

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

ÄNDERUNG NR. 10 (Lindenallee-Ost)

GEMEINDE ERLBACH
LANDKREIS ALTÖTTING
REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN



BREINL. ■ ■ ■
landschaftsarchitektur + stadtplanung

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

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

Datum Druck: 12.12.2024

Stand: **Genehmigungsfassung**

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

1.	Begründung	4
1.1	Anlass, Grundsatzziele und Zweck der Planung	4
1.2	Beschreibung des Planungsgebietes	4
1.3	Planungsrechtliche Voraussetzungen und Rahmenbedingungen	5
1.3.1	Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung	5
1.3.1.1	<i>Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP)</i>	5
1.3.1.2	<i>Aussagen des Regionalplans</i>	7
1.3.1.3	<i>Weitere Fachplanungen</i>	8
1.3.1.4	<i>Verfahrensart</i>	9
1.3.2	Örtliche Rahmenbedingungen	9
1.3.2.1	<i>Flächennutzungsplan/Landschaftsplan</i>	9
1.3.2.2	<i>Umweltverträglichkeitsprüfung</i>	10
1.3.2.3	<i>Gutachten und Untersuchungen</i>	10
1.4	Angaben zum Planungsgebiet	10
1.4.1	Räumliche Lage und Begrenzung	10
1.4.2	Verkehrsanbindung	11
1.4.3	Infrastruktur	11
1.5	Zu berücksichtigende Belange gemäß § 1 Absatz 6 BauGB	11
1.6	Begründung der Notwendigkeit der Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen	15
2.	Umweltbericht	21
2.1	Einleitung	21
2.1.1	Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung	21
2.1.1.1	<i>Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) (s. Kap. 1.1.3.1)</i>	21
2.1.1.2	<i>Aussagen des Regionalplans (s. Kap. 1.1.3.2)</i>	21
2.1.1.3	<i>Weitere Fachplanungen (s. Kap. 1.1.3.3)</i>	21
2.1.1.4	<i>Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung</i>	21
2.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt	22
2.2.1	Beschreibung der Umweltprüfung	22
2.2.1.1	<i>Räumliche und inhaltliche Abgrenzung</i>	22
2.2.1.2	<i>Angewandte Untersuchungsmethoden</i>	22
2.2.1.3	<i>Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Datenerhebung</i>	22
2.2.2	Bestandsaufnahme, Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung auf Schutzgüter gem. § 2 Absatz 1 UVPG	22
2.2.2.1	<i>Schutzgut Fläche</i>	22
2.2.2.2	<i>Schutzgut Mensch / Immissionen</i>	24
2.2.2.3	<i>Schutzgut Arten und Lebensräume</i>	24
2.2.2.4	<i>Schutzgut Boden/Geologie/Altlasten</i>	26
2.2.2.5	<i>Schutzgut Wasser</i>	27
2.2.2.6	<i>Schutzgut Klima/Luft</i>	29
2.2.2.7	<i>Schutzgut Landschaft /Landschaftsbild</i>	29
2.2.2.8	<i>Schutzgut Schutzgebiete bzw. Kultur und Sachgüter</i>	30
2.2.2.9	<i>Wechselwirkungen</i>	31
2.2.3	Umweltauswirkungen der Planung auf sonstige Umweltbelange gem. § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB	32
2.2.4	Umweltauswirkungen nach Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 BauGB (Kumulierung)	32
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung	33

2.3.1	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	33
2.3.2	Prognose bei Durchführung der Planung	33
2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich	33
2.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	33
2.4.2	Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen	33
2.4.3	Eingriffsregelung.....	33
2.4.3.1	<i>Art des Eingriffs und Faktorenwahl.....</i>	<i>34</i>
2.4.3.2	<i>Ausgleichsfläche.....</i>	<i>34</i>
2.4.3.3	<i>Eingriffs- und Ausgleichsbilanz.....</i>	<i>34</i>
2.5	Standortwahl, Planungsalternativen, Abwägung – Monitoring	34
2.5.1	Standortwahl.....	34
2.5.2	Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung	35
2.5.3	Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring	35
2.6	Allgemein verständliche Zusammenfassung	36

1. Begründung

1.1 Anlass, Grundsatzziele und Zweck der Planung

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

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

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

Erlbach gehört zur Region Südostoberbayern (Region 18) und liegt im Regierungsbezirk Oberbayern.

Die 10. Flächennutzungsplanänderung steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Erlbach nicht entgegen. Der Bebauungsplan Nr. 12 „Lindenallee-Ost“ zum vorliegenden Vorhaben wird im Parallelverfahren aufgestellt.

1.2 Beschreibung des Planungsgebietes

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

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

1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen und Rahmenbedingungen

1.3.1 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

1.3.1.1 Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP)

Angaben aus der Strukturkarte (Stand 15.11.2022):

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

Auszug aus dem LEP (Stand 01.06.2023):

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

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

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

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

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

1.2 Demographischer Wandel

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

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

1.2.2 Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden

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

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

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,

- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,

- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.

1.2.5 Vorhalteprinzip

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

1.3.1 Klimaschutz

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

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

1.3.2 Anpassung an den Klimawandel

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

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

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

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

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

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

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

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

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

4.2 Straßeninfrastruktur

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

4.4 Radverkehr

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

5.1 Wirtschaftsstruktur

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

5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

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

6.1.1 Sichere und effiziente Energieversorgung

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

6.2.1 Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien

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

7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

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

7.1.6 Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem

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

Fazit:

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

1.3.1.2 Aussagen des Regionalplans

(Stand REP 20.09.2023, wenn nicht anders angegeben)

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

Auszug aus Grundlagen der Entwicklung der Region Südostoberbayern

1 G Leitbild

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

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

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

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

2 Entwicklungsgrundsätze

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

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

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

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

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

Fazit:

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

1.3.1.3 Weitere Fachplanungen

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 leitsteten 25 Helfer und Helferinnen rund 500 Stunden ehrenamtliche Arbeit. Um außerdem das Ausräubern der Nester durch Füchse zu verringern, werden diese heuer in problematischen Bereichen gezielt bejagt und Nester mit Elektrozäunen geschützt.

