

TEIL E. BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

Nr. 8 „Ahornweg Nord“

GEMEINDE ERLBACH
LANDKREIS ALTÖTTING
REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN



BREINL. ■ ■ ■
landschaftsarchitektur + stadtplanung

Florian Breinl - Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt **byak** / Stadtplaner **srl**
Industriestraße 1 94419 Reisbach / Obermünchsdorf

Telefon: 08734 - 93 91 396
Mobil: 0151 - 108 198 24
Mail: info@breinl-planung.de

Datum: 12.03.2024
Stand: Vorentwurf

Bearbeitung:
Florian Breinl - Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
Anita Wiester Dipl. Ing. (FH) Landschaftsplanung

1.	Begründung	3
1.1	Anlass, Grundsatzziele und Zweck der Planung	3
1.2	Auswahl des Planungsgebietes	4
1.3	Planungsrechtliche Voraussetzungen und Rahmenbedingungen	4
1.3.1	Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung	4
1.3.1.1	<i>Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP)</i>	4
1.3.1.2	<i>Aussagen des Regionalplans</i>	7
1.3.1.3	<i>Weitere Fachplanungen</i>	8
1.3.1.4	<i>Verfahrensart</i>	9
1.3.2	Örtliche Rahmenbedingungen	9
1.3.2.1	<i>Flächennutzungsplan/Landschaftsplan</i>	9
1.3.2.2	<i>Umweltverträglichkeitsprüfung</i>	10
1.3.2.3	<i>Gutachten und Untersuchungen</i>	10
1.4	Angaben zum Planungsgebiet	10
1.4.1	Beschreibung	10
1.4.2	Räumliche Lage und Begrenzung	10
1.4.3	Verkehrsanbindung	11
1.4.4	Infrastruktur	11
1.5	Städtebauliches Konzept	12
1.5.1	Erschließung/Verkehrsanbindung	12
1.5.2	Versorgung/Entsorgung	12
1.5.2.1	<i>Wasserversorgung</i>	12
1.5.2.2	<i>Schmutzwasser/Abwasserbeseitigung</i>	12
1.5.2.3	<i>Niederschlagswasser</i>	12
1.5.2.4	<i>Löschwasser</i>	12
1.5.2.5	<i>Stromversorgung</i>	12
1.5.2.6	<i>Abfallbeseitigung</i>	13
1.5.2.7	<i>Fernmeldewesen</i>	13
1.5.2.8	<i>Spartengespräche</i>	13
1.6	Begründung der Notwendigkeit der Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen	13
1.7	Städtebauliche Begründung/Entwurf	14
1.7.1	Art der baulichen Nutzung	15
1.7.2	Maß der baulichen Nutzung	15
1.7.3	Bauweise und überbaubare Grundfläche	16
1.7.4	Bauliche Gestalt	16
1.7.5	Verkehrsflächen	17
1.7.6	Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen	17
1.7.7	Flächen und Anzahl der Stellplätze	17
1.7.8	Grünordnung	17
1.8	Zu berücksichtigende Belange gemäß § 1 Absatz 6 BauGB	18
1.9	Naturschutz und Landschaftspflege / Umweltprüfung	21
1.10	Immissionsschutz	21
1.11	Denkmalschutz	21
1.12	Artenschutz	22
1.13	Flächenbilanz	22

1. Begründung

1.1 Anlass, Grundsatzziele und Zweck der Planung

Aufgrund des bestehenden Bedarfs an Wohnraum und um einem Bevölkerungsrückgang bzw. einer ungünstigen Bevölkerungsentwicklung (bezüglich der Altersstruktur in der Gemeinde), u.a. bedingt durch ein geringes Arbeitsplatzangebot, entgegen zu wirken, beabsichtigt die Gemeinde Erlbach neben einer Ausweisung von Gewerbegebiet im Ortsteil Schöffenhub sowie eines Wohngebietes an der Lindenallee (Projekt in Planung) auch mit der vorliegenden Planung die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO. Dadurch soll der Abwanderung von Einwohnern, insbesondere von jungen Familien und Erwerbstätigen, durch attraktiven Wohnraum entgegengewirkt werden.

Der Gemeinderat Erlbach hat deshalb in der Sitzung vom 12.03.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 „Ahornweg Nord“ beschlossen.

Der qualifizierte Bebauungsplan (i.S. des § 8 BauGB) soll neues Baurecht für Wohngebäude schaffen. Er wird aufgestellt um den bestehenden Bedarf an Wohnraum in Erlbach zu decken und in eine städtebaulich verträgliche Dimension und Ordnung zu führen. Es sind Einzelgebäude mit bis zu zwei Wohnungen geplant. Die Wohnformen sind sowohl für junge Familien interessant als auch für Senioren und Singles und werden überwiegend in dieser Form im Gemeindegebiet nachgefragt.

Das Wohngebiet soll am nördlichen Ortsrand von Erlbach, Gemarkung Endlkirchen, im Anschluss an bereits geplantes und überwiegend bereits bebautes Allgemeines Wohngebiet, entstehen und einer sinnvollen städtebaulichen Entwicklung Rechnung tragen. Andere in dieser Form geeignete Flächen stehen der Gemeinde im Moment nicht zur Verfügung.

Der Bebauungsplan ist als qualifizierter Bebauungsplan, im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt und steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeinde Erlbach nicht entgegen.

Das Planungsgebiet schließt im Norden von Erlbach an die Bebauung an. Im genehmigten Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet derzeit im südlichen Teil als geplantes Allgemeines Wohngebiet und nördlich davon als Fläche für die Landwirtschaft (planungsrechtlicher Außenbereich) dargestellt. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert (5. Flächennutzungsplanänderung).

Für den vorliegenden Bebauungsplan ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes ermittelt, bewertet und in einem Umweltbericht dargelegt werden.

Durch den Bebauungsplan soll innerhalb des Geltungsbereiches eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozialgerechte Bodennutzung sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung gewährleistet werden. Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Erlbach nicht entgegen.

1.2 Auswahl des Planungsgebietes

Der vorliegende Planungsbereich wurde im Wesentlichen aus den folgenden Gründen gewählt:

- Lage in einem gemäß Flächennutzungsplan zum Teil bereits als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Bereich.
- Eine positive Entwicklung der Einwohnerzahl und Bevölkerungsstruktur in Erlbach soll durch das Vorhaben in die Wege geleitet werden. Die bestehende Nachfrage an Wohnraum soll gedeckt und attraktiver Wohnraum für junge Familien, Singles und Senioren geschaffen werden.
- Dem prognostizierten Bevölkerungswachstum und den Haushaltsveränderungen soll Rechnung getragen werden.
- Im Planungsgebiet stehen der Gemeinde Erlbach kurzfristig geeignete Grundstücke zur Verfügung.
- Anbindung an die bestehende Erschließung (Straße/Verkehr, Wasser, Abwasser, Strom etc.) ist auf kurze Entfernung möglich.
- Anbindung des geplanten Allgemeinen Wohngebiets an ein überwiegend bereits bebautes Allgemeines Wohngebiet am Hauptort der Gemeinde
- Gute und flächensparende Verkehrsanbindung durch die Lage direkt an der Wurmansquicker Straße.
- Lage außerhalb von sensiblen Bereichen (betreffend Wasser, Biotope) sowie von geschützten Landschaftselementen und Schutzgebieten.

