

# BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

## ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

---

### ÄNDERUNG NR. 6

---

**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: 21.12.2022  
Stand: Vorentwurf

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

<b>1.</b>	<b>Begründung</b> .....	<b>4</b>
<b>1.1</b>	<b>Anlass, Grundsatzziele und Zweck der Planung</b> .....	<b>4</b>
<b>1.2</b>	<b>Beschreibung des Planungsgebietes</b> .....	<b>4</b>
<b>1.3</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen und Rahmenbedingungen</b> .....	<b>5</b>
<b>1.3.1</b>	Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung .....	<b>5</b>
1.3.1.1	<i>Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP)</i> .....	<b>5</b>
1.3.1.2	<i>Aussagen des Regionalplans</i> .....	<b>9</b>
1.3.1.3	<i>Weitere Fachplanungen</i> .....	<b>11</b>
1.3.1.4	<i>Verfahrensart</i> .....	<b>11</b>
<b>1.3.2</b>	Örtliche Rahmenbedingungen .....	<b>12</b>
1.3.2.1	<i>Flächennutzungsplan/Landschaftsplan</i> .....	<b>12</b>
1.3.2.2	<i>Umweltverträglichkeitsprüfung</i> .....	<b>12</b>
1.3.2.3	<i>Gutachten und Untersuchungen</i> .....	<b>13</b>
<b>1.4</b>	<b>Angaben zum Planungsgebiet</b> .....	<b>13</b>
<b>1.4.1</b>	Räumliche Lage und Begrenzung .....	<b>13</b>
<b>1.4.2</b>	Verkehrsanbindung .....	<b>14</b>
<b>1.4.3</b>	Infrastruktur .....	<b>14</b>
<b>1.5</b>	<b>Zu berücksichtigende Belange gemäß § 1 Absatz 6 BauGB</b> .....	<b>14</b>
<b>2.</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>18</b>
<b>2.1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>18</b>
<b>2.1.1</b>	Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung .....	<b>18</b>
2.1.1.1	<i>Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) (s. Kap. 1.1.3.1)</i> .....	<b>18</b>
2.1.1.2	<i>Aussagen des Regionalplans (s. Kap. 1.1.3.2)</i> .....	<b>18</b>
2.1.1.3	<i>Weitere Fachplanungen (s. Kap. 1.1.3.3)</i> .....	<b>18</b>
2.1.1.4	<i>Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung</i> .....	<b>18</b>
<b>2.2</b>	<b>Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt</b> .....	<b>19</b>
<b>2.2.1</b>	Beschreibung der Umweltprüfung .....	<b>19</b>
2.2.1.1	<i>Räumliche und inhaltliche Abgrenzung</i> .....	<b>19</b>
2.2.1.2	<i>Angewandte Untersuchungsmethoden</i> .....	<b>19</b>
2.2.1.3	<i>Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Datenerhebung</i> .....	<b>19</b>
<b>2.2.2</b>	Bestandsaufnahme, Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung auf Schutzgüter gem. § 2 Absatz 1 UVPG .....	<b>19</b>
2.2.2.1	<i>Schutzgut Fläche</i> .....	<b>19</b>
2.2.2.2	<i>Schutzgut Mensch / Immissionen</i> .....	<b>21</b>
2.2.2.3	<i>Schutzgut Arten und Lebensräume</i> .....	<b>22</b>
2.2.2.4	<i>Schutzgut Boden/Geologie/Altlasten</i> .....	<b>23</b>
2.2.2.5	<i>Schutzgut Wasser</i> .....	<b>25</b>
2.2.2.6	<i>Schutzgut Klima/Luft</i> .....	<b>26</b>
2.2.2.7	<i>Schutzgut Landschaft /Landschaftsbild</i> .....	<b>27</b>
2.2.2.8	<i>Schutzgut Schutzgebiete bzw. Kultur und Sachgüter</i> .....	<b>28</b>
2.2.2.9	<i>Wechselwirkungen</i> .....	<b>29</b>
<b>2.2.3</b>	Umweltauswirkungen der Planung auf sonstige Umweltbelange gem. § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB .....	<b>30</b>
<b>2.2.4</b>	Umweltauswirkungen nach Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 BauGB (Kumulierung) .....	<b>30</b>
<b>2.3</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung</b> .....	<b>30</b>
<b>2.3.1</b>	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung .....	<b>30</b>
<b>2.3.2</b>	Prognose bei Durchführung der Planung .....	<b>31</b>
<b>2.4</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich</b> .....	<b>31</b>
<b>2.4.1</b>	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....	<b>31</b>
<b>2.4.2</b>	Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen .....	<b>31</b>
<b>2.4.3</b>	Eingriffsregelung .....	<b>31</b>
2.4.3.1	<i>Art des Eingriffs und Faktorenwahl</i> .....	<b>31</b>

2.4.3.2	<i>Ausgleichsfläche</i> .....	32
2.4.3.3	<i>Eingriffs- und Ausgleichsbilanz</i> .....	32
<b>2.5</b>	<b>Standortwahl, Planungsalternativen, Abwägung – Monitoring</b> .....	<b>32</b>
2.5.1	Standortwahl .....	32
2.5.2	Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung .....	32
2.5.3	Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring .....	33
<b>2.6</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung</b> .....	<b>33</b>

VORENTWURF

## **1. Begründung**

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

Die Gemeinde Erlbach plant Änderungen am Flächennutzungsplan vorzunehmen. Es soll ein Gewerbegebiet für kleinere und mittlere, überwiegend ortsansässige Unternehmen im Gemeindegebiet geschaffen werden. Es sollen Handwerks-, Dienstleistungsbetriebe und produzierendes Gewerbe angesiedelt werden, um Angebote für Arbeitsplätze zu schaffen und so die negative Bevölkerungsentwicklung einzudämmen. Hierfür ist der Flächennutzungsplan zu ändern und der Bebauungsplan neu aufzustellen. Im Vorfeld wurden mehrere Standorte geprüft (siehe „Standortuntersuchung Gewerbegebiet Erlbach“ vom 06.09.2021). Auf Basis der Ergebnisse der Untersuchung wurde der Standort gewählt. Die vorliegende Planung soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Gewerbegebiet in Schöftenhub, Gemarkung Endlkirchen schaffen und in eine städtebaulich verträgliche Dimension und Ordnung führen.

Die beplanten Flächen liegen im nordwestlichen Teil der Gemeinde Erlbach, Gemarkung Endlkirchen. Erlbach gehört zur Region Südostoberbayern (Region 18) und liegt im Regierungsbezirk Oberbayern.

