

TEIL E. BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

Nr. 12 „Lindenallee-Ost“

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 Druck: 12.12.2024

Stand: **Satzung**

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	Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP).....	4
1.3.1.2	Aussagen des Regionalplans	7
1.3.1.3	Weitere Fachplanungen.....	8
1.3.1.4	Verfahrensart	9
1.3.2	Örtliche Rahmenbedingungen	9
1.3.2.1	Flächennutzungsplan/Landschaftsplan	9
1.3.2.2	Umweltverträglichkeitsprüfung.....	10
1.3.2.3	Gutachten und Untersuchungen	10
1.4	Angaben zum Planungsgebiet	10
1.4.1	Beschreibung	10
1.4.2	Räumliche Lage und Begrenzung	11
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	Wasserversorgung.....	12
1.5.2.2	Schmutzwasser/Abwasserbeseitigung	12
1.5.2.3	Niederschlagswasser.....	12
1.5.2.4	Löschwasser	13
1.5.2.5	Stromversorgung	13
1.5.2.6	Abfallbeseitigung	13
1.5.2.7	Fernmeldewesen	13
1.5.2.8	Spartengespräche	13
1.6	Begründung der Notwendigkeit der Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen	13
1.7	Städtebauliche Begründung/Entwurf	19
1.7.1	Art der baulichen Nutzung	19
1.7.2	Maß der baulichen Nutzung	20
1.7.3	Bauweise und überbaubare Grundfläche	21
1.7.4	Bauliche Gestalt	21
1.7.5	Verkehrsflächen	21
1.7.6	Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen	21
1.7.7	Flächen und Anzahl der Stellplätze	22
1.7.8	Grünordnung	22
1.8	Zu berücksichtigende Belange gemäß § 1 Absatz 6 BauGB	22
1.9	Naturschutz und Landschaftspflege / Umweltprüfung	25
1.10	Immissionsschutz	25
1.11	Denkmalschutz	26
1.12	Artenschutz	26
1.13	Flächenbilanz	27

1. Begründung

1.1 Anlass, Grundsatzziele und Zweck der Planung

Die Gemeinde Erlbach plant ein Baugebiet am nördlichen Ortsrand von Erlbach. In dem geplanten Baugebiet soll eine Wohnanlage und Räumlichkeiten für soziale und kulturelle Einrichtungen geschaffen werden. Aufgrund des bestehenden Bedarfs an Wohnraum und Flächen für soziale, kulturelle und andere Einrichtungen beabsichtigt die Gemeinde Erlbach mit der vorliegenden Planung die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO.

Das Allgemeine Wohngebiet soll am nördlichen Ortsrand von Erlbach, Gemarkung Endlkirchen, im Anschluss an bestehendes Allgemeines Wohngebiet (WA) und Dorfgebiet (MD), entstehen und einer sinnvollen städtebaulichen Entwicklung Rechnung tragen. Andere Flächen stehen der Gemeinde für diese „verdichtete Bebauung“ im Moment nicht zur Verfügung. Ein bereits geplantes Baugebiet am Ahornweg (Bebauungsplan Ahornweg Nord) kann zudem aufgrund nicht verfügbarer Grundstücke nur zum Teil umgesetzt werden, in diesem Baugebiet soll hauptsächlich der Bedarf an Einfamilienhäusern gedeckt werden.

Der Gemeinderat Erlbach hat deshalb die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 „Lindenallee-Ost“ beschlossen.

Der qualifizierte Bebauungsplan (i.S. des § 8 bzw. § 30 BauGB) soll neues Baurecht für Wohngebäude für soziale, kulturelle und andere Einrichtungen schaffen. Einer Abwanderung von Einwohnern in Erlbach, insbesondere von jungen Familien und Erwerbstätigen, soll durch attraktiven Wohnraum entgegengewirkt und eine günstige Weiterentwicklung von Erlbach soll in die Wege geleitet werden. Desweiteren soll durch die Planung den geänderten Ansprüchen (Singlewohnungen, Wohnungen für „Kleinfamilien“ und Wohnungen für Senioren) Rechnung getragen werden. Die vorliegende Planung soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Allgemeine Wohngebiet, Gemarkung Endlkirchen, schaffen und in eine städtebaulich verträgliche Dimension und Ordnung führen. Es sind drei Hauptgebäude, für insgesamt bis zu 30 Wohnungen geplant. Die Wohnformen sind sowohl für junge Familien interessant als auch für Senioren und Singles und werden zunehmend in dieser Form im Gemeindegebiet nachgefragt.

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 als Fläche für die Landwirtschaft (planungsrechtlicher Außenbereich) dargestellt. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert (10. 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.

1.2 Auswahl des Planungsgebietes

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

- Dem prognostizierten Bevölkerungswachstum und der Haushaltsveränderungen soll Rechnung getragen werden.
- Eine positive Entwicklung der Einwohnerzahl und Bevölkerungsstruktur in Erlbach soll durch das Vorhaben in die Wege geleitet werden, dem bisher nachteiligen Bevölkerungsrückgang soll entgegengewirkt werden. Die erwartete bzw. bestehende Nachfrage nach Flächen für Wohnen für soziale, kulturelle und andere Einrichtungen soll gedeckt und attraktiver Wohnraum für junge Familien, Singles und Senioren geschaffen werden.
- Im Planungsgebiet steht der Gemeinde Erlbach kurzfristig ein geeignetes Grundstück zur Verfügung. Im Ort gibt es zwar unbebaute Grundstücke, diese stehen jedoch aufgrund der Eigentumsverhältnisse und fehlendem Bauzwang nicht zur Verfügung.
- In einer weiteren Planung der Gemeinde (Bebauungsplan Ahornweg Nord) stehen Grundstücke nicht zur Verfügung, die bisher als Bauland vorgesehen waren.
- Anbindung an die bestehende Erschließung (Straße/Verkehr, Wasser, Abwasser, Strom etc.) ist auf kurze Entfernung möglich.
- Anbindung des geplanten Allgemeinen Wohngebiets an ein zum Teil bereits bebautes Allgemeines Wohngebiet sowie an bebautes Dorfgebiet am Hauptort der Gemeinde.
- Gute und flächensparende Verkehrsanbindung durch die Lage direkt an der Lindenallee.
- 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)

Angaben aus der Strukturkarte (Stand 15.11.2022):

Das Planungsgebiet liegt 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 (Stand 01.06.2023):

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

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

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.