Langfristiges Ziel des Projektes ist die Schaffung kiebitzfreundlicher Strukturen, wie unbewirtschaftete Nassstellen. Feuchte Mulden und offener Boden ziehen die Vögel an, so dass

sie sich hier zur Brut niederlassen, was Konflikte bei der Bodenbewirtschaftung verhindert. Außerdem können vor allem die Küken mit ihren weichen Schnäbeln im feuchten Boden gut nach Nahrung stochern. Oft finden sich daher mehrere Kiebitzfamilien ein, besonders wenn auch Versteckmöglichkeiten für die Jungvögel bestehen.

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

BayernNetzNaturProjekt „Allen Unkenrufen zum Trotz“:

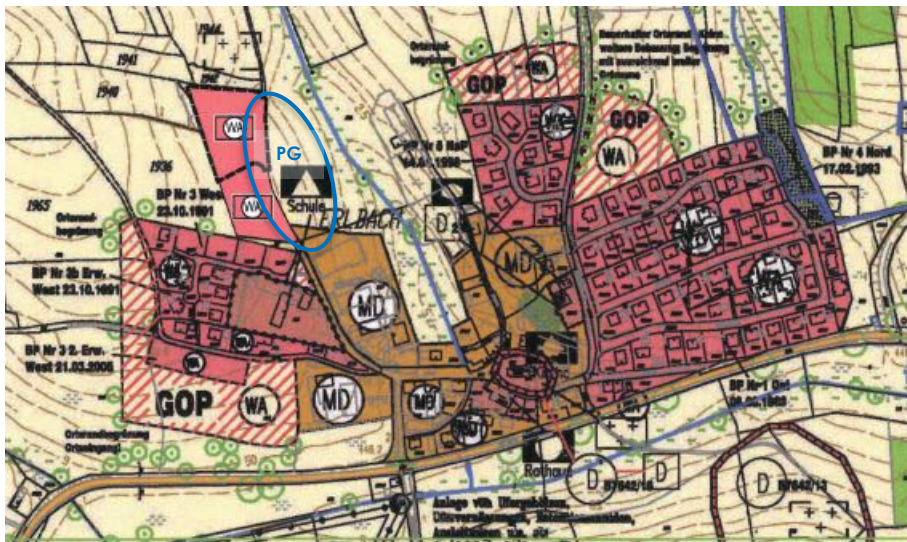
Gemäß Informationen des Bundesamts für Naturschutz (BfN) handelt es sich um ein Projekt, das die Verbesserung der Lebensbedingungen der bundesweit stark gefährdeten Gelbbauchunke zum Ziel hat. Das Projekt beinhaltet in allen bayerischen Kernarealen der Art verschiedene Maßnahmen zum Schutz dieser Froschlurche, u.a. Schaffen von neuen Verbreitungskorridoren und regelmäßiges Anlegen neuer Kleingewässer als Laichhabitate.

1.3.1.4 Verfahrensart

Die vorliegende 10. Änderung des Flächennutzungsplans schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan Nr. 12 „Lindenallee-Ost“.

1.3.2 Örtliche Rahmenbedingungen

1.3.2.1 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan



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

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

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

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

1.4 Angaben zum Planungsgebiet

1.4.1 Räumliche Lage und Begrenzung



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

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

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

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

1.4.2 Verkehrsanbindung

Erlbach ist über die Kreisstraße AÖ11 an die B 20 und B 588 angebunden. Das Planungsgebiet liegt östlich der Lindenallee und soll an diese angebunden werden (siehe Bebauungsplan Nr. 12 „Lindenallee-Ost“). Die Lindenallee führt in Richtung Süden in die Ortsmitte von Erlbach und ist dort über weitere Straßen an die Kreisstraße AÖ 11 angebunden.

1.4.3 Infrastruktur

Für die Einwohner von Erlbach gibt es eine Grundschule, welche in zwei Schulhäusern, in Reischach und Perach, untergebracht ist. Die Betreuung von jüngeren Kindern erfolgt im Kindergarten St. Petrus. Zur Freizeitgestaltung stehen der Sportverein Erlbach und ein Spielplatz in Perach, sowie verschiedene Rad- und Wanderwege in der Umgebung zur Verfügung. Neben sozialen Angeboten wie beispielsweise Jugend- und Seniorenbeauftragten gibt es auch die Wohngemeinschaft Linde (Senioren). Kirchliche Einrichtungen sind in Perach (Katholische Kirchenverwaltung) und in Reischach (Pfarrverband Reischach) angesiedelt. Derzeit gibt es drei Gasthäuser in Erlbach. Im Gemeindegebiet von Erlbach gibt es einen Wertstoffhof und eine Kläranlage. Die Wasserversorgung erfolgt durch das Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Erlbach, es ist ein Hochbehälter vorhanden. Erlbach verfügt über Freiwillige Feuerwehren in Erlbach und Endlkirchen und bietet ein intaktes Vereinsleben mit verschiedenen Vereinen.

