**Gehölzpflanzungen:**

Den Hinweis zum gesetzlich geforderten Pflanzabstand von Gehölzen sind in der Begründung unter Punkt 5.15 enthalten und im Bebauungsplan werden sie noch ergänzt. Die Ortsrandeingrünung und die weiteren öffentlichen Grünflächen verbleiben wie im Bebauungsplan dargestellt (Punkt 5.1 bis 5.4) im Besitz der Gemeinde Obersüßbach. Dadurch sind die Pflege und der Rückschnitt der Flächen sichergestellt. Der gesetzliche Grenzabstand wird eingehalten.

**Überschwemmungsgefahr:**

In der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 5.9.2 Hochwasser sind bereits Hinweise zum Schutz vor Hochwasser bzw. Überschwemmungen bei Starkregenereignissen enthalten. Im Bebauungsplan wird unter Punkt 0.14 – Wasserwirtschaft um folgenden Hinweis ergänzt.

**Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:**

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplanes Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser im Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und / oder mit Aufkantungen, z. B. vor Lichtschächten ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Innerhalb des nördlichen Ortrandeingrünungstreifens wird eine Ablaufmulde mit einer Breite von 2,00 m und einer Tiefe von ca. 0,50 m intrigiert um das wild ablaufende Oberflächenwasser aus der nördlichen landwirtschaftlichen Fläche sicher über den Regenwasserkanal abfangen zu können.

**i. Bayer. Landesamt f. Umwelt, Augsburg – Schreiben vom 20.04.2022**

*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).*

*Die o. g. vom LfU zu vertretenden Belange werden nicht berührt bzw. wurden ausreichend berücksichtigt.*

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

*Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt Landshut wahrgenommen. 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.**

**n. Gemeinde Volkenschwand, Mainburg – Schreiben vom 06.04.2022**

Von den Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft Mainburg werden gegen die o. g. Bauleitplanung der Gemeinde Obersüßbach im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB keine Einwendungen erhoben.

**Beschluss:**

**Von Seiten der Gemeinde Volkenschwand werden keine Einwendungen erhoben.**

**q. Bund Naturschutz in Bayern, Landshut – Schreiben vom 26.04.2022**

*Wir nehmen wie folgt Stellung*

I. zu den Textlichen Festsetzungen:

Punkt 0.4 Einfriedungen – 0.4.1 Zäune:

*„Zu den Verkehrsflächen gem. § 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB sind ausdrücklich alle Arten von Zäunen zulässig, außer Gabionenwände aus Gesteinsschotter.“*

*Diese Festsetzung begrüßen wir sehr. Allerdings erscheint sie nicht ausreichend. Denn sie schließt nicht aus, dass andersartige Zaunanlagen, die gleich nachteilig für das Ortsbild und die nachbarschaftsverträgliche Ausgestaltung der Vorgärten wären, errichtet werden könnten. Für unzulässig sind daher auch Betonwände (auch solche, die durch andere Zaunmaterialien unterbrochen werden) und Steinmauern (außer nicht vermörtelte Trockenmauern) zu erklären. Dies ist nötig, um eine potenzielle „Versteinerung“ des Straßenbildes und Vorgärten zu verhindern.*

Punkt 0.5 Garagen, Carports – 0.5.1:

*„Flachdächer in begrünter Ausführung sind bei Garagen zulässig.“*

*Auch dies sehen wir grundsätzlich positiv. Besser sollte es hier aber heißen: Bei Garagen sind Flachdächer zulässig. Diese sind mittels hierfür geeigneten Substrats und für die Dachbegrünung geeigneten Pflanzen zu begrünen.*

*Grund: Aufgrund der durch den Klimawandel auch in Bayern laufend ansteigenden Durchschnittstemperaturen muss eine weitere Aufheizung von Siedlungsräumen verhindert werden. Hierzu leisten -neben anderen Maßnahmen- nachweislich Fassaden- und Dachbegrünungen einen großen Beitrag. Vor allem den in ihrem Biomassebestand in den letzten 30-40 Jahren bereits um 75 % zurückgegangenen Insekten kommen begrünte Flachdächer zu Gute. Ferner tragen Dachbegrünungen zur Abkühlung des Mikroklimas bei, was aufgrund der Südhanglage des Baugebietes ebenfalls vorteilhaft wäre.*

Punkt 0.7 Gebäude – 0.7.1 Dachdeckung:

*„Dachpfannen (Beton oder Ton) in naturroten bzw. naturbraunen Farben, Anthrazit“*

