

19 – 15 – 03

Gemeinde: **OBERSÜSSBACH**

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**

„Nördliche Bergstraße“

in

Niedersüßbach

Aufgestellt:

Furth, den 18.03.2022

Gebilligt lt. Gemeinderatsbeschluss

Obersüßbach, den.....

.....
Ostermayr - 1. Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

1.	ANLASS DER PLANUNG	4
2.	RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG.....	5
2.1	BEGRÜNDUNG DER GEPLANTEN SIEDLUNGSENTWICKLUNG	5
2.2	BEGRÜNDUNG ZUR REGIONALPLANUNG	7
2.3	BEGRÜNDUNG DER GEPLANTEN SIEDLUNGSENTWICKLUNG	7
2.4	KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG.....	9
3.	FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLAN.....	9
4.	BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG.....	10
4.1	LAGE, GRÖÖE	10
4.2	TOPOGRAPHISCHE VERHÄLTNISSE	10
4.3	BEWERTUNG DER ANGRENZENDEN BEREICHE - VORHANDENE BAUSUBSTANZ	11
4.4	GRUNDSTÜCKSV ERHÄLTNISSE.....	11
5.	PLANUNGEN UND GEGEBENHEITEN	12
5.1	ART UND MAÖ DER BAULICHEN NUTZUNG	12
5.2	GEMEINBEDARF – ENT FÄLLT –	12
5.3	SPORT- UND SPIELANLAGEN – ENT FÄLLT -	12
5.4	SONDERNUTZUNGEN – ENT FÄLLT –	12
5.5	VERKEHR	12
5.6	VERSORGUNG.....	13
5.7	ENTSORGUNG	14
5.8	GRÜNORDNUNG UND NATURSCHUTZ	16
5.9	WASSERWIRTSCHAFT	17
5.10	ALTLASTEN UND KAMPFMITTEL	18
5.11	LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT	18
5.12	BODENBESCHAFFENHEIT.....	19
5.13	UMWELTPRÜFUNG, EINGRIFFSREGELUNG UND ARTSCHUTZASPEKTE	20
5.14	IMMISSIONEN, EMISSIONEN	20
5.15	NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ.....	21
5.16	DENKMALSCHUTZ	21
5.17	BRANDSCHUTZ.....	22
6.	STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG	24
6.1	VORBEMERKUNG.....	24
6.2	ANLASS DER PLANUNG	24
6.3	PLANUNGSZIELE.....	24
6.4	LÖSUNG DER PLANUNGSAUFGABE	24
6.5	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	25
7.	KOSTEN UND FINANZIERUNG	26
7.1	ERSCHLIEÖUNG (NACH BBAUG).....	26
7.2	ERSCHLIEÖUNGSKOSTEN	26
7.3	KOSTEN DER WASSERVERSORGUNG	27
7.4	KOSTEN DER ABWASSERBESEITIGUNG.....	27
7.5	FINANZIERUNG	27
8.	NACHFOLGELASTEN	27
9.	VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN - VERWIRKLICHUNG DER PLANUNG.....	27
10.	VERFAHRENSABLAUF	28
10.1	AUFSTELLUNG:.....	28
10.2	BILLIGUNG DES VORENTWURFES:	28
10.3	VORGEZOGENE BÜRGERBETEILIGUNG:	28
10.4	FACHSTELLENANHÖRUNG:	28
10.5	BEHANDLUNG DER ERGEBNISSE DER FACHSTELLENANHÖRUNG (TÖB)	30
10.6	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG:	46
10.7	ABWÄGUNG	51
10.8	SATZUNG.....	52
10.9	INKRAFTTRETEN	52

Anlagen zur Begründung des Bebauungsplanes
„Nördliche Bergstraße“ in Niedersüßbach

Anlage 1:

**Begründung Grünordnung, Umweltbericht zum
Bebauungsplan „Nördliche Bergstraße“**

Land Schafft Raum – Landschaftsarchitektur,
Äußere Neumarkter Str. 80
84453 Mühldorf am Inn

Anlage 2:

Baugrundgutachten – Bericht Nr. 21.03.012

Kargl Geotechnik Ingenieur GmbH & Co. KG
Blumenstraße 18
93055 Regensburg

Anlage 3:

Bebauungsplan „Nördliche Bergstraße“

1. ANLASS DER PLANUNG

Die Gemeinde Obersüßbach hat am 17.12.2019 beschlossen im Norden von Niedersüßbach ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO „**Nördliche Bergstraße**“ im Anschluss an die vorhandene Bebauung in Niedersüßbach auszuweisen.

Hierzu kann die Gemeinde ein ca. 1,5 ha großes Grundstück nach erfolgreichem Abschluss des Bebauungsplanverfahrens erwerben. Auf dem Grundstück nördlich der Bergstraße sollen 13 Einzelhausparzellen und 2 Mehrfamilienhäuser entstehen, die überwiegend an bauwillige Bürger aus Niedersüßbach bzw. der Gemeinde Obersüßbach veräußert werden sollen.

Das Planungsareal ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Obersüßbach als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen und muss im Parallelverfahren mit dem Deckblatt Nr. 8 geändert werden.

Die Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung macht Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, diese werden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „**Nördliche Bergstraße**“ in Niedersüßbach erbracht (Siehe Anlage 1).

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.

Die heutige Gemeinde Obersüßbach wurde im Zuge der Gemeindereform 1972 aus folgenden drei Gemeinden Obersüßbach, Obermünchen und Martinszell zusammengelegt. Die vier Hauptorte der Gemeinde Ober-, Niedersüßbach, Obermünchen und Martinszell verfügen nach wie vor über eine eigene Identität und Vereinsstruktur. Deshalb ist die Gemeinde gewillt in jedem dieser Ortsteile in gewissen Zeitabständen und bei entsprechender Verfügbarkeit von Grundstücken Baugebiete zu Wohnzwecken für die jungen Gemeindeglieder auszuweisen.

Über die Gemeindeverbindungsstraße Obersüßbach (Kreisstraße LA 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. Diese Verkehrsachsen stellen zudem die Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung dar. Mit weiteren Gemeindeverbindungsstraßen ist die Flächengemeinde Obersüßbach mit den Nachbargemeinden verbunden.

Im Zuge der frühzeitigen Fachstellen- und Bürgerbeteiligung wurden Einwendungen aus dem Bereich Land- und Forstwirtschaft geäußert, dahingehend wurde der Bebauungsplan abgeändert, um den Einwendungen gerecht zu werden.

In südwestlicher Richtung in ca. 100 m befindet sich ein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb mit Schweinemast mit ca. 380 Tieren. Die aus der bestehenden Tierhaltung entstehenden Emissionen wurden in einem immissionsschutztechnischen Gutachten für einen Neubau eines Schweinemaststalles berechnet und sind in den Bebauungsplan übertragen worden.

Am nordwestlichen Rand des Bebauungsplan befindet sich ein mit 80-jährigen Fichten bewachsenes Waldgrundstück. In der bisher vorliegenden Planung wurde ein Abstand 25 m von der geplanten Bebauung zur Waldgrenze

eingehalten. Dieser Abstand wurde als zu niedrig erachtet und wird nun auf 35 m vergrößert. Diese Einwendungen machten eine Umplanung des Planes erforderlich. Die an der Ostseite geplante Streuobstwiese wird an die Westseite im Anschluss des Waldgrundstückes verlegt, um die erforderliche Baumwurfgränze von 35 m realisieren zu können.

Durch diese Umplanung und der Wunsch der Gemeinde Obersüßbach im Bebauungsplan 2 Parzellen mit Mehrfamilienwohnhäuser zu integrieren, wurde die Parzellenanzahl von 16 auf 15 Parzellen vermindert. Mit den beiden Parzellen mit Mehrfamilienwohnhäusern will die Gemeinde gegen die Wohnungsnot ihren Beitrag leisten.

2. RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

Die Flächen der Gemeinde Obersüßbach, Landkreis Landshut, werden in der Strukturkarte zum Landesentwicklungsprogramm (LEP in der Fassung 01.01.2020, Anhang 2 – Strukturkarte) als „Allgemeiner ländlicher Raum“ dargestellt.

2.1 Begründung der geplanten Siedlungsentwicklung

In dem LEP 2020 Leitbild Vision Bayern 2025 sind folgende Leitlinien für die räumliche Entwicklung und Ordnung Bayerns in einem Gesamtkonzept für einen mittelfristigen Zeitraum vorgegeben.

- gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen
- attraktive Lebens- und Arbeitsräume in allen Regionen
- räumlich ausgewogene, polyzentrale Entwicklung
- flächendeckend leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur
- Klimaschutz und –anpassungsmaßnahmen
- Nachhaltige und leistungsfähige Energieinfrastruktur
- Vielfältige Regionen, Städte, Dörfer und Landschaften
- Maßvolle Flächeninanspruchnahme

Als Weiteres sind im LEP unter dem Punkt 3 – Siedlungsstruktur auch Grundsätze enthalten, die bei einer Ausweisung von Bauflächen berücksichtigt werden sollen.

Punkt 3.1 Flächensparen

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Die vorliegende Planung setzt die Wohnbebauung im Norden im Ortsteil von Niedersüßbach fort. An der Südseite des Areals verläuft die Bergstraße bzw. ein Flurbereinigungsweg, damit wird das Baugebiet verkehrsgünstig angeschlossen und ein unnötiger Flächenverbrauch wird vermieden.

Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan wird die Versiegelung der Fläche auf ein Mindestmaß beschränkt.

Punkt 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

Das überplante Gebiet schließt an die bestehende Bebauung im Norden von Niedersüßbach an. Innerhalb des Dorfbereiches von Niedersüßbach sind keine Flächen vorhanden, die die Gemeinde erwerben könnte, um einzelne Bauvorhaben zu entwickeln. Deshalb muss die Gemeinde auf Flächen außerhalb bebauter Gebiete zurückgreifen.