Die 6. Flächennutzungsplanänderung steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Erlbach nicht entgegen. Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schöftenhub“ zum vorliegenden Vorhaben wird im Parallelverfahren aufgestellt. Die Ausweisung im Flächennutzungsplan umfasst dabei einen weiteren Umgriff zur Deckung sowohl der derzeitigen Nachfrage nach Gewerbegrund als auch für zukünftige Planungen.

### **1.2 Beschreibung des Planungsgebietes**

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. Schöftenhub 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 Schöftenhub ist umgeben von Waldflächen und landwirtschaftlich genutzten Flächen. Es befindet sich ein Baudenkmal, die Großschöftenhuber-Kapelle (Aktennummer D-1-71-115-32) zugehörig zu einem landwirtschaftlichen Anwesen mit der Adresse Schöftenhub 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.

## 1.3 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 wohl eher 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 Kiebitznester 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.

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))

### 1.3.1.4 Verfahrensart

Die vorliegende 6. Änderung des Flächennutzungsplans schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schöffenhub“ sowie weitere nachfolgende Planungen.

### 1.3.2 Örtliche Rahmenbedingungen

#### 1.3.2.1 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan



Im genehmigten Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan i. d. F. vom 11.06.2022 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 nachfolgend in der vorliegenden Unterlage.

### 1.3.2.3 Gutachten und Untersuchungen

Es wurde bisher ein schalltechnisches Gutachten und eine Baugrunduntersuchung erstellt die der Planung zugrunde liegen.

## 1.4 Angaben zum Planungsgebiet

### 1.4.1 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 987/7T, Gemarkung Endlkirchen, sind von der Planung betroffen. Der Ortsteil Schöftenhub liegt auf einer Höhe von ca. 495mm, 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 34.650 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

#### 1.4.2 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 „Radland 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 Schöftenhub 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.

#### 1.4.3 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 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 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 Flächen für Gewerbebetriebe im Gemeindegebiet von Erlbach, Ortsteil Schöfthenhub, geschaffen. Damit wird dem bestehenden Bedarf an Gewerbeflächen Rechnung getragen und es werden neue Arbeits- und Ausbildungsplätze durch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben geschaffen. Damit soll u.a. dem Bevölkerungsrückgang in der Gemeinde entgegengewirkt werden.

- 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 auf Bebauungsplanebene) 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

Bisher ist in Erlbach kein Gewerbegebiet vorhanden. Die vorliegende Planung schafft ein neues Gewerbegebiet und ermöglicht die Ansiedlung von Gewerbebetrieben in den Bereichen Handwerks-, Dienstleistungsbetriebe und produzierendes Gewerbe. Damit entstehen Arbeitsplätze und einem nachteiligen Bevölkerungsrückgang wird entgegengewirkt.

- 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. 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 Rahmen der vorliegenden Unterlage sowie im Erläuterungsbericht zum im Parallelverfahren geänderten Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schöfthenhub“ dargelegt. Die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes erfolgt durch die Grünordnung auf Bebauungsplanebene.

- 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 Kapitel 2. Umweltbericht in vorliegender Unterlage sowie Umweltbericht nachfolgender Planungen bzw. zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schöftenhub“

- 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 mittelständische Betriebe sowie einer verbrauchernahen Versorgung werden damit ausgebaut.

- Die Belange der Land- und Forstwirtschaft

Der überwiegende Teil des Planungsgebiets wird derzeit intensiv landwirtschaftlich, überwiegend ackerbaulich, zum Teil auch als Grünland, 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 Westen und Süden) bis hoher (Norden und Osten) 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. Konkrete Angaben zur Versorgung können dem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schöftenhub“ (Begründung, 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 Entsorgungverkehr, 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 Schöfthenhub, 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 im Planungsgebiet ist 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 auf Bebauungsebene.

## 2. Umweltbericht

### 2.1 Einleitung

Seit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches muss bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen.

Durch die vorliegende Planung 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 wird nach Vorgaben des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen in den nachfolgenden Planungen überprüft und durchgeführt. Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter werden geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen getroffen.

In der vorliegenden 6. Flächennutzungsplanänderung werden nur die wesentlichen Aussagen dargestellt, eine detaillierte Abwägung der Schutzgüter und Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt im Rahmen des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplans „Gewerbegebiet Schöfthenhub“ bzw. weiteren nachfolgenden Planungen. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren je nach Kenntnisstand ergänzt und fortgeschrieben werden.

#### 2.1.1 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

##### 2.1.1.1 Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) (s. Kap. 1.1.3.1)

##### 2.1.1.2 Aussagen des Regionalplans (s. Kap. 1.1.3.2)

##### 2.1.1.3 Weitere Fachplanungen (s. Kap. 1.1.3.3)

##### 2.1.1.4 Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

<b>Merkmal</b>	<b>Betroffenheit ja/nein</b>	<b>Erhebliche Auswirkungen</b>
FFH-Gebiet	Nein	Nein
SPA Gebiet	Nein	Nein
Naturschutzgebiet	Nein	Nein
Naturdenkmal	Nein	Nein
Landschaftsschutzgebiet	Nein	Nein
geschützte Landschaftsbestandteile	Nein	Nein,
geschützte Biotope	Nein	Nein
Überschwemmungsgebiete	Nein	Nein
Wasserschutzgebiete	Nein	Nein

sonstige Schutzausweisung	Nein	Nein
Denkmalschutz / Bodendenkmäler	Nein	Nein
Immissionsschutz	Ja	Nein

## **2.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt**

### 2.2.1 Beschreibung der Umweltprüfung

#### 2.2.1.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

#### 2.2.1.2 Angewandte Untersuchungsmethoden

Der Umweltbericht wurde methodisch wie folgt aufgebaut:

Die Standortuntersuchung erfolgt auf Basis des Flächennutzungsplanes. Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP (Landesentwicklungsprogramm Bayern), RP (Region 18, Südostoberbayern) und einer Ortsbegehung im Juni 2022.

#### 2.2.1.3 Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Datenerhebung

Die Bewertung erfolgt nach Unterscheidung 3er Stufen: Geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Dabei ist die Ausgleichbarkeit ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird als hoch eingestuft. Schwierigkeiten bei der Datenerhebung sind bisher nicht aufgetreten. Kenntnislücken sind aus derzeitiger Sicht nicht vorhanden.