1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen und Rahmenbedingungen

1.3.1 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

1.3.1.1 Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP)

(Stand 01.06.2023)

Das Planungsgebiet liegt gemäß Strukturkarte in der Region 18 Südostoberbayern im „Allgemeinen ländlichen Raum“. Nächste zentrale Orte sind die Oberzentren Altötting südwestlich und Neuötting südlich von Erlbach. Im Norden liegt das Mittelzentrum Eggenfelden, im Osten Simbach a. Inn, beide in der angrenzenden Region 13 Landshut.

Auszug aus dem LEP:

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

(G) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

(G) Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.

1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

1.2 Demographischer Wandel

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

(G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.

(Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

1.2.2 Abwanderung vermindern

(G) Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,
- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.

1.3 Klimawandel

1.3.1 Klimaschutz

(G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch

- die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung und
- die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärrohstoffen.

1.3.2 Anpassung an den Klimawandel

(G) Die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

3. Siedlungsstruktur

3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind (unter bestimmten Bedingungen siehe LEP) zulässig.

4. Verkehr

4.2 Straßeninfrastruktur

(G) Bei der Weiterentwicklung der Straßeninfrastruktur soll der Ausbau des vorhandenen Straßennetzes bevorzugt vor dem Neubau erfolgen.

4.4 Radverkehr

(G) Das Radwegnetz soll erhalten sowie unter Einbeziehung vorhandener Verkehrsinfrastruktur bedarfsgerecht ausgebaut und ergänzt werden.

5. Wirtschaft

5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

6. Energieversorgung

6.1.1 Sichere und effiziente Energieversorgung

(G) Potenziale der Energieeinsparung und Energieeffizienzsteigerung sollen durch eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung genutzt werden.

6.2.1 Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien

(Z) Erneuerbare Energien sind dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

7.1 Natur und Landschaft

7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

(G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

7.1.6 Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem

(G) Lebensräume für wildlebende Tier- und Pflanzenarten sollen gesichert und insbesondere auch unter dem Aspekt des Klimawandels entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten an Land, im Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden.

(Z) Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten.

7.2 Wasserwirtschaft

7.2.1 Schutz des Wassers

(G) Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine vielfältigen Funktionen im Naturhaushalt und seine Ökosystemleistungen auf Dauer erfüllen kann.

7.2.2 Schutz des Grundwassers

(G) Grundwasser soll bevorzugt der Trinkwasserversorgung dienen. Der Trinkwasserversorgung soll bei der Grundwassernutzung, insbesondere vor der Bewässerung in Trockenzeiten, der Vorzug gegeben werden.

Fazit:

Erlbach ist gemäß dem LEP nicht den besonders strukturschwachen Gemeinden gemäß Anhang 5 zugerechnet. Um einem nachteiligen Bevölkerungsrückgang entgegenzuwirken möchte die Gemeinde u.a. durch Errichtung eines Gewerbegebiets das Arbeitsplatzangebot im Gemeindegebiet erhöhen. Mit der vorliegenden Planung soll zusätzlich attraktiver Wohnraum für junge Familien, Singles und Senioren geschaffen werden, was ebenso einer weiteren Abwanderung entgegenwirken soll. Im Planungsgebiet liegen keine weiteren einschränkenden Aussagen durch das Landesentwicklungsprogramm Bayern vor. Karten und Texte können unter www.landesentwicklung-bayern.de eingesehen werden.

1.3.1.2 Aussagen des Regionalplans

(Stand REP 30.05.2020, wenn nicht anders angegeben)

In der Raumstrukturkarte des Regionalplans Südostoberbayern (Region 18), Stand 05.05.2020, ist Erlbach unter Nachrichtlicher Wiedergabe staatlicher Planungsziele als „Allgemeiner ländlicher Raum“ gekennzeichnet. Gemäß der Karte „Nahbereiche der zentralen Orte“ gehört Erlbach dem Nahbereich von Reischach (Grundzentrum) und Perach an (Stand 05.05.2020).

Auszug aus II Siedlungswesen

1 G Leitbild

Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei sollen

- die neuen Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden,
- die Innenentwicklung bevorzugt werden und
- die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein.

2 G Die Siedlungstätigkeit in der Region soll an der charakteristischen Siedlungsstruktur und der baulichen Tradition der Teilräume der Region ausgerichtet sein.

3. Zersiedlung und organische Siedlungsentwicklung

3.1 Z Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung soll durch ausreichende Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten verhindert werden. Das gilt vor allem für Gebirgs-, Fluss-, Wiesentäler und Entwicklungsachsen.

3.2 Z Die Siedlungsentwicklung soll sich organisch vollziehen und sich auf die Hauptsiedlungsbereiche und die Bereiche an Haltepunkten des schienenengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs konzentrieren. An den Haltepunkten des schienenengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs sollen eine Verdichtung und eine umfangreichere Siedlungstätigkeit vorgesehen werden. In den Alpentälern soll der Umfang der Siedlungstätigkeit an den Haltestellen vor allem mit den naturräumlichen Gegebenheiten abgestimmt werden.

5 G Die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung soll in einem angemessenen Verhältnis stehen.

Fazit:

Durch das geplante Allgemeine Wohngebiet erfolgt eine verträgliche Ausweisung von Bauland. Erlbach liegt gemäß Karte 3a Landschaft und Erholung (Stand 20.03.2022) Gebiet für Tourismus und Erholung „Nummer 9 - Inn / Salzach / Alz und Holzland“. Es liegen keine Vorbehalts-/Vorranggebiete oder Regionale Grünzüge im Gemeindegebiet von Erlbach vor. Karten und Texte können unter www.region-suedostoberbayern.bayern.de eingesehen werden

1.3.1.3 Weitere Fachplanungen

Bebauungsplan „Ahornweg“

Bei der vorliegenden Planung ist der bereits aufgestellte Bebauungsplan „Ahornweg“ zu berücksichtigen. In diesem Teilbereich ersetzt der vorliegende Bebauungsplan den rechtsgültigen Bebauungsplan „Ahornweg“

Arten und Biotopschutzprogramm Altötting

Das Planungsgebiet liegt im ABSP-Naturraum „060-A Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn“ mit den entsprechenden Naturraumzielen.

BayernNetzNatur-Projekte

Der Bereich liegt zudem innerhalb der Grenzen folgender BayernNetzNatur-Projekte: „Netzwerke für den Kiebitz“ und „Allen Unkenrufen zum Trotz“.

BayernNetzNatur-Projekte „Netzwerke für den Kiebitz“: Es wird seit 2019 das BayernNetzNatur-Projekt „Netzwerke für den Kiebitz“ in den Landkreisen Traunstein, Rosenheim und Altötting durchgeführt. Die Finanzierung erfolgt zum großen Teil durch den Bayerischen Naturschutzfonds, die Umsetzung durch die Landschaftspflegeverbände Altötting und Traunstein und den Landkreis Rosenheim. In Abstimmung mit den Landwirten werden Kiebitznester abgesteckt, um sie bei der Bearbeitung zu umfahren. Die Landwirte leisten damit einen wertvollen Beitrag zum Kiebitzschutz. Kommunen und Naturschutzbehörde unterstützen das Engagement mit einer kleinen Prämie. Im vergangenen Jahr wurden im Landkreis Traunstein rund 100 Kiebitznester geschützt. Dabei leisteten 25 Helfer und Helferinnen rund 500 Stunden ehrenamtliche Arbeit. Um außerdem das Ausräubern der Nester durch Füchse zu verringern, werden diese heuer in problematischen Bereichen gezielt bejagt und Nester mit Elektrozäunen geschützt.