1.2.2 Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden

(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.

1.2.5 Vorhalteprinzip

(Z) Der Gewährleistung einer dauerhaften Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit ist insbesondere in Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, der Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen einzuräumen.

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) In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen wie Grün- und Wasserflächen auch im Innenbereich von Siedlungsflächen zur Verbesserung der thermischen und lufthygienischen Belastungssituation neu angelegt, erhalten, entwickelt und von Versiegelung freigehalten werden.

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(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.

(G) Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen Gemeinden stattfinden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

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 Radwegenetz soll erhalten sowie unter Einbeziehung vorhandener Verkehrsinfrastruktur bedarfsgerecht ausgebaut und ergänzt werden

5.1 Wirtschaftsstruktur

(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

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.

6.1.1 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.

7.1.1 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

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

Fazit:

Erlbach ist gemäß dem LEP nicht den besonders strukturschwachen Gemeinden gemäß Anhang 5 zugerechnet, hatte aber eine ungünstige Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen. Um einem nachteiligen Bevölkerungsrückgang entgegenzuwirken, möchte die Gemeinde u.a. das Wohnraum- und das Arbeitsplatzangebot im Gemeindegebiet erhöhen. Im Planungsgebiet liegen keine weiteren einschränkenden Aussagen durch das Landesentwicklungsprogramm Bayern vor. Karten und Texte können unter www.stmwi.bayern.de/landesentwicklung/instrumente/landesentwicklungsprogramm/ eingesehen werden.

1.3.1.2 Aussagen des Regionalplans

(Stand REP 20.09.2023, 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 Grundlagen der Entwicklung der Region Südostoberbayern

1 G Leitbild

Maßstab der regionalen Entwicklung Südostoberbayerns ist die nachhaltige Raumentwicklung. In diesem Sinne soll die Region Südostoberbayern so weiterentwickelt werden, dass - sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung erhalten bleibt,

- die landschaftliche Schönheit und Vielfalt erhalten sowie die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert und ggf. wiederhergestellt werden und
- das reiche Kulturerbe bewahrt und das Heimatbewusstsein erhalten wird.

Bei der Gestaltung einer nachhaltigen Raumentwicklung sollen die durch die demografische Entwicklung, den Klimawandel, die Digitalisierung und den Umbau der Energieversorgung hervorgerufenen aktuellen Veränderungen berücksichtigt werden.

Im Hinblick auf die Schaffung und den Erhalt gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen sollen die verschiedenen Teilräume unter Wahrung ihrer Eigenarten weiterentwickelt und eventuell vorhandene Entwicklungsunterschiede zwischen Teilräumen abgebaut werden.

2 Entwicklungsgrundsätze

2.1 G Die Raumstruktur der Region Südostoberbayern soll durch eine ausgewogene polyzentrische Struktur und den Wechsel zwischen dicht besiedeltem und ländlichem Raum sowie durch die, für die oberbayerische Kulturlandschaft typischen, Landschafts- und Freiräume geprägt sein. Die Entwicklung der Siedlungsflächen soll sich auf bestehende Siedlungsbereiche konzentrieren und Freiräume erhalten.

2.2 G Die natürlichen Lebensgrundlagen und die landschaftliche Eigenart der Region sollen erhalten werden. Die Flächeninanspruchnahme soll durch eine nachhaltige Siedlungsentwicklung reduziert werden.

2.3 G In der Region Südostoberbayern soll eine klimaschonende Raumentwicklung erfolgen. Die Siedlungsentwicklung und die Entwicklung der Infrastruktur sollen an die Herausforderungen des Klimawandels angepasst werden. Die Potenziale der erneuerbaren Energien sollen im Hinblick auf den Klimawandel besonders genutzt werden.

2.4 G Die Region soll in ihrer Eigenständigkeit gestärkt werden. Die Wirtschaftskraft und die Wettbewerbsfähigkeit in der Region sollen insgesamt gesichert und in einzelnen Teilräumen gestärkt sowie die Wirtschaftsstruktur in allen Regionsteilen weiter diversifiziert werden. Hierzu sollen die Infrastruktur weiter ausgebaut und die Verfügbarkeit von Fachkräften gesichert sowie die Zusammenarbeit mit benachbarten Räumen weiter intensiviert und ausgebaut werden.

2.5 G Die Angebote der Daseinsvorsorge sollen in allen Teilen der Region erhalten und zukunftsfähig ausgebaut werden. Zentralörtliche Einrichtungen sollen in zumutbarer Entfernung erreichbar sein.

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

Bebauungspläne und Satzungen

Bei der vorliegenden Planung sind folgende Bebauungspläne und Satzungen zu berücksichtigen:

- BP Nr. 3 „Erlbach-West“ (Siedlung mit Schule im WA)
- BP Nr. 6 „Lindenallee“ (Betreutes Wohnen im WA)
- BP Nr. 6 „Lindenallee“ 1. Änderung (Erweiterung WA, Wohnbaugebiet – noch nicht bebaut)
- Kinderspielplatzsatzung (erlassen in der Gemeinderatssitzung am 20.02.2024)

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.