### 2.2.2 Bestandsaufnahme, Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung auf Schutzgüter gem. § 2 Absatz 1 UVPG

#### 2.2.2.1 Schutzgut Fläche

Bestand:

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches 2017 wurde das Schutzgut Fläche als neuer Umweltbelang eingeführt: Gemäß Baugesetzbuch soll sparsam mit Grund und Boden umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von Flächen ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung sind vorrangig umzusetzen.

Bewertung / Planung:

Eine detailliertere Betrachtung zum Schutzgut Fläche erfolgt im Rahmen der Begründung und des Umweltberichts des parallel aufgestellten Bebauungsplans „Gewerbegebiet Schöffenhub“. Die wesentlichen Gründe für die Auswahl des Planungsgebietes werden nachfolgend aufgeführt

(siehe auch Kapitel 1.2 Auswahl des Planungsgebiets Begründung Bebauungsplan sowie „Standortuntersuchung Gewerbegebiet Erlbach“ vom 06.09.2021):

- 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 (Höhlzimm 10), Lader- und Baggerarbeiten (Schöftenhub 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 und wurde bereits in Aussicht gestellt.

Ebenso wurden Ausschlusskriterien für innerörtliche Flächen im Rahmen des Bebauungsplans betrachtet. Sie scheiden aus den folgenden Gründen für das geplante Gewerbegebiet aus:

- Flächen sind seit Jahren nicht verfügbar durch die bestehenden Eigentumsverhältnisse
- Flächen mit Lage in (wasser-)sensiblen Bereichen
- Zu geringe Flächengrößen für entsprechende Bebauungen insbesondere für (potenziell) interessierte Betriebe
- Fehlende bzw. schlechte Verkehrsanbindung
- Vermeidung von übermäßiger Verkehrsbelastung an anderer Stelle
- Aus städtebaulicher Sicht wertgebende innerörtliche Grün- und Freiflächen sind zur Erhaltung der Freiraumqualität von Bebauung freizuhalten

Aus den aufgeführten Gründen für die Planung sowie den Ausschlusskriterien wird das Planungsgebiet als sinnvollste Fläche für die vorliegende Planung erachtet. Ausschlaggebend ist hierbei, dass Erlbach im Gemeindegebiet keine geeigneten Flächen der Innenentwicklung

zur Verfügung stehen. Weitere Informationen können der „Standortuntersuchung Gewerbegebiet Erlbach“ vom 06.09.2021 entnommen werden.

Innerhalb des Planungsgebiets tragen die Festsetzung einer max. zulässigen GRZ sowie weitere Festsetzungen zur Verminderung der Bodenversiegelung und zur Anlage von Grünflächen dazu bei, die Versiegelung auf das erforderliche Maß zu begrenzen. Da andere Potenzialflächen nicht für die vorliegende Planung zur Verfügung stehen, werden in Bezug auf die Nutzbarmachung von Potenzialflächen **keine** erheblichen Wirkungen durch die Ausweisung erwartet. Aus diesen Gründen und vor dem Hintergrund des zulässigen Pro-Kopf-Verbrauchs im Sinne der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie (Siehe nachfolgende Planungen bzw. Umweltbericht Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schöftenhub“) werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche als **mittel** erheblich bewertet.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Fläche	Gering	Mittel	Gering/Mittel	Mittel

#### 2.2.2.2 Schutzgut Mensch / Immissionen

Bestand:

Im Planungsgebiet gibt es bereits einige bestehende Quellen von Emissionen wie Lärm, Licht, Staub, Abgasen und Gerüchen. Diese gehen von der bestehenden Bundesstraße B 588 im Osten, den drei nahegelegenen, bereits bestehenden Gewerbebetrieben (Elektrizitätserzeuger (Biogas und Photovoltaik), Sägewerk, Lade- und Baggerbetrieb) sowie der umgebenden landwirtschaftlichen Nutzung (in Richtung Norden, Süden und Osten) aus. Von den bestehenden Verkehrsflächen, insbesondere der Bundesstraße B 588 sowie den bestehenden gewerblichen Nutzungen gehen Lärm, Licht und Abgase bzw. Luftschadstoffe aus. Durch die landwirtschaftliche Nutzung umgebender Flächen einschließlich der Produktion von Biogas ist zudem mit temporären Geruchsbelastungen zu rechnen. Die bestehenden Nutzungen sind im Bestand konfliktfrei möglich.

Erlbach liegt gemäß Karte 3a Landschaft und Erholung des Regionalplans (Stand 20.03.2022) im Gebiet für Tourismus und Erholung „Nummer 9 - Inn / Salzach / Alz und Holzland“. Die Fläche hat keine Erholungsfunktion.

Bewertung / Planung:

- Es ist im Planungsgebiet weiterhin mit ortsüblichen Immissionen wie landwirtschaftlicher Lärm-, Staub- und Geruchbelästigung zu rechnen, dies gilt auch für die künftige Bebauung. Für Baugebiete in Ortsrandlage (hier: außerorts) sind generell höhere landwirtschaftliche Immissionen zu dulden.
- Das geplante Gewerbegebiet führt zu weiteren Emissionsquellen für Lärm, Staub, Licht, Treibhausgasen und Luftschadstoffen.
- Durch das geplante Gewerbegebiet erhöht sich das Verkehrsaufkommen im Planungsgebiet und Umgebung durch Anlieger, Liefer- und Entsorgungsverkehr, Arbeitnehmer und Kundschaft/Besucher.
- Während Bauphasen ist mit verstärkter Belastung durch Lärm, Staub und Abgase zu rechnen.
- Die genannten drei nahegelegenen Gewerbebetriebe sowie die östlich der Bundesstraße liegende Hofstelle (Adresse Schöftenhub 42) werden u.a. auch zu Wohnzwecken genutzt.

- Im Zuge der nachfolgenden Planungen müssen, soweit erforderlich, Nachweise erstellt werden dass die festgesetzten Emissionskontingente eingehalten werden um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert werden.

Prognose:

<b>Schutzgut</b>	<b>Baubedingt</b>	<b>Anlagenbedingt</b>	<b>Betriebsbedingt</b>	<b>Zusammenfassung</b>
<b>Mensch/ Immissionen</b>	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Mittel	Mittel

### 2.2.2.3 Schutzgut Arten und Lebensräume

Bestand: Ein Großteil des Planungsgebiets wird derzeit intensiv landwirtschaftlich, überwiegend ackerbaulich, zum Teil auch als Grünland, genutzt. Westlich befindet sich zudem eine ehemalige Abgrabungsfläche, derzeit Aufschüttungsfläche (Aufschüttung mit unbedenklichem Material). Der östliche Teil dieser Fläche wurde bereits rekultiviert und wird derzeit wieder ackerbaulich genutzt. Westlich des Planungsgebiets, daran angrenzend liegt Waldfläche, die in diesem Bereich als Ökofläche gemäß Ökoflächenkataster des Bayer. LfU ausgewiesen ist. Südlich der Planung befindet sich ein Garten mit einigen Bäumen und Sträuchern 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“. Etwa 1,4km westlich des Vorhabens liegen gemäß den Daten der Feldvogelkulisse des Bayerischen Landesamts für Umwelt Flächen des Kiebitzprojekts Altötting „Um Arbing“.