Die Gemeinde Obersüßbach verfügt momentan über keinen Vitalitätsscheck bzw. Kataster mit der Ermittlung von Baulücken, Leerstände 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. Einige Grundstücke konnten daraufhin nachverdichtet werden, der Großteil der nicht bebauten Grundstücke wird jedoch für ihre Nachkommen zurückbehalten. Große Teile des Innenbereichs, die dem Innenbereich zuzuordnen sind, sind Hochwasserkartiert und können damit nicht bebaut werden. Insgesamt bleibt festzustellen, dass das mögliche Innenentwicklungspotenzial durch die Gemeinde Obersüßbach vollends ausgenutzt wurde.

Punkt 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

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

Der vorliegende Bebauungsplan grenzt im Süden an die bestehende Bebauung der Bergstraße in Niedersüßbach an. Mit einer großzügigen Ortsrandeingrünung an der West- und Nordseite, mit einer Neuanlage einer Streuobstwiese an der Ostseite, und im Süden wird ein gemeindeeigenes Grundstück in Verbindung der vorhandenen Straßenböschung mit standortgerechten Gehölzen aufgewertet, damit fügt sich das Baugebiet hervorragend in die Landschaft ein.

Punkt 5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

(G) Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.

(G) Land- und forstwirtschaftliche genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Die betroffene Flurnummer 1342 der Gemarkung Niedersüßbach ist eine Fläche, die zur Bergstraße und zum Flurbereinigungsweg hin abfällt und momentan als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt wird.

Die Bodenschätzwerte für die Fläche liegen für das Ackerland bei 58 bzw. 50 und 50 bzw. 47 für das Grünland. Nach den vorliegenden Zahlen wird ein Grundstück mit mittlerer Ertragsfähigkeit für die Planung in Anspruch genommen. Alternative Flächen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes liegen nicht vor.

2.2 Begründung zur Regionalplanung

Im Regionalplan der Region Landshut (13) gehört die Gemeinde Obersüßbach zum ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

Für die Gemeinde Obersüßbach bzw. dem Planungsgebiet liegen laut dem Regionalplan keine Ziele der Raumordnung für Siedlung und Versorgung und Landschaft und Erholung vor.

Nach der Regionalplanung soll in einer vertieften Zusammenarbeit der Gemeinden Obersüßbach und Weihmichl das Kleinzentrum Furth gestärkt werden. Hierzu gehören besonders die Ausweitung des Angebots an Arbeitsplätzen und der Ausbau des Dienstleistungsbereichs.

Diesen Grundsätzen und Zielen stehen der vorliegenden Planung des Bebauungsplanes „Nördliche Bergstraße“ in Niedersüßbach nichts entgegen.

2.3 Begründung der geplanten Siedlungsentwicklung

In der Gemeinde Obersüßbach herrscht eine große Nachfrage nach Baugrundstücken von Seiten der Gemeindebevölkerung und die Gemeinde verfolgt vorrangig das Ziel Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Für die Gemeinde Obersüßbach liegt kein Vitalitätsscheck bzw. ein Kataster über Leerstände nicht vor.

Bevölkerungsentwicklung

Die Daten für die Einwohnerentwicklung wurden der „Statistik kommunal 2020“ und für die Prognose dem „Demographie-Spiegel“ der Gemeinde Obersüßbach entnommen.

Jahr	Gemeinde Obersüßbach Einwohner	Veränderung absolut zum Vorjahr	Veränderung in %
1990	1236		
2000	1550	314	20,26%
2010	1727	177	10,25%
2011	1708	-19	-1,11%
2012	1715	7	0,41%
2013	1710	-5	-0,29%
2014	1717	7	0,41%
2015	1734	17	0,98%
2016	1752	18	1,03%
2017	1753	1	0,06%
2018	1744	-9	-0,52%
2019	1742	-2	-0,11%
2020	1706	-36	-2,11%
...	prognostiziert		
2025	1710	4	0,23%
2030	1710	0	0,00%
2033	1720	10	0,58%

Die Einwohnerentwicklung der Gemeinde Obersüßbach zeigt im rückwärtigen Zeitraum eine stetige Zunahme der Bevölkerung und im prognostizierten Zeitraum eine stagnierende Einwohnerentwicklung. Dies spiegelt auch zeitversetzt die Bevölkerungsentwicklung der in den letzten 30 Jahren entwickelten Bebauungspläne.

Sobald in der Gemeinde kein Bauland zur Verfügung stand, sind die Einwohnerzahlen in der Gemeinde Obersüßbach stagniert, gleiches gilt es auch für die drei weiteren Ortschaften Niedersüßbach, Obermünchen und Martinszell.

Entwickelte Bebauungspläne seit 1990:

Jahr	Bebauungsplan	Parzellen	unbebaute Parzellen	Bemerkung
1992	„Hofbauernleiten“ in Obersüßbach	53	1	Unbebaute Parzelle im Besitz der Gemeinde zur Erweiterung des Bauhofes
1998	„Kirchanger“ in Obersüßbach	10	1	Unbebaute Parzellen im Privatbesitz
2002	„Am Südhang“ in Obersüßbach	44	7	Unbebaute Parzellen im Privatbesitz
2013	„Ortsabrundung Obermünchen“ in Obermünchen	5	0	
2022	„Am Weinberg“ in Obersüßbach	35	-	Baugebiet wird 2022 erschlossen und anschließend werden die Bauparzellen verkauft

Baulücken und Leerstand:

In der Gemeinde Obersüßbach sind meist ältere und stark sanierungsbedürftige Gebäude, die sich ausschließlich im Privatbesitz befinden und teilweise sehr begrenzte Grundstückszuschnitte aufweisen vorhanden. Der Verkauf dieser Immobilien wird von den Eigentümern aus unterschiedlichen Gründen, die ausschließlich in deren privaten Verhältnissen begründet sind, derzeit nicht betrieben. Wenn solche Grundstücke schließlich zur Vermarktung kommen, finden sich sehr schnell finanzkräftige Käufer aus den umliegenden Ballungsräumen, die diese Objekte meist beseitigen und anschließend mit neuen Wohngebäuden bestücken.

Die Nachfrage der einheimischen Bewerber kann durch diese Immobilien in keinsten Weise bedient werden.

Die Gemeinde Obersüßbach wurde bei der Gebietsreform aus drei eigenständigen Gemeinden zusammengelegt. Diese ehemaligen Gemeinden mit ihren Hauptorten verfügen nach wie vor über eine eigene Identität und Vereinsstruktur. Die Bürgerinnen und Bürger erwarten, dass in allen drei Ortsteilen von Zeit zu Zeit die Gemeinde Bauland ausweist und zur Bebauung zur Verfügung stellt. Dies hängt natürlich auch mit der Verfügbarkeit von Grundstücken zusammen.

Die Gemeinde verkauft nur an einheimische Bürgerinnen und Bürger und aus unmittelbar benachbarten Orten. Für die von der Gemeinde veräußerten Baugrundstücke wird im Notarvertrag ein Bauzwang innerhalb von 3 Jahren festgelegt.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Obersüßbach sind keine weiteren unbebauten Bauflächen ausgewiesen. Für die ehemaligen Gemeinden Obermünchen und Martinszell liegen keine Flächennutzungspläne vor.

Um den Bedarf an Bauland zu decken, muss die Gemeinde mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Nördliche Bergstraße“ in Niedersüßbach auf bisher unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Flächen zurückgreifen.

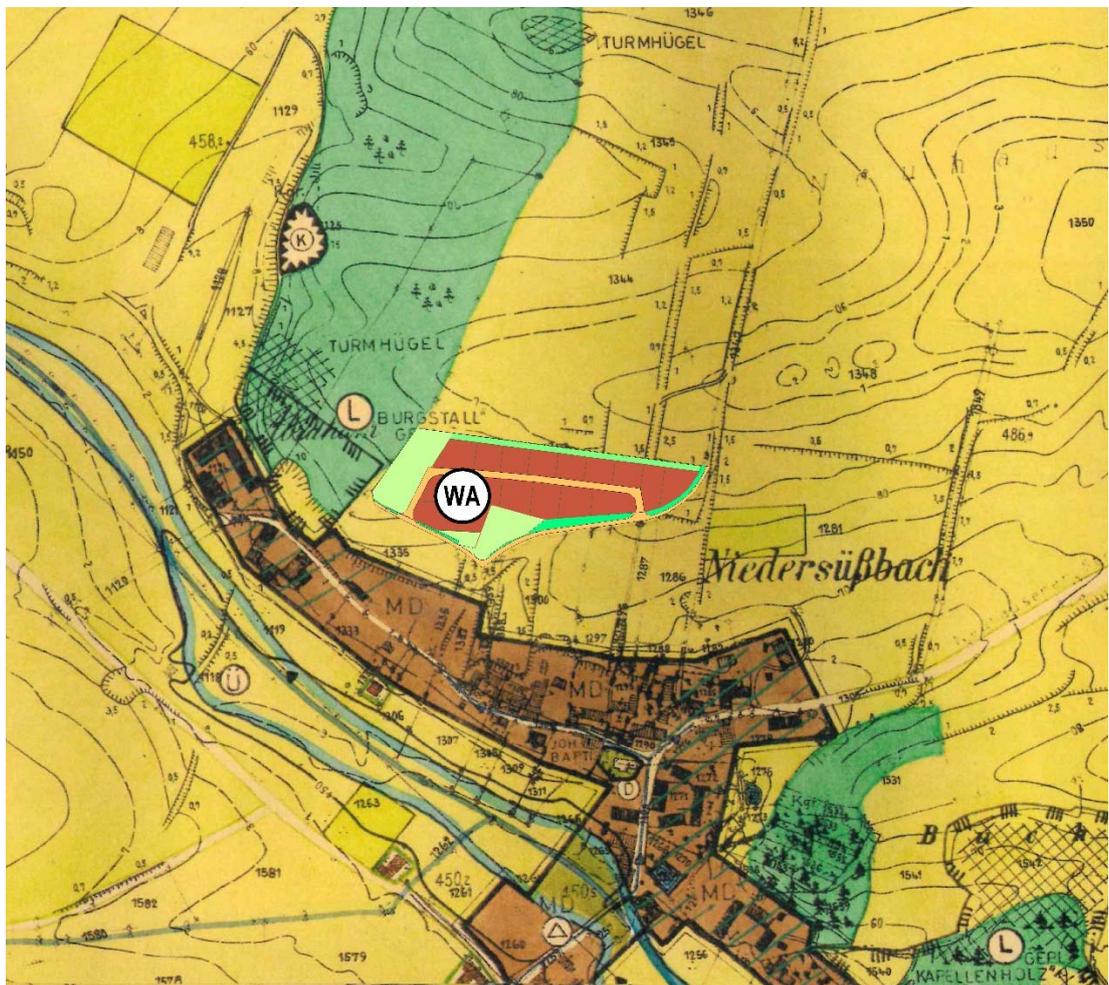
Die vorgenannten Darstellungen zeigen, dass die Zielvorgaben des Landesentwicklungsplanes mit der vorliegenden Planung im Einklang stehen, da die Planung Siedlungstätigkeit in der Gemeinde Obersüßbach weiterentwickelt, ohne die vorhandenen Strukturen zu zerstören.