*Laut Planung sollen nur Dachpfannen aus Beton oder Ton in definierter Färbung zugelassen werden. Dies ist nicht mehr zeitgemäß, da es multifunktionale Dacheindeckungen, nämlich sog. Solardachziegel oder -pfannen auf dem Markt gibt. Diese ersetzen herkömmliche Dachpfannen und können wie Solarpaneele Strom erzeugen.*

*Die bekanntermaßen dringend umzusetzende Wende zur ausschließlichen Nutzung erneuerbarer Energien zur Erreichung der verbindlichen CO<sub>2</sub>-Reduktionsziele Deutschlands erfordert insoweit eine Modernisierung auch von Festsetzungen in den kommunalen Bebauungsplänen. Auf Art. 3 Abs. 3 des Bayerischen Klimaschutzgesetzes vom 23.11.2020 wird in diesem Zusammenhang hingewiesen (dieser gilt zwar für die eigenen Liegenschaften und Einrichtungen der Kommunen, jedoch sollte u. E. schnellmöglich auch bei den Planungsverfahren der Kommunen den Erfordernissen des Klimaschutzes und der CO<sub>2</sub> Reduktion Rechnung getragen werden).*

*Die Verwendung von Solardachpfannen sollte durch deren explizite Zulassung ermöglicht werden.*

Zu 0.8.3 Private Grünflächen

*„Auf den einzelnen Bauparzellen ist je Parzelle ein einheimischer Baum aus der Pflanzliste gemäß Punkt 0.8.5 oder Obstbaum (mind. StU 16 – 18 cm) spätestens zwei Jahre nach Baufertigstellung zu pflanzen.“*

*In Anbetracht der nicht unerheblichen Größe der geplanten Grundstücke (um die 700 qm) wird die Verpflichtung zur Pflanzung eines Baumes pro Parzelle nicht als ausreichend erachtet, um eine ausreichende Durchgrünung des Baugebiets zu erzielen. Hierbei geht es nicht um bloßes „Grün“, sondern es geht darum, die Bauparzellen möglichst als naturnahe Lebensräume für Flora und Fauna zu auszugestalten, nicht als bloße begrünte Abstandsflächen mit Einzäunungen und Hartlaubhecken.*

Daher ist es den künftigen Eigentümern zumutbar, dass die Pflanzung von drei Bäumen (wie beschrieben) auferlegt wird. Dies fordern wir.  
Die weiteren Festsetzungen dieses Abschnitts begrüßen wir sehr.

#### Zu 0.16 Natur- und Artenschutz

Es ist mittlerweile sehr beliebt, auch in Siedlungen Fassaden zu beleuchten, ohne dass dies eine mehr als dekorative Funktion hätte. Auf diese Weise tragen viele Hauseigentümer maßgeblich zur Ausweitung der Lichtverschmutzung und zum Insektensterben bei. Leider sind Fassadenbeleuchtungen im Siedlungsraum bisher nicht allgemein verboten, sodass der Reglementierung von Beleuchtungen große Bedeutung auf kommunaler Ebene zukommt. Wir schlagen daher vor, dass im Bebauungsplan bestimmt wird, dass Außenbeleuchtungen die über die bedarfsorientierte Beleuchtung des Garagenvorplatzes, des Hauseingangs und nötiger Wege auf dem Grundstück hinausgehen, nicht zulässig sind oder dass zumindest von solchen von solchen abgeraten wird. Insbesondere sollte die Beleuchtung, auch die ggf. indirekte, von Einzelpflanzen, Teichen und Pflanzengruppen, bzw. von Pflanzen außerhalb des Grundstücks, als unzulässig bzw. unerwünscht festgesetzt werden.

Die öffentlichen Beleuchtungen des Baugebiets sind entsprechend dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz zur Eindämmung der Lichtverschmutzung – Handlungsempfehlungen für Kommunen (s. Anlage) auszuführen.

Hierbei sollten die dort genannten Maßnahmen möglichst umfänglich als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Die dort maximal empfohlene Lichtfarbe von 3000 K (Kelvin) sollte zu Gunsten des Insektenschutzes (Ortsrandlage!) auf max. 2400 K reduziert werden (entspricht in etwa dem Licht der noch gebräuchlichen orangefarbenen Beleuchtungen). Sicherheitseinbußen sind dadurch nicht zu befürchten.