Langfristiges Ziel des Projektes ist die Schaffung kiebitzfreundlicher Strukturen, wie unbewirtschaftete Nassstellen. Feuchte Mulden und offener Boden ziehen die Vögel an, so dass sie sich hier zur Brut niederlassen, was Konflikte bei der Bodenbewirtschaftung verhindert. Außerdem können vor allem die Küken mit ihren weichen Schnäbeln im feuchten Boden gut nach Nahrung stochern. Oft finden sich daher mehrere Kiebitzfamilien ein, besonders wenn auch Versteckmöglichkeiten für die Jungvögel bestehen.

(Quelle: http://www.landschaftspflegeverband-traunstein.de/lpv_inhalte/p_kiebitz.html)

BayernNetzNaturProjekt „Allen Unkenrufen zum Trotz“:

Gemäß Informationen des Bundesamts für Naturschutz (BfN) handelt es sich um ein Projekt, das die Verbesserung der Lebensbedingungen der bundesweit stark gefährdeten Gelbbauchunke zum Ziel hat. Das Projekt beinhaltet in allen bayerischen Kernarealen der Art

verschiedene Maßnahmen zum Schutz dieser Froschlurche, u.a. Schaffen von neuen Verbreitungskorridoren und regelmäßiges Anlegen neuer Kleingewässer als Laichhabitate.

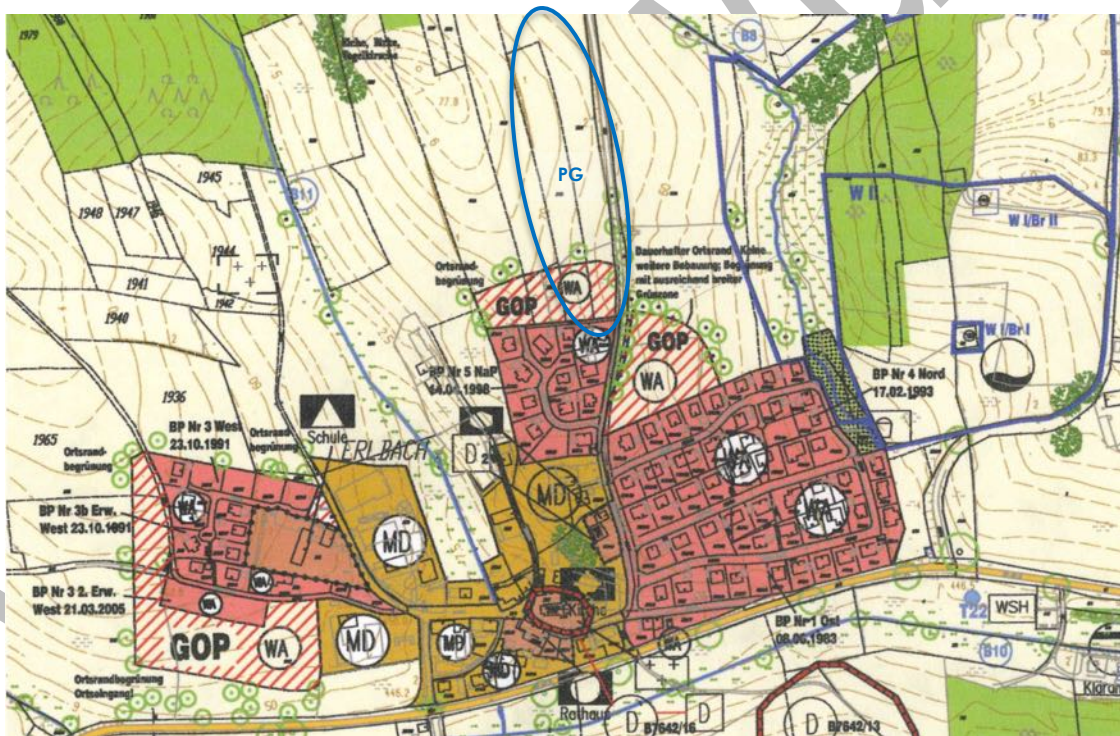
1.3.1.4 Verfahrensart

Der Geltungsbereich des Planungsgebiets ist im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Erlbach als Allgemeines Wohngebiet (südlich) sowie als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ist daher nur mit dessen Änderung nach § 8 Abs. 3 BauGB möglich. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 „Ahornweg Nord“.

Hierzu wird derzeit im Parallelverfahren die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

1.3.2 Örtliche Rahmenbedingungen

1.3.2.1 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan



Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit Planungsgebiet „Ahornweg Nord“ (PG)

Das Planungsgebiet schließt im Norden von Erlbach an die Bebauung an. Im genehmigten Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist das Planungsgebiet derzeit im südlichen Teil als geplantes Allgemeines Wohngebiet (rote Schraffur) und nördlich davon als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. In durch „GOP“ gekennzeichneten Bereichen sind bei Aufstellung des Bebauungsplans die Erfordernisse der Grünordnung besonders zu beachten. Zudem sind Vorschläge von Einzelbaumpflanzungen (grüne Kreissymbole) im Sinne einer Ortsrandeingrünung um geplante Allgemeine Wohngebiete im Plan enthalten. Südlich der Planung liegen als Allgemeines Wohngebiet (WA) geplante Flächen (überwiegend bereits

bebaut) sowie südöstlich als geplantes Allgemeines Wohngebiet (rote Schraffur) dargestellte Flächen. In der Ortsmitte von Erlbach liegen als Dorfgebiet dargestellte Flächen mit entsprechender Nutzung, im Westen und Osten Allgemeine Wohngebiete. Westlich sowie nördlich bzw. östlich des Vorhabens sind Bäche bzw. Gräben mit den Bezeichnungen B11 und B8, im Osten zudem Flächen für die Wasserwirtschaft (WI, WII, WIII) verzeichnet. Diese Flächen liegen zudem im Trinkwasserschutzgebiet Erlbach.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert (5. Änderung des Flächennutzungsplans).

1.3.2.2 Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Durchführung einer UVP ist für die vorliegende Erweiterung nicht notwendig da die Schwellenwerte zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht überschritten werden. Den umweltschützenden Belangen gem. §1a BauGB wird im Rahmen der Planung Rechnung getragen. Die erforderliche Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB erfolgt in der Unterlage Umweltbericht Bebauungsplan „Ahornweg Nord“.

1.3.2.3 Gutachten und Untersuchungen

Es wurde bisher ein Gutachten / Geotechnischer Bericht (IMH Projektnummer 22191722 mit Datum 16.11.2023) erstellt. Ansonsten wurden keine weiteren Gutachten oder Untersuchungen erstellt. Erkenntnisse zum Immissionen liegen aus den Erkenntnissen des angrenzenden Baugebietes „Ahornweg“ vor und wurden in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

1.4 Angaben zum Planungsgebiet

1.4.1 Beschreibung

Die Gemeinde Erlbach liegt im oberbayerischen Landkreis Altötting und gehört der Region Südostoberbayern an. Naturräumlich ist Erlbach gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm (Landkreis Altötting) dem Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn, gemäß Ssymank dem Unterbayerischen Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten zugeordnet. Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Erlbach. Die Landschaft ist durch land- und forstwirtschaftliche Nutzung geprägt. Nördlich bzw. östlich der Planung liegt ein Gewässer (Bach/Graben) mit aus naturschutzfachlicher und landschaftlicher Sicht wertgebenden Flächen im ausgewiesenem Trinkwasserschutzgebiet „Erlbach“, mehr als 100m entfernt. Westlich davon liegt ebenfalls ein kleines Fließgewässer (Bach/Graben), mehr als 500m entfernt.