Es befinden sich keine amtlich kartierten Biotope innerhalb oder auf angrenzenden Flächen zur Planung. 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.

Bewertung / Planung:

- Bei Umsetzung der Planung kommt es zu Verlust von Lebensraum sowie zu Neuinanspruchnahme von un bebauten Flächen. Insbesondere versiegelte Flächen stehen nicht mehr als (Teil-)Habitat zur Verfügung.
- Dabei handelt es sich um Aufschüttungsflächen sowie Landwirtschaftsflächen, dabei überwiegend um intensiv genutzte Acker- und zu geringem Anteil Grünlandflächen.
- Trotz des Verlusts von Landwirtschaftsflächen (potenziellen Lebensraum von Feldvögeln) durch das Vorhaben und des nahegelegenen Kiebitzprojekts Altötting „Um Arbing“ ist eine weitergehende Untersuchung entbehrlich, da das Lebensraumspotalential für Feldvögel aufgrund der Störwirkungen durch die Verfülltätigkeit gering ist.
- Es sind keine amtlich kartierten Biotope von der Planung betroffen.
- Am Waldrand bzw. auf Waldflächen westlich der Planung liegt eine Ökofläche des Ökoflächenkatasters des Bayerischen Landesamts für Umwelt. Dabei handelt es sich um die

Ökokontofläche A/E (Ausgleich und Ersatz) Objekt-Nummer 64 „Teilauffüllung einer Geländemulde auf dem Grundstück 941/T Gem. Endlkirchen“.

- Durch das geplante Gewerbegebiet und dessen Nutzung kommt es auf den Flächen und deren Umgebung zu vermehrten Störungen von Tieren durch erhöhten Lärm, Bewegung, Licht und Verkehr, jedoch im bereits vorbelasteten Raum. Vorbelastungen bestehen insbesondere durch die Bundesstraße B 588 und bestehende Gewerbebetriebe/Siedlungsbereiche.
- Stoffeinträge durch die landwirtschaftliche Nutzung (Düngemittel, Pflanzenschutz, Abgase) werden bei Umsetzung der Planung im Planungsgebiet eingestellt. Durch die Nutzung als Gewerbegebiet ist von neu entstehenden Stoffeinträgen (z.B. durch erhöhtes Verkehrsaufkommen, weitere Emissionen z.B. durch die Beheizung der Gebäude) auszugehen.
- Durch Festsetzungen auf Bebauungsplanebene im Zuge nachfolgender Planungen bzw. des parallel erstellten Bebauungsplans sind siedlungsnah, ökologisch wertvolle Lebensräume zu schaffen, z.B. durch Neupflanzung heimischer Bäume und Sträucher, Anlage von Grünflächen, Vorgaben für private und öffentliche Grünflächen (siehe Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schöftenhub“).
- Besonders schützenswerte Bereiche, z.B. Nass- und Feuchtwiesen mit wertgebenden, zum Teil gefährdeten Tier- und Pflanzenarten liegen außerhalb des Planungsgebiets. Konkrete Aussagen zum Artenschutzrecht (§ 44 BNatSchG) werden in nachfolgenden Planungen sowie im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schöftenhub“ getroffen, der im Parallelverfahren aufgestellt wird.

Prognose:

<b>Schutzgut</b>	<b>Baubedingt</b>	<b>Anlagenbedingt</b>	<b>Betriebsbedingt</b>	<b>Zusammenfassung</b>
<b>Arten und Lebensräume</b>	Mittel	Mittel	Mittel	Mittel

#### 2.2.2.4 Schutzgut Boden/Geologie/Altlasten

Bestand: Die Böden werden bisher überwiegend ackerbaulich genutzt, die natürliche Ertragsfunktion und Bodenstruktur ist intakt. Dies gilt auch für die Grünlandflächen. Westlich befindet sich zudem eine ehemalige Abgrabungsfläche, derzeit Aufschüttungsfläche (Aufschüttung mit unbedenklichem Material). Der östliche Teil dieser Fläche wurde bereits rekultiviert und wird derzeit wieder ackerbaulich genutzt. Gemäß der Übersichtsbodenkarte des Bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU) im Maßstab 1:25.000 befindet sich das Planungsgebiet auf den nachfolgend beschriebenen Legendeneinheiten.



Abbildung des ÜBK25-Ausschnitts aus dem Umwelt-Atlas des Bayerischen Landesamts für Umwelt Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

Sachdaten der Übersichtsbodenkarte M 1:25.000 des LfU	
Legendeneinheit (Kurzname)	Legendentext
48a	Fast ausschließlich Braunerde aus (kiesführendem) Lehmsand bis Sandlehm (Molasse), verbreitet mit Kryolehm (Lösslehm, Molasse)
54	Fast ausschließlich Pseudogley-Braunerde und pseudovergleyte Braunerde aus Schluff bis Lehm (Deckschicht) über Lehm bis Ton (Molasse)

Zudem wurde geprüft ob es sich um einen Boden mit bedeutender Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte handelt: Im Umfeld bzw. Wirkraum der Planung befindet sich gemäß der digitalen Daten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, welche auf der Homepage „Bayerischer Denkmalatlas“ zur Verfügung stehen, kein Bodendenkmal.

Gemäß den Angaben der Bodenschätzungskarte 1:25.000 liegen die Flächen des Planungsgebietes im Norden auf der Einheit sL4D (Wertzahl Ackerschätzungsrahmen zwischen 59 und 53), im Südwesten (Bereich der Aufschüttungsfläche) IS5D (Wertzahl Ackerschätzungsrahmen zwischen 36 und 30) und im Südosten SL4D (Wertzahl Ackerschätzungsrahmen zwischen 51 und 45). Die Ertragsfähigkeit des Bodens bewegt sich damit im geringen bis mittleren/hohen Bereich.