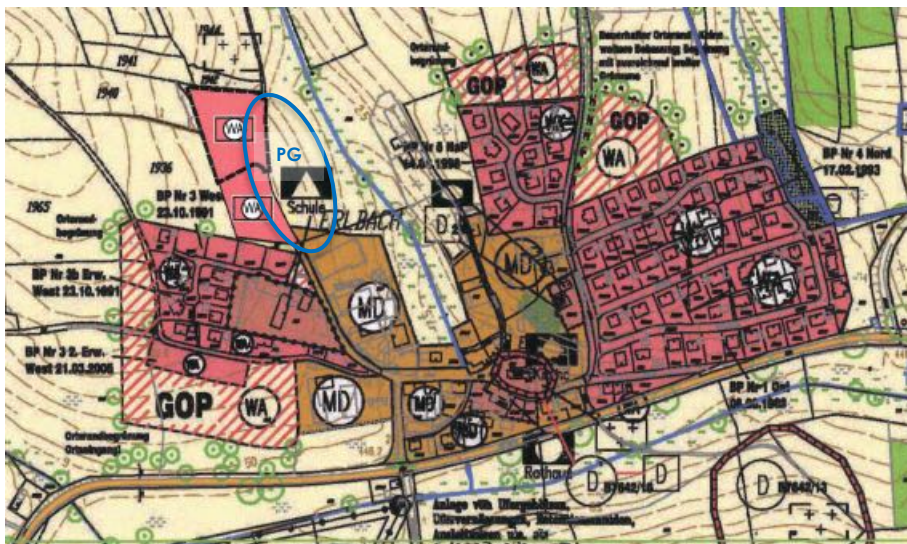
1.3.1.4 Verfahrensart

Der Geltungsbereich des Planungsgebiets ist im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Erlbach als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ist daher nur mit dessen Änderung nach § 8 Abs. 3 BauGB (Änderung im Parallelverfahren) möglich. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 „Lindenallee-Ost“.

Hierzu wird derzeit im Parallelverfahren die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

1.3.2 Örtliche Rahmenbedingungen

1.3.2.1 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (berichtigte Fassung Stand 16. Juli 2020) mit Planungsgebiet „Lindenallee-Ost“ (PG)

Das Planungsgebiet schließt im Norden von Erlbach an die Bebauung an. Im genehmigten Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist das Planungsgebiet, sowie die Flächen östlich und nördlich davon, derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Südlich des Vorhabens ist ein Dorfgebiet (MD), westlich davon ein Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Östlich des Vorhabens ist ein Graben verzeichnet. In durch „GOP“ gekennzeichneten Bereichen sind bei Aufstellung Erfordernisse der Grünordnung besonders zu beachten. Zudem sind Vorschläge von Einzelbaumpflanzungen (grüne Kreissymbole) im Sinne einer Ortsrandeingrünung im Flächennutzungsplan enthalten. Nordöstlich von Erlbach, am Ortsrand, liegt ein Trinkwasserschutzgebiet.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert (10. 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 „Lindenallee-Ost“.

1.3.2.3 Gutachten und Untersuchungen

Die vorliegenden Bodenverhältnisse wurden durch das Büro IMH Hengersberg untersucht und ein Geotechnischer Bericht (Berichtnummer 24211093) wurde erstellt. Es wurden bisher keine weiteren Gutachten oder Untersuchungen erstellt.

1.4 Angaben zum Planungsgebiet

1.4.1 Beschreibung

Die Gemeinde Erlbach liegt im Landkreis Altötting, Regierungsbezirk Oberbayern und hat eine Flächengröße von 28,14 km². Die Gemeinde ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Reischach. Naturräumlich ist Erlbach gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP Landkreis Altötting) dem Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn zugeordnet. Durch die Gemeinde Erlbach führt die Bundesstraße B 588 im westlichen Teil des Gemeindegebietes, die Bundesstraße B 20 liegt östlich des Gemeindegebietes. Die Autobahn A 94 liegt ca. 6 km vom Hauptort entfernt in südlicher Richtung und ist gut über die B 588 zu erreichen. Die Landesgrenze zu Österreich liegt von Erlbach ca. 13,5km entfernt. Der Hauptort Erlbach ist über die Kreisstraße AÖ 11 an die B 20 und B 588 angebunden. In Erlbach gibt es keine Bahnstation, der öffentliche Nahverkehr besteht aus Busverbindungen.

Erlbach ist umgeben von Landwirtschafts- und Waldflächen. Es befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler innerhalb oder im näheren Umfeld des Planungsgebiets. Östlich der Planung liegt ein Graben (wassersensibler Bereich), über 50m entfernt vom Vorhaben. Es sind keine Schutzgebiete oder sonstige besonders schutzwürdige Bereiche bzw. amtlich kartierte Biotope innerhalb bzw. in der näheren Umgebung des Planungsgebiets ausgewiesen. Nordöstlich von Erlbach liegt ein Trinkwasserschutzgebiet.

1.4.2 Räumliche Lage und Begrenzung



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

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

Das Planungsbereich mit der Flurnummer 1833/13 schließt eine Fläche von 6007 m² ein und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden und Osten von Landwirtschaftsflächen (Acker),
- im Westen durch eine bestehende Straße (Lindenallee) und westlich der Straße bereits überwiegend bebauten Allgemeines Wohngebiet,
- im Süden durch bestehende Siedlung (Dorfgebiet).

Im Süden im bestehenden Dorfgebiet grenzt ein aufgegebener landwirtschaftlicher Betrieb (Schulstraße 2) mit 83 genehmigten Großvieheinheiten (Anbindehaltung) an die geplante Wohnlange an. Seit einigen Jahren wird die Viehhaltung nicht mehr ausgeübt. Jedoch besteht die Möglichkeit der Wiederaufnahme der Landwirtschaft mit Laufhof. Auch wird Seitens des Betriebsinhabers die Möglichkeit der Errichtung eines Ferienhofes erwogen

1.4.3 Verkehrsanbindung

Erlbach ist über die Kreisstraße AÖ11 an die B 20 und B 588 angebunden. Das Planungsbereich liegt östlich der Lindenallee und bindet an diese an. Die Lindenallee führt in Richtung Süden in die Ortsmitte von Erlbach und ist dort über weitere Straßen an die Kreisstraße AÖ 11 angebunden.

1.4.4 Infrastruktur

Für die Einwohner von Erlbach gibt es eine Grundschule, welche in zwei Schulhäusern, in Reischach und Perach, untergebracht ist. Die Betreuung von jüngeren Kindern erfolgt im Kindergarten St. Petrus. 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 Seniorenbeauftragten gibt es auch die Wohngemeinschaft Linde (Senioren). Kirchliche Einrichtungen sind in Perach (Katholische Kirchenverwaltung) und in Reischach (Pfarrverband Reischach) angesiedelt. Derzeit gibt es drei Gasthäuser in Erlbach. Im Gemeindegebiet von Erlbach gibt es einen Wertstoffhof und eine Kläranlage. Die Wasserversorgung erfolgt durch das Wasserversorgungsnetz 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. In Erlbach gibt es derzeit kein Gewerbegebiet, das Gemeindegebiet ist überwiegend wohnbaulich und landwirtschaftlich geprägt. Im Vorfeld erfolgte die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Schöfthenhub“ zur Ausweisung von Bauland für kleine und mittlere Gewerbebetriebe, u.a. um das Arbeitsplatzangebot im Gemeindegebiet zu erhöhen.

