

BEGRÜNDUNG

2. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Schoßbach“
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

B E G R Ü N D U N G

ZUR
2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG
„SCHOSSBACH“
GEM. § 13 a BauGB ZUR INNENENTWICKLUNG

Gemeinde Erharting
Gemarkung Erharting



Landkreis:
Regierungsbezirk:

Mühldorf a. Inn
Oberbayern

BEGRÜNDUNG

2. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Schoßbach“
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Inhaltsverzeichnis

1.	PLANUNGSANLASS	4
1.1	Aufstellungsbeschluss	4
1.2	Verfahren nach § 13 a BauGB	4
1.3	Ziel und Zweck der Planung	4
1.4	Bedarfsnachweis	5
2.	BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES	5
2.1	Lage	5
2.2	Geltungsbereich und Größe des Bebauungsplanes	6
2.3	Bestand und umgebende Bebauung	6
2.4	Topographie	6
2.5	Kultur- und Sachgüter	7
3.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	10
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	10
3.2	Regionalplan	12
3.3	Überschwemmungsgebiete / Starkregenereignisse	14
3.4	Wassersensible Bereiche	15
3.5	Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan	17
4.	STÄDTEBAULICHES ZIEL	18
4.1	Art der baulichen Nutzung	19
4.2	Baugrenzen	19
4.3	Grünordnung	20
5.	ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG)	20
5.1	Verkehr	20
5.2	Wasserversorgung	20
5.3	Vorbeugender Brandschutz / Löschwasser	21
5.4	Abwasserentsorgung	21
5.5	Stromversorgung	22
5.6	Abfallentsorgung	23
5.7	Telekommunikation	23
5.8	Erneuerbare Energien	23
5.9	Altlasten	23
6.	IMMISSIONSSCHUTZ	23
6.1	Lärm	23
6.2	Staub- und Geruchsimmissionen	24

BEGRÜNDUNG

2. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Schoßbach“
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

6.3	Lichtemissionen	24
6.4	Elektromagnetische Felder.....	24
7.	KLIMA- UND BODENSCHUTZ	25
8.	GRÜNORDNUNG	26
8.1	Rechtliche Grundlagen	26
8.1.1	Bestandteile der Planung	26
8.2	Bestandsaufnahme.....	26
8.2.1	Schutzgebiete	26
8.2.1.1	Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000)	26
8.2.1.2	Schutzgebiete gemäß nationalem Recht	27
8.2.1.3	Biotopkartierung Bayern.....	28
8.2.1.4	Bindung BNatSchG und BayNatSchG	29
8.2.2	Vorhandene Grünstrukturen.....	30
8.2.3	Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP).....	30
8.3	Planung	31
8.3.1	Festsetzungen Grünordnung	31
Literaturverzeichnis		33
Abbildungsverzeichnis		34

BEGRÜNDUNG

2. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Schoßbach“
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

1. PLANUNGSANLASS

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Erharting hat am 15.11.2023 beschlossen, den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Schoßbach“ gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung durch eine 2. Änderung zu ändern.

1.2 Verfahren nach § 13 a BauGB

Der Gemeinderat hat beschlossen, die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Schoßbach“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchzuführen. Die Voraussetzungen sind hierfür gegeben.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Schoßbach“ beträgt insgesamt 1.097 m², somit beträgt die überbaubare Grundfläche deutlich weniger als 20.000 m².

Auf Grund der Art des Vorhabens ergeben sich ausgehend von dem geplanten Standort keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Somit kann das Verfahren nach § 13 a BauGB angewendet werden.

Ebenso unterliegt das Vorhaben, gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB, nicht der Pflicht einer Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG. Gemäß der in Anlage 1 aufgeführten Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“, unter Punkt 18.7 UVPG, liegt das geplante Vorhaben deutlich unter den Schwellenwerten für eine UVP-Pflicht bzw. einer allgemeinen Vorprüfung im Einzelfall.

1.3 Ziel und Zweck der Planung

Mit der Überarbeitung der Fläche innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Schoßbach“ soll die Fläche städtebaulich neu geordnet und eine Nachverdichtung ermöglicht werden. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit einem Geltungsbereich von 1.097 m² betrifft einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Schoßbach“.

Ziel der Planung ist die bauliche Neuordnung und moderate Nachverdichtung einer Mischgebietsfläche im Ort „Schoßbach“ sowie die Anpassung des Bebauungsplanes an den Bestand. Die bestehende 1. Änderung des Bebauungsplanes, der die gesamten Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes überarbeitet hat, ist aus dem Jahre 2008 und daher nicht mehr aktuell. Zahlreiche Befreiungen von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes wurden in der Vergangenheit bei Bauobjekten erteilt. Im aktuellen Änderungsbereich sollen daher die Festsetzungen den neuen Erfordernissen angepasst werden. Es wird jedoch darauf geachtet, dass städtebaulich die gestalterischen Festsetzungen der umgebenden Bebauung und somit dem Ortsbild weitgehend entsprechen.

Für die gesamte Ortschaft Schoßbach wurde von der Hock & Partner Sachverständige PartG mbB aus Landshut ein Untersuchungsbericht zum Schallimmissionsschutz zu einer ursprünglich angedachten Gesamtüberarbeitung

BEGRÜNDUNG

2. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Schoßbach“
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

des Bebauungsplanes "Schoßbach" der Gemeinde Erharting erstellt (siehe Anlage 1, Projekt-Nr. EHT-6031-02 / 6031-02_E01, Stand 22.05.2023). Für die aktuelle 2. Änderung des Bebauungsplans kann auf diese Ausführungen zurückgegriffen werden, da festgestellt wurde, dass für den aktuellen Planungsbereich die Verkehrslärmpegel und der prognostizierte Beurteilungspegel aus dem Gewerbelärm nicht überschritten werden.

Die Vorgehensweise hinsichtlich der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Schoßbach“ wurde mit dem Landratsamt Mühldorf a. Inn im Vorfeld abgestimmt.

Die planlichen und textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Schoßbach" einschließlich der 1. Änderung haben weiterhin Gültigkeit, sofern sie nicht durch die nachfolgenden Festsetzungen dieser 2. Änderung aufgehoben werden.

1.4 Bedarfsnachweis

Bei Neuausweisungen von Siedlungsflächen ist ein Bedarfsnachweis erforderlich, der die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung sowie die Altersstruktur der Bevölkerung berücksichtigt und auf das vorhandene Flächenpotenzial eingeht. Durch die Nachverdichtung der vorhandenen Siedlungsfläche durch lediglich einer Erweiterung des Bestandsgebäudes, kann auf Grund der Geringfügigkeit auf einen Bedarfsnachweis verzichtet werden.

2. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES

2.1 Lage

Der Geltungsbereich der 2. Änderung befindet sich im Gemeindeteil Schoßbach ca. 1,5 km nordwestlich von Erharting, Landkreis Mühldorf am Inn. Die Planungsfläche umfasst lediglich eine Bauparzelle. Diese wird im Westen und Osten durch Ortsstraßen begrenzt. Im Norden und Süden grenzt die Nachbarbebauung an. Die Fläche liegt innerhalb eines bereits bebauten Gebietes.

BEGRÜNDUNG

2. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Schoßbach“
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung



Abb. 1: Luftbild mit Lage der Planungsflächen (roter Kreis); (BayernAtlas 2023),
Darstellung unmaßstäblich

2.2 Geltungsbereich und Größe des Bebauungsplanes

Die Größe des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Schoßbach“ umfasst insgesamt ca. 1.097 m².

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist die Flur-Nr. 976/6 der Gemarkung Erharting, Gemeinde Erharting betroffen.

2.3 Bestand und umgebende Bebauung

Innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Schoßbach“ befinden sich derzeit ein Wohnhaus mit Erd- und Obergeschoss sowie eine Garage, ein Nebengebäude und ein Privatgarten.

Die umgebende Bebauung ist ebenfalls überwiegend 2-geschossig. Die Hauptgebäude weisen Satteldächer auf.

2.4 Topographie

Das Planungsgebiet steigt von ca. 408 m ü.NHN im Osten auf ca. 412 m ü.NHN im Westen an.

BEGRÜNDUNG

2. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Schoßbach“
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

2.5 Kultur- und Sachgüter

Bodendenkmäler

Innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Schoßbach“ sind keine Bodendenkmäler kartiert.¹

Das Bodendenkmal D-1-7741-0053 liegt jedoch ca. 160 m südwestlich des Geltungsbereiches. Da die Ausdehnung des Denkmals bisher nicht abschließend geklärt werden konnte, sind auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans bisher unbekannte Bodendenkmäler zu vermuten.

