

17 – 08 – 01

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

**GR Ü N O R D N U N G S P L A N**

**„Am Weinberg“**

Aufgestellt:

Furth, den 15.12.2017

Gebilligt lt. Gemeinderatsbeschluss

Obersüßbach, den.....

.....  
Ostermayr - 1. Bürgermeister

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG.....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG .....</b>	<b>5</b>
2.1	STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG ZUR AUSWAHL DES PLANUNGSGEBIETS.....	5
<b>3.</b>	<b>FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLAN .....</b>	<b>6</b>
<b>4.</b>	<b>BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG.....</b>	<b>7</b>
4.1	LAGE, GRÖÖE.....	7
4.2	TOPOGRAPHISCHE VERHÄLTNISSE .....	7
4.3	BEWERTUNG DER ANGRENZENDEN BEREICHE - VORHANDENE BAUSUBSTANZ.....	8
4.4	GRUNDSTÜCKSV ERHÄLTNISSE .....	8
<b>5.</b>	<b>PLANUNGEN UND GEGEBENHEITEN.....</b>	<b>9</b>
5.1	ART UND MAÖ DER BAULICHEN NUTZUNG .....	9
5.2	GEMEINBEDARF – ENTFÄLLT –.....	9
5.3	SPORT- UND SPIELANLAGEN .....	9
5.4	SONDERNUTZUNGEN – ENTFÄLLT –.....	9
5.5	VERKEHR .....	9
5.6	VERSORGUNG .....	10
5.7	ENTSORGUNG .....	10
5.8	GRÜNORDNUNG UND NATURSCHUTZ .....	13
5.9	WASSERWIRTSCHAFT .....	13
5.10	BODENSITUATION/BAUGRUNDVERHÄLTNISSE UND ALTLASTEN.....	14
5.11	LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT .....	15
5.12	AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN.....	15
5.13	BELANGE DES UMWELTSCHUTZES .....	15
5.14	NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ.....	16
5.15	DENKMALSCHUTZ.....	17
5.16	BRANDSCHUTZ.....	18
<b>6.</b>	<b>STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG .....</b>	<b>20</b>
6.1	VORBEMERKUNG .....	20
6.2	ANLASS DER PLANUNG .....	20
6.3	PLANUNGSZIELE .....	20
6.4	LÖSUNG DER PLANUNGSAUFGABE.....	20
6.5	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES .....	21
<b>7.</b>	<b>KOSTEN UND FINANZIERUNG .....</b>	<b>22</b>
7.1	ERSCHLIEÖUNG (NACH BBAUG) .....	22
7.2	ERSCHLIEÖUNGSKOSTEN .....	22
7.3	KOSTEN DER WASSERVERSORGUNG .....	23
7.4	KOSTEN DER ABWASSERBESEITIGUNG .....	23
7.5	FINANZIERUNG .....	23
<b>8.</b>	<b>NACHFOLGELASTEN .....</b>	<b>23</b>
<b>9.</b>	<b>VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN - VERWIRKLICHUNG DER PLANUNG.....</b>	<b>23</b>
<b>10.</b>	<b>VERFAHRENSABLAUF.....</b>	<b>24</b>
10.1	AUFSTELLUNG: .....	24
10.2	BILLIGUNG DES VORENTWURFES: .....	24
10.3	VORGEZOGENE BÜRGERBETEILIGUNG:.....	24
10.4	FACHSTELLENANHÖRUNG: .....	24
10.5	BEHANDLUNG DER ERGEBNISSE DER FACHSTELLENANHÖRUNG (TÖB) UND DER BETEILIGUNG DER BÜRGER: ..	25
10.6	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG: .....	32
10.7	ABWÄGUNG .....	33
10.8	NOCHMALIGE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄÖ § 4A ABS. 3 UND § 3 ABS. 2 BAUGB: .....	39
10.9	ABWÄGUNG .....	40
10.10	SATZUNG .....	56
10.11	INKRAFTTRETEN.....	56

**Anlagen zur Begründung des Bebauungsplanes**  
**„Am Weinberg“ in Obersüßbach**

**Anlage 1:**

**Schalltechnisches Gutachten, Prognose und Beurteilung der Geräusch-  
einwirkungen durch Sportlärm,**

hooko farny ingenieure, Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut

**Anlage 2:**

**Baugrundgutachten – Südlicher Teil, Bericht Nr. 18.08.207**

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

**Anlage 3:**

**Baugrundgutachten – Mittlerer Teil, Bericht Nr. 19.08.066**

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

**Anlage 4:**

**Baugrundgutachten – Nördlicher Teil, Bericht Nr. 20.08.197**

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

**Anlage 5:**

**Kurzbericht Nachuntersuchung auf Arsen, Bericht Nr. 19.80.020**

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

**Anlage 6:**

**Untersuchung von Oberboden – Südlicher Teil, Bericht Nr. 19.065.55**

Dr. Zerbes Umwelttechnik, Indersdorfer Straße 26, 85238 Petershausen

**Anlage 7:**

**Untersuchung von Oberboden – Nördlicher Teil, Bericht Nr. 20.092.55**

Dr. Zerbes Umwelttechnik, Indersdorfer Straße 26, 85238 Petershausen

**Anlage 8:**

**Bebauungs- mit Grünordnungsplan „Am Weinberg“**

## 1. RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

Die Flächen der Gemeinde Obersüßbach, Landkreis Landshut, werden in der Strukturkarte zum Landesentwicklungsprogramm (LEP 2013, Anhang 2) als „Allgemeiner ländlicher Raum“ dargestellt.

Nach dem LEP 2013 soll der ländliche Raum so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

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

Um den dringenden Bedarf an Wohnraum für überwiegend einheimische Bevölkerung zu schaffen, hat sich die Gemeinde Obersüßbach entschieden, den vorliegenden Bebauungsplan im Verfahren nach § 13 b BauGB aufzustellen und dabei die Außenbereichsflächen einzubeziehen in das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB. Die Vorgaben aus dem § 13 b BauGB werden eingehalten, mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes ausschließlich zur Wohnnutzung, im Anschluss von zusammenhängenden bebauten Ortsteilen und die zulässige Grundfläche im Sinne des § 13 a Absatz 1 Satz 2 kleiner als 10.000 m<sup>2</sup> ist.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 a Absatz 1 und § 10 a Absatz 1 wird abgesehen; § 4 c ist nicht anzuwenden.

Für das Gebiet des Bebauungsplanes wurde im Zuge der in § 1 Abs. 6 Nummer 7 BauGB genannten Schutzgütern „Boden“ Untersuchungen durchgeführt. Im Zuge der Baugrunduntersuchung (Anlage 2, 5 und 6) wurden um Anhaltswerte über die potenzielle Kontamination des Bodens zu erhalten, Bodenmischproben nach LAGA 20 untersucht. Hierbei wurde in Teilflächen eine erhöhte Arsenkonzentration festgestellt, die die Grenzwerte der BBodSchV für Wohngebiete und Kinderspielflächen überschreiten. Dahingehend entschied die Gemeinde Obersüßbach den Umgriff des Bebauungsplanes in Absprache des Grundstücksbesitzers zu ändern, um die festgestellte Arsenbelastung möglichst zu entzerren. In weiteren zwei Teilflächen im nördlichen Teil des Untersuchungsgebietes wurde eine erhöhte Kupferbelastung (Anlage 7) festgestellt, die den Vorsorgewert gemäß BBodSchV, Anhang 2, Pkt. 4.1 für die Bodenart Lehm/Schluff überschreitet. Erhöhte Kupferbelastungen sind in den Hopfenanbaugebieten in Bayern bekannt, im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1990 ist dort eine Hopfenanlage verzeichnet.

Für weitere Beeinträchtigungen der nach § 1 Abs. 6 Nummer 7 BauGB genannten Schutzgüter bestehen keine Anhaltspunkte. Des Weiteren wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz unterliegen.

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

Über die Kreisstraße LA 38, der 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 Obersüßbach 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.

## **2. KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG**

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

### **2.1 Städtebauliche Begründung zur Auswahl des Planungsgebiets**

Gemäß § 1, Abs. 5 und § 1a, Abs. 2 BauGB in Verbindung mit LEP 2013 soll bei städtebaulichen Entwicklungen eine Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung stehen. Des Weiteren ist nach § 1a, Abs. 2, Satz 4 BauGB zu begründen, warum Flächen für landwirt- oder forstwirtschaftliche Nutzung umgewandelt werden und nicht einer Innenentwicklung der Vorzug gegeben werden kann.

Nach dem Grundsatz des Landesentwicklungsprogramm (LEP 2013), Punkt 1.1.1 für eine bedarfsgerechte Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum wurde dieser Bebauungsplan entwickelt. Innenentwicklung vor Außenentwicklung nach dem Grundsatz 3.2 wurde beachtet, da im gesamten Gemeindebereich Obersüßbach keine Konversionsflächen vorhanden sind. Ebenso die Vermeidung von Zersiedelung nach Punkt 3.3 ist durch die Anbindung des neuen Baugebietes an das bestehende Sondergebiet „Ferienhaus-Siedlung Weinberg“ mit den Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen erfüllt.

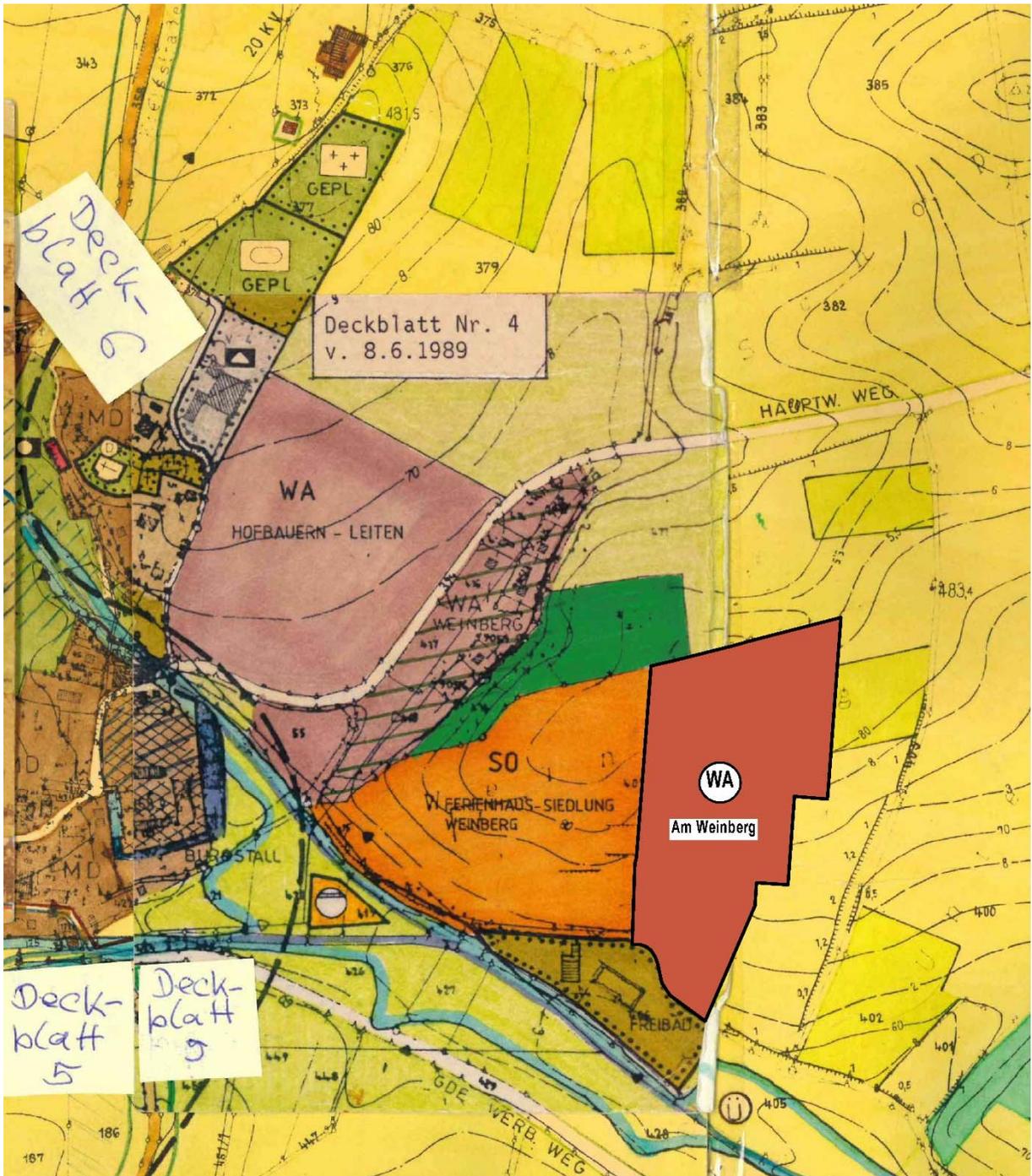
In der Gemeinde Obersüßbach mit den Ortsteilen Ober-, Niedersüßbach und Obermünchen sind keine Baulücken und Konversionsflächen vorhanden, die im Besitz der Gemeinde sind und damit einer konkreten Umsetzung von Planungsabsichten bzw. einer baulichen Nutzung nicht zur Verfügung stehen. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Obersüßbach sind keine weiteren Bauflächen mehr vorhanden, die nicht schon verwirklicht und bebaut worden sind.

Um den dringenden Bedarf an preiswerten Bauland zu decken, muss die Gemeinde mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Am Weinberg“ 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 Obersüßbach weiterentwickelt, ohne die vorhandenen Strukturen zu zerstören.

### 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. Nach BauGB § 13 a Abs. 2 Nr. 2 kann jedoch ein Bebauungsplan, der im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden, der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.



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

## 4. BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG

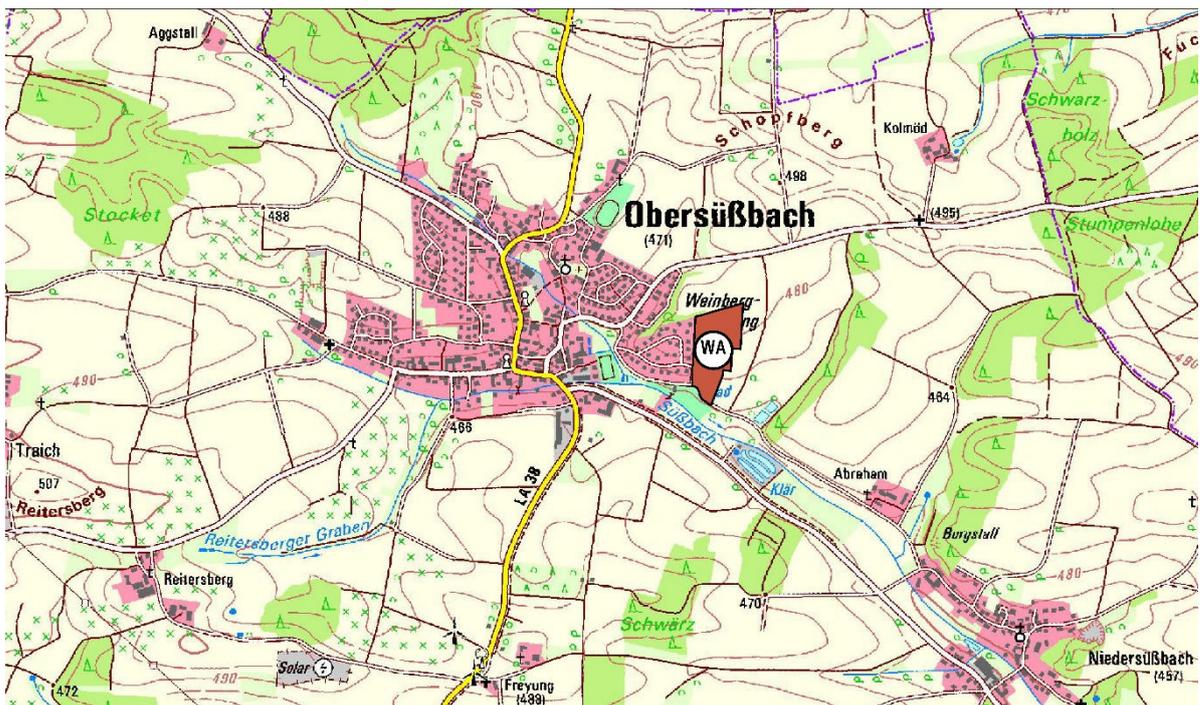
### 4.1 Lage, Größe

Das neue Baugebiet „Am Weinberg“ befindet sich ca. 700 m östlich vom Dorfmittelpunkt von Obersüßbach und schließt direkt an das Sondergebiet Ferienhaussiedlung Weinberg an. Südlich der neuen Wohnbaufläche grenzt das Freibad Obersüßbach an. Die Größe des überplanten Gebietes umfasst ca. 3,62 ha. Das neue Baugebiet ist vom Westen her über die Neuhausener Straße / Schlossstraße bzw. Badstraße an das überörtliche Straßennetz mit der Kreisstraße LA 38 angeschlossen.

### 4.2 Topographische Verhältnisse

Die überplante Fläche von ca. 36.220 m<sup>2</sup> umfasst im Wesentlichen einen nach Süden abfallenden Hang. Im Norden schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an, die topographisch weiter ansteigen und in einen Hügel übergehen. Nach Süden fällt der Hang zum Süßbach ab. Die Geländeoberfläche befindet sich in einer Höhenlage von ca. 460 m bis ca. 487 m über NN. Die Bauparzellen weisen eine Hangneigung von ca. 5 bis 16 % auf.

Die im Bebauungsplan enthaltenen Höhenschichtlinien wurden aus dem digitalen Geländemodell der Bayerischen Vermessungsverwaltung generiert.



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 36.220 m<sup>2</sup> bzw. 3,62 ha

#### **4.3 Bewertung der angrenzenden Bereiche - Vorhandene Bausubstanz**

Das im Westen anliegende Sondergebiet Ferienhaussiedlung „Weinberg“ wurde in den 1970er Jahren erschlossen und ist in der Zwischenzeit vollständig bebaut. In dem Ferienhausgebiet sind nur eingeschossige kleine, meist in Holz gebaute Häuser vorhanden. Im Süden grenzt das ebenfalls in den 70er Jahren erbaute Freibad Obersüßbach an, das im Sommer von der Bevölkerung auch aus den umliegenden Gemeinden hervorragend angenommen wird. Im Osten grenzt die restliche Flurnummer 409 und im Norden die Fl.Nr. 412 der Gemarkung Obersüßbach an, diese werden weiterhin als landwirtschaftliche Betriebsflächen genutzt. Im Anschluss der Flurnummer 409 verläuft ein Flurbereinigungsweg, der zur Erschließung der anschließenden landwirtschaftlichen Flächen und auch als viel begangener Spazierweg dient.

#### **4.4 Grundstücksverhältnisse**

Das Grundstück der überplanten Fläche mit den Fl.Nr.: 409 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. 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. Um den Bedarf an Baugrund für einheimische Bevölkerung zu decken, möchte die Gemeinde Obersüßbach das neue Baugebiet „Am Weinberg“ 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**

Im Zuge der Erschließung des neuen Baugebietes wird am südwestlichen Rand des Gebietes und gegenüber dem Freibad liegend ein neuer, ca. 600 m<sup>2</sup> großer Kinderspielplatz angelegt werden. Dieser Spielplatz liegt direkt an der Badstraße und der Straße „Weinbergsiedlung“ und ist auch hervorragend über die neuen Erschließungsstraßen zu erreichen. Über der Hauptzufahrtsstraße zum neuen Baugebiet der Badstraße befindet sich der Zugang zum Freibad Obersüßbach und der Trainingsplatz des Sportvereins TSV Obersüßbach grenzt ebenfalls an. Damit ist der Bedarf an Sport- und Spielplätzen im Baugebiet „Am Weinberg“ gedeckt.