1.5 Städtebauliches Konzept

1.5.1 Erschließung/Verkehrsanbindung

Die Anbindung erfolgt von der Lindenallee 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.

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 (siehe auch Geotechnischer Bericht des Büros IMH Hengersberg vom 07.05.2024 Berichtsnummer 24211093) 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 Baugebiet Rückhaltebecken mit Drosseleinrichtung 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

Die Löschwasserversorgung (Grundschatz) wird über das Wasserversorgungsnetz sichergestellt. Über den Grundschatz hinausgehende Löschwasserversorgung ist bei Bedarf auf dem Grundstück über Löschwasserezisternen einzurichten.

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 (hier: Photovoltaik auf den geplanten Gebäuden) wird festgesetzt (siehe Planteil).

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 anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum ist jedoch die derzeit mögliche Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen bei weitem nicht ausreichend. Daher ist die Ausweisung von zusätzlichem Bauland erforderlich. Dies belegen auch die Zahlen. So ist von einem Bevölkerungswachstum von ca. 3% zwischen den Jahren 2019 (1179 EW) bis 2033 (1220 EW) auszugehen.

Baulandentwicklung:

Aus der Bevölkerungsentwicklung allein lässt sich schon ein zusätzlicher Siedlungsflächenbedarf ableiten. Bei der Bedarfsermittlung ist neben der Bevölkerungsentwicklung insbesondere die fortschreitende Verringerung der durchschnittlichen Belegungsdichte in den Haushalten zu berücksichtigen. Die durchschnittliche Belegungsdichte in den Haushalten ist im Schnitt in Bayern von ca. 2,5 Einwohnern (EW) pro Wohneinheit (WE) im Jahr 2000 auf ca. 2,2 EW/WE im Jahr 2014 gesunken. Da sich diese Entwicklung fortsetzt, ist selbst bei leicht rückläufigen Bevölkerungszahlen von einem steigenden Wohnbauflächenbedarf auszugehen und eine moderate Entwicklung von weiteren Wohnbauflächen zu begründen.

Bevölkerungsentwicklung

Vom Bayerischen Landesamt für Statistik sind im Rahmen einer demographischen Untersuchung (Demographiespiegel) landesweit Bevölkerungsvorausberechnungen erstellt worden. Für die Gemeinde Erlbach liegen geeignete Bevölkerungsvorausberechnungen vor, (Demographiespiegel für den Gemeinde Erlbach 09171115). Für die Gemeinde Erlbach ist eine Einwohnerentwicklung von 1.179 Personen im Jahr 2019 bis ca. 1.220 Personen im Jahr 2033 prognostiziert, das entspricht für diesen Zeitraum einem Zuwachs von ca. 3,5%.

Daraus ergibt sich eine positive Bevölkerungsentwicklung für den Zeitraum von 14 Jahren von ca. 41 Personen. Die Zunahme von durchschnittlich 2,9 Einwohnern pro Jahr begründet sich aus der aktuellen Situation in der Region.

Abschätzung des Wohnbauflächenbedarf (Nettowohnbaufläche ohne Verkehrsflächen)

Unter Berücksichtigung einer angenommenen Belegungsdichte von 2,69 Personen pro Haushalt (Wohneinheit (WE)) und einem durchschnittlichen Baulandbedarf von ca. 500 m² pro Wohneinheit ergibt sich folgender Bedarf für die prognostizierte Bevölkerungszunahme in den nächsten 14 Jahren:

Zunahme von 41 Einwohnern / 2,69 Personen pro WE x 500 m² = **ca. 0,763 ha Bedarf**

Bedingt durch den demographischen Wandel ist davon auszugehen, dass die durchschnittliche Anzahl von Personen pro Wohneinheit in den nächsten Jahren weiter sinken wird. Für die Gemeinde Erlbach wird in den nächsten 14 Jahren eine Entwicklung von 2,69 Personen pro Haushalt zu 2,55 Personen pro Haushalt angenommen (Quelle: Angabe Regierung). Bei Berücksichtigung dieser als „Auflockerungsbedarf“ bezeichneten Komponente errechnet sich ein zukünftiger Bedarf von rund 24 Wohneinheiten (1.179 Einwohner/2,69 Personen pro WE – 1.179 Einwohner/2,55 Personen pro WE). Dies entspricht einem zusätzlichen **Nettowohnflächenbedarf von ca. 1,207 ha** (24 WE x 500 m²).

Der gesamte **Nettowohnbauflächenbedarf** beträgt somit:

Nettowohnbauflächenbedarf aufgrund steigender Bevölkerung in ha	0,763
Nettowohnbauflächenbedarf aufgrund des Auflockerungsbedarfs der bestehenden Haushalte in ha	1,207
Nettowohnbauflächenbedarf in ha	1,970
Abzügl. Faktor für flächensparende Bauweise 10%	0,197
Nettowohnbauflächenbedarf in ha	1,773

Das geplante Baugebiet kann davon 0,6 ha decken.