- D-1-7741-0053: „*Schlachtfeld oder militärischer Lagerplatz des späten Mittelalters ("Schlacht von Mühldorf 1322 zwischen Bayern und Österreich")*“. (ca. 175 m südwestlich)

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

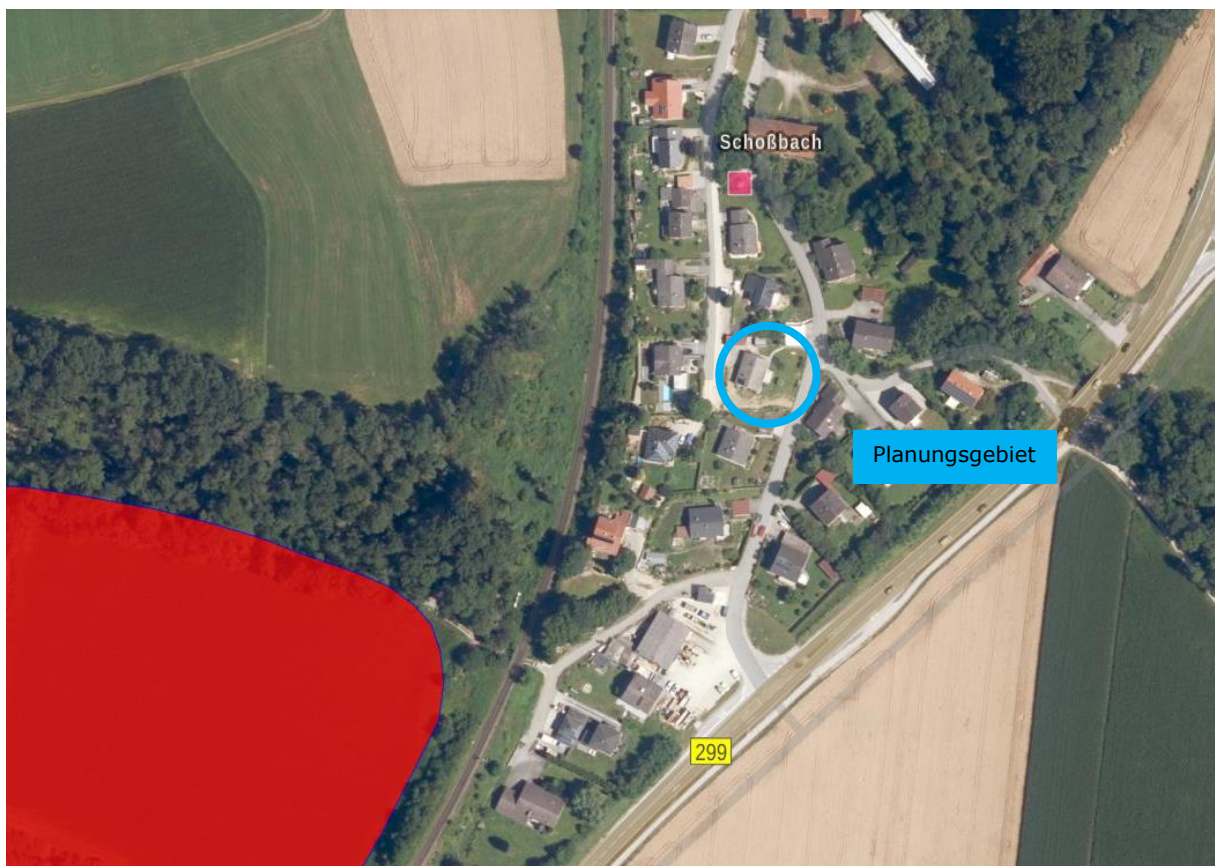


Abb. 2: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2023),
Darstellung unmaßstäblich

Rot: Bodendenkmal
Pink: Baudenkmal

¹ (BayernAtlas, 2023)

BEGRÜNDUNG

2. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Schoßbach“
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Im Falle einer Erlaubniserteilung überprüft das BLfD nach vorheriger Abstimmung die Denkmalvermutung durch eine archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. eine qualifizierte Begleitung des Oberbodenabtrags für private Vorhabenträger, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie für Kommunen. Auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis - und Stadtarchäologie) kann die Prüfung übernehmen. Informationen hierzu finden Sie unter: 200526 blfd denkmalvermutung flyer.pdf (bayern.de)

Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der oben genannten Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, müssen im Anschluss an die Denkmalfeststellung durch das BLfD wissenschaftlich qualifizierte Untersuchungen (u.a. Ausgrabungen), Dokumentationen und Bergungen im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung wird auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 verwiesen.

Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen sind zu finden unter [https://www.blfd.bayern.de/mam/information und service/fachanwender/dokuvorgaben april 2020.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information%20und%20service/fachanwender/dokuvorgaben%20april%202020.pdf).

Baudenkmäler

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine Baudenkmäler.² Ca. 60 m nördlich der Planungsfläche befindet sich eine denkmalgeschützte Kapelle (D-1-83-116-12: „*Marienkapelle, verputzter Ziegelbau mit Treppengiebel, bez. 1902.*“)

Für Baudenkmäler gibt es besondere Schutzbestimmungen gemäß der Artikel 4 bis 6 DSchG. In diesem Fall ist zu beurteilen, ob sich die geplante Bebauung auf das Erscheinungsbild der Baudenkmäler auswirkt. Dabei spielt es laut Gesetz eine Rolle, ob das geplante Vorhaben zu einer Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbildes oder der künstlerischen Wirkung eines Baudenkmals / Ensembles führen würde und gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen (Art. 6 Abs. 2 DSchG).

In dem hiervorliegenden Fall wird das bezüglich der Baudenkmäler folgendermaßen beurteilt:

² (BayernAtlas, 2023)

BEGRÜNDUNG

2. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Schoßbach“
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Zwischen dem Geltungsbereich und dieser Kapelle befindet sich jedoch Bebauung, so dass keine Blickbeziehung besteht. Somit kann von einer Beeinträchtigung dieses denkmalgeschützten Gebäudes durch die Planung nicht ausgegangen werden.

Bezogen auf die Einzelbaudenkmäler ist somit keine Beeinträchtigung durch die geplante Bebauung mit den getroffenen Festsetzungen zu erwarten.

BEGRÜNDUNG

2. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Schoßbach“
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Gemäß Landesentwicklungsprogramm liegt die Gemeinde Erharting im allgemeinen ländlichen Raum und zugleich in einem Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Kreisregion).³

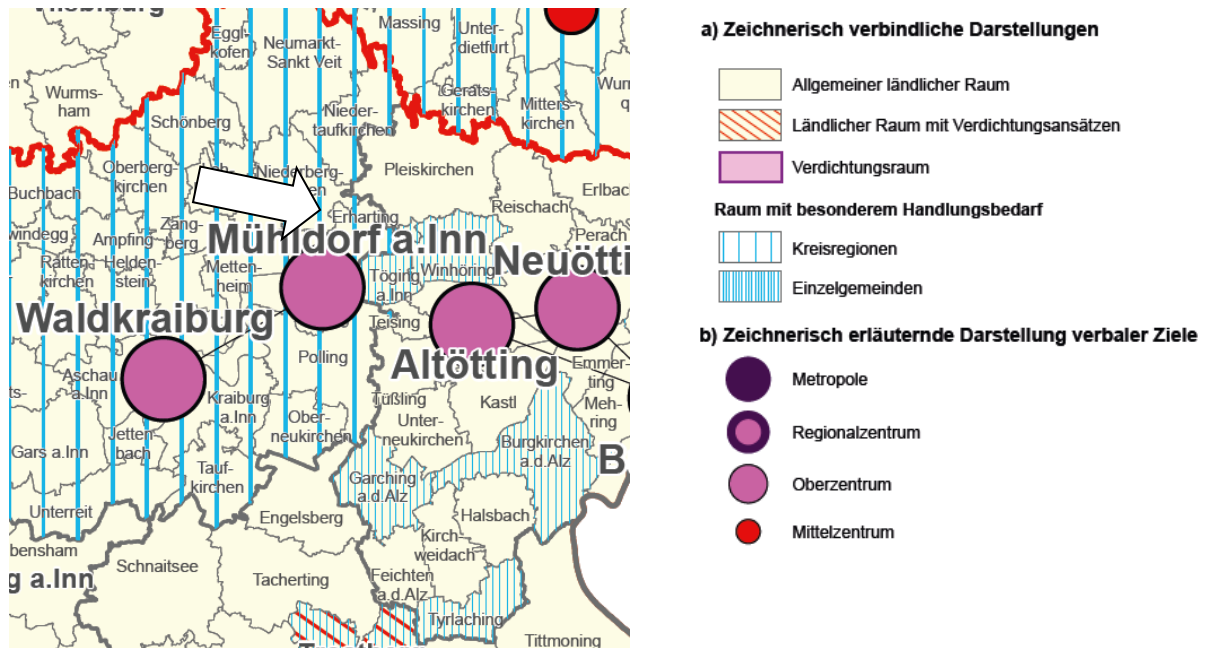


Abb. 3: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan – Anhang 2 Strukturkarte; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023), Darstellung unmaßstäblich

Zur Schaffung von gleichwertigen und gesunden Lebens- und Arbeitsbedingungen hat das Landesentwicklungsprogramm folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zur raumstrukturellen Entwicklung Bayerns und seiner Teilräume formuliert:

1. 1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

1.1.1(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.