Erlbach gehört dem Gewerbeverband Reischach – Erlbach – Perach an. In Erlbach gibt es derzeit 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 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 Eigentumbildung 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 auf Bebauungsplanebene) sind keine nachteiligen Wirkungen auf Sport, Freizeit und Erholung zu erwarten. Auf den beplanten Flächen sind neben Wohnen auch u.a. soziale, kulturelle und andere Einrichtungen zugelassen. Damit erhöht sich das Potenzial für Einrichtungen in Erlbach, welche sich vorteilhaft auf die Belange des Bildungswesens, von Sport, Freizeit oder Erholung auswirken könnten.

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

Die vorliegende Planung schließt an bestehendes Allgemeines Wohngebiet (westlich des Vorhabens) sowie an bestehendes Dorfgebiet (südlich des Vorhabens) am nördlichen Ortsrand von Erlbach an. Das bestehende Angebot an Flächen für Wohnen und für soziale, kulturelle und andere Einrichtungen sowie nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe wird somit in Erlbach erhöht. Dies soll u.a. einem nachteiligen Bevölkerungsrückgang entgegenwirken.

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

Gemäß den Angaben des Bayerischen Denkmal-Atlas liegen keine Baudenkmäler oder Bodendenkmäler innerhalb oder auf angrenzenden Flächen des Planungsgebiets vor. Die Baudenkmäler in der „Ortsmitte“ von Erlbach (u.a. Pfarrkirche) sind hier zu nennen, sie liegen südöstlich des Vorhabens, ca. 200m und mehr entfernt. 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 Bebauungsplan „Lindenallee-Ost“

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

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

- Die Belange der Land- und Forstwirtschaft

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

- Die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Durch die vorliegende Planung entstehen u.a. Flächen für soziale, kulturelle und andere Einrichtungen sowie für nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe. Von einem Ausbau des Wohnraum- sowie des Arbeitsplatzangebots profitieren sowohl Arbeitnehmer als auch bereits ansässige Betriebe in Erlbach. Leben und Arbeiten in Erlbach wird durch das Vorhaben attraktiver.

- Die Belange des Post- und Telekommunikationswesens

Für die vorliegende Planung nicht relevant.

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

Die vorliegende Planung hat keine negativen Auswirkungen auf die Belange von Versorgung, insbesondere Energie und Wasser. Konkrete Angaben zur Versorgung können dem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan „Lindenallee-Ost“ (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 einem erhöhten Verkehrsaufkommen durch eine erhöhte Anzahl von Anliegern bzw. Anwohnern sowie von Liefer-/Entsorgungsverkehr, jedoch in verträglichem Rahmen, gerechnet werden. Siehe auch Kapitel Mensch /Immissionen. In Erlbach gibt es keinen Bahnhof. Die nächstgelegene Bahnstation liegt in Altötting. Viele Orte sind von Erlbach aus mit Bus bzw. einer Kombination von Bus und Bahn erreichbar.

Geh-/Radwege: In der Umgebung von Erlbach gibt es ein Netz von Wander- und Radwegen, südlich von Erlbach ist das Wegenetz der Region Inn-Salzach verzeichnet (Quelle: www.radland-bayern.de). Das Geh- und Radwegenetz in und um Erlbach ist noch ausbaufähig.

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

Für die vorliegende Planung nicht relevant.

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

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

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

Gewässer und Gräben sowie wassersensible Bereiche liegen außerhalb des Planungsgebiets, bzw. des unmittelbaren Wirkraums der Planung. Östlich des Vorhabens verläuft ein Graben. Nordöstlich von Erlbach ist ein Trinkwasserschutzgebiet ausgewiesen.

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

- Die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung

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

- Die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen

Die Festsetzung von Grün- und Freiflächen erfolgt im Rahmen der Grünordnung auf Bebauungsplanebene.

1.6 Begründung der Notwendigkeit der Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen

Gemäß § 1a (2) BauGB sowie Ziel 3.2 des LEP ist der städtebaulichen Innenentwicklung eindeutig Vorrang vor Außenentwicklung, also der Inanspruchnahme von Landwirtschafts- und Waldflächen, einzuräumen. Die Gemeinde Erlbach verfolgt dementsprechend gemäß § 1 (5) BauGB vorrangig die Strategie qualifizierter Innenentwicklung. Für die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum ist jedoch die derzeit mögliche Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen bei weitem nicht ausreichend. Daher ist die Ausweisung von zusätzlichem Bauland erforderlich. Dies belegen auch die Zahlen. So ist von einem Bevölkerungswachstum von ca. 3% zwischen den Jahren 2019 (1179 EW) bis 2033 (1220 EW) auszugehen.

Baulandentwicklung:

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

Bevölkerungsentwicklung

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

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

Abschätzung des Wohnbauflächenbedarf (Nettowohnbaufläche ohne Verkehrsflächen)

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

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

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

WE – 1.179 Einwohner/2,55 Personen pro WE). Dies entspricht einem zusätzlichen **Nettowohnflächenbedarf von ca. 1,207 ha** (24 WE x 500 m²).

Der gesamte **Nettowohnbauflächenbedarf** beträgt somit:

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

Das geplante Baugebiet kann davon 0,6 ha decken.