2.4 Kommunale Entwicklungsplanung

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

3. FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLAN

Die Gemeinde Obersüßbach besitzt einen rechtsgültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan (genehmigt 28.08.1990), in dem die überplante Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen ist. Damit entsprechen die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Die erforderliche Änderung des derzeitigen Flächennutzungsplanes mit dem Deckblatt Nr. 8 wird gemeinsam im Parallelverfahren des Bebauungsplanes betrieben.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Obersüßbach mit Darstellung des neuen Plangebietes (nicht maßstäblich)

4.3 Bewertung der angrenzenden Bereiche - Vorhandene Bausubstanz

Im Westen des Plangebietes liegt ein forstlich genutzter Nadelwald mit Fichten und Kiefern an. Zur Sicherheit gegen den Windwurf der Bäume wurde ein Sicherheitsabstand von der Stammgrenze bis zur Wohnbebauung von 35 m festgesetzt.

Im Norden, Osten und Süden befinden sich landwirtschaftlich genutzte Acker- und Grünlandflächen.

Im Südwesten verläuft die Bergstraße, an deren Südseite bereits Wohngebäude aus den 1970er und 80er Jahren anliegen. Diese und der ostwärts führende Flurbereinigungsweg werden im Zuge der Baugebieterschließung auf eine Fahrbahnbreite auf 5,50 m verbreitert. Der weiterführende Flurbereinigungsweg dient weiterhin zur Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und wird gerne als Spazierweg von den Bewohnern von Niedersüßbach angenommen.

In der Gabelung der beiden Straßen befindet sich ein Feldgehölz, das im Zuge der Erschließung verjüngt und durch standortgerechten Sträuchern und Bäumen ersetzt werden soll.

4.4 Grundstücksverhältnisse

Das Grundstück der überplanten Fläche mit den Fl.Nr.: 1342 der Gemarkung Obersüßbach befindet sich noch im Besitz des Grundstückseigentümers. Zwischen dem Eigentümer und der Gemeinde Obersüßbach wurde im Vorfeld der Planung ein Vorvertrag abgeschlossen, dass, sobald der Bebauungsplan in Kraft tritt, die Grundstücksfläche durch die Gemeinde Obersüßbach angekauft wird.

Das Feldgehölz Fl.Nr. 1340 befindet sich im Besitz der Gemeinde Obersüßbach und verbleibt weiterhin. Der Zuschnitt und die Größe der Baugrundstücke für eine Einzelhausbebauung wurden der heutigen Marktsituation angepasst.

Die Gemeinde Obersüßbach ist momentan nicht im Besitz eines zu veräußernden Baugrundstückes im Bereich von Niedersüßbach. Um den Bedarf an Baugrund für einheimische Bevölkerung zu decken, möchte die Gemeinde Obersüßbach das neue Baugebiet „**Nördliche Bergstraße**“ schnellstens erschließen und anschließend 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 – Entfällt -

5.4 Sondernutzungen – Entfällt –

5.5 Verkehr

5.5.1 Überörtlicher Verkehr

Mit den neuen Erschließungsstraßen, der Bergstraße und der Abrahamer Straße bzw. Johannisstraße werden die Bauparzellen an die Talstraße bzw. Gemeindeverbindungsstraße Punzenhofen (St 2049) nach Obersüßbach (LA 38) an das überörtliche Straßennetz angeschlossen. Über die Kreisstraße LA 38 und St 2049 im Süden und die B299 im Norden 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

Mit der neuen Erschließungsstraße werden die Bergstraße und der Flurbereinigungsweg als Ringstraße verbunden. Diese Ringstraße hat den Vorteil, dass bei einer Sperrung einer Seite der Straße immer eine Zufahrt zu den restlichen Bauparzellen möglich ist. Erfahrungsgemäß hat sich die Ringstraßenführung besser bewährt in Bezug auf Winterdienst und Müllabfuhr als eine Lösung mit Stichstraßen und Wendeanlagen.

Die vorhandene Bergstraße und der Flurbereinigungsweg besitzen eine Ausbaubreite von 4,50 m, diese Straßen werden im Zuge der Erschließung auf eine Breite auf 5,50 m verbreitert. Mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m wurde der bestehende Straßenquerschnitt der Abrahamer Straße beibehalten, um einen gefahrlosen Begegnungsverkehr zwischen Lastwagen und PKW zu ermöglichen.

Die Abrahamer Straße und die Johannisstraße sind gut ausgebaut und können den zusätzlichen Verkehr aus dem neuen Baugebiet aufnehmen. Die Verbindungsstraße zwischen Abrahamer Straße und dem neuen Planungsgebiet weist eine Fahrbreite von 4,50 m auf und ist mit einer Betonfahrbahn aus der Zeit der Flurbereinigung befestigt. Diese Fahrbahn soll im Zuge der Erschließung entfernt und die Fahrbahnbreite auf 5,50 vergrößert und die Straßenentwässerung gelöst werden.

Nach Vorgabe der Gemeinde Obersüßbach sind für jede Bauparzelle mindestens 3 PKW - Stellplätze erforderlich, um möglichst das Parken in öffentlichen Straßenräume zu vermeiden. 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 Johannisstraße in die Talstraße (Gemeindeverbindungsstraße).

Die Ortschaften Nieder- und Obersüßbach sind durch Schulbuslinien sowohl nach Landshut – Mainburg (Buslinie 302), als auch über Pfeffenhausen nach Rottenburg (Buslinie 206) und nach Oberronning (Buslinie 610) angeschlossen.

Mit diesen Buslinien werden alle weiterführenden Schulen im Umkreis angefahren. Die Abfahrzeiten sind auf den Schulbeginn bzw. Schulende abgestimmt.

Folgende Schulen befinden sich in:

Grundschule – Obersüßbach

Mittelschule - Pfeffenhausen

Realschule - Landshut, Mainburg, Oberronning, Rottenburg,

Gymnasien - Furth, Landshut, Mainburg

5.6 Versorgung

5.6.1 Trink- und Brauchwasser

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser wird durch den Zweckverband Wasserversorgung mit Sitz in 84072 Au i. d. Hallertau, Wolnzacher Straße 6 sichergestellt. Die Grundstücksanschlüsse werden vom Zweckverband erstellt und nach der gültigen Satzung abgerechnet.

Der Wasserzweckverband kann aufgrund der Höhenlage des Baugebietes und des vorhandenen Wasserdruck in der Leitung nicht mit ausreichenden Mindestdruck von 2,35 bar die neuen Parzellen versorgen. Der Zweckverband wird eine Druckerhöhungsanlage in das neue Wassernetz einbauen.

Infolge der Druckerhöhungsanlage kann auch die erforderliche Löschwassermenge nicht bereitgestellt werden. Mit dem Neubau eines unterirdischen Löschwasserbehälters mit einem Mindestvolumen von 48 m³ entlang der neuen Erschließungsstraße kann dies sichergestellt werden.

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.

Für die Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungssysteme, welche mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind den Versorgungsunternehmen vorzulegen.

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 Bebauungsaufstellung beteiligt. Die Telefon- und die Breitbandleitungen (Glasfaserkabel) sollten möglichst unterirdisch verlegt werden.

5.7 Entsorgung

5.7.1 Abwasserbeseitigung

Die Ortschaft Niedersüßbach besitzt ein zentrales **Schmutzwasserkanalsystem** mit einer eigenen Kläranlage mit 250 EGW, die ca. 1000 m südöstlich des neuen Baugebietes liegt.

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.

Mit dem Neubau der Kläranlage in Niedersüßbach verfügt die Gemeinde Obersüßbach wieder über genügend Kläranlagenkapazitäten, um die Abwässer aus dem Baugebiet „**Nördliche Bergstraße**“ mit ca. 90 EGW reinigen zu können.

Der Schmutzwasserkanal aus dem neuen Baugebiet wird direkt an den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Bergstraße angeschlossen und zur neuen Kläranlage geleitet.

5.7.2 Abfluss des Regenwassers

Um den Grundsatz nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) § 5, Punkt 4, 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. 8 l Regenwasser je m² Grundstücksfläche auf dem Grundstück mittels einer Zisterne zurückzuhalten. Der Drosselabfluss aus der Zisterne sollte höchstens 0,5 l/s betragen.