Nachverdichtungspotenziale / Baulücken

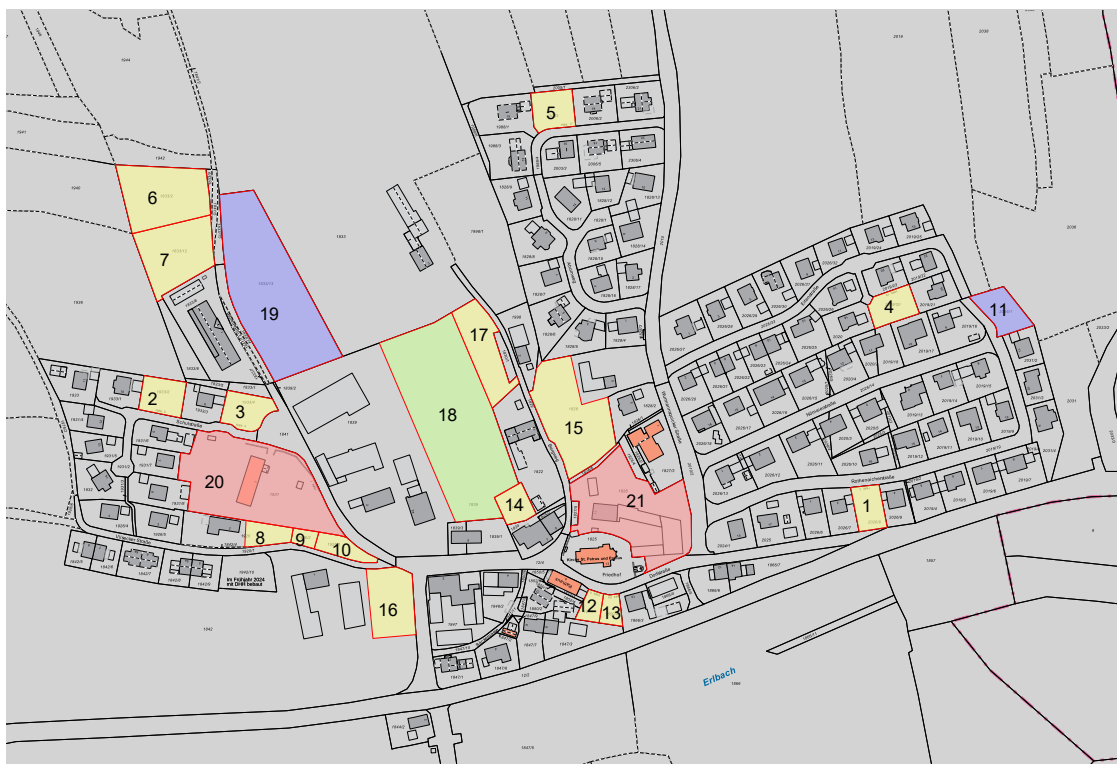
Flächen zur Innenentwicklung oder Konversionsflächen sind zurzeit im Gemeindegebiet nicht verfügbar. Größere Grundstücke innerhalb der Dorfgebiete, die sich theoretisch zur Nachverdichtung eignen würden, werden größtenteils von den bestehenden landwirtschaftlichen und gewerblichen Betrieben genutzt oder stehen nicht zum Verkauf an. Die vorhandenen Baugebiete im Gemeindegebiet sind zum großen Teil bebaut. Die noch freien Baugrundstücke befinden sich alle in privater Hand. Häufig werden freie Baugrundstücke, die sich in privatem Eigentum befinden, zurückgehalten und den Nachkommen zur Verfügung gestellt. Diese Grundstücke stehen nicht zum Verkauf an und sind für die Gemeinde nicht verfügbar.

Im Rahmen des Bebauungsplanes (bzw. einer Ermittlung des Baulandbedarfs und Leerstandskataster) hat die Verwaltung folgendes Innenentwicklung-Potenzial überprüft. Es wurde bei den privaten Eigentümern von möglichen Baugrundstücken (Baulücken) die Abgabebereitschaft (Ankauf durch Gemeinde, oder Verkauf an Bauwillige) abgefragt, mit folgendem Ergebnis:

Nachweis der Leerstände und Flächenpotentiale:

Nacholgender Text in kursiver und graue hinterlegter Schrift ist aus dem Leerstandskataster der Gemeinde Erlbach.

Im Ortskern von Erlbach gibt es derzeit nur wenige auf dem Markt verfügbaren Bauparzellen. In Baugebieten sind zwar noch Grundstücke (siehe nachfolgende Karte) unbebaut, aber von der Gemeinde wurden alle Grundstücke veräußert und sind nicht mit Bauzwang belegt, so dass hier keine freien Grundstücke mehr zur Verfügung stehen. Es ist daher die Ausweisung von zusätzlichem Bauland erforderlich.



Zu den Nummern 1, 2, 3, 4 – gelb markiert

*Diese 4 Grundstücke befinden sich in Privatbesitz in älteren rechtskräftigen Bebauungsplänen und sind bebaubar, jedoch ohne Bauzwang. Die Grundstücksbesitzer wurden im Jahr 2022 und im Jahr 2024 auf eine mögliche Verkaufsbereitschaft befragt, jedoch ohne Erfolg.
Diese Grundstücke stehen der Gemeinde Erlbach als Bauland somit nicht zur Verfügung.*

Zu der Nummer 5 – gelb markiert

*Dieses Grundstück befindet sich in Privatbesitz in einem rechtskräftigen Bebauungsplan mit Bauzwang. Die Gemeinde wird den Bauzwang einfordern.
Somit könnte dieses ein Grundstück der Gemeinde Erlbach als Bauland zur Verfügung stehen.*

Zu den Nummern 6, 7 – gelb markiert

*Bei den Grundstücken FINr. 1833/2 und 1833/12 handelt es sich um das Baugebiet Nr. 6 „Lindenallee“ – 1. Änderung mit Ausweisung von 5 Bauparzellen ohne Bauzwang.
Bei diesen 5 Bauparzellen handelt es sich um eine private Baulandausweisung. Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz. In einem regelmäßigen Turnus von 2 Jahren werden die Grundstücksbesitzer auf eine mögliche Verkaufsbereitschaft befragt, jedoch ohne Erfolg. Sollte weiterhin keine Verkaufsbereitschaft oder Bauwille vorhanden sein, erwägt die Gemeinde Erlbach den Bebauungsplan wieder aufzuheben.
Diese Grundstücke stehen der Gemeinde Erlbach als Bauland somit nicht zur Verfügung.*

Zu den Nummern 8, 9, 10 – gelb markiert

*Diese 3 Grundstücke befinden sich in Privatbesitz und in Gemeindebesitz in einem älteren rechtskräftigen Bebauungsplan und sind nicht bebaubar, da sich diese Flächen außerhalb der Baugrenze befinden und gemäß dem Bebauungsplan einer intensiven Durchgrünung dienen. Die Gemeinde Erlbach möchte diese Durchgrünung im Ort beibehalten.
Zudem handelt es sich hier um schmale nicht gut bebaubare Grundstücke.
Diese Grundstücke stehen der Gemeinde Erlbach als Bauland somit nicht zur Verfügung.*