### **5.4 Sondernutzungen – Entfällt –**

### **5.5 Verkehr**

#### **5.5.1 Überörtlicher Verkehr**

Mit den neuen Erschließungsstraßen, der Badstraße und der Neuhausener Straße / Schlosstraße werden die Bauparzellen mit der Kreisstraße 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**

Die Erschließung des neuen Baugebietes erfolgt über zwei Ringstraßen, die ineinander verknüpft sind. Diese Ringstraßen haben den Vorteil, dass bei einer Sperrung der Straße immer eine Zufahrt zu den einzelnen Bauparzellen möglich ist. Erfahrungsgemäß hat sich die Ringstraßenführung besser bewährt in Bezug auf Winterdienst und Müllabfuhr als eine Lösung mit Stichstraßen und Wendeanlagen. Für eine mögliche Erweiterung des Baugebietes in Richtung Osten und Norden sind drei Straßenanschlüsse vorgesehen, die auch als Zufahrt zum Bewirtschaften der Restfläche der Flurnummer 409 dienen.

Mit der Fahrbahnbreite von 5,50 m zuzüglich des straßenbegleitenden Gehweges mit einer Breite von 1,50 m wurde der bestehende Straßenquerschnitt der Badstraße beibehalten, um einen gefahrlosen Begegnungsverkehr zwischen Lastwagen und PKW zu ermöglichen. Die Fußgänger werden auf straßenbegleitenden Gehwegen geführt und an den bestehenden Gehweg in der Badstraße angeschlossen. Nördlich der Parzellen 20 und 21 wird die nördliche Ringstraße mit einem Fußweg verbunden, um innerhalb des Bebauungsplanes ein Fußwegnetz zu schaffen.

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

### 5.5.3 **Schienerverkehr – 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 Niedersüßbacher Straße in die Hauptstraße (Kreisstraße LA 38).

Die Gemeinde Obersüßbach ist durch private Omnibuslinien bzw. durch die DB Bahn - Ostbayernbus sowohl nach Landshut, als auch nach Mainburg und über Pfeffenhausen nach Rottenburg angeschlossen.

## 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.

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

## 5.7 **Entsorgung**

### 5.7.1 **Abwasserbeseitigung**

Die Ortschaft Obersüßbach besitzt ein zentrales **Mischwasserkanalsystem** mit einer eigenen Kläranlage mit 1600 EGW, die ca. 200 m südlich des neuen Baugebietes liegt. Derzeit sind nach Angaben der Gemeinde ca. 1400 EGW angeschlossen. Mit der Verwirklichung des neuen Baugebietes wird langsam die Kapazitätsgrenze der Anlage erreicht. Von Seiten der Gemeinde wurde ein neues Entwässerungskonzept für das gesamte Gemeindegebiet in Auftrag gegeben, das auch die zukünftige Ausbaugröße der Kläranlage beinhaltet. Nach bisherigen Ergebnissen soll die Kläranlage in Niedersüßbach ausgebaut und auf eine Größe von 2.450 EGW ausgelegt werden. Bisher sind ca. 1.850 EGW an den beiden Anlagen in Ober- und Niedersüßbach angeschlossen, nach den Planungen sollen beide Anlagen miteinander verbunden werden. Mit dem Ausbau der Kläranlage in Niedersüßbach verfügt die Gemeinde Obersüßbach

wieder über genügend Kläranlagenkapazitäten, um die Abwässer aus dem Baugebiet „Am Weinberg“ mit ca. 160 EGW reinigen zu können.

Der Schmutzwasserkanal aus dem neuen Baugebiet kann topografisch nur direkt an den bestehenden Zuleitungskanal zur Kläranlage Obersüßbach angeschlossen werden. Hierbei muss der Süßbach mit einem Düker unterquert werden, um an den bestehenden Zuleitungskanal anschließen zu können.

## **5.7.2 Abfluss des Regenwassers**

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

Nach der gemeindlichen Entwässerungssatzung sind mind. 8 l Regenwasser je m<sup>2</sup> 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 drei Baugrundgutachten vor, in denen auch die Versickerungsfähigkeit der Böden untersucht wurde.

Im südlichen Teil des Gebietes ist eine Versickerung von Oberflächenwasser wegen der oberflächlich nah anstehenden bindigen Böden und aufgrund der geringen Durchlässigkeit nicht praktikabel.

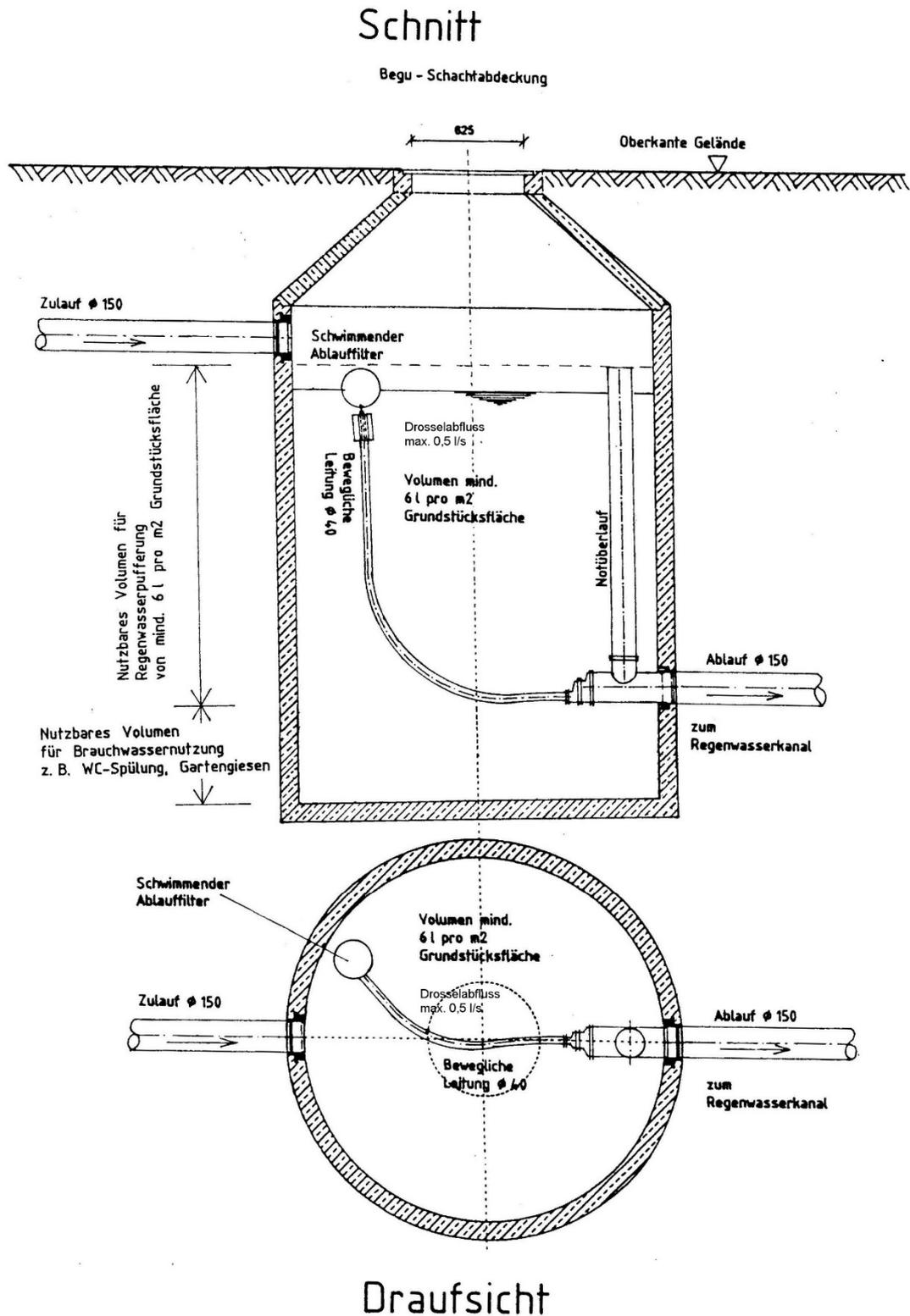
Im zweiten und dritten Baugrundgutachten, mit dem der mittlere und nördliche Teil des Gebietes untersucht wurden, liegen teilweise versickerungsfähige Bodenschichten vor, welche in Teilbereichen, jedoch durch schwach durchlässige, teils schluffige und tonige Schichten untersetzt sind. Wegen den kleinräumig 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.

An der Südseite des Baugebietes wird ein Regenrückhaltebecken in Erdbauweise errichtet, um den Anfall des Regenwassers aus den Erschließungsstraßen und Parzellen gedrosselt dem bestehenden 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 das Gelände des Freibades Obersüßbach 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.

### Systemskizze des Regenwasserpufferschachtes



### **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 11.2 getroffen. Auf den einzelnen Bauparzellen sind je 400 m<sup>2</sup> privater Grünfläche ein einheimischer Baum aus der Pflanzliste gemäß Punkt 11.3 des Bebauungsplanes oder ein Obstbaum (mind. StU 12 – 14 cm) spätestens zwei Jahre nach Baufertigstellung zu pflanzen.

### **5.8.2 Öffentliche Grünflächen**

Entlang der östlichen und nördlichen Parzellengrenzen wird eine ca. 6,00 m breite öffentliche Grünfläche zur Ortsrandeingrünung festgelegt. Dieser Grünstreifen ist mit lockeren Gehölzgruppen aus einheimischen Bäumen und Sträuchern gemäß der Pflanzliste unter Punkt 11.3 des Bebauungsplanes zu bepflanzen. Die Flächen des Kinderspielplatzes und des Regenrückhaltebeckens sind ebenfalls nach Fertigstellung mit Bäumen und Sträuchern aus der Pflanzliste nach Erfordernis zu bepflanzen. Bei der Bepflanzung des Kinderspielplatzes ist darauf zu achten, dass keine in Teilen giftigen Sträucher gepflanzt werden.

## **5.9 Wasserwirtschaft**

### **5.9.1 Wasserflächen – Entfällt –**

### **5.9.2 Hochwasser**

Bei extremen Niederschlagsereignissen (z.B. Gewitter, gefrorener Boden mit Schneeschmelze usw.) kann ein wild abfließendes Oberflächenwasser von den nördlichen, höher gelegenen Parzellen 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. 445 m über NN liegen. Im Zuge der Baugrunderkundigungen im Herbst 2018 für den südlichen Teil des Baugebietes wurden bei den Rammkernbohrungen (RKB) 5 und 6 Wasserhorizonte bei ca. 458,36 und ca. 458,47 m über NN erbohrt. Diese Horizonte liegen ca. 3,60 m bzw. 2,46 m unter Oberkante Gelände und liegen ca. 13 m über den Grundwasserspiegel nach der hydrogeologischen Karte der Region 13. Bei den weiteren Bohrungen wurde kein Schichten- bzw. Grundwasser erbohrt. Wie schon unter Punkt 5.7.2 erwähnt sind im gesamten Baugebiet tonige und schluffige Böden in den tieferen Lagen vorhanden, bzw. kleine tonige Schichten unterlagern oftmals in den höherem Gelände Kies- und Sandschichten, sodass vermehrt Schichtenwasser auftreten kann.

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

#### **5.9.4 Schutzgebiete**

In den überplanten Gebiet sind keine Schutzgebiete bekannt.

#### **5.10 Bodensituation/Baugrundverhältnisse und Altlasten**

Im überplanten Gebiet sind nach Angaben der Gemeinde keine Altlasten bekannt und es wurden auch keine bei den Baugrunduntersuchungen Anlage 2, 3 und 4 erbohrt.

Im Zuge der Baugrunduntersuchung (Anlage 2, 3 und 4) wurden um Anhaltswerte über die potenzielle Kontamination des Bodens zu erhalten, Bodenmischproben nach LAGA 20 untersucht. Hierbei wurde in Teilflächen (Anlage 5) eine erhöhte Arsenkonzentration festgestellt, die die Grenzwerte der BBodSchV für Wohngebiete und Kinderspielflächen überschreiten. Erhöhte Arsengehalte in der Süddeutschen Molasse (Tertiärhügelland) sind regional bekannt. Nach Literatur-Angaben kann bei einer Arsenbelastung in Sedimenten des Tertiärhügellandes davon ausgegangen werden, dass die angetroffenen Arsengehalte in den untersuchten Proben Hintergrundgehalte darstellen und geogenen Ursprunges sind. In einem Abstimmungsgespräch mit dem Landratsamt Landshut, Wasserwirtschaftsamt Landshut und dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Landshut und Straubing wurde festgelegt, dass der Vorsorgewert für die Wirkungspfade Boden-Mensch und für Böden für die Arsenbelastung im Baugebiet allgemein nach LAGA 20 – Z0 mit max. 20 mg/kg TM einzuhalten sind.

Des Weiteren wurde in der Teilfläche TF 5 (Anlage 6) eine Quecksilberbelastung von 0,7 mg/kg TM festgestellt, die den Vorsorgewert von 0,5 mg/kg TM für die Bodenart Lehm/Schluff nach BBodSchV, Anh. 2, Punkt 4.1 und 4.2 überschreitet.

Dahingehend entschied die Gemeinde Obersüßbach den Umgriff des Bebauungsplanes in Absprache mit dem Grundstücksbesitzer zu ändern, um die festgestellten Arsen- und Quecksilberbelastungen möglichst zu entzerren. In den noch verbliebenen, mit Arsen belasteten, kleinen Randbereichen bei den Parzellen 2, 6 und 28 werden im Zuge des Straßenbaus die nach der BBodSchV geforderten Bodenschichten 60 cm tief ausgetauscht und mit unbelasteten Oberboden aus dem Straßenbau ersetzt.

In weiteren zwei Teilflächen TF 13 und TF 14 im nördlichen Teil des Untersuchungsgebietes wurde eine erhöhte Kupferbelastung (Anlage 7) festgestellt, die den Vorsorgewert gemäß BBodSchV, Anhang 2, Pkt. 4.1 für die Bodenart Lehm/Schluff überschreitet. Erhöhte Kupferbelastungen sind in den Hopfenanbaugebieten in Bayern bekannt, im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1990 (Punkt 3 - Begründung) ist dort eine Hopfenanlage verzeichnet. Für Kinderspielflächen und Wohngebiete ist für Kupfer nach Tabelle Punkt 1.4 der BBodSchV kein Prüfwert (gültig für Flächen im Endzustand) erfasst, da Kupfer als nur relativ gering humantoxisch gilt.

Weitere Überschreitungen von Vorsorgewerte nach der BBodSchV wurden gemäß den Anlagen 6 und 7 bei den Untersuchungen nicht festgestellt.

## **5.11 Land- und Forstwirtschaft**

### **5.11.1 Landwirtschaft**

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

### **5.11.2 Forstwirtschaft - Entfällt –**

## **5.12 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 Belange des Umweltschutzes**

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

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

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

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

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

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

Nach der FIS-Natur Artenschutzkartierung befinden sich keine Fundpunkte auf dem Gebiet. Im Planungsgebiet sind keine Vorkommen von geschützten Tier- und Pflanzenarten bekannt, insbesondere sind keine Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und von streng geschützten Arten bekannt. Europäische Vogelarten i. S. des Art. 1 Vogelschutzrichtlinie können dagegen vorkommen (z.B.

Vogelarten des Offenlandes mit der Feldlerche usw.). Eine zusätzliche Bestandserhebung dürfte nicht erforderlich sein, da es sich um häufigere Arten handelt. Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind für die häufig vorkommenden Vogelarten zu beachten. Es ist verboten während der Baumaßnahme diesen Vogelarten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine weitergehende artenschutzrechtliche Prüfung aus den zuvor genannten Gründen für nicht erforderlich gehalten.

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

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

#### **5.13.1 Immissionsschutz**

Wegen den Geräuschemissionen aus dem Betrieb des Freibades Obersüßbach, dass im Südwesten an den Geltungsbereich anliegt, wurde durch die Gemeinde Obersüßbach ein Schalltechnisches Gutachten beim Ingenieurbüro hooock farny ingenieure aus 84028 Landshut in Auftrag gegeben.

Dieses Gutachten mit dem Datum 06.10.2017 liegt als Anlage 1 dieser Begründung bei.

#### **5.13.2 Geruchsschutz**

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

#### **5.14 Natur- und Landschaftsschutz**

Ein amtlich kartiertes Biotop laut Biotopkartierung Bayern Flachland (LfU, 08.07.1987) Nr. 7337-0206-001 (Feldgehölz östlich Obersüßbach, in der „Weinbergsiedlung“) liegt am nördlichen Rand des überplanten Gebietes an und ist im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt (siehe Planzeichen 8.11).

Das Biotop besteht nach Objekt-Information der Kartierung aus 90 % naturnahen Feldgehölz und zu 10 % aus naturnahen Hecken. Die im Bebauungsplan festgesetzte Ortsrandeingrünung schließt direkt an das Biotop an und bildet somit einen Verbund mit dem kartierten Biotop.

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.

### 5.14.1 Grünordnung

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

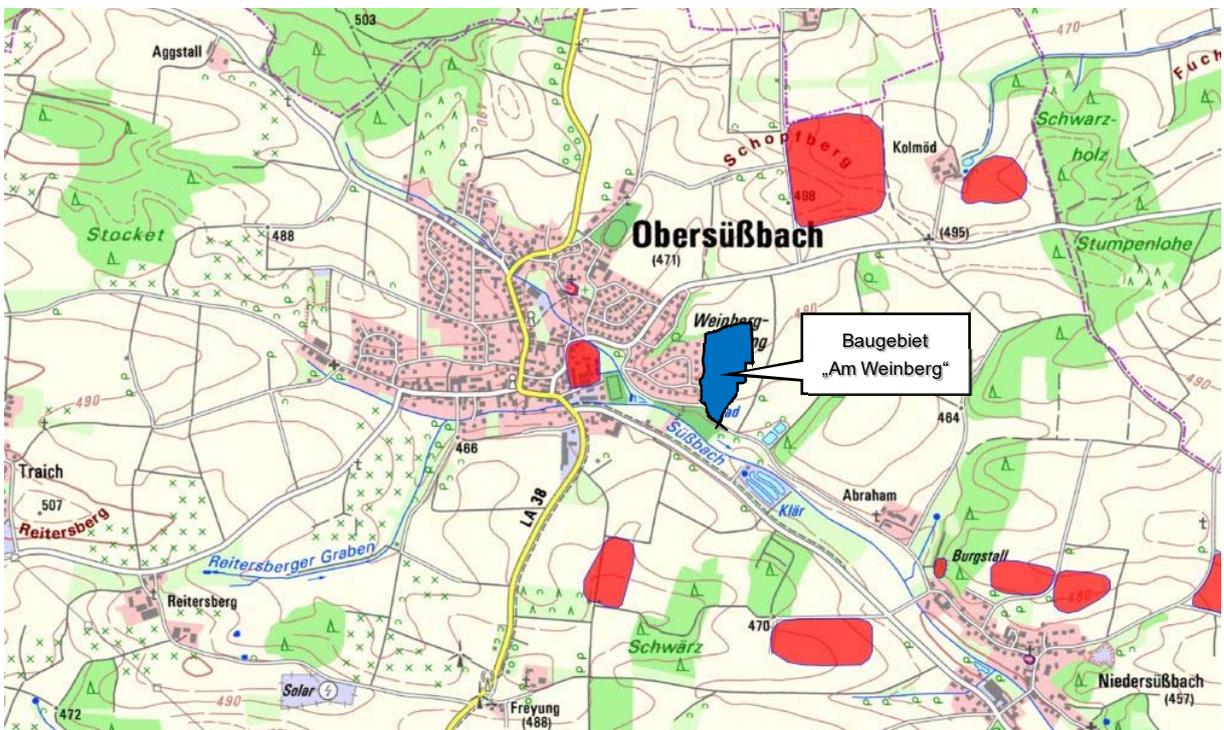
### 5.14.2 Umweltprüfung

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

Hierbei darf ebenfalls auf Punkt 5.13 dieser Begründung verwiesen werden.