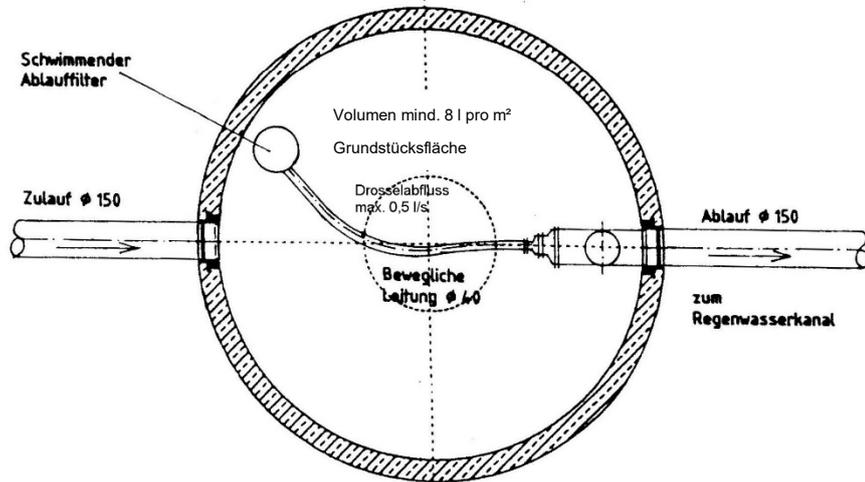
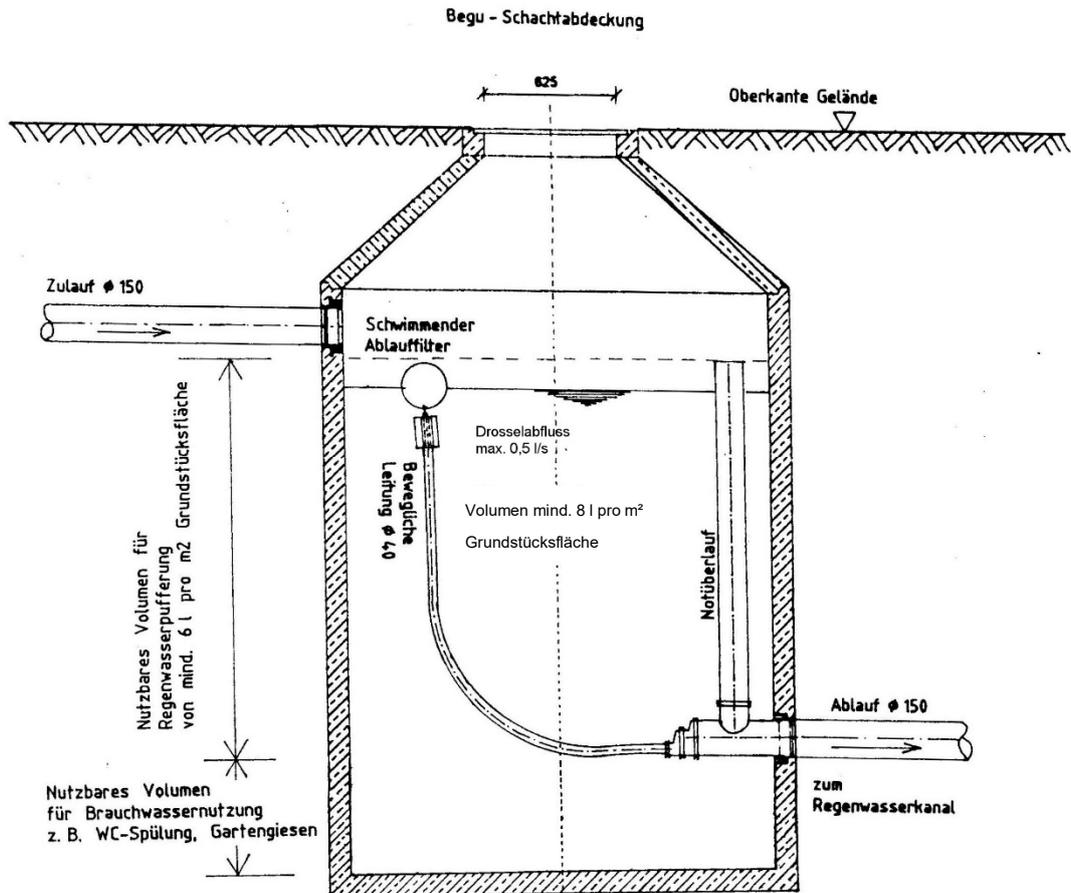
Anfallendes Oberflächenwasser von Dach- und Hofflächen ist als Brauchwasser zu sammeln (Regenwasserzisternen) und soll zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung usw. genutzt werden. Um die Regenrückhaltefähigkeit der Zisternen zu gewährleisten, sind die Zisternen zweistufig auszuführen. Das obere Zisternenvolumen 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.

Für das überplante Baugebiet liegen ein Baugrundgutachten vor, in denen auch die Versickerungsfähigkeit der Böden untersucht wurde. Nach dem Gutachten Punkt 4.3, Seite 17 ist eine Versickerung des Oberflächenwassers nicht praktikabel. Nach den Rammkernbohrungen stehen durchwegs Tonschichten und in tieferen Lagen Sande mit stark schwankenden Feinanteilen an. Dies Im südlichen Teil des Gebietes ist eine Versickerung von Oberflächenwasser wegen der oberflächlich nah anstehenden bindigen Böden und aufgrund der geringen Durchlässigkeit nicht praktikabel.

Wegen den kleinräumig wechselnden Verhältnissen (Schwankungen des Feinkornanteils) wird eine Versickerung auf den einzelnen Parzellen problematisch erachtet und für jede Parzelle ist ein Sicker Versuch erforderlich. Wegen der größtenteils nicht versickerungsfähigen Bodenschichten nach ATV – A 138 wurde in Absprache mit der Gemeinde entschieden mittels eines Regenwasserkanal das Plangebiet zu entwässern.

Systemskizze des Regenwasserpufferschachtes

Schnitt



Draufsicht

An der Südseite des Baugebietes in der gemeindeeigenen Fläche (Fl.Nr. 1340) wird ein Regenrückhaltebecken in Rigolen-Boxenkastenbauweise errichtet, um den Anfall des Regenwassers aus den Erschließungsstraßen und Parzellen gedrosselt dem neuen Regenwasserkanal zum Ableiten in den Süßbach beaufschlagt zu können. Die Bemessung des Regenrückhaltebeckens erfolgt nach ATV

– A 117 und ATV – M 153 für die gesamte Einzugsfläche. Die Ableitung des Regenwassers erfolgt über einen neuen Regenwasserkanal entlang der Bergstraße und der Fl.Nr. 1307 zum Süßbach. Im Zuge der Erschließungsplanung erfolgt der Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung zur Einleitung des Regenwassers in den Süßbach.

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. Oberflächlich ablaufendes Wasser darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.

5.7.3 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt zentral durch das Landratsamt Landshut und über die Gemeinde Obersüßbach 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 0.8.3 getroffen. Auf jeder einzelnen Bauparzelle ist ein einheimischer Baum (mind. StU 18 – 20 cm) aus der Pflanzliste gemäß Punkt 0.8.5 des Bebauungsplanes oder ein Obstbaum (mind. StU 16 – 18 cm) spätestens zwei Jahre nach Baufertigstellung zu pflanzen.

Gartenflächen:

Eine flächenhafte Aufbringung von Gesteinsschotter in Verbindung mit Matten, Folien oder Vliesen oder sonstige Versiegelungen, welche keine Vegetationsschicht besitzen (sog. Kiesgärten) auf den Gartenflächen der Bauparzellen ist nicht zulässig. Durch diese sogenannten Versiegelungen werden die Bodenfruchtbarkeit und das organische Material des Oberbodens langfristig geschädigt. Dies trifft auch für Mikrolebewesen und Kleintiere wie Regenwürmer in der Oberbodenschichte zu.

5.8.2 Öffentliche Grünflächen

Im westlichen Teil des Geltungsbereiches werden mehrere Strauchgruppen locker gepflanzt. Die verbleibenden offenen Flächen werden mit einer artenreichen Blümmischung angesät, diese Flächen dürfen erst nach dem 15. Juni jedes Jahres gemäht werden.

Entlang der nördlichen Parzellengrenzen wird eine ca. 5,00 m breite öffentliche Grünfläche zur Ortsrandeingrünung festgelegt. Dieser Grünstreifen wird mit lockeren Strauchgruppen aus einheimischen Bäumen und Sträuchern gemäß der Pflanzliste unter Punkt 0.8.5 des Bebauungsplanes bepflanzt.

Im Osten des Planbereiches wird eine Streuobstwiese aus gebietsheimischen und regionaltypischen Obstgehölzen angelegt. Zwischen den Obstbäumen werden zusätzlich an sonnenexponierten Stellen Stein- und Totholzhaufen angelegt. Diese Stein- und Totholzhaufen werden an der Nordseite ebenfalls mit Sträuchern bepflanzt und dienen Reptilien wie Eidechsen, Schlangen usw. als Unterschlupf und als Überwinterungsstätte.

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

5.9 Wasserwirtschaft

5.9.1 Wasserflächen – Entfällt –

5.9.2 Hochwasser

Das überplante Gebiet liegt nicht in den wassersensiblen Bereichen in Bayern nach dem Bayern-Atlas.

Innerhalb der nördlichen Ortsrandeingrünungstreifen wird eine Geländemulde mit einer Tiefe von 50 cm integriert, um das wildabfließende Oberflächenwasser aus den nördlich höherliegenden Grundstücke abfangen zu können und anschließend in die Streuobstwiese an der Westseite des Baugebietes zu leiten.

Bei extremen Niederschlagsereignissen (z.B. Gewitter, gefrorener Boden mit Schneeschmelze usw.) kann ein wild abfließendes Oberflächenwasser von den nördlichen, höher gelegenen landwirtschaftlichen Flächen in die tiefer gelegenen Parzellen nicht ausgeschlossen werden. Eine entsprechende Sicherung der Gebäude wird empfohlen. Oberflächlich ablaufendes Wasser darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.

5.9.3 Grundwasser

Über die Grundwasserverhältnisse liegen wegen der fehlenden Grundwassermesspegel keine Aufzeichnungen vor. Nach der hydrogeologischen Karte der Planungsregion 13 – Landshut dürfte der Grundwasserpegel bei ca. 442 m über NN liegen. Dieser Grundwasserhorizont liegt ca. 30 m bis 40 m unter der Oberfläche des Baugebietes. Im Zuge der Baugrunderkundungen im Februar 2021 wurden auch keine Schicht- oder Grundwasserhorizonte erbohrt.

