



Gemeinde Obersüßbach

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES GEMEINDERATES OBERSÜßBACH

Sitzungsdatum: Dienstag, 09.08.2022
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 21:12 Uhr
Ort: im Bürgersaal in Obersüßbach

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Ostermayr, Michael

Mitglieder

Büchl, Anton ab TOP 4.0 öffentlich
Huber, Andreas
Huber, Christian
Liewald, Helmut
Loibl, Manfred
Ostermayr jun., Michael ab TOP 4.5 öffentlich
Ostermeier, Lorenz
Radlmeier, Stefan
Schmalhofer, Johann
Schober, Josef
Weigl, Michael

Schriftführerin

Lange, Claudia

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder

Münsterer, Alois

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der letzten Niederschrift
2. Informationen und Bekanntgaben
3. Berichte Referenten
4. Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Nördliche Bergstraße“ in Niedersüßbach auf Fl-Nr. 1342 der Gemarkung Obersüßbach mit gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 8
 - 4.1 a1. Landratsamt – Untere Bauaufsichtsbehörde Sg. 40, Landshut, Schreiben vom 28.04.2022
 - 4.2 a6. Landratsamt – Bereich Abfallentsorgung, Landshut, E-Mail vom 19.04.2022
 - 4.3 a7. Landratsamt – Brandschutzdienststelle, Landshut, Schreiben vom 27.04.2022
 - 4.4 a8. Landratsamt – Verkehrswesen, Straßen- und Wegerecht, Landshut, E-Mail vom 05.04.2022
 - 4.5 a9. Landratsamt – Kreisfachberatung für Gartenkultur, Landshut, Schreiben vom 05.04.2022
 - 4.6 b1. Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanungsbehörde, Landshut, Schreiben vom 05.05.2022
 - 4.7 c. Regionaler Planungsverband Region 13, Landshut, Schreiben vom 05.05.2022
 - 4.8 d. Wasserwirtschaftsamt, Landshut, E-Mail vom 11.05.2022
 - 4.9 e. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Landshut, E-Mail vom 26.04.2022
 - 4.10 f. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Landshut, Schreiben vom 10.05.2022
 - 4.11 i. Bayer. Landesamt f. Umwelt, Augsburg, Schreiben vom 20.04.2022
 - 4.12 n. Gemeinde Volkenschwand, Mainburg, Schreiben vom 06.04.2022
 - 4.13 q. Bund Naturschutz in Bayern, Landshut, Schreiben vom 26.04.2022
 - 4.14 t. Energieversorgung Bayernwerk – Netz, Altdorf, Schreiben vom 02.05.2022
 - 4.15 u. Handwerkskammer Niederbayern – Oberpfalz, Regensburg, Schreiben vom 06.05.2022
 - 4.16 v. Zweckverband Wasserversorgung Hallertau, Au i. d. Hallertau, Schreiben vom 09.05.2022 und Zweckverband zur Wasserversorgung der Pfettrach-Gruppe, 84095 Arth-Furth, Schreiben vom 08.04.2022
 - 4.17 Bedenken und Anregungen von Bürgern zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Am Weinberg“ wurden folgende abgegeben:
 - 4.17.1 Stellungnahme 1
 - 4.17.2 Stellungnahme 2 - Schreiben vom 10.05.2022
 - 4.18 Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Gemeinde Obersüßbach mit Deckblatt Nr. 8 (Baugebiet Nördliche Bergstraße)
5. Anbau an ein bestehendes Wohnhaus und Neubau eines Carports, Buchenstraße 18, Fl.Nr. 289/10, Gmkg. Obersüßbach, Obersüßbach
6. Änderung des Bebauungsplanes der Gemeinde Weihmichl „Hintere Leiten“ mit Deckblatt Nr. 4, Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB
7. Freibad Obersüßbach: Breitwellenrutsche; Vorstellung und Festlegung der Ausführung
8. Angleichung der Gebäudeversicherungen im Bereich der Gemeinde Obersüßbach
9. Verschiedenes, Wünsche, Anregungen
 - 9.1 Schwimmkurse

9.2 Geschwindigkeitsmessung

9.3 Ortsdurchfahrt Haslau

9.4 Population von Ratten

Erster Bürgermeister Michael Ostermayr eröffnet um 19:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Gemeinderates Obersüßbach, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Gemeinderates Obersüßbach fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Genehmigung der letzten Niederschrift

Beschluss:

Das Gremium genehmigt die Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung vom 19.07.2022.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

2 Informationen und Bekanntgaben

Entfällt.