#### Vorschlag zur Festsetzung

„Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z. B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten. Zulässig sind nur voll abgeschirmte Leuchten, die nicht über die Nutzfläche hinaus und im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio). Die Beleuchtungsstärke für Weg- und Zugangsbeleuchtung darf max. 5 Lux; und die von Hof- und Parkplatzbeleuchtung max. 10 Lux nicht übersteigen. Die Lichtpunkthöhen sind grundsätzlich niedrig zu halten. Zulässig sind nur Leuchtmittel mit geringem UV- und Blaulichtanteil wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht (Orientierung: Farbtemperatur 1800 bis 2700, max. 3000 Kelvin). Anstrahlungen (Effektbeleuchtung) ohne Informationsvermittlung (wie z. B. Wand ohne Logo/Namen) sind nicht gestattet. Durch Schalter, Zeitschaltuhren oder Smart Technologien soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden. Dunklräume sind zu erhalten, insbesondere im Übergangsbereich von Bebauung zum Naturraum.“

#### Rechtsgrundlagen für die vorgeschlagenen Festsetzungen:

- § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) i. V. m. § 39/44 (zukünftig § 41 a) BNatSchG
- § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen)

#### Weitere Begründungen:

- Keine Verschlechterung des nächtlichen Landschafts- und Ortsbilds für Anwohner/Nachbarn, Steuerung, Verbesserung und Erhalt einer schönen Landschafts- und Ortsbildgestaltung und Vermeidung von Nachbarschaftskonflikten vor dem Hintergrund zunehmender Lichtnutzung und Leistungssteigerung moderner Leuchtmittel.
- Biodiversitätsstrategie/Bemühungen um mehr Artenschutz (u. a. Insekten) der Kommune/Gewährleistung der Ökofunktion vor Ort (Erhalt Dunklräume) mit Hinblick auf die Neufassung des Bundesnaturschutzgesetzes (Insektenschutzgesetz), das mit § 41 a explizit den von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen zum Ziel hat.
- Generelle Vermeidungs- und Minimierungspflicht aus der Zielbestimmung des Bundesimmissionsschutzgesetzes heraus; und speziell in Bezug auf gewerbliche Anlagen sowie zur Sicherung und Erhalt gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, zu denen Kunstlicht je nach Art, Dauer und Ausmaß zählt.
- Energie- und Ressourceneinsparung und lange Standzeiten von Beleuchtungsanlagen.

Hinweis: Da Lichtimmissionen zum Einen ein Summationsproblem darstellen und nachteilige Auswirkungen erst durch das Zusammenwirken vieler einzelner Lichthanlagen entstehen, ist die Möglichkeit, Festsetzungen zum Schutz vor nachteiligen Auswirkungen von Lichtimmissionen unterhalb einer angenommenen Schädlichkeitsschwelle zu treffen, von großer Bedeutung. Zum Anderen bestehen derzeit noch Erkenntnislücken und Unsicherheiten bzgl. der Auswirkungen auf die Arten. Diese Unsicherheiten können daher mit Hilfe des sog. Vorsorgemaßstabs als Vorkehrungen im Sinne des vorsorgenden Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 5 S. 2 BauGB überbrückt werden. Darüber hinaus ist zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes für die Gemeinde nicht absehbar, welche Lichtimmissionen durch unkontrollierte Anbringung weiterer Lichtquellen zukünftig entstehen werden.

(Quelle bzgl. Lichtverschmutzung: Sabine Frank, Nachtschutzbeauftragte im Sternenpark Biosphärenreservat Rhön, c/o Landkreis Fulda, 36037 Fulda, Wörthstr. 15)

## II. zur Begründung des Bebauungsplans:

### Zu 5.8.2 Öffentliche Grünflächen

*„Im Feldgehölz im Süden soll entlang der westlichen und nördlichen Grenze die höheren Bäume entnommen werden und durch Strauchpflanzungen bzw. kleinwüchsige Bäume ersetzt werden.“*

*Die geplante „Entnahme der höheren Bäume“ lehnen wir ab.*

*Feldgehölze stehen gem. Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayNatSchG unter Naturschutz und können nicht grundlos ausgedünnt oder gefällt werden. Dies ist auch der Fall, wenn dort keine Baumhöhlen oder Fledermausvorkommen zu erwarten sind oder nicht festgestellt wurden.*