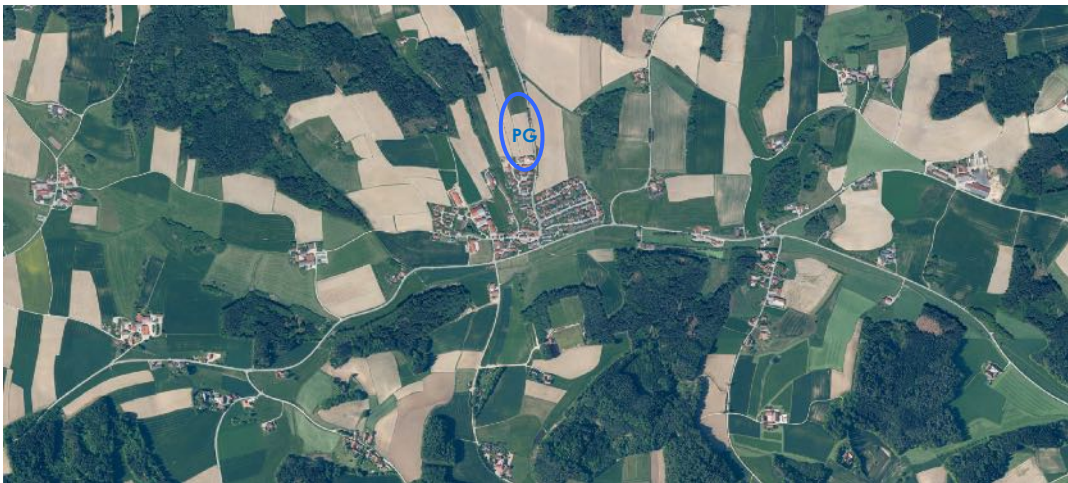
Es sind keine weiteren Schutzgebiete oder sonstige besonders schutzwürdige Bereiche in der Umgebung oder innerhalb des Planungsgebiets ausgewiesen.

1.4.2 Räumliche Lage und Begrenzung

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Erlbach, Gemarkung Endlkirchen. Erlbach gehört zur Region Südostoberbayern (Region 18) und liegt im Landkreis Altötting, Regierungsbezirk Oberbayern.

Das Planungsgebiet mit den Flurnummern 2006 und 2306 (Teil) schließt eine Fläche von ca. 1,35 ha ein und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden Landwirtschaftsflächen
- im Süden durch das bereits überwiegend bebaute Allgemeine Wohngebiet „Ahornweg“
- im Westen durch Landwirtschaftsflächen (Acker)
- im Osten durch die Wurmansquicker Straße.



Luftbildausschnitt beim Planungsgebiet (PG) aus FIS-Natur Online des LfU, Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

1.4.3 Verkehrsanbindung

Die Planung schließt mit zwei neuen Zufahrten an die Wurmansquicker Straße an. Die Wurmansquicker Straße führt in Richtung Süden in die Ortsmitte von Erlbach und ist dort an die Kreisstraße AÖ 11 angebunden. Für das Baugebiet ist eine Ringerschließung geplant.

1.4.4 Infrastruktur

Für die Einwohner von Erlbach gibt es folgende Bildungseinrichtungen: Die Grundschule (Schulhäuser sind in Reischach und Perach) und die Freie Schule Erlbach (Privatschule orientiert an Lehren von Rudolf Steiner, derzeit Klassen 1. bis 5. Jahrgangsstufe). Zur Betreuung von jüngeren Kindern steht der Kindergarten St. Petrus zur Verfügung. Zur Freizeitgestaltung stehen der Sportverein Erlbach und ein Spielplatz in Perach, sowie verschiedene Rad- und Wanderwege in der Umgebung zur Verfügung. Neben sozialen Angeboten wie beispielsweise Jugend- und Seniorenbeauftragte gibt es auch die Wohngemeinschaft Linde (Senioren). Kirchliche Einrichtungen sind in Perach (Katholische Kirchenverwaltung) und in Reischach (Pfarrverband Reischach) angesiedelt. Derzeit 3 Gasthäuser in Erlbach. Im Gemeindegebiet von Erlbach gibt es einen Wertstoffhof und eine Kläranlage. Die Wasserversorgung erfolgt durch die Wasserversorgung der Gemeinde Erlbach, es ist ein Hochbehälter vorhanden. Erlbach verfügt über Freiwillige Feuerwehren in Erlbach und Endlkirchen und bietet ein intaktes Vereinsleben mit verschiedenen Vereinen.

Erlbach gehört dem Gewerbeverband Reischach – Erlbach – Perach an. Es ist kein Gewerbegebiet innerhalb des Orts vorhanden.

In Erlbach gibt es derzeit kein Gewerbegebiet, das Gemeindegebiet ist überwiegend wohnbaulich und landwirtschaftlich geprägt. Derzeit ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Schöfthenhub“ zur Ausweisung von Bauland für kleine und mittlere Gewerbebetriebe, u.a. um das Arbeitsplatzangebot im Gemeindegebiet zu erhöhen, geplant.

1.5 Städtebauliches Konzept

1.5.1 Erschließung/Verkehrsanbindung

Die Anbindung erfolgt von der Wurmannsquickener Straße aus.

1.5.2 Versorgung/Entsorgung

1.5.2.1 Wasserversorgung

Das Baugebiet wird an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Erlbach angeschlossen.

1.5.2.2 Schmutzwasser/Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser und Regenwasser der Straßenflächen wird über ein Trennsystem entsorgt. Die Abwasserbeseitigung wird von der Gemeinde betrieben. Die Kläranlage zur Behandlung des Schmutzwassers (Typ: mechanisch-biologisch) liegt östlich von Erlbach. Es kann an den Mischwasserkanal im Nordosten in der Wurmannsquickener Straße angeschlossen und auf diesem Weg Schmutzwasser entsprechend abgeleitet werden.

1.5.2.3 Niederschlagswasser

Gemäß der Übersichtsbodenkarte 1:25.000 des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegt die folgende Bodeneinheit im Planungsgebiet vor: 50a - Fast ausschließlich Braunerde aus Lehm über Lehm bis Tonschluff (Molasse, glimmerreich), verbreitet mit Hauptlage. Das Niederschlagswasser kann aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse nicht an Ort und Stelle versickert werden. Es ist eine gedrosselte Ableitung über einen unbenannten Graben in den südlich gelegenen Erlbach vorgesehen. Dafür werden im östlichen Teil des Baugebietes Rückhaltebecken mit Drosseleinrichtung auf öffentlicher Grünfläche erstellt.

Für die Privatgrundstücke wird die Nutzung des Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung empfohlen. Der Einbau von Regenwasserzisternen auf Privatgrundstücken wird festgesetzt.

1.5.2.4 Löschwasser

Das Regenwasser aus dem Regenwasserkanal soll/wird in einem Regenrückhaltebunker gesammelt und dient gleichzeitig der Löschwasserversorgung.