3 Berichte Referenten

Bgm. Michael Ostermayr informiert die Gemeinderatsmitglieder darüber, dass die Sportwoche „Xsund ins Leben“ von 08.08.2022 bis 11.08.2022 begonnen hat. Bei der Eröffnung konnte er 24 Kinder sowie die für die Betreuung verantwortlichen Betreuer/innen begrüßen. An zwei Tagen steht für die Veranstaltung das Freibad Obersüßbach zur Verfügung.

4 Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Nördliche Bergstraße“ in Niedersüßbach auf Fl-Nr. 1342 der Gemarkung Obersüßbach mit gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 8

Sachverhalt:

**Bebauungs- und Grünordnungsplan „Nördliche Bergstraße“
- Behandlung der Bedenken und Anregungen im Verfahren nach
§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB -**

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

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

Frühzeitige Fachstellenanhörung

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

Folgende Träger öffentlicher Belange wurden zur Stellungnahme aufgefordert:

Am Bauleitplanverfahren sind regelmäßig folgende Behörden und Stellen zu beteiligen:

a1.	Landratsamt – Untere Bauaufsichtsbehörde Sg. 40	Landshut
a2.	Landratsamt – Kreisbaubehörde Sg. 44	Landshut
a3.	Landratsamt – Untere Immissionsschutzbehörde	Landshut
a4.	Landratsamt – Untere Naturschutzbehörde	Landshut
a5.	Landratsamt – Gesundheitsamt	Landshut
a6.	Landratsamt – Bereich Abfallentsorgung	Landshut
a7.	Landratsamt – Brandschutzdienststelle	Landshut
a8.	Landratsamt – Verkehrswesen, Straßen- und Wegerecht	Landshut
a9.	Landratsamt – Kreisfachberatung für Gartenkultur	Landshut
a10.	Landratsamt – Tiefbauamt	Rottenburg
b1.	Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanungsbehörde	Landshut
b2.	Regierung von Niederbayern – Gewerbeaufsichtsamt	Landshut
c.	Regionaler Planungsverband Region 13	Landshut
d.	Wasserwirtschaftsamt	Landshut
e.	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	Landshut
f.	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	Landshut
g.	Amt für ländliche Entwicklung	Landau
h.	Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege	München
i.	Bayer. Landesamt f. Umwelt	Augsburg
j.	Gemeinde Bruckberg	Bruckberg
k.	Gemeinde Furth	Furth
l.	Gemeinde Gammelsdorf	Mauern
m.	Markt Pfeffenhausen	Pfeffenhausen
n.	Gemeinde Volkenschwand	Mainburg
o.	Gemeinde Weihmichl	Furth

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

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

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

Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

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

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen ohne Einwände abgegeben:

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

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

Beschluss:

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans mit Begründung jeweils in der Fassung vom 05.08.2022 sowie das Deckblatt Nr. 8 zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans mit Begründung und Umweltbericht jeweils in der Fassung vom 09.08.2022 wird einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen gebilligt und ist auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Die Verwaltung wird beauftragt die weiteren Schritte in die Wege zu leiten.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

4.1 a1. Landratsamt – Untere Bauaufsichtsbehörde Sg. 40, Landshut, Schreiben vom 28.04.2022

Zu Nr. 10.1 der planlichen Festsetzungen:

Es wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler nicht festgesetzt, sondern gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen werden. Zu Nr. 0.12 der textlichen Hinweise wird auf eine korrekte Zitierweise hingewiesen.

Diese lautet Art. 7 Abs. 1 BayDSchG.

Beschluss:

Die Hinweise der Unteren Bauaufsichtsbehörde werden beachtet.

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

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

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

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

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

Beschluss:

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

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

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

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

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

Beschluss:

Die Hinweise der Brandschutzstelle werden zur Kenntnis genommen.

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

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

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

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

Beschluss:

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

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

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

Die unter 0.8.4 geforderten Pflanzgrößen für Obstbäume erachte ich als ungeeignet. Bei Obstbäumen sollte vor allem bei Apfel auf krankheitsfeste oder –resistente Sorten zurückgegriffen werden. Das Sortenangebot ist für dieses Kriterium in der geforderten Pflanzgröße sehr klein.

Für Obstbäume sollten die handelsüblichen Pflanzgrößen H 2xv (Hochstamm) und ha 2xv (Halbstamm) gefordert werden.

Beschluss:

Die Hinweise der Kreisfachberatung werden zur Kenntnis genommen.