Nachverdichtungspotenziale / Baulücken

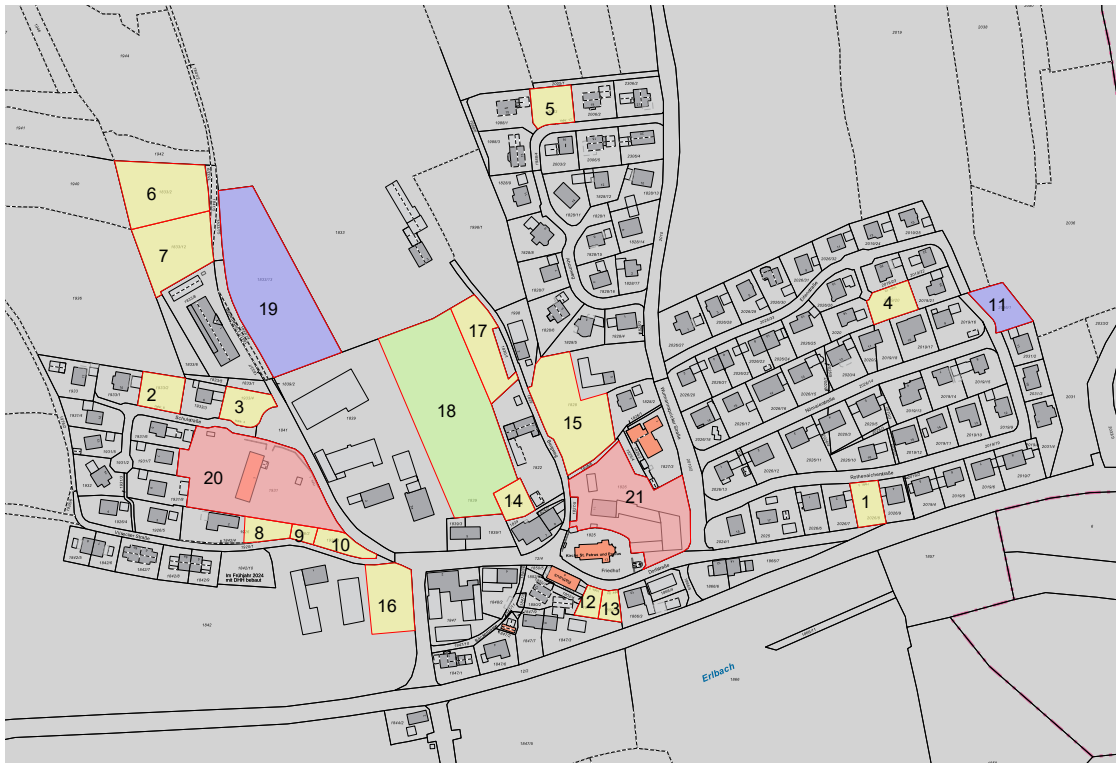
Flächen zur Innenentwicklung oder Konversionsflächen sind zurzeit im Gemeindegebiet nicht verfügbar. Größere Grundstücke innerhalb der Dorfgebiete, die sich theoretisch zur Nachverdichtung eignen würden, werden größtenteils von den bestehenden landwirtschaftlichen und gewerblichen Betrieben genutzt oder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

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

Nachweis der Leerstände und Flächenpotentiale:

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 es sich hier um schmale nicht gut bebaubare Grundstücke. Diese Grundstücke stehen der Gemeinde Erlbach als Bauland somit nicht zur Verfügung.

Zu der Nummer 11 – lila markiert

Dieses 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.

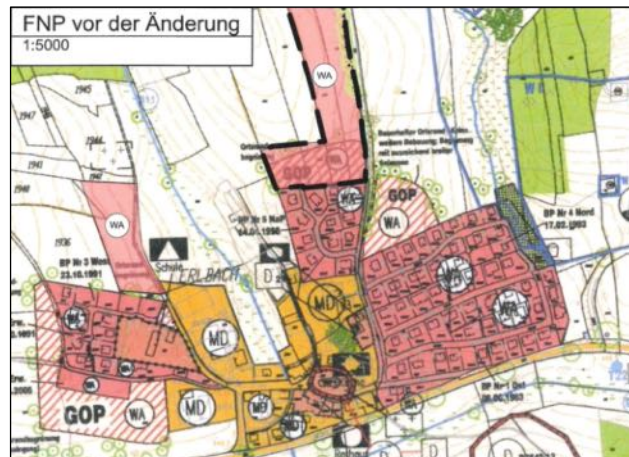
Bei der Nummer 21 handelt sich um ein altes unter Denkmalschutz stehenden Gehöft direkt in der Dorfmitte. Das Gehöft befindet sich in Privatbesitz. Es besteht keine Verkaufsbereitschaft. Dieses Grundstück steht der Gemeinde Erlbach als Bauland somit nicht zur Verfügung.

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

Die im Flächennutzungsplan dargestellten geplanten Bauflächen für Allgemeines Wohngebiet (WA) im Nordosten und Südwesten von Erlbach befinden sich in Privatbesitz. Nach mehrmaligen Anfragen wurde für diese Flächen keine Verkaufsbereitschaft gezeigt.

Somit stehen auch hier für die Gemeinde Erlbach keine Flächen zur Verfügung, die als Bauland genutzt werden können.

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



Mögliche Erbpachtflächen

Im Ortsbereich und nahen Ortsbereich von Erlbach stehen keine Erbpachtflächen zur Verfügung. Für alle möglichen im nahen Ortsbereich gelegen Grundstücke wurde von den Grundeigentümern keine Bereitschaft gezeigt Flächen zu verkaufen bzw. mittels einen Erbpachtvertrag an die Gemeinde zu verpachten.

Somit stehen auch hier für die Gemeinde Erlbach keine Flächen zur Verfügung, die als Bauland genutzt werden können.

FAZIT

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

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

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

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

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

Es gibt derzeit 17 mögliche „Baulücken“

(1) Davon werden 771 m² qm kurzfristig bebaut

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

Überschlägige Ermittlung des Bedarfs

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

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

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

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 § 15 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 10. Flächennutzungsplanänderung werden nur die wesentlichen Aussagen dargestellt, eine detaillierte Abwägung der Schutzgüter und Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt im Rahmen des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplans Nr. 12 „Lindenallee-Ost“. 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

Merkmal	Betroffenheit ja/nein	Erhebliche Auswirkungen
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	Nein	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 März 2024.