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

1.1.2(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

³ (Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), 2023)

BEGRÜNDUNG

2. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Schoßbach“
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

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

3 Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

- (G) *Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*
- (G) *Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet 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.*

Aus den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung geht hervor, dass die Gemeinde Erharting - durch ihre Randlage im Südosten von Bayern und der Einordnung in einen Raum mit besonderem Handlungsbedarf - durch eine vorausschauende Kommunalpolitik das Potential der Innenentwicklung ausnutzen und attraktive Wohnstandorte vor dem demografischen Hintergrund schaffen muss. Die bereits als Mischgebiet ausgewiesene Fläche wird nachverdichtet. Diese Vorgaben der Landesplanung berühren und begründen das Planungsinteresse der Gemeinde Erharting für den hier überplanten Raum eine entsprechende Bauleitplanung zu verfolgen.

Durch die Neuordnung innerhalb eines bestehenden Bebauungsplanes für die sinnvolle Nachverdichtung wird dem Ziel des „Flächensparens“ entsprochen.

Damit wird dem wichtigen Ziel der Landesplanung Innenverdichtung vor Außenentwicklung und damit dem Grundsatz mit sparsamen Umgang von Grund und Boden entsprochen.

2. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Schoßbach“ gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

3.2 Regionalplan

Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich die Gemeinde Erharting in der Region 18–Südostoberbayern. Erharting liegt auf einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung. Der Verfahrensbereich ist als ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll, dargestellt.⁴

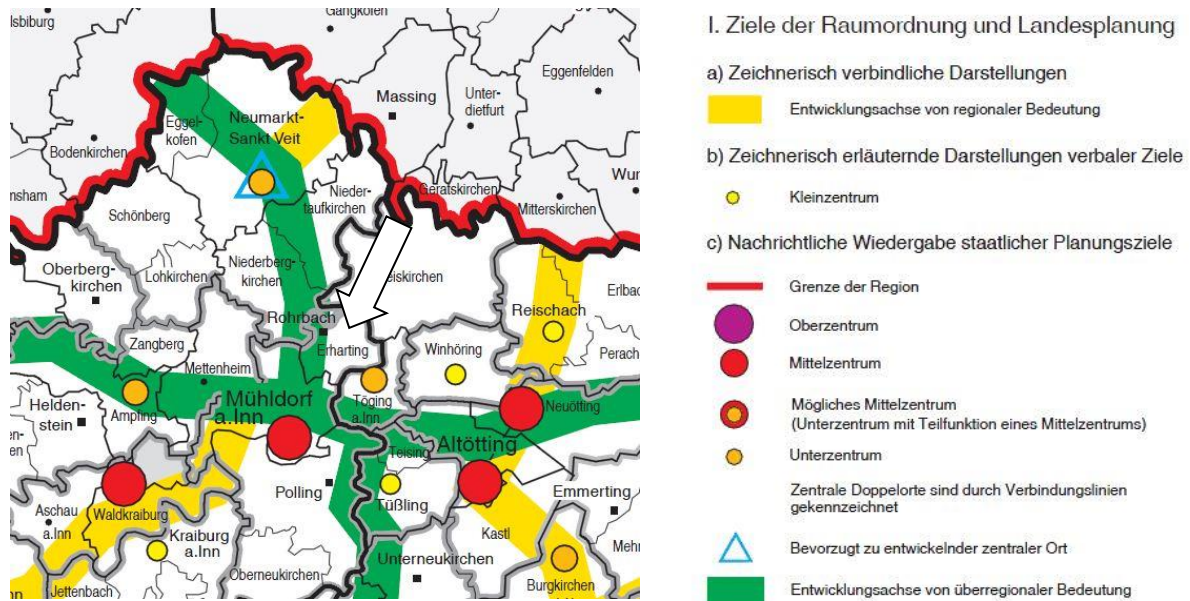


Abb. 4: Auszug aus dem Regionalplan 18 – Südostoberbayern, Karte 1 – Raumstruktur; (Regionalplan 18), Darstellung unmaßstäblich

Der Regionalplan der Region 18 gibt insbesondere für das Siedlungswesen folgendes Leitbild vor:

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.

Der Regionalplan der Region 18 gibt weiterhin folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) vor:

- Erhalt als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum (G)
- Erhalt gleichwertiger und gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen (G)
- Gewährleistung einer organischen Siedlungsentwicklung (G)

⁴ (Regionalplan 18 - Südostoberbayern, 2020)

BEGRÜNDUNG

2. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Schoßbach“
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Die Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans betreffen und begründen das Planungsinteresse der Gemeinde Erharting für den hier in Frage stehenden Raum die bereits als Mischgebiet ausgewiesene Fläche nachzuverdichten.

Schlussfolgerung

Sowohl im Landesentwicklungsprogramm als auch im Regionalplan werden klare Zielvorgaben zur raumstrukturellen Weiterentwicklung getroffen.

So sind in allen Teilräumen gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten.

Laut der Erfassung aus Statistik kommunal 2021⁵ der Gemeinde Erharting vom Januar 2022 und der Hochrechnung im Demographie-Spiegel für Bayern – Gemeinde Erharting – Berechnungen bis 2039⁶ ist die Bevölkerungsentwicklung in Erharting leicht ansteigend. Aus diesem Grund ist eine Nachverdichtung von bereits bestehenden Siedlungsgebieten zielführend.

Zusammenfassend kann man sagen, dass wesentliche Ziele und Grundsätze durch die geplante Innenraumverdichtung erfüllt werden können.

⁵ (Statistik Kommunal 2022 - Gemeinde Erharting 09 183 116, 2022)

⁶ (Demographie-Spiegel für Bayern - Gemeinde Erharting Berechnungen bis 2033, 2021)

BEGRÜNDUNG

2. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Schoßbach“
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

3.3 Überschwemmungsgebiete / Starkregenereignisse

An Hand der Karte des UmweltAtlas – Naturgefahren Bayern ist die Lage und Ausdehnung von festgesetzten Überschwemmungs- und Schutzgebieten im Gemeindegebiet von Erharting entlang der Isen erkennbar. Im Bild ist ersichtlich, dass der geplante Standort frei von jeglichen Restriktionen dieser Art ist.⁷