Zu der Nummer 11 – lila markiert

*Dieses ein Grundstück befindet sich in Gemeindebesitz in einem rechtskräftigen Bebauungsplan und ist im Bebauungsplan als Spielplatz ausgewiesen und wird auch tatsächlich als Spielplatz genutzt.
Dieses Grundstück steht der Gemeinde Erlbach als Bauland somit nicht zur Verfügung.*

Zu den Nummern 12, 13, 14, 15, 16, 17 – gelb markiert

*Diese 5 Grundstücke befinden sich in Privatbesitz im Innenbereich für eine eventuell mögliche Bebauung nach § 34 BauGB. Ob die Bebauung tatsächlich genehmigungsfähig ist, kann die Gemeinde Erlbach nicht beurteilen. Da sich diese Flächen in Privatbesitz befinden und diese als Grünfläche bzw. Gartenfläche genutzt werden, liegt auch keine Verkaufsbereitschaft vor.
Diese Grundstücke stehen der Gemeinde Erlbach als Bauland somit nicht zur Verfügung.*

Zu der Nummer 18 – grün markiert

*Dieses große Grundstück befindet sich in Privatbesitz in einem Außenbereich im Innenbereich, das landwirtschaftlich genutzt wird und im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen ist. Diese Fläche führt in der Senke einen Graben und dient als natürliche Regenwasserrückhaltung. Eine Bebauung bei den immer stärkeren Regengüssen wäre hier nicht durchführbar – Überschwemmungsgefahr.
Dieses Grundstück steht der Gemeinde Erlbach als Bauland somit nicht zur Verfügung.*

Zu der Nummer 19 – lila markiert

Dieses große Grundstück dient bereits der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) für die Errichtung von flächensparenden Mehrparteienhäuser für die Zurverfügungstellung von kleineren leistbaren Wohnungen für junge Leute (Single, Paare) und von barrierefreien Wohnungen für den Pflege- und Seniorenbedarf.

Es handelt sich hierbei um den Bebauungsplan Nr. 12 „Lindenallee-Ost“ mit Aufstellungsbeschluss vom 23.11.2023/25.07.2024 und Billigungsbeschluss vom 25.07.2024. Dieses Grundstück steht der Gemeinde Erlbach als Bauland für Einfamilienhäuser mit max. 2 Wohneinheiten somit nicht mehr zur Verfügung.

Zu den Nummern 20, 21 - Gebäudeleerstand - rot markiert

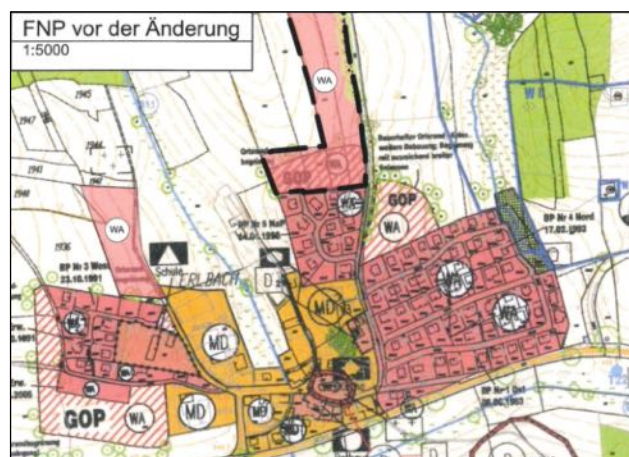
Bei der Nummer 20 handelt es sich um das alte Schulgebäude mit Pausenhof und Freigelände in Gemeindebesitz. Die weitere Verwendung ist noch nicht geklärt. Vorstellbar wäre eine Tagespflege oder auch eine Behinderteneinrichtung. Sollten sich die Schülerzahlen, auch durch die Neuausweisung von Bauland wieder erholen, so ist eine Wiedereröffnung der Grundschule vielleicht auch nicht auszuschließen.

Bei der Nummer 21 handelt es sich um ein altes unter Denkmalschutz stehenden Gehöft direkt in der Dorfmitte. Das Gehöft befindet sich in Privatbesitz. Es besteht keine Verkaufsbereitschaft. Dieses Grundstück steht der Gemeinde Erlbach als Bauland somit nicht zur Verfügung.

Im Flächennutzungsplan dargestellte geplante Bauflächen für Allgemeines Wohngebiet (rot-schraffiert):

Die im Flächennutzungsplan dargestellten geplanten Bauflächen für Allgemeines Wohngebiet (WA) im Nordosten und Südwesten von Erlbach befinden sich in Privatbesitz. Nach mehrmaligen Anfragen wurde für diese Flächen keine Verkaufsbereitschaft gezeigt. Somit stehen auch hier für die Gemeinde Erlbach keine Flächen zur Verfügung, die als Bauland genutzt werden können.

Die Gemeinde wird im Zuge von diesem Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Ahornweg-Nord“ und zur Änderung des Flächennutzungsplanes für den das Gebiet „Ahornweg-Nord“ (Deckblatt) die im Flächennutzungsplan als „geplante Allgemeine Wohngebiete (WA)“ dargestellten Flächen (rot-schraffiert und mit GOP bezeichnet) wieder entnehmen und der „Fläche für die Landwirtschaft“ zuführen.



Mögliche Erbpachtflächen

Im Ortsbereich und nahen Ortsbereich von Erlbach stehen keine Erbpachtflächen zur Verfügung. Für alle möglichen im nahen Ortsbereich gelegen Grundstücke wurde von den

Grundeigentümern keine Bereitschaft gezeigt Flächen zu verkaufen bzw. mittels einen Erbpachtvertrag an die Gemeinde zu verpachten.
Somit stehen auch hier für die Gemeinde Erlbach keine Flächen zur Verfügung, die als Bauland genutzt werden können.

FAZIT

Der Gemeinde Erlbach steht somit nur ein einziges Grundstück für die Errichtung eines Einfamilienhauses zur Verfügung.

Bei einer Liste von mehr als 50 Bauwerbern, die größtenteils aus dem Gemeindegebiet und der näheren Umgebung kommen sieht sich Gemeinde Erlbach in der Pflicht

- zum einen Wohnraum für Familien zu schaffen, die mit diesem Bebauungsplan Nr. 8 „Ahornweg Nord“ verwirklicht werden und
- zum anderen Wohnraum für junge Leute (Single/Paare) und barrierefreie Wohnungen für den Pflege- und Seniorenbedarf zu schaffen, die mit dem Bebauungsplan Nr. 12 „Lindenallee-Ost“ verwirklicht werden.