*Ein zwingender Grund für die „Entnahme“ ist im Bebauungsplan selbst weder ersichtlich noch genannt. Die „Entnahme“ wäre nur zulässig, sofern sie unvermeidbar wäre, d. h. sofern ihrem Grund nicht durch anderweitige Maßnahmen begegnet werden könnte. Aus dem Bebauungsplan geht insoweit nichts hervor, weshalb die „Entnahme“ nach unserer Auffassung rechtswidrig wäre. Sie wird auch nicht aufgrund einer Ausnahme vom Verbot des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG aufgrund behördlicher Anordnung zulässig, da eine solche rechtswirksame Anordnung voraussetzen würde, dass Alternativen zur Beseitigung der Bäume ernsthaft geprüft worden wären.*

*Aus der Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen Ziff. 5.6. ist erkennbar, dass die im Bebauungsplan als Bestandteile des vorhandenen Feldgehölzes dunkelgrün eingezeichneten Bäume aufgrund des Anbaus der Zufahrtsstraße zum Baugebiet wohl gefällt werden. Sie sind bezeichnet als „wenn möglich zu erhaltene Bäume, (Straßenbaumaßnahme) Entfernung zulässig in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar“. Ein weiterer Grund für die „Entnahme“ liegt auch in der befürchteten Beschattung der nördlich des Feldgehölzes liegenden Parzellen durch die Bäume. Dies alles stellt jedoch keinen rechtfertigenden Grund für die Beseitigung von Teilen des Feldgehölzes dar. Das Baugebiet könnte so geplant werden, dass ein größerer Abstand der Bebauung vom Feldgehölz gehalten wird, der die genannten Auswirkungen des Feldgehölzes relativiert bzw. mindert. Es kann nicht angehen, dass man sich die sonnige Südhanglage durch die teilweise Fällung eines lästigen Feldgehölzes mit ersatzweisen Strauchpflanzungen schafft. Auch kann die Verbreiterung der Zufahrtsstraße zur gegenüber liegenden Seite hin erfolgen, wo keine Bäume zu fällen wären, jedoch wohl Grund erworben werden müsste.*

*Des Weiteren ist die Angabe „höhere Bäume“ zu unbestimmt, um im Bebauungsplan Rechtswirksamkeit erlangen zu können. Schon die gewählte Formulierung könnte dazu führen, dass alle Bäume, die höher als der derzeit niedrigste Baum des Feldgehölzes sind, gefällt werden könnten (da alle anderen Bäume höher sind als dieser).*

*Die Erhaltung des Feldgehölzes wurde offenbar nicht als Alternative geprüft. Sie wäre jedoch nach hiesiger Überzeugung bei geänderter Anordnung der Baugrundstücke möglich. So könnte die am Ortsrand geplante Obstwiese z. B. nördlich des Feldgehölzes angelegt und die dort geplanten drei Baugrundstücke stattdessen am Ostrand geschaffen werden. Ein Größenausgleich wäre jedoch allgemein vorzunehmen.*

*Die lt. Umweltbericht Ziff. 5 – Schutzgut Arten und Biotope – dargestellte bloß mittlere Auswirkung des Bauvorhabens und der behauptete Erhalt der Gesamtstruktur des Feldgehölzes trotz Verlust einzelner Bäume und Sträucher können realistischer Weise nicht eintreten.*

*Für den Eingriffsausgleich ergibt sich hieraus:*

*Zum Ausgleich des durch die Bebauung erfolgenden Eingriffs sind lt. Umweltbericht unter Ziffer 7.3 verschiedene Maßnahmen geplant. Die dort für das Feldgehölz genannten Maßnahmen können jedoch keinesfalls einen Ausgleich für die erfolgenden Eingriffe darstellen, da das Feldgehölz ja zunächst zum wesentlichen Teil entfernt werden soll, um sodann mit einigen Maßnahmen im Sinne eines Eingriffsausgleichs wieder „verbessert“ zu werden. Diese Vorgehensweise ist nicht zulässig. Ein Ausgleich des Eingriffs ist dadurch insgesamt nicht möglich.*

*Die geplante bzw. mögliche Beseitigung von Bäumen des Feldgehölzes ist deshalb aus dem Bebauungsplan zu streichen und durch die Anordnung der Erhaltung des gesamten bestehenden Feldgehölzes zu ersetzen. Hieraus kann sich eine Umplanung der Anordnung der Baugrundstücke und von Ausgleichsflächen sowie eine Änderung bei der Erstellung der Zufahrtsstraße ergeben, was zur Erhaltung des Feldgehölzes zumutbar ist.*

**Obwohl wir die Regelungen der Planung ansonsten befürworten, wird der BUND Naturschutz, falls zu dem Komplex Feldgehölz keine entsprechenden Änderungen erfolgen, im weiteren Verfahren die Änderung des Flächennutzungsplans sowie den Bebauungsplan ablehnen.**

## Beschluss:

Die Anregungen des Bund Naturschutz werden zur Kenntnis genommen.