### 5.15 Denkmalschutz

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind gemäß Flächennutzungsplan und dem Internetportal „Bayerischer Denkmal-Atlas“ keine Bodendenkmäler innerhalb des Geltungsbereiches des Baugebietes bekannt. Sollten dennoch unbekannt, 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

## **5.16 Brandschutz**

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

### **5.16.1 Baulicher Brandschutz**

1. Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und zu unterhalten, dass der Entstehung und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren durch wirksame Löscharbeiten möglich sind.
2. Jede Nutzungseinheit mit Aufenthaltsräumen wie Wohnungen, Praxen, selbstständigen Betriebs- und Arbeitsstätten muss in jedem Geschoss über mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege verfügen; ein zweiter Rettungsweg ist nicht erforderlich, wenn die Rettung über einen Treppenraum möglich ist, in den Feuer und Rauch nicht eindringen können (Sicherheitstreppenraum). Der erste Rettungsweg muss für Nutzungseinheiten, die nicht zu ebener Erde liegen, über mindestens eine notwendige Treppe führen. Der zweite Rettungsweg kann eine weitere notwendige Treppe sein oder eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte verfügt.
3. Für die Feuerwehr ist von öffentlichen Verkehrsflächen aus eine ausreichende Zu- oder Durchfahrt, zu Gebäuden geringer Höhe ein ausreichender Zu- oder Durchgang, zu allen Gebäudeseiten zu schaffen, von denen aus es notwendig werden kann, Menschen zu retten. Führt der zweite Rettungsweg über eine nur für Hubrettungsgeräte erreichbare Stelle, so sind die dafür erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen vorzusehen. Zu- und Durchfahrten, Bewegungsflächen und Aufstellflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind ständig freizuhalten.
4. Die Verwendung brennbarer Baustoffe ist zulässig, soweit dieses Gesetz oder Vorschriften auf Grund dieses Gesetzes nichts anderes bestimmen. 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.

### **5.16.2 Abwehrender Brandschutz**

1. Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte, öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken einschließlich ihrer Zufahrten müssen DIN 14090 entsprechen. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass sogenannte Wendehämmer auch für Feuerwehrfahrzeuge (erforderlicher Wendekreisdurchmesser 18 m) benutzbar sind.
2. Jeder Aufenthaltsraum muss bei Gefahr auf zwei Wegen verlassen werden können. Liegt die Brüstung notwendiger Fenster mehr als 8 m über dem Gelände, müssen entweder mindestens zwei voneinander unabhängige Treppenräume oder ein Sicherheitstreppenhaus vorgesehen werden.
3. Verfügt die örtlich zuständige Feuerwehr über eine Drehleiter DLK 23-12 kann die Leiter auch als zweiter Fluchtweg gelten, wenn Feuerwehrezufahrten entsprechend DIN 14090 geschaffen werden und die Rettungsfrist nicht mehr als 10 Minuten beträgt. Diese Ausnahme gilt jedoch nicht für Warenhäuser,

Versammlungsstätten, Schulen, Internate, Hochhäuser, Altenheime, Krankenhäuser u. ä. Gebäude. Auf die Beachtung des Art. 48 BayBO wird besonders hingewiesen. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (Zweiter Rettungsweg). Gegen liegende Dachfenster bestehen Bedenken.

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

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

## **6. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG**

### **6.1 Vorbemerkung**

Im gültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde 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 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 35 Einzelhäusern. Der Bebauungsplan soll innerhalb seines Geltungsbereiches eine geordnete Bebauung und eine bauliche Entwicklung, sowie eine wirtschaftliche Erschließung der Baugrundstücke sicherstellen und die Grundlage für die erforderliche Erschließungskostenbeitragssatzung bilden. Er soll eine geordnete Ortsentwicklung und ein kontinuierliches Wachstum insbesondere für den örtlichen Bedarf nach den Zielen der Landesplanung gewährleisten.

### **6.4 Lösung der Planungsaufgabe**

Der vorliegende Entwurf wurde zusammen mit der Gemeinde in mehreren Gemeinderatssitzungen zur Einleitung des Verfahrens entwickelt. Nach Vorgabe der Gemeinde ist das Plangebiet mit Einfamilienhausparzellen mit max. 2-geschoßiger Bebauung zu überplanen. Für Doppelhausparzellen liegen seit geraumer Zeit keine Bewerbungen vor. Die Parzellen sollen in der Mehrzahl eine Größe von 550 m<sup>2</sup> bis 1.000 m<sup>2</sup> aufweisen, um den Grundsatz für einen dörflichen Charakter der Bebauung anzustreben. Mit der Ausrichtung der Wohngebäude nach Süden und den vorhandenen Straßenanschlüssen (Badstraße und Weinbergsiedlung) 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
- Gemeinbedarfsfläche für Spielplatz
- Fläche zur Rückhaltung von Regenwasser
- Fläche für Ortsrand
- Grenzen des Geltungsbereiches

### 6.5.3 Flächenbilanz

<b>Bruttofläche</b>	<b>36.220 m<sup>2</sup></b>	<b>=</b>	<b>3,62 ha</b>
Erschließungsstraßen und Gehwege	5.650 m <sup>2</sup>	=	15,6 %
Spielplatz	636 m <sup>2</sup>	=	1,8 %
Öffentliche Grünflächen – Ortsrand usw.	3.722 m <sup>2</sup>	=	10,2 %
Regenrückhaltebecken	1.875 m <sup>2</sup>	=	5,2 %
<b>Gesamtabzugsflächen</b>	<b>11.883 m<sup>2</sup></b>	<b>=</b>	<b>1,19 ha = 32,8 %</b>
<b>Nettobaufäche</b>	<b>24.337 m<sup>2</sup></b>	<b>=</b>	<b>2,43 ha = 67,2 %</b>

Durchschnittsfläche/Parzelle: 24.337 m<sup>2</sup> / 35 Parz. = 695 m<sup>2</sup>

#### 6.5.4 Flächenbilanz (Nachweis § 13 b BauGB)

Mit einer festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 ergibt sich eine bebaubare Grundfläche von  $24.337 \text{ m}^2 \times 0,35 = 8.518 \text{ m}^2 (= 0,85 \text{ ha}) < 10.000 \text{ m}^2$ .

Diese Fläche liegt unter der laut § 13 b BauGB zulässige Größe von 10.000 m<sup>2</sup>.

#### 6.5.5 Wohngebäude und Einwohner

35 gepl. Gebäude mit 1,5 Wohnungen =	53 WE
Gesamt WE (Wohneinheiten)	53 WE
53 WE x 3.0 Einwohner/WE =	159 E
Wohndichte: 159 E / 3,62 ha =	44 E/ha

### 7. KOSTEN UND FINANZIERUNG

#### 7.1 Erschließung (nach BBauG)

Erschließungsanlage	Einheit	Spez. Kosten	Herstellungskosten
Straßen, Gehwege	5.650 m <sup>2</sup>	125 €/m <sup>2</sup>	706.250 €
Öffentliche Grünfläche – Ortsrand, usw,	3.722 m <sup>2</sup>	20 €/m <sup>2</sup>	74.440 €
Straßenbeleuchtung	20 St	2.500 €/St	50.000 €
<b>Erschließungskosten</b>			<b>830.690 €</b>
Grunderwerb Straße	5.650 m <sup>2</sup>	34 €/m <sup>2</sup>	192.100 €
Grunderwerb Spielplatz	636 m <sup>2</sup>	34 €/m <sup>2</sup>	21.624 €
Grunderwerb Öffentliche Grünfläche	3.722 m <sup>2</sup>	34 €/m <sup>2</sup>	126.548 €
Grunderwerb Regenrückhaltebecken	1.875 m <sup>2</sup>	34 €/m <sup>2</sup>	63.750 €
<b>Gesamtkostenschätzung</b>			<b>1.234.712 €</b>

#### 7.2 Erschließungskosten

Straßen		1.234.712 €
Kanalherstellung ca. 25 % aus		
ca. (700 + 650) m x 350 €/m = 472.500 € x 25 % =		118.125 €
Erschließungskosten nach BauGB insgesamt		1.352.837 €
abzüglich Anteil Gemeinde ca. 10 %		- 135.837 €
<b>Beitragsfähige Erschließungskosten</b>		<b>1.217.000 €</b>

Beitragsfähige. Erschließungskosten	1.217.000 €	= 50,00 €/m <sup>2</sup>
Nettobaufläche	24.337 m <sup>2</sup>	

**Die ermittelten Erschließungskosten betragen für 1 m<sup>2</sup> Nettobauland ca. 50,00 €/m<sup>2</sup>.**

### **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 „Am Weinberg“ ist im Haushalt der Gemeinde Obersüßbach 2021 bzw. 2022 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 2021 und 2022 erfolgen.

## 10. VERFAHRENSABLAUF

### 10.1 Aufstellung:

Der Gemeinderat Obersüßbach hat am 28.08.2017 beschlossen, für das Gebiet **"Am Weinberg"** einen Bebauungsplan nach § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13 b BauGB aufzustellen.

Die Gemeinde Obersüßbach hat den Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen ortsüblich am 21.09.2017 nach § 2 Abs. 1 BauGB bekanntgemacht.

Das Planungsgebiet Baugebiet **„Am Weinberg“** wird wie folgt begrenzt:

Gemarkung	:	Obersüßbach
im NORDEN	:	durch die Fl.Nr. 409 (Restfläche), 412
im OSTEN	:	durch die Fl.Nr. 403 (Flurbereinigungsweg)
im SÜDEN	:	durch die Fl.Nr. 404 (Flurbereinigungsweg)
im WESTEN	:	durch die Fl.Nr. 409/30 (Weinbergsiedlung), 409/10, und 409/11

### 10.2 Billigung des Vorentwurfes:

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes **„Am Weinberg“** in der Fassung vom 15.12.2017 wurde mit Beschluss des Gemeinderates Obersüßbach vom 30.01.2018 grundsätzlich gebilligt.

### 10.3 Vorgezogene Bürgerbeteiligung:

Die Gemeinde Obersüßbach hat in der Zeit vom 16.05.2018 bis 18.06.2018 die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich dargelegt und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

### 10.4 Fachstellenanhörung:

Nach § 4 Abs. 2 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 16.05.2018 bis 18.06.2018 gesetzt.

#### 10.4.1 Folgende Träger öffentlicher Belange wurden zur Stellungnahme aufgefordert:

Am Bauleitplanverfahren sind regelmäßig folgende Behörden und Stellen zu beteiligen.

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

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

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

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

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

a7.	Landratsamt – Brandschutzdienststelle	Landshut
e.	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	Landshut
i.	Bayer. Forstamt	Landshut
k.	Gemeinde Bruckberg	Bruckberg
q.	Bay. Bauernverband	Landshut
r.	Bund Naturschutz in Bayern	Landshut
s.	Deutsche Post AG	Landshut

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

- a2. Landratsamt – Kreisbaubehörde Sg. 44, Landshut, Schreiben vom 18.06.2018
- a5. Landratsamt – Gesundheitsamt, Landshut, Schreiben vom 16.05.2018
- a6. Landratsamt – Bereich Abfallentsorgung, Landshut, Schreiben vom 22.05.2018
- a8. Landratsamt – Tiefbauamt, Rottenburg, Schreiben vom 14.05.2018
- b2. Regierung von Niederbayern – Gewerbeaufsichtsamt, Landshut, Schreiben vom 11.05.2018
- c. Regionaler Planungsverband Region 13, Landshut, Schreiben vom 11.06.2018
- f. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Landshut, Schreiben vom 13.06.2018
- g. Amt für ländliche Entwicklung, Landau, Schreiben vom 06.06.2018
- l. Gemeinde Furth, Furth, Schreiben vom 28.05.2018
- m. Gemeinde Gammelsdorf, Mauern, Schreiben vom 14.05.2018
- n. Markt Pfeffenhausen, Pfeffenhausen, Schreiben vom 05.06.2018
- o. Gemeinde Volkenschwand, Mainburg, Schreiben vom 05.06.2018
- p. Gemeinde Weihmichl, Furth, Schreiben vom 23.05.2018
- x. Industrie und Handelskammer für Niederbayern, Passau, Schreiben vom 12.06.2018
- y. Stadtwerke Landshut, Landshut, Schreiben vom 30.05.2018

**10.5.3 Von folgenden Trägern öffentl. Belange wurden Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf vorgebracht, die in der Sitzung des Gemeinderates Obersüßbach am 19.06.2018 behandelt wurden, wobei die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen wurden.**

- a1. Landratsamt – Bauaufsichtsbehörde Sg. 40, Landshut, Schreiben vom 14.06.2018

*Gemäß der aktuellen Rechtsprechung zu § 13b BauGB ist zu dessen Anwendung neben dem Ausschluss der Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 2, 3 und 5 BauNVO (vgl. IMS v. 13.12.2017 – IIB5-4082.3-002/17) auch der Ausschluss von § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauGB zwingend erforderlich (vgl. u.a. VGH München, Beschluss vom 09.05.2018 – 2 NE 17.2528, BeckRS 2018, 10027). Die ist zu ergänzen bzw. zu berichtigen. Im vorgelegten Entwurf wurde ohnehin fälschlicherweise § 4 Abs. 4 Nrn. 1,2,4 und 5 BauNVO ausgeschlossen.*

*§ 13b BauGB erklärt § 13a BauGB unter den genannten Voraussetzungen für anwendbar. Dies bedeutet, dass gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB ein Vorverfahren zu erfolgen hat. Aus den Verfahrensvermerken ist zu entnehmen, dass dies hier nicht der Fall ist und sofort mit den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB begonnen wurde. Das Vorverfahren ist jedoch zwingend erforderlich und einer Abwägung als gesetzliche Regelung nicht zugänglich. Das laufende Verfahren kann als § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Verfahren gewertet werden, dem sich das noch zu erfolgende Verfahren gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB anschließen wird.*

**Beschluss:**

**Gemäß der aktuellen Rechtsprechung werden nach § 4, Abs. 3 BauNVO werden alle Punkte von 1 bis 5 als nicht zulässig ergänzt. Das bereits durchgeführte Verfahren nach § 3, Abs. 2 und § 4, Abs. 2 BauGB wird als Vorverfahren gewertet.**

**Anhand der Ergebnisse der Beteiligungen wird die 1. Abwägung generiert.**

**Das Verfahren nach § 3 Abs. 2 und 4, Abs. 2 BauGB schließt sich dem Verfahren an.**

**a3. Landratsamt – Immissionsschutzbehörde, Landshut, Schreiben vom 30.05.2018**

*Die Werte der 18. BImSchV für ein WA werden in den Parzellen 1 und 12 nicht eingehalten. Daher kann aus immissionsschutzfachlicher Sicht der Planung nicht zugestimmt werden.*

**Beschluss:**

**Die Parzellen 1 und 12 werden aus der Planung genommen, auf diesen Flächen werden andere Nutzungen festgesetzt, die mit § 13 b BauGB konform sind. Das bereits geplante Regenrückhaltebecken wird auf der derzeitigen Spielplatzfläche festgesetzt, der Spielplatz wird deshalb auf eines der Grundstücke der Parzellen 1 oder 12 verschoben. Das verbleibende Grundstück innerhalb der erhöhten Immissionsschutzwerte wird als Grünfläche festgesetzt. Auf dem Grundstück auf welchem derzeit das Regenrückhaltebecken geplant ist, wird Wohnbebauung festgesetzt. Die Flächen für Nebenanlagen werden auf den Parzellen 2, 4 und 11 ebenfalls separat festgesetzt.**

**a4. Landratsamt – Untere Naturschutzbehörde, Landshut, Schreiben vom 18.06.2018**

*Das Artenschutzrecht ist auch bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen, die im Verfahren nach § 13 a und § 13 b BauGB aufgestellt werden. Der Passus unter Punkt 5.13 der vorliegenden Begründung ist nicht ausreichend. Das Vorkommen von Vogelarten des Offenlandes, z.B. Feldlerche kann nicht ausgeschlossen werden.*

*Aufgrund der vorhandenen Verbreitungsdaten (Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des Landesamts für Umweltschutz im Internet) und der vorhandenen Lebensraumausstattung kann das Vorkommen von bodenbrütenden Vogelarten des Offenlandes (zum Beispiel Feldlerche) nicht ausgeschlossen werden. Als Maßnahme zum Schutz der Natur (§ 9 Abs. 1 Nummer 20 BauGB) sind folgende textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen:*

*Zur Einhaltung des Verletzungs- und Tötungsverbotes nach Art. 44 Abs. 1 Nummer 1 Bundesnaturschutzgesetz darf die Baufeldfreimachung grundsätzlich nur in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar erfolgen.*

*Soll die Baufeldfreimachung in der Zeit von 1. März bis Ende September erfolgen, so sind ab Anfang März geeignete Vergrämungsmaßnahmen (zum Beispiel Überspannung der Flächen mit Flutterbändern oder Bearbeitung des Oberbodens in wöchentlicher Abstand) durchzuführen.*

*Um den besonderen Biotopschutz für Feldgehölze (§ 39 BNatSchG i. V. m. Art. 16 BayNatSchG) gerecht zu werden wird um folgende Ergänzungen unter Punkt 5 der textlichen Festsetzungen gebeten:*

*zu 5.4 bestehende zu erhaltende Bäume*

*zu 5.5 bestehende Bäume, Entfernung zulässig in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar.*

**Beschluss:**

**Der Punkt 5.13 in der Begründung wird überarbeitet und ergänzt. Die erwähnten Ergänzungen und Änderungen in der Stellungnahme werden im Bebauungsplan aufgenommen.**

**b1. Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanungsbehörde, Landshut, Schreiben vom 08.06.2018**

*Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen dieser Planung grundsätzlich nicht entgegen. Um einer Entstehung von „Spekulationsflächen“ vorzubeugen, wird der Gemeinde jedoch empfohlen, eine Bauverpflichtung für neue Baugebiete auszusprechen.*

**Beschluss:**

**Für jede im Gemeindebesitz befindliche Bauparzelle wird eine Bauverpflichtung innerhalb von drei bzw. fünf Jahren im Kaufvertrag verbindlich festgelegt.**

**d. Wasserwirtschaftsamt, Landshut, Schreiben vom 18.06.2018**

*Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist zum o. g. Bauleitplan keine Stellungnahme erforderlich.*

*Die Kläranlage ist damit aber wohl ausgelastet. Zukünftige Neuerschließungen sind nur möglich, wenn die Abwasserentsorgung auf die zusätzliche Belastung angepasst wird.*

*Auch die Fremdwasserproblematik bei der Kläranlage ist mit der Neuverbescheidung zu lösen.*

**Beschluss:**

**Der Gemeinde Obersüßbach ist das Erreichen der Kapazitätsgrenze der Kläranlage bekannt. Zurzeit werden Berechnungen zur Wirtschaftlichkeit der beiden Kläranlagen im Gemeindebereich durchgeführt. Gleichzeitig soll die Kläranlage für eine größere Ausbaugröße ausgelegt und die Einleitung von Fremdwasser in das Kanalnetz beseitigt werden. Die Ertüchtigung wird zeitnah erfolgen.**

**h. Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, München, Schreiben vom 23.05.2018**

**Bodendenkmalpflegerische Belange:**

*In unmittelbarer Nähe zu oben genannten Planungsgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler:*

- D-2-7337-0020 – Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des abgegangenen Schlosses von Obersüßbach mit einstmaligem Wassergraben und Nebengebäuden, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älterer Bauphasen und abgebrochenen Gebäudeteilen.
- D-2-7337-0024 – Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung
- D-2-7337-0025 – Siedlung und verebnetes Grabenwerk vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung
- D-2-7337-0026 – Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

*Wegen der bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung und wegen der siedlungsgünstigen Topographie des Planungsgebietes, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Das überplante Gelände fällt leicht nach Südosten in Richtung Süßbach ab. Die Bodenverhältnisse werden durch Braunerden auf Löss geprägt und waren damit besonders attraktiv für vor- und frühgeschichtliche Besiedlung. Aus diesen idealen Standortfaktoren begründet sich die Vermutung eines Bodendenkmals.*

*Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Wir bitten Sie deshalb, die Verweise auf den nur alternativ anzuwendenden Art. 8 BayDSchG in Punkt 5.15 der Begründung sowie in Punkt 0.12 der textlichen Hinweise auf dem Lageplan zu streichen und folgenden Text zu übernehmen.*