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

Einstimmig beschlossen Ja 12 Nein 0 Anwesend 12

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

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

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

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

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

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

Bewertung:

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

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

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

Der demographische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und der Klimaschutz machen eine nachhaltige Siedlungsentwicklung erforderlich. Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung den gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert (LEP zu 3.1 B). Die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung sowie die Altersstruktur der Bevölkerung sollen bei Planungsentscheidungen frühzeitig berücksichtigt werden (LEP zu 3.1 B). Wie der Begründung zum Bebauungsplan „Nördliche Bergstraße“ zu entnehmen ist, wird auf Basis des Jahres 2020 eine Stagnation der Bevölkerungsentwicklung für das Jahr 2030 sowie ein Bevölkerungswachstum um 0,58 % (absolut 10 Personen) für das Jahr 2033 in der Gemeinde Obersüßbach vorausberechnet. Der Anteil der Alterskohorte 65+ an der Gesamtbevölkerung in der Gemeinde Obersüßbach wird im Jahr 2033 gegenüber 2019 einen Zuwachs von 46,6 % aufweisen (Demographie-Spiegel Gemeinde Obersüßbach). Ein Wohnraumflächenbedarf ist trotz Zunahme des Anteils der Alterskohorte 65+ an der Gesamtbevölkerung in der Gemeinde für den Berechnungszeitraum bis 2033 dennoch gegeben.

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

wenn die Gemeinde Obersüßbach eine Strategie zur Aktivierung der vorhandenen Potenziale und die Ergebnisse der Umsetzung dieser Strategie darlegt. Ein geeignetes Instrument zur dauerhaften Erfassung und Aktivierung bestehender Flächenpotenziale ist z. B. das Flächen- oder Leerstandsmanagement.

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

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

Der für das Plangebiet ausgesprochene Bauzwang wird positiv gesehen.

Zusammenfassung:

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

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

Wir empfehlen Bauwerber auf oben genanntes Vorranggebiet für Windkraftanlagen hinzuweisen.

Beschluss:

Die Stellungnahme der Regierung von Niederbayern vom 05.05.2022 wird zur Kenntnis genommen. Erfreulich wird der Beschluss zur verbindlichen Festlegung zur Bauverpflichtung der Gemeinde begrüßt, die Bauverpflichtung wird auf sämtlichen Grundstücken, die die Gemeinde Obersüßbach veräußert, angeordnet. Gleichzeitig wird im Kaufvertrag auf die Duldung des Vorranggebietes für Windkraftanlagen, welches ca. 400 m nördlich des Baugebietes „Nördliche Bergstraße“ liegt, hingewiesen.

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

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

der Bauverwaltung der VG Furth aus datenschutzrechtlichen Gründen ausschließlich durch die Reg. V. Ndb. eingesehen werden.

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

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

Einstimmig beschlossen Ja 12 Nein 0 Anwesend 12

4.7 c. Regionaler Planungsverband Region 13, Landshut, Schreiben vom 05.05.2022

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

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

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

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

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

Bewertung:

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

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

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

Innenentwicklung und die Wiedernutzbarmachung von Flächen sind auszuschöpfen und vorrangig zu nutzen.

Der demographische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und der Klimaschutz machen eine nachhaltige Siedlungsentwicklung erforderlich. Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung den gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert (LEP zu 3.1 B). Die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung sowie die Altersstruktur der Bevölkerung sollen bei Planungsentscheidungen frühzeitig berücksichtigt werden (LEP zu 3.1 B). Wie der Begründung zum Bebauungsplan „Nördliche Bergstraße“ zu entnehmen ist, wird auf Basis des Jahres 2020 eine Stagnation der Bevölkerungsentwicklung für das Jahr 2030 sowie ein Bevölkerungswachstum um 0,58 % (absolut 10 Personen) für das Jahr 2033 in der Gemeinde Obersüßbach vorausberechnet. Der Anteil der Alterskohorte 65+ an der Gesamtbevölkerung in der Gemeinde Obersüßbach wird im Jahr 2033 gegenüber 2019 einen Zuwachs von 46,6 % aufweisen (Demographie-Spiegel Gemeinde Obersüßbach). Ein Wohnraumflächenbedarf ist trotz Zunahme des Anteils der Alterskohorte 65+ an der Gesamtbevölkerung in der Gemeinde für den Berechnungszeitraum bis 2033 dennoch gegeben.

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

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

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

Der für das Plangebiet ausgesprochene Bauzwang wird positiv gesehen.

Zusammenfassung:

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

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

Wir empfehlen Bauwerber auf oben genanntes Vorranggebiet für Windkraftanlagen hinzuweisen.

Beschluss:

Die Stellungnahme des Regionalen Planungsbandes Region 13 vom 05.05.2022 wird zur Kenntnis genommen.

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

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

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

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

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

Einstimmig beschlossen Ja 12 Nein 0 Anwesend 12

4.8 d. Wasserwirtschaftsamt, Landshut, E-Mail vom 11.05.2022

Damit der Bebauungsplan rechtskräftig werden kann, ist immer eine gesicherte Abwasserentsorgung nachzuweisen. Diese liegt derzeit nicht vor, da die Kläranlage Niedersüßbach keine Erlaubnis besitzt.