Die Gebäude bzw. Keller sind nach den Regeln der Technik als dichte und auftriebssichere Wannen auszubilden.

5.9.4 Schutzgebiete

Festgesetzte amtliche Schutzgebiete wie z. B. Naturdenkmäler, Landschaftsschutz-, Wasserschutzgebiete usw. sind im Geltungsbereich des Planes nicht vorhanden. Biotope oder sonstige schutzwürdige Strukturen fehlen ebenfalls.



Auszug aus der Karte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt

5.10 Altlasten und Kampfmittel

Im rechtsgültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Verdachtsflächen von Altlasten dargestellt. Seitens der Gemeindeverwaltung sind für diesen Bereich keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Gleiches gilt es auch für den Verdacht von Kampfmittel.

Sollten im Zuge der Bauarbeiten unbekannte Kontaminationsherde oder Kampfmittelfunde vorgefunden werden, sind die Bauarbeiten umgehend einzustellen und die zuständigen Behörden informieren.

5.11 Land- und Forstwirtschaft

5.11.1 Landwirtschaft

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

Südwestlich in ca. 100 m Entfernung liegt ein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb mit Schweinemast mit ca. 380 Tieren. Hieraus entstehen Geruchsemissionen für das neue Planungsgebiet.

Für ein Baugesuch zum Neubau eines Schweinemaststalles des Betriebes liegt der Gemeinde Obersüßbach das immissionsschutztechnische Gutachten vor, auf welches Bezug genommen wird. Darin wird für die beiden bestehenden Schweinemastställe die Geruchsbelastung für die Umgebung der Hofstelle berechnet und in einem Lageplan dargestellt.

Nach den Ausführungen der Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL) beträgt die zulässige Geruchsstundenhäufigkeit für Allgemeine Wohngebiete (WA, § 4 BauNVO) maximal 10 % der Jahresstunden. Im vorgenannten Gutachten wurden die Emittenten für die beiden bestehenden Schweinmastställe flächendeckend ermittelt und in Form von Rasterkarten ausgegeben. Der oben genannte Schwellenwert für ein WA gemäß GIRL von 10 % der Geruchshäufigkeit/Jahr wurde als Grenzlinie in den Bebauungsplan übernommen und der Bebauungsplan darauf so abgestimmt, dass die Baugrenzen für die Wohngebäude nur in Bereichen mit weniger als 10 % Geruchsstundenhäufigkeit zulässig sein können. In Bereichen mit Überschreitung des Schwellenwertes von 10 % gemäß GIRL können im WA höchstens mit Nebenanlagen (Garagen, Stellplätzen usw.) bebaut werden.

5.11.2 Forstwirtschaft

Am westlichen Rand des Planungsgebietes befindet sich ein Nadelwald überwiegend aus Fichten und Kiefern. Zur Sicherheit gegen den Windwurf der Bäume wurde ein Sicherheitsabstand zwischen der Stammgrenze bis zu den Baugrenzen der Gebäude bzw. der Erschließungsstraße von 35 m festgelegt und in neuen Entwurf des Bebauungsplanes übernommen.

5.12 Bodenbeschaffenheit

5.12.1 Bodenverhältnisse

Ein Baugrundgutachten liegt vor und liegt als Anlage 2 dieser Begründung zum Bebauungsplan bei.

5.12.2 Schutzwürdigkeit des Oberbodens

Bei Bauvorhaben ist grundsätzlich auf die Schutzwürdigkeit des wertvollen Gutes Oberboden zu achten. Um die wertvolle Oberbodenschicht vor Verlust zu sichern, sollte im Zuge der weiteren Erschließungsplanung auch ein Bodenmanagementkonzept für eine Verwertung des anstehenden Oberbodens erstellt werden.

Daher sollte bevorzugt eine hochwertige Bodenverwertung auf geeigneten Ackerflächen zum Erhalt oder Verbesserung der dort vorhandenen Bodenfruchtbarkeit angestrebt werden.

Bei einer landwirtschaftlichen Verwertung des Oberbodens ist im Vorfeld zu prüfen, ob es einer baurechtlichen Genehmigung bedarf, die vor Beginn der Maßnahme einzuholen ist.

5.12.3 Aufschüttungen, Abgrabungen

Entlang der Erschließungsstraße und der Grundstücksgrenzen sind Stützmauern aller Art nicht zulässig, auch nicht als Einfassung. Aufschüttungen bis 0,50 m bzw. Abgrabungen bis 1,00 m sind auf den Grundstücken zulässig. Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,00 m dürfen ab einem Abstand von 1,00 m von der Grundstücksgrenze entfernt errichtet werden. Der bestehende Geländeverlauf ist zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das zwingende Maß im Bereich der Einfahrten und Terrassen zu beschränken.

5.13 Umweltprüfung, Eingriffsregelung und Artenschutzaspekte

5.13.1 Umweltprüfung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Siehe Anlage 1 – Begründung Grünordnung, Umweltbericht zum Bebauungsplan „**Nördliche Bergstraße**“.

5.13.2 Aussagen zum speziellen Artenschutz

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). 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. Diese möglichen Beeinträchtigungen können jedoch durch die Festsetzung des Rodungszeitraums außerhalb der Vogelbrutzeit, vom 01. Oktober bis 28. Februar vermieden werden. Erforderliche Rodungsarbeiten sind ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine weitergehende artenschutzrechtliche Prüfung aus den zuvor genannten Gründen für nicht erforderlich gehalten.

Aus den intensiv genutzten Acker- und Grünlandflächen 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.

5.14 Immissionen, Emissionen

5.14.1 Immissionsschutz

Das Baugebiet liegt nach derzeitigen Kenntnisstand nicht im direkten Einwirkungsbereich von lärmemittierenden Anlagen. Nach Angabe der Gemeinde sind solche Anlagen nicht bekannt.

5.14.2 Emissionsschutz

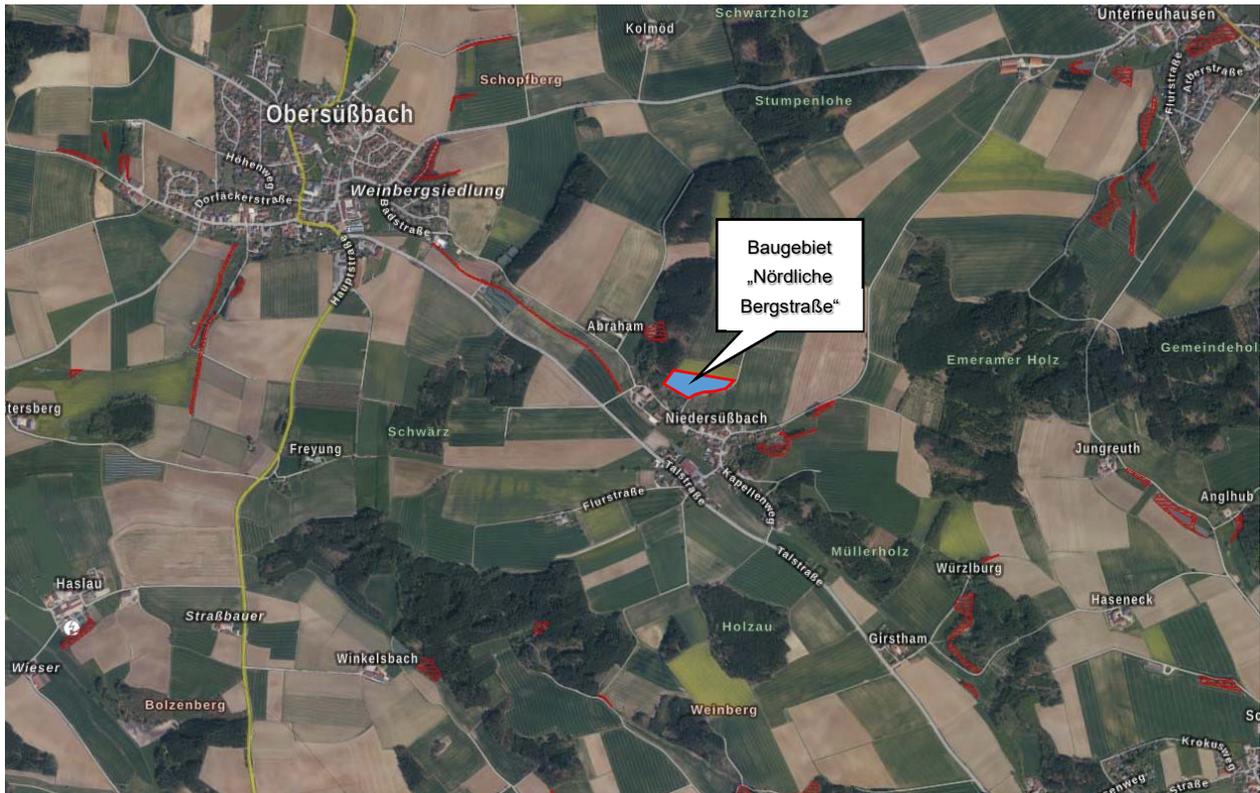
Von den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen können zeitweise Emissionen in Form von Lärm (Maschinen), Geruch (Gülle ausbringen) und Staub (Ernte) auch an Sonn- und Feiertagen ausgehen. In den notariellen Urkunden wird ausdrücklich auf Emissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung hingewiesen. (Siehe auch Punkt 5.11.1 – Landwirtschaft)

5.15 Natur- und Landschaftsschutz

Ein amtlich kartiertes Biotop bzw. Schutzgebiete sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt. Anpflanzungen entlang den landwirtschaftlichen Flächen müssen die gesetzlich geforderten Grenzabstände nach dem Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (AGBGB) Art. 47 und Art. 48 einhalten. Hierfür gelten nachfolgend

- 0,50 m für Sträucher, Gehölze
- 2,00 m für Sträucher, Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe
- 4,00 m für Bäume, Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe.

