

# **BEBAUUNGSPLANERWEITERUNG IM VEREINFACHTEN VERFAHREN gemäß § 13 BauGB**

Vollzug des BauGB

Genehmigte Planfassung vom 13.02.1990

1.Erweiterung Bebauungsplan: Planfassung vom 10.10.1991

Zum Bebauungsplan:	Nr. 3 „Erlbach - West“
Gemeinde:	Erlbach
Landkreis:	Altötting
Regierungsbezirk:	Oberbayern

Der Erweiterungsbereich ist im Lageplan farbig angelegt.

**Der Gemeinderat Erlbach hat die Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Erlbach - West“ wie folgt beschlossen:**

**Der Bebauungsplan Nr. 3 „Erlbach - West“ wird um vier Parzellen (Nr. 14 bis 17) auf der Fl-Nr. 1842 erweitert.**

## BEGRÜNDUNG

Die geplante Erweiterung des Baugebietes ist unbedingt nötig, um die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu decken, insbesondere zur Schaffung von kostengünstigem Wohnraum für junge Familien.

## BAUWEISE

Hinsichtlich der Bauweise ist geplant, auf diesen Parzellen Wohnhäuser mit folgenden Festsetzungen zu errichten:

Dachform:	Satteldach
Dachneigung:	25 - 35 Grad
Dacheindeckung:	Pfannendeckung in ziegelroter Farbgebung oder Dachziegel, naturrot
Kniestock:	max. 1,60 m
Traufüberstand:	max. 1,10 m
Ortgang:	max. 1,10 m
Traufwandhöhe:	max. 5,70 m

**Ansonsten gelten die Festsetzungen des genehmigten Bebauungsplanes Nr. 3 „Erlbach - West“ in der Fassung vom 13.02.1990 und der 1.Erweiterung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.10.1991.**

**Anlage zur Begründung  
zur 2. Erweiterung des**

## **Bebauungsplan Nr. 3 “ Erlbach West”**

**Gemeinde Erlbach  
84567 Erlbach**



**Blick auf Erlbach**

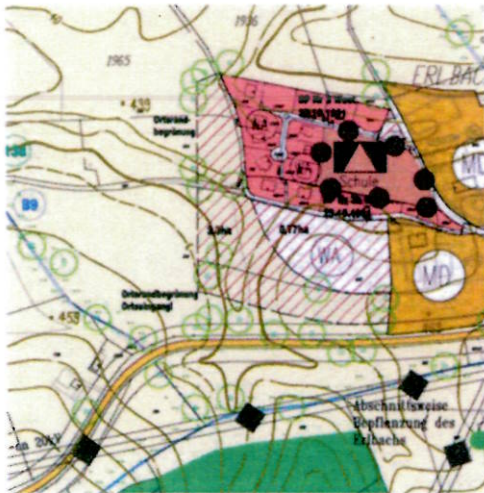
**Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung  
Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen  
Erläuterungsbericht**

Bearbeitungsstand 15.06.2005



- 1 Ausgleich (zur Eingriffsvermeidung oder -minderung) gem. § 9 Abs. 1a (Umweltschützende Belange im Sinne v. § 1a BauGB) einschließlich naturräumlicher Gegebenheiten und Aussagen zur Grünordnung

Die ökologische Bedeutung der Maßnahme im Sinne der Eingriffsregelung wird in der folgenden Beurteilung als Bestandteil der Grünordnungsplanung überprüft und bewertet. Die Ergebnisse einschließlich der Ermittlung der Ausgleichsflächen werden bei den grünordnerischen Festsetzungen berücksichtigt



Ausschnitt aus dem Entwurf des FNP

Das Baugebiet befindet sich im Anschluss an die bestehende Bebauung des Hauptortes Erlbach am Südhang zur Kreisstrasse. Langfristig ist eine größere Erweiterung vorgesehen und im Entwurf des Flächennutzungsplanes dargestellt. Vorerst beschränkt sich die Erweiterung jedoch auf den hier dargestellten Bereich in einer Größe von 2500qm

## 1.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter

Das Gemeindegebiet gehört naturräumlich zum "Isar-Inn-Hügelland" und ist zweigeteilt in die landschaftsökologischen Einheiten "Hügelland am Türkenbach" und "Inn-Türkenbach-Landrücken"

### 1.1.1 Arten- und Lebensräume

Die Erweiterungsfläche des Baugebiets ist bisher als Acker genutzt  
Naturnahe Bereiche oder Objekte sind nicht vorhanden

### 1.1.2 Boden

Nach der Bodengütekarte<sup>1</sup> handelt es sich um sandig lehmige Böden mit mittlerer Ertragsmesszahl (EMZ) vorherrschend zwischen 50 bis 59

Bewertung:

Es handelt sich um den im Gebiet üblichen natürlichen Bodenaufbau. Geologische Sonderstandorte sind nicht betroffen. Derzeit sind keine versiegelten Flächen vorhanden.