Die gesicherte Abwasserentsorgung ist erst nach Fertigstellung des Neubaus der Kläranlage Niedersüßbach gesichert. Aus fachlicher Sicht liegen deshalb die Randbedingungen nicht vor, dass hier neues Baurecht geschaffen werden kann.

Das LRA Landshut, Wasserrecht, erhält einen Abdruck dieser Einwendung.

Beschluss:

Der Einwand des Wasserwirtschaftsamtes Landshut wird zur Kenntnis genommen.

Für die Kläranlage Niedersüßbach liegt momentan keine wasserrechtliche Erlaubnis zum Einleiten von gereinigtem Abwasser in den Süßbach vor.

Die Kläranlage in Niedersüßbach wird neugebaut, um die gesamten Abwässer aus der Gemeinde Obersüßbach zu klären. Nach Auskunft der Gemeinde wird mit einer Baufertigstellung der neuen Kläranlage bis Ende 2023 gerechnet.

Die neuen Baugrundstücke werden durch die Gemeinde Obersüßbach erst nach Fertigstellung der neuen Kläranlage in Niedersüßbach verkauft. Bis dahin werden keine Baugenehmigungen durch die Bauverwaltung angenommen und dahingehend auch keine Baugenehmigungen erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 12 Nein 0 Anwesend 12

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

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

Beschluss:

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

Einstimmig beschlossen Ja 12 Nein 0 Anwesend 12

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

Bereich Landwirtschaft:

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

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

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

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

Gehölzpflanzungen:

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

Überschwemmungsgefahr:

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

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

Bereich Forsten:

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

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

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

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

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

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

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

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

Beschluss:

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

Bereich Landwirtschaft:

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

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

Bereich Forsten:

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

Gehölzpflanzungen:

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

Überschwemmungsgefahr:

In der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 5.9.2 „Hochwasser“ sind bereits Hinweise zum Schutz vor Hochwasser bzw. Überschwemmungen bei Starkregenereignissen enthalten.

Im Bebauungsplan wird unter Punkt 0.14 – Wasserwirtschaft um folgenden Hinweis ergänzt:

Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:

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

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

Einstimmig beschlossen Ja 12 Nein 0 Anwesend 12

4.11 i. Bayer. Landesamt f. Umwelt, Augsburg, Schreiben vom 20.04.2022

Als Landesfachbehörde befassen wir uns vor allem 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. Belange des LfU werden nicht berührt bzw. wurden ausreichend berücksichtigt. Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Landshut (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde).

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

Beschluss:

Die Belange der betroffenen Fachreferate sind nicht berührt und wurden ausreichend berücksichtigt. Die örtlichen Belange der Wasserwirtschaft, des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes sind durch deren Stellungnahmen abgedeckt.

Einstimmig beschlossen Ja 12 Nein 0 Anwesend 12

4.12 n. Gemeinde Volkenschwand, Mainburg, Schreiben vom 06.04.2022

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

Beschluss:

Von Seiten der Gemeinde Volkenschwand werden keine Einwendungen erhoben.

Einstimmig beschlossen Ja 12 Nein 0 Anwesend 12

4.13 q. Bund Naturschutz in Bayern, Landshut, Schreiben vom 26.04.2022

Wir nehmen wie folgt Stellung:

I. zu den textlichen Festsetzungen:

Punkt 0.4 Einfriedungen – 0.4.1 Zäune:

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

Diese Festsetzung begrüßen wir sehr. Allerdings erscheint sie nicht ausreichend. Denn sie schließt nicht aus, dass andersartige Zaunanlagen, die gleich nachteilig für das Ortsbild und die nachbarschaftsverträgliche Ausgestaltung der Vorgärten wären, errichtet werden könnten.

Für unzulässig sind daher auch Betonwände (auch solche, die durch andere Zaunmaterialien unterbrochen werden) und Steinmauern (außer nicht vermörtelte Trockenmauern) zu erklären. Dies ist nötig, um eine potenzielle „Versteinerung“ des Straßenbildes und der Vorgärten zu verhindern.

Punkt 0.5 Garagen, Carports – 0.5.1:

„Flachdächer in begrünter Ausführung sind bei Garagen zulässig.“

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

Grund: Aufgrund der durch den Klimawandel auch in Bayern laufend ansteigenden Durchschnittstemperaturen muss eine weitere Aufheizung von Siedlungsräumen verhindert werden. Hierzu leisten neben anderen Maßnahmen nachweislich Fassaden- und Dachbegrünungen einen großen Beitrag. Vor allem den in ihrem Biomassebestand in den letzten 30 – 40 Jahren bereits um

75 % zurückgegangenen Insekten kommen begrünte Flachdächer zu Gute. Ferner tragen Dachbegrünungen zur Abkühlung des Mikroklimas bei, was aufgrund der Südhanglage des Baugebietes ebenfalls vorteilhaft wäre.