#### Bewertung / Planung:

Das Standortpotenzial der vorliegenden Böden für die natürliche Vegetation (Arten- und Biotopschutzfunktion) ist als gering bis mittel einzustufen, da es sich weder um wertvolle Feucht- noch Magerstandorte handelt. Das Wasserspeichervermögen der Böden bewegt sich gemäß den Angaben des Umweltatlas des Bayerischen Landesamts für Umwelt im Westteil des Planungsgebietes im geringen, im Ostteil im mittleren Bereich. Dagegen ist das Wasserrückhaltevermögen bei Starkniederschlägen im Westen hoch und im Osten mittel eingestuft.

Durch bauliche Maßnahmen wird das Bodengefüge gestört. Diese sollen in den nachfolgenden Planungen auf das notwendige Mindestmaß reduziert werden. Die natürliche Ertragsfunktion, hier im geringen bis hohen Bereich gemäß Bodenschätzung, wird aufgrund von Versiegelung



gestört. Im Rahmen von Baumaßnahmen kann es zu nachteiligen Bodenverdichtungen kommen.

Denkmalschutz: 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.

Folgende Minimierungsmaßnahmen sollen getroffen werden:

- Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzungen auf Bebauungsplanebene nachfolgender Planungen bzw. des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Schöftenhub“.
- Erdmassenbewegungen für Gebäude, bauliche Anlagen und Verkehrsflächen sollen durch die Festsetzungen nachfolgender Planungen auf ein notwendiges Mindestmaß reduziert werden.
- Festsetzungen zum Geländeauftrag bzw. -abtrag sollen weitere Bodeneingriffe auf den Freiflächen verhindern.
- Die bevorzugte Verwendung wasserdurchlässiger Beläge soll einen Beitrag zum Erhalt der natürlichen Ertragsfunktion des Bodens leisten.

Darüber hinaus soll nach § 1a BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Der Mutterboden, welcher bei der Errichtung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Um einen fachgerechten Umgang mit dem Schutzgut Boden gewährleisten zu können ist DIN 19731, welche in Kapitel 7.2 den Ausbau, die Trennung und die Zwischenlagerung des Bodenmaterials regelt, einzuhalten.

Prognose:

<b>Schutzgut</b>	<b>Baubedingt</b>	<b>Anlagenbedingt</b>	<b>Betriebsbedingt</b>	<b>Zusammenfassung</b>
<b>Boden/ Geologie</b>	Gering/Mittel	Mittel	Gering/Mittel	Mittel

### 2.2.2.5 Schutzgut Wasser

Bestand:

Im Planungsgebiets befinden sich keine Oberflächengewässer. Bäche, Gräben und sonstige Gewässer liegen außerhalb des unmittelbaren Wirkraums der Planung. Durch die Lage ist keine Beeinträchtigung durch Hochwasser zu erwarten. Die Trinkwasserschutzgebiete „Reischach“ liegen ca. 1,5km westlich, 2km sowie 2,4km südlich des Vorhabens. Das Trinkwasserschutzgebiet „Erlbach“ befindet sich ca. 3,7km östlich des Vorhabens, das Vorranggebiet zur Wasserversorgung „T11 Atzberg“ liegt 1,7km nördlich davon. Ein Einzugsgebiet der Wasserversorgung ist im Fin-Web des LfU östlich der Bundesstraße B 588, außerhalb der Planung, verzeichnet.

Die Böden sind mäßig sickerfähig und tragen mäßig zur Grundwasserneubildung bei. Eine Versickerung wird gemäß dem Bodengutachten aufgrund der schlecht sickerfähigen Böden und inhomogenen Verhältnissen nicht empfohlen. Gemäß den Informationen aus der Hydrogeologischen Karte 1:100.000 des Bayerischen Bodeninformationssystems reicht die Filterwirkung je nach Feinkornanteil von mäßig bis hoch. Die detaillierten Angaben sind in der

nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

Hydrogeologische Karte M 1:100.000 des LfU			
Hydromorphe Merkmale der Legendeneinheit		Klassifikation/Gesteinsausbildung	Hydrogeologische Eigenschaften/ Schutzfunktionseigenschaften
Jüngere Süßwassermolasse (Hangendserie)	Obere	Sand, Schluff und Ton im Wechsel mit untergeordnet Feinkieslagen und Geröllschnüren, lokal bis 1 m mächtige Kohleflöze; Mächtigkeit mehrere 10er Meter bis max. 100 m;	in sandig-kiesigen Partien Poren-Grundwasserleiter mit geringen bis mäßigen Durchlässigkeiten, in feinkörnigeren Partien mit geringeren Durchlässigkeiten, häufig durch Hausbrunnen genutzt, oft zusammen mit älteren Molasse- oder quartären Einheiten; mäßiges, bei erhöhtem Feinkornanteil hohes Filtervermögen

Bewertung / Planung:

- Vorrang-/Vorbehaltsgebiete sowie Einzugsgebiete für die Wasserversorgung und Trinkwasserschutzgebiete liegen außerhalb der Planung.
- Es sind keine Gewässer oder festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Planungsgebiet vorhanden, es bestehen keine Hochwassergefahren.
- Mit Festsetzungen/Hinweisen nachfolgender Planungen auf Bebauungsplanebene zum Umgang mit nicht verunreinigtem Niederschlagswasser (z.B. sickertfähige Beläge), Festsetzung eines geringen Versiegelungsgrades bzw. Festsetzungen zur Minimierung der Bodeneingriffe soll die natürliche Ertragsfunktion und Sickerfähigkeit des Bodens, so weit möglich, erhalten werden. Die Grundwasserneubildung sowie Filterfunktion des Bodens werden dadurch in geringerem Ausmaß reduziert.
- Auf Bebauungsplanebene sind Festsetzungen zur getrennten Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser zu treffen.
- In den Grundwasserkörper soll nicht eingegriffen werden.
- Die Verdunstung (Evaporation) soll durch den Erhalt und Neupflanzung von Sträuchern und Bäumen verbessert werden.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
<b>Wasser</b>	Gering/Mittel	Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel

### 2.2.2.6 Schutzgut Klima/Luft

Bestand:

Da im ABSP Altötting keine Angaben zu Klimadaten enthalten sind, wurden diese aus dem ABSP des nahegelegenen, angrenzenden Landkreises Rottal-Inn, unter Bezugnahme zum selben ABSP-Naturraum „Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn“ herangezogen. Charakteristisch für das Klima des Isar-Inn-Hügellandes sind Niederschläge zwischen 750 -

850mm im Jahresmittel und zahlreiche Föhntage bei wolkenarmem Himmel. Die mittlere Lufttemperatur beträgt 8°C, die vorherrschenden Winde kommen aus Westen und Süd-Westen. Die klimatischen Bedingungen im Planungsumgriff ordnen sich den großräumigen Klimaverhältnissen in der Region unter. Die kleinklimatischen Verhältnisse werden durch die Vegetation (Wald, Landwirtschaftsflächen) und das Gelände bestimmt. Das Vorhaben befindet sich in Hanglage bzw. in einer Geländemulde. Das Gelände fällt von Norden in Richtung Süden sowie von Osten in Richtung Westen, zum Wald hin, ab. Durch den Wald im Westen kann sich am Waldrand Kaltluft stauen. Die landwirtschaftlichen Flächen leisten einen Beitrag zur Klimaregulierung als Kaltluftentstehungsflächen, die Waldflächen zur Reinigung der Luft und zur Frischluftentstehung.

