

# TEIL E. BEGRÜNDUNG

## ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

---

### Nr. 8 „Ahornweg Nord“

---

**GEMEINDE ERLBACH**  
LANDKREIS ALTÖTTING  
REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN



**BREINL.**   
landschaftsarchitektur + stadtplanung

---

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

Telefon: 08734 - 93 91 396  
Mobil: 0151 - 108 198 24  
Mail: [info@breinl-planung.de](mailto:info@breinl-planung.de)

Datum: 12.11.2024

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> .....	7
1.3.1.3	<i>Weitere Fachplanungen</i> .....	8
1.3.1.4	<i>Verfahrensart</i> .....	9
<b>1.3.2</b>	Örtliche Rahmenbedingungen .....	9
1.3.2.1	<i>Flächennutzungsplan/Landschaftsplan</i> .....	9
1.3.2.2	<i>Umweltverträglichkeitsprüfung</i> .....	10
1.3.2.3	<i>Gutachten und Untersuchungen</i> .....	10
<b>1.4</b>	<b>Angaben zum Planungsgebiet</b> .....	<b>10</b>
<b>1.4.1</b>	Beschreibung .....	10
<b>1.4.2</b>	Räumliche Lage und Begrenzung .....	10
<b>1.4.3</b>	Verkehrsanbindung .....	11
<b>1.4.4</b>	Infrastruktur .....	11
<b>1.5</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>12</b>
<b>1.5.1</b>	<b>Erschließung/Verkehrsanbindung</b> .....	<b>12</b>
<b>1.5.2</b>	<b>Versorgung/Entsorgung</b> .....	<b>12</b>
1.5.2.1	<i>Wasserversorgung</i> .....	12
1.5.2.2	<i>Schmutzwasser/Abwasserbeseitigung</i> .....	12
1.5.2.3	<i>Niederschlagswasser</i> .....	12
1.5.2.4	<i>Löschwasser</i> .....	12
1.5.2.5	<i>Stromversorgung</i> .....	12
1.5.2.6	<i>Abfallbeseitigung</i> .....	13
1.5.2.7	<i>Fernmeldewesen</i> .....	13
1.5.2.8	<i>Spartengespräche</i> .....	13
<b>1.6</b>	<b>Begründung der Notwendigkeit der Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen</b> .....	<b>13</b>
<b>1.7</b>	<b>Städtebauliche Begründung/Entwurf</b> .....	<b>18</b>
<b>1.7.1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b> .....	<b>19</b>
<b>1.7.2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> .....	<b>19</b>
<b>1.7.3</b>	<b>Bauweise und überbaubare Grundfläche</b> .....	<b>20</b>
<b>1.7.4</b>	<b>Bauliche Gestalt</b> .....	<b>21</b>
<b>1.7.5</b>	<b>Verkehrsflächen</b> .....	<b>21</b>
<b>1.7.6</b>	<b>Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen</b> .....	<b>21</b>
<b>1.7.7</b>	<b>Flächen und Anzahl der Stellplätze</b> .....	<b>21</b>
<b>1.7.8</b>	<b>Grünordnung</b> .....	<b>22</b>
<b>1.8</b>	<b>Zu berücksichtigende Belange gemäß § 1 Absatz 6 BauGB</b> .....	<b>22</b>
<b>1.9</b>	<b>Naturschutz und Landschaftspflege / Umweltprüfung</b> .....	<b>25</b>
<b>1.10</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	<b>25</b>
<b>1.11</b>	<b>Denkmalschutz</b> .....	<b>26</b>
<b>1.12</b>	<b>Artenschutz</b> .....	<b>26</b>
<b>1.13</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>27</b>

# 1. Begründung

## 1.1 Anlass, Grundsatzziele und Zweck der Planung

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

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

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

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

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

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

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

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

## 1.2 Auswahl des Planungsgebietes

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

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

## 1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen und Rahmenbedingungen

### 1.3.1 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

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

(Stand 01.06.2023)