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 „Lindenalle-Ost“. Die wesentlichen Gründe für die Auswahl des Planungsgebietes werden nachfolgend aufgeführt (siehe auch Kapitel 1.2 Auswahl des Planungsgebietes Begründung Bebauungsplan „Lindenallee-Ost“):

- Dem prognostizierten Bevölkerungswachstum und der Haushaltsveränderungen soll Rechnung getragen werden.
- Eine positive Entwicklung der Einwohnerzahl und Bevölkerungsstruktur in Erlbach soll durch das Vorhaben in die Wege geleitet werden, dem bisher nachteiligen

Bevölkerungsrückgang soll entgegengewirkt werden. Die erwartete bzw. bestehende Nachfrage nach Flächen für Wohnen für soziale, kulturelle und andere Einrichtungen soll gedeckt und attraktiver Wohnraum für junge Familien, Singles und Senioren geschaffen werden.

- Im Planungsgebiet steht der Gemeinde Erlbach kurzfristig ein geeignetes Grundstück zur Verfügung. Im Ort gibt es zwar unbebaute Grundstücke, diese stehen jedoch aufgrund der Eigentumsverhältnisse und fehlendem Bauzwang nicht zur Verfügung.
- In einer weiteren Planung der Gemeinde (Bebauungsplan Ahornweg Nord) stehen Grundstücke nicht zur Verfügung, die bisher als Bauland vorgesehen waren.
- Anbindung an die bestehende Erschließung (Straße/Verkehr, Wasser, Abwasser, Strom etc.) ist auf kurze Entfernung möglich.
- Anbindung des geplanten Allgemeinen Wohngebietes an ein zum Teil bereits bebautes Allgemeines Wohngebiet sowie an bebautes Dorfgebiet am Hauptort der Gemeinde.
- Gute und flächensparende Verkehrsanbindung durch die Lage direkt an der Lindenallee.
- Lage außerhalb von sensiblen Bereichen (betreffend Wasser, Biotope) sowie von geschützten Landschaftselementen und Schutzgebieten.

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

- Flächen sind seit Jahren nicht verfügbar durch die bestehenden Eigentumsverhältnisse
- Flächen mit Lage in (wasser-)sensiblen Bereichen
- Zu geringe Flächengrößen für entsprechende Bebauungen
- 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.

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 „Lindenalle-Ost“) 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 bestehende Quellen von Emissionen wie Lärm, Licht, Staub, Abgasen und Gerüchen. Diese gehen vom Allgemeinen Wohngebiet (hier derzeit u.a. Wohngemeinschaft Linde) und der Straße (Lindenallee) im Westen, den südlich gelegenen, bestehenden Siedlungsgebieten (Dorfgebiet) von Erlbach sowie den angrenzenden landwirtschaftlichen Ackerflächen (nördlich und östlich) aus. Von den bestehenden Verkehrsflächen gehen Lärm, Licht und Abgase bzw. Luftschadstoffe aus. Durch die landwirtschaftliche Nutzung umgebender Flächen ist zudem mit temporären Geruchsbelastungen zu rechnen. Südlich des Vorhabens befindet sich ein Gasthof mit Pension (Huberhof, Schulstraße 2). In der Umgebung befinden sich ansonsten keine störenden, z.B. gewerblichen Nutzungen. 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 sind generell höhere landwirtschaftliche Immissionen zu dulden.
- Das geplante Allgemeine Wohngebiet führt zu weiteren Emissionsquellen für Lärm, Staub, Licht, Treibhausgasen und Luftschadstoffen.
- Durch das geplante Allgemeine Wohngebiet erhöht sich das Verkehrsaufkommen im Planungsgebiet und Umgebung durch Anwohner, Anlieger sowie Liefer- und Entsorgungsverkehr.
- Während Bauphasen ist mit verstärkter Belastung durch Lärm, Staub und Abgase zu rechnen.
- Die gesetzlichen Vorgaben bzgl. Immissionsschutz für die ausgewiesenen Nutzungen sind einzuhalten. Durch „lärmoptimierte Grundrissgestaltung“ (passiver Schallschutz) werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert.
- Die Nutzung Erneuerbarer Energie z.B. Photovoltaik soll festgesetzt werden, u.a. zur Einsparung von schädlichen Treibhausgasen.
- Es liegt kein schalltechnisches Gutachten (Lärmschutzgutachten) vor.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Mensch/ Immissionen	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel

2.2.2.3 Schutzgut Arten und Lebensräume

Bestand:

Das Planungsgebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich, als Ackerland, genutzt. An der südlichen Grenze verläuft eine Ortstraße und angrenzend liegt bestehendes Dorfgebiet. Nördlich und östlich des Planungsgebiets liegen weitere landwirtschaftliche Ackerflächen. Westlich liegt zum Teil bereits bebautes, zum Teil noch unbebautes Allgemeines Wohngebiet.

Östlich des Vorhabens, mehr als 55m entfernt, liegt ein Gewässer (Graben), der von Norden nach Süden verläuft.