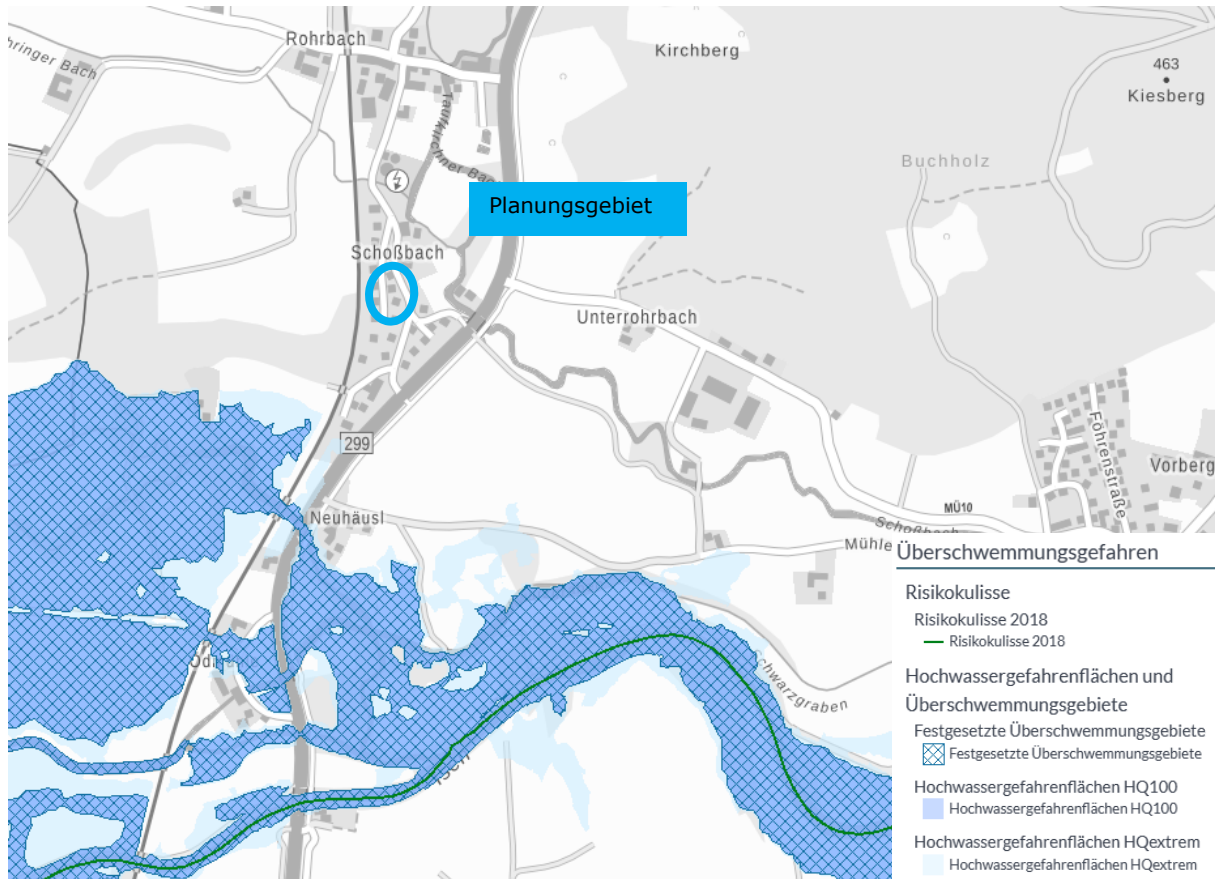


Abb. 5: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2023), Darstellung unmaßstäblich

Ein grundsätzliches Risiko für **Starkregenereignisse** kann nicht ausgeschlossen werden.

Starkniederschläge und damit verbundene Sturzfluten sind sehr seltene und kaum vorhersehbare Ereignisse, die aber bei realem Auftreten sehr große Schäden hervorrufen können. Starkregenereignisse können flächendeckend überall auftreten und werden voraussichtlich durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Vor diesem Hintergrund ist es unabdingbar, alle Möglichkeiten zur Minimierung der potenziellen Schäden ins Auge zu fassen. Ziel muss es dabei sein, alle möglichen Wassereindringwege in geplante Gebäude bis zu den relevanten Höhen zu verschließen. Außerdem muss durch entsprechend angepasster Nutzung der tieferliegenden Räume sichergestellt werden, dass empfindliches oder besonders wertvolles Inventar nicht durch Wassergefahren geschädigt werden kann. Auch bei Bauvorhaben, bei denen die Barrierefreiheit zu

⁷ (UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2023)

BEGRÜNDUNG

2. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Schoßbach“
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

fordern ist, muss der Schutz vor eindringendem Wasser ausreichend berücksichtigt werden. Hierzu ist die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums zu beachten (www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser). Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Der Änderungsbereich liegt an einem nach Osten exponierten Hang mit einer Neigung bis zu 15 %. Bei Starkniederschlägen ist das Auftreten von wild abfließendem Wasser nicht auszuschließen.

Daher wird zum Hochwasserschutz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB festgesetzt, dass die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses von Gebäuden (ausgenommen Hanghäuser) mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen muss.

Das Gebäude ist bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller – soweit geplant – wasserdicht und soweit erforderlich auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller geplant sein, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen auf Ober- bzw. Unterlieger führt. Auf § 37 WHG wird daher verwiesen.

Bei Versickerungen in Hanglagen ist darauf zu achten, dass Unterlieger nicht durch Vernässungen beeinträchtigt werden.

3.4 Wassersensible Bereiche

Wassersensible Bereiche sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch:

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten, kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können, je nach örtlicher Situation, ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

An Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen, kann die Darstellung der wassersensiblen Bereiche

BEGRÜNDUNG

2. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Schoßbach“
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben und somit zu Abschätzung der Hochwassergefahr herangezogen werden.

An Hand der Karte des BayernAtlas (Bild unten) ist die Lage und Ausdehnung des wassersensiblen Bereiches im Gemeindegebiet von Erharting erkennbar.⁸ Daraus ist ersichtlich, dass der geplante Standort einen wassersensiblen Bereich tangiert. Auf die Ausführungen zum Hochwasserschutz unter Punkt 3.3 wird verwiesen.



Abb. 6: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2023),
Darstellung unmaßstäblich
Hellgrün: wassersensibler Bereich

⁸ (BayernAtlas, 2023)

BEGRÜNDUNG

2. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Schoßbach“
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

3.5 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Erharting ist die Fläche des Planungsgebietes bereits als Mischgebiet (MI) dargestellt. Somit wird die Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Eine nachrichtliche Anpassung des Flächennutzungsplanes nach § 13 a BauGB ist demnach nicht erforderlich.

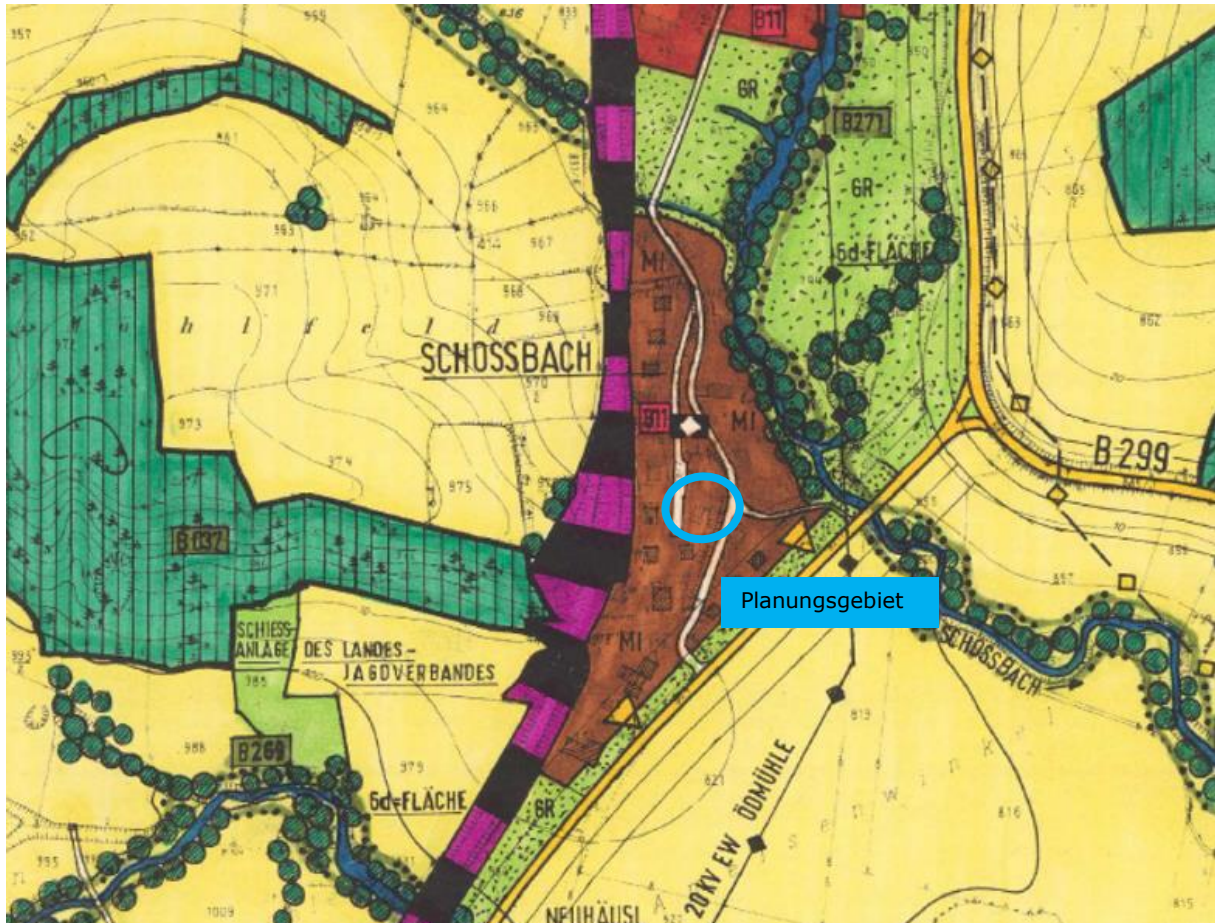


Abb. 7: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Erharting, Darstellung unmaßstäblich

BEGRÜNDUNG

2. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Schoßbach“
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

4. STÄDTEBAULICHES ZIEL

Die städtebauliche Konzeption sieht hier eine Nachverdichtung im innerörtlichen Bereich vor. Eine Teilfläche des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Schoßbach“ wird gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung durch eine 2. Änderung geändert.