*„Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.“*

*Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.*

*Im Falle der Denkmalvermutung werden im Rahmen des Erlaubnisverfahrens auch Möglichkeiten zur Unterstützung des Antragstellers bei der Denkmalfeststellung geprüft.*

*Information hierzu finden Sie unter:*

[http://www.blfd.bayern.de/medien/denkmalpflege\\_themen\\_7\\_denkmalvermutung.pdf](http://www.blfd.bayern.de/medien/denkmalpflege_themen_7_denkmalvermutung.pdf)

*Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde).*

*Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVG, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I(B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner], BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).*

*Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage:*

[http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche\\_grundlagen\\_bodendenkmal.pdf](http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal.pdf)

*(Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).*

*Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.*

*Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalspflege oder Bodendenkmalspflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalspflege ([www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de))*

#### **Beschluss:**

**Der Punkt 5.15 der Begründung und Punkt 0.12 der textlichen Hinweise auf dem Bebauungsplan werden gestrichen und mit den vorgeschlagenen Text ersetzt.**

**Vor der Verwirklichung des Bebauungsplanes wird die Gemeinde die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersuchen lassen, um die Kosten für die Bauwerber zu reduzieren. Die denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 DSchG wird beim LRA Landshut eingeholt. Der Beginn des Oberbodenabtrages wird beim Landesamt für Denkmalspflege angezeigt und die beauftragte Fachkraft zur archäologischen Beobachtung benannt. Es wird rechtzeitig vor Baubeginn Kontakt mit dem Denkmalschutzamt und dem Kreisarchäologen hergestellt und die Organisationsfragen für eine qualifizierte Bodenuntersuchung abgeklärt.**

#### **j. Bayer. Landesamt f. Umwelt, Augsburg, Schreiben vom 23.05.2018**

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

*Von diesen belangen wird die Rohstoffgeologie berührt:*

*Belange der Rohstoffgeologie sind durch die geplante Maßnahme nicht unmittelbar betroffen. Vor der Ausweisung ggf. notwendiger externer Ausgleichsflächen ist die Rohstoffgeologie jedoch erneut zu beteiligen um potenzielle Konflikte frühzeitig zu vermeiden.*

*Zusätzlich geben wir zum vorsorgenden Bodenschutz nachfolgende ergänzende Hinweise:*

*Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der Überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Es wird das Anwenden der Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731 empfohlen. Die Bodenmieten sollten nicht befahren werden, um Qualitätsverlusten vorzubeugen und sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 8 Wochen zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.*

*Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen der Wasserwirtschaft, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Landshut (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde) und des Wasserwirtschaftsamtes Landshut. Diese Stellen beraten wir bei besonderen fachspezifischen Klärungsbedarf im Einzelfall.*

#### **Beschluss:**

**Die Belange der Rohstoffgeologie werden durch die Maßnahme nicht berührt. Sollten notwendige externe Ausgleichsflächen erforderlich sein, wird das Landesamt für Umwelt erneut beteiligt. Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.**

#### **t. Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut, Schreiben vom 05.06.2018**

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

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

Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.  
Im Geltungsbereich befinden sich derzeit keine Telekommunikationslinien der Telekom.

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

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

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

### **Beschluss:**

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

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

**Die Hinweise auf einzuhaltende Abstandsflächen bei Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind in den Textlichen Hinweisen des Bebauungsplanes bereits unter Ziffer 0.10 enthalten. Die übrigen Hinweise werden bei der weiteren Planung berücksichtigt.**

### **u. Energieversorgung Bayernwerk – Netz, Altdorf, Schreiben vom 17.05.2018**

Die elektrische Erschließung der neu geplanten Gebäude ist durch Erweiterung des bestehenden 0,4-kV-Niederspannungsnetzes der nahegelegenen Trafostation Obersüßbach 4 sichergestellt und erfolgt durch Erdkabel.

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

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

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

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

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

**Beschluss:**

Die elektrische Erschließung ist durch die vorhandene Trafostation sichergestellt.

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

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

**v.           Handwerkskammer Niederbayern – Oberpfalz, Deggendorf,  
Schreiben vom 29.05.2018**

*Zu o. g. Verfahren liegen uns aktuell keine Informationen 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 können.*

**Beschluss:**

Der Handwerkskammer Niederbayern – Oberpfalz liegen für das Gebiet keine Einwände vor.

**w.           Zweckverband Wasserversorgung Hallertau, Au i. d. Hallertau,  
Schreiben vom 06.06.2018**

*Das Baugebiet „Am Weinberg“ kann an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.*

*Die Druckverhältnisse werden in dem Baugebiet ca. 3 bar betragen.*

*Bei starkem Verbrauch im Rohnetz kann der Versorgungsdruck auf ca. 1 bar sinken, desgleichen bei einer Feuerlöschentnahme ca. 14 l/sec. und mittlerer Versorgungsspitze.*

*Dem Grundstückseigentümer bzw. Käufer sollten diese knappen Druckverhältnisse rechtzeitig zur Kenntnis gebracht werden um evtl. Regressansprüche zu vermeiden. Gegebenenfalls müsste bei allen Grundstücken zur Auflage gemacht werden, dass eine Hausdruckerhöhungsanlage zu Lasten des Eigentümers eingebaut werden muss.*

**Beschluss:**

Das neue Baugebiet kann an das zentrale Wasserversorgungsnetz angeschlossen werden. Bei einer Feuerlöschentnahme oder bei einer starken Wasserentnahme im Netz kann der Druck auf ca. 1 bar sinken.

In den Grundstückskaufverträgen wird auf diesen Sachverhalt hingewiesen und der Einbau einer Hausdruckerhöhungsanlage zwingend notwendig zur Auflage vorgeschrieben.

**10.5.4       Bedenken und Anregungen von Bürgern zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Am Weinberg“  
wurden folgende abgegeben.**

**Stellungnahme „Bürger 1“**

*Zum Schutz der nördlichen Häuserreihe vor wild abfließenden Oberflächenwasser sollten Stützmauern mit einer Höhe von 30 cm über Oberkante des natürlichen – jetzt vorzufindenden Geländes – zugelassen werden.*

*Der „Bürger 1“ stellte dar, dass auf der Fläche nördlich des Baugebiets ausschließlich Weizen angebaut werden darf, um Probleme aus Starkregenereignissen in Verbindung mit Maisanbau verhindern zu können.*

**Beschluss:**

Der vorstehenden Abwägung zu den Hinweisen und Wünschen von Bürgern wird zugestimmt. Die nördliche Häuserreihe erhält Baurecht für die Errichtung von max. 30 cm hohen Stützmauern zum Abfangen des wild abfließenden Oberflächenwassers.

## 10.6 Öffentliche Auslegung:

**10.6.1 Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 15.12.2017** i. d. F. vom 19.06.2018 mit Begründung wurde am 19.06.2018 vom Gemeinderat Obersüßbach zur öffentlichen Auslegung gebilligt.

**10.6.2 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde** mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 18.09.2018 bis 19.10.2018 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 07.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

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

a1.	Landratsamt – Bauaufsichtsbehörde Sg. 40	Landshut
a2.	Landratsamt – Kreisbaubehörde Sg. 44	Landshut
a3.	Landratsamt – Immissionsschutzbehörde	Landshut
a4.	Landratsamt – Untere Naturschutzbehörde	Landshut
a5.	Landratsamt – Gesundheitsamt	Landshut
a6.	Landratsamt – Bereich Abfallwirtschaft	Landshut
a7.	Landratsamt – Brandschutzdienststelle	Landshut
a8.	Landratsamt – Tiefbauamt	Rottenburg
b1.	Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanungsbehörde	Landshut
b2.	Regierung von Niederbayern – Gewerbeaufsichtsamt	Landshut
c.	Regionaler Planungsverband Region 13	Landshut
d.	Wasserwirtschaftsamt	Landshut
e.	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	Landshut
f.	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	Landshut
g.	Amt für ländliche Entwicklung	Landau
h.	Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege	München
i.	Bayer. Forstamt	Landshut
j.	Bayer. Landesamt f. Umwelt	Augsburg
k.	Staatliches Bauamt Landshut	Landshut
l.	Gemeinde Bruckberg	Bruckberg
m.	Gemeinde Furth	Furth
n.	Gemeinde Gammelsdorf	Mauern
o.	Markt Pfeffenhausen	Pfeffenhausen
p.	Gemeinde Volkenschwand	Mainburg
q.	Gemeinde Weihmichl	Furth

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

r.	Bay. Bauernverband	Landshut
s.	Bund Naturschutz in Bayern	Landshut
t.	Deutsche Post AG	Landshut
u.	Deutsche Telekom Technik GmbH	Landshut
v.	Energieversorgung Bayernwerk - Netz	Aldorf
w.	Handwerkskammer Niederbayern – Oberpfalz	Deggendorf
x.	Zweckverband Wasserversorgung Hallertau	Au i. d. Hallertau
y.	Industrie und Handelskammer für Niederbayern	Passau

## 10.7 Abwägung

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

a5.	Landratsamt – Gesundheitsamt	Landshut
b2.	Regierung von Niederbayern – Gewerbeaufsichtsamt	Landshut
d.	Wasserwirtschaftsamt	Landshut
h.	Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege	München
i.	Bayer. Forstamt	Landshut
l.	Gemeinde Bruckberg	Bruckberg
t.	Deutsche Post AG	Landshut
u.	Deutsche Telekom Technik GmbH	Landshut
w.	Handwerkskammer Niederbayern – Oberpfalz	Deggendorf
x.	Zweckverband Wasserversorgung Hallertau	Au i. d. Hallertau
y.	Industrie und Handelskammer für Niederbayern	Passau

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

- a1. Landratsamt – Bauaufsichtsbehörde Sg. 40, Landshut – Schreiben vom 22.10.2018
- a2. Landratsamt – Kreisbaubehörde Sg. 44, Landshut – Schreiben vom 23.10.2018
- a3. Landratsamt – Immissionsschutzbehörde, Landshut – Schreiben vom 26.09.2018
- a4. Landratsamt – Untere Naturschutzbehörde, Landshut – Schreiben vom 17.10.2018
- a8. Landratsamt – Tiefbauamt, Rottenburg – Schreiben vom 09.10.2018
- b1. Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanungsbehörde, Landshut  
Schreiben vom 05.10.2018  
Wir bitten darum, uns nach Inkrafttreten des Bauleitplanes eine Endausfertigung sowohl auf Papier (direkt oder über das Landratsamt) als auch in digitaler Form (z.B. als PDF, TIFF, JPEG oder auch Vektordaten) mit Angabe des Bekanntmachungsdatums zukommen zu lassen. Für die Übermittlung der digitalen Daten verwenden Sie bitte die E-Mail-Adresse [bauleitplanung@reg-nb.bayern.de](mailto:bauleitplanung@reg-nb.bayern.de) oder eine andere digitale Form (z.B. downloadlink).
- c. Regionaler Planungsverband Region 13, Landshut – Schreiben vom 08.10.2018
- e. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Landshut –  
Schreiben vom 17.09.2018
- f. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Landshut –  
Schreiben vom 21.09.2018
- g. Amt für ländliche Entwicklung, Landau – Schreiben vom 15.10.2018
- k. Staatliches Bauamt Landshut, Landshut – Schreiben vom 25.09.2018
- n. Gemeinde Gammelsdorf, Mauern – Schreiben vom 18.09.2018
- o. Markt Pfeffenhausen, Pfeffenhausen – Schreiben vom 26.09.2018
- p. Gemeinde Volkenschwand, Mainburg – Schreiben vom 27.09.2018

### 10.7.3

**Von folgenden Trägern öffentl. Belange wurden Bedenken und Anregungen zum Entwurf vorgebracht**, die in der Sitzung des Gemeinderates Obersüßbach vom 15.12.2020 und 12.01.2021 behandelt wurden, wobei die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen wurden:

#### **Beschluss des Gemeinderates Obersüßbach am 15.12.2020:**

Aufgrund zahlreicher Bodenuntersuchungen wurden in jüngster Vergangenheit arsenhaltige Böden vorgefunden, entsprechend beprobt und die Verwertung mit den Fachstellen besprochen. Um die Erschließungskosten möglichst gering zu halten und damit eine Bebauung der Flächen zu ermöglichen wurde der Planumgriff nach Rücksprache mit dem SG Bauleitplanung am LRA Landshut geändert, die vormalige östliche Ausdehnung wird nun flächig nach Norden vorgenommen.

Der Gemeinderat beschließt die vorgelegte Abwägung aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB. Die heute beschlossenen Änderungen des Bebauungsplanes „Am Weinberg“ mit integriertem Grünordnungsplan wurden bereits durch die Fachplaner in die vorgenannten Pläne eingearbeitet. Der Gemeinderat Obersüßbach billigt diese Pläne.

Diese werden entsprechend überarbeitet bzw. ergänzt und zur öffentlichen Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durch die Verwaltung vorbereitet. Die Verwaltung wird beauftragt, die erneute Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vorzunehmen und die Ergebnisse hieraus an den Gemeinderat Obersüßbach mitzuteilen.

#### **a6. Landratsamt – Bereich Abfallwirtschaft, Landshut – Schreiben vom 27.09.2018**

*Das Sachgebiet Abfallwirtschaft im LRA Landshut hat keine Einwände gegen den Bebauungsplan. Die Straßen im Bebauungsplan sind mit den Sammelfahrzeugen gut anzufahren. Eine Rückwärtsfahrt ist nach dem vorliegenden Plan bis auf kurzes zurückstoßen nicht nötig.*

*Von Seiten des Bodenschutzrechts gibt es keine Einwände. Altlasten sind auf dieser Fläche nicht bekannt.*

#### **Beschluss:**

**Die Hinweise aus dem Bereich der Abfallwirtschaft und Bodenschutzrechts werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen.**

#### **a7. Landratsamt – Brandschutzdienststelle, Landshut – Schreiben vom 06.11.2018**

*Stellungnahme der Kreisbrandinspektion:*

- 1. Bauliche Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein.*
- 2. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken, sowie Aufstell- und Bewegungsflächen, einschließlich der Zufahrten müssen entsprechend ausgeführt werden. (Richtlinie für die Feuerwehr- DIN 14090)*
- 3. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass der so genannte Wendehammer auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar ist Durchmesser (18 m)*
- 4. Jeder Aufenthaltsraum muss bei Gefahr auf zwei Wegen verlassen werden können. Wenn die Brüstung notwendiger Fenster mehr als 8 m über dem Gelände liegt, müssen entweder mindestens zwei voneinander unabhängige Treppenräume oder ein Sicherheitstreppehaus vorgesehen werden.*
- 5. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr anleiterbar sein. Bei liegenden Dachfenstern bestehen Bedenken.*
- 6. Hydranten sind nach DIN 3222 mit B-Abgängen zu versehen. Der Abstand der Hydranten soll im Bereich zwischen 100-200 m liegen.*
- 7. Die Wasserversorgung ist so auszulegen, dass bei gleichzeitiger Benützung von zwei nächstliegenden Hydranten (Über- oder Unterflur) ein Förderstrom von mindestens 800 l/min über 2 h bei einer Förderhöhe von 1.5 bar erreicht wird.*
- 8. Die Hydranten sind außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand zu errichten*
- 9. Die Ausrüstung und Ausbildung der Feuerwehr muss jeweils den Erfordernissen angepasst sein.*
- 10. Weitere Forderungen, die anhand der vorgelegten Unterlagen nicht erkennbar waren bleiben der besonderen Vorkommnisse vorbehalten.*

**Beschluss:**

Die Hinweise der Kreisbrandinspektion werden beachtet.  
Die Löschwasserversorgung ist durch die Gemeinde Obersüßbach bzw. nach deren Planung gesichert. Der Zweckverband zur Wasserversorgung Au wird hinsichtlich der Löschwasserversorgung in selbigem Verfahren ebenfalls gehört.

**j. Bayer. Landesamt f. Umwelt, Augsburg – Schreiben vom 21.09.2018**

*Mit dem Schreiben vom 27.04.2018 geben Sie dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) nochmals Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der o.g. Planänderung:*

*Rohstoffgeologie*

*Der Maßnahme kann mit der nun in der Begründung gewählten Formulierung bezüglich potenzieller externer Ausgleichsflächen aus rohstoffgeologischer Sicht zugestimmt werden.*

**Beschluss:**

Das Schreiben des Bayer. Landesamt für Umwelt wird zur Kenntnis genommen.  
Die gewählte Formulierung bezüglich der Ausgleichsflächen ist ausreichend.

**m. Gemeinde Furth, Furth – Schreiben vom 05.10.2018**

*Die Planung berührt die Wahrnehmung der Aufgaben der Gemeinde Furth nicht. Durch die Gemeinde Furth wird im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB kein Einwand erhoben.*

**Beschluss:**

Das Schreiben der Gemeinde Furth wird zur Kenntnis genommen.  
Die Gemeinde Furth erhebt keinen Einwand.

**q. Gemeinde Weihmichl, Furth – Schreiben vom 25.10.2018**

*Das geplante Baugebiet berührt die Interessen der Gemeinde Weihmichl nicht. Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wird kein Einwand erhoben.*

**Beschluss:**

Das Schreiben der Gemeinde Weihmichl wird zur Kenntnis genommen.  
Die Gemeinde Weihmichl erhebt keinen Einwand.

**r. Bay. Bauernverband, Landshut – Schreiben vom 15.10.2018**

*Hochwasser:*

*In unserer Stellungnahme vom 18.06.2018 haben wir darauf hingewiesen, dass bei Starkregenereignissen Erdreich in die Siedlung gespült werden kann. Unter Punkt 5.9.2 „Hochwasser“ wird dies im Bebauungsplan mit Grünordnungsplan vom 19.06.2018 erwähnt und eine Sicherung der Gebäude empfohlen. Da nach den Planungsunterlagen die Bebauung in nördlicher Richtung direkt an die landwirtschaftliche genutzte Fläche heranreicht, empfehlen wir zwischen dem Siedlungsbereich und der landwirtschaftlichen Fläche einen Grünweg zu planen. Mögliche Folgen von Starkregenereignissen würden dadurch von vornherein abgedeckt werden.*

*Emissionen und Immissionen*

*Unter Punkt 5.13.2 „Geruchsschutz“ wurde in den Planungsunterlagen auf Emissionen in Form von Lärm, Geruch und Staub hingewiesen. Wir bitten die Bauwerber darauf aufmerksam zu machen, dass landwirtschaftliche Arbeiten auch an Sonn- und Feiertagen stattfinden können und diese zu dulden sind.*

## Beschluss:

Das Schreiben des Bayerischen Bauernverbandes wird zu Kenntnis genommen.

Auf Anregung des „Bürger 1“ erhält die nördliche Häuserreihe ein Baurecht für die Errichtung von max. 30 cm hohen Stützmauern zum Abfangen des wild abfließenden Oberflächenwassers.

Unter Punkt 5.13.2 Geruchsschutz - der Begründung wird auf die Emissionen und Immissionen aus der Landwirtschaft hingewiesen. Dass diese auch an Sonn- und Feiertagen auftreten können, wird im Plan und in der Begründung ergänzt.