Des Weiteren dürfen Anpflanzungen im Umfeld von öffentlichen Straßen nicht angelegt werden, soweit sie die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs (z. B. durch Sichtbehinderung) beeinträchtigen können.



Ausschnitt aus der Bayerischen Biotopkartierung (Flachland), Bayerisches Landesamt für Umwelt

5.15.1 Grünordnung

Aussagen zu öffentlichen und privaten Grünflächen sind im Bebauungsplan unter Punkt 0.8.2 und 0.8.3 der Festsetzungen zur Grünordnung getroffen. Im Hinblick auf die Eingriffs- und Ausgleichsregelung nach § 1 a, Abs. 2 BauGB darf auf Punkt 5.13.1 dieser Begründung des Bebauungsplanes verwiesen werden.

5.16 Denkmalschutz

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 Denkmalbehörde des Landkreises Landshut Sondagegrabungen durchgeführt. Von Seiten der Unteren Denkmalbehörde wurde bereits eine

denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7.1 (BayDSchG) ausgestellt.

Sollten dennoch unbekannte, nicht sichtbare Bodendenkmäler aufgefunden werden, besteht die Verpflichtung, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit (§ 8 Abs. 1 DSchG). Auf die sonstigen Bestimmungen im Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird ebenfalls hingewiesen.



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

5.17 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.

5.17.1 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. Leichtentflammbare Baustoffe dürfen nicht verwendet werden. Dies gilt nicht für solche Baustoffe, die in Verbindung mit anderen Baustoffen nicht mehr leichtentflammbar 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 Blitzschlag leicht eintreten oder zu schweren Folgen führen kann, sind mit dauern wirksamen Blitzschutzanlagen zu versehen.

5.17.2 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 Sicherheitstreppehaus 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 Obersüßbach aus dem Jahr 1990 ist die überplante Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen.

6.2 Anlass der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird laut Beschluss der Gemeinde Obersüßbach 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 Obersüßbach hat in den vergangenen Jahren mehrere Baugebiete ausgewiesen. Diese sind in der Zwischenzeit bebaut. Die Nachfrage nach Wohnraum ist in der Gemeinde Obersüßbach ununterbrochen weiterhin hoch. Die Gemeinde Obersüßbach ist bemüht, Bauland seinen jungen Bürger in ausreichender Form zur Verfügung zu stellen. Dieser Bebauungsplan umfasst eine der wenigen Flächen, die in Obersüßbach 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 13 Einzelhäusern und 2 Mehrfamilienhäusern. 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 Erschließungskostenbeitragsatzung 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 Doppel- bzw. Reihenhausparzellen liegen seit geraumer Zeit keine Bewerbungen vor und lassen sich kaum oder nur zögerlich verkaufen. Im ländlichen Raum ist immer noch das klassische Einfamilienhaus die beliebteste Wohnform. Dieser Trend wurde durch die momentan herrschende Covid 19 – Pandemie verstärkt. 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 Straßenanschlüssen (Bergstraße und Flurbereinigungsweg) 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 Ausrichtung der Dachflächen nach Süden soll die 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. 1,2,4 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 zur Rückhaltung von Regenwasser
- Fläche für Ortsrand
- Fläche für naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung
- Grenzen des Geltungsbereiches

6.5.3 Flächenbilanz

Bruttofläche	18.715 m²	=	1,87 ha
Erschließungsstraßen	2.340 m ²	=	12,5 %
Streuobstwiese – naturschutzrechtl. Eingriffsregelung	2.527 m ²	=	13,5 %
Öffentliche Grünflächen – Ortsrand	1.044 m ²	=	5,6 %
Öffentliche Grünflächen – Feldgehölz bestehend	1.327 m ²	=	7,1 %
Öffentliche Grünflächen – Straßenrand usw.	960 m ²	=	5,1 %
Gesamtabzugsflächen	8.198 m²	=	0,82 ha = 43,8 %
Nettobaufläche	10.517 m²	=	1,05 ha = 56,2 %
Durchschnittsfläche/Parzelle:	10.517 m ² / 15 Parz.	=	701m ²

6.5.4 Flächenbilanz

Mit einer festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 ergibt sich eine bebaubare Grundfläche von $10.517 \text{ m}^2 \times 0,35 = 3.681 \text{ m}^2$ (= 0,37 ha) < 10.000 m².

6.5.5 Wohngebäude und Einwohner

1 gepl. Gebäude mit 4,0 Wohnungen =	4 WE
1 gepl. Gebäude mit 6,0 Wohnungen =	6 WE
<u>13 gepl. Gebäude mit 1,5 Wohnungen =</u>	<u>20 WE</u>
Gesamt WE (Wohneinheiten)	30 WE
30 WE x 3.0 Einwohner/WE =	90 E
Wohndichte: 90 E / 1,87 ha =	48 E/ha

7. KOSTEN UND FINANZIERUNG

7.1 Erschließung (nach BBauG)

<u>Erschließungsanlage</u>	<u>Einheit</u>	<u>Spez. Kosten</u>	<u>Herstellungskosten</u>
Straßen	2.340 m ²	125 €/m ²	292.500 €
Öffentliche Grünfläche – Ortsrand, usw,	5.858 m ²	10 €/m ²	58.580 €
Straßenbeleuchtung	12 St	2.500 €/St	30.000 €
<u>Erschließungskosten</u>			<u>381.080 €</u>
Grunderwerb Straße	1.340 m ²	38 €/m ²	50.920 €
Grunderwerb Öffentliche Grünfläche	1.044 m ²	38 €/m ²	39.672 €
Grunderwerb Streuobstwiese	2.490 m ²	38 €/m ²	94.620 €
<u>Gesamtkostenschätzung</u>			<u>566.292 €</u>

7.2 Erschließungskosten

Straßen	566.292 €
Kanalherstellung ca. 25 % aus	
ca. (325 + 425) m x 350 €/m = 262.500 € x 25 % =	65.625 €
<u>Erschließungskosten nach BauGB insgesamt</u>	<u>631.907 €</u>
<u>abzüglich Anteil Gemeinde ca. 10 %</u>	<u>- 63.907 €</u>
<u>Beitragsfähige Erschließungskosten</u>	<u>568.000 €</u>

<u>Beitragsfähige Erschließungskosten</u>	<u>568.000 €</u>	=	54,00 €/m ²
Nettobaufläche	10.517 m ²		

Die ermittelten Erschließungskosten betragen für 1 m² Nettobauland ca. 54,00 €/m².

7.3 Kosten der Wasserversorgung

Anschlusskosten nach Satzung des Zweckverband Wasserversorgung mit Sitz in 84072 Au in der Hallertau, Wolnzacher Straße 6.

7.4 Kosten der Abwasserbeseitigung

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

7.5 Finanzierung

Die Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen im Baugebiet „**Nördliche Bergstraße**“ ist im Haushalt der Gemeinde Obersüßbach 2023 enthalten und somit sichergestellt.

8. NACHFOLGELASTEN

Nachfolgelasten sind aufgrund der Erweiterung nicht zu erwarten.

Einrichtungen wie Kinderhort, Kindergarten, Schule und Sporteinrichtungen, sind in der Gemeinde Obersüßbach 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 2023 erfolgen.

10. VERFAHRENSABLAUF

10.1 Aufstellung:

Der Gemeinderat Obersüßbach hat am 17.12.2019 beschlossen, für das Gebiet **"Nördliche Bergstraße"** einen Bebauungsplan nach § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen.

Die Gemeinde Obersüßbach hat den Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen ortsüblich am 19.12.2019 nach § 2 Abs. 1 BauGB bekanntgemacht.

Das Planungsgebiet Baugebiet **„Nördliche Bergstraße“** 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 (Flurbereinigungsweg) und Fl.Nr. 1341 (Bergstraße)
im WESTEN	:	durch die Fl.Nr. 1341 (Feldweg) und Fl.Nr. 1123 (Wald)

10.2 Billigung des Vorentwurfes:

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes **„Nördliche Bergstraße“** in der Fassung vom 10.09.2021 wurde mit Beschluss des Gemeinderates Obersüßbach vom 15.02.2022 grundsätzlich gebilligt.

10.3 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.

10.4 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 08.04.2022 bis 10.05.2022 gesetzt.

10.4.1 Folgende Träger öffentlicher Belange wurden zur Stellungnahme aufgefordert:

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

10.4.2 Aufgrund des Inhaltes des Bebauungsplanes werden noch folgende Träger öffentl. 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

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

10.5.1 **Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:**

a4.	Landratsamt – Untere Naturschutzbehörde	Landshut
a5.	Landratsamt – Gesundheitsamt	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

10.5.2 **Folgende Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen ohne Einwände abgegeben:**

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

10.5.3 **Von folgenden Trägern öffentl. 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 28.04.2022**

Zu Nr. 10.1 der Planlichen Festsetzungen:

Es wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler nicht festgesetzt, sondern gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen.

Zu Nr. 0.12 der Textlichen Hinweise wird auf eine korrekte Zitierweise hingewiesen.

Diese lautet Art. 7 Abs. 1 BayDSchG.

Beschluss:

Die Hinweise der Unteren Bauaufsichtsbehörde werden beachtet.

Bei Punkt Nr. 10.1 der Planlichen Festsetzungen wird der Hinweis auf „nachrichtlich übernommen“ ergänzt.

Bei Nr. 0.12 der Textlichen Hinweise wird die Schreibweise Art. 7 Abs. 1 BayDSchG wird korrigiert.

**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**

Der erforderliche Löschwasserbedarf ist je nach Art der Bebauung gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 Tabelle 1 sicher zu stellen. Hierbei ist darauf zu achten, dass mind. ein Hydrant als Überflurhydrant ausgeführt wird.

Weitere Forderungen, die anhand der mir vorliegenden Unterlagen nicht erkennbar sind, bleiben vorbehalten.

Beschluss:

Die Hinweise der Brandschutzstelle werden zur Kenntnis genommen.