Nur so kann ein Abwandern der jungen Generation und ein Überaltern der Bevölkerung für Erlbach verhindert werden.

Die Gemeinde Erlbach sieht somit die Ausweisung des geplanten Baugebietes Nr. 8 „Ahornweg-Nord“ als äußerst notwendig an.

Es gibt derzeit 17 mögliche „Baulücken“

(1) Davon werden 771 m² qm kurzfristig bebaut

(2) Der Rest kann nicht erworben werden und sind in Privatbesitz ohne Bauzwang

Überschlägige Ermittlung des Bedarfs

Wohnbauflächenbedarf	1,773 ha
Deckung durch vorhandenes Baulandpotential (Innenbereich / Satzungen)	0,07 ha
Deckung durch vorhandenes Baulandpotential (rechtsgültige BPL seit 2019)	0 ha
Deckung durch das Planungsgebiet WA Ahornweg Nord	1,01 ha
Deckung durch das Planungsgebiet Lindenallee Ost	0,6 ha
Weiterer Bedarf	0,086 ha

Der kurzfristige Bedarf an Bauland im Gemeindegebiet Erlbach wird seitens der Gemeinde (anhand konkreter Nachfragen) mit ca. 50 Bauparzellen innerhalb der nächsten 5 Jahre beziffert, es besteht zudem eine hohe Nachfrage für Wohnungen.

Alle Grundstücke werden zudem auch mit einer Bauverpflichtung veräußert (Bebauung innerhalb von 5 Jahren), so dass es zu keinen Spekulationsobjekten und leerstehenden Grundstücken kommt.

1.7 Städtebauliche Begründung/Entwurf

Der städtebauliche Entwurf geht von einer Erweiterung der Bebauung in Richtung Norden aus. Das Allgemeine Wohngebiet wird an die bestehende Lindenallee mit einer Stichstraße angeschlossen. Das Planungsgebiet weist einen Höhenunterschied von ca. 5 m auf. Das Vorhaben befindet sich in Hanglage. Das Gelände fällt von Nordwesten in Richtung Südosten und von Westen in Richtung Osten ab.

Innerhalb bzw. angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich keine Biotope. Die Fläche wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche (Acker) intensiv 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. Die erforderlichen Stellplätze werden in Carports, oberirdischen Stellplätzen und teilweise, sofern erforderlich, auch in Gebäuden untergebracht. Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Damit sind neben dem Wohnen auch Nutzungen von nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe und sozialen, kulturellen und Einrichtungen möglich. Dies trägt auch der gewünschten Nutzung und dem Bedarf sowie der Entwicklung im Gemeindegebiet Rechnung.

Das städtebauliche Entwurf sieht die Anlage von drei Wohngebäuden (mit max. 30 Wohnungen) vor, deren Situierung hauptsächlich aus der Topographie, einer guten Belichtung (durch Orientierung in Richtungen Süden bzw. Westen) und dem gewünschten städtebaulichen Erscheinungsbild (einer Hofform) resultiert. Es sollen dadurch auch die Eingriffe in die Topographie auf ein Mindestmaß reduziert werden. Diese Orientierung ist auch aus energetischen Gründen (süd- bzw. westorientiert) optimal.

Um eine Einbindung der geplanten Anlage in das Dorfbild zu erzeugen und eine Dominanz der Gebäude an dem ostexponierten 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 Süd- und Westseiten gut belichtet bleiben.

Im Norden, Süden und Westen wurden großzügige Grünflächen zum Aufenthalt der Anwohner und als Spielflächen für Kinder festgesetzt.

1.7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgelegt. Es wurden Abweichungen vom § 4 BauNVO festgelegt, um die städtebaulich gewünschten Nutzungen zu konkretisieren. Zulässig sind, § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Wohngebäude, § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, sowie nicht störende Handwerksbetriebe, § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. Ausnahme zulässig sind: § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO Anlagen für Verwaltungen, § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO Schank- und Speisewirtschaften. Unzulässig sind: § 4

Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO Gartenbaubetriebe, § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO Tankstellen.

Durch diese Festlegung soll gewährleistet werden, dass dieser Bereich der vorhandenen Prägung, dem Wohnen sowie nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und sonstigen Einrichtungen vorbehalten bleibt. Damit wird ein städtebaulich sinnvoller Übergang zu den angrenzenden Nutzungen (westlich Allgemeines Wohngebiet, südlich Dorfgebiet) gesichert.

1.7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundflächenzahl (hier max. 0,4), einer maximalen Geschossflächenzahl (hier 1,2) und der Angabe der maximalen Wandhöhe bezogen auf einen definierten Höhenpunkt über Normalnull festgelegt. Die Größe der Haupt-/Nebengebäude wird weiter auch durch die Baugrenzen definiert.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl darf durch Anlagen des § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO (Garagen, Stellplätze und Zufahrten), § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO (Nebenanlagen i.S. des § 14 (Gartenwege)) und § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO (baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,) bis zu einer maximalen GRZ von **0,65** überschritten werden, wobei einschränkend dazu Nebengebäude i.S. einer Nebenanlage (außerhalb der Baufenster) auf eine Gesamtfläche 50qm bezogen auf den gesamten Geltungsbereich begrenzt wird.

Die festgesetzten traufseitigen Wandhöhen sind bezogen auf den Höhenbezugspunkt für den Hauptbaukörper mit max. 6,50 m definiert, talseits können dadurch höhere Wandhöhen entstehen, z.B. beim östlichen Gebäude bis zu 9,7m. Die maximale Wandhöhe für Nebengebäude beträgt 3,0 m gemessen vom künftigen Gelände.

Die Außenwandhöhe der wird vom jeweiligen Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhautoberkante gemessen. Talseitig können durch die getroffenen Festsetzungen je nach Geländegestaltung größere Wandhöhen entstehen wobei diese durch die zulässigen Abgrabungen wiederum begrenzt sind. Durch die Festsetzung einer Wandhöhe bezogen auf einen Höhenkotenbezugspunktes kann es zu Abweichungen von der Bayerischen Bauordnung führen, die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sind jedoch einzuhalten.