### 1.1.3 Wasser

Oberflächengewässer sind auf dem Gelände oder im unmittelbaren Nahbereich nicht vorhanden. Im Tal 150m südlich verläuft der Erlbach, an dem die Ausgleichsfläche liegen soll, 180m nach Westen befindet sich ein Zulauf des Erlbaches. Beide Bäche sind nicht nachteilig von der Maßnahme betroffen.

Der Hauptgrundwasserstrom wurde nicht überprüft, mit Schichtwasser ist aufgrund der Bodenschichtung zu rechnen.

Bewertung:

Aufgrund des Bodenaufbaus muß u.U. mit Hangschichtwasser gerechnet werden. Beeinträchtigungen wasserführender Schichten werden nicht erwartet.

Die Ableitung des Oberflächenwassers kann aufgrund der topographischen Situation wie auch der Bodenschichtung erschwert sein. Vermutlich ist es sinnvoll Oberflächenwasser abzufangen und ortsnah auf ökologisch geeignete Weise zu versickern und nur einen Überlauf in den nahen Wasserlauf anzulegen. Die Entwässerung kann und soll bei weiterer Gebietsausweitung ökonomisch und ökologisch sinnvoll gelöst werden.

---

<sup>1</sup> Bodengütekarte v. Bayern Blatt Nr. 32 (Burghausen) M = 1: 100 000, 1960



#### 1.1.4 Luft und Klima

Durch das Vorhaben wird weder eine Frischluftschneise noch ein Kaltluftentstehungsgebiet beeinträchtigt.

#### 1.1.5 Landschaftsbild einschließlich Topographie

Das Baugebiet hat ein deutliches Südgefälle, alle Gebäude und sonstigen Baumaßnahmen sind von der Kreisstrasse aus deutlich zu sehen. Darauf sollte die Gestaltung der Baukörper ebenso wie die Bepflanzung Rücksicht nehmen. Hinweise dazu werden im Abschnitt 1.3 gegeben.

Landschaftsgeologische oder landschaftskulturelle Belange werden nicht berührt.

#### 1.2 Darstellung der wesentlichen Gebiets- und Planungsdaten

Das Baugebiet lässt sich wie folgt gliedern (Flächenansätze gem. Begründung zum Bebauungsplan):

Gesamtfläche (ohne Ausgleichsflächen) rd. 2.500 qm

Neue öffentliche Straßen sind zur Erschließung nicht erforderlich, öffentliche Grünflächen sind nicht vorgesehen.

Die Erweiterungsfläche ist als WA (Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO) festgesetzt mit einer GRZ von

≤ 0,35 für 2.500 qm

#### 1.3 Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

##### 1.3.1 Auswirkung des Eingriffs

Durch die Baugebietserweiterung wird der Bereich in seiner ökologischen Funktion reduziert. Da es sich um eine relativ lockere Bebauung handelt, wenn auch im obersten Bereich des Typs B und die bestehenden Funktionen durch intensive Landwirtschaft ebenfalls bereits eingeschränkt sind, tritt eine deutliche aber keine gravierende oder auszuschließende Verschlechterung ein. Grünflächen sind nicht vorgesehen. Die Folgen des Eingriffs können auf der Fläche selbst weder kompensiert noch ausgeglichen werden. Es ist also ein Ausgleich an anderer Stelle erforderlich. Eventuell mögliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind im folgenden Abschnitt beschrieben.

1.3.2 Weiterentwicklung zur Ermittlung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

1.3.2.1 Arten- und Lebensräume

Da keine besonderen Lebensräume beeinträchtigt oder zerstört werden, sind auch keine Erhaltungsmaßnahmen erforderlich. Die Beeinträchtigung liegt vor allem in der Umfeldbeanspruchung, der Reduzierung von Freiflächen und des Verlust an Lebensraumpotential.

1.3.2.2 Wasser

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden, für das Grundwasser entstehen keine unmittelbaren Beeinträchtigungen. Regelungen zur flächigen Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser auf den Grundstücken wurden getroffen.

1.3.2.3 Boden

Besondere Bodenformationen sind nicht vorhanden, Vorschriften zur Verringerung der Versiegelung sind in diesem Fall nicht möglich.