Nach Angaben des Zweckverbandes Wasserversorgung Hallertau (siehe Schreiben vom 09.5.2022) kann der Löschwasserbedarf aus dem Leitungsnetz nicht bereitgestellt werden. Im Zuge der Erschließungsarbeiten muss eine Löschwasserzisterne für das Baugebiet errichtet werden.

**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 Aufstellung des Bebauungsplanes „Nördliche Bergstraße“. 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 un bebauten 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 vorausberechnet. 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 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. 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 Reg. 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 m²) 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 Aufstellung des Bebauungsplanes „Nördliche Bergstraße“. 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.

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 vermehrbare 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 vorausberechnet. 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. 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 Reg. 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 m²) 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 Allgemeinen 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 Ausgleichsflächen zwischen Wald und Bebauungsgrenze zu legen.

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

Die Bewirtschaftungsschwernisse 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 Amts 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 den Wert von 10 % der jährlichen Geruchstunden.

Bereich Forsten:

Der Baumfallbereich wird nach den Ausführungen des Amts 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 die neuen Bebauungspläne 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 ist 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, Geofahren).

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 Immissionschutzbehörde).

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 CO₂-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 CO₂ 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 ausgestalten, 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. Dunkelräume 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 ist der Hinweis unter 0.18 Baumstandorte und Baumschutz zu beachten.

Auf den einzelnen Bauparzellen ist je Parzelle und je volle 300 m² 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, Begleitstreifen 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 Leitungsstrasse 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@zvww-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 Verbandssatzung § 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 Rohmetzes 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 eines Löschwasserbehälters 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.

10.5.4 Bedenken und Anregungen von Bürgern zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Nördliche Bergstraße“ wurden folgende abgegeben.

Stellungnahme 1 -

Gegen den Beschluss des Gemeinderates zur Aufstellung des Bebauungsplanes habe ich an sich nichts einzuwenden.

Eindringlich hinweisen will ich aber auf die drohende Gefährdung der Verkehrsteilnehmer durch den zu nahe am Wald entlang geplanten Straßenverlauf.

Es ist in der Vergangenheit immer wieder mal vorgekommen, dass ein starker Sturm eine große Fichte auf das Feld vor der geplanten Siedlung geworfen hat. Der betroffene Waldbesitzer kann das bestätigen.

Beschluss:

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nördliche Bergstraße“ ist nichts einzuwenden.

Durch die zu nahe am Waldrand verlaufende Erschließungsstraße können bei starken Sturm, Äste abbrechen, ja sogar Bäume auf die Straße stürzen.

Wie schon im Beschluss zu der Stellung zu Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten erwähnt muss zwischen Waldrand und der geplanten Bebauung ein Abstand von 35 m eingehalten werden. Dadurch wird der Straßenverlauf verändert und an den westlichen Parzellenrand verlegt. Mit dieser Planänderung beträgt der Abstand zwischen der Straße und dem Waldrand ca. 30 m, zwischen den Baugrenzen und dem Waldrand sogar ca. 35 – 40 m.

Stellungnahme 2 - Schreiben vom 10.05.2022

*Unsere Mandantin ist zum einen Eigentümerin des Flurstücks 1123, das bewaldet ist. Dieses Flurstück wird nicht vom Bebauungsplan unmittelbar erfasst, sondern grenzt daran an. Der Bebauungsplan enthält unzureichende Festsetzungen in Bezug auf den Wald (**unten I.**). Darüber hinaus ist unsere Mandantin Eigentümerin des Flurstücks 1119, auf dem ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Schweinemast betrieben wird. Auch dieses Flurstück wird nicht unmittelbar vom Bebauungsplan erfasst. Es liegt in einem Abstand von circa 75 m Luftlinie zur Grenze des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan greift die vom landwirtschaftlichen Betrieb unserer Mandantin ausgehenden Geruchsimmissionen überhaupt nicht auf (**unten II.**). Die Auswirkungen des hinzutretenden Verkehrs auf den landwirtschaftlichen Betrieb unserer Mandantin werden im Bebauungsplan nicht betrachtet (**unten III.**). Unsere Mandantin ist von der Bauleitplanung betroffen (**unten IV.**).*

Vor diesem Hintergrund nehmen wir für unsere Mandantin zum Entwurf des Bebauungsplans „Nördliche Bergstraße“ in der Fassung vom 18.03.2022 wie folgt Stellung:

I. Waldabstand

Der Abstand zwischen Wald und Wohnbebauung hat zwei Funktionen. Es geht zum einen um den Schutz der Wohnbebauung vor Sturmschäden durch umstürzende Bäume und fallende Äste. Zum anderen geht es um den Schutz des Waldes vor Brandgefahren durch die Nähe des Menschen. Beide Aspekte berücksichtigt der vorliegende Entwurf unzureichend.

1. Brandgefahr

Der fortschreitende Klimawandel führt zu immer trockenerer Witterung. Wälder sind davon im besonderen Maße betroffen, was sich durch die immer öfter ausgerufenen höchsten Waldbrandgefahr 5 widerspiegelt. Das Bayerische Waldgesetz sieht aus diesem Grund einen Abstand für bestimmte Nutzungen durch den Menschen zum Wald vor. So sind nach Artikel 100 BayWaldG in der Regel 100 m Abstand einzuhalten.

Der Bebauungsplan setzt für die Wohngebäude einen Abstand zum Waldrand von 25 m fest. Dieser Abstand bezieht sich indes nur auf die Wohnbebauung und nicht auf weitere bauliche Anlagen. Die Baugrenze rückt bis auf ca. 11 m an den Waldrand heran. Nach dem derzeitigen Planentwurf sollen in den 25 m Abstand Garagen und Stellplätze errichtet werden können.

Die Begründung zum Bebauungsplan enthält keinerlei Angaben, weshalb der Waldabstand mit 25 m zur Wohnbebauung festgesetzt wurde. Eine Begründung, weshalb noch näher am Wald Garagen und Stellplätze zulässig sind, fehlt ebenso.

Im Hinblick auf die hier behandelte Brandgefahr bringt insbesondere der Betrieb von Kraftfahrzeugen jeglicher Art in trockenen Sommern Brandgefahren mit sich. Darüber hinaus schließt der Bebauungsplan auch die Errichtung weiterer baulicher Anlagen mit einem Abstand von weniger als 25 m nicht aus. Gerade die Nähe zum Wald kann die Errichtung von Terrassen und sonstigen Freisitzen fördern, auf denen dann Feuerschalen, Grills, Freiluftkamine, Fackeln und Ähnliches zum Einsatz kommen. Beispielweise kann der davon ausgehende Funkenflug wegen des geringen Abstandes erhebliche Brandgefahren im Wald unserer Mandantin auslösen.

2. Sturmschäden

Ein größerer Waldabstand schützt darüber hinaus die Anwohner vor Sturmschäden. Auf Grund des fortschreitenden Klimawandels sind häufigere und stärkere Stürme zu erwarten. Auch in Bezug auf diesen Gesichtspunkt enthält der Bebauungsplanentwurf keine Begründung, weshalb 25 m als angemessen angesehen werden. Der derzeitige Baumbestand im Wald unserer Mandantin weist – auch im Randbereich – Höhen von bis zu 32 m auf. Im Bestand sind außerdem Baumarten, die Höhe von 50 m oder mehr erreichen. Darüber hinaus erlaubt – wie bereits oben dargestellt – die näher am Wald verlaufende Baugrenze die Errichtung weiterer baulicher Anlagen noch näher am Wald. Dies gilt insbesondere für Stellplätze, Garagen, Gartenhäuser und andere Lagerräume. Die Beschädigung von Kraftfahrzeugen, insbesondere auch privaten PKW, kann zu erheblichen Sachschäden führen. Darüber hinaus führt die Errichtung von baulichen Anlagen in einem Abstand von weniger als 25 m zu einem erhöhten Risiko der Verletzung von Körper und Leben.

Da der Bebauungsplanentwurf keine Begründung enthält, warum 25 m Waldabstand nun angemessen sein sollen, ist dieser Abstand generell zu hinterfragen.

Wir halten es erforderlich, den Abstand zum Wald mit zumindest 50 m festzusetzen und durch eine entsprechende Baugrenze auch durchsetzbar zu gestalten. Darüber hinaus muss aus unserer Sicht den Brandgefahren, die von einer menschlichen Ansiedlung in der Nähe des Waldes unter dem Eindruck des fortschreitenden Klimawandels ausgehen, weitergehend Sorge getragen werden. Unseres Erachtens muss daher auf den überplanten Flächen, die weniger als 100 m vom Wald entfernt liegen, offenes Feuer verboten und hinsichtlich der Heizung der Gebäude festgesetzt werden, dass die Benutzung von Festbrennstoffen unzulässig ist.

II. Landwirtschaft

Der landwirtschaftliche Betrieb unserer Mandantin auf dem Flurstück 1119 befasst sich in dem Standort im Wesentlichen mit der Mast von 380 Schweinen. Unsere Mandantin hatte vor Jahren ins Auge gefasst, eine Verlagerung des Mastbetriebs vorzunehmen; dazu ist es jedoch nicht gekommen. Es ist aber auch nicht absehbar, dass die Schweinemast am Standort aufgegeben wird. Vielmehr ist durch andere Anforderungen an die Landwirtschaft insgesamt zu erwarten, dass sich am Standort des landwirtschaftlichen Betriebes Änderungen ergeben. Ein am Tierwohl orientierter Umbau der derzeitigen Haltung würde zu gesteigerten Emissionen führen, da für Schweinemast ein Freilauf vorgesehen werden müsste. Unsere Mandantin hat über einen entsprechenden Umbau zwar bereits nachgedacht, ist aber aufgrund noch nicht feststehender rechtlicher Anforderungen bisher nicht in die Planung eingetreten.