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

#### **Auszug aus dem LEP:**

##### 1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

###### 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

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

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

#### 1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

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

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

#### 1.1.3 Ressourcen schonen

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

### 1.2 Demographischer Wandel

#### 1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

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

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

#### 1.2.2 Abwanderung vermindern

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

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

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

### 1.3 Klimawandel

#### 1.3.1 Klimaschutz

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

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

#### 1.3.2 Anpassung an den Klimawandel

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

### 3. Siedlungsstruktur

#### 3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

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

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

### 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

### 3.3 Vermeidung von Zersiedelung

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

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

## 4. Verkehr

### 4.2 Straßeninfrastruktur

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

### 4.4 Radverkehr

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

## 5. Wirtschaft

### 5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

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

## 6. Energieversorgung

### 6.1.1 Sichere und effiziente Energieversorgung

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

### 6.2.1 Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien

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

## 7.1 Natur und Landschaft

### 7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

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

### 7.1.6 Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem

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

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

## 7.2 Wasserwirtschaft

### 7.2.1 Schutz des Wassers

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

#### 7.2.2 Schutz des Grundwassers

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

#### **Fazit:**

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

#### 1.3.1.2 Aussagen des Regionalplans

(Stand REP 30.05.2020, wenn nicht anders angegeben)

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

#### Auszug aus II Siedlungswesen

##### 1 G Leitbild

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

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

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

##### 3. Zersiedlung und organische Siedlungsentwicklung

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

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

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

**Fazit:**

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

1.3.1.3 Weitere Fachplanungen

Bebauungsplan „Ahornweg“

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

Arten und Biotopschutzprogramm Altötting

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

BayernNetzNatur-Projekte

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

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

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

(Quelle: [http://www.landschaftspflegeverband-traunstein.de/lpv\\_inhalte/p\\_kiebitz.html](http://www.landschaftspflegeverband-traunstein.de/lpv_inhalte/p_kiebitz.html))

BayernNetzNaturProjekt „Allen Unkenrufen zum Trotz“:

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



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

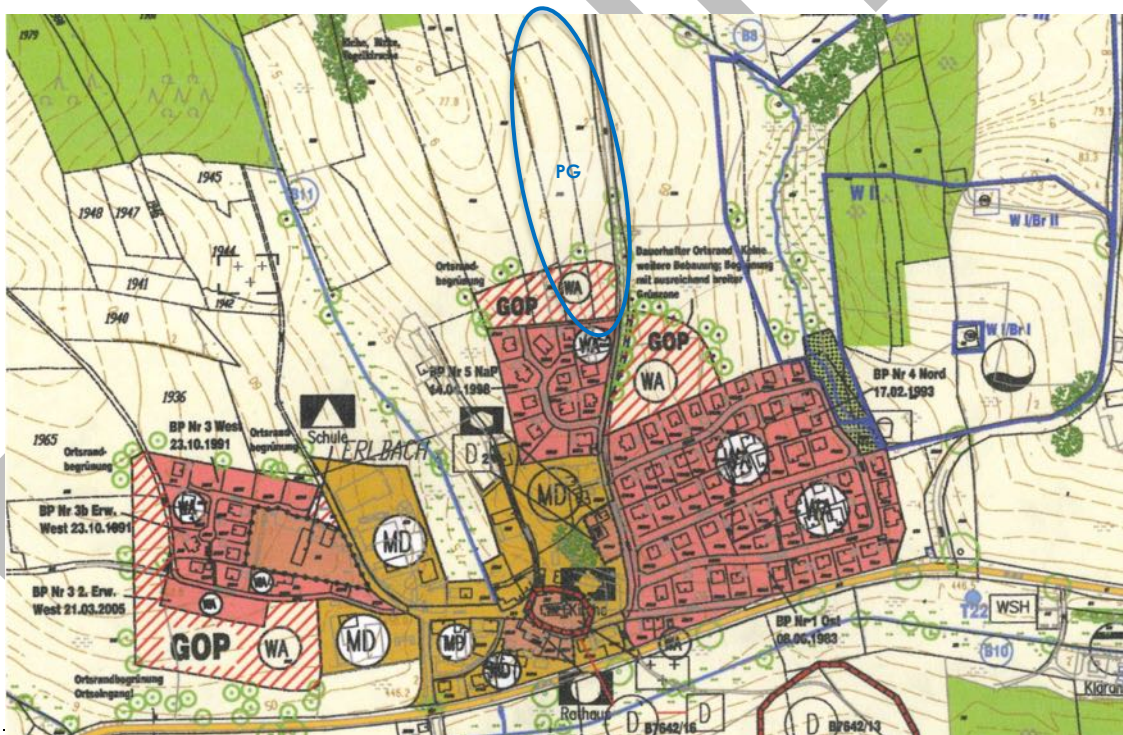
#### 1.3.1.4 Verfahrensart

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

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

### 1.3.2 Örtliche Rahmenbedingungen

#### 1.3.2.1 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan



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

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

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

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

#### 1.3.2.2 Umweltverträglichkeitsprüfung

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

#### 1.3.2.3 Gutachten und Untersuchungen

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

### 1.4 Angaben zum Planungsgebiet

#### 1.4.1 Beschreibung

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

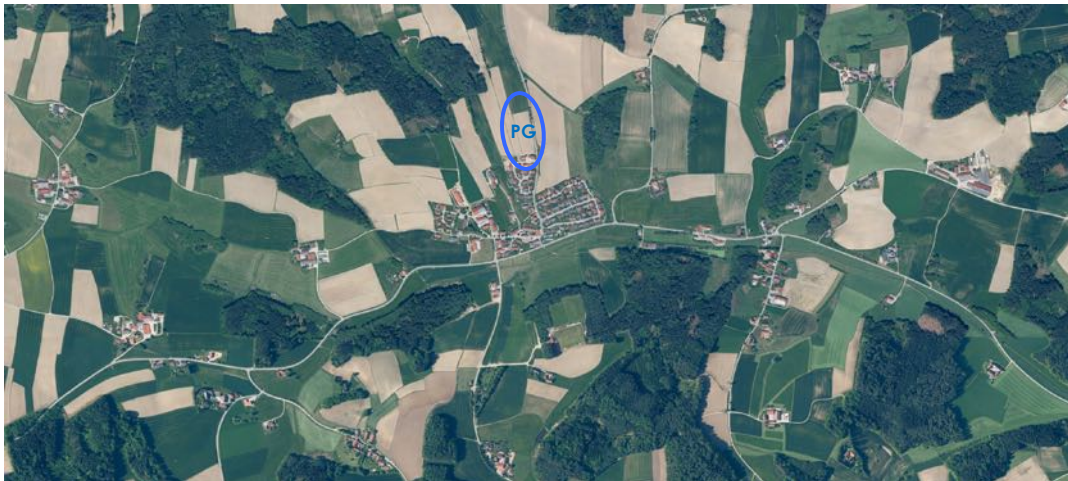
Es sind keine weiteren Schutzgebiete oder sonstige besonders schutzwürdige Bereiche in der Umgebung oder innerhalb des Planungsgebiets ausgewiesen.

#### 1.4.2 Räumliche Lage und Begrenzung

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

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

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



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

#### 1.4.3 Verkehrsanbindung

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

#### 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 Seniorenbeauftragte gibt es auch die Wohngemeinschaft Linde (Senioren). Kirchliche Einrichtungen sind in Perach (Katholische Kirchenverwaltung) und in Reischach (Pfarrverband Reischach) angesiedelt. Derzeit 3 Gasthäuser in Erlbach. Im Gemeindegebiet von Erlbach gibt es einen Wertstoffhof und eine Kläranlage. Die Wasserversorgung erfolgt durch die 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. Es ist kein Gewerbegebiet innerhalb des Orts vorhanden.

Erlbach gehört dem Gewerbeverband Reischach – Erlbach – Perach an. In Erlbach gibt es derzeit ein Gewerbegebiet („Gewerbegebiet Schöfthenhub“), das Gemeindegebiet ist

überwiegend wohnbaulich und landwirtschaftlich geprägt. Das Gewerbegebiet soll für kleine und mittlere Gewerbebetriebe Raum schaffen, u.a. um das Arbeitsplatzangebot im Gemeindegebiet zu erhöhen.

## **1.5 Städtebauliches Konzept**

### **1.5.1 Erschließung/Verkehrsanbindung**

Die Anbindung erfolgt von der Wurmannsquicker Straße aus.

