

# TEIL E. BEGRÜNDUNG

## ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

---

### Nr. 7 „Gewerbegebiet Schöftenhub“

---

**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: 19.09.2023

Stand: **Satzungsfassung**

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

<b>1.</b>	<b>Begründung</b> .....	<b>3</b>
<b>1.1</b>	<b>Anlass, Grundsatzziele und Zweck der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>1.2</b>	<b>Auswahl des Planungsgebietes</b> .....	<b>4</b>
<b>1.3</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen und Rahmenbedingungen</b> .....	<b>4</b>
<b>1.3.1</b>	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> .....	9
1.3.1.3	<i>Weitere Fachplanungen</i> .....	10
1.3.1.4	<i>Verfahrensart</i> .....	11
<b>1.3.2</b>	Örtliche Rahmenbedingungen .....	11
1.3.2.1	<i>Flächennutzungsplan/Landschaftsplan</i> .....	11
1.3.2.2	<i>Umweltverträglichkeitsprüfung</i> .....	12
1.3.2.3	<i>Gutachten und Untersuchungen</i> .....	12
<b>1.4</b>	<b>Angaben zum Planungsgebiet</b> .....	<b>12</b>
<b>1.4.1</b>	Beschreibung .....	12
<b>1.4.2</b>	Räumliche Lage und Begrenzung .....	13
<b>1.4.3</b>	Verkehrsanbindung .....	13
<b>1.4.4</b>	Infrastruktur .....	14
<b>1.5</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>14</b>
<b>1.5.1</b>	<b>Erschließung/Verkehrsanbindung</b> .....	<b>14</b>
<b>1.5.2</b>	<b>Versorgung/Entsorgung</b> .....	<b>14</b>
1.5.2.1	<i>Wasserversorgung</i> .....	14
1.5.2.2	<i>Schmutzwasser/Abwasserbeseitigung</i> .....	14
1.5.2.3	<i>Niederschlagswasser</i> .....	15
1.5.2.4	<i>Löschwasser</i> .....	15
1.5.2.5	<i>Stromversorgung</i> .....	15
1.5.2.6	<i>Abfallbeseitigung</i> .....	15
1.5.2.7	<i>Fernmeldewesen</i> .....	15
1.5.2.8	<i>Spartengespräche</i> .....	15
<b>1.6</b>	<b>Städtebauliche Begründung/Entwurf</b> .....	<b>16</b>
<b>1.6.1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b> .....	<b>16</b>
<b>1.6.2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> .....	<b>16</b>
<b>1.6.3</b>	<b>Bauweise und überbaubare Grundfläche</b> .....	<b>17</b>
<b>1.6.4</b>	<b>Bauliche Gestalt</b> .....	<b>18</b>
<b>1.6.5</b>	<b>Verkehrsflächen</b> .....	<b>18</b>
<b>1.6.6</b>	<b>Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen</b> .....	<b>18</b>
<b>1.6.7</b>	<b>Flächen und Anzahl der Stellplätze</b> .....	<b>19</b>
<b>1.6.8</b>	<b>Grünordnung</b> .....	<b>19</b>
<b>1.7</b>	<b>Zu berücksichtigende Belange gemäß § 1 Absatz 6 BauGB</b> .....	<b>20</b>
<b>1.8</b>	<b>Naturschutz und Landschaftspflege / Umweltprüfung</b> .....	<b>23</b>
<b>1.9</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	<b>23</b>
<b>1.10</b>	<b>Denkmalschutz</b> .....	<b>25</b>
<b>1.11</b>	<b>Artenschutz</b> .....	<b>25</b>
<b>1.12</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>26</b>

## **1. Begründung**

### **1.1 Anlass, Grundsatzziele und Zweck der Planung**

Aufgrund des bestehenden Bedarfs an Flächen für Gewerbebetriebe beabsichtigt die Gemeinde Erlbach die Ausweisung eines Gewerbegebiets nach § 8 BauNVO.

Im nordwestlichen Gemeindegebiet, im planungsrechtlichen Außenbereich, soll die derzeit im bestehenden Flächennutzungsplan ausgewiesene „Fläche für die Landwirtschaft“ sowie „Fläche für Aufschüttung“ nun in ein Gewerbegebiet (GE) umgewandelt werden.

Der Gemeinderat Erlbach hat deshalb die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 7 „Gewerbegebiet Schöftenhub“ beschlossen.

Ziel und Zweck dieses Bebauungsplanes ist somit die Errichtung eines Gewerbegebiets nördlich des Ortsteils Schöftenhub, um der Nachfrage von Ortsansässigen gerecht zu werden und einem nachteiligen Bevölkerungsrückgang entgegenzuwirken. Die Planung sieht vor, das geplante Gewerbegebiet an eine bestehende Gemeindestraße (Gemeindeverbindungsstraße zwischen Arbing und Erlbach) mit Anschluss an die Bundesstraße B 588 zu errichten. Dabei schließt der südliche Teil der Planung an bereits bestehende Siedlungsflächen mit Gewerbebetrieb bei Schöftenhub an (Betrieb Lader- und Baggerarbeiten, Schöftenhub 43).

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert (6. Flächennutzungsplanänderung). Diese Änderung schließt einen größeren Umgriff ein als die vorliegende Planung, um zu einem späteren Zeitpunkt bei Bedarf Bauland für weitere Gewerbeflächen ausweisen zu können. 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

Im Vorfeld wurden geeignete Standorte im Rahmen der „Standortuntersuchung Gewerbegebiet Erlbach“ vom 06.09.2021 untersucht und verglichen. Der vorliegende Planungsbereich wurde im Wesentlichen aus den folgenden Gründen gewählt:

- Kriterien und Leitziele (Entwicklung Wirtschaftsstandort, Vereinbarkeit mit umweltrechtlichen Belangen sowie Nutzungsansprüchen, nachhaltige Siedlungsentwicklung), gemäß vorangegangener Standortuntersuchung erfüllt
- An diesem Standort stehen der Gemeinde kurzfristig geeignete Grundstücke zur Verfügung, so dass der dringende Bedarf an Gewerbeflächen zeitnah gedeckt werden kann. Es entsteht an diesem Standort eine ausreichend große, zusammenhängende Planungsfläche. Andere potenziell geeignete Grundstücke können seit Jahren nicht erworben werden und stehen damit nicht zur Verfügung.
- Anbindung an die bestehende Erschließung (Straße/Verkehr, Wasser, Abwasser, Strom etc.) ist auf kurze Entfernung möglich. Glasfaseranschluss und zentrale Wasserversorgung ist vorhanden. Abwasser/Kanalanschluss wird über die Gemeinde Reischach angebunden. Nahwärmeversorgung wäre durch die Abwärme des Biogasbetrieb Schächner Martin GbR in unmittelbarer Nähe möglich.
- Einhaltung des Trennungsgrundsatzes zwischen Wohnnutzung und Gewerbe. Es befinden sich drei Gewerbebetriebe in der näheren Umgebung (Elektrizitätserzeugung Biogas/Photovoltaik (Reiter 44), Holzhandel-Sägewerk-Hobelwerk (Hölzlwimm 10), Lader- und Baggerarbeiten (Schöfthenhub 43)
- Sehr gute Verkehrsanbindung durch die Lage an der Bundesstraße B 588 sowie den derzeit laufenden Ausbau „Fuchsberg“ (Zu- und Abfahrt zur B 588 über nördlich gelegene Gemeindeverbindungsstraße zwischen Arbing und Erlbach)
- Lage außerhalb von sensiblen Bereichen wie Schutzgebieten, festgesetzten Überschwemmungsgebieten, Biotopen oder Vorrang-/Vorbehaltsgebieten. Westlich der Planung befindet sich eine Ökofläche gemäß Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt. Östlich der Bundesstraße B 588 liegt ein Landschaftsschutzgebiet. Diese Bereiche liegen außerhalb des Vorhabens, sind jedoch bei der Planung zu berücksichtigen.