1.3.2.4 Klima und Luft

Keine Maßnahmen erforderlich/möglich

1.3.2.5 Landschaftsbild

Für die Gärten sind Einzelbäume mit Mindestanzahl festgesetzt. Der Standort ist bereichsmäßig vorgeschrieben, damit die vorgesehene Funktion der Ortsrandbegrünung minimal erreicht wird. Es wird dabei die künftige Erweiterung berücksichtigt, da ansonsten aufgrund der Exponiertheit eine wesentlich intensivere Ortsrandbegrünung mit Bäumen oder Obstgehölzen erforderlich wäre. Diese Reduzierung wird ersatzweise bei der Bemessung der Ausgleichsfläche berücksichtigt und kann bei späterer verbesserter Eingrünung wieder eingerechnet werden. Eine andere Regelung ist nur bei deutlich verändertem Grundstückszuschnitt oder öffentlichen Grünflächen vorstellbar.

1.3.2.6 Wohnumfeldgestaltung

Aufgrund der geringen Größe der Erweiterung nicht zutreffend.



#### 1.4 Ermittlung des Umfanges der Ausgleichsflächen

Bei der Erweiterungsfläche handelt es sich nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung (Stand Januar 2003) um ein **artenarmes Gebiet „geringer Bedeutung“** für den Naturhaushalt (**Kategorie I**).

Aufgrund der festgesetzten GRZ von  $\leq 0,35$  ist für die Fläche der **Typ B** ("**niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad**") anzuwenden. Ackerflächen gehören dabei nach dem Leitfaden zum oberen Bereich. Aufgrund des einerseits aktuell intensiven Nutzungsanspruchs an die Fläche, aber andererseits der exponierten Lage in Verbindung mit der vorerst geringen Ortsrandbegrünung wird innerhalb der Bedeutungskategorie ein **Bemessungsfaktor von 0,5 anstatt 0,35** angesetzt.

Es ergibt sich folgender Flächenansatz:

Auszugleichende Fläche	0,35 von	rd.	2.500	qm	=	875	qm
Zusätzlich für Begrünung	0,15 von	rd.	2.500	qm	=	375	qm
<b>Ausgleichsfläche Gesamt</b>			<b>rd.</b>	<b>1.250</b>	<b>qm</b>		

375qm davon sind bei späterer angemessener Ortsrandbegrünung wieder abziehbar und können dann bei der Berechnung berücksichtigt werden.

#### 1.5 Ausgleichsflächen

##### 1.5.1 Flächen auf den Baugrundstücken

Geeignete Flächen auf den Baugrundstücken sind nicht vorhanden.

##### 1.5.2 Flächen außerhalb des Bebauungsplangebietes

Der Ausgleich soll mit Flächen am Erlbach erfolgen. Vorgesehen ist ein Teil des Grundstückes Fl.Nr. 1909. Die Fläche kann dabei durch Maßnahmen aufgewertet werden.

#### 1.6 Planerische Zielsetzungen zur ökologischen Aufwertung der Ausgleichsfläche

Als Entwicklungsziel ist vorzugeben:

**Extensive Bachwiesen mit Wasserrückhaltung; Zulauf bei Normalwasserstand, Auslauf erst bei HW; breitflächiger Rücklauf zum Erlbach**

Auszuführende Maßnahmen sind:

**Humusabtrag, Höhenplanung und einfache Planskizze; Oberflächenmodellierung, Ausmuldung, gelegentliche Mahd**

Bei der Mindestleistung wird die oben ermittelte Basisfläche angesetzt. Die Mindestleistung besteht aus dem Humusabtrag und Lagerung außerhalb des HW-Bereichs, sowie gelegentlicher Mahd in den ersten 10 Jahren.

Die darüber hinausgehenden Leistungen führen zum verringerten Flächenbedarf.

Hinweis: Das genaue Maß der Anerkennung ist mit der UNB zu vereinbaren,  
Angenommener Anerkennungsfaktor: 1,3

Ergibt Ausgleichsfläche bei Durchführung der Maßnahmen: 960qm

Altötting, den 15.06.2005

Dipl.-Ing.  
Dieter  
Löschner  
r

Digital unterschrieben  
von Dipl.-Ing. Dieter  
Löschner  
DN: cn=Dipl.-Ing. Dieter  
Löschner, c=DE,  
ou=Landschaftsarchitek  
t,  
email=info@landschafts  
architekt.com  
Datum: 2005.06.15  
08:57:04 +02'00'

Dieter Löschner