Weitergehende Festsetzungen zu Einfriedungen bzw. Zäune möchte die Gemeinde Obersüßbach nicht weiter im Detail festsetzen.

Begrünte Flachdächer bei Garagen können ohne weiteres mit Substrat und mit geeigneten Pflanzen für die Dachbegrünung ausgeführt werden.

Genauere Erläuterungen zu den Flachdachausführungen übersteigt den Umfang eines Bebauungsplanes.

Gleiches gilt auch für die Festsetzungen zur Dachdeckung mit Solardachziegel. Soweit die Solardachziegel in der Art, Form und Farbe den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen sind sie als Dachdeckung zulässig. Im Rahmen der Bauberatung wird die Bauverwaltung ohnehin auf Energiesparen, Reduzierung des Wasserverbrauchs, Regenrückhaltung und Nutzung als Gartenwasser usw. hinweisen. Auch die Nutzung von Solar- und Photovoltaikanlagen ist Bestandteil dieser Beratungen.

In den privaten Grünflächen will die Gemeinde Obersüßbach die Anzahl der zu pflanzenden Bäumen nicht erhöhen, da jeder Bauwerber die Möglichkeit hat, die Anzahl der Bäume nach seinen Wünschen auszuwählen.

Hierbei der Hinweis unter 0.18 Baumstandorte und Baumschutz zu beachten.

Auf den einzelnen Bauparzellen ist je Parzelle und je volle 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein einheimischer Baum aus der Pflanzliste 0.8.5 oder Obstbaum gemäß Punkt 0.8.4 spätestens zwei Jahre nach Baufertigstellung zu pflanzen.

Als weiteren Punkt werden bei den textlichen Hinweisen unter Punkt 0.16 „Natur- und Artenschutz“ ergänzt.

Außenbeleuchtungen wie Straßen-, Wege- und Vorplatzbeleuchtungen sollen so schonend wie möglich für Insekten und Säugetiere ausgelegt werden.

Folgende Vorgaben sind zu beachten:

- Lichtfarbe max. 2700 Kelvin
- Lichtpunkthöhe möglichst niedrig an die Situation angepasst
- Lichtführung auf dem Boden
- Keine nächtlichen Fassaden-, Außen-, Objektschutz-, Werbe-, Gehölzbestände, und Teichbeleuchtungen usw.
- Die umgebenden Bereich und Gehölze/Bäume sind vollständig von Lichtemissionen freizuhalten.

## **Öffentliche Grünflächen**

Das bestehende Feldgehölz soll so weit als möglich vollständig erhalten bleiben. Langfristig soll das Feldgehölz verjüngt werden, um u. a. der Verschattung des Baugebiets entgegenzuwirken. Dies erfolgt im Zuge der Überalterung (Totholz) mit Hilfe von sukzessiven Form- und Pflegeschnitten. Die Verkehrssicherheit entlang der Erschließungsstraße ist regelmäßig zu kontrollieren und ggf. durch Maßnahmen zu gewährleisten. Im Rahmen des Entwurfs wird die Baugrenze der Parzelle 3 zurückgenommen, um den Abstand zu den bestehenden Birken zu vergrößern. Des Weiteren wird geprüft, ob und wie weit der Ausbau der Erschließungsstraße auf der dem Feldgehölz abgewandten Seite erfolgen kann, um von der südlichen Baumreihe des Feldgehölzes weiter abzurücken.

Unter ökologischer Baubegleitung sollen folgende Pflegeziele erfolgen.

- Verjüngung der Heckenstruktur
- Begrenzung des Breitenwachstums
- Erhaltung bzw. Förderung des Saumes
- Umbau und Regulierung des Baum-, Strauch und Artenanteils
- Erhalt und Wiederherstellung der Verkehrssicherheit

**t. Energieversorgung Bayernwerk – Netz, Altdorf – Schreiben vom 02.05.2022**

Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

**Kabelplanung(en)**

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleittreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Das beiliegende „Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen“ ist zu beachten.