Hinweis: Es ist eine Ausnahmegenehmigung vom Anbindegebot gemäß LEP erforderlich. Eine Ausnahmegenehmigung kann aufgrund des erstellten Standortkonzeptes vom 06.09.2021 in Aussicht gestellt werden.

## 1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen und Rahmenbedingungen

### 1.3.1 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

#### 1.3.1.1 Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP)

(Stand 01.01.2020)

Das Planungsgebiet liegt in der Region Südostoberbayern (Region 18) im „Allgemeinem ländlichem Raum“. Erlbach ist nicht als „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“

ausgewiesen, die derzeitige Entwicklung (Bevölkerungsrückgang, relativ geringe Anzahl von Arbeitsplatzangeboten im Gemeindegebiet) weist jedoch auf einen gewissen Handlungsbedarf hin, welchem die Gemeinde u.a. durch das vorliegende Vorhaben Rechnung trägt. Solche Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind durch wirtschaftsstrukturelle oder sozioökonomische Nachteile gekennzeichnet bzw. ist hier eine nachteilige Entwicklung zu befürchten. Nach dem Vorrangprinzip sind die Teilräume vorrangig zu entwickeln, z.B. bezüglich des Leitziels gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen. Nächste zentrale Orte sind die Oberzentren Altötting sowie Neuötting im Süden, im Norden liegt das Mittelzentrum Eggenfelden.

## **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 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 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 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 der Bevölkerung 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 Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.

### 1.4 Wettbewerbsfähigkeit

#### 1.4.1 Hohe Standortqualität

(G) Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut 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 Verkehrsentwicklung,
- die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien sowie
- den Erhalt und die Schaffung natürlicher Speichermöglichkeiten für Kohlendioxid und andere Treibhausgase.

#### 1.3.2 Anpassung an den Klimawandel

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

### 3. Siedlungsstruktur

#### 3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende 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 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 zulässig, wenn

- auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangieren- der Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,
- ein Gewerbe- oder Industriegebiet unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen an einer Autobahnanschlussstelle oder an einer Anschlussstelle einer vierstreifig autobahnähnlich ausgebauten Straße oder an einem Gleisanschluss ohne wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds geplant sowie kein geeigneter angebundener Alternativstandort vorhanden ist,
- ein Gewerbe- oder Industriegebiet, dessen interkommunale Planung, Realisierung und Vermarktung rechtlich gesichert sind, unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen ohne wesentliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbilds geplant sowie kein geeigneter angebundener Alternativstandort vorhanden ist,
- ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer oder an eine vierstreifig autobahnähnlich ausgebaute Straße oder auf einen Gleisanschluss angewiesen ist,
- ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann,
- von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden,
- militärische Konversionsflächen oder Teilflächen hiervon mit einer Bebauung von einigem Gewicht eine den zivilen Nutzungsarten vergleichbare Prägung aufweisen,
- in einer Fremdenverkehrsgemeinde an einem gegenwärtig oder in der jüngeren Vergangenheit durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errichtet werden kann oder
- eine überörtlich raumbedeutsame Freizeitanlage oder dem Tourismus dienende Einrichtung errichtet

werden soll, die auf Grund ihrer spezifischen Standortanforderungen oder auf Grund von schädlichen Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende Gebiete nicht angebunden werden kann.

(G) Bei der Ausweisung von nicht angebundenen Gewerbe- und Industriegebieten im Sinne von Abs. 2 (Z) Satz 2 Spiegelstrich 2 und 3 sollen auch kleinflächigen, handwerklich geprägten Betrieben Ansiedlungs- bzw. Erweiterungsmöglichkeiten gegeben werden.

(G) Zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit der grenznahen Gebiete kann in diesen Gebieten die Möglichkeit der Zielabweichung nach Art. 4 Abs. 1 Satz 1 BayLplG bei der Ausweisung neuer Gewerbe- und Industriegebiete unter Berücksichtigung der Praxis in den Nachbarländern besonders berücksichtigt werden. Gleiches gilt unter Berücksichtigung der jeweiligen Strukturdaten in den in Anhang 5 **(Anmerkung: Erlbach ist hier nicht genannt, aber aufgrund der Zahlen zur Bevölkerungsentwicklung und Wirtschaftskraft hier anzusiedeln)** festgelegten besonders strukturschwachen Gemeinden.

Die Anbindung neuer Siedlungsflächen (d.h. Flächen, die zum dauernden oder mindestens regelmäßig vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt werden sollen) an geeignete Siedlungseinheiten ist ein wichtiger Beitrag zur Vermeidung von Zersiedelung. Insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels wird mit der Anbindung neuer Siedlungsflächen ein wirtschaftlicher Ausbau und Unterhalt sowie eine ausreichende Auslastung technischer Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen erreicht. Vor allem Einrichtungen der Grundversorgung können besser ausgelastet und gesichert werden (vgl. 1.1.1, 1.2.4 und 1.2.6).

Ausnahmen von dem Ziel der Anbindung sind nur dann zulässig, wenn auf Grund einer der im Ziel genannten Fallgestaltungen die Anbindung an eine bestehende geeignete Siedlungseinheit nicht möglich ist. Die Ausweisung von Gewerbe- und Industriegebieten gemäß der zweiten Ausnahme ist auf das unmittelbare Umfeld der Anschlussstellen beschränkt. Ein Gleisanschluss besteht nur dann, wenn an dieser Stelle Züge be- und entladen werden können. Die ausnahmsweise zulässigen Gebiete stellen selbst keine geeigneten Siedlungseinheiten für weitere Anbindung dar. Auch bandartige Siedlungsstrukturen sind zu vermeiden.

Ein interkommunales Gewerbe- oder Industriegebiet im Sinn der dritten Ausnahme liegt vor, wenn die Zusammenarbeit mehrerer Kommunen bei der Planung, Realisierung und Vermarktung eines Gewerbe- oder Industriegebietes rechtlich gesichert ist. Mit der Ausweisung von Gewerbegebieten im Sinne der zweiten und dritten Ausnahme soll auch kleinflächigen, handwerklich geprägten Betrieben Ansiedlungs- bzw. Erweiterungsmöglichkeiten gegeben werden. Die Eröffnung der Möglichkeit zur Ausweisung gewerblicher Siedlungsflächen an nicht angebundenen Standorten steht im Ergebnis der Abwägung der Belange wirtschaftlicher Entwicklungspotenziale und der Bewahrung des heimatlichen Landschaftsbildes unter dem Vorbehalt, dass diese das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigen.

Zubringer zu Bundesautobahnen im Sinn der vierten Ausnahme sind Bundes- und Staatsstraßen, die im Straßennetz den Verkehr von einem Verkehrsschwerpunkt (Stadt oder größere Gemeinde) unmittelbar zu einer Autobahnanschlussstelle führen. Dazwischen dürfen sich keine Ortsdurchfahrten oder größere Ortslagen befinden, weshalb die Länge des Zubringers begrenzt ist. Innerhalb des Straßennetzes heben sich Zubringer durch Ausbauzustand und Verkehrsbelastung regelmäßig hervor.

Während die Anbindung neuer Siedlungsflächen an geeignete Siedlungseinheiten in Bayern landesplanerisch verbindlich festgelegt ist, bestehen vergleichbare Vorgaben in den Nachbarstaaten Österreich und Tschechien nicht. Die Einflussmöglichkeiten von bayerischer Seite darauf sind gering. Um daraus folgenden Wettbewerbsnachteilen in den Grenzräumen gegenüber den Nachbarstaaten entgegenzuwirken, soll die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens für die Ausweisung von Gewerbe- und Industriegebieten in diesen Räumen erleichtert werden. Dabei sind im Einzelfall die angestrebte Vermeidung von Zersiedelung sowie die Vorgaben und die Genehmigungspraxis in den Nachbarstaaten bei der Ausweisung von Gewerbe- und Industriegebieten einzubeziehen. Grenznahe Gebiete im Sinne dieser Vorschrift sind die Gebiete der Landkreise, die unmittelbar an Österreich oder Tschechien anschließen.