1.5.2.5 Stromversorgung

Die Belieferung mit elektrischer Energie erfolgt aus dem Netz der Bayernwerke. Für sämtliche Neubauten wird die Zuleitung mittels Erdkabel ausgeführt. Zur Schaffung von Schaltmöglichkeiten im künftigen Niederspannungs-Kabelnetz kann der Einbau von

Kabelverteilerschränken notwendig werden. Damit eine Beeinträchtigung der Verkehrsflächen unterbleibt, sollen die Schränke unter Berücksichtigung von Sichtdreiecken so montiert werden, dass die jeweilige Schrankvorderseite mit den Grundstücksgrenzen bzw. Zaunflucht übereinstimmt und die Anlage ggf. auch in betroffene Privatgrundstücke hineinragen. Die genaue Lage dieser Anlagen ergibt sich erst im Rahmen der Netzwerkprojektierung. Der Einsatz erneuerbarer Energien, wie beispielsweise Photovoltaikanlagen auf den geplanten Gebäuden, lokale Hackschnitzelblockheizkraftwerke oder Geothermievorhaben, ist von der Gemeinde Erlbach ausdrücklich erwünscht.

1.5.2.6 Abfallbeseitigung

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. Zudem gibt es einen Wertstoffhof in Erlbach.

1.5.2.7 Fernmeldewesen

Alle Kabelleitungen sind mit ausreichenden Dienstbarkeiten zu sichern. Die Verlegung kann oberirdisch und unterirdisch erfolgen. Eine rechtzeitige Koordinierung erfolgt im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen.

1.5.2.8 Spartengespräche

Es wird angeregt vor Baubeginn ein Spartengespräch mit den unterschiedlichen Versorgungsträgern durchzuführen (Abwasserzweckverband, Bayernwerke, Deutsche Telekom, usw.).

1.6 Begründung der Notwendigkeit der Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen

Gemäß § 1a (2) BauGB sowie Ziel 3.2 des LEP ist der städtebaulichen Innenentwicklung eindeutig Vorrang vor Außenentwicklung, also der Inanspruchnahme von Landwirtschafts- und Waldflächen, einzuräumen. Die Gemeinde Erlbach verfolgt dementsprechend gemäß § 1 (5) BauGB vorrangig die Strategie qualifizierter Innenentwicklung. Für die derzeitige Nachfrage nach Wohnraum insbesondere für Familien ist jedoch die derzeit mögliche Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen nicht ausreichend. Die Grundstücke im angrenzenden Baugebiet „Ahornweg“ südlich der Planung stehen nicht mehr zur Verfügung. Im Ortsteil Erlbach sind insgesamt 5 Grundstücke unbebaut, diese sollen teils kurzfristig bebaut werden bzw. befinden sich alle Grundstücke in Privateigentum (ohne Bauzwang). Die Gemeinde verfügt daher über keine Möglichkeiten zur Entwicklung. Daher ist die Ausweisung von zusätzlichem Bauland erforderlich. Seit 2015 ist die Einwohnerzahl von 1171 Einwohner auf 1196 im Jahr 2020 (Quelle: [https://de.wikipedia.org/wiki/Erlbach_\(Oberbayern\)](https://de.wikipedia.org/wiki/Erlbach_(Oberbayern))) und aktuell auf 1238 Einwohner (Quelle: <https://www.erlbach.de/unsere-gemeinde/unsere-ort/zahlen-und-daten>) gestiegen. Der Anstieg vom Jahr 2015 bis heute beträgt 5,7 Prozent.

Gemäß dem Demographiespiegel Bayern wurde bis 2033 ebenfalls ein Zuwachs prognostiziert. Es wurde bis 2033 ein Anstieg der Bevölkerung bis 2033 prognostiziert welcher derzeit bereits übertroffen wird. Es ist davon auszugehen dass aufgrund der günstigen Faktoren entlang der

Autobahn A 94 mit weiteren Zuwächsen zu rechnen ist. Für das aktuelle Baugebiet werden die Daten des Demographiespiegel von 2019 verwendet.

Bevölkerungsentwicklung (prognostiziert)	2019	2033	Zuwachs		Quelle: https://www.statistik.bayern.de/demographiespiegel/09171115
	1179	1220	3,5%		
Zuwachs zwischen 2010 und 2019			-0,25%		
Zuwachs zwischen 2014 und 2019			0,43%		
Belegungsdichte je Gebäude	2019			2,70 = EW / Wohnungen	
Auflockerungsfaktor	zwischen 0,3 - 0,5	gewählt		0,4	
Berechnung	Ausgangsjahr 2019			1179 EW	
	Prognose Zuwachs bis 2033			3,5%	
	Einwohner am Ende des Prognosezeitraums			41 EW zusätzlich	
	Anmerkung:				
	Bedarf an Wohnungen durch Bev.-Veränderung			15 Wohnungen	
	Bedarf an Wohnungen durch Auflockerung			26 Wohnungen	
				41 Wohnungen	
	Wohngebäude mit 1 Wohnung			84,3 %	
	Wohngebäude mit 2 Wohnung			13,7 %	
	dies entspricht bei einem				
	Ein- bzw. Zweifamilienhausanteil von			98,0%	40 Ein- bzw. Zweifamilienhäusern

Tabelle Bedarfsberechnung

Die Gemeinde ist zudem bestrebt durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes im Ortsteil Schöftenhub, Raum für Gewerbebetriebe zu schaffen und damit der einheimischen Bevölkerung, welche bisher auch in erheblichem Maße (aufgrund fehlender Arbeitsplätze) abgewandert ist, attraktivere Arbeits- und Lebensbedingungen zu schaffen.

Der kurzfristige Bedarf an Bauland in Erlbach wird seitens der Gemeinde mit ca. 20 Bauparzellen innerhalb der nächsten 5 Jahre beziffert, mittelfristig sind 41 Wohnungen erforderlich (Tendenz steigend). Dies entspricht einem Ein-/bzw. Zweifamilienhausanteil (bisher 98% der nachgefragten Wohngebäude) von 40 Wohnungen. Der Bebauungsplan sieht 15 Gebäude mit bis zu zwei Wohnungen je Wohngebäude vor.

Alle Grundstücke werden mit einer Bauverpflichtung veräußert (Bebauung innerhalb von 5 Jahren), so dass es zu keinen Spekulationsobjekten und leerstehenden Grundstücken kommt. Weitere Wohnungen sollen im Zuge der Ausweisung eines Urbanen Gebiets (Projekt „Lindenallee Ost“) entstehen.

1.7 Städtebauliche Begründung/Entwurf

Der städtebauliche Entwurf geht von einer Erweiterung der Bebauung in Richtung Norden aus und wird durch eine neu geplante Ringerschließung mit Ausbaupotenzial für weitere Bebauung in Richtung Westen an die bestehende Wurmansquicker Straße angeschlossen. Das Planungsgebiet weist einen Höhenunterschied von ca. 10 m auf. Es liegt im nördlichen Teil in Kuppen-, weiter südlich in Hanglage. Der Hang fällt von Nordwest nach Südost sowie von West nach Ost ab.

Innerhalb bzw. angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich keine Biotope. Die Fläche wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche (Acker) genutzt. Wertgebende Strukturen und Biotope liegen mehr als 500m entfernt. Im Geltungsbereich und dessen direkten Umfeld fehlen naturschutzfachlich wertvolle Lebensräume oder Vegetationsbestände.