Es befinden sich keine amtlich kartierten Biotop innerhalb oder auf angrenzenden bzw. nahegelegenen Flächen zur Planung. Wertgebende Nasswiesen und Extensivgrünland liegen beispielweise nördlich von Kirchberg (westlich des Vorhabens). Eine Auswertung der Artenschutzkartierung zeigt Vorkommen wertgebender und zum Teil gefährdeter Tier- und Pflanzenarten in der weiteren Umgebung. Dabei handelt es sich um Fundpunkte bei Vorhandensein entsprechender Lebensraumstrukturen wie z.B. Kirchen (Fledermäuse), Extensivwiesen oder Gewässer-/Feuchtstrukturen. So gibt es beispielsweise Nachweise von Fledermäusen (unbestimmt) aus dem Jahr 1987 und Großes Mausohr aus dem Jahr 2015 bei der St. Petrus Pfarrkirche in Erlbach. Es liegen dieser und weitere Fundpunkte mit Sichtungen wertgebender Arten, jedoch außerhalb der Planung vor, die jeweils 200m und mehr davon entfernt liegen. Artennachweise geschützter Tier- und Pflanzenarten, im nahen und im unmittelbaren Wirkraum des Planungsgebiets, sind nicht bekannt. Weitere Informationen siehe Begründung Kapitel Artenschutz Bebauungsplan „Lindenallee-Ost“.

Bewertung / Planung:

- Bei Umsetzung der Planung kommt es zu Verlust von Lebensraum sowie zu Neuinanspruchnahme von unbebauten Flächen. Insbesondere versiegelte Flächen stehen nicht mehr als (Teil-)Habitat zur Verfügung.
- Dabei handelt es sich um intensiv genutzte Ackerfläche.
- Es sind keine amtlich kartierten Biotop von der Planung betroffen.
- Durch das geplante Allgemeine Wohngebiet 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 durch die angrenzenden Straßen (Lindenallee westlich, Ortsstraße südlich), bestehende Siedlungsbereiche von Erlbach sowie durch die landwirtschaftliche Nutzung.
- Stoffeinträge durch die landwirtschaftliche Nutzung (Düngemittel, Pflanzenschutz, Abgase) werden bei Umsetzung der Planung im Planungsgebiet eingestellt. Durch die Nutzung als Allgemeinen Wohngebietes 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 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 „Lindenallee-Ost“).
- Besonders schützenswerte Bereiche, z.B. Bäche/Gräben, Nass- und Feuchtwiesen mit wertgebenden, zum Teil gefährdeten Tier- und Pflanzenarten liegen außerhalb des Planungsgebiets und dessen Wirkraum. Konkrete Aussagen zum Artenschutzrecht (§ 44 BNatSchG) werden im Bebauungsplan „Lindenallee-Ost“ getroffen, der im Parallelverfahren aufgestellt wird.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Arten und Lebensräume	Gering/Mittel	Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel

2.2.2.4 Schutzgut Boden/Geologie/Altlasten

Bestand: Die Böden werden bisher ackerbaulich genutzt, die natürliche Ertragsfunktion und Bodenstruktur ist intakt. Gemäß der Übersichtsbodenkarte des Bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU) im Maßstab 1:25.000 befindet sich das Planungsgebiet auf den nachfolgend beschriebenen Legendeneinheiten.

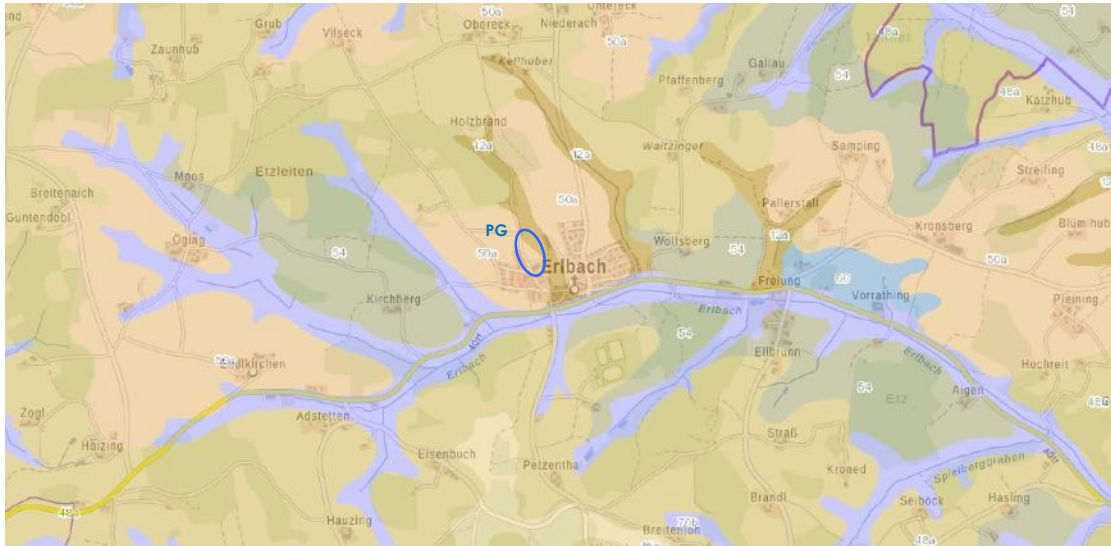


Abbildung des ÜBK25-Ausschnitts aus dem Umwelt-Atlas des Bayerischen Landesamts für Umwelt Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

Sachdaten der Übersichtsbodenkarte M 1:25.000 des LfU	
Legendeneinheit (Kurzname)	Legendentext
50a	50a Fast ausschließlich Braunerde aus Lehm über Lehm bis Tonschluff (Molasse, glimmerreich), verbreitet mit Hauptlage
12a	12a: Fast ausschließlich Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvium)

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 liegt das Planungsgebiet auf der Einheit sL4D (Wertzahl Ackerschätzungsrahmen zwischen 59 bis 53). Die Ertragsfähigkeit des Bodens bewegt sich damit im mittleren Bereich.

Der Gemeinde sind keine Altlasten im Planungsgebiet bekannt.