In besonders strukturschwachen Gemeinden hat die Ansiedlung von Gewerbe und Industrie besondere Bedeutung für die Entwicklung dieser Orte. Diese Gemeinden sollen erleichterte Möglichkeiten haben, Gewerbe- und Industriegebiete auszuweisen. Dabei sind im Einzelfall die angestrebte Vermeidung von Zersiedelung sowie die positive Auswirkung der Ansiedlung auf die besondere Strukturschwäche der Gemeinde (orientiert an den Kriterien zur Festlegung der besonders strukturschwachen Gemeinden) einzubeziehen. Besonders strukturschwache Gemeinden im Sinne dieser Vorschrift werden entsprechend

der Abgrenzung der einzelnen Gemeinden mit weniger als 100.000 Einwohnern im Raum mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt (vgl. Begründung zu LEP 2.2.3). Liegt der gebildete Gesamtindikator einer Gemeinde unter 70,0 % des bayerischen Durchschnitts, so ist diese besonders strukturschwach. Die besonders strukturschwachen Gemeinden gehen aus Anhang 5 hervor.

#### 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 und bedarfsgerecht ergänzt werden.



Ausschnitt Karte Radroutenplaner (Quelle: <https://radservice.radlland-bayern.de>)

#### 5. Wirtschaft

##### 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 erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden 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 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 Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu 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 Funktionen im Naturhaushalt auf Dauer erfüllen kann.

### 7.2.2 Schutz des Grundwassers

(G) Grundwasser soll bevorzugt der Trinkwasserversorgung dienen.

### **Fazit:**

Das geplante Gewerbegebiet (GE) wurde durch eine Standortuntersuchung im Vorfeld als am besten geeignet eruiert. Da das vorgegebene Anbindegebot gemäß LEP Bayern nicht eingehalten werden kann, ist für die geplante Entwicklung eine Ausnahmegenehmigung erforderlich. Erlbach ist zwar nicht den besonders strukturschwachen Gemeinden gemäß Anhang 5 zugerechnet. Um einem nachteiligen Bevölkerungsrückgang entgegenzuwirken möchte die Gemeinde u.a. durch Errichtung eines Gewerbegebiets der bestehenden Nachfrage nach Gewerbeflächen Ortsansässiger gerecht werden sowie das Arbeitsplatzangebot im Gemeindegebiet erhöhen. Im Planungsgebiet liegen keine weiteren einschränkenden Aussagen durch das Landesentwicklungsprogramm Bayern vor. Karten und Texte können unter [www.landesentwicklung-bayern.de](http://www.landesentwicklung-bayern.de) eingesehen werden.

## 1.3.1.2 Aussagen des Regionalplans

(Stand Regionalplan Südostoberbayern (Region 18): 30.05.2020)

Gemäß der Karte „Nah- und Mittelbereiche“ des Regionalplanes liegt Erlbach im Nahbereich mit Reischach (Grundzentrum) und Perach. Gemäß der Karte „Raumstruktur“ liegt Erlbach im „Allgemeinen ländlichen Raum“.

### 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 schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs konzentrieren. An den Haltepunkten des schienengebundenen 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.

3.3 Z Ortsteile, die als bestehende Ortschaften und noch nicht als Hauptsiedlungsbereiche angesehen werden, können abgerundet werden, wenn die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen vorhanden sind.

3.4 Z Die gewachsene Siedlungsstruktur mit ihren Einzelhöfen und verstreut liegenden schützenswerten Weilern soll vor weiterer Siedlungstätigkeit bewahrt werden.

4 G Für eine verstärkte Siedlungsentwicklung kommen die zentralen Orte und die Entwicklungsachsen in Betracht. In den Entwicklungsachsen, die in naturräumlich bedeutsamen Flusstälern verlaufen, ist eine organische Siedlungsentwicklung vorzusehen. In den engen Teilräumen des Inns zwischen Wasserburg a.Inn und Mühldorf a.Inn sowie der Salzach zwischen Freilassing und Burghausen – ausgenommen Laufen - soll die Siedlungsentwicklung eingeschränkt werden.

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

#### **Fazit:**

Für die Entwicklung ist eine Ausnahmegenehmigung vom Anbindegebot erforderlich (siehe zuvor, LEP Bayern). Durch das geplante Gewerbegebiet erfolgt eine verträgliche Ausweisung von Bauland für Gewerbebetriebe. 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 Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für Wasser, Bodenschätze und Landschaft, keine Regionalen Grünzüge sowie kein Trenngrün innerhalb des Planungsgebiets vor. Östlich des Vorhabens sowie der Bundesstraße B 588 liegt ein Landschaftsschutzgebiet. Karten und Texte können unter [www.region-suedostoberbayern.bayern.de](http://www.region-suedostoberbayern.bayern.de) eingesehen werden

#### 1.3.1.3 Weitere Fachplanungen

##### Arten und Biotopschutzprogramm Altötting

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

##### BayernNetzNatur-Projekt

Der Bereich liegt zudem innerhalb der Grenzen des BayernNetzNatur-Projektes „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 Kiebitzester geschützt. Dabei leiteten 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.

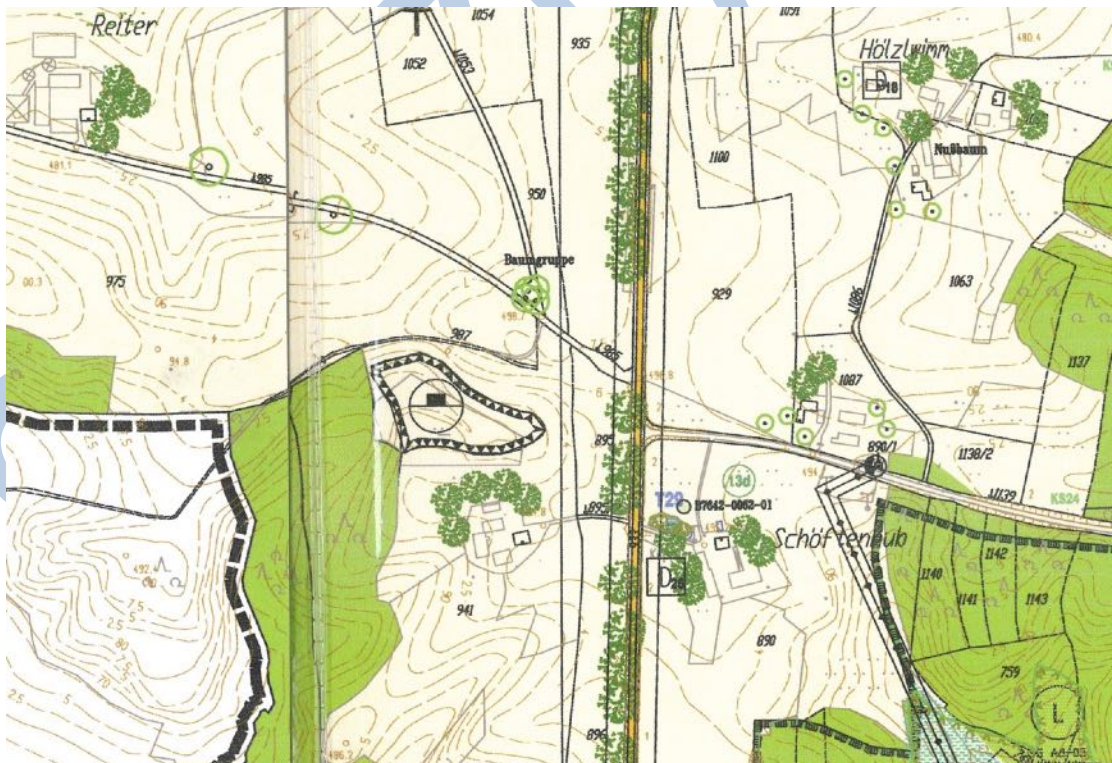
#### 1.3.1.4 Verfahrensart

Der Geltungsbereich des Planungsgebiets ist im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Erlbach als Flächen für Aufschüttungen 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 eine Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Schöffenhub“.