Im Zuge der Betrachtung der Verlagerung der Schweinemast ließ unsere Mandantin unter anderem eine Geruchsprognose erstellen. Diese zeigt im Bestand eine Geruchsstundenhäufigkeit von 0,16 am BUP_3. Der BUP_3 liegt der Bebauungsgrenze am nächsten, also auf der anderen Straßenseite. Die Festsetzung eines WA-Gebiets in

einem Abstand von circa 75 m Luftlinie zum landwirtschaftlichen Betrieb unserer Mandantin erfordert eine Abwägung der Geruchsimmissionen. Die TA Luft 2021 sieht im Anhang 7 für allgemeine Wohngebiete eine Geruchsstundenhäufigkeit aus landwirtschaftlichen Betrieben von 0,1 vor. Diese Geruchsstundenhäufigkeit wird aller Voraussicht nach zumindest im südwestlichen Bereich der überplante Fläche, wenn nicht überschritten, dann doch zumindest erreicht. Weder der Bebauungsplan noch seine Begründung enthalten Feststellungen zur bestehenden Geruchsbelastung der überplanten Fläche. Es findet sich lediglich ein Hinweis in der Begründung, es sei mit landwirtschaftlichen Geruchsimmissionen im Zuge der Nutzung der umliegenden Ackerflächen zu rechnen. Dies ist selbstverständlich unzureichend, da damit lediglich kurzzeitige und vorübergehende Geruchsbelastungen gemeint sind. Durch die Lage des Betriebs unserer Mandantin in Bezug auf die überplante Fläche in Hauptwindrichtung sind dauerhafte Immissionen nicht auszuschließen.

Die von Ihnen in der Begründung zum Bebauungsplan formulierte Absicht, in den notariellen Verträgen auf diese Konfliktlage hinzuweisen, ist – wie zuvor dargestellt – im Hinblick auf die Schweinemast unserer Mandantin unzureichend und stellt auch im Übrigen keine zulässige Konfliktbewältigung dar. Die planende Gemeinde muss erkennbare Konflikte bereits auf Ebene des Bebauungsplans lösen, wenn sie in erkennbare Konfliktlagen hineinplanen. Dies gilt insbesondere für landwirtschaftliche Geruchsimmissionen, die auf Grund fehlender Bebauungspläne bisher bauleitplanerisch nicht erfasst wurden.

III. Auswirkungen des Straßenverkehrs

Im Abschnitt 5.5 des Entwurfs der Begründung zum Bebauungsplan findet sich die Aussage, die Abrahamer Straße weise eine Breite von 5,50 m auf. Diese Behauptung trifft für den nördlichen Straßenverlauf, der durch den landwirtschaftlichen Betrieb unserer Mandantin führt nicht zu. Die Abrahamer Straße ist in diesem Abschnitt nur ca. 3 m breit, wodurch es heute schon zu schwierigen Verkehrssituationen kommt.

Zukünftige Bewohnerinnen und Bewohner im überplanten Bereich, die in Richtung Obersüßbach unterwegs sind, werden voraussichtlich den nördlichen Straßenabschnitt nutzen, der durch den landwirtschaftlichen Betrieb unserer Mandantin führt.

Der Weg über die südliche Abrahamer Straße und Johannesstraße Richtung Obersüßbach ist ca. 600m länger und die Zufahrt zur Talstraße unübersichtlicher.

Der erhöhte Verkehrsfluss, der vom neuen Baugebiet ausgeht, wird bisher nicht betrachtet. Deshalb ist auch keine Bewertung der Auswirkungen auf den landwirtschaftlichen Betrieb unserer Mandantin zu finden. Die gegenwärtige Verkehrssituation am Betrieb unserer Mandantin ist jedoch schon so schwierig, dass in der Vergangenheit bereits Abhilfemaßnahmen diskutiert, aber nicht durchgeführt wurden.

Der absehbare Konflikt, der vom höheren Kraftfahrzeugverkehr ausgeht, muss im Verfahren bewältigt werden.

IV. Berechtigung unserer Mandantin

Obwohl weder der landwirtschaftliche Betrieb noch die Waldfläche in den überplanten Flächen liegen, ist unsere Mandantin vom Bebauungsplan betroffen.

Das Flurstück 1123 mit dem Wald unserer Mandantin grenzt unmittelbar an die überplante Fläche an. Es ergeben sich die oben dargestellten Wechselwirkungen zwischen den Flächen, die einer angemessenen Lösung zuzuführen ist.

Unter dem Stichwort „Heranrücken der Wohnbebauung“ ist unsere Mandantin auch im Hinblick auf ihren landwirtschaftlichen Betrieb von der Bauleitplanung betroffen. Die planerische Umsetzung eines allgemeinen Wohngebietes in einem bislang dörflich geprägten Bereich führt zu Einschränkungen im landwirtschaftlichen Betrieb unserer Mandantin. Die strengen Vorgaben der TA Luft einzuhalten, wird mit einem neuen in der Nachbarschaft gelegenen allgemeinem Wohngebiet schwerer; Erweiterungen werden unmöglich. Da der Bebauungsplan den Konflikt nicht einmal erkennt, wird unsere Mandantin gegebenenfalls auch Rechtsmittel gegen den Umsetzungsbeschluss über den Bebauungsplan ergreifen müssen.

Beschluss:

Die Einwendungen der Stellungnahme 2 werden zur Kenntnis genommen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) und die frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB) dient dazu Konflikte, die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes auftreten können, zu eruieren. Sind die Konflikte bekannt, wird anschließend die Planung darauf abgestimmt bzw. geändert und anschließend werden die weiteren

Verfahrensschritte nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Zu I. Waldabstand

Der geplante Abstand zum bestehenden Waldrand der Fl.Nr. 1123 ist zu gering. Dies wird bereits vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten beanstandet. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten fordert darin einen Abstand von 30 m zwischen dem Waldrand und der geplanten Bebauung. Der Baumfallbereich wird in Zusammenhang des Punktes „2. Sturmschäden“ von 25 m auf 35 m vergrößert und von jeder Bebauung freigehalten. Dies erfordert in Zusammenhang mit den Ausführungen zum Bereich „II. Landwirtschaft“ eine Umplanung des Baugebietes worin diese Vorgaben beachtet werden. Dieser Punkt wird in der heute aufgezeigten Planung bereits berücksichtigt.

Zu 1. Brandgefahr

Nach dem Bay. Waldgesetz (BayWaldG) vom 22.05.2005; zuletzt geändert am 23.11.2020 wird in Art. 17 Feuergefahr der Abstand von offenen Feuer zu einem Wald geregelt. Ist dieser Abstand weniger als 100 m, ist eine Erlaubnis bei den Behörden einzuholen. Dies trifft bei Umgang mit offenen Feuer auch in den Bauparzellen zu. Weitere Abstandsbeschränkungen zwischen den Waldrand und der Bebauung sind im Bay. Waldgesetz nicht enthalten.

Zu 2. Sturmschäden

Wie unter I. Waldabstand erwähnt wird der Baumfallbereich auf 35 m vergrößert und in diesem Zuge ist eine Umplanung des Bebauungsplanes erforderlich. Hierbei wird die neue Erschließungsstraße vom Waldrand an die neue westliche Parzellengrenze verlegt und somit beträgt der Abstand zwischen Straßenrand zum Waldrand ca. 30 m.

Zu II. Landwirtschaft

Der Gemeinde Obersüßbach liegt für das Baugesuch zum Neubau eines Mastschweinestalls der Mandantin das Immissionsschutztechnische Gutachten vor. Darin wird auch die Geruchsbelastung für die beiden bestehenden Schweinemastställe an der Hofstelle der Mandantin berechnet und in einem Lageplan dargestellt. Es wird ergänzend auf die vorgenannte Stellungnahme des AELF Landshut-Abensberg verwiesen.

Wie schon unter Punkt „I. Waldrand“ erfährt dieser Abschnitt eine Umplanung.

Zu III. Auswirkungen des Straßenverkehrs

Der Gemeinde Obersüßbach ist sich bewusst, dass mit der Verwirklichung des Baugebietes „Nördliche Bergstraße“ der Verkehr in der Abrahamer Straße und der Johannisstraße zunehmen wird und zwar in einen vertretbaren Rahmen, der den Anwohnern der vorgenannten Straßen zugemutet werden kann. Eine erhöhte Verkehrsbelastung wird auch durch die Bebauung der vorhandenen unbebauten Grundstücke zu verzeichnen sein.

Die Gemeinde versucht schon seit Jahren die Verkehrssituation an der Hofdurchfahrt der Mandantin zu verbessern. Bisher sind die Planungen der Gemeinde an fehlender Bereitschaft der Mandantin, den hierzu benötigten Grund zu veräußern, gescheitert. Eine (Teil)-Einziehung der Abrahamer Straße kann aus rechtlichen Gründen nicht erfolgen, da hier das öffentliche Interesse der Allgemeinheit entgegen spricht.

Gerne ist die Gemeinde Obersüßbach jedoch dazu bereit, dass Sie Hinweise im Kaufvertrag zur bevorzugten Nutzung der Johannesstraße aufnimmt und so versucht den Fahrverkehr durch die Hofstelle der Einwendungsführerin zu verringern.

Die Gemeinde Obersüßbach ist wie bereits mehrfach ausgeführt auch weiterhin dazu bereit, die Situation am Anwesen der Einwendungsführerin zusammen mit selbiger zu verbessern.

10.6 Öffentliche Auslegung:

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

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

10.6.3 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

10.6.4 Aufgrund des Inhaltes des Bebauungsplanes 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	Aldorf
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

10.7 Abwägung

10.7.1 Folgende Träger öffentlicher Belange haben während der öffentlichen Auslegung keine Stellungnahme abgegeben:

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

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

10.7.4 Bedenken und Anregungen von Bürgern zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Nördliche Bergstraße“ wurden vorgebracht.

10.8 **Satzung**

Satzungsbeschluss: Beschluss vom

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 Obersüßbach den Bebauungsplan "**Nördliche Bergstraße**" vom i. d. F. vom

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 Obersüßbach

Obersüßbach, den

.....
Ostermayr - 1. Bürgermeister

Planung:

aufgestellt: 18.03.2022

geändert: 09.08.2022