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 Wasserrückhaltevermögen der Böden bei Starkregenereignissen bewegt sich gemäß den Angaben des Umweltatlas des Bayerischen Landeamts für Umwelt im mittleren Bereich.

Durch bauliche Maßnahmen wird das Bodengefüge gestört. Diese sollen in den nachfolgenden Planungen auf das notwendige Mindestmaß reduziert werden. Die natürliche Ertragsfunktion 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 des Bebauungsplans „Lindenallee-Ost“.
- 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:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Boden/ Geologie	Gering/Mittel	Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel

2.2.2.5 Schutzgut Wasser

Bestand:

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich keine Oberflächengewässer. Östlich des Vorhabens, mehr als 55m entfernt, liegt ein Gewässer (Graben), der von Norden nach Süden verläuft. Bäche, Gräben und sonstige Gewässer liegen außerhalb des unmittelbaren Wirkraums der Planung. Nordöstlich von Erlbach, am Ortsrand, liegt das Trinkwasserschutzgebiet „Erlbach“. Südlich von Erlbach, südlich der Kreisstraße AÖ11 verläuft der „Erlbach“, ausgehend von Endlkirchen in Richtung Osten bis zum Türkenbach bei Zeilarn.

Gemäß Daten des Fin-Web des LfU liegt das Planungsgebiet innerhalb eines großräumigen Einzugsgebiets der Wasserversorgung.

Die Böden sind mäßig sickerfähig und tragen mäßig zur Grundwasserneubildung bei. Gemäß den Informationen aus der Hydrogeologischen Karte 1:100.000 des Bayerischen

Bodeninformationssysteme 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
Deckschicht Lösslehm oder Decklehm	Schluff, feinsandig, tonig bis Feinsand, schluffig mit wechselndem Karbonatgehalt; Mächtigkeit bis 5 m	Deckschicht aus Lockergestein mit sehr geringen bis geringen Porendurchlässigkeiten; überwiegend hohes bis sehr hohes Filtervermögen
Jüngere Obere Süßwassermolasse (Hangendserie)	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:

- Oberflächengewässer liegen außerhalb des Planungsgebiets und unmittelbaren Wirkraum. Es sind keine Gewässer oder festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Planungsgebiet vorhanden, es bestehen keine Hochwassergefahren.
- Das Planungsgebiet liegt innerhalb eines großräumigen Einzugsgebiets für die Wasserversorgung (Daten aus dem Fin-Web des Bayerischen Landesamts für Umwelt).
- Vorrang-/Vorbehaltsgebiete für die Wasserversorgung und Trinkwasserschutzgebiete liegen außerhalb der Planung.
- Aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse wurde ein Geotechnischer Bericht durch das Büro IMH Hengersberg erstellt mit dem Ergebnis, dass unverschmutztes Niederschlagswasser nicht an Ort und Stelle versickert werden kann (weitere Informationen siehe Geotechnischer Bericht des Büros IMH Hengersberg vom 07.05.2024 Berichtsnummer 24211093 und Unterlagen Bebauungsplan Nr. 12 „Lindenallee-Ost“ Begründung und Umweltbericht).
- Mit Festsetzungen/Hinweisen nachfolgender Planungen auf Bebauungsplanebene zum Umgang mit nicht verunreinigtem Niederschlagswasser (z.B. sickerefähige 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. Gemäß Daten aus dem Umwelt-Atlas des Bayerischen Landesamts für Umwelt zu Grundwassergleichen beträgt die Grundwasserhöhe zwischen 425 mNN und 430 mNN.

- Die Verdunstung (Evaporation) soll durch den Erhalt und Neupflanzung von Sträuchern und Bäumen verbessert werden.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Wasser	Gering	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 der Angaben 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 (hier: Landwirtschaftsflächen, Acker) und das Gelände bestimmt. Das Vorhaben befindet sich in Hanglage. Das Gelände fällt von Nordwesten in Richtung Südosten und von Westen in Richtung Osten ab. Der Höhenunterschied im Gelände beträgt dabei etwa bis zu 5m. Die landwirtschaftlichen Flächen leisten (je nach Bewuchs) einen Beitrag zur Klimaregulierung als Kaltluftentstehungsflächen.

Bewertung / Planung:

- Es ist von erhöhten Emissionsbelastungen und Staubentwicklung 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) und der Beheizung der Gebäude gegenüber.
- Zur Vermeidung höherer Hitze- und Staubentwicklung 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:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Klima/Luft	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/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 Allgemeinen Wohngebietes hat keine Erholungsfunktion. Das Planungsgebiet nimmt aufgrund seiner Lage am Ortsrand, Topographie und umgebender Bebauung eine mittlere Funktion für das Landschaftsbild ein. Der beplante Bereich ist ausgehend von Erlbach (Siedlung) sowie von der Lindenallee aus einsehbar.

Bewertung / Planung:

- Durch das geplante Allgemeine Wohngebiet geht unbebaute Landschaft verloren. Die derzeit freie Sicht vom Ort aus in die Landschaft wird verändert. Die technische Überprägung der Landschaft, die durch den Straßenkörper und bestehende, benachbarte Siedlungsgebiete bereits vorhanden ist, wird durch das Vorhaben erhöht.
- Die Sicht ausgehend von der „historischen Mitte“ von Erlbach mit Pfarrkirche wird durch das Vorhaben verändert, da sich das Vorhaben in Hanglage nordwestlich davon befindet. Durch das bereits bestehende Allgemeine Wohngebiet an der Lindenallee sowie das Dorfgebiet ist dieser Bereich bereits in dieser Weise vorgeprägt, es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Es bestehen zudem keine direkten Sichtbeziehungen zu Baudenkmalern bzw. zur Kirche, die Sicht ist durch bestehende Gebäude und Gehölze sehr eingeschränkt.
- Es findet ein Eingriff in das Landschaftsbild statt, der durch die Grünordnung und Gebäudetypologie / -stellung minimiert und ausgeglichen werden muss. Die erforderlichen Maßnahmen werden im Bebauungsplan „Lindenalle-Ost“ 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 Allgemeinen Wohngebietes in die Landschaft sichern.