Punkt 0.7 Gebäude – 0.7.1 Dachdeckung:

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

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

Die bekanntermaßen dringend umzusetzende Wende zur ausschließlichen Nutzung erneuerbarer Energien zur Erreichung der verbindlichen CO₂-Reduktionsziele Deutschlands erfordert insoweit eine Modernisierung auch von Festsetzungen in den kommunalen Bebauungsplänen. Auf Art. 3 Abs. 3 des Bayerischen Klimaschutzgesetzes vom 23.11.2020 wird in diesem Zusammenhang hingewiesen (dieser gilt zwar für die eigenen Liegenschaften und Einrichtungen der Kommunen, jedoch sollte u. E. schnellmöglich auch bei den Planungsverfahren der Kommunen den Erfordernissen des Klimaschutzes und der CO₂ Reduktion Rechnung getragen werden).

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

Zu 0.8.3 Private Grünflächen

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

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

Daher ist es den künftigen Eigentümern zumutbar, dass die Pflanzung von drei Bäumen (wie beschrieben) auferlegt wird. Dies fordern wir.

Die weiteren Festsetzungen dieses Abschnitts begrüßen wir sehr.

Zu 0.16 Natur- und Artenschutz

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

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

Hierbei sollten die dort genannten Maßnahmen möglichst umfänglich als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Die dort maximal empfohlene Lichtfarbe von 3.000 K (Kelvin) sollte zu Gunsten des Insektenschutzes (Ortsrandlage!) auf max. 2.400 K reduziert werden (entspricht in etwa dem Licht der noch gebräuchlichen orangefarbenen Beleuchtungen). Sicherheitseinbußen sind dadurch nicht zu befürchten.

Vorschlag zur Festsetzung

„Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z. B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten. Zulässig sind nur voll abgeschirmte Leuchten, die nicht über die Nutzfläche hinaus und im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio). Die Beleuchtungsstärke für Weg- und Zugangsbeleuchtung darf max. 5 Lux und die von Hof- und Parkplatzbeleuchtung max. 10 Lux nicht übersteigen. Die Lichtpunkthöhen sind grundsätzlich niedrig zu halten. Zulässig sind nur Leuchtmittel mit geringem UV- und Blaulichtanteil wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht (Orientierung: Farbtemperatur 1.800 bis 2.700, max. 3.000 Kelvin). Anstrahlungen (Effektbeleuchtung) ohne Informationsvermittlung (wie z. B. Wand ohne Logo/Namen) sind nicht gestattet. Durch Schalter, Zeitschaltuhren oder Smart Technologien soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden. Dunkelräume sind zu erhalten, insbesondere im Übergangsbereich von Bebauung zum Naturraum.“

Rechtsgrundlagen für die vorgeschlagenen Festsetzungen:

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

Weitere Begründungen:

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

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

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

II. zur Begründung des Bebauungsplans:

Zu 5.8.2 Öffentliche Grünflächen

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

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

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

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

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

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

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

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

Für den Eingriffsausgleich ergibt sich hieraus:

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

Die geplante bzw. mögliche Beseitigung von Bäumen des Feldgehölzes ist deshalb aus dem Bebauungsplan zu streichen und durch die Anordnung der Erhaltung des gesamten bestehenden Feldgehölzes zu ersetzen. Hieraus kann sich eine Umplanung der Anordnung der Baugrundstücke

und von Ausgleichsflächen sowie eine Änderung bei der Erstellung der Zufahrtsstraße ergeben, was zur Erhaltung des Feldgehölzes zumutbar ist.

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

Beschluss:

Die Anregungen des Bund Naturschutz werden zur Kenntnis genommen.

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

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

Genauere Erläuterungen zu den Flachdachausführungen übersteigen den Umfang eines Bebauungsplanes.

Gleiches gilt auch für die Festsetzungen zur Dachdeckung mit Solardachziegel.

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

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

Hierbei ist der Hinweis unter 0.18 Baumstandorte und Baumschutz zu beachten.

Oder Alternativ-Vorschlag LandSchafttRaum

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

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

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

Folgende Vorgaben sind zu beachten:

- Lichtfarbe max. 2.700 Kelvin
- Lichtpunkthöhe möglichst niedrig an die Situation angepasst
- Lichtführung auf dem Boden
- Keine nächtlichen Fassaden-, Außen-, Objektschutz-, Werbe-, Gehölzbestände, und Teichbeleuchtungen usw.
- Die umgebenden Bereiche und Gehölze/Bäume sind vollständig von Lichtemissionen freizuhalten.