Die 2. Änderung mit einem Geltungsbereich von 1.097 m² betrifft einen Teilbereich der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Schoßbach“.

Ziel der Planung ist die bauliche Neuordnung und moderate Nachverdichtung einer Mischgebietsparzelle im Ort „Schoßbach“ sowie die Anpassung des Bebauungsplanes an den Bestand. Die bestehende 1. Änderung des Bebauungsplanes, der die gesamten Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes überarbeitet hat, ist aus dem Jahre 2008 und daher nicht mehr aktuell. Zahlreiche Befreiungen von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes wurden in der Vergangenheit bei Bauobjekten erteilt. Im 2. Änderungsbereich sollen daher die Festsetzungen den neuen Erfordernissen angepasst werden. Es wird jedoch darauf geachtet, dass städtebaulich die gestalterischen Festsetzungen der umgebenden Bebauung und somit dem Ortsbild weitgehend entsprechen.

Für die gesamte Ortschaft Schoßbach wurde von der Hooock & Partner Sachverständige PartG mbB aus Landshut ein Untersuchungsbericht zum Schallimmissionsschutz zu einer ursprünglich angedachten Gesamtüberarbeitung des Bebauungsplanes "Schoßbach" der Gemeinde Erharting erstellt (siehe Anlage 1, Projekt-Nr. EHT-6031-02 / 6031-02_E01, Stand 22.05.2023). Für die aktuelle 2. Änderung des Bebauungsplans kann auf diese Ausführungen zurückgegriffen werden, da festgestellt wurde, dass für den aktuellen Planungsbereich die Verkehrslärmpegel und der prognostizierte Beurteilungspegel aus dem Gewerbelärm nicht überschritten werden.

Die Vorgehensweise hinsichtlich der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Schoßbach“ wurde mit dem Landratsamt Mühldorf a. Inn im Vorfeld abgestimmt.

Im Sinne der Nachverdichtung wurde das Baufenster für das Hauptgebäude vergrößert, um einen Anbau ans Gebäude zu ermöglichen. Für das bereits bestehende Nebengebäude wurde ein Baufenster für Garagen und Nebenanlagen festgesetzt.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan nachrichtlich dargestellten Bestandsbäume sind nicht mehr vorhanden. Daher entfällt die Darstellung für die Bestandsbäume. Als Ersatz sind 2 Bäume I. Ordnung bzw. II. Ordnung oder ersatzweise je ein Obstbaum (mindestens als Halbstamm) zu pflanzen.

Der Änderungsbereich liegt an einem nach Osten exponierten Hang mit einer Neigung bis zu 15 %. Bei Starkniederschlägen ist das Auftreten von wild abfließendem Wasser nicht auszuschließen.

BEGRÜNDUNG

2. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Schoßbach“
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Daher wird zum Hochwasserschutz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB festgesetzt, dass die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses von Gebäuden (ausgenommen Hanghäuser) mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen muss.

Das Gebäude ist bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller – soweit geplant - wasserdicht und soweit erforderlich auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).

Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller geplant sein, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

Die planlichen und textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Schoßbach" einschließlich der 1. Änderung haben weiterhin Gültigkeit, sofern sie nicht durch die nachfolgenden Festsetzungen dieser 2. Änderung aufgehoben werden.

Die Ziele des Bebauungsplanes der Innenentwicklung sind:

- Nachverdichtung im innerörtlichen Bereich
- Schaffung von Wohnraum allgemein
- Hochwasserschutz

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung stellt innerhalb seines Geltungsbereichs eine geordnete bauliche Entwicklung des Gebietes, sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung sicher.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan „Schoßbach“ festgesetzte Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO bleibt erhalten.

4.2 Baugrenzen

Baugrenzen

Durch die Festsetzung der Baugrenze wird die überbaubare Grundstücksfläche definiert, innerhalb derer die Gebäude zu errichten sind. Die überbaubare Grundstücksfläche wird über die Baugrenzen für Gebäude sowie die Flächen für Garagen und Nebenanlagen in Verbindung mit der maximal zulässigen Grundflächenzahl (gem. 1. Änderung des Bebauungsplanes GRZ max. 0,4) begrenzt. Hierdurch wird der Versiegelungsgrad im Planungsgebiet auf ein verträgliches Maß beschränkt, das räumliche Ausmaß an zusätzlichen Gebäuden und Nebenanlagen begrenzt und so dem Gebot eines sparsamen Umgangs mit Grund- und Boden gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

Im Sinne der Nachverdichtung wurde das Baufenster für das Hauptgebäude vergrößert, um einen Anbau ans Gebäude zu ermöglichen. Für das bereits

BEGRÜNDUNG

2. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Schoßbach“
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

bestehende Nebengebäude wurde ein Baufenster für Garagen und Nebenanlagen festgesetzt.

4.3 Grünordnung

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan nachrichtlich dargestellten Bestandsbäume sind nicht mehr vorhanden. Daher entfällt die Darstellung für die Bestandsbäume. Als Ersatz sind 2 Bäume I. Ordnung bzw. II. Ordnung oder ersatzweise je ein Obstbaum (mindestens als Halbstamm) zu pflanzen.

5. ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG)

5.1 Verkehr

Erschließung

Das Planungsgebiet ist über die angrenzende innerörtliche Straße erschlossen.

Stellplätze

Die Stellplätze sind im Baugrundstück nach Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) nachzuweisen.

ÖPNV

Die Gemeinde Erharting ist an den ÖPNV angeschlossen. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in ca. 470 m Entfernung in Rohrbach.

5.2 Bahnlinie

Die Bahnlinie Mühldorf - Pilsting führt ca. 50 m westlich des Geltungsbereiches vorbei. Der Schienenlärm wurde im beiliegenden Lärmschutzgutachten beachtet.

Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube etc.) aus dem Bahnbetrieb kommen kann.

5.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist als gesichert anzusehen. Sie erfolgt durch Anbindung an das Trinkwassernetz der Gemeinde Erharting.

Bei der Zulassung von Brauchwassernutzungsanlagen im Gebäude sind die Vorgaben der jeweils gültigen Trinkwasserverordnung sowie der DIN EN 1717 und DIN 806 einzuhalten. Brauchwassernutzungsanlagen sind dem Gesundheitsamt unaufgefordert anzuzeigen. Eine Bestätigung des Fachbetriebes zum Einbau der Anlagen nach dem Stand der Technik und der Wirksamkeit der notwendigen Sicherungseinrichtungen ist dem Gesundheitsamt vorzulegen.

BEGRÜNDUNG

2. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Schoßbach“
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

5.4 Vorbeugender Brandschutz / Löschwasser

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück einschließlich ihrer Zufahrten müssen dem Art. 31 BayBO, sowie dem Art. 5 BayBO und DIN 14090 entsprechen.

Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung muss der Bauwillige den Löschwasserbedarf im Rahmen des Brandschutznachweises ermitteln und die notwendigen Mengen, sofern und soweit sie über das vom öffentlichen Netz oder auf sonstige Weise von der Gemeinde Erharting oder anderen Versorgungsträgern bereitgestellte Maß von 48 m³/h über mind. 2 Stunden (= insgesamt mind. 96 m³ in 2 Stunden) gemäß DVGW-Merkblatt W 405 hinausgehen und in einem Umkreis von 300 m keine ausreichende unabhängige Löschwasserversorgung zur Verfügung steht, auf seinem Baugrundstück bereitstellen (Zisternen, Löschwasserteich).

5.5 Abwasserentsorgung

Die Beseitigung des Wassers ist über ein Trennsystem zu gewährleisten.

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) ist dem gemeindlichen Kanal zuzuführen.