Bewertung / Planung:

- Es ist von erhöhten Emissionsbelastungen und Staubeentwicklung baubedingter Art, durch Baustellenfahrzeuge während Bauphasen auszugehen.
- Der Reduzierung landwirtschaftlicher Emissionen steht die Erhöhung anderer Emissionen, z.B. des Verkehrsaufkommens (Anwohner, Anlieger, Liefer- und Entsorgungsverkehr, Arbeitnehmer und Kundschaft/Besucher im Gewerbegebiet) und der Beheizung weiterer Gebäude gegenüber.
- Zur Vermeidung höherer Hitze- und Staubeentwicklung sollen Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern erfolgen.
- Zum Erhalt des Mikroklimas sollen bei nachfolgenden Planungen die Gebäudestellung und Pflanzungen beitragen. Luftaustauschbahnen (Nordsüd- und Westostdurchlässigkeit) innerhalb des Planungsgebietes (Luftfeuchtigkeit, Staub, Temperatur) sollen erhalten bleiben.

Prognose:

<b>Schutzgut</b>	<b>Baubedingt</b>	<b>Anlagenbedingt</b>	<b>Betriebsbedingt</b>	<b>Zusammenfassung</b>
<b>Klima/Luft</b>	Gering/Mittel	Mittel	Mittel	Mittel

#### 2.2.2.7 Schutzgut Landschaft /Landschaftsbild

Bestand:

Erlbach liegt gemäß Karte 3a Landschaft und Erholung des Regionalplans (Stand 20.03.2022) im Gebiet für Tourismus und Erholung „Nummer 9 - Inn / Salzach / Alz und Holzland“. Der Geltungsbereich des geplanten Gewerbegebiets hat keine Erholungsfunktion. Das Planungsgebiet nimmt aufgrund seiner Lage in der freien Landschaft, Topographie und umgebender Bebauung (Siedlung südlich des Planungsgebietes) eine mittlere Funktion für das Landschaftsbild ein. Von Westen, Südwesten und Osten ist die Sicht durch Waldbestand eingeschränkt. Der Bereich ist ausgehend von der Bundesstraße B 588 sowie von der Gemeindestraße nördlich des Planungsgebiets aus einsehbar.

Bewertung / Planung:

- Durch das geplante Gewerbegebiet geht unbebaute Landschaft verloren. Die derzeit freie Sicht auf den Wald/Waldrand wird verändert. Die technische Überprägung der Landschaft, die durch den Straßenkörper sowie weitere technische Elemente (z.B. Photovoltaik und Biogasanlage) bereits vorhanden ist, wird durch das Vorhaben erhöht.
- Es findet ein Eingriff in das Landschaftsbild statt, der durch die Grünordnung und Gebäudetypologie / -stellung minimiert und ausgeglichen werden muss. Die erforderlichen

Maßnahmen werden in den nachfolgenden Planungen bzw. im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schöftenhub“ festgelegt (derzeit in Aufstellung im Parallelverfahren).

- Mit Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude auf Bebauungsplanebene sollen Eingriffe in die Topographie minimiert werden. Das Landschaftsrelief soll weitgehend erhalten bleiben.
- Die auf Bebauungsplanebene festgesetzten Baufenster und die großzügigen Grünflächen sollen die Durchlässigkeit des Gebietes sichern.
- Die Planung soll durch kompakte Bauweise und günstige Erschließung einen unnötigen Flächenverbrauch an anderer Stelle verhindern und dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, Rechnung tragen.
- Neupflanzungen von heimischen Bäumen und Sträuchern auf den Flächen und zum planungsrechtlichen Außenbereich sollen die Einbindung des Gewerbegebiets in die Landschaft sichern.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Landschaftsbild	Gering	Mittel	Gering/Mittel	Mittel

#### 2.2.2.8 Schutzgut Schutzgebiete bzw. Kultur und Sachgüter

Bestand:

Schutzgebiete werden nicht beeinträchtigt, da nicht vorhanden, siehe auch unter Kapitel 2.1.1.4.

Amtlich kartierte Biotope werden im Kapitel Schutzgut Arten und Lebensräume behandelt und liegen ebenfalls außerhalb des Planungsgebiets.

Gemäß Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt ist westlich des geplanten Gewerbegebiets eine Ökofläche (hier: Waldfläche) verzeichnet.

Der Ortsteil Schöftenhub ist umgeben von Waldflächen und landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die umgebenden Wälder haben keine Schutzausweisung gemäß Waldfunktionsplan.

Ein Teilbereich im Planungsgebiet wird derzeit als Aufschüttungsfläche (siehe auch Kapitel Arten und Lebensräume, Kapitel Boden und Geologie) genutzt.

Gemäß den Angaben des Bayerischen Denkmal-Atlas liegen keine Bodendenkmäler innerhalb oder im nahen Umfeld der Planung. Östlich der Bundesstraße B 588 befindet sich ein Baudenkmal: Großschöftenhuber-Kapelle (Aktenummer D-1-71-115-32) zugehörig zu einem landwirtschaftlichen Anwesen mit der Adresse Schöftenhub 42. Dabei handelt es sich um eine Hofkapelle, die Anfang des 20. Jahrhunderts erbaut wurde. Benutzen hergestellt, nachqualifiziert.

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“, etwa 270m entfernt.

Bewertung / Planung:

- Bei Planungen auf Bebauungsplanebene ist die Ökofläche westlich der Planung zu berücksichtigen.