### s. Bund Naturschutz in Bayern, Landshut – Schreiben vom 15.10.2018

*In den textlichen Festsetzungen 0.4. Einfriedungen heißt es, dass ausdrücklich alle Arten von Zäunen, auch Gabionenzäune zulässig sind.*

*Gegen diese Festsetzung und darüber hinaus erheben wir folgende Einwände:*

*Gabionen sind in erster Linie technische Bauwerke zur Befestigung von Grundflächen, insbesondere von Hängen, gegen Rutschungen. Sie werden in jüngster Zeit auch im ebenen Gelände häufig als Be- und Abgrenzungseinrichtungen, vor allem zur Straßenseite hin, eingesetzt. Aufgrund der durch sie überbauten Grundfläche sind sie nach unserer Auffassung im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz Nr. 2 und Satz 2 Baunutzungsverordnung in die Grundfläche einzurechnen.*

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

*Es ist zu befürchten, dass die Anlieger die das Baugebiet durchziehenden Straßen mittels Gabionenzäunen zu einer Art „Festung“ ausbauen. Dies ist unter verschiedenen Gesichtspunkten zu vermeiden:*

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

**Ferner beantragen wir, gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 Baunutzungsverordnung abweichende Bestimmungen hinsichtlich der Grundflächenzahl dahin gehend zu treffen, dass keine über das Maß von 50 % Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 Baunutzungsverordnung hinausgehende flächenhafte Ausbringung von Gesteinsschotter oder sonstige Versiegelung zulässig ist.** Dieser Antrag hat seinen Grund darin, dass die Ausbringung von Gesteinsschotter in der Regel verbunden ist mit unter der Gesteinsschicht ausgelegten Matten, Folien oder Vliesen. Diese sind zwar Wasser durchlässig. Jedoch unterbinden sie den Austausch mit dem bzw. die „Einarbeitung“ von organischen Material in den Erdboden und schädigen dadurch unmittelbar die Bodenlebewesen sowie die Bodenfruchtbarkeit und damit die natürlichen Funktionen des Bodens. Darüber hinaus schädigen sie direkt im Boden lebenden Tieren wie Regenwürmer, Blindschleichen u. dgl., welche z.T. zwischen Erdboden und Oberfläche hin- und herwandern, aber durch derartige Bodenaufgaben hieran gehindert werden.

**Ein Absehen gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1 Baunutzungsverordnung von der Einhaltung der Grenzen des § 19 Abs. 4 Satz 2 Baunutzungsverordnung ist nach unserer Auffassung –auch im Einzelfall– insoweit nicht zulässig, da dies die natürlichen Funktionen des Bodens erheblich beeinträchtigen würde bzw. es nicht mehr um „geringfügige Auswirkungen“ handeln würde. Ein Abweichen von der Einhaltung der Grenzen des § 19 Abs. 4 Satz 2 Baunutzungsverordnung wäre aber mangels entsprechender Festsetzungen im Bebauungsplan u.E. möglich. Dies ist zu unterbinden.**

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

### **Beschluss:**

Das Schreiben des Bund Naturschutz wird zur Kenntnis genommen.

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

Der textliche Hinweis unter Punkt 0.16 (Natur- und Artenschutz) wird um folgenden Hinweis ergänzt: „Eine flächenhafte Aufbringung von Gesteinsschotter in Verbindung mit Matten, Folien oder Vliesen oder sonstige Versiegelungen auf den Gartenflächen der Bauparzellen ist nicht zulässig. Durch diese sogenannten Versiegelungen wird die Bodenfruchtbarkeit und das organische Material des Oberboden langfristig geschädigt. Dies trifft auch für Mikrolebewesen und Kleintiere wie Regenwürmer in der Oberbodenschicht zu.“

### **v. Energieversorgung Bayernwerk – Netz, Altdorf – Schreiben vom 26.09.2018**

*Mit der erneuten Auslegung des o. g. Vorhabens besteht unser Einverständnis.*

*Im Übrigen behält unsere Stellungnahme vom 17.05.2018 zum Planvorgänger weiterhin Gültigkeit.*

### **Beschluss:**

Die Gemeinde nimmt das Schreiben der Energieversorgung Bayernwerk zur Kenntnis.

### **10.7.4 Bedenken und Anregungen von Bürgern zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Am Weinberg“ wurden vorgebracht.**

#### **Schreiben Bürger 2 und 3 vom 30.06.2018**

*Dem Bebauungsplan entnehmen wir, dass der gesamte Pkw- und Lastwagenverkehr durch die Weinbergsiedlung oder am Schwimmbad vorbei bzw. Trainingsplatz fahren wird.*

*Sowohl am Schwimmbad, am Fußballplatz als auch in der Weinbergsiedlung sind viele Kinder unterwegs.*

*In der Weinbergsiedlung gibt es keine Fußgängerwege und die Straßen sind nicht gerade breit.*

*Auch gibt es keine Geschwindigkeitsbegrenzung.*

*Ich schlage deshalb vor, dass eine Verbindungsstraße von der neuen geplanten Siedlung Am Weinberg zur Niedersüßbacher Straße gebaut wird.*

*Dadurch wird der Verkehr nicht mehr durch die Weinbergsiedlung bzw. Fußballplatz und Schwimmbad und eine Teil davon nicht mehr durch Obersüßbach geleitet.*

*Solche Verbindungsstraßen zur Hauptstraße gibt es z.B. auch in der Siedlung Enghof bei Schatzhofen.*

*Bitte informieren Sie mich, ob und wie unser Vorschlag umzusetzen ist.*

*Weiteres Schreiben vom 09.07.2018*

*Ergänzung zu unserem Schreiben von 30.06.2018 zum Bebauungsplan „Am Weinberg“*

*Kosteneinsparung, mehr Sicherheit und Umweltschutz durch eine kurze Verbindungsstraße von der neuen geplanten Siedlung „Am Weinberg“ zur Niedersüßbacher Straße.*

*Wir wohnen nun seit 27 Jahren in der Weinbergsiedlung und wir sind nicht gegen das geplante neue Wohngebiet.*

***Jedoch sind wir gegen die geplante Verkehrsanbindung über die Badstraße und die Weinbergsiedlung aus Kostengründen, sowie aus Sicherheitsgründen und Umweltaspekten.***

#### **Begründung:**

*Aus Erfahrung wissen wir, dass die meisten Fahrten aus dem geplanten Wohngebiet in Richtung Niedersüßbach (dann weiter z.B. Furth, Kreisel Altdorf, Landshut oder Richtung München) oder in Richtung Obermünchen (dann weiter nach Richtung Moosburg und Freising und München) gemacht werden.*

*Dadurch, dass es keine direkte Verbindungsstraße von dem geplanten Wohngebiet zur Niedersüßbacher Straße gibt, beträgt der Umweg durch die Badstr. bzw. Weinbergsiedlung weiter über die Neuhauser Str. und die Schloßstr., dann weiter über die Hauptstr. in die Niedersüßbacher Str. etwa 1.000 m bis zu 1.300 m.*

Mit dem Entwurf des Bebauungsplans sind **vorerst** 25 Wohngebäude geplant.

Nehmen wir an, jeder Besitzer eines Wohngebäudes hat zwei motorisierte Fahrzeuge und legt den Weg zur Niedersüßbacher Str. zweimal täglich zurück (einmal hin und zurück ca. 2.000 m), dann sind das täglich ca. 100 km ( $25 \times 2 \times 2.000 \text{ m} = 100.000 \text{ m}$ ) Umweg, wenn es keine direkte Verbindungsstraße gibt.

Rechnet man diesen Umweg auf ein Jahr hoch, ergeben sich 36.500 km.

Da das neue Wohngebiet wahrscheinlich erweitert wird, wird es ohne direkte Verbindung einen jährlichen Umweg ergeben, der in etwa einer Erdumrundung (ca. 40.000 km) entspricht.

Nicht berücksichtigt sind weitere mögliche Kilometereinsparungen z. B. für Lieferfahrzeuge (DPD, Hermes usw.).

**Solche Verbindungsstraßen zur Hauptstraße gibt es z. B. auch in der Siedlung Enghof oder Entwies bei Schatzhofen.**

Dadurch wird der Großteil des zusätzlich entstehenden Straßenverkehrs mit PKW, Krad, LKW und Lieferfahrzeugen nicht durch bestehende Straßen und Siedlungen geführt, welche zum Teil dafür nicht ausgebaut bzw. geeignet sind (**Kostenaspekt und Sicherheitsaspekt**) und es ergibt sich eine erhebliche Einsparung an gefahrenen Kilometern. (**Kostenaspekt und Umweltaspekt**).

**Wir ersuchen deshalb die Verwaltung mit dem Gemeinderat folgende Punkte zu prüfen:**

**A: Ob es nicht kostengünstiger, sicherer und umweltverträglicher ist, mit dem neuen Wohngebiet eine neue kurze Verbindungsstraße zur Niedersüßbacher Str. zu bauen. (Beispiel siehe anliegenden Plan)**

**B: Alternativ müssten aus unserer Sicht umfangreiche Maßnahmen in der Badstraße sowie Weinbergsiedlung durchgeführt werden. Nicht nur da die Badstraße durch parkende Autos und Krafträder wegen dem Schwimmbad und wegen des Fußballplatzes (Trainingsbetrieb mehrmals in der Woche) unter der Woche und am Wochenende stark verengt ist, werden viele neue Anwohner im neuen Wohngebiet den Weg über die Weinbergsiedlung wählen.**

**C: In der Weinbergsiedlung gibt es keinen Bürgersteig, der nach unserer Einschätzung dann dringend notwendig wäre. (Zusätzliche Umbaukosten)**

**D: Ein Bürgersteig wird nach unserer Einschätzung die Weinbergsiedlung einspurig machen. (Zusätzliche Umbaukosten durch Verkehrsregelung)**

**E: Mit einer kurzen Verbindungsstraße zur Niedersüßbacher Str. könnte man die Weinbergsiedlung in Höhe der Hausnummern 1 und 21 (beim Behälter für Streusplitt) für den Durchgangsverkehr sperren und es wäre dann wie bisher kein Bürgersteig notwendig. Die Punkte C: und D: könnten entfallen.**

Bitte informieren Sie uns, wann unser Vorschlag in einer Gemeinderatssitzung vorgestellt wird und ob wir an der Sitzung teilnehmen können.

### **Beschluss:**

Die im Schreiben der Bürger 2 und 3 angegebene Berechnung der Umwege der betroffenen Anlieger ist nur hypothetisch.

Für den Bau einer Verbindungsstraße zwischen dem geplanten Baugebiet „Am Weinberg“ und der Verbindungsstraße „Niedersüßbacher Straße“ ist eine Straße von einer Länge von ca. 150 m und eine Brückenneubau über den Süßbach erforderlich. Hiermit sind erhebliche Kosten und ein Grunderwerb erforderlich. Des Weiteren sind ein Ausgleich des verloren gegangenen Retentionsraumes und ein ökologischer Ausgleich für den Verlust des Naturraumes entlang des Süßbaches zu schaffen.

Bei den erwähnten Verbindungsstraßen in Entwies und Enghof bei Schatzhofen handelt es sich Straßen, die bereits weit vor der Entwicklung der Wochenendhaussiedlungen (1972) vorhanden waren. Diese Wege wurden im Zuge der Flurbereinigung (ca. 1955 bis 1960) zur Erschließung der angrenzenden, landwirtschaftlichen Flächen gebaut.

Die Badstraße besitzt auf die gesamte Länge bis zur Einmündung in die Neuhausener Straße einen Gehweg und hat eine Ausbaubreite von 5,50 m. Die Straße Weinbergsiedlung hat eine Ausbaubreite von 6,00 m. Beide Straßen haben damit eine ausreichende Fahrbahnbreite für den Begegnungsverkehr Lkw/Pkw.

Mit dem Neubau eines Gehweges in der Weinbergsiedlung entlang dem Grundstück Hs.Nr. 1 ist nach Meinung der Gemeinde für den Fußgängerschließung des neuen Baugebietes an den Bestand ausreichend, dadurch entsteht ein durchgängiger Fußgängerweg zur Schule und zum Kindergarten.

Eventuell müssten entlang der Badstraße Halte- bzw. Parkverbotsschilder installiert werden, um eine zugesperrte Straße zu vermeiden. Diese Schilderanordnungen müssten erst noch durch eine Verkehrsschau mit der Verkehrsbehörde und der Polizei genehmigt werden.

**10.8 Nochmalige öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 und § 3 Abs. 2 BauGB:**

**10.8.1 Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 15.12.2017 i. d. F. vom 12.01.2021 mit Begründung wurde am 12.01.2021 vom Gemeinderat Obersüßbach zur nochmaligen öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 und § 3 Abs. 2 BauGB gebilligt.**

**10.8.2 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 und § 3 Abs. 2 BauGB vom 22.02.2021 bis 02.04.2021 im Rathaus nochmals öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 11.02.2021 ortsüblich bekannt gemacht.**

**10.8.3 Folgende Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert:**

a1.	Landratsamt – Bauaufsichtsbehörde Sg. 40	Landshut
a2.	Landratsamt – Kreisbaubehörde Sg. 44	Landshut
a3.	Landratsamt – Immissionsschutzbehörde	Landshut
a4.	Landratsamt – Untere Naturschutzbehörde	Landshut
a5.	Landratsamt – Gesundheitsamt	Landshut
a6.	Landratsamt – Bereich Abfallwirtschaft	Landshut
a7.	Landratsamt – Brandschutzdienststelle	Landshut
a8.	Landratsamt – Tiefbauamt	Rottenburg
b1.	Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanungsbehörde	Landshut
b2.	Regierung von Niederbayern – Gewerbeaufsichtsamt	Landshut
c.	Regionaler Planungsverband Region 13	Landshut
d.	Wasserwirtschaftsamt	Landshut
e.	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	Landshut
f.	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	Landshut
g.	Amt für ländliche Entwicklung Niederbayern	Landau
h.	Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege	München
i.	Bayer. Forstamt	Landshut
j.	Bayer. Landesamt f. Umwelt	Augsburg
k.	Staatliches Bauamt Landshut	Landshut
l.	Gemeinde Bruckberg	Bruckberg
m.	Gemeinde Furth	Furth
n.	Gemeinde Gammelsdorf	Mauern
o.	Markt Pfeffenhausen	Pfeffenhausen
p.	Gemeinde Volkenschwand	Mainburg
q.	Gemeinde Weihmichl	Furth

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

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

**10.9 Abwägung**

**10.9.1 Folgende Träger öffentlicher Belange haben während der nochmaligen öffentlichen Auslegung nach § 4a Abs. 3 und § 3 Abs. 2 BauGB keine Stellungnahme abgegeben:**

a4.	Landratsamt – Untere Naturschutzbehörde	Landshut
a8.	Landratsamt – Tiefbauamt	Rottenburg
d.	Wasserwirtschaftsamt	Landshut
h.	Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege	München
i.	Bayer. Forstamt	Landshut
k.	Staatliches Bauamt Landshut	Landshut
l.	Gemeinde Bruckberg	Bruckberg
n.	Gemeinde Gammelsdorf	Mauern
t.	Deutsche Post AG	Landshut

**10.9.2 Folgende Träger öffentlicher Belange haben während der nochmaligen öffentlichen Auslegung nach § 4a Abs. 3 und § 3 Abs. 2 BauGB Stellungnahmen ohne Einwände abgegeben:**

a2.	Landratsamt – Kreisbaubehörde Sg. 44, Landshut, Schreiben vom 09.03.2021
a3.	Landratsamt – Immissionsschutzbehörde, Landshut, Schreiben vom 23.02.2021
b2.	Regierung von Niederbayern – Gewerbeaufsichtsamt, Landshut Schreiben vom 16.02.2021
e.	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Landshut, Mail vom 24.03.2021
g.	Amt für ländliche Entwicklung Niederbayern, Landau, Mail vom 24.03.2021
m.	Gemeinde Furth, Furth, Schreiben vom 16.03.2021
o.	Markt Pfeffenhausen, Pfeffenhausen, Mail vom 19.03.2021
p.	Gemeinde Volkenschwand, Mainburg, Mail vom 16.02.2021
q.	Gemeinde Weihmichl, Furth, Schreiben vom 25.03.2021
r.	Bay. Bauernverband, Landshut, Mail vom 01.04.2021
y.	Industrie und Handelskammer für Niederbayern, Passau, Mail vom 19.03.2021

**10.9.3 Von folgenden Trägern öffentl. Belange wurden Bedenken und Anregungen zum Entwurf vorgebracht, die in der Sitzung des Gemeinderates Obersüßbach vom 19.05.2021 behandelt wurden, wobei die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen wurden:**

**a1. Landratsamt – Bauaufsichtsbehörde Sg. 40, Landshut, Schreiben vom 07.04.2021**

1. Zu Nr. 0.4.2 (Hecken) der Textlichen Festsetzungen:

*Hier wird die Höhe der Hecken festgesetzt. Dies ist baurechtlich nicht möglich, da nur die Höhen baulicher Anlagen im Rahmen des Maßes der baulichen Nutzung festsetzbar ist (vgl. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Ob im Rahmen grünordnerischer Festsetzungen eine „Höhenbegrenzung“ der Hecken festsetzbar ist, muss mit der Unteren Naturschutzbehörde geklärt werden, anderenfalls ist diese Festsetzung zu streichen.*

2. Zu Nr. 0.7.2 (Verfahrensfreie Bauvorhaben) der Textlichen Festsetzungen:

*Es ist nicht, wie hier geschehen, zulässig, verfahrensfreie Bauvorhaben außerhalb der Baugrenzen für allgemein zulässig zu erklären. Auch verfahrensfreie Bauvorhaben bedürfen in diesem Falle einer Befreiung im Zusammenhang mit dem dann erforderlichen Bauantrag, wenn sie gleichzeitig mit dem Bauvorhaben errichtet werden sollen (in diesem Falle kein Freistellungsverfahren!). Sollen sie später errichtet werden, bedürfen sie der isolierten Befreiung durch die Gemeinde (vgl. § 23 Abs. 5 BauNVO). Die Beschränkung auf 4 x 4 m ist nicht nachvollziehbar. Die Verfahrensfreiheit wird unmittelbar in § 57 BayBO geregelt.*

*Sollen hier jedoch Einschränkung gem. § 14 Abs. 1 Satz 3 bzw. § 12 Abs. 5 BauNVO vorgenommen werden, bedarf es hierzu eigener und genau formulierter Festsetzungen.*

### 3. Zu Nr. 0.12 (Denkmalschutz) der Textlichen Hinweise:

Hinweise sind zwar rechtlich nicht bindend, sie sollten jedoch die Rechtslage richtig wiedergeben.

Die betroffene Fläche wurde durch die Kreisarchäologie bereits im Jahr 2018 (vgl. Schreiben von Herrn Kreisarchäologen Dr. Richter vom 19.10.2018) archäologisch freigegeben worden. Hier ist somit Art. 8 BayDSchG einschlägig. Ferner wird darauf hingewiesen, dass Rechtsgrundlagen korrekt zitiert werden (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG).

### Zu Anwendung des § 13b BauGB:

Zunächst erscheint bedenklich, dass der zu überplanende Bereich zwar an einem bebauten Bereich angrenzt, der bebaute Bereich jedoch lediglich ein Ferienhausgebiet darstellt, keine dauerhafte Wohnnutzung gegeben ist.

Gem. dem Urteil des BayVGH v. 04.05.2018, BeckRS 2018, 8637, ist das reine Angrenzen an einen bebauten Bereich nicht ausreichend, um § 13b BauGB anwenden zu können. Sinngemäß müssen alle überplanten Bereiche von der bestehenden Bebauung geprägt sein. Dies ist hier in weiten Teilen der Fall, allerdings entfernt sich der überplante Bereich z. T. in einer Größe von bis zu 6 Parzellen vom bebauten Bereich, an anderen Stellen lediglich bis zu 2 Parzellen. Da hier jedoch eine organische Siedlungsentwicklung erfolgt und kein vollkommen neuer Ansatz für eine weitere Siedlungsentwicklung geschaffen wird, wird vom SG 40 das gewählte Verfahren nicht gerügt, wobei ausdrücklich festzustellen ist, dass hier keine unzweifelhafte rechtliche Beurteilung erfolgen kann. Letztendlich obliegt der Gemeinde Obersüßbach zu entscheiden, ob das gewählte Verfahren gem. § 13b BauGB fortgeführt wird.

### Beschluss:

#### Zu Punkt 1.:

Nach § 16 Abs.2 Nr. 4 BauNVO können nur bauliche Anlagen in der Höhe begrenzt und im Bebauungsplanverfahren festgesetzt werden. Für eine Festsetzung der Höhe von Hecken im Bebauungsplan fehlt hierzu die gesetzliche Grundlage. Der Punkt 0.4.2 Hecken wird ersatzlos gestrichen.