Die beiliegenden „Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen“ sind zu beachten.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsleitungen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:

<https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html>

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

**Beschluss:**

**Von Seiten Bayernwerk Netz GmbH bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen.**

**Die Verkabelung der Hausanschlüsse erfordert das Herrichten der Straßen und Gehwege soweit, dass die Erdkabel in der endgültigen Trasse und Tiefe verlegt werden können. Für die Leitungsverlegung muss ein ausreichendes Zeitfenster und eine Leitungstrasse ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen zur Verfügung gestellt werden.**

**Unter Punkt 0.19 – Kabelanschlüsse - der textlichen Hinweise wird mit folgenden Hinweis ergänzt:**

**„Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen“.**

**u. Handwerkskammer Niederbayern – Oberpfalz, Regensburg  
Schreiben vom 06.05.2022**

Zu o. g. Verfahren liegen uns aktuell keine Information vor, die gegen die Planungen sprechen. Von Seiten der Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz selbst sind keine Planungen beabsichtigt bzw. Maßnahmen eingeleitet, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein könnten.

**Beschluss:**

**Von Seiten der Handwerkskammer Niederbayern – Oberpfalz spricht nichts gegen die vorgelegte Planung.**

**v. Zweckverband Wasserversorgung Hallertau, Au i. d. Hallertau  
Schreiben vom 09.05.2022**

**Wasserversorgung**

Vorhabensträger für den Anschluss an die Wasserversorgung ist der Zweckverband Wasserversorgung Hallertau, Wolnzacherstr. 6, 84072 Au i. d. Hallertau, E-Mail: [info@zvwv-hallertau.de](mailto:info@zvwv-hallertau.de), Tel. 08752 - 868590.

Der geplante Geltungsbereich, kann aufgrund des zu geringen Drucks an der bestehenden Versorgungsleitung PVC DN 80 im Flurstück 1347 der Gemarkung Obersüßbach (siehe beiliegenden Plan), **nicht** mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden. Um jedoch die Erschließung mit **Trinkwasser** zu ermöglichen ist der Bau einer Druckerhöhungsanlage durch den Zweckverband Wasserversorgung Hallertau notwendig.

Beim Bau der gewünschten Druckerhöhungsanlage gilt folgendes:

Grundsätzlich wird zugestimmt, dass der geplante Geltungsbereich, aufgrund der vorhandenen Versorgungsleitung PVC DN 80 im Flurstück 1347 der Gemarkung Obersüßbach (siehe beiliegenden Plan), mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden kann. Der Mindestdruck laut technischen Regelwerk von 2,35 bar steht zur Verfügung.

Für Leitungen und geänderte (umgelegte Leitungen) auf privatem Grund sind beschränkt persönliche Dienstbarkeiten soweit diese noch nicht vorhanden sind für den Zweckverband Wasserversorgung Hallertau einzutragen. Dies gilt auch bei Grundstücksteilungen für bestehende Versorgungsleitungen / Grundstücksanschlüsse.

Werden Änderungen an den Leitungen im Straßengrund der Gemarkung Obersüßbach wegen Baumaßnahmen nötig, sind hierfür die Kosten unter anderem gemäß Verbandsatzung § 4 Absatz 7 (Verursacher-Prinzip) von der Gemeinde bzw. von dem Grundstückseigentümer zu tragen.

Bei der Erstellung von Trassen für Fernwärmeleitungen, Photovoltaikanlagen oder sonstigen Stromkabeln ist der geplante Trassenverlauf bereits vor Beginn der Grabungsarbeiten dem Zweckverband bekannt zu geben. Nach Abschluss der Kabelverlegung ist die Aufmaß Skizze unaufgefordert dem Zweckverband zu übersenden.

Der Zugang zu Wasserleitungen des Zweckverbandes muss ohne Mehraufwand möglich sein. Es wird darauf hingewiesen, dass Fremdleitungen nicht an oder über Wasserleitungen des Zweckverbandes verlegt werden dürfen, sowie, dass Leitungen nicht mit Bäumen und Sträuchern überpflanzt werden, siehe DIN EN 805 bzw. DVGW Richtlinien Arbeitsblatt W 400-3. Sollen Leitungen überbaut werden, sind die Verlege-, bzw. Rückbaukosten vom jeweiligen Eigentümer zu tragen (Baulandfreimachung).

Eine Entwurfs- und Ausführungsplanung zur Erschließung bzw. Erneuerung von Wasserversorgungsleitungen, erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgung Hallertau. Erschließungsplanungen, Ausführungstermine mit Bauablaufplan sind von der Stadt dem Zweckverband Wasserversorgung Hallertau so rechtzeitig mitzuteilen, damit die erforderlichen Maßnahmen, wie Entwurfsplanung, Ausschreibung und Vergabe, veranlasst und mit der Gemeinde, sowie den weiteren Versorgungssparten koordiniert werden können.