- Es gehen Landwirtschaftsflächen (überwiegend Acker, Grünland) für die landwirtschaftliche Nutzung (Erzeugung von Nahrungs- und Futtermitteln) verloren. Die Waldflächen bleiben erhalten.
- Die Funktion als Aufschüttungsfläche wird durch das Vorhaben beendet, stattdessen entsteht das geplante Gewerbegebiet. Die geplante Rekultivierung als Landwirtschaftsfläche entfällt dadurch.
- 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.
- Die Sichtbeziehungen zwischen geplantem Gewerbegebiet und Kapelle sind durch die Entfernung von mehr als 120m und bereits bestehende Einzelbäume an der Bundesstraße B 588 bereits beschränkt. Eine Eingrünung des Gewerbegebiets zur Einbindung in die Landschaft ist vorzusehen (siehe auch Kapitel Landschaftsbild).
- Es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Prognose:

<b>Schutzgut</b>	<b>Baubedingt</b>	<b>Anlagenbedingt</b>	<b>Betriebsbedingt</b>	<b>Zusammenfassung</b>
<b>Schutzgebiete/ Kultur- und Sachgüter</b>	Gering	Gering/Mittel	Gering	Gering

#### 2.2.2.9 Wechselwirkungen

Durch die Planung erfolgen Eingriffe in den Naturhaushalt (Arten und Lebensräume, Boden, Wasser) und in das Landschaftsbild. Auswirkungen auf Boden und Wasser z.B. durch Versiegelung und Überbauung betreffen i.d.R. auch die vorhandenen Arten mit den entsprechenden Lebensräumen. Eine Zunahme von Verkehr und Lärmbelastungen betreffen den Menschen ebenso wie lärm-, immissions- oder störungsempfindliche Arten. Eine Aufgabe landwirtschaftlicher Nutzung kann je nach erfolgter Bewirtschaftungsweise eine Abnahme von Stoffeinträgen (z.B. verursacht durch Düngemittel) in Boden und Wasser bewirken, was gleichzeitig einen positiven Effekt auf zuvor betroffene Gewässer bzw. Grundwasser (Schutzgut Wasser, Schutzgut Arten und Lebensräume) durch eine Minderung der stofflichen Belastung bewirkt. Gleichzeitig gehen landwirtschaftliche Nutzflächen sowie unbebaute Flächen verloren. Als Wechselwirkungen sind auch die vorzunehmenden Maßnahmen der Grünordnung zu nennen. Nur bei fachgerechter Anlage und Pflege der Eingrünungs- und Kompensationsmaßnahmen ist die Einbindung des Vorhabens in die Landschaft bzw. der naturschutzrechtlich geforderte Ausgleich gegeben.

Weitere Wechselwirkungen im Sinne von Beeinträchtigungen, die nicht bereits in Bezug auf die Schutzgüter beschrieben wurden, sind voraussichtlich nicht zu erwarten. Eine detaillierte Betrachtung und Festlegung von konkreten Gestaltungs-, Schutz-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Zuge der nachfolgenden Planungen sowie im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schöftenhub“, der im Parallelverfahren aufgestellt wird.

### 2.2.3 Umweltauswirkungen der Planung auf sonstige Umweltbelange gem. § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB

Im Folgenden wird auf die Umweltauswirkungen des Vorhabens auf sonstige Umweltbelange gem. §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB eingegangen. Zur Vermeidung von Überschneidungen und Wiederholungen wird auf die bereits betrachteten Schutzgüter bzw. Inhalte an dieser Stelle nicht erneut eingegangen, es werden nur noch nicht in der vorliegenden Unterlage enthaltene Punkte aufgeführt.

Die sonstigen zu berücksichtigenden Belange des §1 Abs. 6 BauGB werden unter Kap. 1.7 behandelt. Auch hier wird teilweise zur Vermeidung von inhaltlichen Überschneidungen und im Interesse eines „schlanken“ Umweltberichts mit Verweisen gearbeitet.

Noch nicht an anderer Stelle der vorliegenden Unterlage bearbeitete sonstige Umweltauswirkungen der Planung auf Umweltbelange gem. § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB:

- Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern  
→ wird auf Bebauungsplanebene behandelt
- Nutzung von erneuerbaren Energien/sparsame und effiziente Nutzung von Energien  
→ wird auf Bebauungsplanebene behandelt
- Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete  
→ nicht relevant da keine Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten, daher keine negativen Auswirkungen möglich
- Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen  
→ wird auf Bebauungsplanebene behandelt

### 2.2.4 Umweltauswirkungen nach Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 BauGB (Kumulierung)

Nach Prüfung der Umweltauswirkungen auf die Umweltbelange und Schutzgüter gem. §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und §2 Abs. 1 UVPG verbleibt die Prüfung der Planung hinsichtlich der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen (vgl. Anlage 1 Abs. 2b. lit. ff) BauGB).

Derzeit sind der Gemeinde keine Vorhaben in benachbarten Plangebieten bekannt, welche eine Kumulierung solcher Auswirkungen verursachen könnten.

## 2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung

### 2.3.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) sowie deren Bewertung.

Kurzfristig wäre keine Änderung gegenüber dem jetzigen Zustand zu erwarten, d.h. die Flächen werden weiter genutzt wie bisher. Die Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild würden in diesem Gebiet unterbleiben. Der Bedarf an Gewerbeflächen müsste an anderer Stelle gedeckt werden.

### 2.3.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung wird die Fläche entsprechend der auf Bebauungsplanebene getroffenen Festsetzungen genutzt. Eine ökologische Verbesserung wird sich erst nach Entwicklung der festgesetzten Pflanzungen und Entwicklung der Ausgleichsfläche einstellen. Nicht vermeidbare Auswirkungen werden durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

## 2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

### 2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden in der vorliegenden Unterlage im **Kapitel 2.2 Bestandsaufnahme, Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung** beschrieben. In den nachfolgenden Planungen bzw. im Umweltbericht zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schöftenhub“ sollen diese weiter konkretisiert werden.

### 2.4.2 Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

Durch die vorliegende Planung kommt es zum Verlust von un bebauter Landschaft. Die hierfür erforderlichen Erdbewegungen und Eingriffe in das Bodengefüge müssen an anderer Stelle ausgeglichen werden. Durch die Anlage von Ausgleichsflächen sollen die unvermeidbaren Auswirkungen wie z.B. Versiegelung und die weiteren Beeinträchtigungen der Schutzgüter zusätzlich verringert werden.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden in nachfolgenden Planungen sowie im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schöftenhub“ festgelegt und sollen neuen Lebensraum für die vorkommenden Tier- und Pflanzenarten schaffen und gleichzeitig die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Landschaftsbild, Kultur und Sachgüter minimieren.