Der Bebauungsplan schafft Wohnraum für maximal 30 Wohnungen. Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Dies trägt auch der gewünschten Nutzung und dem Bedarf Rechnung.

Das städtebauliche Entwurf sieht die Anlage von 15 Einfamilienhäuser (mit max. 2 Wohnungen je Wohngebäude) vor, deren Situierung hauptsächlich aus der Topographie (parallel zu den Höhenlinien) und einer guten Belichtung (durch Orientierung in Richtungen Süd- und Südwesten) resultiert. Es sollen dadurch auch die Eingriffe in die Topographie auf ein Mindestmaß reduziert werden und Durchblicke für Oberlieger (höher gelegene Grundstücke) erhalten bleiben bzw. für Unterlieger gute Belichtungsverhältnisse verbleiben. Diese Orientierung ist auch aus energetischen Gründen (süd-/südwestorientiert) optimal.

Um eine unerwünschte Dominanz der Gebäude an dem südexponierten und teilweise gut einsehbaren Hang zu vermeiden wurden für die Hauptgebäude nur klassische Satteldächer zugelassen.

Um attraktive Freiflächen auf den Grundstücken zu schaffen wurden die Haupt- und Nebengebäude so situiert, dass die Südwestseiten gut belichtet bleiben.

Etwa mittig im westlichen Teil des Planungsgebiets wurde eine großzügige Grünfläche zum Aufenthalt der Anwohner und als Spielplatzfläche für Kinder festgesetzt.

1.7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgelegt. Durch diese Festlegung soll gewährleistet werden, dass dieser Bereich der vorhandenen Prägung, dem Wohnen, vorbehalten bleibt. Damit wird ein städtebaulich sinnvoller Übergang zu den angrenzenden Nutzungen (hier: bestehendes Allgemeines Wohngebiet) gesichert.

1.7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundfläche 1 für Hauptgebäude und einer maximal zulässigen Grundfläche 2 für Garagen, Carports und Nebengebäude und der Angabe der maximalen Wandhöhe bezogen auf einen definierten Höhenpunkt über Normalnull festgelegt. Die Größe der Hauptgebäude wird weiter auch durch die Baugrenzen definiert.

Für Hauptgebäude (hier: Einzelhäuser mit zwei Wohnungen) wurde eine maximale Obergrenze von 130 qm festgesetzt. Für Garagen, Carports und Nebengebäude wurden 60qm definiert.

Die maximal zulässige Grundfläche der Hauptbaukörper (Hauptgebäude + Garagen/Carports/Nebengebäude) darf durch Nebenanlagen des § 19 Abs. 2 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,50 überschritten werden.

Die festgesetzten Wandhöhen sind bezogen auf den Höhenbezugspunkt für den Hauptbaukörper mit min 5,50m bis max. 6,30 m bei zweigeschossigen bzw. min 4,50m bis max. 4,90m bei eingeschossigen Gebäuden mit ausgebautem Dach definiert. Die zulässige maximale talseitige Wandhöhe darf maximal 0,50m höher sein, also 5,40m beim Haustyp a und

6,80m beim Haustyp b, diese Wandhöhe wird vom Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhautoberkante bis zur künftigen Geländeoberfläche gemessen.

Die maximale Wandhöhe für Nebengebäude beträgt 4,0m talseitig gemessen vom vorhandenen Gelände.

Die maximal zulässige (Außen-)Wandhöhe wird vom jeweiligen Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhautoberkante gemessen. Der höhenkotenbezugspunkt ist gleichzeitig auch die festgesetzte Fertigfußbodenoberkante. Talseitig können durch die getroffenen Festsetzungen je nach Geländegestaltung größere Wandhöhen entstehen wobei diese durch die zulässigen Abgrabungen und maximale talseitige Wandhöhe wiederum begrenzt sind. Durch die Festsetzung einer Wandhöhe bezogen auf einen Höhenkotenbezugspunktes kann es zu Abweichungen von der Bayerischen Bauordnung führen. Maßgebend sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Ein Freilegen der Untergeschosse ist nicht möglich und auch nicht gewünscht.

Die zulässige überbaubare Grundfläche, sowie Wandhöhen orientieren sich an der umgebenden Bebauung und begrenzen die Versiegelung auf ein ortstypisches Maß in diesem Bereich.

Um das Relief und das gewünschte städtebauliche Erscheinungsbild weiter zu definieren werden Aufschüttungen bis maximal 1,0 m und Abgrabungen bis max. 1,0m zugelassen, bei Parzellen 1, 10, 13, 14, 15 sind Aufschüttungen bis 1,5m zulässig, wobei Abgrabungen und Aufschüttungen nicht aneinandergrenzen dürfen, um eine Terrassierung der Grundstücke zu vermeiden. Stützmauern sind nur im Bereich der Garagenzufahrten und zwischen den Bauparzellen bis zu einer Höhe von 1,0m zulässig, alle anderen Höhensprünge sind als Böschung auszubilden.

1.7.3 Bauweise und überbaubare Grundfläche

Die Festlegung von Baugrenzen für Hauptgebäude und Garagen/Carports bzw. Nebengebäude sichert die für dieses Quartier gewünschte Lage bzw. städtebauliche Qualität. Die Kuppen- bzw. Hanglage ist einsehbar, ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild gewünscht.

Die Situierung der Nebengebäude (Garagen, Carports und genehmigungspflichtige Nebengebäude) wurde verbindlich definiert, um das gewünschte städtebauliche Erscheinungsbild zu definieren. Genehmigungsfreie Nebengebäude sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, diese sind jedoch auf 15qm je Bauparzelle und ein Stück begrenzt und dürfen nicht innerhalb der Grünflächen bzw. Flächen mit Pflanzbindungen liegen. Die offenen Stellplätze sind frei wählbar, diese dürfen jedoch nicht innerhalb von festgesetzten Grünflächen liegen.

1.7.4 Bauliche Gestalt

Generell wurden im Planungsgebiet für die prägenden Hauptbaukörper nur Satteldächer zugelassen. Für den Haustyp mit zwei Vollgeschossen ist eine Dachneigung von 18-25° vorgesehen, für den Haustypen mit einem Vollgeschoss und ausgebautem Dach ist eine Dachneigung von 22-32° vorgesehen.

Dachgauben sind nur ab 30° Dachneigung, also nur für den eingeschossigen Haustypen zulässig. Zwerchgiebel sind sowohl für den Haustyp a als auch b zulässig. Dacheindeckungen sind nur in roten oder rotbraunen, grau und schwarzen Tönen zulässig. Anlagen zur

energetischen Nutzung der Sonne sind in der Ebene des Daches zulässig. Ziel der Festsetzungen ist es, dem Quartier ein klares Erscheinungsbild, Bauform und Ortsgestaltung zu verleihen.

Lediglich bei den untergeordneten Anbauten oder Nebengebäuden/Garagen/Carports sind auch Flachdächer zulässig. Diese Festsetzung dient der besseren Belichtung der Hauptgebäude, als auch der gewünschten städtebaulichen Gestalt.