Hierzu wird derzeit im Parallelverfahren die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

### 1.3.2 Örtliche Rahmenbedingungen

#### 1.3.2.1 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan



Im genehmigten Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan sind die Flächen im Geltungsbereich als Flächen für Aufschüttungen sowie als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. Im Westen befinden sich Flächen für die Forstwirtschaft (bestehender Wald). Südlich der Planung sowie entlang der Bundesstraße B 588 sind erhaltenswerte Bäume verzeichnet. Nördlich verläuft eine Gemeindestraße, an welcher weitere Vorschläge für

Einzelbaumpflanzungen (zum Teil bereits bestehend) dargestellt sind. Weiterhin sind die Einzelanwesen sowie das östlich der Bundesstraße B 588 befindliche Baudenkmal (Hofkapelle), das Landschaftsschutzgebiet und eine Stromtrasse/Trafostation verzeichnet

#### 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 „Gewerbegebiet Schöfthenhub“

#### 1.3.2.3 Gutachten und Untersuchungen

Der Planung liegt ein schalltechnisches Gutachten, eine Baugrunduntersuchung und ein Naturschutzfachlicher Beitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zugrunde.

### 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 km<sup>2</sup>. 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. Schöfthenhub liegt direkt an der Bundesstraße B 588. Die Landesgrenze zu Österreich liegt von Erlbach aus 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.

Der Ortsteil Schöfthenhub ist umgeben von Waldflächen und landwirtschaftlich genutzten Flächen. Es befindet sich ein Baudenkmal, die Großschöfthenhuber-Kapelle (Aktensnummer D-1-71-115-32) zugehörig zu einem landwirtschaftlichen Anwesen mit der Adresse Schöfthenhub 42, östlich der Bundesstraße B 588. Dabei handelt es sich um eine Hofkapelle, die Anfang des 20. Jahrhunderts erbaut wurde. Östlich des Vorhabens sowie der Bundesstraße B 588 liegt zudem das Landschaftsschutzgebiet „LSG-00310.01 [AÖ-05] LSG Steinhausener Burgberg und Quellsumpf im Gebiet der Gemeinde Erlbach“. Es sind keine weiteren Schutzgebiete oder sonstige besonders schutzwürdige Bereiche bzw. amtlich kartierte Biotope innerhalb bzw. in der näheren Umgebung des Planungsgebiets ausgewiesen.

### 1.4.2 Räumliche Lage und Begrenzung

Das Planungsgebiet liegt nördlich des Ortsteils Schöftenhub, im Nordwesten der Gemeinde Erlbach. Es liegt zum Großteil auf einer Aufschüttungsfläche sowie auf Landwirtschaftsflächen (überwiegend Acker, geringer Anteil Grünland) und grenzt im Westen an Waldrand an. Östlich des Vorhabens liegt die Bundesstraße B 588. Folgende Flurnummern 941/T, 975/2/T und 987/T, Gemarkung Endlkirchen, sind von der Planung betroffen. Der Ortsteil Schöftenhub liegt auf einer Höhe von ca. 495m, etwa 3km westlich von Erlbach, an der Bundesstraße B 588 zwischen Mitterskirchen und Reischach. Erlbach liegt im Landkreis Altötting an der nördlichen Grenze von Oberbayern.

Das Planungsgebiet mit den genannten Flurnummern schließt eine Fläche von 21.510 qm ein und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die bestehende Gemeindestraße (Gemeindeverbindungsstraße zwischen Arbing und Erlbach),
- im Westen durch Waldflächen und landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Garten.



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

### 1.4.3 Verkehrsanbindung

Das geplante Gewerbegebiet bei Schöftenhub liegt an der Bundesstraße B 588 ca. 3km südlich von Mitterskirchen und ca. 2km nördlich von Reischach. Derzeit erfolgt der Ausbau der B 588 nördlich von Reischach (Fuchsberg), welche eine Zufahrt/Abfahrt auf Höhe des geplanten Gewerbegebiets vorsieht. Es kann über die bestehende Gemeindestraße (Gemeindeverbindungsstraße zwischen Arbing und Erlbach) im Norden des geplanten Gewerbegebiets daran angeschlossen werden. Diese ist gemäß Radkarte aus „Radlland Bayern“ auch Teil des „Wegenetz der Region Inn-Salzach“ und des „Jakobsweg Böhmen-

Bayern-Tirol“. Damit ist eine günstige Verkehrsanbindung gegeben. Die nächstgelegene Bahnstation befindet sich in Altötting.

Vom Ortsteil Schöffenhub aus ist der Hauptort Erlbach über Gemeindestraßen erreichbar. 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 in ca. 13,5km. Der Hauptort Erlbach ist über die Kreisstraße AÖ 11 an die B 20 und B 588 angebunden.

#### **1.4.4 Infrastruktur**

Für die Einwohner von Erlbach und seinen Ortsteilen 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 Seniorenbeauftragten gibt es auch die Wohngemeinschaft Linde (Senioren). Kirchliche Einrichtungen sind in Perach (Katholische Kirchenverwaltung) und in Reischach (Pfarrverband Reischach) angesiedelt. Derzeit gibt es 3 Gasthäuser in Erlbach. Im Gemeindegebiet von Erlbach gibt es einen Wertstoffhof und eine Kläranlage. Die Wasserversorgung erfolgt durch die „Wasserversorgung Erlbach“, es ist ein Hochbehälter vorhanden. Erlbach verfügt über Freiwillige Feuerwehren in Erlbach und Endlirchen 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.

### **1.5 Städtebauliches Konzept**

#### **1.5.1 Erschließung/Verkehrsanbindung**

Die Verkehrsanbindung des geplanten Gewerbegebietes erfolgt über die bestehende Gemeindestraße (Gemeindeverbindungsstraße zwischen Arbing und Erlbach) nördlich des Planungsgebietes, die an die Bundesstraße B 588 angebunden ist.

#### **1.5.2 Versorgung/Entsorgung**

##### **1.5.2.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch die „Wasserversorgung Erlbach“, es ist ein Hochbehälter vorhanden.

##### **1.5.2.2 Schmutzwasser/Abwasserbeseitigung**

Das Schmutzwasser und Dachflächenwasser wird über ein neugeplantes Trennsystem entsorgt. Abwasser/Kanalanschluss wird über die Gemeinde Reischach angebunden.

#### 1.5.2.3 Niederschlagswasser

Das anfallende kann aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse nicht versickert werden und muss daher abgeleitet werden.

#### 1.5.2.4 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung wird über das Trinkwassernetz des Wasserversorgers/der Gemeinde nicht vollständig sichergestellt, deshalb ist zusätzlich die Errichtung einer Löschwasserzisterne erforderlich.

#### 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 privaten Verkehrsfläche 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 ist von der Gemeinde Erlbach ausdrücklich erwünscht. Beispielsweise können Photovoltaikanlagen auf den geplanten Gebäuden errichtet werden. Gegebenenfalls ist zudem eine Nutzung von Abwärme des Elektrizitätserzeugers nordwestlich des Vorhabens möglich.

