

**Gemeinde
Erlbach**

Landkreis Altötting
Reg.-bezirk Oberbayern

1. Erweiterung Bebauungsplan-Nr. 6
„Lindenallee“

BEGRÜNDUNG

Perach, den 09.06.2020

Ingenieurbüro Dipl.-Ing. (FH) Josef Spermann
Raiffeisenstr. 2 - 84567 Perach a. Inn
Tel. 08670/919926 - Fax 08670/919927
E-mail: info@ib-spermann.de <http://www.ib-spermann.de>

B E G R Ü N D U N G
Z U R
1. ÄNDERUNG (ERWEITERUNG) DES BEBAUUNGSPLANES
NR. 6 „LINDENALLEE“

im beschleunigten
Verfahren gemäß § 13 b BauGB
Gemeinde Erlbach

1. PLANUNGSANLASS

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Erlbach hat am 05.12.2019 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 6 „Lindenallee“ mit Wohnbauparzellen zu erweitern für die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) im Bereich der FINrn. 1833/Tfl., 1833/2/Tfl. und 1841/1/Tfl. der Gemarkung Endtkirchen nördlich im Anschluss der bereits bestehenden ambulant betreuten Seniorenwohngemeinschaft.

Die 1. Änderung (Erweiterung) des Bebauungsplanes Nr. 6 „Lindenallee“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB durchgeführt.

Die Voraussetzungen sind hierfür gegeben, da es sich um die Einbeziehung von Außenbereichsflächen handelt, die an einen bebauten Ortsteil anschließen, und gleichzeitig innerorts keine Baulandreserven bestehen.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanerweiterung beträgt insgesamt ca. 5.500 m², also ca. 0,5 ha. Die überbaubare Grundfläche beträgt somit weniger als 10.000 m².

Aufgrund der Art des Vorhabens ergeben sich von dem geplanten Standort keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, somit kann das Verfahren nach § 13 b BauGB angewandt werden.

Ebenso unterliegt das Vorhaben gemäß § 13 b, nicht der Pflicht einer Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG. Gemäß der in Anlage 1 aufgeführten Liste „UVP-pflichtiger Vorhaben“ unter Punkt 18.7 liegt das geplante Vorhaben deutlich unter den Schwellenwerten für eine UVP-Pflicht bzw. einer allgemeinen Vorprüfung im Einzelfall.

1.2 Ziel und Zweck der Planung

Um den aktuell bestehenden Bedarf der Gemeinde Erlbach nach Baugrundstücken decken zu können, sind neue Ausweisungen von Wohnbauflächen erforderlich.

Eine dafür vorgesehene und gleichzeitig verfügbare Fläche wird nun durch die 1. Änderung (Erweiterung) des Bebauungsplanes Nr. 6 „Lindenallee“ entwickelt.

Im Rahmen der 1. Änderung (Erweiterung) dieses Bebauungsplanes wird eine Wohnbaufläche mit einer Kapazität von insgesamt 5 Parzellen ausgewiesen.

Um die langfristige Entwicklung der Gemeinde Erlbach als wertvollen Wohnstandort auch in Zukunft gewährleisten zu können, ist eine Neuausweisung eines allgemeinen Wohngebietes dringend notwendig.

Das vorrangige Ziel der 1. Änderung (Erweiterung) des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Wohnraum für Einzel- und Doppelhäuser.

2. ERSCHLIESSUNG (Ver- und Entsorgung)

2.1 Verkehrserschließung:

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über vorhandene Zufahrten:

- Straßenanschluss und Erschließung erfolgt über:
die Kreisstraße AÖ 11 „Erlbach-Reischach“ und
die Ortsstraße Nr. 3 „Dorfstraße“
die Ortsstraße Nr. 4 „Schulstraße“.

- Öffentliche Verkehrsmittel:
Bushaltestelle in Ortsmitte, ca. 5 Minuten – Anschluss an öffentliche Buslinien.

2.2 Wasserversorgung

Zentrale Wasserversorgung: vorhanden für den Ort Erlbach.
Träger: Gemeinde Erlbach

Die geplante Bebauung kann durch die Erweiterung des vorhandenen Wasserversorgungsnetzes problemlos angebunden werden.
Die Wasserversorgung im Geltungsbereich ist somit gesichert.

2.3 Abwasserbeseitigung

Zentrale Kanalisation: vorhanden für den Ort Erlbach
Träger: Gemeinde Erlbach
Typ der zentralen Kläranlage: Mechanisch-biologisch. Im Jahre 2016 durch eine Scheibentauchkörperanlage ertüchtigt.

Die geplante Bebauung kann durch die Erweiterung des vorhandenen Kanalnetzes problemlos angebunden werden.
Die Abwasserentsorgung im Geltungsbereich ist somit gesichert.

2.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Gebietes ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk Netz GmbH, Eggenfelden gewährleistet. Stromgrundversorgung durch E.ON.

2.5 Abfallentsorgung

Der Abfall wird über den Landkreis Altötting, Mitglied im Zweckverband Abfallverwertung Südostbayern, geordnet entsorgt.
Der Bauherr wird dazu angehalten (auch bereits während der Bauphase) anfallende Abfälle, wo dieses möglich ist, zu sortieren und dem Recyclingverfahren zuzuführen.