#### Zu Punkt 2.:

Mit § 57 BauBO sind verfahrensfreie Bauvorhaben geregelt. Auch genehmigungsfreie Bauvorhaben bedürfen einer Genehmigung durch die Gemeinde, sofern sie mit dem Hauptvorhaben errichtet werden, kann dies nicht im Freistellungsverfahren geschehen. Bei später geplanten genehmigungsfreien Bauvorhaben bedürfen sie einer isolierten Befreiung durch die Gemeinde. Für den Punkt 0.7.2 des Bebauungsplanes fehlt die gesetzliche Grundlage, er wird ersatzlos gestrichen.

#### Zu Punkt 3.:

Es ist richtig, dass mit dem Schreiben vom 18.10.2018 vom Kreisarchäologen Dr. Richter die ursprünglich betroffene Planungsfläche archäologisch freigegeben wurde. Zwischenzeitlich wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in Richtung Norden erweitert. (Siehe hierzu Beschluss des Gemeinderates von Obersüßbach vom 15.10.2020 Punkt 10.7.3 dieser Begründung. Für die Erweiterungsfläche im Norden liegt bisher noch keine denkmalrechtlich Freigabe vor.

Der Punkt 0.12 – Denkmalschutz wird wie folgt abgeändert bzw. ergänzt.

Im Planungsgebiet ist nicht auszuschließen, dass sich oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Sollten Bodendenkmäler (z.B. Keramik-, Metall- und Knochenfunde) aufgefunden werden, besteht die Verpflichtung dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Landshut oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Auf die sonstigen Bestimmungen des Art. 8 Denkmalschutzgesetzes (DSchG) wird ebenfalls verwiesen.

### Zu Anwendung § 13 b BauGB:

Der Gemeinderat Obersüßbach hat am 28.08.2017 beschlossen, für das Gebiet "Am Weinberg" einen Bebauungsplan nach § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13 b BauGB aufzustellen und hat am 21.09.2017 nach § 2 Abs. 1 BauGB das Vorhaben ortsüblich bekanntgemacht.

Mit den im § 13b BauGB vorgegebenen Vorgaben wurden bei dem Bebauungsplan „Am Weinberg“ vollends berücksichtigt.

Die Größe der überbaubaren Fläche des Baugebiets mit 8.518 m<sup>2</sup> (Grundflächenzahl max. 0,35) liegt unter der im § 13b BauGB festgelegten Größe von 10.000 m<sup>2</sup>. Des Weiteren wurden im Bebauungsplan zwar ein „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO festgelegt, wobei Nutzungen nach § 4 Abs. 3, Nr. 1 bis 5 BauNVO ausgeschlossen worden sind. Der neue Bebauungsplan grenzt mit der gesamten westlichen Seite an ein vollends bebautes Ferienhausgebiet. Mit dem im Süden befindlichen Schwimmbad ist das Baugebiet ebenfalls

bereits baulich umschlossen. Das angeforderte Immissionsschutzgutachten gibt der Gemeinde keine Anhaltspunkte, die einer Baulandausweisung wie bereits geplant widerspricht.

Des Weiteren wurde den zuständigen Stellen der Bebauungsplan bereits im Verfahren nach § 3 Abs. 1 / § 4 Abs. 1 BauGB sowie § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB nähergebracht. In keiner Stellungnahme wurde auf die Verwirklichungsmöglichkeit des Bauleitplanverfahrens nach § 13b BauGB in unmittelbarer Nähe zu Wochenendhausgebieten eingegangen.

Insofern hält die Gemeinde Obersüßbach an der Verwirklichung des Projektes östlich des bestehenden Baugebiets „Ferienhaus-Siedlung Weinberg“ fest.

**a5. Landratsamt – Gesundheitsamt, Landshut, Schreiben vom 01.03.2021**

*Der Unterzeichner schließt sich den Ausführungen von Hr. Dr. Zerbes voll inhaltlich an.  
(Punkt 4, 5, 7-8, Punkt 5, 5.8-9)*

**Beschluss:**

**Die Ausführungen zu den Untersuchungen des Oberbodens im Baugebiet durch Hr. Dr. Zerbes (Anlage 6 und Anlage 7) werden zur Kenntnis genommen.**

**a6. Landratsamt – Bereich Abfallwirtschaft, Landshut, Schreiben vom 22.02.2021**

*Der vorgenannte Bebauungsplan mit Grünordnung wurde uns zur abfall- und bodenschutzrechtlichen Stellungnahme vorgelegt. Bereits Anfang 2019 wurde mit der Gemeinde und den verschiedenen Fachstellen ein Gespräch geführt, nachdem eine erhöhte natürliche Belastung von Arsen im Boden des geplanten Baugebietes durch laborchemische Untersuchungen festgestellt wurde. Die Baugrundgutachten über die Einzeluntersuchungen wurden für die bodenschutzrechtliche und abfallrechtliche Stellungnahme herangezogen*

**Das Landratsamt Landshut, Sachgebiet 25, Abfallwirtschaft, nimmt wie folgt Stellung:**

*Grundsätzlich darf ein Bauleitplan keine Nutzung vorsehen, die mit einer vorhandenen und vermuteten Bodenbelastung auf Dauer unvereinbar wäre.*

*Erhöhte natürliche Belastungen von Arsen im Boden allein stellen keine schädliche Bodenveränderung im Sinne des Bodenschutzes dar. Dies ist nur dann der Fall, wenn der Schadstoff durch Einwirkungen auf den Boden in erheblichen Umfang freigesetzt wurde oder wird (§ 4 Abs. 8 BBodSchV).*

*Für die in der Bauplanung enthaltenen arsenbelasteten Flächen gilt:*

*Die Verwertung des belasteten Bodens sollte – soweit möglich – direkt vor Ort angestrebt werden, z.B. für entsprechende Gestaltungsmaßnahmen. Hierfür wird die Erstellung eines Bodenmanagementplanes empfohlen und die Beteiligung eines bodenkundlichen Baubegleiters ist anzuraten.*

*Böden mit unterschiedlichen Belastungsgraden sollten nicht umgelagert werden, insbesondere nicht bei sensiblen Nutzungen wie Wohngebieten.*

*Im Zuge dessen ist bei den Aushubarbeiten das anfallende Material durch Haufwerksbeprobungen nach LAGA PN 98 am Herkunftsort zu untersuchen. Für arsenbelastetes Bodenmaterial sind – unter Berücksichtigung der Ausführungen in LAGA M20 (1997) – Verwertungen zulässig.*

*Weitere bodenschutzrechtliche Belange werden durch die vorgelegte Planung nicht berührt.*

**Beschluss:**

**Grundsätzlich wird bei den Bodenarbeiten darauf geachtet, dass so wenig Aushubmaterial, soweit es möglich ist, anfällt. Durch Bodenverbesserungen im Kanalbau lassen sich entsorgende Aushubmengen weitestgehend vermeiden.**

**Die Verwendung und Entsorgung von anfallenden Bodenmaterial und die Erstellung eines Bodenmanagementplanes wird im Vorfeld mit einem bodenkundlichen Baubegleiter abgestimmt. Die weiteren Hinweise des Bereichs Abfallwirtschaft vom 22.02.2021 werden zur Kenntnis genommen und beachtet.**

**a7. Landratsamt – Brandschutzdienststelle, Landshut, Schreiben vom 08.03.2021**

- *Der erforderliche Löschwasserbedarf ist je nach Art der Bebauung gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 Tabelle 1 sicher zu stellen.*
- *Um die Zufahrtsmöglichkeiten von Rettungskräften zu verbessern, sollte entlang der Badstraße im Bereich des Freibades zumindest zu den Betriebszeiten und während Sportveranstaltungen eine einseitige Halteverbotszone eingerichtet werden. (Dies würde auch die Anfahrt von Rettungskräften am Freibad verbessern).*

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

**Beschluss:**

**Die Hinweise der Brandschutzstelle mit dem Schreiben vom 08.03.2021 werden zur Kenntnis genommen.**

**Der Hinweis zum erforderlichen Löschwasserbedarf wird an den Zweckverband Wasserversorgung Au i. d. Hallertau weitergeleitet.**

**Um die Zufahrtsmöglichkeiten von Rettungskräften zu verbessern sollte entlang der Badstraße eine einseitige Halteverbotszone errichtet werden, soweit die Mindestfahrbahnbreiten für einen gegenseitigen Verkehr nicht vorhanden sind. Die Anordnung einer Halteverbotszone muss von der Verkehrsbehörde in Verbindung mit der Polizei angeordnet werden.**

**Ein Termin für die Abhaltung einer Verkehrsschau mit den Vertretern der Polizeiinspektion Rottenburg a. d. Laaber noch vereinbart.**

**b1. Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanungsbehörde, Landshut  
Schreiben vom 26.03.2021**

*Die Gemeinde Obersüßbach beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Am Weinberg“, um ein neues allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Hierzu wurde von der höheren Landesplanungsbehörde bereits mit Schreiben vom 08.06.2018 und 05.10.2018 Stellung genommen.*

*Die Gemeinde hat sich im Rahmen der Abwägung auch mit unserer Stellungnahme beschäftigt. Der Beschluss zur verbindlichen Festlegung einer Bauverpflichtung wird dabei ausdrücklich begrüßt.*

*Da die letzte Einbeziehung in den Planungsprozess über zwei Jahre zurückliegt und sich in dieser Zeit sowohl die Gesetzeslage als auch die Dimension des Planungsgebietes geändert haben, gibt die höhere Landesplanungsbehörde folgende überarbeitete Stellungnahme zum geplanten Vorhaben ab.*

**Ziele (Z) der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB nach sich ziehen, sowie Grundsätze (G) 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. (LEP 3.1 G).*

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

*Im ländlichen Raum soll die Verkehrserschließung weiterentwickelt und die Flächenbedienung durch den öffentlichen Personennachverkehr verbessert werden (LEP 4.1.3 G).*

**Bewertung:**

*Das Plangebiet schließt an die vorhandene Bebauung (Ferienhaussiedlung Weinberg) an. Diesbezüglich erfüllt das Vorhaben die Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms (LEP 3.3 Z).*

*In den Planunterlagen ist eine Auseinandersetzung mit den Innenentwicklungspotenzialen im Sinne von LEP 3.2 Z erkennbar. Es wird jedoch nur oberflächlich dargelegt, dass alle in den vergangenen Jahren erschlossenen Baugebiete bis auf Grundstücke, die in privatem Besitz sind bebaut seien und die Nachfrage nach Baugrundstücken in der Gemeinde Obersüßbach groß sei. Die Begründung des Bebauungsplanes genügt daher den „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ (Schreiben des StMWi an alle Gemeinden; [https://www.landentwicklung-bayern.de/fileadmin/user\\_upload/landesentwicklung/Dokumente/Flaechensparoffensive/AH\\_Bedarfsnachweis.pdf](https://www.landentwicklung-bayern.de/fileadmin/user_upload/landesentwicklung/Dokumente/Flaechensparoffensive/AH_Bedarfsnachweis.pdf)) nicht. Um den Erfordernissen der Raumordnung gerecht zu werden, kann die fehlende*

Verfügbarkeit zur berücksichtigt werden, wenn die Gemeinde eine Strategie zur Aktivierung der vorhandenen Potenziale und die Ergebnisse der Umsetzung dieser Strategie dargelegt hat.

Der demographische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und der Klimaschutz machen eine nachhaltige Siedlungsentwicklung erforderlich (vgl. LEP 3.1 G). In der Gemeinde Obersüßbach war in den letzten Jahren eine stagnierende leicht abnehmende Bevölkerungsentwicklung festzustellen. So hat die Bevölkerung zwischen 2009 und 2018 um 0,4% abgenommen ([https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/statistik\\_kommunal/2019/09274165.pdf](https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/statistik_kommunal/2019/09274165.pdf)). Für die Zukunft kann man mit einem geringen Wachstum von 3,8% von 2017 bis 2031 rechnen ([https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet\\_bevoelkerung/demographischer\\_wandel/demographische\\_profile/09274165.pdf](https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/demographische_profile/09274165.pdf)). Insofern ist auch nachvollziehbar, dass sich die Gemeinde um neue Baugebiete bemüht, wenngleich die plötzliche Aufstockung um 17 WE gegenüber den Planungen von 2018 unbegründet bleibt. Dem Argument, man wolle durch diese Vorhaben eine kostengünstige Wohnsiedlung ermöglichen, will entgegnet werden, dass bei einem Neubaugebiet im Nachgang der Erschließung mit erheblichen Folgekosten zu rechnen ist, die zu Lasten der Gemeinde fallen werden.

Neben einem leichten Bevölkerungsanstieg in Obersüßbach ist auch zu berücksichtigen, dass die Zunahme der Bevölkerung voraussichtlich mit einer starken Alterung einhergehen wird. So soll die Bevölkerungsgruppe der 65-jährigen und Älteren um 47% zunehmen. Die von den Gemeinden bei der Ausweisung von Baugebieten häufig umworbene Gruppe der 18- bis unter 40-jährigen („jungen Familien“) soll hingegen um 5.1% abnehmen.

Eine Auseinandersetzung mit dem absehbaren und schon abgelaufenen demographischen Wandel (Alterung, Zunahme von Einpersonenhaushalten, Alleinerziehende, ...) und den daraus resultierenden geänderten Bedürfnissen auf dem Wohnungsmarkt ist in den Planungsunterlagen nicht enthalten. Auch vor dem Hintergrund der zu erwartenden Altersstruktur stellt sich die Frage, ob ein Planungskonzept, das im Schwerpunkt auf eine reine Einzelhausbebauung setzt, den Wohnbedürfnissen einer sich verändernden Gesellschaft gerecht werden kann. Der Wunsch junger Bevölkerung nach Wohnraum in der Heimatgemeinde ist aktuell groß und die Gemeinde Obersüßbach will hierfür auch verstärkt Wohnraum zur Verfügung stellen. Dabei sollte jedoch bedacht werden, dass oftmals auch andere Wohnformen über ein klassisches Einfamilienhaus hinaus gerade in dieser Bevölkerungsgruppe verstärkt nachgefragt werden. Da der konkrete Bedarf in den Planungsunterlagen nicht begründet wird, kann davon ausgegangen werden, dass neben Einfamilienhäusern möglicherweise auch Bedarf nach kleineren Wohneinheiten auf der einen Seite und barrierefreien Wohnungen auf der anderen Seite besteht. Diese Faktoren machen auch eine geplante Belegungsdichte von 3 EW/WE nicht nachvollziehbar.

Weiterhin wird eine flächensparende Siedlungs- und Erschließungsform (u. a. durch die hohe Anzahl an verpflichtenden Stellplätzen) sowie eine zukunftsweisende Mobilitätsstrategie (bspw. durch angemessene Anbindung an den ÖPNV) angezweifelt (vgl. LEP 3.1 G und LEP 4.1.3 G).

#### **Zusammenfassung:**

Viele o.g. Punkte sprechen gegen eine Ausweisung von neuem Bauland in dieser Dimension. Die Planung steht daher teilweise im Konflikt mit den Erfordernissen der Raumordnung. Um der Gemeinde Obersüßbach jedoch kurzfristig eine flächensparende Siedlungsentwicklung zu ermöglichen, kann seitens der höheren Landesplanungsbehörde die Empfehlung einer Bebauung in kleineren Teilabschnitten, die dem tatsächlichen Bedarf gerecht wird, gegeben werden. Die verbindliche Festlegung einer Bauverpflichtung wird dabei ausdrücklich begrüßt.

Bei zukünftigen Planungen ist der Bedarf neuer Siedlungsflächen noch ausführlicher darzulegen. Hierzu zählen u.a. eine intensivere Auseinandersetzung mit den vorhandenen Flächenpotenzialen, der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung sowie der erwarteten Altersstruktur der Bevölkerung. Weitere Informationen zur flächensparenden Siedlungsentwicklung sowie zur Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung finden sich auch auf folgender Internetseite: <https://www.landesentwicklung-bayern.de/flaechenspar-offensive/>. Hilfreiche Anregungen zur flächensparenden Bauleitplanung können zudem bei den Flächensparmanagern der Regierung von Niederbayern eingeholt werden.

#### **Hinweis:**

Wir bitten darum, uns nach Inkrafttreten von Bauleitplänen bzw. städtebaulichen Satzungen eine Endausfertigung sowohl auf Papier (direkt oder über das Landratsamt) als auch in digitaler Form (z. B. als PDF, TIFF, JPEG oder auch Vektordaten) mit Angabe des Rechtskräftigkeitsdatums (Datum der Bekanntmachung) zukommen zu lassen. Diese Bitte wird in diesem Fall auch für den im Wege der Berichtigung anzupassenden Flächennutzungsplan ausgesprochen. Für die Übermittlung der digitalen Daten verwenden Sie bitte die E-Mail-Adresse [bauleitplanung@reg-nb.bayern.de](mailto:bauleitplanung@reg-nb.bayern.de) oder eine andere digitale Form (z. B. Download-Link). Wird das Verfahren eingestellt, so bitten wir ebenfalls um eine entsprechende Mitteilung.

## Beschluss:

Die Stellungnahme der Regierung von Niederbayern vom 26.03.2021 wird zur Kenntnis genommen.

Erfreulich wird der Beschluss zur verbindlichen Festlegung zur Bauverpflichtung durch die Gemeinde begrüßt, die Bauverpflichtung wird auf sämtlichen Grundstücken die die Gemeinde Obersüßbach veräußert angeordnet. Auch werden einige Grundstücke, die seitens der Grundstückseigentümer nicht an die Gemeinde Obersüßbach veräußert werden, ebenfalls mit einer Bauverpflichtung versehen. Damit kann eine zügige Bebauung der Baugrundstücke garantiert werden.

Der Gemeinderat Obersüßbach hat am 28.08.2017 beschlossen, für das Gebiet "Am Weinberg" einen Bebauungsplan nach § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13 b BauGB aufzustellen und hat am 21.09.2017 nach § 2 Abs. 1 BauGB das Vorhaben ortsüblich bekanntgemacht.

Die Begründung zu dem Bebauungsplan „Am Weinberg“ wurde am 15.12.2017 verfasst, damit weit vor dem Zeitpunkt der im Koalitionsvertrag festgelegten Flächensparoffensive 2018. Die Verzögerungen in der Bauleitplanung sind einigen Gutachten hinsichtlich Arsenbelastung im Boden geschuldet, eine Verzögerung durch die Gemeinde Obersüßbach liegt nicht vor.

Wie schon unter Punkt 2.1 der Begründung dargelegt, verfügt die Gemeinde Obersüßbach 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 werden jedoch als sog. „Enkelgrundstücke“ zurückbehalten. Weitere Flächen die dem Innenbereich zuzuordnen sind, sind Hochwasserkartiert und können damit nicht bebaut werden. In naher Zukunft kann vermutlich ein bereits bebautes Grundstück im Innenbereich käuflich erworben werden und im Rahmen der Nachverdichtung mit betreutem Wohnen o.ä. bebaut werden. Insgesamt bleibt festzustellen, dass das mögliche Innenentwicklungspotenzial durch die Gemeinde Obersüßbach vollends ausgenutzt wurde.

Die Gemeinde Obersüßbach hat in den letzten 25 Jahren folgende Baugebiete entwickelt und überwiegend an Gemeindeglieder veräußert,

1998 – Ortsteil Obersüßbach – Kirchanger mit 10 Parzellen

2002 – Ortsteil Obersüßbach – Am Südhang mit 44 Parzellen

2013 – Ortsteil Obermünchen – Obermünchen mit 5 Parzellen

Aus dieser kurzen Übersicht sieht man, dass die Gemeinde Obersüßbach in regelmäßigen Abständen kleinere und größere Baugebiete entwickelt hat und erfolgreich veräußert hat, bis auf wenige Parzellen, die noch im Besitz der Grundstücksverkäufer sind.

