

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



**Zusammenfassende Erklärung**

**zur Änderung des**

**Flächennutzungs- und Landschaftsplanes**

**der Gemeinde Obersüßbach**

**durch das**

**Deckblatt Nr. 8**

**1. Verfahrensablauf zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplan mit dem Deckblatt Nr. 8 – „Nördliche Bergstraße“ in Niedersüßbach**

**Änderungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Gemeinderat Obersüßbach hat am 17.12.2019 beschlossen, den Flächennutzungs- und Landschaftsplan mit Deckblatt Nr. 8 nach § 2, Abs. 4 BauGB zu ändern.

Die Gemeinde Obersüßbach hat den Beschluss, den Flächennutzungs- und Landschaftsplan mit dem Deckblatt Nr. 8 zu ändern, ortsüblich am 19.12.2019 nach § 3 Abs. 1 BauGB bekanntgemacht.

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

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

**Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)**

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

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

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 8 zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes in der Fassung vom 09.08.2022 mit Begründung wurde vom 15.11.2022 bis 16.12.2022 im Rathaus öffentlich ausgelegt.

**Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde vom 15.11.2022 bis 16.12.2022 durchgeführt.

**Feststellungsbeschluss**

Die Gemeinde Obersüßbach stellt mit Beschluss des Gemeinderates vom 14.02.2023 die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes mit Deckblatt Nr. 8 mit Begründung vom 18.03.2022 in der Fassung vom 10.02.2023 fest.

**Genehmigung (§ 6 BauGB)**

Das Landratsamt Landshut hat das Deckblatt Nr. 8 zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes mit Bescheid vom 19.06.2023 Nr. 40/FInpln.D23/buch gem. § 6 BauGB genehmigt.

**Inkrafttreten (§ 6 Abs. 5 BauGB)**

Die Genehmigung der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes mit dem Deckblatt Nr. 8 wurde am 20.07.2023 gemäß § 6, Abs. 5 BauGB ortsüblich durch Aushang bekannt gemacht. Die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindekanzlei zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes ist damit wirksam.

## **2. Anlass der Flächennutzungsplans- und Landschaftsplanänderung**

Die Gemeinde Obersüßbach liegt sehr verkehrsgünstig inmitten der Metropolregion München mit dem Flughafen und den Oberzentren Landshut, Ingolstadt, Regensburg, damit ist ein erhöhter Siedlungsdruck vorhanden. Im vorhandenen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Obersüßbach sind keine weiteren Flächen für eine Wohnbebauung ausgewiesen, die im Sinne des BauGB § 1a, Satz 1 vorrangig überplant werden könnten.

Das für die Wohnbebauung vorgesehene Grundstück Flurnummer 1342 ist im Flächennutzungsplan nicht als allgemeines Wohngebiet nach BauNVO § 4 dargestellt, sondern als Fläche für die Landwirtschaft, weshalb mit dem Deckblatt Nr. 8 der Flächennutzungsplan der Gemeinde Obersüßbach geändert wurde. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes und zusammen mit dem Bebauungsplan wird nach § 4 BauNVO ein allgemeines Wohngebiet mit 13 Einfamilienhaus- und 2 Mehrfamilienhausparzellen geschaffen.

Der Geltungsbereich, einschl. der erforderlichen Ausgleichsfläche umfasst ca. 18.715 m<sup>2</sup> (1,87 ha) und wird bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt.

## **3. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Für die Bereitstellung von Bauparzellen wurden alternative Standorte geprüft. Jedoch konnte die Gemeinde nur dieses betroffene Grundstück in Niedersüßbach erwerben. Ein weiterer Gesichtspunkt waren die bereits vorhandenen Anschlüsse an das Straßennetz, Schmutz-, Regenwasserkanal und die Kläranlage in Niedersüßbach, ohne wesentliche Mehrkosten zu verursachen.

## **4. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange**

Für die Umweltbelange wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, dabei sind die voraussichtlichen Umweltwirkungen ermittelt worden. Im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB als Teil der Begründung zum Deckblatt Nr. 8 wurden die Belange des Flächennutzungsplanes dargelegt und gelten genauso für den Bebauungs- mit Grünordnungsplan.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und starke negative Auswirkungen. Im Besonderen bei den Schutzgütern Mensch, Arten und Biotop, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sind die Auswirkungen ein wichtiger Indikator. Bei nicht ausgleichbaren Auswirkungen wurde grundsätzlich in starke negative Auswirkungen eingestuft.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 5. Grundlagen und Entwicklungsziele

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

- Mit der Schaffung der Ausgleichsfläche im Westen im Anschluss des Baugebietes wird eine größere Ackerfläche der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung entzogen. Damit werden Flächen zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebengrundlagen als Streuobstwiese mit Lesesteinhaufen geschaffen. Die Steinhaufen dienen als Unterschlupf und zur Überwinterungsstätte von Reptilien.
- Mit den im Norden verlaufenden Pflanzstreifen des Baugebietes und mit der im Westen angrenzenden Ausgleichsfläche wird eine Ein- und Durchgrünung des Planungsgebietes erreicht, gleichzeitig wird mit dieser Maßnahme die Fläche gegenüber den landwirtschaftlichen Flächen abgeschirmt und eine Vernetzung von Kleinbiotopen erreicht.

- Durch den Erhalt des im Süden liegenden Feldgehölzes wird der zuvor beschriebene Biotopverbund erweitert. Das Gehölz dient auch als Unterschlupf und Rückzugsort für Vögel und Kleintiere wie Igel, Erdkröten usw.
- Mit dem vorgesehenen Bau eines Regenrückhaltebeckens wird das anfallende Oberflächenwasser aus den neugeschaffenen versiegelten Straßen-, Wege- und Dachflächen zurückgehalten und wird anschließend über einen neuen Ableitungskanal dosiert in den Süßbach abgeleitet.

## **6. Art und Weise der Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung**

Im Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans wurde zweimal die Öffentlichkeit beteiligt. Dies umfasste die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1) BauGB sowie die Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Bedenken und Anregungen wurden von Bürgern gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes in der Beteiligung keine erhoben.

## **7. Art und Weise der Berücksichtigung der Behördenbeteiligung**

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

Die während der Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen sind in der Begründung zum Deckblatt Nr. 8 zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes enthalten und zusammen mit den jeweils gefassten Beschlüssen des Gemeinderates aufgeführt.

Der Feststellungsbeschluss durch den Gemeinderat erfolgte am 14.02.2023.

Obersüßbach, den .....

.....

Ostermayr - 1.Bürgermeister