Öffentliche Grünflächen

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

Unter ökologischer Baubegleitung sollen folgende Pflegeziele erfolgen:

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

Einstimmig beschlossen Ja 12 Nein 0 Anwesend 12

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

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

Kabelplanung(en)

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

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

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

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

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

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

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

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

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

Beschluss:

Von Seiten der Bayernwerk Netz GmbH bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen.

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

Für die Leitungsverlegung muss ein ausreichendes Zeitfenster und eine Leitungstrasse ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen zur Verfügung gestellt werden.

Unter Punkt 0.19 – Kabelanschlüsse - der textlichen Hinweise wird mit folgendem Hinweis ergänzt:
„Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden.
Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen“.

Einstimmig beschlossen Ja 12 Nein 0 Anwesend 12

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

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

Beschluss:

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

Einstimmig beschlossen Ja 12 Nein 0 Anwesend 12

4.16 v. Zweckverband Wasserversorgung Hallertau, Au i. d. Hallertau, Schreiben vom 09.05.2022 und Zweckverband zur Wasserversorgung der Pfettrach-Gruppe, 84095 Arth-Furth, Schreiben vom 08.04.2022

Wasserversorgung

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

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

Beim Bau der gewünschten Druckerhöhungsanlage gilt folgendes:

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

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

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

Bei der Erstellung von Trassen für Fernwärmeleitungen, Photovoltaikanlagen oder sonstigen Stromkabeln ist der geplante Trassenverlauf bereits vor Beginn der Grabungsarbeiten dem Zweckverband bekanntzugeben. 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

überepflanzt 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 und Ausführungstermine mit Bauablaufplan sind von der Gemeinde dem Zweckverband Wasserversorgung Hallertau so rechtzeitig mitzuteilen, damit die erforderlichen Maßnahmen, wie Entwurfsplanung, Ausschreibung und Vergabe, veranlasst und mit der Gemeinde sowie den weiteren Versorgungssparten koordiniert werden können.

Brandschutz

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

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

Erschließung und Erschließungskosten

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

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

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

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

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

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

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

Beschluss:

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

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

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

Infolge der Druckerhöhungsanlage kann die benötigte Wassermenge von 13,3 l/s für die Löschwasserversorgung im Planungsgebiet nicht sichergestellt werden. Dadurch ist der Bau eines Löschwasserbehälters im Bereich des überplanten Bereiches erforderlich.

Für die Bauwerke der Druckerhöhungsanlage und des Löschwasserbehälters sind Grundstücksflächen innerhalb des Planungsgebietes zur Verfügung zu stellen. Diese wurden in den grafischen Festsetzungen des Bebauungsplanes bereits mit aufgenommen.

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

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

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

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

Einstimmig beschlossen Ja 12 Nein 0 Anwesend 12

4.17 Bedenken und Anregungen von Bürgern zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Am Weinberg“ wurden folgende abgegeben:

4.17.1 Stellungnahme 1

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

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

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

Beschluss:

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

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

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

Einstimmig beschlossen Ja 12 Nein 0 Anwesend 12

4.17.2 Stellungnahme 2 - Schreiben vom 10.05.2022

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

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

I. Waldabstand

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

1. Brandgefahr

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

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

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

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

2. Sturmschäden

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

Sachschäden führen. Darüber hinaus führt die Errichtung von baulichen Anlagen in einem Abstand von weniger als 25 m zu einem erhöhten Risiko der Verletzung von Körper und Leben.

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

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

II. Landwirtschaft

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

Im Zuge der Betrachtung der Verlagerung der Schweinemast ließ unsere Mandantin unter anderem eine Geruchsprognose erstellen. Diese zeigt im Bestand eine Geruchsstundenhäufigkeit von 0,16 am BUP_3. Der BUP_3 liegt der Bebauungsplangrenze am nächsten, also auf der anderen Straßenseite. Die Festsetzung eines WA-Gebiets in einem Abstand von circa 75 m Luftlinie zum landwirtschaftlichen Betrieb unserer Mandantin erfordert eine Abwägung der Geruchsimmissionen. Die TA Luft 2021 sieht im Anhang 7 für allgemeine Wohngebiete eine Geruchsstundenhäufigkeit aus landwirtschaftlichen Betrieben von 0,1 vor. Diese Geruchsstundenhäufigkeit wird aller Voraussicht nach zumindest im südwestlichen Bereich der überplante Fläche, wenn nicht überschritten, dann doch zumindest erreicht. Weder der Bebauungsplan noch seine Begründung enthalten Feststellungen zur bestehenden Geruchsbelastung der überplanten Fläche. Es findet sich lediglich ein Hinweis in der Begründung, es sei mit landwirtschaftlichen Geruchsimmissionen im Zuge der Nutzung der umliegenden Ackerflächen zu rechnen. Dies ist selbstverständlich unzureichend, da damit lediglich kurzzeitige und vorübergehende Geruchsbelastungen gemeint sind. Durch die Lage des Betriebs unserer Mandantin in Bezug auf die überplante Fläche in Hauptwindrichtung sind dauerhafte Immissionen nicht auszuschließen.

