



Gemeinde

Erlbach

Landkreis Altötting

Reg.-bezirk Oberbayern

Bebauungsplan-Nr. 6 „Lindenallee“

BEGRÜNDUNG

Perach, den 22.08.2018

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>

BEBAUUNGSPLAN IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN

gemäß § 13b BauGB

Vollzug des BauGB

Laut § 13b BauGB wird beim diesem beschleunigten Verfahren von einer Umweltverträglichkeitsprüfung abgesehen.

Zum Bebauungsplan:	Nr. 6 „Lindenallee“
Gemeinde:	Erlbach
Landkreis:	Altötting
Regierungsbezirk:	Oberbayern

Der Gemeinderat der Gemeinde Erlbach hat am 14.12.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Lindenallee“ beschlossen.

Geplant ist die Errichtung einer "Ambulant betreuten Seniorenwohngemeinschaft" auf dem Grundstück FINr. 1833/2 der Gemarkung Endlkirchen.

BEGRÜNDUNG

Einführung

Wie können Ältere in kleinen Gemeinden im ländlichen Raum wohnen bleiben und welche Wohnwünsche und -vorstellungen haben sie? Auf welche Hilfe- und Versorgungsstrukturen können Sie im Bedarfsfall zurückgreifen und sind diese ausreichend?

Diesen Fragestellungen wollte der Landkreis Altötting im Rahmen der Umsetzung des Seniorenpolitischen Gesamtkonzeptes nachgehen. Deshalb wurde eine Befragung in der Gemeinde Erlbach als Modellkommune zum Thema „Wohnwünsche und Bedürfnisse älterer Menschen in kleinen Gemeinden im ländlichen Raum“ durchgeführt. Zielsetzung dabei war den älteren Gemeindebürgern und -bürgerinnen die Möglichkeit zu geben, ihre Vorstellungen vom Leben und Wohnen im Alter zu artikulieren und durch Informationen über ihre persönliche Situation dazu beizutragen, dass der Lebenswelt Älterer in der Gemeinde Erlbach Rechnung getragen wird.

Im Januar 2016 wurde eine solche Befragung durchgeführt.

Es wurden alle 276 Bürgerinnen und Bürger ab 60 Jahre (bis zum Stichtag – Geburtsjahrgang 1956) angeschrieben und gebeten, sich an der schriftlichen Befragung zu beteiligen. Beteiligt hatten sich insgesamt 175 Personen. Somit ergab sich eine Rücklaufquote von etwa 63 %. Die außerordentlich hohe Rücklaufquote macht das Interesse an der Fragestellung und das bei den Bürgerinnen und Bürgern vorhandene Engagement deutlich.

Der vierseitige Fragebogen wurde von der Arbeitsgruppe für Sozialplanung und Altersforschung in Abstimmung mit der Gemeinde Erlbach und dem Landkreis entwickelt. Neben Fragen mit festen Antwortvorgaben gab es eine Reihe von offenen Fragen, bei denen die Möglichkeit bestand, eigene Bedürfnisse, Wünsche und Ansichten zu formulieren.

(Auszug aus dem Ergebnisbericht zur Bürgerbefragung von der Arbeitsgruppe für Sozialplanung und Altersforschung (Afa))

Umgebungsbeschreibung

Die Umgebung ist insgesamt sehr ländlich geprägt. Im Norden, Osten und Westen befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Ca. 70m südöstlich befindet sich der landwirtschaftliche Betrieb der Familie Gartmeier mit 83 genehmigten Großvieheinheiten. Derzeit wird die Viehhaltung nicht ausgeübt. Jedoch besteht die Möglichkeit der Wiederaufnahme der Landwirtschaft. Auch wird seitens des Betriebsinhabers die Möglichkeit der Einrichtung eines Ferienhofes mit Großtieren erwogen.

Wohnwünsche

Mittlerweile gibt es vielfältige Wohnangebote für Ältere, die unterschiedlichen Bedürfnissen und Vorlieben entsprechen. Beispiele hierfür sind zum einen zentralgelegene, kleinere Wohnanlagen mit barrierefreien Wohnungen sowie ambulant betreute Wohngemeinschaften für Pflegebedürftige, in denen maximal 12 Personen in einem gemeinsamen Haushalt von externen Dienstleistern versorgt werden.