Niederschlagswasser (Oberflächenwasser)

Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer sind auf dem eigenen Grundstück nach den einschlägigen Richtlinien und Verordnungen zu versickern.

Generell sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u.a. TRENGW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, DWA-A 138 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) zu beachten.

Regenwassernutzung

Eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers sollte sichergestellt werden.

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Der Einbau von Zisternen wird empfohlen. Wasserezisternen müssen neben der Brauchwasserfunktion auch noch eine Rückhaltefunktion erfüllen. Hierfür wird zum einen die Vorhaltung eines entsprechenden freien Rückhalteraaumes mittels Zwangsentleerungseinrichtung benötigt sowie eine Drosseleinrichtung.

Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

BEGRÜNDUNG

2. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Schoßbach“
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Hang- und Schichtwasser / Hochwasser / Starkregenereignisse

Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser und Schlammerosionen aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Der Bauwerber muss diesbezüglich eigenverantwortlich Vorsorge treffen und die Bauweise den Verhältnissen anpassen, damit keine Schäden an Gebäuden auftreten können.

Starkniederschläge und damit verbundene Sturzfluten sind sehr seltene und kaum vorhersehbare Ereignisse, die aber bei realem Auftreten sehr große Schäden hervorrufen können. Starkregenereignisse können flächendeckend überall auftreten und werden voraussichtlich durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Vor diesem Hintergrund ist es unabdingbar, alle Möglichkeiten zur Minimierung der potenziellen Schäden ins Auge zu fassen. Ziel muss es dabei sein, alle möglichen Wassereindringwege in geplante Gebäude bis zu den relevanten Höhen zu verschließen. Außerdem muss durch entsprechend angepasster Nutzung der tieferliegenden Räume sichergestellt werden, dass empfindliches oder besonders wertvolles Inventar nicht durch Wassergefahren geschädigt werden kann. Auch bei Bauvorhaben, bei denen die Barrierefreiheit zu fordern ist, muss der Schutz vor eindringendem Wasser ausreichend berücksichtigt werden. Hierzu ist die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums zu beachten (www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser). Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Daher wird zum Hochwasserschutz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB festgesetzt, dass die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses von Gebäuden (ausgenommen Hanghäuser) mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen muss.

Das Gebäude ist bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller – soweit geplant - wasserdicht und soweit erforderlich auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller geplant sein, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen auf Ober- bzw. Unterlieger führt. Auf § 37 WHG wird daher verwiesen.

Bei Versickerungen in Hanglagen ist darauf zu achten, dass Unterlieger nicht durch Vernässungen beeinträchtigt werden.

5.6 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Gebietes ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz gewährleistet.

BEGRÜNDUNG

2. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Schoßbach“
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

5.7 Abfallentsorgung

Der Abfall wird über den Landkreis Mühldorf, Mitglied im Zweckverband Abfallverwertung Südostbayern, geordnet entsorgt.

Besondere, über den allgemein zu erwartenden Rahmen hinausgehende Anforderungen an die Abfallwirtschaft zeichnen sich durch das Plangebiet nicht ab.

Der Bauherr wird dazu angehalten (auch bereits während der Bauphase) anfallende Abfälle, wo dieses möglich ist, zu sortieren und dem Recyclingverfahren zuzuführen.

5.8 Telekommunikation

Ein Anschluss des Geltungsbereichs an die vorhandenen Kabel wird angenommen. Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass die in Betrieb befindlichen Leitungen nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

5.9 Erneuerbare Energien

Bei der Errichtung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sollten vorrangig technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (einschl. der passiven Nutzung von Solarenergie) oder Kraft-Wärme-Kopplung benutzt werden.

5.10 Altlasten

Es sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastverdächtigen Flächen bekannt, und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen.

Die Untere Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen, falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

6. IMMISSIONSSCHUTZ

6.1 Lärm

Von einer über das gesetzlich erlaubte Maß hinausgehenden Beeinträchtigung der Umgebung durch Lärm, ausgehend von der geplanten Bebauung ist nicht auszugehen.

BEGRÜNDUNG

2. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Schoßbach“
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Für die gesamte Ortschaft Schoßbach wurde von der Hooch & Partner Sachverständige PartG mbB aus Landshut ein Untersuchungsbericht zum Schallimmissionsschutz zu einer ursprünglich angedachten Gesamtüberarbeitung des Bebauungsplanes "Schoßbach" der Gemeinde Erharting erstellt (siehe Anlage 1, Projekt-Nr. EHT-6031-02 / 6031-02_E01, Stand 22.05.2023). Für die aktuelle 2. Änderung des Bebauungsplans kann auf diese Ausführungen zurückgegriffen werden, da festgestellt wurde, dass für den aktuellen Planungsbereich die Verkehrslärmpegel und der prognostizierte Beurteilungspegel aus dem Gewerbelärm nicht überschritten werden.

6.2 Staub- und Geruchsimmissionen

Vom Planungsgebiet selbst gehen keine kritischen Emissionen auf Nachbargebäude aus.

Im nördlichen Anschluss an den Bebauungsplan „Schoßbach“ befindet sich eine Biogasanlage. Im weiteren nördlichen Anschluss befinden sich auch landwirtschaftliche Betriebe mit Viehhaltung.

Von einer Veränderung der aktuellen Bestandssituation ist nicht auszugehen.

Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm sind durch die Bauwerber zu dulden.

6.3 Lichtemissionen

Im vorgesehenen Planungsgebiet wird es durch die Nachverdichtung nur zu einer sehr geringen Erhöhung der Lichtemissionen kommen. Zur Verringerung der Beeinträchtigung durch Lichtverschmutzung und zur Reduzierung des nächtlichen Insektenanflugs wird eine „insektenfreundliche“ Beleuchtung innerhalb des Geltungsbereiches empfohlen.

Die Beleuchtung der Parzelle ist „insektenfreundlich“ in Bezug auf Art und Intensität der verwendeten Beleuchtung mit einer möglichst geringen Abstrahlung in die Umgebung zu gestalten. Sie ist auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken. Es sind LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur von 2.700 bis max. 3.000 Kelvin) zu verwenden. Das Lampengehäuse muss gekapselt und nach oben abgeschirmt sein.

6.4 Elektromagnetische Felder

In der unmittelbaren Umgebung sind keine Funkmasten vorhanden. Der nächstgelegene Mast befindet sich südlich bei der Autobahnabfahrt Mühldorf-Nord, ca. 1,2 km Luftlinie entfernt.⁹

⁹ (EMF-Karte Bundesnetzagentur, 2023)

BEGRÜNDUNG

2. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Schoßbach“
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Auf Grund der Entfernung dürfte eine Beeinträchtigung durch elektromagnetische Felder auf das Planungsgebiet ausgeschlossen sein.

7. KLIMA- UND BODENSCHUTZ

Klimaschutz

Die Städte und Gemeinden und ihre Bürger sind vom Klimawandel unmittelbar betroffen. 2020 lag das globale Mittel der bodennahen Lufttemperatur nach Berechnungen der WMO rund 1,2 °C über dem Mittelwert von 1850 bis 1900. Damit war 2020 das zweitwärmste jemals gemessene Jahr, mit einem sehr geringen Abstand zu dem bisher wärmsten Jahr 2016. Die letzten sechs Jahre waren die weltweit wärmsten Jahre seit 1850. Risiken durch Extremereignisse wie Starkniederschläge, Hitze- oder Trockenperioden nehmen zu und stellen auch die Kommunen vor große Herausforderungen.

Diese machen sich insbesondere beim Hochwasser- und Naturschutz bemerkbar. Für die Kommunen essentiell, die Bedürfnisse des Klimaschutzes bereits in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Ende Februar wurde von der Europäischen Kommission eine neue Strategie zur Anpassung an den Klimawandel vorgelegt. Unter anderem sieht diese vor, die Umsetzung lokaler Anpassungsstrategien stärker zu fördern.¹⁰

Konkret wurden folgende Maßnahmen zum Klimaschutz beim 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Schoßbach“ gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung angewandt:

- Ein- und Durchgrünung des Planungsgebietes durch CO₂-absorbierende Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern etc. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Insgesamt wird zudem empfohlen, bei den Einzelbauvorhaben Ladestationen für Elektrofahrzeuge zu errichten, bzw. die baulichen Voraussetzungen für eine Anschlussmöglichkeit von Ladestationen für Elektrofahrzeuge vorzusehen.