### **1.5.2 Versorgung/Entsorgung**

#### **1.5.2.1 Wasserversorgung**

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

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

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

#### **1.5.2.3 Niederschlagswasser**

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

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

#### **1.5.2.4 Löschwasser**

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

#### **1.5.2.5 Stromversorgung**

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

unterbleibt, sollen die Schränke unter Berücksichtigung von Sichtdreiecken so montiert werden, dass die jeweilige Schrankvorderseite mit den Grundstücksgrenzen bzw. Zaunflucht übereinstimmt und die Anlage ggf. auch in betroffene Privatgrundstücke hineinragen. Die genaue Lage dieser Anlagen ergibt sich erst im Rahmen der Netzwerkprojektierung.

Der Einsatz erneuerbarer Energien, wie beispielsweise Photovoltaikanlagen auf den geplanten Gebäuden, lokale Hackschnitzelblockheizkraftwerke oder Geothermievorhaben, ist von der Gemeinde Erlbach ausdrücklich erwünscht.

#### 1.5.2.6 Abfallbeseitigung

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

#### 1.5.2.7 Fernmeldewesen

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

#### 1.5.2.8 Spartengespräche

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

### 1.6 **Begründung der Notwendigkeit der Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen**

Gemäß § 1a (2) BauGB sowie Ziel 3.2 des LEP ist der städtebaulichen Innenentwicklung eindeutig Vorrang vor Außenentwicklung, also der Inanspruchnahme von Landwirtschafts- und Waldflächen, einzuräumen. Die Gemeinde Erlbach verfolgt dementsprechend gemäß § 1 (5) BauGB vorrangig die Strategie qualifizierter Innenentwicklung. Für die 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> = **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/2,55 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 m<sup>2</sup>).

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
<b>Nettowohnbauflächenbedarf in ha</b>	<b>1,773</b>

Das geplante Baugebiet kann davon 0,6 ha decken.

Nachverdichtungspotenziale / Baulücken

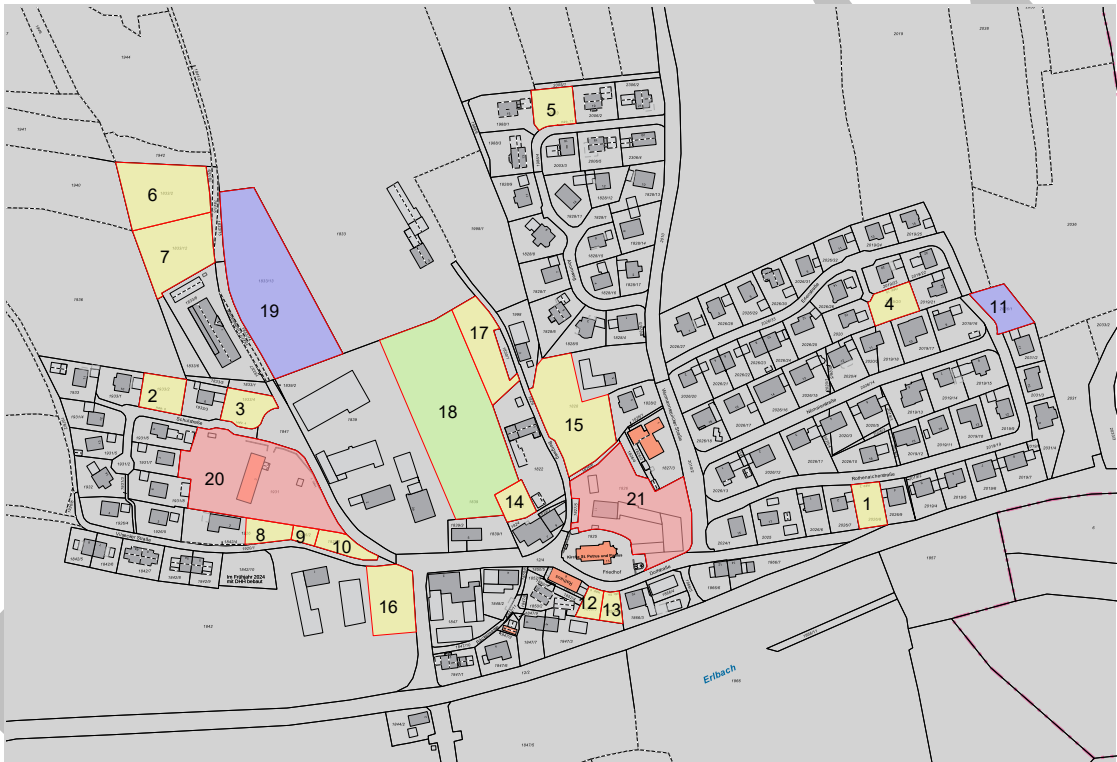
Flächen zur Innenentwicklung oder Konversionsflächen sind zurzeit im Gemeindegebiet nicht verfügbar. Größere Grundstücke innerhalb der Dorfgebiete, die sich theoretisch zur Nachverdichtung eignen würden, werden größtenteils von den bestehenden landwirtschaftlichen und gewerblichen Betrieben genutzt oder 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:

Nachfolgender 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 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 eine 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.

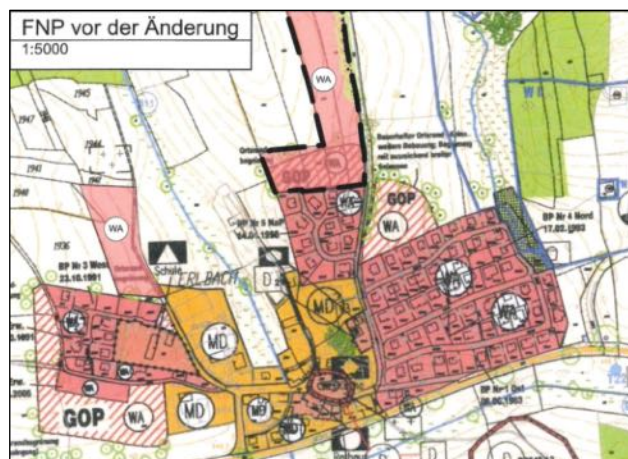
Bei der Nummer 21 handelt es sich um ein altes unter Denkmalschutz stehenden Gehöft direkt in der Dorfmitte. Das Gehöft befindet sich in Privatbesitz. Es besteht keine Verkaufsbereitschaft. Dieses Grundstück steht der Gemeinde Erlbach als Bauland somit nicht zur Verfügung.

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 m<sup>2</sup> 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 <b>WA Ahornweg Nord</b>	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 und wird durch eine neu geplante Ringerschließung mit Ausbaupotenzial für weitere Bebauung in Richtung Westen an die bestehende Wurmansquicker Straße angeschlossen. Das Planungsgebiet weist einen Höhenunterschied von ca. 10 m auf. Es liegt im nördlichen Teil in Kuppen-, weiter südlich in Hanglage. Der Hang fällt von Nordwest nach Südost sowie von West nach Ost ab.

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

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

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

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

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

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

### **1.7.1 Art der baulichen Nutzung**

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

### **1.7.2 Maß der baulichen Nutzung**

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

Für Hauptgebäude (hier: Einzelhäuser mit zwei Wohnungen) wurde eine maximale Obergrenze von 130 qm festgesetzt, die zulässigen GR\_1 Werte können je Wohngebäude um 25 m<sup>2</sup> für Terrassen überschritten werden. Für Garagen, Carports und Nebengebäude wurden 60qm definiert.

Die maximal zulässige Grundfläche der Hauptbaukörper (Hauptgebäude + Garagen/Carports/Nebengebäude) darf durch Anlagen des § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO,

Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen i.S. des § 14 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,50 überschritten werden.

Die festgesetzten traufseitigen Wandhöhen sind bezogen auf den Höhenbezugspunkt für den Hauptbaukörper mit min 5,50m bis max. 6,30 m bei zweigeschossigen bzw. min 4,50m bis max. 4,90m bei eingeschossigen Gebäuden mit ausgebautem Dach definiert. Die zulässige maximale traufseitige Wandhöhe darf talseitig maximal 0,50m höher sein, also 5,40m beim Haustyp a und 6,80m beim Haustyp b, diese Wandhöhe wird vom Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand (an der Taufseite) mit der Dachhautoberkante bis zur künftigen Geländeoberfläche gemessen.

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

Die maximal zulässige traufseitige (Außen-)Wandhöhe wird vom jeweiligen Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhautoberkante gemessen. Der Höhenknotenbezugspunkt ist gleichzeitig auch die festgesetzte Fertigfußbodenoberkante. Talseitig können durch die getroffenen Festsetzungen je nach Geländegestaltung größere traufseitige Wandhöhen entstehen wobei diese durch die zulässigen Abgrabungen und maximale talseitige Wandhöhe wiederum begrenzt sind.