Für insgesamt 98 der Befragten kommt ein Umzug in die beiden vorgenannten neuen Wohnformen in Betracht, falls diese in Erlbach realisiert werden würden. Dabei ziehen über ein Drittel beide Wohnformen in Erwägung, die Hälfte der Interessierten wählt die barrierefreien Wohnungen in einer zentralgelegenen kleineren Wohnanlage und ein Zehntel die Wohngemeinschaft für Pflegebedürftige.

(Auszug aus dem Ergebnisbericht zur Bürgerbefragung von der Arbeitsgruppe für Sozialplanung und Altersforschung (AfA))

Begründung zur „Ambulant betreuten Seniorenwohngemeinschaft“

Wie diese Umfrage bestätigt ist der Bedarf zum Bau einer „Ambulant betreuten Seniorenwohngemeinschaft“ im Ort Erlbach unbedingt gegeben.

Der zentral gelegene Standort der geplanten „Ambulant betreuten Seniorenwohngemeinschaft“ gibt den älteren Menschen ein Gefühl der Zugehörigkeit am Dorfleben. Ein Besuch der Dorfkirche sowie die Teilnahme an kleinen Festivitäten, wie Dorffest usw. werden ermöglicht.

Die Nähe des Lebensmittelgeschäftes und der Bäckerei gibt diesen Menschen den Erhalt einer Eigenständigkeit. Sie können noch kleinere Einkäufe und Versorgungen selbst erledigen.

Im Ort Erlbach befinden sich zwei Gasthöfe, in denen öfters Veranstaltungen abgehalten werden. Diese können besucht werden.

Auch die Nähe der geplanten Waldorfschule wird die jungen Menschen sowie auch die alten Menschen im sozialen Miteinander prägen.

Eine Vereinsamung der älteren Menschen wird vermieden.

Diese geplante „Ambulant betreute Seniorenwohngemeinschaft“ ist wichtig für Menschen die nicht zwangsläufig einen ausgeprägten Hilfe-, Betreuungs- und/oder Pflegebedarf haben, jedoch in einer Wohnanlage leben wollen, die neben barrierefreiem Wohnraum eine Reihe von Grundleistungen im Bereich der Sicherheit, allgemeiner Betreuung und sogenannter niedrigschwelliger Unterstützungsleistungen bietet, die das selbstständige Leben im Alter, wenn nicht ermöglichen, so doch jedenfalls erleichtern.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ 0,40

GFZ 1,20

BAULICHE GESTALTUNG

Dachform:	Sattel-, Walm- und Zeltdach Pulldach nur bei Nebengebäude zulässig
Dachneigung:	15° bis 25° bei Pulldach 5° bis 15°
Dachüberstand:	maximal 1,50 m
Wandhöhe traufseitig:	max. 6,50 m, als Wandhöhe (WH) gilt das Maß von OK des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss bis Oberkante Dachhaut.

Ansonsten gelten die Festsetzungen des genehmigten Bebauungsplanes.

ERSCHLIESSUNG

Verkehrerschließung:

Straßenanschluß und Erschließung erfolgt über:

die vorhandene Dorfstraße und der anschließenden Kiesstraße, die mit einer Breite von 5,50 m ausgebaut und mit Asphalt befestigt wird.

Anschluss an öffentl. Verkehrsmittel:

Bushaltestelle in Ortsmitte, ca. 5 Minuten, dort Anschluss an öffentl. Buslinien.

Wasserversorgung:

zentrale Wasserversorgung:

vorhanden für den Ort Erlbach

Träger:

Gemeinde Erlbach

Abwasserbeseitigung:

zentrale Kanalisation:

vorhanden

Träger:

Gemeinde Erlbach

Typ der zentralen Kläranlage:

Abwasserteiche im Jahre 2016 mit Scheibentauchkörperanlage ertüchtigt

Niederschlagswasserbeseitigung:

zentrale Kanalisation:

geplant

Träger:

Gemeinde Erlbach

Perach, den 22.08.2018

Erlbach, den **18. SEP. 2018**

GEMEINDE ERLBACH



Raiffeisenstraße 2 · 84567 Perach
Tel. 08670 / 9199 26 · Fax 9199 27

Entwurfverfasser

- Vermessung
- Planung
- Bauleitung
- Abrechnung

Gemeinde Erlbach

Michael
Bürgermeister

.....
Bürgermeister