**Brandschutz**

Die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung im Geltungsbereich der oben genannten Aufstellung des BBP/GOP „Nördlich Bergstraße“ in Niedersüßbach und Änderungen des FLNP DB-Nr. 8 kann auch mit gebauter Druckerhöhungsanlage nicht gewährleistet werden.

Auf die Satzungen des Zweckverbandes Wasserversorgung Hallertau wird bezüglich des Brandschutzes aus der öffentlichen Wasserversorgung hingewiesen. Reicht die ermittelte Löschwassermenge nicht aus und es wird eine Veränderung des bestehenden Rohrnetzes notwendig, sind die daraus entstehenden Kosten gemäß Verbandsatzung § 4 Absatz 6 von der Gemeinde zu tragen.

**Erschließung und Erschließungskosten**

Die Kosten für alle neu anzuschließenden Parzellen bzw. Grundstücke nach den einschlägigen Satzungen des Vorhabensträgers Zweckverband Wasserversorgung Hallertau statt.

Die Erschließung des oben genannten BBP/GOP „Nördlich Bergstraße“ in Niedersüßbach und Änderungen des FLNP DB-Nr. 8 wird nur, bei Übernahme der Differenz von Beitragseinnahmen zu den tatsächlich vollständig anfallenden Kosten, durchgeführt dies schließt auch die Kosten für die Druckerhöhungsanlage (z. B. Grundstückskosten, Ingenieurgebühren und Anlagenkosten mit ein. Hierzu ist der Abschluss einer Kostenübernahmeerklärung mit dem Zweckverband Wasserversorgung Hallertau notwendig.

*Gemäß dem beiliegenden Lageplan ist der Verlauf der Versorgungs- und Hausanschlussleitungen des Zweckverbandes Wasserversorgung Hallertau ersichtlich.*

*Dem Zweckverband ist nach Bekanntmachung der oben genannten Aufstellung des BBP/GOP „Nördlich Bergstraße“ in Niedersüßbach und Änderungen des FLNP DB-Nr. 8 eine rechtskräftige Ausfertigung (bevorzugt in digitaler Form) zu übersenden.*

**und Zweckverband zur Wasserversorgung der Pfettrach-Gruppe, 84095 Arth-Furth  
Schreiben vom 08.04.2022**

*Der Ortsteil Niedersüßbach wird durch den Zweckverband Wasserversorgung der Pfettrach – Gruppe mit Wasser beliefert. Die Abrechnung und Betreuung des Ortsteiles mit Trinkwasser erfolgt durch den Zweckverband Au i. d. Hallertau.*

*Insoweit können wir nur bestätigen, dass die zusätzlich benötigte Wassermenge für das geplante Baugebiet durch unseren Zweckverband zur Verfügung gestellt werden kann.*

*Ob die Druckverhältnisse für die Versorgung der Grundstücke und die Löschwasserversorgung ausreichend sind, ist durch den Zweckverband Au i. d. Hallertau zu prüfen.*

#### **Beschluss:**

**Die Ausführungen der beiden Wasserzweckverbände Wasserversorgung Hallertau und der Pfettrach – Gruppe werden zur Kenntnis genommen.**

**Der Ortsteil Niedersüßbach wird vom Zweckverband zur Wasserversorgung der Pfettrach-Gruppe mit Wasser versorgt und kann die zusätzlich benötigte Wassermenge für das Baugebiet zur Verfügung stellen.**

**Für die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist ein Bau einer Druckerhöhungsanlage durch den Zweckverband Wasserversorgung Hallertau erforderlich.**

**Infolge der Druckerhöhungsanlage kann die benötigte Wassermenge von 13,3 l/s für die Löschwasserversorgung im Planungsgebiet nicht sichergestellt werden. Dadurch ist ein Bau von einem Löschwasserbehälter im Bereich des überplanten Bereiches erforderlich. Für die Bauwerke der Druckerhöhungsanlage und des Löschwasserbehälters sind Grundstücksflächen innerhalb des Planungsgebietes zur Verfügung zu stellen. Diese wurden in den grafischen Festsetzungen des Bebauungsplanes bereits mit aufgenommen.**

**Die daraus entstehenden Kosten müssen nach § 4 Absatz 6 der Verbandssatzung durch die Gemeinde Obersüßbach getragen werden.**

**Des Weiteren hat die Gemeinde die Differenz von Beitragseinnahmen zu den tatsächlich vollständig anfallenden Baukosten zu übernehmen. Hierzu wird der Zweckverband Wasserversorgung Hallertau mit der Gemeinde Obersüßbach eine Kostenübernahmeerklärung abschließen.**