### 2.4.3 Eingriffsregelung

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 den Vorgaben des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen überprüft und durchgeführt. Durch den Eingriff entsteht ein Ausgleichsbedarf, welcher innerhalb des Geltungsbereiches minimiert und außerhalb des Vorhabensbereiches geleistet wird.

Die Eingriffsermittlung erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Planungen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Schöftenhub“, der im Parallelverfahren neu aufgestellt wird. Hierzu werden die konkreten Eingriffe herangezogen und im Umweltbericht bilanziert.

#### 2.4.3.1 Art des Eingriffs und Faktorenwahl

Siehe nachfolgende Planungen bzw. Umweltbericht Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schöftenhub“

#### 2.4.3.2 Ausgleichsfläche

Beim Planungsgebiet handelt es sich überwiegend um Landwirtschaftsflächen, darunter überwiegend intensiv genutztes Ackerland, zu geringem Anteil Intensivgrünland, sowie um derzeitige Aufschüttungsflächen. Die Kompensationsfaktoren sind entsprechend dem Leitfaden auf Bebauungsplanebene anzuwenden.

Der Kompensationsbedarf soll auf einer externen Ausgleichsfläche gedeckt werden.

Siehe nachfolgende Planungen bzw. Umweltbericht Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schöftenhub“

#### 2.4.3.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Siehe nachfolgende Planungen bzw. Umweltbericht Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schöftenhub“

### **2.5 Standortwahl, Planungsalternativen, Abwägung – Monitoring**

#### 2.5.1 Standortwahl

Die Gemeinde Erlbach hat im Vorfeld der Planung Standorte bzw. Varianten für die Errichtung eines Gewerbegebiets eruiert (siehe „Standortuntersuchung Gewerbegebiet Erlbach“ vom 06.09.2021). Auf Basis der Ergebnisse der Untersuchung wurde der Standort gewählt.

Die Gemeinde erachtet den Standort des geplanten Gewerbegebietes für die Umwelt als den verträglichsten Standort (ungeachtet der sonstigen technischen Anforderungen).

Für die Wahl des Standortes spricht außerdem:

- Verfügbarkeit der Fläche
- Technische Eignung auf Grund von Hangneigung und Exposition
- Anschluss an bestehende Erschließungsstraßen, gute Verkehrsanbindung (Bundesstraße B 588)
- Lage außerhalb von Schutzgebieten sowie (wasser-)sensiblen Bereichen
- Fehlen von naturschutzfachlich bedeutsamen Vegetations-/Lebensraumstrukturen

Eine weitere Abwägung wird im Rahmen der nachfolgenden Planungen bzw. Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schöftenhub“ dargelegt.

#### 2.5.2 Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung

Durch die Prüfung oben genannter Kriterien wurden sensible Bereiche (ungeeignete Flächen) als Standort für das geplante Gewerbegebiet von vorne herein ausgeschlossen und geeignete Flächen, entsprechend der gesetzlichen Anforderungen und Entwicklungsprogramme eruiert. Die Fortschreibung des Umweltberichtes erfolgt im Rahmen des weiteren Verfahrens.



### 2.5.3 Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring

Nach § 4 Abs. 3 BauGB haben die Behörden die Gemeinden zu unterrichten, sofern und soweit nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Eine Planung der Überwachung orientiert sich an den jeweils betroffenen Schutzgütern und Wirkfaktoren. Die getroffenen Festsetzungen lassen nach derzeitigem Planungsstand keine erheblichen Umweltauswirkungen (wie Lärm, Artenschutz) erwarten. In nachfolgenden Planungen kann ein Nachweis zur Einhaltung der Lärmkontingente erforderlich werden.

Bei jeder baulichen Maßnahme soll die Einhaltung und Wirksamkeit der Festsetzungen und Maßnahmen der Grünordnung von der Gemeinde Erlbach und / oder dem Planfertiger überprüft werden.

## 2.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Errichtung des Gewerbegebietes nördlich vom Ortsteil Schöftenhub, Gemeinde Erlbach, erfolgt eine verträgliche Ausweisung von Bauland. Damit trägt die Gemeinde der Nachfrage von Ortsansässigen nach Gewerbegrund Rechnung und wirkt einer zu befürchtenden, ungünstigen Bevölkerungsentwicklung entgegen, unter anderem durch die Schaffung von Arbeitsplätzen im Gemeindegebiet. Das geplante Gewerbegebiet (GE) wurde durch eine Standortuntersuchung im Vorfeld als am besten geeignet eruiert. Da dabei das vorgegebene Anbindegebot gemäß LEP Bayern nicht eingehalten werden kann, ist für die geplante Entwicklung eine Ausnahmegenehmigung erforderlich.

Innerhalb des Planungsgebiets liegen eine Aufschüttungsfläche sowie landwirtschaftliche Flächen. Bei Letzteren handelt es sich zum Großteil um Acker und zum geringen Anteil um Grünland. Die Verkehrsanbindung über die bestehende Bundesstraße B 588 wird als günstig für den Standort als Gewerbegebiet erachtet. In der vorliegenden Unterlage werden bereits Aussagen zu Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie zur Grünordnung getroffen die auf Bebauungsplanebene nachfolgender Planungen noch konkretisiert werden sollen. Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schöftenhub“ wird im Parallelverfahren aufgestellt.

Es sollen neue Lebensräume geschaffen, schädigende Auswirkungen für Flora und Fauna minimiert und das Planungsgebiet durch festgesetzte Pflanzungen in die Landschaft eingebunden werden. Die nicht vermeidbaren Auswirkungen sollen ausgeglichen werden. Nach derzeitigem Planungsstand werden die vom Vorhaben betroffenen Schutzgüter nicht erheblich beeinträchtigt.

Schutzgut Mensch/Lärm: Ein Lärmschutzgutachten liegt vor.

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Fläche	Gering	Mittel	Gering/Mittel	Mittel
Mensch / Immissionen	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Mittel	Mittel
Arten und Lebensräume	Mittel	Mittel	Mittel	Mittel
Boden / Geologie	Gering/Mittel	Mittel	Gering/Mittel	Mittel

<b>Wasser</b>	Gering/Mittel	Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel
<b>Klima/Luft</b>	Gering/Mittel	Mittel	Mittel	Mittel
<b>Landschaftsbild</b>	Gering	Mittel	Gering/Mittel	Mittel
<b>Kultur- / Sachgüter</b>	Gering	Gering/Mittel	Gering	Gering

.....  
Erste Bürgermeisterin  
Monika Meyer

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

VORRENTWURF