1.7.5 Verkehrsflächen

Die Anbindung des geplanten Allgemeinen Wohngebiets erfolgt über die Wurmannsquickers Straße mit zwei Zufahrten. Ein Gehweg liegt an der neu geplanten Erschließungsstraße. Die neue Erschließung ist ausbaufähig in Richtung Westen. Die neu geplante Straße ist in einer Straßenraumbreite mit 6,0m vorgesehen, die Straße ist derzeit mit mindestens 4,75m Breite vorgesehen

1.7.6 Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen

Die Lage von Garagen, Carports und genehmigungspflichtigen Nebengebäuden wurde verbindlich definiert, die Situierung der Garagen, Carports- und genehmigungspflichtiger Nebengebäude ist auch innerhalb der Baugrenzen möglich. Stellplätze, private Verkehrsflächen und teilweise auch Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und verfahrensfreie Nebengebäude sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig, wobei nur ein verfahrensfreies Nebengebäude bis zu 15 qm Grundfläche je Parzelle errichtet werden darf. Dachform, siehe städtebauliche Gestalt.

1.7.7 Flächen und Anzahl der Stellplätze

Im Planungsgebiet sind je Wohnung 2 Stellplätze, für Wohnungen unter 50qm nur 1 Stellplatz nachzuweisen. Die Stellplätze können entweder in Garagen oder als freie Stellplätze nachgewiesen werden. Es ist eine Aufstellfläche von mindestens 5,5 m vor den Garagen einzuhalten.

1.7.8 Grünordnung

Das Planungsgebiet nimmt mit seiner Lage im ortsräumlichen Verbund eine wichtige räumliche und zugleich vernetzende Stellung ein. Die Sicherung wertvoller Lebensräume und Biotopstrukturen wurde bereits bei der Standortwahl berücksichtigt und ist bei der vorliegenden Planung nicht erforderlich. Die Bebauung erfolgt ausschließlich auf naturschutzfachlich weniger wertvollen Flächen (Ackerfläche). Die Fläche ist aufgrund der Ausgangsbedingungen für die Bebauung geeignet.

Ziel der Grünordnung ist es, eine verträgliche Einbindung der Bebauung am nördlichen Ortsrand von Erlbach sicherzustellen und naturschutzfachlich wertvolle Flächen zu sichern und zu schaffen.

Als ortstypisches, grünes Gerüst werden Baumpflanzungen auf öffentlichen und privaten Flächen festgesetzt. Die geplanten Pflanzungen am entstehenden Ortsrand binden das Wohngebiet in die Landschaft ein. Die Festsetzung einer Mindestanzahl von neu zu pflanzenden Bäumen auf Privatgrund in Abhängigkeit von der jeweiligen Grundstücksgröße sichert zudem eine Mindestdurchgrünung des Wohngebietes.

1.8 Zu berücksichtigende Belange gemäß § 1 Absatz 6 BauGB

Nach §1 Abs. 6 BauGB sind die im Folgenden ausgeführten, öffentlichen und privaten Belange bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen und gegeneinander und untereinander abzuwägen.

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Siehe Umweltbericht Bebauungsplan „Ahornweg Nord“ Kapitel Mensch /Immissionen

- Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, [...] Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung

Durch die Planung werden zusätzliche Wohnhäuser im Gemeindegebiet von Erlbach (am Hauptort) geschaffen. Damit wird dem bestehenden Bedarf an (attraktiven) Wohnraum Rechnung getragen.

- Die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung

Über die unterschiedlichen Auswirkungen auf Frauen und Männer, sowie junge, alte und behinderte Menschen können auf der vorliegenden Planungsebene keine Aussagen getroffen werden. Es sind hierauf jedoch keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Es sind aus derzeitiger Sicht keine Auswirkungen auf die Belange des Bildungswesens zu erwarten. Bei einer entsprechenden Eingrünung (siehe grünordnerische Maßnahmen Bebauungsplan) sind keine nachteiligen Wirkungen auf Sport, Freizeit und Erholung zu erwarten.

- Die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Die vorliegende Planung schließt an das Allgemeine Wohngebiet am nördlichen Ortsrand von Erlbach an. Das bestehende Angebot an Wohnraum wird somit in Erlbach erhöht. Dies soll u.a. einem nachteiligen Bevölkerungsrückgang entgegenwirken.

- Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Gemäß den Angaben des Bayerischen Denkmal-Atlas liegen keine Baudenkmäler oder Bodendenkmäler innerhalb oder in der Umgebung des Planungsgebiets vor. Die Baudenkmäler in der „Ortsmitte“ von Erlbach (u.a. Pfarrkirche) sind hier zu nennen, sie liegen ca. 285m und mehr entfernt. Die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds erfolgt durch die Grünordnung. Es ist eine Eingrünung sowie Durchgrünung des Allgemeinen Wohngebiet vorgesehen (siehe Bebauungsplan Planteil).

- Die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge

Für die vorliegende Planung voraussichtlich nicht relevant.

- Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Siehe Umweltbericht zum Bebauungsplan „Ahornweg Nord“.

- Die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung

Für die vorliegende Planung nicht relevant.

- Die Belange der Land- und Forstwirtschaft

Bei einem Großteil des Planungsgebiets handelt es sich um Ackerflächen, die derzeit landwirtschaftlich genutzt werden. Diese Nutzung entfällt mit dem Bauvorhaben, es gehen Flächen für die Landwirtschaft mit gemäß den Angaben zu Bodenfunktionen des Bayerischen Umwelt-Atlas mittlerer natürlicher Ertragsfähigkeit verloren. Auf den durch die vorliegende Planung entstehenden Wohnbauflächen ist auch weiterhin mit ortsüblichem Lärm, Staub und Geruchsbelästigung durch die angrenzenden Landwirtschaftsflächen zu rechnen.

- Die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Durch die vorliegende Planung entstehen Wohnbebauungen. Von einem Ausbau des Wohnraumangebots profitieren sowohl Arbeitnehmer als auch ansässige Betriebe in Erlbach. Leben und Arbeiten in Erlbach wird durch ein erhöhtes Angebot an Wohnraum attraktiver.

- Die Belange des Post- und Telekommunikationswesens

Für die vorliegende Planung nicht relevant.

- Die Belange der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit

Die vorliegende Planung hat keine negativen Auswirkungen auf die Belange von Versorgung, insbesondere Energie und Wasser. Genaue Angaben zur Versorgung können Kapitel „Versorgung/Entsorgung“ entnommen werden.

- Die Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen

Die vorliegende Planung hat keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen. Es liegen keine Vorrang-/Vorbehaltsgebiete im untersuchten Bereich.

- Die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung

Allgemein kann durch die Planung in der Umgebung von einem erhöhten Verkehrsaufkommen durch eine erhöhte Anzahl von Anwohnern sowie von Liefer-/Entsorgungsverkehr, jedoch in verträglichem Rahmen, gerechnet werden. Siehe auch Kapitel Mensch /Immissionen. In Erlbach gibt es keinen Bahnhof. Die nächstgelegene Bahnstation liegt in Altötting. Viele Orte sind von Erlbach aus mit Bus bzw. einer Kombination von Bus und Bahn erreichbar.

Geh-/Radwege: Ein Gehweg entlang der neu geplanten Erschließungsstraße ist vorgesehen. In der Umgebung von Erlbach gibt es ein Netz von Wander- und Radwegen, das jedoch ausbaubar wäre (siehe auch Umweltbericht zum Bebauungsplan).

- Die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften

Für die vorliegende Planung nicht relevant.

