



## **Bewertung:**

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

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

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

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

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

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

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

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

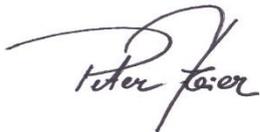
— Der für das Plangebiet ausgesprochene Bauzwang wird positiv gesehen.

#### **Zusammenfassung:**

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

— Wir empfehlen Baubewerber auf oben genanntes Vorranggebiet für Windkraftanlagen hinzuweisen.

Mit freundlichen Grüßen



Peter Dreier  
Verbandsvorsitzender  
Landrat