Mit der langen Verfahrensdauer dieses Bebauungsplanes (Arsenbelastung) steht die Gemeinde massiv unter Druck Bauland für ihre Bürger zur Verfügung zu stellen. Seit dem Jahr 2015 führt die Gemeinde Obersüßbach Bewerberlisten für potenzielle Baugebiete, damit vor allem die junge Bevölkerung nicht abwandern muss und Wohnmöglichkeiten am Ort erhält. Die aktuell fortgeschriebene Bewerberliste zählt mit Datum vom 22.04.2021 insgesamt 203 Grundstücksbewerber, die am Bau von Einfamilienhäusern in Obersüßbach interessiert sind. Der Bedarf an mehrgeschossigem Wohnungsbau sowie Doppelhaushälften ist aus den Bewerbungen nicht ersichtlich, es wurden vornehmlich Anfragen hinsichtlich einer Einzelhausbebauung gestellt.

Nach der in der Stellungnahme angesprochenen Statistik Kommunal 2019 ist unter Punkt 13. - Bauland - weiter zu vernehmen, dass in den letzten Jahren 2 bis 3 Parzellen veräußert worden sind. Wenn man dies als Grundlage für die weitere Berechnung für den Bedarf an baureifen Bauland heranzieht, ergibt sich für die Jahre 2015 bis ca. 2025 ein Bedarf an 20 bis 30 Parzellen. Damit ist der vorliegende Bebauungsplan „Am Weinberg“ mit 35 Parzellen vorausschauend dimensioniert.

Als Weiteres wird unter Punkt 16. - Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen seit 2015 - eine durchschnittliche Zunahme an Wohngebäuden binnen 4 Jahren von 11 Wohngebäuden ersichtlich, und die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung beträgt ca. 127 m<sup>2</sup>. Hieraus erkennt man an der Wohnfläche, dass es sich hierbei vorwiegend um Einfamilienhäuser handelt.

Dies bestätigt auch die Erkenntnisse der Gemeindeverwaltung, dass im ländlichen Raum immer noch das klassische Einfamilienhaus die beliebteste Wohnform ist. Dieser Trend wurde durch die momentan herrschende Covid 19 - Pandemie verstärkt. Doppel- oder Reihenhäuserparzellen

lassen sich kaum oder nur zögerlich zu verkaufen.

Die in der Stellungnahme erwähnte Belegungsdichte von 3 EW pro Wohneinheit ist darauf rückzuführen, dass die durchschnittliche Familie meistens 1 bis 2 Kinder hat. Für die Berechnung der möglichen Einwohner im Baugebiet wird die erforderliche Kapazität der Kläranlage (EW = EGW) und zur weiteren Bemessung der Infrastruktur herangezogen.

Wegen der angesprochenen Mobilitätsstrategie im LEP sind der Gemeinde die Hände gebunden. Dies ist die Aufgabe der größeren Verwaltungseinheiten wie Landkreis, Bezirk und das Land Bayern. Nichts desto trotz plant die Gemeinde Obersüßbach derzeit, eine Wohnform „betreutes Wohnen“ zu installieren. In diesem Zuge sollte auch die Nahversorgung sowie die Anbindung an den ÖPNV verbessert werden.

Gemäß den Ausführungen des Einwenders wird die Gemeinde Obersüßbach die Bauparzellen in Teilabschnitten veräußern, soweit Grundstücke nicht veräußert werden können. Dies hat auch den Vorteil, dass die kommunale Infrastruktur entsprechend mitwachsen kann. Damit kann der tatsächliche Bedarf entsprechend abgefragt und langfristig abgedeckt werden. Aufgrund der derzeitigen Bewerberliste ist jedoch zu erwarten, dass alle Grundstücke ohne zeitliche Verzögerung veräußert werden können.

Am 17.05.2021 fand mit Vertretern der Regierung von Niederbayern ein Gespräch hinsichtlich der Einwendung statt. In einem persönlichen Gespräch konnten sämtliche Unklarheiten beseitigt werden, seitens der Vertreter der Regierung von Niederbayern steht der Baulandausweisung in der dargelegten Form nichts mehr entgegen. Da die Stellungnahme der Regierung i.d.R. an den Regionalen Planungsverband weitergeleitet wird und wie im derzeitigen Fall übernommen wurde konnten auch die Bedenken des Regionalen Planungsverbandes ausgeräumt werden.

Nach dem Feststellungsbeschluss durch die Gemeinde wird der Regierung von Niederbayern eine rechtswirksame Ausfertigung des Bebauungsplanes mit integrierten Grünordnungsplan in Papier und digital übersandt.

#### c. Regionaler Planungsverband Region 13, Landshut, Schreiben vom 29.03.2021

*Die Gemeinde Obersüßbach beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Am Weinberg“, um ein neues allgemeines Wohngebiet festzusetzen.*

*Da die letzte Einbeziehung in den Planungsprozess über zwei Jahre zurückliegt und sich in dieser Zeit sowohl die Gesetzeslage als auch die Dimension des Planungsgebietes geändert haben, gibt der Regionale Planungsverband Landshut folgende überarbeitete Stellungnahme zum geplanten Vorhaben ab.*

#### **Ziele (Z) der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB nach sich ziehen, sowie Grundsätze (G) 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. (LEP 3.1 G).  
Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (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).*

*Im ländlichen Raum soll die Verkehrserschließung weiterentwickelt und die Flächenbedienung durch den öffentlichen Personennachverkehr verbessert werden (LEP 4.1.3 G).*

#### **Bewertung:**

*Das Plangebiet schließt an die vorhandene Bebauung (Ferienhaussiedlung Weinberg) an. Diesbezüglich erfüllt das Vorhaben die Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms (LEP 3.3 Z).*

*In den Planunterlagen ist eine Auseinandersetzung mit den Innenentwicklungspotenzialen im Sinne von LEP 3.2 Z erkennbar. Es wird jedoch nur oberflächlich dargelegt, dass alle in den vergangenen Jahren erschlossenen Baugebiete bis auf Grundstücke, die in privatem Besitz sind bebaut seien und die Nachfrage nach Baugrundstücken in der Gemeinde Obersüßbach groß sei. Die Begründung des Bebauungsplanes genügt daher*

den „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ (Schreiben des StMWi an alle Gemeinden; [https://www.landesentwicklung-bayern.de/fileadmin/user\\_upload/landesentwicklung/Dokumente/Flaechensparoffensive/AH\\_Bedarfsnachweis.pdf](https://www.landesentwicklung-bayern.de/fileadmin/user_upload/landesentwicklung/Dokumente/Flaechensparoffensive/AH_Bedarfsnachweis.pdf)) nur bedingt. Um den Erfordernissen der Raumordnung gerecht zu werden, kann die fehlende Verfügbarkeit zur berücksichtigt werden, wenn die Gemeinde eine Strategie zur Aktivierung der vorhandenen Potenziale und die Ergebnisse der Umsetzung dieser Strategie dargelegt hat.

Der demographische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und der Klimaschutz machen eine nachhaltige Siedlungsentwicklung erforderlich (vgl. LEP 3.1 G). In der Gemeinde Obersüßbach war in den letzten Jahren eine stagnierende leicht abnehmende Bevölkerungsentwicklung festzustellen. So hat die Bevölkerung zwischen 2009 und 2018 um 0,4% abgenommen ([https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/statistik\\_kommunal/2019/09274165.pdf](https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/statistik_kommunal/2019/09274165.pdf)). Für die Zukunft kann man mit einem geringen Wachstum von 3,8% von 2017 bis 2031 rechnen ([https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet\\_bevoelkerung/demographischer\\_wandel/demographische\\_profile/09274165.pdf](https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/demographische_profile/09274165.pdf)).

Insofern ist auch nachvollziehbar, dass sich die Gemeinde um neue Baugebiete bemüht, wenngleich die plötzliche Aufstockung um 17 WE gegenüber den Planungen von 2018 unbegründet bleibt. Dem Argument, man wolle durch diese Vorhaben eine kostengünstige Wohnsiedlung ermöglichen, will entgegnet werden, dass bei einem Neubaugebiet im Nachgang der Erschließung mit erheblichen Folgekosten zu rechnen ist, die zu Lasten der Gemeinde fallen werden.

Neben einem leichten Bevölkerungsanstieg in Obersüßbach ist auch zu berücksichtigen, dass die Zunahme der Bevölkerung voraussichtlich mit einer starken Alterung einhergehen wird. So soll die Bevölkerungsgruppe der 65-jährigen und Älteren um 47% zunehmen. Die von den Gemeinden bei der Ausweisung von Baugebieten häufig umworbene Gruppe der 18- bis unter 40-jährigen („jungen Familien“) soll hingegen um 5.1% abnehmen.

Eine Auseinandersetzung mit dem absehbaren und schon abgelaufenen demographischen Wandel (Alterung, Zunahme von Einpersonenhaushalten, Alleinerziehende, ...) und den daraus resultierenden geänderten Bedürfnissen auf dem Wohnungsmarkt ist in den Planungsunterlagen nicht enthalten. Auch vor dem Hintergrund der zu erwartenden Altersstruktur stellt sich die Frage, ob ein Planungskonzept, das im Schwerpunkt auf eine reine Einzelhausbebauung setzt, den Wohnbedürfnissen einer sich verändernden Gesellschaft gerecht werden kann. Der Wunsch junger Bevölkerung nach Wohnraum in der Heimatgemeinde ist aktuell groß und die Gemeinde Obersüßbach will hierfür auch verstärkt Wohnraum zur Verfügung stellen. Dabei sollte jedoch bedacht werden, dass oftmals auch andere Wohnformen über ein klassisches Einfamilienhaus hinaus gerade in dieser Bevölkerungsgruppe verstärkt nachgefragt werden. Da der konkrete Bedarf in den Planungsunterlagen nicht begründet wird, kann davon ausgegangen werden, dass neben Einfamilienhäusern möglicherweise auch Bedarf nach kleineren Wohneinheiten auf der einen Seite und barrierefreien Wohnungen auf der anderen Seite besteht. Diese Faktoren machen auch eine geplante Belegungsdichte von 3 EW/WE nicht nachvollziehbar.

#### **Zusammenfassung:**

Viele o.g. Punkte sprechen nur bedingt für eine Ausweisung von neuem Bauland in dieser Dimension. Auch wenn die Planung teilweise im Konflikt mit den Erfordernissen der Raumordnung steht, kann sie von Seiten des Regionalen Planungsverbandes Landshut noch mitgetragen werden. Es wird der Gemeinde Obersüßbach aber eine Bebauung in kleineren Teilabschnitten empfohlen, welche dem tatsächlichen Bedarf gerecht wird. Die verbindliche Festlegung einer Bauverpflichtung wird dabei ausdrücklich begrüßt.

Bei zukünftigen Planungen sollte der Bedarf neuer Siedlungsflächen noch ausführlicher dargelegt werden. Hierzu zählen u.a. eine intensivere Auseinandersetzung mit den vorhandenen Flächenpotenzialen, der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung sowie der erwarteten Altersstruktur der Bevölkerung. Weitere Informationen zur flächensparenden Siedlungsentwicklung sowie zur Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung finden sich auch auf folgender Internetseite: <https://www.landesentwicklung-bayern.de/flaechenspar-offensive/>. Hilfreiche Anregungen zur flächensparenden Bauleitplanung können zudem bei den Flächensparmanagern der Regierung von Niederbayern eingeholt werden.

#### **Beschluss:**

**Die Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes Landshut vom 29.03.2021 wird zur Kenntnis genommen.**

**Erfreulich wird der Beschluss zur verbindlichen Festlegung zur Bauverpflichtung durch die Gemeinde begrüßt, die Bauverpflichtung wird auf sämtlichen Grundstücken die die Gemeinde Obersüßbach veräußert angeordnet. Auch werden einige Grundstücke, die seitens der**

Grundstückseigentümer nicht an die Gemeinde Obersüßbach veräußert werden, ebenfalls mit einer Bauverpflichtung versehen. Damit kann eine zügige Bebauung der Baugrundstücke garantiert werden.

Der Gemeinderat Obersüßbach hat am 28.08.2017 beschlossen, für das Gebiet "Am Weinberg" einen Bebauungsplan nach § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13 b BauGB aufzustellen und hat am 21.09.2017 nach § 2 Abs. 1 BauGB das Vorhaben ortsüblich bekanntgemacht.

Die Begründung zu dem Bebauungsplan „Am Weinberg“ wurde am 15.12.2017 verfasst, damit weit vor dem Zeitpunkt der im Koalitionsvertrag festgelegten Flächensparoffensive 2018. Die Verzögerungen in der Bauleitplanung sind einigen Gutachten hinsichtlich Arsenbelastung im Boden geschuldet, eine Verzögerung durch die Gemeinde Obersüßbach liegt nicht vor.

Wie schon unter Punkt 2.1 der Begründung dargelegt, verfügt die Gemeinde Obersüßbach 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 werden jedoch als sog. „Enkelgrundstücke“ zurückbehalten. Weitere Flächen die dem Innenbereich zuzuordnen sind, sind Hochwasserkartiert und können damit nicht bebaut werden. In naher Zukunft kann vermutlich ein bereits bebautes Grundstück im Innenbereich käuflich erworben werden und im Rahmen der Nachverdichtung mit betreutem Wohnen o.ä. bebaut werden. Insgesamt bleibt festzustellen, dass das mögliche Innenentwicklungspotenzial durch die Gemeinde Obersüßbach vollends ausgenutzt wurde.

Die Gemeinde Obersüßbach hat in den letzten 25 Jahren folgende Baugebiete entwickelt und überwiegend an Gemeindebürger veräußert,

1998 – Ortsteil Obersüßbach – Kirchanger mit 10 Parzellen

2002 – Ortsteil Obersüßbach – Am Südhang mit 44 Parzellen

2013 – Ortsteil Obermünchen – Obermünchen mit 5 Parzellen

Aus dieser kurzen Übersicht sieht man, dass die Gemeinde Obersüßbach in regelmäßigen Abstand kleinere und größere Baugebiete entwickelt hat und erfolgreich veräußert hat, bis auf wenige Parzellen, die noch im Besitz der Grundstücksverkäufer sind.

Mit der langen Verfahrensdauer dieses Bebauungsplanes (Arsenbelastung) steht die Gemeinde massiv unter Druck Bauland für ihre Bürger zur Verfügung zu stellen. Seit dem Jahr 2015 führt die Gemeinde Obersüßbach Bewerberlisten für potenzielle Baugebiete, damit vor allem die junge Bevölkerung nicht abwandern muss und Wohnmöglichkeiten am Ort erhält. Die aktuell fortgeschriebene Bewerberliste zählt mit Datum vom 22.04.2021 insgesamt 203 Grundstücksbewerber, die am Bau von Einfamilienhäusern in Obersüßbach interessiert sind. Der Bedarf an mehrgeschossigem Wohnungsbau sowie Doppelhaushälften ist aus den Bewerbungen nicht ersichtlich, es wurden vornehmlich Anfragen hinsichtlich einer Einzelhausbebauung gestellt.

Nach der in der Stellungnahme angesprochenen Statistik Kommunal 2019 ist unter Punkt 13. - Bauland - weiter zu vernehmen, dass in den letzten Jahren 2 bis 3 Parzellen veräußert worden sind. Wenn man dies als Grundlage für die weitere Berechnung für den Bedarf an baureifen Bauland heranzieht, ergibt sich für die Jahre 2015 bis ca. 2025 ein Bedarf an 20 bis 30 Parzellen. Damit ist der vorliegende Bebauungsplan „Am Weinberg“ mit 35 Parzellen vorausschauend dimensioniert.

Als Weiteres wird unter Punkt 16. - Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen seit 2015 - eine durchschnittliche Zunahme an Wohngebäuden binnen 4 Jahren von 11 Wohngebäuden ersichtlich, und die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung beträgt ca. 127 m<sup>2</sup>. Hieraus erkennt man an der Wohnfläche, dass es sich hierbei vorwiegend um Einfamilienhäuser handelt. Dies bestätigt auch die Erkenntnisse der Gemeindeverwaltung, dass im ländlichen Raum immer noch das klassische Einfamilienhaus die beliebteste Wohnform ist. Dieser Trend wurde durch die momentan herrschende Covid 19 - Pandemie verstärkt. Doppel- oder Reihenhäuserparzellen lassen sich kaum oder nur zögerlich zu verkaufen.

Die in der Stellungnahme erwähnte Belegungsdichte von 3 EW pro Wohneinheit ist darauf rückzuführen, dass die durchschnittliche Familie meistens 1 bis 2 Kinder hat. Für die Berechnung der möglichen Einwohner im Baugebiet wird die erforderliche Kapazität der Kläranlage (EW = EGW) und zur weiteren Bemessung der Infrastruktur herangezogen.

Wegen der angesprochenen Mobilitätsstrategie im LEP sind der Gemeinde die Hände gebunden. Dies ist die Aufgabe der größeren Verwaltungseinheiten wie Landkreis, Bezirk und das Land Bayern. Nichts desto trotz plant die Gemeinde Obersüßbach derzeit, eine Wohnform „betreutes

Wohnen“ zu installieren. In diesem Zuge sollte auch die Nahversorgung sowie die Anbindung an den ÖPNV verbessert werden.

Gemäß den Ausführungen des Einwenders wird die Gemeinde Obersüßbach die Bauparzellen in Teilabschnitten veräußern, soweit Grundstücke nicht veräußert werden können. Dies hat auch den Vorteil, dass die kommunale Infrastruktur entsprechend mitwachsen kann. Damit kann der tatsächliche Bedarf entsprechend abgefragt und langfristig abgedeckt werden. Aufgrund der derzeitigen Bewerberliste ist jedoch zu erwarten, dass alle Grundstücke ohne zeitliche Verzögerung veräußert werden können.

Am 17.05.2021 fand mit Vertretern der Regierung von Niederbayern ein Gespräch hinsichtlich der Einwendung statt. In einem persönlichen Gespräch konnten sämtliche Unklarheiten beseitigt werden, Seitens der Vertreter der Regierung von Niederbayern steht der Baulandausweisung in der dargelegten Form nichts mehr entgegen. Da die Stellungnahme der Regierung i.d.R. an den Regionalen Planungsverband weitergeleitet wird und wie im derzeitigen Fall übernommen wurde konnten auch die Bedenken des Regionalen Planungsverbandes ausgeräumt werden.

**f. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Landshut, Schreiben vom 19.02.2021**

Schutzgut Boden:

*Durch die vorliegende Planung sollen 36.220 m<sup>2</sup> unversiegelter überdurchschnittlich günstig bewerteter Ackerboden der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen, überwiegend versiegelt und seiner vielfältigen Filter-, Reinigungs-, Puffer- und Speicherfunktionen beraubt werden. Die Darstellung erweckt den Eindruck, es handle sich hier um einen minderwertigen Standort, da es sich um Acker handelt.*

*Zitat: Die Verwirklichung der vorliegenden Planung hat den Verlust von bisher überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche zu Folge, die eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt haben.*

*Im Folgenden wird der Eindruck erweckt, dass zwar eine Versiegelung mit der Errichtung des Wohngebiets einhergeht, dass aber durch die begleitende Grünordnung die nachteiligen Einflüsse auf das Schutzgut Boden auch nur annähernd kompensiert werden können.*

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

*Tatsächlich hat jeder noch so intensiv bewirtschaftete Ackerstandort umfangreiche Filter-, Reinigungs-, Puffer- und Speicherfunktionen inne, die ein Wohngebiet mit seiner flächigen Versiegelung und Bebauung nicht mehr innehat. Die Folgen der Missachtung dieser Funktionen sind in unserem Gebiet unübersehbar: Überschwemmungen, Grundwasserabsenkung, Klimawandel.*

*Ferner handelt es sich am Standort der vorliegenden Planung laut Bodenschätzungskarte um einen Boden mit einer Ackerzahl von 62, was deutlich über dem Landkreisdurchschnitt von 56 und dem Bayerndurchschnitt von 47 der Bodenschätzung auf Acker liegt. Das bedeutet zusammengefasst, dass aus unserer Sicht die Umsetzung der vorliegenden Planung eine massive Verschlechterung für das Schutzgut Boden bedeutet, wogegen wir hiermit Einwand erheben.*

*Die Verordnung zum LEP benennt in Art. 5.4.1 den Grundsatz: „Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in den unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Die vorliegende Planung trägt u. E. diesem Grundsatz nicht Rechnung. Dagegen erheben wir hiermit Einspruch.*

*Im Textteil des Bebauungsplanentwurfes steht der Hinweis, dass Immissionen gleich welcher Art, bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auftreten können. Diese müssen auch an Wochenenden, Feiertagen oder in den Abendstunden geduldet und entschädigungslos hingenommen werden.*

*Die angrenzenden Flächen dürfen durch den Überhang von Ästen, Schattenwurf und durch das Wurzelwachstum der Sträucher und Bäume nicht beeinträchtigt werden. Die gesetzlich geforderten Grenzabstände nach AGBGB Art. 47 und 48 sollen bei den geplanten Anpflanzungen eingehalten werden.*

- 0,50 m für Gehölze
- 2,00 m für Gehölze höher als 2,0 m Wuchshöhe
- 4,00 m zu landwirtschaftlichen Nutzflächen für Gehölze höher als 2,00 m bei erheblicher Beeinträchtigung

*Forstliche Belange sind nicht betroffen.*

*Wir bitten, dem AELF Landshut eine Endausfertigung des Deckblattes mit Begründung zur Verfügung zu stellen.*

### Beschluss:

Die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 19.02.2021 wird zur Kenntnis genommen.