#### 1.5.2.6 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung in Erlbach und den Landkreis Altötting wird über das Landratsamt Altötting organisiert. 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 Städtebauliche Begründung/Entwurf

Der städtebauliche Entwurf geht von der Errichtung eines Gewerbegebiets im Ortsteil Schöftenhub aus. Das Planungsgebiet liegt nördlich eines bestehenden Gewerbebetriebs (Lader- und Baggerbetrieb Schöftenhub 43) und bindet an die bereits bestehende Gemeindeverbindungsstraße zwischen Arbing und Erlbach mit Anschluss an die Bundesstraße B 588 an.

Der Höhenunterschied im Planungsgebiet beträgt etwa 4 m.

Der städtebauliche Entwurf sieht im geplanten Gewerbegebiet 11 Parzellen mit einer Gesamtfläche von ca. 2,2 ha vor. Davon werden ca. 2300 qm für die Straßenerschließung benötigt.

Zur besseren Einbindung des geplanten Gewerbes in die Umgebung sind hinsichtlich der Kubatur nur mittelgroße Gewerbeeinheiten vorgesehen. Die geplanten Grundstücksgrößen liegen zwischen ca. 1200 und 2250qm welche für kleinere bis mittlere Gewerbebetriebe ausreichend Raum bieten. Größere Gewerbeeinheiten sind aufgrund der exponierten Lage und einer möglichen Fernwirkung nicht gewünscht.

Die Staffelung und Anordnung der Gebäude ergeben sich aus der Topographie und gewählten Erschließungsform, sowie dem konkreten Bedarf an Grundstücken für gewerbliche Einheiten. Um die gewünschte Maßstäblichkeit und ein dörfliches Erscheinungsbild weiter zu konkretisieren wurden differenzierte Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude und städtebaulichen Gestalt getroffen.

Eine Eingrünung des Planungsgebietes zum planungsrechtlichen Aussenbereich erfolgt hauptsächlich in Richtung Süden und Osten, da im Westen Waldflächen liegen und der Bereich im Norden im Zuge von nachfolgenden Planungen als Bauland für weitere Gewerbeflächen vorgesehen wird (siehe Flächennutzungsplan 6. Änderung). Es ist eine ortstypische Gestaltung durch die Pflanzung von Hecken und Einzelbäumen geplant.

Die Lage und Anordnung der Erschließungsstraße wurde so gewählt, dass nur geringfügige Geländeänderungen notwendig werden und eine möglichst ökonomische Erschließung mit geringem Flächenverbrauch erreicht wird. Zur Gliederung des Straßenraumes sind zusätzlich weitere Baumpflanzungen auf öffentlichem Grund vorgesehen.

### 1.6.1 Art der baulichen Nutzung

Der beplanten Flächen werden als Gewerbegebiet gemäß **§ 8 BauNVO** festgelegt. Durch diese Festlegung soll gewährleistet werden, dass dieser Bereich der gewünschten Nutzung, der gewerblichen Nutzung, vorbehalten bleibt.

Damit wird ein städtebaulich sinnvoller Übergang vom Gewerbegebiet zu den angrenzenden Nutzungen (hier: Gewerbebetrieb Lader- und Baggerarbeiten Schöftenhub 43) gesichert, dem Trennungsgrundsatz wird hiermit entsprochen.

### 1.6.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Wesentlichen wird das Maß der baulichen Nutzung durch die maximal zulässige Grundflächenzahl und der Angabe der maximalen traufseitigen Wandhöhe bezogen auf das vorhandene Gelände festgelegt.



Im Gewerbegebiet (GE) wird eine maximale Grundflächenzahl von **0,80** festgesetzt. Weitere Überschreitungen sind unzulässig.

Ein volles Ausschöpfen der maximal zulässigen GRZ kann bedingt durch die festgesetzten Baugrenzen und/oder Topographie eingeschränkt sein.

Die traufseitigen Wandhöhen sind, bezogen auf den definierten Höhenbezugspunkt, mit maximal 7,5m zulässig. Auf 20% der zulässigen Grundflächenzahl kann diese sogar bis zu 10,0m erhöht werden, wenn hier eine Büronutzung stattfindet und das Gebäude mit Flachdach ausgeführt wird. Die definierte Überschreitung resultiert aus den städtebaulich gewünschten Zielen, hier einerseits flächensparend zu bauen (3-geschossig) und andererseits dem Gewerbegebiet noch einen „ländlichen Charakter“ (z.B. mit Wandhöhen bis 7,5m) zu verleihen.

Im GE sind zudem technische Einrichtungen (wie z.B. Lüftungsanlagen) bis zu einer Höhe von 3,0m auf maximal 5% der Dachfläche zulässig und nur wenn sie um das Maß ihrer Höhe von der Außenwand abgerückt werden. Durch die getroffenen Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude kann teilweise ein Eingraben der Gebäude erforderlich werden. In Kombination mit den zulässigen Geländeänderungen (Aufschüttung/Abgrabung) bis 2,0m kann aber eine relativ ebene Anlage der Grundstücke erfolgen. Für Entwässerungsanlagen, Teiche oder Wasserbecken sind Geländeänderungen bis 2,5m zulässig.

Die Geländeänderungen (Abgrabungen / Aufschüttungen) sind nur bis 2,0m ab natürlichem Gelände zulässig, so dass die vorhandene Topographie nicht wesentlich verändert wird, aber eine relative ebene Nutzung der Freiflächen möglich ist. Im Bereich der verfüllten Fläche entspricht das natürliche Gelände der bisher geplanten Rekultivierungshöhe. Lediglich für Entwässerungsanlagen, Teiche oder Wasserbecken sind Geländeänderungen bis 2,5m zulässig. Angrenzend an Ausgleichsflächen oder in Flächen mit Pflanzbindungen sollen keine Geländeänderungen zugelassen werden, so wird ein harmonischer Übergang zu den angrenzenden Geländeflächen erreicht. Grundsätzlich sollen mögliche Geländesprünge als Erdböschung ausgeführt werden, lediglich im Bereich der Zufahrten sind Stützmauern bis zu 1,5m zulässig. Ein direktes Aneinandergrenzen von Aufschüttung und Abgrabung ist nicht zulässig um ein Terrassieren der Grundstücke zu vermeiden. Geländeterrassierungen oder -stufen (insbesondere an den Grundstücksgrenzen) sind unzulässig. Die zulässigen Geländeänderungen sind als Erdböschung mit einer maximalen Neigung von 1:1 auszuführen.

### 1.6.3 Bauweise und überbaubare Grundfläche

Um ein umgebungsverträgliches, offenes und kleinstrukturiertes Gewerbegebiet zu schaffen teilen die Baugrenzen das Planungsgebiet in nicht zu große Flächen. Die Festlegung von Baugrenzen schafft für dieses Gewerbegebiet eine ortstypische und „offene“ Bauweise. Innerhalb der Baufenster sind sowohl die Hauptgebäude als auch Garagen/Carports bzw. Nebengebäude unterzubringen. Lediglich kleinere Nebengebäude (i.S. einer Nebenanlage) sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Darüber hinaus sind auch Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Stellplätze private Verkehrsflächen, nicht überdachte Terrassen, Entwässerungseinrichtungen innerhalb und außerhalb der Baugrenzen jedoch nicht in festgesetzten Grünflächen oder Flächen mit Pflanzbindungen zulässig. Weitere Überschreitungen der Baugrenzen sind für Kellerabgänge, Außentreppen und Eingangsüberdachungen möglich, jedoch nur bis zu einer Tiefe von 2,0m und wenn deren Fläche insgesamt je Bauparzelle nicht mehr als 40qm beträgt. Die Überschreitungen dürfen nicht in Flächen mit Pflanzbindungen liegen.

Die Anordnung der Baufenster entspricht grundsätzlich der bereits begonnenen bzw. in der

näheren Umgebung vorhandenen städtebaulichen Struktur und sichert die Lage der gewünschten Baukörper in diesem Quartier. Im Gewerbegebiet wurden diese größer gewählt, um den gewerblichen Einheiten und Betrieben gewisse Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen. Die offenen Stellplätze sind frei wählbar.

