

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



Zusammenfassende Erklärung
zum
Bebauungs- mit integrierten Grünordnungsplan
„Nördliche Bergstraße“
in Niedersüßbach

**1. **Verfahrensablauf zur Aufstellung des Bebauungs- mit integrierten Grünordnungsplan
„Nördliche Bergstraße“ in Niedersüßbach, Gemeinde Obersüßbach****

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat Obersüßbach hat am 17.12.2019 beschlossen, für das Gebiet „Nördliche Bergstraße“ in Niedersüßbach einen Bebauungsplan mit integrierten Grünordnungsplan nach § 2 BauGB (§ 2 Abs. 4 BauGB) aufzustellen.

Die Gemeinde Obersüßbach hat den Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, ortsüblich am 19.12.2019 nach § 3 Abs. 1 BauGB bekanntgemacht.

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat in der Zeit vom 08.04.2022 bis 10.05.2022 in der VG Furth mit der Fassung vom 10.09.2021 stattgefunden, hierbei wurden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen nach § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich dargelegt und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)

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

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung vom 10.09.2021 in der Fassung vom 09.08.2022 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 15.11.2022 bis 16.12.2022 in der VG Furth öffentlich ausgelegt.

Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde vom 25.11.2022 bis 30.12.2022 durchgeführt.

Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Obersüßbach stellt mit Beschluss vom 04.07.2023 den Bebauungs- mit integrierten Grünordnungsplan mit Begründung vom 10.09.2021 in der Fassung vom 10.02.2023 als Satzung fest.

Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Den Satzungsbeschluss hat die Gemeinde Obersüßbach zu dem Bebauungsplan „Nördliche Bergstraße“ in Niedersüßbach gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich am 27.07.2023 bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungs- mit integrierten Landschaftsplan in Kraft getreten.

2. Ziele zur Aufstellung des Bebauungs- mit integrierten Grünordnungsplanes

Die Gemeinde 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 der Bergstraße auszuweisen. Hierzu konnte die Gemeinde ein ca. 1,5 ha großes Grundstück erwerben. Auf dem Grundstück sollen 13 Einfamilien- und zwei Mehrfamilienhäuser entstehen, die überwiegend an bauwillige Bürger aus Niedersüßbach veräußert werden sollen. Mit den beiden Mehrfamilienhäusern will die Gemeinde gegen die Wohnungsnot ihren Beitrag leisten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 18.715 m² (1,87 ha) mit 15 Bauparzellen und wird momentan intensiv landwirtschaftlich genutzt.

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 befindet sich ein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb mit Schweinemast. Die aus der Tierhaltung entstehenden Emissionen wurden in einem immissionsschutztechnischen Gutachten berechnet und die Ergebnisse in den Bebauungsplan übertragen.

Am nordwestlichen Rand des Bebauungsplanes befindet sich ein mit 80-jährigen Fichten bewachsenen Waldgrundstück. In der ursprünglichen Planung wurde ein Abstand von 25 m von der geplanten Bebauung bis zur Waldgrenze eingehalten. Dieser Abstand wurde als zu niedrig erachtet und wurde auf 35 m vergrößert. Die beiden Einwendungen machten eine Umplanung des Planes erforderlich. Die an der Ostseite geplante Streuobstwiese wurde an die Westseite des Plangebietes im Anschluss des Waldgrundstückes verlegt, um die erforderliche Baumwurfgrenze von 35 m einhalten zu können.

3. Alternative Planungsmöglichkeiten

Gemäß § 1, Abs. 5 und § 1a, Abs. BauGB in Verbindung mit dem LEP 2018 soll bei städtebaulichen Entwicklungen eine Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung stehen. Um eine bedarfsgerechte Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum nach dem Grundsatz des Landesentwicklungsprogramm (LEP 2018) wurde dieser Bebauungsplan entwickelt. Im gesamten Gemeindegebiet Obersüßbach sind einige Konversionsflächen vorhanden, leider konnte die Gemeinde solche Flächen in den Innerortsbereichen aus unterschiedlichen Gründen nicht erwerben und somit stehen solche Flächen einer konkreten Umsetzung von Planungsabsichten bzw. einer baulichen Nutzung nicht zur Verfügung.

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

4. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Umweltbelange wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, dabei sind die voraussichtlichen Umweltwirkungen ermittelt worden. Im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB als Teil der Begründung zum Bebauungsplan wurden die Belange des Umweltschutzes und die Eingriffsregelung § 1a BauGB für den Bebauungs- mit Grünordnungsplanes abgearbeitet.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und starke negative Auswirkungen. Im Besonderen bei den Schutzgütern

Mensch, Arten und Biotope, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sind die Auswirkungen ein wichtiger Indikator. Bei nicht ausgleichbaren Auswirkungen wurde grundsätzlich in starke negative Auswirkungen eingestuft.