Der Gemeinderat Obersüßbach hat am 28.08.2017 beschlossen, für das Gebiet "Am Weinberg" einen Bebauungsplan nach § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13 b BauGB aufzustellen und hat am 21.09.2017 nach § 2 Abs. 1 BauGB das Vorhaben ortsüblich bekanntgemacht.

Nach § 13b, i. V. § 13a Abs. 3, Punkt 1 BauGB kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt werden.

Dieses Verfahren hat die Gemeinde Obersüßbach gewählt. Deshalb wurde auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan „Am Weinberg“ verzichtet und in der vorliegenden Begründung wurden die in der Stellungnahme zitierten Punkte nur allgemein gehalten.

Die Gemeinde Obersüßbach ist derzeit bestrebt, umfangreiche Ackerflächen käuflich zu erwerben und diese einer ökologischen Nutzung zuzuführen.

Mit der Begründung sollte keineswegs der Eindruck erweckt werden, dass die Gemeinde Obersüßbach das Schutzgut „Grund und Boden“ an dortiger Position als Minderwertig einstuft. Die Gemeinde Obersüßbach hat vielmehr sämtliche Möglichkeiten zum sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden ausgelotet. Eine städtebauplanerisch sinnvollere Baulandausweisung kann derzeit nicht erfolgen, zumal im Gegensatz zur ursprünglichen Planung die Ost-West-Ausrichtung in eine schmalere Nord-Süd-Ausrichtung geändert wurde. Die Restfläche des geplanten Baugebiets wird weiterhin landwirtschaftlich genutzt, eine Bodenverschlechterung wird nicht erfolgen. Ggf. können sogar geringfügige Bodenverbesserungen an den stark mit Arsen belasteten Flächen erfolgen.

Entsprechend der Stellungnahme der Regierung von Niederbayern wurde das Baugebiet an der jetzigen Position ausgewiesen, da diese Fläche das benötigte Potenzial aufweist.

Durch die Kanalisation im Trennsystem ist eine ordnungsgemäße Ableitung der Abwässer gewährleistet.

Die Hinweise über die landwirtschaftlichen Immissionen und über den gesetzlich geforderten Pflanzabstand von Gehölzen sind teilweise im Bebauungsplan und der Begründung enthalten bzw. sie werden noch ergänzt.

### **j. Bayer. Landesamt f. Umwelt, Augsburg, Mail vom 10.03.2021**

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

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

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

*Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt Landshut wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.*

### Beschluss:

Die Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Umwelt vom 10.03.2021 wird zur Kenntnis genommen.

### **s. Bund Naturschutz in Bayern, Landshut, Schreiben vom 31.03.2021**

#### Baumstandorte im Straßenraum

*Grundsätzlich vermischen wir Bäume zur Gestaltung und Gliederung des Straßenraumes. Diese können auf den Privatflächen als Planzeichen festgesetzt werden oder es können auch im öffentlichen Straßenraum Grünstreifen oder Einzelstandorte festgesetzt werden. Die Begrünung mit Bäumen ist eine grundlegende grünordnerische strukturgebende Maßnahme und obligatorisch für eine qualitätsvolle Gestaltung des Straßenraumes.*

Bäume vermindern das Aufheizen, filtern Staub, spenden Schatten und tragen neben anderen Vorteilen auch zum Wohlbefinden der Bewohner bei.

Wir bitten Sie um die Einarbeitung entsprechender Festsetzungen.

#### Schotterung der Vorgärten und Gabionenzäune

Wir bitten Sie noch folgenden oder ähnlich lautenden Satz in die grünordnerischen Festsetzungen aufzunehmen:

„Im Vorgartenbereich dürfen keine Steingabionen zur Abgrenzung verwendet und keine geschotterten Flächen erstellt werden. Vorgärten sind zu bepflanzen.“

Die Unsitte der geschotterten Vorgärten ist gestalterisch unbefriedigend. Diese Flächen heizen sich im Sommer auf, können nicht ökologisch gepflegt werden und bieten für Pflanzen und Tiere keinerlei Lebensraum. Unerwünschte Wildkräuter sowie Herbstlaub können mechanisch nur sehr schwer entfernt werden, so dass die Gartenbesitzer zu Gift oder lärmintensiven Laubbläser greifen werden.

#### Topographie

Innerhalb einiger Grundstücke sind bis zu 4m Höhenunterschied zu überwinden. Diese Problematik führt aus Erfahrung zu unschönen Ergebnissen, insbesondere wenn in größeren Zeitabständen gebaut wird und eine Anpassung an den Nachbarn nicht erfolgen kann. Wir bitten Sie deshalb, zu der Eingabepanung einen Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzungsvorschlag zu fordern der die Höhenentwicklung aufzeigt. Dies sollte im Interesse der Gemeinde sein, um ein optisch ansprechendes Baugebiet entwickeln zu können.

Wir bitten um Beachtung unserer Stellungnahme.

#### Beschluss:

Die Stellungnahme des Bundes Naturschutz in Bayern vom 31.03.2021 wird zur Kenntnis genommen.

Die Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen sind unter Punkt 11.2 und 11.3 der Textlichen Festsetzungen zur Grünordnung enthalten. Standorte von Bäumen in Straßenräumen sind wegen der Verlegung von Versorgungs- und Entsorgungsleitungen wie Schmutz- und Regenwasserkanal, Wasserleitung, Strom-, Straßenbeleuchtungs-, Telekom- und Glasfaserleitungen problematisch. In den Bereichen von Leitungen sind Mindestabstände einzuhalten (siehe Punkt 0.10 der Textlichen Hinweise und Stellungnahme der Energieversorgung Bayernwerk vom 02.03.2021). Dennoch werden in den beiden Abfahrtsstraßen je zwei Fahrbahnverengungen zur Geschwindigkeitsreduzierung integriert, welche vornehmlich mit Büschen oder Bäumen bepflanzt werden sollten.

Es wird folgende Ergänzung hinsichtlich Gabionenzäunen vorgenommen: Im Vorgartenbereich dürfen keine Steingabionen zur Abgrenzung verwendet und keine geschotterten Flächen erstellt werden. Vorgärten sind zu bepflanzen. Unter Punkt 0.16 Natur- und Artenschutz sind bereits Hinweise zur Schotterung von Vorgärten enthalten.

Die Gemeinde Obersüßbach beschließt weiter, die Gabionenzäune unter Punkt 0.4.1 des Bebauungsplanes zu streichen, um die Durchlässigkeit für Kleintiere wie Igel usw. im Baugebiet zu erhöhen. Der textliche Hinweis unter Punkt 0.16 (Natur- und Artenschutz) wird um folgenden Hinweis ergänzt. „Eine flächenhafte Aufbringung von Gesteinsschotter in Verbindung mit Matten, Folien oder Vliesen oder sonstigen Versiegelungen auf den Gartenflächen der Bauparzellen ist nicht zulässig.“

Im Rahmen der Einreichung von Bauantragsunterlagen sind von Gesetzes wegen die natürlichen und geplanten Geländeverläufe dazustellen. Insofern ist die Einreichung eines Freiflächengestaltungsplanes nicht erforderlich. Eine Festlegung in den Kaufvertragsunterlagen kann dennoch erfolgen.

u. **Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut, Mail vom 01.04.2020**

Unsere Stellungnahme vom 05.06.2018 gilt unverändert weiter.

Um unsere Termine und Systeme zu pflegen und die weitere Planung für ihr Neubaugebiet sicherzustellen, bitten wir Sie die beigefügte Anlage „Eckdaten zum Neubaugebiet“, auch wenn noch nicht alle Daten bekannt sind, baldmöglichst an uns zurück zu senden.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 01.04.2021 wird zur Kenntnis genommen.

Die Anlage „Eckdaten zum Neubaugebiet“ wurde bereits im April 2021 an die Deutsche Telekom Technik GmbH zurück gesendet.

**v. Energieversorgung Bayernwerk – Netz, Altdorf, Schreiben vom 02.03.2021**

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

*Der Netzbetrieb des Stromnetzes liegt bei der Bayernwerk Netz GmbH. Daher nehmen wir Stellung zu ihrem Schreiben.*

**Kabelplanung:**

*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.*

*Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.*

**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 und ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.*

*Bei uns dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in die Begründung aufzunehmen.*

*Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter <https://meine-planauskunft.de/LineRegister/extClient?theme=bag>.*

*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:**

Die Stellungnahme der Energieversorgung Bayernwerk - Netz vom 02.03.2021 wird zur Kenntnis genommen.

Die Energieversorgung Bayernwerk wird frühzeitig zu der Bauanfangsbesprechung bzw. Jour-Fix-Besprechungen mit der Baufirma und den weiteren Versorgungsunternehmen eingeladen, hierbei werden auch die Bauzeiten und Bauabläufe für die Verlegung der Leitungen festgelegt.

Für die Verlegung der Leitungen sind die Straßeneinfassungen erforderlich.

Die Hinweise für den Bauherrn zu den Gebäudeeinführungen werden im Bebauungsplan und in der Begründung aufgenommen.

**w. Handwerkskammer Niederbayern – Oberpfalz, Deggendorf, Schreiben vom 24.03.2021**

*Zu o. g. Verfahren liegen uns aktuell keine Informationen 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 können.*

**Beschluss:**

Die Stellungnahme der Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz vom 24.03.2021 wird zur Kenntnis genommen.

**x. Zweckverband Wasserversorgung Hallertau, Au i. d. Hallertau,  
Schreiben vom 02.04.2021**

Wasserversorgung:

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

Grundsätzlich wird zugestimmt, dass der geplante Geltungsbereich, aufgrund der vorhandenen Versorgungsleitung DN 80 PVC im Flurstück 409/30 der Gemarkung Obersüßbach (siehe beiliegenden Plan), mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden kann. Der Mindestdruck laut technischem Regelwerk von 2,35 bar steht zur Verfügung. Wir empfehlen vorsorglich entsprechende Maßnahmen zur Verbesserung in der Hausinstallation vorzunehmen.

Werden Änderungen an den Leitungen im Straßengrund wegen Baumaßnahmen nötig, sind hierfür die Kosten unter anderem gemäß Verbandsatzung § 4 Absatz 7 (Verursacher-Prinzip) von der Gemeinde zu tragen. Die Versorgungsleitungen im privaten Grund sind mit persönlich beschränkten Dienstbarkeiten gesichert. Notwendige Änderungen sind vom jeweiligen Eigentümer zu tragen.

Für Leitungen auf privaten Grund sind beschränkt persönliche Grunddienstbarkeiten für den Zweckverband Wasserversorgung Hallertau einzutragen. Dies gilt auch bei Grundstücksteilungen für bestehende Versorgungsleitungen / Grundstücksanschlüsse.

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 Gemeinde Obersüßbach 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

Für die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Am Weinberg“ in Obersüßbach stehen rechnerisch für den Brandschutz an den bestehenden bzw. zukünftig geplanten Unter- bzw. Überflurhydranten, 6 l/s mit einem Vordruck von mindestens 1,5 bar sowie über mindestens 2 Stunden zur Verfügung.

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

Erschließung und Erschließungskosten

Die Kosten der Wasserversorgung werden zum Zeitpunkt der Fertigstellung „Anschluss Wasserversorgung“ für alle neu anzuschließenden Parzellen bzw. Grundstücke nach den einschlägigen Satzungen des Vorhabensträgers Zweckverband Wasserversorgung Hallertau berechnet.

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

Dem Zweckverband ist nach Bekanntmachung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Am Weinberg“ in Obersüßbach eine rechtskräftige Ausfertigung zu übersenden.

Beschluss:

**Die Stellungnahme des Zweckverbandes Wasserversorgung Hallertau vom 02.04.2021 wird zur Kenntnis genommen.**

**Das überplante Baugebiet „Am Weinberg“ in Obersüßbach kann mit Trink- und Brauchwasser durch den Zweckverband Wasserversorgung Hallertau versorgt werden. Die Erschließungsplanung, Ausführungstermine und der Bauablauf werden frühzeitig mit dem ZVV Hallertau abgestimmt.**

Für den Brandschutz des Baugebiets stehen nach den Angaben des ZWV Hallertau rechnerisch ausreichend 6 l/s mit dem erforderlichen Vordruck von mindestens 1,5 bar zur Verfügung.

Die Erschließungskosten werden nach der Satzung des ZWV Hallertau berechnet.

Nach dem Satzungsbeschluss durch die Gemeinde wird dem ZWV Hallertau eine rechtskräftige Ausfertigung des Bebauungsplanes mit Grünordnung übersendet.

In den Notarverträgen wird der Einbau einer privaten Druckerhöhungsanlage festgesetzt, damit können von vornherein Probleme vermieden werden.

Trotz der positiven Stellungnahme des WZV Au i. d. Hallertau kann die nachträgliche Nachrüstung einer Druckerhöhungsanlage erforderlich werden, diesem Risiko ist sich der Gemeinderat bewusst.

#### 10.9.4 Bedenken und Anregungen von Bürgern zum Entwurf des Bebauungsplanes „Am Weinberg“ wurden vorgebracht.

##### Schreiben Bürger 4 vom 27.03.2021

###### Fristgerecht abgegebene Stellungnahme § 3 BauGB Abs. 2 Bauvorhaben Am Weinberg

*Die geplante Wohnbebauung (> 30 Wohngebäude) soll durch die unmittelbar angrenzende Wochenendanlage einschl. Schwimmbad erschlossen werden. Eine der dafür vorgesehenen Straßen (mittig durch die Wochenendanlage) hat keine Gehsteige bzw. ist die Einmündung in die Badstr. 3 völlig uneinsehbar!*

*Gemeindeblatt Nr. 2/2021, Seite 9*

*Grundregeln:*

*Anpflanzungen im Umfeld öffentlicher Straßen dürfen nicht angelegt werden, soweit sie die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs (z. B. durch Sichtbehinderung) beeinträchtigen können!*

*Selbst ein Stoppschild wäre unwirksam!! (eine nicht verantwortbare Unfallgefahr für Schulkinder, Senioren, Spaziergänger).*

*Bei dem zu erwartendem Verkehrsaufkommen von zus. mind. 40 bis 50 PKW muss eine unabhängige Verkehrsanbindung geschaffen werden!*

*Da die vorhandene Wochenendanlage und die geplante Wohnbebauung so unterschiedliche Bauvorhaben darstellen, muss der Grünordnungsplan dazwischen (als Übergang) verwirklicht werden.*

*Die Postanschrift „Am Weinberg“ war im Kaufvertrag bzw. vom Bürgermeister August Ertlmeier für die Wochenendanlage vorgesehen, aber wurde von der Gemeinde nicht umgesetzt!?*

*(siehe beil. Anlagen)*

##### Beschluss:

Die Stellungnahme des Bürgers 4 vom 27.03.2021 wird zur Kenntnis genommen.

Die Badstraße sollte als Zufahrtsstraße zum neuen Baugebiet verwendet werden. Ein Befahren der Weinbergsiedlung scheidet für die privaten Kfz bereits aufgrund der engen Bauweise der Straße aus. Die Straße zum Schwimmbad ist dazu geeignet, insgesamt ca. 40 – 50 Pkw aufzunehmen, eine übermäßige Belastung der Straße ist dahingehend nicht zu erwarten.

Um die Einfahrtssituation aus der Weinbergstraße in die Badstraße auf Höhe Hs-Nr. 3 zu verbessern wird zusammen mit der örtlich zuständigen Polizeiinspektion eine Verkehrsschau durchgeführt. Ggf. kann der Eigentümer zum Rückschnitt des behindernden Überwuchses bewegt werden. Andernfalls wäre auch die Errichtung eines Verkehrsspiegels denkbar. Die vorgenannte schlechte Einsehbarkeit besteht schon seit geraumer Zeit und kann nicht negativ gegen das geplante Bauvorhaben herangezogen werden.

Die Formulierung „Anpflanzungen im Umfeld öffentlicher Straßen dürfen nicht angelegt werden, soweit sie die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs (z. B. durch Sichtbehinderung) beeinträchtigen können!“ wird in den Hinweisen zum Bebauungsplan noch mit aufgenommen.

Eine Grünzunge zwischen der bestehenden Wochenendhausbebauung und dem neu geplanten allgemeinen Wohngebiet würde eine gestalterisch und pflegerisch schlechte Situation hervorrufen, da dies in Form eines (Grün) Weges gelöst werden könnte. Die jeweiligen Grundstücksanlieger würden die Unterhaltungslast im Rahmen der durch die Gemeinde Obersüßbach erlassenen Satzung übernehmen müssen. Das gesamte Baugebiet wird von einer öffentlichen Ortsrandeingrünung umschlossen, was für Wildtiere einen optimalen Schutz darstellt. Ein Eindringen der Wildtiere in die geforderte Grünzunge würde negative Folgen für

Wildtiere hervorrufen, zudem haben einige Anlieger der Ferienhaussiedlung Weinberg einer Grünzunge zwischen den Baugebieten bei Vorgesprächen aufgrund des hohen Pflegeaufwands bereits widersprochen.

Für die Schaffung einer unabhängigen Verkehrsanbindung zwischen dem geplanten Baugebiet „Am Weinberg“ und der Verbindungsstraße „Niedersüßbacher Straße“ ist eine Straße von einer Länge von ca. 150 m und ein Brückenneubau erforderlich. Die Gemeinde hat bereits Gespräche hinsichtlich eines möglichen Grunderwerbs geführt, die Eigentümer der zwischenliegenden Grundstücke haben einem Grunderwerb durch die Gemeinde zur Schaffung einer unabhängigen Zufahrt nicht zugestimmt.

Mit der Bezeichnung des Baugebiets „Am Weinberg“ besteht Seitens des Gemeinderates Einverständnis, zumal das westlich gelegene Baugebiet mit „Ferienhaus-Siedlung-Weinberg“ betitelt wurde. Mit Benennung des Baugebietes sind keineswegs bereits die Straßenbezeichnungen mit inbegriffen, insoweit wird es hier zu keinerlei Nachteilen für die bestehende Ferienhaussiedlung Weinberg kommen. Durch den Gemeinderat werden Vorschläge für die Neubenennung der neuen durch das Baugebiet führenden Straßen vorgebracht, eine Benennung des Straßenkörpers erfolgt nach Verwirklichung der Tiefbaumaßnahmen.

**10.10 Satzung**

Satzungsbeschluss: Beschluss vom 19.05.2021

Gemäß §§ 9,10 BauGB i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.12.2006 (BGBl. S. 3316) i. V. m. Art 23 der Gemeindeordnung (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796) beschließt die Gemeinde Obersüßbach den Bebauungsplan "**Am Weinberg**" vom 15.12.2017 i. d. F. vom 19.05.2021

als **SATZUNG**

**10.11 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: 15.12.2017

geändert: 19.06.2018

geändert: 12.01.2021

geändert: 19.05.2021