#### **1.6.4 Bauliche Gestalt**

Grundsätzlich sollen nur ortsbildverträgliche Gebäude entstehen welche über einen rechteckigen Grundriss zu entwickeln sind. Um dies zu erreichen wurde u.a. der First nur in Längsrichtung zugelassen, außerdem wurden Dachterrassen und Dacheinschnitte nicht zugelassen. Dachgauben sind unzulässig.

Für Hauptgebäude wurden nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung bis 20°, Pultdächer bis max. 10° und Flachdächer zugelassen. Grundsätzlich wurde im Vergleich zu anderen Gebietskategorien geringere Dachneigung zugelassen, damit sich aufgrund der möglichen Ausdehnung der Gebäude keine dominante Wirkung, durch voluminöse Dächer, entwickeln kann. Zusätzlich wurde auch noch die maximale Firsthöhe mit 11,0m im GE begrenzt. Solar- und Photovoltaikanlagen sind zur Nutzung solarer Energie zulässig und ausdrücklich erwünscht. Flachdächer müssen begrünt werden.

Für die Nebengebäude wurden Sattel-, Flachdächer und angepultete Dächer zugelassen. Bei Satteldächern wurde die Dachneigung auf max. 20° bei Pultdächern auf max. 10° begrenzt.

Die Werbeanlagen wurden aufgrund des gewünschten städtebaulichen Erscheinungsbildes auf eine Maximalgröße von 6qm und Maximalanzahl von 2 Stück begrenzt, zudem sind nur dem jeweiligen Betrieb dienende Werbeanlagen zulässig. Aus Gründen des Ortsbildes, aus Rücksichtnahme auf nachbarliche Belange, zur Reduzierung möglicher Beeinträchtigungen des fließenden Verkehrs und aus Gründen des Artenschutzes wurden Wechselleuchtwerbungen mit z.B. blinkenden Schriftzügen oder animierte Werbungen ausgeschlossen. Außerdem sind zur Sicherung des Ortsbildes nur gedeckte und unaufdringliche Farben zulässig, grelle Farben sind unzulässig.

Aus Gründen des Gewässerschutzes sind im Gesamten Baugebiet Zink-, Kupfer- oder Bleidacheindeckungen nur bis max. 50 qm zulässig.

#### **1.6.5 Verkehrsflächen**

Der nördliche Bereich des Planungsgebietes wird über eine neu geplante Erschließungsstraße an die bestehende Gemeindeverbindungsstraße zwischen Arbing und Erlbach im Norden der Planung angebunden. Die Straßenraumbreite ist mit 6m vorgesehen.

Öffentliche Stellplätze sind nicht vorgesehen. Die Grundstücke sind ausreichend groß, so dass jeder Betrieb ausreichend Stellplätze für Mitarbeiter, Personal und Besucher auf dem Grundstück unterbringen kann.

#### **1.6.6 Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen**

Die Lage von Garagen, Carports und Nebengebäude wurde verbindlich definiert, die Situierung ist nur innerhalb des Baugrenzen möglich. Stellplätze, private Verkehrsflächen und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig. Lediglich kleinere freistehende Nebengebäude i.S. einer Nebenanlage gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Zulässige traufseitigen Wandhöhen siehe Punkt 1.6.2, zulässige Dachneigungen siehe Punkt 1.6.4.

### 1.6.7 Flächen und Anzahl der Stellplätze

Im Planungsgebiet wurden die Stellplätze aufgrund der differenzierten Anforderungen durch unterschiedliche Nutzungen konkret definiert. Dies sind beispielsweise 1 Stellplatz je 35qm Hauptnutzungsfläche bei Büronutzung, 1 Stellplatz je 60qm Hauptnutzungsfläche bei Handwerksbetrieben oder 1 Stellplatz je 90qm Hauptnutzungsfläche bei Lagerräumen.

Vor Garagentoren bzw. Hallentoren, die der Parknutzung dienen, ist eine Aufstellfläche von 5,0m einzuhalten. Die geforderte Aufstellfläche von 5,0 m vor den Garagen ist als Stellplatz zulässig. Bei Stellplatzanlagen mit mehr als 6 Stellplätzen ist jeweils nach dem 6., 12., usw. Stellplatz jeweils ein mindestens 1,5 Meter breiter Bepflanzungsstreifen anzulegen und ein Baum (gemäß Angaben siehe Planteil) zu pflanzen.

### 1.6.8 Grünordnung

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind auch die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Örtliche Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in die Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange einzubeziehen.

Das Planungsgebiet nimmt mit seiner Lage im Ortsräumlichen Verbund eine wichtige räumliche und zugleich vernetzende Stellung ein. Die Sicherung bestehender wertvoller Lebensräume und Biotopstrukturen wurde bereits bei der Standortwahl berücksichtigt. Die Fläche ist aufgrund des Fehlens dieser Lebensräume und Biotopstrukturen für die Bebauung geeignet. Die westlich gelegene Waldfläche (Ökofläche gemäß Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU)) wird nicht beeinträchtigt. Im direkten Wirkraum befinden sich keine amtlich kartierten Biotope oder geschützte Lebensräume. Es gehen Aufschüttungsflächen sowie landwirtschaftliche Ackerflächen durch das Vorhaben verloren. Im Aufschüttungsbereich befinden sich Steinhäufen die ein potentielles Eidechsenhabitat darstellen. Zum Erhalt der ökologischen Funktionalität ist als vorgezogene Maßnahme (CEF-Maßnahme) ein Reptilienhabitat an der Nordgrenze gelegenen Strauchreihe mit Saumstrukturen anzulegen.

Ziel der Grünordnung ist es, eine verträgliche Einbindung der geplanten Bebauung am Ortsrand sicherzustellen und eine bessere Vernetzung über neu geschaffene Grünflächen und Einzelpflanzungen zu erreichen. Innerhalb der Grundstücke soll außerdem eine ortstypische Durchgrünung mit standortgerechten bzw. heimischen Laubbäumen und Sträuchern sichergestellt werden. Die Eingrünung zum planungsrechtlichen Außenbereich soll durch die Anlage von Baum-Strauch-Hecken erfolgen, um hier eine ortstypische und für dieses Quartier prägende Eingrünung zu erhalten.

Die Art der zu pflanzenden Bäume und Sträucher wurde entsprechend den regionaltypischen und heimischen Vorkommen und unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes (Vogelnähr- und Nistgehölz) gewählt. Durch die definierte Lage und die Festsetzung einer Mindestanzahl von neu zu pflanzenden Bäumen wird die ortstypische Durchgrünung sichergestellt und verbessert sowie eine Vernetzung der Lebensräume innerhalb und außerhalb des Planungsumgriffs geschaffen. Diese Vernetzung ist insbesondere von Bedeutung, da das Planungsgebiet den Übergang zum Außenbereich darstellt.

Die festgesetzten Ausgleichsflächen außerhalb des Planungsgebietes gleichen die nicht vermeidbaren Auswirkungen wie z.B. Versiegelung durch Gebäude und Verkehrsflächen aus.

## 1.7 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 „Gewerbegebiet Schöfthenhub“ 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 Flächen für Gewerbebetriebe im Gemeindegebiet von Erlbach geschaffen. Damit wird auch der Schaffung sowie der Sicherung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen durch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben 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 erweitert das bestehende Gewerbegebiet und ermöglicht die Ansiedlung von Gewerbebetrieben. Das bestehende Angebot an Gewerbeflächen, einschließlich des Potenzials an einem Ausbau der innerörtlichen, verbrauchernahen Versorgungsangebote, wird somit im Gemeindegebiet erhöht.