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

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

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

### **1.7.3 Bauweise und überbaubare Grundfläche**

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

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

#### **1.7.4 Bauliche Gestalt**

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

Dachgauben sind nur ab 30° Dachneigung, also nur für den eingeschossigen Haustypen zulässig. Zwerchgiebel sind sowohl für den Haustyp a als auch b zulässig. Dacheindeckungen sind nur in roten oder rotbraunen, grau und schwarzen Tönen zulässig. Anlagen zur energetischen Nutzung der Sonne sind in der Ebene des Daches zulässig. Ziel der Festsetzungen ist es, dem Quartier ein klares Erscheinungsbild, Bauform und Ortsgestaltung zu verleihen.

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

#### **1.7.5 Verkehrsflächen**

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

#### **1.7.6 Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen**

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

Dachform, siehe städtebauliche Gestalt.

#### **1.7.7 Flächen und Anzahl der Stellplätze**

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

### 1.7.8 Grünordnung

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

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

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

### 1.8 Zu berücksichtigende Belange gemäß § 1 Absatz 6 BauGB

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

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

Siehe Umweltbericht Bebauungsplan „Ahornweg Nord“ Kapitel Mensch /Immissionen

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

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

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

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

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

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

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

Gemäß den Angaben des Bayerischen Denkmal-Atlas liegen keine Baudenkmäler oder Bodendenkmäler innerhalb oder in der Umgebung des Planungsgebiets vor. Die Baudenkmäler in der „Ortsmitte“ von Erlbach (u.a. Pfarrkirche) sind hier zu nennen, sie liegen ca. 285m und mehr entfernt. Die Gestaltung des Orts- und 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 „Ahornweg Nord“.

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

Für die vorliegende Planung nicht relevant.

- Die Belange der Land- und Forstwirtschaft

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

- Die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

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

- Die Belange des Post- und Telekommunikationswesens

Für die vorliegende Planung nicht relevant.

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

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

- Die Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen

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

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

Allgemein kann durch die Planung in der Umgebung von einem erhöhten Verkehrsaufkommen durch eine erhöhte Anzahl von Anwohnern sowie von Liefer-/Entsorgungsverkehr, jedoch in verträglichem Rahmen, gerechnet werden. Siehe auch Kapitel Mensch /Immissionen. In Erlbach gibt es keinen Bahnhof. Die nächstgelegene Bahnstation liegt in Altötting. Viele Orte sind von Erlbach aus mit Bus bzw. einer Kombination von Bus und Bahn erreichbar. Geh-/Radwege: Ein Gehweg entlang der neu geplanten Erschließungsstraße ist vorgesehen. In der Umgebung von Erlbach gibt es ein Netz von Wander- und Radwegen, das jedoch ausbaubar wäre (siehe auch Umweltbericht zum Bebauungsplan).

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

Für die vorliegende Planung nicht relevant.

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

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

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

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

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



- Die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung

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

- Die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen

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

## **1.9 Naturschutz und Landschaftspflege / Umweltprüfung**

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

## **1.10 Immissionsschutz**

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

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

Es liegt kein schalltechnisches Gutachten (Lärmschutzgutachten) vor.

## 1.11 Denkmalschutz

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

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

## 1.12 Artenschutz

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

### 1.13 Flächenbilanz

<u>Räumlicher Geltungsbereich</u>	ca.	13.480 qm
<u>davon Verkehrsflächen</u>	ca.	1.900 qm
öffentliche Straße	ca.	1.660 qm
öffentlicher Fußweg	ca.	240 qm
<u>davon Grundstücke /Bauland</u>	ca.	10.120 qm
davon Gebäude	ca.	2.850 qm
davon Versiegelte Flächen	ca.	2.210 qm
davon Freifläche	ca.	5.060 qm
<u>davon Grünflächen</u>	ca.	1.275 qm
davon öffentliche Grünfläche	ca.	1.275 qm
<u>davon sonstige Flächen</u>	ca.	185 qm
<u>Ausgleichsfläche</u>	ca.	1.525 qm

.....  
Erste Bürgermeisterin  
Monika Meyer

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