2.6 Telekommunikation

Die Telekommunikationsversorgung ist durch die Deutsche Telekom AG gesichert.
Die geplante Bebauung kann durch die Erweiterung des vorhandenen Fernmeldenetzes problemlos angebunden werden.

3. UMWELT

3.1 Immissionsschutz

Da sich die geplante Baumaßnahme in einer Entfernung von ca. 320 m von der bestehenden Kreisstraße AÖ 11 befindet, sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

3.2 Umweltbelange

Schutzgebiete:

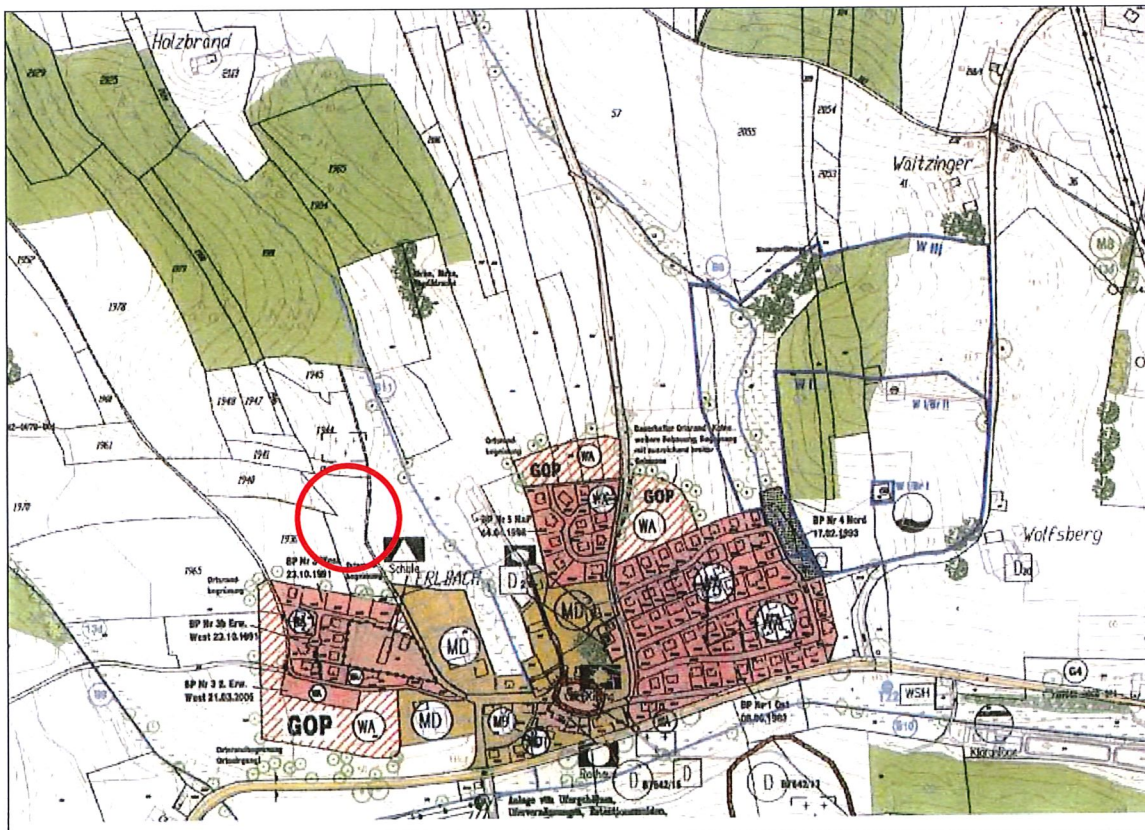
Der geplante Geltungsbereich berührt weder Schutzgebiete nach Naturschutzrecht noch nach anderen Vorschriften (z.B. Wasserrecht).

3.3 Ausgleichsmaßnahmen

Da die 1. Änderung (Erweiterung) des Bebauungsplanes Nr. 6 „Lindenallee“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB durchgeführt wird, sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

4. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.



Das Bauleitplanverfahren wird gemäß § 13 b BauGB durchgeführt. Dadurch muss der Flächennutzungsplan nicht durch ein Deckblatt geändert werden, es reicht in diesem Fall den Flächennutzungsplan gemäß § 13 a (2) Nr. 2 im Wege der Berichtigung anzupassen.

5. GEMEINDEENTWICKLUNGSKONZEPT

Mit dem momentanen geplanten Umfang des Bebauungsplanes stellt sich die Ortsentwicklung bandartig da. Aber von Seitens der Gemeinde ist geplant, das Baugebiet in den folgenden Jahren, wenn Bedarf ist und die erforderlichen Flächen erworben werden können, in Richtung Westen zu erweitern.

Östlich vom geplanten Baugebiet beabsichtigt die freie Schule Erlbach weitere Gebäude zu errichten.

6. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ	Parzelle 1	0,4
	Parzelle 2 bis 6	0,3
GFZ	Parzelle 1	1,2
	Parzelle 2 bis 6	0,6

7. BAULICHE GESTALTUNG

Dachform	Parzelle 1	Sattel-, Walm- und Zeltdach
	Parzelle 2 bis 6	Sattel-, Walm- und Zeltdach
Dachneigung	Parzelle 1	von 15° bis 25°
	Parzelle 2 bis 6	von 18° bis 35°
Dachüberstand	maximal 1,50 m	
Wandhöhe traufseitig:	maximal 6,50 m	