Prognose:

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

Erlbach ist umgeben von Waldflächen und landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die nahegelegenen Wälder haben keine Schutzausweisung gemäß Waldfunktionsplan.

Gemäß den Angaben des Bayerischen Denkmal-Atlas liegen keine Bodendenkmäler innerhalb oder im nahen Umfeld der Planung. Südöstlich des Vorhabens, ca. 200m entfernt, im Bereich der Katholischen Pfarrkirche St. Petrus und Paulus von Erlbach liegen mehrere Baudenkmäler sowie ein Bodendenkmal.

Bewertung / Planung:

- Es gehen Landwirtschaftsflächen (Acker) für die landwirtschaftliche Nutzung (Erzeugung von Nahrungs- und Futtermitteln) verloren.
- 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 Allgemeinen Wohngebiet und Pfarrkirche sind durch die Entfernung von mehr als 200m, dem Gebäudebestand im bestehenden Siedlungsgebiet und bereits bestehender Eingrünung nur sehr eingeschränkt gegeben. Hierbei sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten (siehe Kapitel Landschaftsbild).
- Es ist eine weitere Eingrünung des vorliegenden Vorhabens zur Einbindung in die Landschaft vorzusehen (siehe auch Kapitel Landschaftsbild).
- Es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Schutzgebiete/ Kultur- und Sachgüter	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 Bebauungsplan „Lindenallee-Ost“, 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. 1.5 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 Wohnraum, Flächen für soziale, kulturelle und andere Einrichtungen und für nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe 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 „Lindenallee-Ost“ 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 im Bebauungsplan „Lindenallee-Ost“ 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 räumlichen Geltungsbereiches geleistet wird.

Die Eingriffsermittlung erfolgt im Rahmen des Bebauungsplans „Lindenallee-Ost“, der im Parallelverfahren aufgestellt wird. Hierzu werden die konkreten Eingriffe herangezogen und im Umweltbericht bilanziert.

2.4.3.1 Art des Eingriffs und Faktorenwahl

Siehe Umweltbericht Bebauungsplan „Lindenallee-Ost“

2.4.3.2 Ausgleichsfläche

Beim Planungsgebiet handelt es sich überwiegend um Landwirtschaftsflächen (Ackerland). Die Kompensationsfaktoren sind entsprechend dem Leitfaden auf Bebauungsplanebene anzuwenden.

Der Kompensationsbedarf soll auf einer externen Ausgleichsfläche (Fläche des gemeindlichen Ökokontos) gedeckt werden.

Siehe Umweltbericht Bebauungsplan „Lindenallee-Ost“

2.4.3.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Siehe Umweltbericht Bebauungsplan „Lindenallee-Ost“

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 Allgemeinen Wohngebietes eruiert.

Die Gemeinde erachtet den Standort des geplanten Allgemeinen Wohngebietes 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 Erschließung auf kurze Entfernung möglich
- Lage außerhalb von Schutzgebieten sowie (wasser-)sensiblen Bereichen
- Fehlen von naturschutzfachlich bedeutsamen Vegetations-/Lebensraumstrukturen

Eine weitere Abwägung wird im Rahmen von Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan „Lindenallee-Ost“ 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 Allgemeine Wohngebiet 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.

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 vorliegenden Planung eines Allgemeinen Wohngebietes im Norden von Erlbach, Gemarkung Endlkirchen, erfolgt eine verträgliche Ausweisung von Bauland. Damit trägt die Gemeinde Erlbach der bestehenden Nachfrage nach Wohnraum für junge Familien, Singles und Senioren Rechnung und leitet durch die Bereitstellung von Flächen für soziale, kulturelle und andere Einrichtungen sowie für nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe eine günstige Weiterentwicklung des Orts in die Wege. Das Vorhaben wirkt zudem einer zu befürchtenden, ungünstigen Bevölkerungsentwicklung entgegen. Innerhalb des Planungsgebiets liegen überwiegend landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerflächen. Gemäß Daten des Fin-Web des LfU liegt das Planungsgebiet innerhalb eines großräumigen Einzugsgebiets der Wasserversorgung. Das Trinkwasserschutzgebiet Erlbach und andere sensible Bereiche, wie zum Beispiel Gewässer oder Biotopflächen, liegen außerhalb des Vorhabens.

In der vorliegenden Unterlage werden bereits Aussagen zu Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie zur Grünordnung getroffen die auf Bebauungsplanebene noch konkretisiert werden sollen. Der Bebauungsplan „Lindenallee-Ost“ 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 Boden/Wasser: Ein Geotechnischer Bericht zum Umgang mit Niederschlagswasser wurde erstellt.

Schutzgut Mensch/Lärm: Ein Lärmschutzgutachten liegt nicht vor.

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Fläche	Gering	Mittel	Gering/Mittel	Mittel
Mensch / Immissionen	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel
Arten und Lebensräume	Gering/Mittel	Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel
Boden / Geologie	Gering/Mittel	Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel
Wasser	Gering	Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel
Klima/Luft	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel
Landschaftsbild	Gering	Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel
Kultur- / Sachgüter	Gering	Gering/Mittel	Gering	Gering



.....
Erste Bürgermeisterin
Monika Meyer

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