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 1,7 m und Abgrabungen bis max. 1,7m zugelassen wobei Abgrabungen und Aufschüttungen nicht aneinandergrenzen dürfen, um eine Terrassierung der Grundstücke zu vermeiden. Stützmauern sind nur 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 Carports bzw. Nebengebäude sichert die für dieses Quartier gewünschte Lage bzw. städtebauliche Qualität. Die Hanglage ist einsehbar, ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild gewünscht.

Die Situierung der Nebengebäude (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 50qm bezogen auf den gesamten Geltungsbereich begrenzt und dürfen nicht innerhalb der Grünflächen bzw. Flächen mit Pflanzbindungen liegen. Die offenen Stellplätze sind auch 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. Es ist ein Haustyp mit zwei Vollgeschossen und ausbaubarem Dach mit einer Dachneigung von 15-30° vorgesehen,

Dachgauben sind 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 Nebengebäuden/Garagen/Carports sind auch Flachdächer und Pultdächer bis 12° Dachneigung zulässig. Diese Festsetzung (Flachere Dächer für Nebengebäude) 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 Lindenallee, hier werden zwei Zufahrten bzw. eine private Ringschließung auf dem Grundstück vorgesehen. Ein Ausbau der Lindenallee ist derzeit nicht vorgesehen, Müllfahrzeuge müssen nicht einfahren, die Müllbehältnisse werden am Abholtag im Bereich des südlich gelegenen Wendehammers abgestellt.

1.7.6 Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen

Die Lage von Garagen, Carports und genehmigungspflichtigen Nebengebäuden wurde verbindlich definiert, die Situierung der 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 die Grundfläche von verfahrensfreien Nebengebäuden auf 50 qm Grundfläche bezogen auf den gesamten Geltungsbereich begrenzt ist.

Dachform, siehe städtebauliche Gestalt.

1.7.7 Flächen und Anzahl der Stellplätze

Im Planungsgebiet sind je Wohnung 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Die Stellplätze können entweder in Carports, in Hauptgebäuden oder als freie Stellplätze nachgewiesen werden.

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 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 „Lindenallee Ost“ 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 bestehendes Allgemeines Wohngebiet (westlich des Vorhabens) sowie an bestehendes Dorfgebiet (südlich des Vorhabens) am nördlichen Ortsrand von Erlbach an. Das bestehende Angebot an Flächen für Wohnen und für soziale, kulturelle und andere Einrichtungen sowie nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe 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 südöstlich des Vorhabens, ca. 200m und mehr entfernt. Die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes 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 „Lindenallee Ost“.

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

Die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes trägt neben der Schaffung von Wohnraum dem Bedarf an Flächen für soziale, kulturelle und andere Einrichtungen und für nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe Rechnung. Die Potenziale für mittelständische Betriebe sowie einer verbrauchernahen Versorgung werden damit ausgebaut.

- 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 u.a. Flächen für soziale, kulturelle und andere Einrichtungen sowie für nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe. Von einem Ausbau des Wohnraum- sowie des Arbeitsplatzangebots profitieren sowohl Arbeitnehmer als auch bereits ansässige Betriebe in Erlbach. Leben und Arbeiten in Erlbach wird durch das Vorhaben 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 dem 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 Anliegern bzw. 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: In der Umgebung von Erlbach gibt es ein Netz von Wander- und Radwegen, südlich von Erlbach ist das Wegenetz der Region Inn-Salzach verzeichnet (Quelle: www.radland-bayern.de). Das Geh- und Radwegenetz in und um Erlbach ist noch ausbaufähig.

- 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. Östlich des Vorhabens verläuft ein Graben. Nordöstlich von Erlbach ist ein Trinkwasserschutzgebiet ausgewiesen.

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 sowie das Potenzial für soziale, kulturelle oder andere Einrichtungen 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 Nr.3 „West“ bzw. Nr.6 „Lindenallee“) im Südwesten und Westen bzw. eines Dorfgebietes im Süden der Planung vor. Die Fläche selbst wird derzeit ackerbaulich genutzt. Angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich eine Seniorenwohnanlage (betreutes Wohnen) von der keine nennenswerten Emissionen ausgehen. Westlich liegt die Ortsstraße „Lindenallee“ die keine Durchgangsstraße ist und daher kein Lärm emittiert wird. Von der landwirtschaftlichen Nutzung auf der Fläche des Planungsgebietes und des südlichen Anwesens sowie der Umgebung gehen ortsübliche Emissionen wie Gerüche, Staub und Lärm aus. Südlich des Vorhabens befindet sich ein

Gasthof mit Pension (Huberhof, Schulstraße 2). In der Umgebung befinden sich ansonsten keine störenden, z.B. gewerblichen Nutzungen.

Daher kann davon ausgegangen werden, dass keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, 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 Baudenkmäler oder Bodendenkmäler innerhalb oder auf angrenzenden Flächen des Planungsgebiets vor. Die Baudenkmäler in der „Ortsmitte“ von Erlbach (u.a. Pfarrkirche) sind hier zu nennen, sie liegen südöstlich des Vorhabens, ca. 200m und mehr entfernt. 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.

Es befinden sich keine amtlich kartierten Biotope innerhalb oder auf angrenzenden bzw. nahegelegenen Flächen zur Planung. Wertgebende Nasswiesen und Extensivgrünland liegen beispielweise nördlich von Kirchberg (westlich des Vorhabens). 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 200m 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 Nr.1</u>	ca.	6.020 qm
<u>davon öffentliche Verkehrsflächen</u>	ca.	0 qm
<u>davon Grundstücke /Bauland</u>	ca.	5.500 qm
davon Gebäude	ca.	2.200 qm
davon Versiegelte Flächen	ca.	1.375 qm
davon Freifläche	ca.	1.925 qm
<u>davon Grünflächen</u>	ca.	520 qm
<u>davon sonstige Flächen</u>	ca.	0 qm
<u>Ausgleichsfläche (Geltungsbereich Nr.2)</u>	ca.	650 qm



.....
Erste Bürgermeisterin
Monika Meyer

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