Für das Schutzgut Mensch sind im dem geplanten Baugebiet mit erhöhten Licht-, Schall- und Schadstoffimmissionen und eine Erhöhung des Individualverkehrs zu rechnen.

Für das Schutzgut Arten und Biotope ist mit der Planung ein dauerhafter Verlust von Offenlandlebensräumen verbunden. Die Fläche wird momentan intensiv landwirtschaftlich als Ackerland genutzt und stellt einen Lebensraum für Tiere und Pflanzen dar. Ebenso kommt es zu Beeinträchtigung des im Süden gelegenen Feldgehölzes und damit einhergehend mit den vorkommenden Vogelarten während der Bauzeit.

Das Schutzgut Boden wird durch die geplante Bebauung einhergehend der Boden versiegelt und das Bodengefüge gestört.

Für das Wasser als Schutzgut geht ein Verlust der Grundwasserneubildung durch die geplante Bebauung einher. Jedoch wird ein Dünge- und Pestizideintrag innerhalb des Plangebietes vermieden.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft sind gering. Ein eventueller Verlust eines Kaltluftentstehungsgebietes und die Anlage von Hecken können Luftaustauschbahnen beeinträchtigen.

Durch geeignete Eingrünungsmaßnahmen im Norden und Osten ist eine gute Einbindung in das Landschaftsbild als Schutzgut gegeben und mit der geplanten lockeren Bebauung fügt es sich gut in das Ortsbild von Niedersüßbach.

Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist mit Vorkommen eines Bodendenkmals innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes als Auswirkungen gegeben. Für Erdarbeiten innerhalb des Geltungsbereichs ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Die grünordnerischen Maßnahmen sind im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan festgesetzt. Trotz Vermeidungsmaßnahmen findet ein Eingriff in Natur und Landschaftsbild statt. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden ermittelt, die Ausgleichsflächen im Bebauungsplan festgesetzt.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Umweltauswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter zusammen.

Schutzgut	Auswirkung
Mensch	gering
Arten und Biotope	mittel
Boden	mittel
Wasser	gering
Klima und Luft	gering
Landschaftsbild	gering
Kultur- und Sachgüter	mittel

5. Grundlagen und Entwicklungsziele

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

- Mit der Schaffung der Ausgleichsfläche im Westen im Anschluss des Baugebietes wird eine größere Ackerfläche der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung entzogen. Damit werden Flächen zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebengrundlagen als Streuobstwiese mit Lesesteinhaufen geschaffen. Die Steinhaufen dienen als Unterschlupf und zur Überwinterungsstätte von Reptilien.
- Mit den im Norden verlaufenden Pflanzstreifen des Baugebietes und mit der im Westen angrenzenden Ausgleichsfläche wird eine Ein- und Durchgrünung des Planungsgebietes erreicht, gleichzeitig wird mit dieser Maßnahme die Fläche gegenüber den landwirtschaftlichen Flächen abgeschirmt und eine Vernetzung von Kleinbiotopen erreicht.
- Durch den Erhalt des im Süden liegenden Feldgehölzes wird der zuvor beschriebene Biotopverbund erweitert. Das Gehölz dient auch als Unterschlupf und Rückzugsort für Vögel und Kleintiere wie Igel, Erdkröten usw.
- Mit dem vorgesehenen Bau eines Regenrückhaltebeckens wird das anfallende Oberflächenwasser aus den neugeschaffenen versiegelten Straßen-, Wege- und Dachflächen rückgehalten und wird anschließend über einen neuen Ableitungskanal dosiert in den Süßbach abgeleitet.

6. Art und Weise der Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Verfahren des Bebauungs- mit integrierten Grünordnungsplanes „Nördliche Bergstraße“ in Niedersüßbach wurde die Öffentlichkeit beteiligt.

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

Bedenken und Anregungen sind von den Bürgern im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Öffentlichen Auslegung erhoben worden.

7. Art und Weise der Berücksichtigung der Behördenbeteiligung

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

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

Alle Bedenken und Anregungen wurden im Gemeinderat Obersüßbach gerecht abgewogen und entsprechend beantwortet und ausgeräumt.

Der Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat erfolgte am 04.07.2023.

Obersüßbach, den

.....
Michael Ostermayr - 1.Bürgermeister