- 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 liegt das Baudenkmal „Großschöfthenhuber-Kapelle“, Aktennummer D-1-71-115-32, Adresse Schöfthenhub 42, östlich der Bundesstraße B 588. Dabei handelt es sich um eine Hofkapelle, die Anfang des 20. Jahrhunderts erbaut wurde. Verfahrensstand: Benehmen hergestellt, nachqualifiziert. Das Landesamt für Denkmalpflege ist in die Planung miteinzubeziehen, um gegebenenfalls erforderlich Maßnahmen abzustimmen. Weitere Bau- oder Bodendenkmäler innerhalb oder im

nächsten Umfeld der Planung sind nicht bekannt. Weiterführende Informationen bezüglich des Baudenkmals sind im Kapitel „Schutzgut Kultur- und Sachgüter“ im Umweltbericht des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Schöfthenhub“ dargelegt. Die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds erfolgt durch die Grünordnung. Es ist eine Eingrünung des Gewerbegebietes an den Außengrenzen in Richtung Süden und Osten geplant.

- 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 „Gewerbegebiet Schöfthenhub“.

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

Die Erweiterung des Gewerbegebietes trägt dem bestehenden Bedarf an Gewerbeflächen für Gewerbebetriebe Rechnung. Die Potenziale für kleinere und mittelständische Betriebe sowie einer verbrauchernahen Versorgung werden damit ausgebaut.

- Die Belange der Land- und Forstwirtschaft

Der überwiegende Teil des Planungsgebiets wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Ein Teilbereich dient derzeit als Aufschüttungsfläche (ehemalige Abgrabungsfläche/z.T. bereits als Acker rekultiviert). Durch die Planung gehen landwirtschaftliche Flächen mit gemäß den Angaben zu Bodenfunktionen des Bayerischen Umwelt-Atlas mittlerer bis im Norden und Osten hoher natürlicher Ertragsfähigkeit verloren. Auf den durch die vorliegende Planung entstehenden Gewerbeflächen 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 Errichtung des Gewerbegebietes wird die Schaffung neuer Arbeitsplätze ermöglicht. Davon profitieren sowohl Arbeitnehmer als auch Unternehmer die sich mit ihren Betrieben ansiedeln können. Leben und Arbeiten in Erlbach wird durch ein erhöhtes Angebot an Arbeitsplätzen 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 einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch eine erhöhte Anzahl von Anliegern, z.B. Arbeitnehmer, Liefer- und 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. Die Gemeindestraße (Gemeindeverbindungsstraße zwischen Arbing und Erlbach) nördlich der Planung ist gemäß Radkarte aus „Radland Bayern“ auch Teil des „Wegenetz der Region Inn-Salzach“ und des „Jakobsweg Böhmen-Bayern-Tirol“.

- 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, hier Ortsteil Schöftenhub, 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. Eine Beeinträchtigung durch Hochwasser ist im Planungsgebiet 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 Arbeitsplatzangebot in der Gemeinde durch eine Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe erhöht wird.

- Die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen

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

## 1.8 Naturschutz und Landschaftspflege / Umweltprüfung

Durch den Bebauungsplan ist ein Eingriff in die Natur und Landschaft, gemäß § 1a BauGB und § 18 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 durchgeführt. Durch die baulichen Maßnahmen entsteht ein Ausgleichsbedarf (siehe Umweltbericht) welcher außerhalb des Vorhabensbereiches geleistet wird.

## 1.9 Immissionsschutz

Nach § 1 BauGB sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes bzw. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse angemessen zu berücksichtigen.

Das Planungsgebiet ist von Acker- und Grünlandflächen mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung, von Wald, von Siedlungsflächen mit Gewerbebetrieben sowie Wohnnutzung und von Verkehrsflächen, darunter die Bundesstraße B 588, umgeben. Dadurch treten Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen auf die im Umweltbericht beschrieben werden. Es wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

"Mit Datum vom 20.12.2022 wurde durch das Sachverständigenbüro "Hoock & Partner Sachverständige", Am alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Darin wurde für das geplante Gewerbegebiet "Schöftenhub" eine Geräuschkontingentierung gemäß den Vorgaben der DIN 45691 durchgeführt. Die Ergebnisse werden in der Form maximal zulässiger Emissionskontingente  $L_{EK}$  auf den gesamten Grundstücksflächen abzüglich Straßenbegleitgrün, Flächen mit Pflanzbindung sowie sonstigen Grünflächen festgesetzt, wobei im Hinblick auf eine Optimierung der schalltechnischen Qualität des Gewerbegebiets zwischen zwei Abstrahlrichtungen (AR) unterschieden wird:

- AR 1: Maßgeblicher Immissionsort auf dem Grundstück Fl. Nr. 941 ("Schöftenhub 43")
- AR 2: Maßgebliche Immissionsorte auf den Grundstücken Fl. Nrn. 890 und 1087 ("Schöftenhub 42" und "Hözlwimm 50")

Zur Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung durch im Umfeld der Planung bereits bestehende Gewerbebetriebe sowie zur Berücksichtigung einer zukünftig möglichen Erweiterung des Gewerbegebiets nach Nordwesten wurde auf Planwerte abgestellt, die gegenüber den anzustrebenden Orientierungswerten pauschal um 6 dB(A) reduziert wurden. Diese Vorgehensweise lehnt sich an die unter Nr. 4.2c und Nr. 3.2.1, Abs. 2 der TA Lärm getroffene Aussage an, dass die von einer geplanten Anlage ausgehende Zusatzbelastung im Regelfall "im Hinblick auf den Gesetzestext als nicht relevant anzusehen ist", wenn die zulässigen Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden. Die Festsetzung dieser Emissionskontingente regelt die Aufteilung der möglichen Geräuschemissionen innerhalb des Geltungsbereichs der Planung (Gliederung). Sie soll sicherstellen, dass die an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft jeweils anzustrebenden Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu Teil 1 der DIN 18005 in Summenwirkung mit den bereits bestehenden Gewerbenutzungen eingehalten werden.

Mit Werten von 62 bis 65 dB(A) je m<sup>2</sup> tags und 43 bis 60 dB(A) je m<sup>2</sup> nachts in Abstrahlrichtung AR 1 sowie 66 bis 68 dB(A) je m<sup>2</sup> tags und 53 bis 60 dB(A) je m<sup>2</sup> nachts in Abstrahlrichtung AR 2 liegen die Emissionskontingente zumindest zur Tagzeit in einer Größenordnung, die für übliche Gewerbenutzungen als sehr gut geeignet bezeichnet werden kann und die im Regelfall die Ansiedlung eines jeden gemäß § 8 BauNVO zulässigen Betriebs ermöglicht. Zur Wahrung der Zweckbestimmung des Baugebiets wurde zudem eine Teilfläche des Gewerbegebiets mit so hohen Emissionskontingenten zur Nachtzeit belegt, sodass davon ausgegangen werden kann, dass auf dieser Parzelle ein nahezu uneingeschränkter Betrieb auch zur Nachtzeit möglich ist und die Geräuschkontingentierung den Anforderungen der aktuellen Rechtsprechung genügt.

Zusammenfassend sind mit der vorgesehenen Geräuschkontingentierung alle auf der Ebene der Bauleitplanung sinnvollen Vorkehrungen getroffen, um die Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärmimmissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu schützen.

Zudem wurden Schallausbreitungsberechnungen zur Prognose der Lärmimmissionen durchgeführt, die im Geltungsbereich der Planung durch den Straßenverkehr auf der Bundesstraße B 588 hervorgerufen werden. Die Berechnungen erfolgten dabei nach den "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – RLS-19" auf Grundlage derjenigen Verkehrsbelastungen, die im Verkehrsmengen Atlas des bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr für das Jahr 2015 aufgeführt werden und die unter Berücksichtigung einer Verkehrszunahme als Planungshorizont für das Jahr 2035 hochgerechnet wurden. Die prognostizierten Beurteilungspegel wurden mit den anzustrebenden Orientierungswerten des Beiblatts 1 zu Teil 1 der DIN 18005 verglichen, um zu überprüfen, ob der Untersuchungsbereich der vorgesehenen Nutzungsart zugeführt werden kann, ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung zu verletzen. Die Berechnungsergebnisse sind im Anhang des schalltechnischen Gutachtens auf farbigen Lärmbelastungskarten dargestellt.