Durch diese vielfältigen Maßnahmen werden die Ziele des Klimaschutzes unterstützt. Auch der politischen Vorgabe, die Nutzung erneuerbare Energien weiter voranzutreiben, kann damit Rechnung getragen werden, ebenso den Vorgaben der Energieeinsparung.

Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731. Weiterhin sind das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung – Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e.V. sowie die Hinweise in der DIN 19639 zu beachten.

¹⁰ (Umwelt-Bundesamt - Klima/Energie - Klimawandel - beobachteter Klimawandel, 2021)

BEGRÜNDUNG

2. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Schoßbach“
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

8. GRÜNORDNUNG

8.1 Rechtliche Grundlagen

8.1.1 Bestandteile der Planung

Die Grünordnung wurde parallel zum Bebauungsplan erarbeitet und inhaltlich in diesen integriert. Die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingearbeitet.

Durch das vereinfachte Verfahren für diesen Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB sind weitere Bestandteile wie Umweltbericht, Abhandlung der Eingriffsregelung nicht notwendig.

8.2 Bestandsaufnahme

8.2.1 Schutzgebiete

8.2.1.1 Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000)

In direkter Umgebung des Planungsgebietes befinden sich weder Schutzgebiete der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet), noch der Vogelschutz-Richtlinie (SPA-Gebiet).¹¹ Auf Grund der Entfernung des Planungsgebietes zu den nächstgelegenen Schutzgebieten kann eine Beeinflussung der durch die einzelnen Schutzgebiete geschützten Arten, sowie der Wechselwirkung der Schutzgebiete untereinander, mit größtmöglicher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

¹¹ (FINWeb, 2023)

BEGRÜNDUNG

2. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Schoßbach“
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

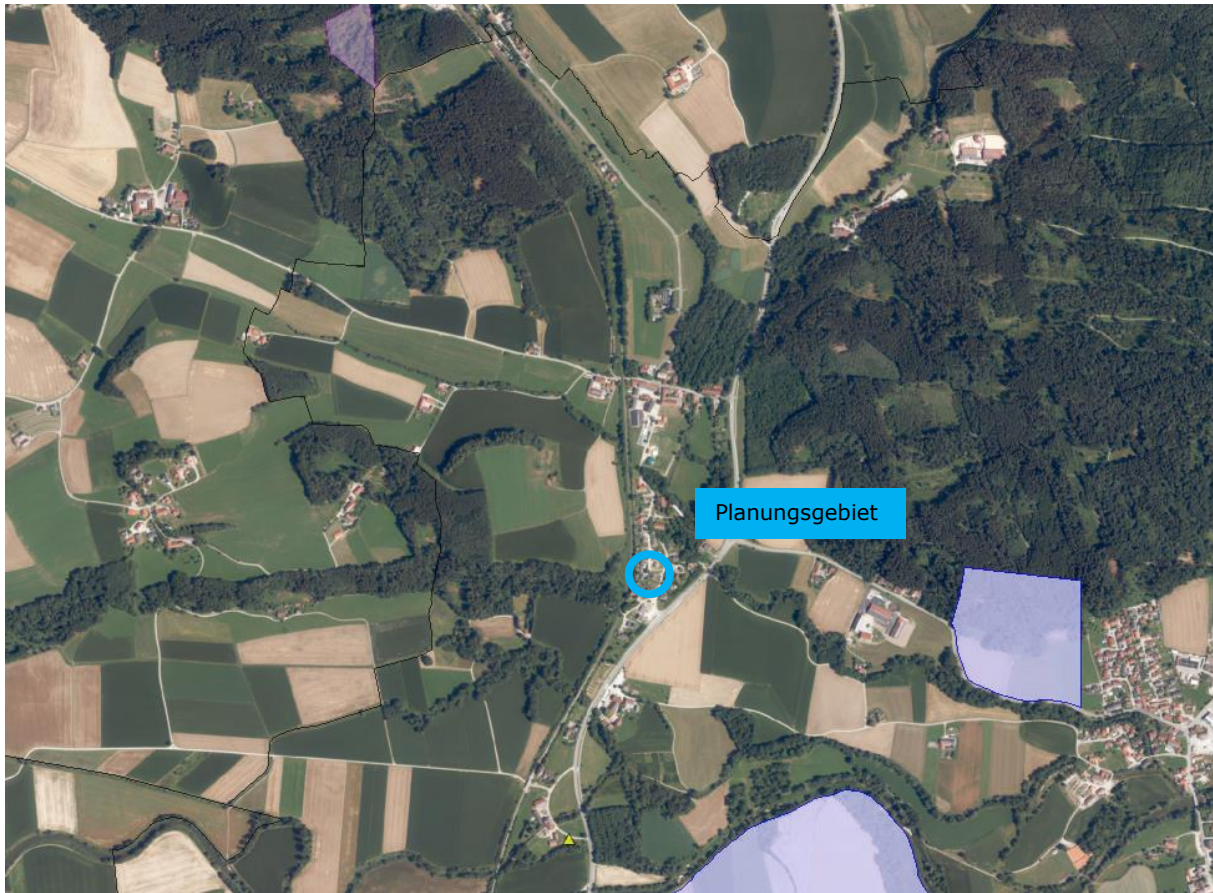


Abb. 8: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach Europarecht (im Planausschnitt nicht vorhanden) und nationalem Recht; (FINWeb 2023), Darstellung unmaßstäblich

Dunkellila:	Landschaftsschutzgebiet - Ehemalige Lehm- und Tongrube in Rohrbach
Gelbes Dreieck:	Naturdenkmal „Linde“
Helllila:	Trinkwasserschutzgebiete Erharting

8.2.1.2 Schutzgebiete gemäß nationalem Recht

Im Planungsgebiet sowie der näheren Umgebung befindet sich kein Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Naturpark oder Nationalpark.¹²

Weitere Schutzgebiete z.B. Wasserschutzgebiete befinden sich weder im Plangebiet noch in dessen unmittelbarer Umgebung. Die beiden Trinkwasserschutzgebiete von Erharting liegen ca. 800 m östlich und südlich der Planungsfläche. Durch die Entfernung kann eine Beeinflussung mit größtmöglicher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

¹² (FINWeb, 2023)

BEGRÜNDUNG

2. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Schoßbach“
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

8.2.1.3 Biotopkartierung Bayern

Im Planungsgebiet und der näheren Umgebung sind keine kartierten Biotope vorhanden.¹³ Die umliegenden Biotope werden von der Planung nicht berührt.



Abb. 9: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope; (FINWeb 2023),
Darstellung unmaßstäblich

Rosa: amtlich kartierte Biotope
Grün gestreift: Ökoflächen

¹³ (FINWeb, 2023)

BEGRÜNDUNG

2. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Schoßbach“
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

8.2.1.4 Bindung BNatSchG und BayNatSchG

Zu den nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen zählen¹⁴:

1. natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche, Altarme und regelmäßig überschwemmten Bereiche,
2. Moore, Sümpfe, Röhrichte, Großseggenrieder, seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Quellbereiche, Binnenlandsalzstellen,
3. offene Binnendünen, offene natürliche Block-, Schutt- und Geröllhalden, Lehm und Lösswände, Zwergstrauch-, Ginster- und Wacholderheiden, Borstgrasrasen, Trockenrasen, Schwermetallrasen, Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte,
4. Bruch-, Sumpf- und Auenwälder, Schlucht-, Blockhalden- und Hangschuttwälder, subalpine Lärchen- und Lärchen-Arvenwälder,
5. offene Felsbildungen, Höhlen sowie naturnahe Stollen, alpine Rasen sowie Schneetälchen und Krummholzgebüsche,
6. Fels- und Steilküsten, Küstendünen und Strandwälle, Strandseen, Boddengewässer mit Verlandungsbereichen, Salzwiesen und Wattflächen im Küstenbereich, Seegraswiesen und sonstige marine Makrophytenbestände, Riffe, sublitorale Sandbänke, Schlickgründe mit bohrender Bodenmegafauna sowie artenreiche Kies-, Grobsand- und Schillgründe im Meeres- und Küstenbereich.

Im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Schoßbach“ gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung sind keine Biotope, die gemäß BNatSchG § 30 bzw. Art. 16 BayNatSchG i. V. m. § 39 BNatSchG unter Schutz stehen vorhanden.