- Die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung

Ein städtebauliches Entwicklungskonzept liegt in der Gemeinde Erlbach nicht vor. Im Rahmen der vorliegenden Planung wird die städtebauliche Entwicklung von Erlbach jedoch miteinbezogen.

- Die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden

Gewässer und Gräben sowie wassersensible Bereiche liegen außerhalb des Planungsgebiets, bzw. des unmittelbaren Wirkraums der Planung. Westlich sowie nördlich bzw. östlich des Vorhabens liegen Bäche bzw. Gräben, im Osten zudem Flächen für die Wasserwirtschaft (im Flächennutzungsplan als WI, WII, WIII verzeichnet). Dieser Bereich ist auch als Trinkwasserschutzgebiet Erlbach ausgewiesen und liegt etwa 125m vom Vorhaben entfernt (östlich).

Eine Beeinträchtigung durch Hochwasser im Planungsgebiet ist aus bisheriger Erfahrung nicht zu erwarten.

- Die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung

Nach derzeitigem Wissensstand für die vorliegende Planung nicht relevant. Sollte es Auswirkungen geben, wären diese durch die Planung voraussichtlich positiv da das Wohnraumangebot im Gemeindegebiet erhöht werden soll.

- Die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen

Die Festsetzung von Grün- und Freiflächen erfolgt im Rahmen der Grünordnung der vorliegenden Planung.

1.9 Naturschutz und Landschaftspflege / Umweltprüfung

Durch den Bebauungsplan ist ein Eingriff in die Natur und Landschaft, gemäß § 1a BauGB und § 15 BNatSchG gegeben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird dadurch beeinträchtigt. Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurde nach Vorgaben des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (BayStMWBV 2021) durchgeführt. Durch die baulichen Maßnahmen entsteht ein Ausgleichsbedarf (siehe Umweltbericht) welcher außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches geleistet wird.

1.10 Immissionsschutz

Die vorliegende Planung sieht den Neubau eines Allgemeinen Wohngebietes, angrenzend an bereits überwiegend bebauten Allgemeines Wohngebiet (Bebauungsplan „Ahornweg“) im Süden der Planung vor. Die Fläche selbst wird derzeit ackerbaulich genutzt. Die Flächen im Norden und Westen sind ebenfalls Ackerflächen. Im Osten der Planung liegt die Wurmannsquicker Straße, über die eine Anbindung durch die neu geplante, ausbaufähige Erschließungsstraße geplant ist. Die Wurmannsquicker Straße, von der bereits Lärm-Emissionen ausgehen, verbindet die Kreisstraße AÖ 11 mit der nahe Wurmannsquick verlaufenden Kreisstraße PAN 51. Von der landwirtschaftlichen Nutzung auf der Fläche des Planungsgebietes sowie der Umgebung gehen ortsübliche Emissionen wie Gerüche, Staub und Lärm aus. In der Umgebung befinden sich ansonsten keine störenden, z.B. gewerblichen Nutzungen.

Daher kann davon ausgegangen werden, dass ein passiver Schallschutz wie z.B. eine „lärmoptimierte Grundrissgestaltung“ im Bereich der Wurmannsquicker Straße ausreichen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in diesem Bereich zu sichern.

Es liegt kein schalltechnisches Gutachten (Lärmschutzgutachten) vor.

1.11 Denkmalschutz

Gemäß den Angaben des Bayerischen Denkmal-Atlas liegen keine Bau- oder Bodendenkmäler innerhalb oder im Umfeld der Planung. Südlich des Vorhabens, ca. 285m entfernt, im Bereich der Katholischen Pfarrkirche St. Petrus und Paulus von Erlbach liegen mehrere Baudenkmäler. Indirekte Beeinträchtigungen von Baudenkmälern in der weiteren Umgebung z.B. durch die Einschränkung von Blickbezügen sind nicht zu erwarten.

Es ist zu beachten, dass auch Objekte, die nicht verzeichnet sind, Denkmäler sein können. Jede Veränderung an oder im Nähebereich von Bau- und Bodendenkmälern bedarf einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Artikel 6 und 7 BayDSchG. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese gemäß Artikel 8 BayDSchG unverzüglich den Unteren Denkmalschutzbehörden oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

1.12 Artenschutz

Es ist aufgrund der vorhandenen Strukturen davon auszugehen, dass das Planungsvorhaben keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen hat. Von der vorliegenden Planung sind überwiegend Flächen mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung (Acker) betroffen. Eine Auswertung der Artenschutzkartierung zeigt Vorkommen wertgebender und zum Teil gefährdeter Tier- und Pflanzenarten in der weiteren Umgebung. Dabei handelt es sich um Fundpunkte bei Vorhandensein entsprechender Lebensraumstrukturen wie z.B. Kirchen (Fledermäuse), Extensivwiesen oder Gewässer-/Feuchtstrukturen. So gibt es beispielsweise Nachweise von Fledermäusen (unbestimmt) aus dem Jahr 1987 und Großes Mausohr aus dem Jahr 2015 bei der St. Petrus Pfarrkirche in Erlbach. Es liegen dieser und weitere Fundpunkte mit Sichtungen wertgebender Arten, jedoch außerhalb der Planung vor, die jeweils 330m und mehr davon entfernt liegen. Artennachweise geschützter Tier- und Pflanzenarten, im nahen und im unmittelbaren Wirkraum des Planungsgebiets, sind nicht bekannt. Aufgrund der im Planungsgebiet vorliegenden und umgebenden Landschaft mit Feldern und Wiesen, Wäldern sowie Bächen und Gräben ist eine Nutzung des Planungsbereichs durch diverse Fledermaus- und Vogelarten als Teilhabitat beispielsweise zur Nahrungssuche anzunehmen. Aufgrund der vorhandenen, verbleibenden Grün- und Gehölzstrukturen auf benachbarten Flächen und in der weiteren Umgebung ist ein Ausweichen auf diese Bestände im Sinne eines Teilhabitats während der Bauphase möglich. Die vorgesehenen Pflanzungen von Gehölzen im Zuge der Neugestaltung der Grünflächen bieten neuen Lebensraum für die genannten Tiergruppen. Das Vorkommen von Bodenbrütern ist aufgrund vorhandener Störungen und der Kulissenwirkung angrenzender Bebauung und Gehölzen/Hecken auszuschließen. Daher ist entsprechend den Verfahrenshinweisen des bayerischen Landesamts für Umweltschutz die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) entbehrlich.

1.13 Flächenbilanz

<u>Räumlicher Geltungsbereich</u>	ca.	13480 qm
<u>davon Verkehrsflächen</u>	ca.	1900 qm
öffentliche Straße	ca.	1660 qm
öffentlicher Fußweg	ca.	240 qm
<u>davon Grundstücke /Bauland</u>	ca.	10120 qm
davon Gebäude	ca.	2850 qm
davon Versiegelte Flächen	ca.	2210 qm
davon Freifläche	ca.	5060 qm
<u>davon Grünflächen</u>	ca.	1275 qm
davon öffentliche Grünfläche	ca.	1275 qm
<u>davon sonstige Flächen</u>	ca.	185 qm
<u>Ausgleichsfläche</u>	ca.	1525 qm

F. Breinl

.....
Erste Bürgermeisterin
Monika Meyer

.....
Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
Florian Breinl Dipl.-Ing.