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

III. Auswirkungen des Straßenverkehrs

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

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

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

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

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

IV. Berechtigung unserer Mandantin

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

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

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

Beschluss:

Die Einwendungen der Stellungnahme 2 werden zur Kenntnis genommen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) und die frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB) dient dazu Konflikte, die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes auftreten können, zu eruieren. Sind die Konflikte bekannt, wird anschließend die Planung darauf abgestimmt bzw. geändert und anschließend werden die weiteren Verfahrensschritte nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Zu I. Waldabstand

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

Zu 1. Brandgefahr

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

Zu 2. Sturmschäden

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

Zu II. Landwirtschaft

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

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

Zu III. Auswirkungen des Straßenverkehrs

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

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

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

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

Einstimmig beschlossen Ja 12 Nein 0 Anwesend 12

4.18 Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Gemeinde Obersüßbach mit Deckblatt Nr. 8 (Baugebiet Nördliche Bergstraße)

Die Ausführungen der Träger öffentlicher Belange, beteiligender Behörden und privater Einwendungsführer werden inhaltsgleich übernommen.

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

5 Anbau an ein bestehendes Wohnhaus und Neubau eines Carports, Buchenstraße 18, Fl.Nr. 289/10, Gmkg. Obersüßbach, Obersüßbach

Sachverhalt:

Da die Bauantragsunterlagen nicht vollständig vorliegen, wird die Behandlung des Tagesordnungspunktes vertagt.

Zurückgestellt

6 Änderung des Bebauungsplanes der Gemeinde Weihmichl „Hintere Leiten“ mit Deckblatt Nr. 4, Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Sachverhalt:

Der vorliegende Entwurf des o. g. Bebauungsplanes „Hintere Leiten – Deckblatt Nr. 4“ hat bereits in der Zeit vom 07.04.2022 bis einschließlich 09.05.2022 öffentlich ausgelegen. Die eingegangenen Bedenken und Anregungen der Behörden und aus der Bürgerbeteiligung hat der Gemeinderat in der Sitzung vom 22.06.2022 abgewogen, die daraus folgenden Änderungen wurden zwischenzeitlich in die Planunterlagen eingearbeitet. Der überarbeitete Bebauungsplan „Hintere Leiten – Deckblatt Nr. 4“ mit Begründung und Grünordnung wird den beteiligten Behörden zur Stellungnahme zugesandt und gleichzeitig erfolgt die öffentliche Auslegung mit Öffentlichkeitsbeteiligung.

Geplant ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage auf den Grundstücken FI-Nr. 300, 293/28 sowie 300/22 der Gemarkung Weihmichl (westlicher Gartenbereich der Grundstücke „Querstraße 5“ sowie südlicher Gartenbereich der Grundstücke „Am Südhang 19 A+B“) sowie jeweils einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garagen jeweils auf den Grundstücken FI-Nr. 302/14, 302/15, 302/12 der Gemarkung Weihmichl (Nord-Östlich Hauptstraße 13 + 17).

Beschluss:

Der o.g. Bebauungsplan berührt die Aufgaben der Gemeinde Obersüßbach nicht. Im Rahmen des § 4 Abs. 2 BauGB wird keine negative Stellungnahme abgegeben.

Einstimmig beschlossen Ja 12 Nein 0 Anwesend 12

7 Freibad Obersüßbach: Breitwellenrutsche; Vorstellung und Festlegung der Ausführung

Bgm. Michael Ostermayr zeigt den Anwesenden den geplanten Standort für die Breitwellenrutsche auf. Durch die Verwaltung wurden bereits mehrere Alternativen eruiert, die von Bgm. Michael Ostermayr aufgezeigt werden:

- Länge 16,0 m, Breite 3,0 m, Höhe 3,7 m
- Länge 12,0 m, Breite 2,0 m, Höhe 2,5 m
- Länge 11,4 m, Breite 3,0 m, Höhe 3,0 m
- Länge 12,0 m, Breite 2,5 m, Höhe 2,8 m

Alle Rutschen enden in einem Landebecken mit 6,0 m, welches noch nicht in den o. g. Längen enthalten ist. Die Breite des Landebeckens richtet sich nach der Breite der Wellenrutsche.