Demzufolge wird bei freier Schallausbreitung im Plangebiet der tagsüber anzustrebende Orientierungswert  $OW_{GE,Tag} = 65$  dB(A) auf allen Parzellen und relevanten Geschosshöhen deutlich unterschritten. Zur Nachtzeit stellt sich die Situation nur unwesentlich ungünstiger dar. Der nachts anzustrebende Orientierungswert  $OW_{GE,Nacht} = 55$  dB(A) wird sowohl im Erdgeschoss als auch im Obergeschoss innerhalb der Baugrenzen vollumfänglich unterschritten. Lediglich im 2. Obergeschoss können auf den der Bundesstraße zugewandten Baugrenzen der Parzellen 2 und 3 Überschreitungen des Orientierungswerts von bis zu 1 dB(A) prognostiziert werden. Der um 4 dB(A) höhere Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung)  $IGW_{GE,Nacht} = 59$  dB(A), der beim Neubau und der wesentlichen Änderung von öffentlichen Verkehrswegen als rechtsverbindlich zu beachten ist, bleibt demnach noch um bis zu 3 dB(A) unterschritten. Unter diesen Voraussetzungen können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch ohne Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz gewährleistet werden. Da jedoch gemäß den Planungsempfehlungen der DIN 18005-1 bereits ab 45 dB(A) bei teilgeöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist, wird ein Hinweis zur Anwendung von passiven Schallschutz in Form von automatischen, schallgedämmten Belüftungsanlagen für Schlafräume in den Bebauungsplan mit aufgenommen."



## 1.10 Denkmalschutz

Gemäß den Angaben des Bayerischen Denkmal-Atlas liegt das Baudenkmal „Großschöftenhuber-Kapelle“, Aktennummer D-1-71-115-32, Adresse Schöftenhub 42, östlich der Bundesstraße B 588. Dabei handelt es sich um eine Hofkapelle, die Anfang des 20. Jahrhunderts erbaut wurde. Verfahrensstand: Benehmen hergestellt, nachqualifiziert. Es besteht eine eingeschränkte Sichtbeziehung zwischen dem geplanten Gewerbegebiet sowie dem genannten Baudenkmal. Durch Eingrünung des Vorhabens auf der Ostseite (siehe Grünordnung Bebauungsplan) werden keine negativen Auswirkungen erwartet. Weitere Bau- oder Bodendenkmäler innerhalb oder im nächsten Umfeld der Planung sind nicht bekannt. Weiterführende Informationen bezüglich des Baudenkmals sind im Kapitel „Schutzgut Kultur- und Sachgüter“ im Umweltbericht zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schöftenhub“ dargelegt.

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.

## 1.11 Artenschutz

Aufgrund des Verlusts von Landwirtschaftsflächen (potenziellen Lebensraum von Feldvögeln) durch das Vorhaben und des nahegelegenen Kiebitzprojekts Altötting „Um Arbing“ wurde eine Untersuchung des Planungsgebiets auf entsprechende Vorkommen bezüglich Artenschutz/Feldvögel durchgeführt. Nach den Ergebnissen der erfolgten Bestandsaufnahme ist davon auszugehen, dass das Planungsvorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände auslöst.

Eine Auswertung der Artenschutzkartierung zeigt Sichtungen zahlreicher, wertgebender und zum Teil gefährdeter Tier- und Pflanzenarten im weiteren Umfeld der Planung. Darunter sind Nachweise von Vorkommen verschiedener Amphibien wie Grasfrosch und Erdkröte bei Teichen und Tümpeln überwiegend aus dem Jahr 1989, Sichtungen verschiedener Fledermausarten (Großes Mausohr bei Wallfahrtskirche Steinhausen zuletzt im Jahr 2021 nachgewiesen, Sichtungen von Breitflügel- sowie von Mopsfledermaus im Jahr 2011 gesichtet südlich der Planung am Waldrand/B 588) und Sichtungen wertgebender Tagfalter- sowie Heuschreckenarten. Artennachweise geschützter Tier- und Pflanzenarten, im nahen und im unmittelbaren Wirkraum des Planungsgebiets, sind nicht bekannt.

Von der vorliegenden Planung sind Aufschüttungsflächen sowie Flächen mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung (Acker) betroffen. Auf benachbarten Flächen liegen Wald im Westen, ein Garten mit Gehölzen im Süden und Landwirtschaftsflächen im Norden und Osten. Aufgrund der vorliegenden und umgebenden Landschaft mit Wäldern, Feldern, Gräben und Wiesen ist eine Nutzung des Planungsbereichs von diversen Fledermaus- und Vogelarten als Teilhabitat beispielsweise zur Nahrungssuche anzunehmen. Aufgrund der vorhandenen 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. Das Entfernen von Gehölzen hat nur, sofern erforderlich und außerhalb der Paarungs-, Brut-, und Aufzuchtzeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zu erfolgen. Die vorgesehenen

Pflanzungen von Gehölzen im Zuge der Neugestaltung der Grünflächen bieten neuen Lebensraum für die genannten Tiergruppen.

Es wurde vom Büro Land-Schafft-Raum ein Naturschutzfachlicher Beitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) mit Datum 03.07.2023 erstellt: Nachfolgender Textteil wurde aus dem Bericht übernommen. Der Bericht ist Bestandteil der Planung.

Abgesehen von der unmittelbar betroffenen Zauneidechse (*Lacerta agilis*, RLB 3, RLD 3, sg) kann bei allen prüfungsrelevanten Arten und insbesondere bei den hier in besonderer Weise zu betrachtenden bodenbrütenden Vogelarten der Feldflur die Erfüllung des artenschutzrechtlichen Verbotstatbestands der Schädigung ausgeschlossen werden. Infolge der Umsetzung von vorgezogenen funktionserhaltenden Ausgleichsmaßnahmen (= CEF-Maßnahmen), die für die Zauneidechse in nächster Nähe zum Eingriffsort vorgesehen sind und im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzt werden, kann auch bei dieser Art ein Verstoß gegen das Schädigungsverbot vermieden werden. Damit wird gleichzeitig auch die Auslösung des Verbotstatbestands der Störung umgangen. Bei allen anderen möglicherweise indirekt betroffenen Arten des prüfungsrelevanten Artenspektrums wird der Verbotstatbestand der (erheblichen) Störung ebenfalls nicht erfüllt, weil die denkbaren Störungen bei keiner Art zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen führen werden. Ebenso ist das Risiko von bau- oder betriebsbedingten Tötungen und Verletzungen bei keiner Art höher als das „allgemeine Lebensrisiko“ einzustufen, und folglich ist auch keine Erfüllung des artenschutzrechtlichen Verbotstatbestands der Tötung oder Verletzung zu prognostizieren. Abschließend ist daher festzuhalten, dass – unter Einbeziehung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen für die Zauneidechse – in Bezug auf die prüfungsrelevanten Arten keine Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden.

## 1.12 Flächenbilanz

Räumlicher Geltungsbereich Nr.1	ca.	21.510 qm
davon Grundstücke /Bauland	ca.	17.885 qm
davon Straßenfläche	ca.	2.310 qm
davon öffentl. Feldweg	ca.	175 qm
davon öffentl. Grünfläche hier RRB	ca.	575 qm
davon Fläche mit Pflanzbindung (Erhalt)	ca.	325 qm
davon sonstige Grünflächen	ca.	240 qm
Ausgleichsfläche (Geltungsbereich Nr.2)	ca.	4.344,2 qm

*F. Breinl*

.....  
Erste Bürgermeisterin  
Monika Meyer

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