Ergänzend zu den im § 30 BNatSchG genannten Biotopen sind noch folgende gesetzlich geschützten Biotope in Verbindung mit BayNatSchG gem. Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG zu betrachten¹⁵:

1. Landröhrichte, Pfeifengraswiesen,
2. Moorwälder,
3. wärmeliebende Säume,
4. Magerrasen, Felsheiden,
5. alpine Hochstaudenfluren,
6. extensiv genutzte Obstbaumwiesen oder -weiden aus hochstämmigen Obstbäumen mit einer Fläche ab 2.500 Quadratmetern (Streuobstbestände) mit Ausnahme von Bäumen, die weniger als 50 Meter vom nächstgelegenen Wohngebäude oder Hofgebäude entfernt sind und
7. arten- und strukturreiches Dauergrünland.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Strukturen vorhanden, die als Biotop im Sinne des Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG eingeordnet werden können.

¹⁴ (BNatSchG, 2022)

¹⁵ (BayNatSchG, 2022)

BEGRÜNDUNG

2. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Schoßbach“
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

8.2.2 Vorhandene Grünstrukturen

Innerhalb des Planungsgebietes zum 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Schoßbach“ gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung befindet sich ein intensiv gepflegter Privatgarten, der durchgrünt und teilweise randlich eingegrünt ist. Überwiegend besteht er jedoch aus Rasenfläche.

Auf Grund des sehr geringen Alters der Gehölze und des hohen Anteils an Ziergehölzen ist davon auszugehen, dass keine Höhlenstruktur in den Bäumen enthalten sind. Diese Bäume gehen somit bei einer Rodung lediglich als Bruthabitat für Vögel verloren. Durch die angrenzenden Gärten und dem damit noch vorhandenen Angebot an Lebensraum für Vögel führt der Verlust der Gehölze nicht zu einem wesentlichen Eingriff in den Lebensraum der Vögel. Da aber in der umgebenden Bebauung mit entsprechenden gärtnerischen Freiflächen und in den angrenzenden Waldflächen ausreichend Lebensraum für die Vogelarten vorhanden sind, dürfte der Verlust der Kleingehölze den potentiellen Lebensraum für Vögel in der Umgebung nicht so verkleinern, dass die Arten in ihrer Population bedroht sind. Dies ist auch für Vogelarten zu konstatieren, die den Wirkraum ausschließlich als Nahrungs- bzw. Verbundhabitat nutzen.

Da es sich um Bäume und Gehölze jüngeren Datums in einem Privatgarten handelt wird der Gehölzbestand nicht zum Erhalt festgesetzt.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan nachrichtlich dargestellten Bestandsbäume sind nicht mehr vorhanden. Daher entfällt die Darstellung für die Bestandsbäume. Als Ersatz sind 2 Bäume I. Ordnung bzw. II. Ordnung oder ersatzweise je ein Obstbaum (mindestens als Halbstamm) zu pflanzen.

8.2.3 Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)

Bei den vorhandenen Grünflächen handelt es sich um einen intensiv gepflegten Privatgarten mit wenigen Ziergehölzen und Kleinstbäumen.

Auf Grund der ausschließlich intensiven Nutzung als Privatgarten und Rasenfläche ist eine nennenswerte Lebensraumfunktion für Tierarten nicht gegeben. Ökologisch wertvolle Baumbestände sind nicht vorhanden.

Zur Vermeidung von Verlusten an saisonalen Nestern, Gelegen und Individuen gemeinschaftsrechtlich geschützter Vogel- und Fledermaus-Arten sind Gehölzbestände, die aufgrund eines bau- oder anlagebedingten Vorgehens absehbar betroffen sind, nur außerhalb der Vogelbrutzeit gem. § 39 BNatSchG (Vogelbrutzeit: 1. März bis 30. September) zu entfernen.

Um sicherzustellen, dass keine Konflikte mit dem Artenschutz entstehen bzw. Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG ausgelöst werden, wird empfohlen das zum Abriss vorgesehene Gebäude im Hinblick auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten der besonders und streng geschützten Arten (Fledermäuse/Vögel) zu untersuchen. Hierfür ist eine geeignete Fachperson zu beauftragen und gegebenenfalls sind Ersatzmaßnahmen herzustellen.

BEGRÜNDUNG

2. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Schoßbach“
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Vorprüfung ist deshalb nicht erforderlich.

Bei dem geplanten Vorhaben kann davon ausgegangen werden, dass Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG vermieden werden können. Ebenso kann davon ausgegangen werden, dass durch das Vorhaben keine weiteren europarechtlich und national geschützten Arten betroffen sind, somit ist für diese ebenso von keinem Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG auszugehen.

Die Zulässigkeit des Vorhabens ist somit aus artenschutzrechtlicher Sicht gegeben.

8.3 Planung

8.3.1 Festsetzungen Grünordnung

Die planlichen und textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Schoßbach" einschließlich der 1. Änderung haben weiterhin Gültigkeit, sofern sie nicht durch die nachfolgenden Festsetzungen dieser 2. Änderung aufgehoben werden. Dies betrifft auch die Festsetzungen zur Grünordnung.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan nachrichtlich dargestellten Bestandsbäume sind nicht mehr vorhanden. Daher entfällt die Darstellung für die Bestandsbäume. Als Ersatz sind 2 Bäume I. Ordnung bzw. II. Ordnung oder ersatzweise je ein Obstbaum (mindestens als Halbstamm) zu pflanzen.

Durch die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes und die o.a. Festsetzung werden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) ausreichend berücksichtigt.

Eine Ausgleichsfläche ist in diesem Fall nicht nötig, da das Bauleitplanverfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt wird.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Schoßbach“ gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung werden keine erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgen.

Die Eingriffe werden durch die Festsetzungen in der Grünordnung minimiert bzw. ausgeglichen.

BEGRÜNDUNG

2. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Schoßbach“
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Für eine qualifizierte Grünordnung werden in der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Schoßbach“ gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung die notwendigen planlichen und textlichen Festsetzungen getroffen.

Altötting, den 21.02.2024, 15.05.2024, 26.06.2026

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Petra Kellhuber', written over a horizontal dotted line.

Petra Kellhuber
Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin

BEGRÜNDUNG

2. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Schoßbach“
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Literaturverzeichnis

- BayernAtlas, B. S. (2023). *BayernAtlas*. Von www.geoportal.bayern.de/bayernatlas; Bayerische Vermessungsverwaltung abgerufen
- BayNatSchG. (23. Dezember 2022). Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG).
- BNatSchG. (08. Dezember 2022). Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz).
- Demographie-Spiegel für Bayern - Gemeinde Erharting Berechnungen bis 2033. (August 2021). *Demographie-Spiegel für Bayern - Gemeinde Erharting Berechnungen bis 2033*. Von www.statistik.bayern.de: https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/demographische_profile/09183116.pdf abgerufen
- EMF-Karte Bundesnetzagentur. (2023). *Elektromagnetische Felder (EMF) Bundesnetzagentur*. Von <https://www.bundesnetzagentur.de/DE/Vportal/TK/Funktechnik/EMF/start.html> abgerufen
- FINWeb. (2023). Von FIN-Web - FIS-Natur Online: https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm abgerufen
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). (1. Juni 2023). Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).
- Regionalplan 18 - Südostoberbayern. (05 2020). Regionalplan 18 - Südostoberbayern (Fortschreibung).
- Statistik Kommunal 2022 - Gemeinde Erharting 09 183 116. (Februar 2022). *Statistik Kommunal 2022 - Gemeinde Erharting 09 183 116*. Von www.statistik.bayern.de: https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/statistik_kommunal/2021/09183116.pdf abgerufen
- UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat. (2023). *UmweltAtlas Bayern*. Von <https://www.umweltatlas.bayern.de> abgerufen
- Umwelt-Bundesamt - Klima/Energie - Klimawandel - beobachteter Klimawandel. (2021). <https://www.umweltbundesamt.de/themen/klima-energie/klimawandel/beobachteter-klimawandel>.

BEGRÜNDUNG

2. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Schoßbach“
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Luftbild mit Lage der Planungsflächen (roter Kreis); (BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich	6
Abb. 2: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich	7
Abb. 3: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan – Anhang 2 Strukturkarte; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023), Darstellung unmaßstäblich	10
Abb. 4: Auszug aus dem Regionalplan 18 – Südostoberbayern, Karte 1 – Raumstruktur; (Regionalplan 18), Darstellung unmaßstäblich	12
Abb. 5: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2023), Darstellung unmaßstäblich	14
Abb. 6: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich	16
Abb. 7: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Erharting,	17
Abb. 8: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach Europarecht (im Planausschnitt nicht vorhanden) und nationalem Recht; (FINWeb 2023), Darstellung unmaßstäblich	27
Abb. 9: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope; (FINWeb 2023), Darstellung unmaßstäblich	28