Im Gremium werden folgende Punkte beraten:

- Längen der Rutschen
- Wasserfluss durch die Pumpe
- Wasser- und Energieverbräuche
- Vergleichszahlen mit Rutschen anderer Kommunen
- Überwachung der Sicherheitsregeln bei Rutschbetrieb
- Forcierung von Sponsoring

Aus dem Gremium wird vorgeschlagen und es herrscht Einigkeit darüber, den Beschluss über die Festlegung der Ausführung im nichtöffentlichen Teil zu fassen.

8 Angleichung der Gebäudeversicherungen im Bereich der Gemeinde Obersüßbach

Sachverhalt:

Auch das laufende Jahr ist durch viele extreme Wetterereignisse mit teils verheerenden Schäden geprägt. Die Erlebnisse und Berichte der vergangenen Wochen über schwere regionale Unwetter mit Blitz, Sturm, Hagel und vor allem Starkregen haben die unkalkulierbaren Risiken der Naturgewalten wieder deutlich vor Augen geführt. Die Bayerische Staatsregierung hat in 2019 einen Beschluss hinsichtlich des Wegfalls der staatlichen Soforthilfen bei versicherbaren Gebäuden gefasst.

Während in den bestehenden Verträgen der Gebäude- und Inhaltsversicherung die Gefahren Feuer, Leitungswasser und Sturm/Hagel durchgängig vereinbart sind, gibt es bei den sog. erweiterten Elementarschäden noch große Lücken – so auch in der Gemeinde Obersüßbach. Die Herbeiführung eines Beschlusses im Entscheidungsgremium wird angestrebt.

Die versicherte Gefahr „Elementar“ umfasst folgende Risiken:

- Überschwemmungen
Überflutung des Grund und Bodens durch Ausuferung von oberirdischen (stehenden oder fließenden) Gewässern oder durch Witterungsniederschläge (Starkregen)
Daraus hervorgerufener Rückstau (bei vorhandener Rückstausicherung)
- Erdfall (Erdsenkung / Erdbeben)
- Schneedruck
- Lawinen
- Erdbeben
- Vulkanausbruch

Lt. ersten Berechnungen wären mit Selbstbeteiligung zusätzliche Versicherungssummen von ca. 4.000 €/Jahr zu erwarten. Die derzeit geplanten Neubauten (Kindergarten & Kläranlage) sind dabei noch nicht mitversichert, auch beim neu errichteten Freibad müssen noch entsprechende Angleichungen der Versicherungssummen vorgenommen werden. Mit entsprechend hoher Selbstbeteiligung kann der Jahresbeitrag entsprechend gesenkt werden.

Da leider in den meisten Gebäuden keine Rückstausicherungen vorhanden sind kann das Risiko des Rückstaus aus dem Kanal nicht bzw. nur in Teilbereichen versichert werden.

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt eine Elementarschadensversicherung für die Gebäude der Gemeinde Obersüßbach abzuschließen.

Der Bauhof Obersüßbach wird beauftragt, das Vorhandensein von Rückstauklappen bei sämtlichen kommunalen Gebäuden zu eruieren.

Die Selbstbeteiligung sollte auf 5.000 €/Schadensfall festgesetzt werden.

Einstimmig beschlossen Ja 12 Nein 0 Anwesend 12

9 Verschiedenes, Wünsche, Anregungen

9.1 Schwimmkurse

Auf Nachfrage aus dem Gremium gibt Bgm. Michael Ostermayr bekannt, dass ab 2023 im Freibad Obersüßbach wieder Schwimmkurse abgehalten werden.

9.2 Geschwindigkeitsmessung

Aus dem Gremium wird angeregt, das mobile Geschwindigkeitsmessgerät wieder in der Oberdorfstraße auf Höhe des Anwesens Haus Nr. 19 in Betrieb zu nehmen. Die Verwaltung wird dies zur Umsetzung an den Bauhof weitergeben.

9.3 Ortsdurchfahrt Haslau

Auf Nachfrage aus dem Gremium gibt Bgm. Michael Ostermayr bekannt, dass der Bau der Ortsdurchfahrt Haslau nach derzeitigem Stand aufgrund der negativ verlaufenen Grundstücksverhandlungen nicht durchgeführt werden kann.

9.4 Population von Ratten

Bgm. Michael Ostermayr informiert darüber, dass Populationen von Ratten eigenverantwortlich entgegenzuwirken ist.

Mit Dank für die konstruktive Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Michael Ostermayr um 21:12 Uhr die öffentliche Sitzung des Gemeinderates Obersüßbach.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Michael Ostermayr
Erster Bürgermeister

Claudia Lange
Schriftführung