**Die Erschließungsplanung, Ausführungstermine und der Bauablauf sind frühzeitig mit dem Zweckverband Wasserversorgung Hallertau abzustimmen.**

**Nach dem Satzungsbeschluss durch die Gemeinde ist dem Wasserzweckverband Wasserversorgung Hallertau eine rechtskräftige Ausfertigung des Bebauungs- mit integriertem Grünordnungsplanes „Nördliche Bergstraße“ zu übersenden.**

- 7.4.4 Bedenken und Anregungen von Bürgern zum Flächennutzungsplandeckblatt Nr. 8 wurden während der Öffentlichkeitsbeteiligung nicht vorgebracht.

## 7.5 Öffentliche Auslegung

7.5.1 Der Entwurf des Deckblattes Nr. 8 zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes in der Fassung vom ..... mit Begründung wurde am ..... vom Gemeinderat zur öffentlichen Auslegung gebilligt.

7.5.2 Der Entwurf des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

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

a1.	Landratsamt – Untere Bauaufsichtsbehörde Sg. 40	Landshut
a2.	Landratsamt – Kreisbaubehörde Sg. 44	Landshut
a3.	Landratsamt – Untere Immissionsschutzbehörde	Landshut
a4.	Landratsamt – Untere Naturschutzbehörde	Landshut
a5.	Landratsamt – Gesundheitsamt	Landshut
a6.	Landratsamt – Bereich Abfallentsorgung	Landshut
a7.	Landratsamt – Brandschutzdienststelle	Landshut
a8.	Landratsamt – Verkehrswesen, Straßen- und Wegerecht	Landshut
a9.	Landratsamt – Kreisfachberatung für Gartenkultur	Landshut
a10.	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.	Gemeinde Bruckberg	Bruckberg
k.	Gemeinde Furth	Furth
l.	Gemeinde Gammelsdorf	Mauern
m.	Markt Pfeffenhausen	Pfeffenhausen
n.	Gemeinde Volkenschwand	Mainburg
o.	Gemeinde Weihmichl	Furth

7.5.4 Aufgrund des Inhaltes des Deckblattes Nr. 8 werden noch folgende Träger öffentlicher Belange beteiligt:

p.	Bay. Bauernverband	Landshut
q.	Bund Naturschutz in Bayern	Landshut
r.	Deutsche Post AG	Landshut
s.	Deutsche Telekom Technik GmbH	Landshut
t.	Energieversorgung Bayernwerk - Netz	Altdorf
u.	Handwerkskammer Niederbayern – Oberpfalz	Regensburg
v.	Zweckverband Wasserversorgung Hallertau	Au i. d. Hallertau
w.	Industrie und Handelskammer für Niederbayern	Passau
x.	Kath. Pfarramt St. Jakobus	Obersüßbach

## 7.6 Abwägung

7.6.1 Folgende Träger öffentlicher Belange haben während der öffentlichen Auslegung keine Stellungnahme abgegeben.

7.6.2 Stellungnahmen ohne Einwände gingen von folgenden Träger öffentlicher Belange ein.

7.6.3 Von folgenden Trägern öffentlicher Belange wurden Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf vorgebracht, die in der Sitzung des Gemeinderates Obersüßbach am ..... behandelt wurden, wobei die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen wurden:

7.6.4 Bedenken und Anregungen von Bürgern zum Flächennutzungsplandeckblatt Nr. 8 wurden während der Öffentlichkeitsbeteiligung ..... vorgebracht.

### 7.7 Feststellungsbeschluss

Die Gemeinde Obersüßbach stellt mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes mit Deckblatt Nr. 8 mit Begründung vom ..... in der Fassung vom ..... fest.

### 7.8 Genehmigung

Das Landratsamt Landshut hat das Deckblatt Nr. 8 zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes mit Bescheid vom ..... gem. § 6 BauGB genehmigt.

### 7.9 Inkrafttreten

Die Genehmigung der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes mit dem Deckblatt Nr. 8 wurde am ..... gemäß § 6, Abs. 5 BauGB ortsüblich durch Aushang bekannt gemacht. Die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes mit Erläuterungsbericht wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindekanzlei zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes ist damit wirksam.

Gemeinde Obersüßbach

Obersüßbach, den .....

.....  
Ostermayr - 1. Bürgermeister

Planung:

Furth, den 18.03.2022

Geändert: 09.08.2022

