

Westlich der Föhrenstraße rechtsgültige Fassung



PLANZEICHNUNG M 1:1.000 1. Änderung des Bauungsplanes mit integrierter Grünordnung Westlich der Föhrenstraße



Präambel

Die Gemeinde Erharting, Landkreis Mühldorf a. Inn erlässt auf Grund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13 a BauGB (BauGB) des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung die 1. Änderung des Bauungsplanes mit integrierter Grünordnung Westlich der Föhrenstraße gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung als Satzung.

§1 Räumlicher Geltungsbereich Für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bauungsplanes mit integrierter Grünordnung Westlich der Föhrenstraße gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung ist die Planzeichnung M 1:1.000 vom ... maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

§2 Bestandteile der Satzung Die 1. Änderung des Bauungsplanes mit integrierter Grünordnung Westlich der Föhrenstraße gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung besteht aus: 1) Planzeichnung (M 1:1.000) mit zeichnerischem Teil vom ... Übersichtsplan und den planlichen und textlichen Festsetzungen 2) Begründung vom ...

Erharting, den ... Matthias Huber, 1. Bürgermeister

DIE PLANLICHEN UND TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN DES RECHTSVERBINDLICHEN BEBAUUNGSPLANES MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG WESTLICH DER FÖHRENSTRASSE WERDEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG VOLLSTÄNDIG DURCH DIE FOLGENDEN FESTSETZUNGEN ERSETZT.

II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Nicht zulässig sind: Tankstellen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO; Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO.
1.2 Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO. Nicht zulässig sind: Tankstellen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO; Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO.

2.0 BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- 2.1 Baugrenze
2.2 Baugrenze für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen. Hier Zweckbestimmung: Garagen und Carports mit Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

3.0 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 3.1 überörtliche Straßenverkehrsfläche, öffentlich
3.2 Straßenverkehrsfläche verkehrsberuhigt, öffentlich
3.3 Straßenbegrenzungslinie
3.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentlich
3.4.1 Gehweg Kreisstraße (befestigt), öffentlich
3.4.2 Gehweg (befestigt), öffentlich
3.4.3 Mehrzweckstreifen (Rasenfugenpflaster, Pflanzbeete), öffentlich
3.4.4 Wirtschaftsweg, öffentlich

4.0 FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLETSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG (§ 5 Abs. 2 Nr. 2b, 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- 4.1 bestehende Transformatorstation
4.2 Abfall
4.3 Umgrünung von Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, hier: Regenwasser-Rückhaltebecken
4.4 Regenwasser-Kanal (RW)
4.5 Wasserlauf für Quell- und Oberflächenwasser, offen, im Bereich von Straßenquerungen verrohrt

5.0 WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4, § 40 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- 5.1 Umgrünung von Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, hier: Regenwasser-Rückhaltebecken
5.2 Regenwasser-Kanal (RW)
5.3 Wasserlauf für Quell- und Oberflächenwasser, offen, im Bereich von Straßenquerungen verrohrt

6.0 FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6, § 191 und § 201 BauGB)

- 6.1 Wald

7.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

- 7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bauungsplanes
7.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: unterschiedliche Art der baulichen Nutzung
7.3 Stützmauer
7.4 Anbauverbotszone zur Kreisstraße MÜ 10 mit 10 m ab Fahrbahnkante
7.5 Baumsturzzone = 20 m zur Waldgrenze

8.0 GRÜNORDNUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 und Abs. 6 BauGB)

- 8.1 öffentliche Grünfläche

zu pflanzende Einzelbäume und Gehölze:

- 8.2.1 Baum I. Ordnung (gemäß Artliste siehe Punkt IV.3.1) Eine lagemaßige Standortverschiebung um bis zu maximal 5 m unter Einhaltung der Anstalt ist erlaubt.
8.3 Baum, zum Erhalt
9.0 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
9.1 Flurstücksgrenze
9.2 Flurstücksnummer
9.3 Bestandsgröße
9.4 Höhenschichtlinien Bestand
10.0 HINWEISE
10.1 Bemaßung
10.2 Vorschlag Parzellengrenzen
10.3 Hinweis zur Einbahnstraßenregelung - Ein- und Ausfahrt auf die Kreisstraße
10.4 Sichtdreieck 3,0/100 m (zur Kreisstraße)
10.5 geplantes Regenwasser-Rückhaltebecken in Erdbauweise
10.6 bestehende Quellwasser-Entwässerungsmulde
10.7 Nutzungsschablone:
Tabelle mit Art der baulichen Nutzung, zulässige Haustypen, max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), max. zulässige traufseitige Wandhöhe, max. zulässige traufseitige Wandhöhe in Metern von festgesetzter Bezugshöhe aus gemessen.

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 FESTSETZUNGEN NACH BAUGB UND BAUNVO

- 1.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, § 19, § 20 BauNVO)
1.1.1 Es sind nur Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser zulässig. Aus städtebaulichen Gründen sind bei einem Einfamilienhaus pro Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig. Es sind nur Doppelhaushäuser 1 Wohneinheit zulässig. Bei einem Mehrfamilienhaus sind pro Wohngebäude max. 6 Wohneinheiten zulässig.
1.1.2 Die Wandhöhe ist das Maß von der Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Als Bezugspunkt für die Wandhöhe der Hauptgebäude ist die jeweils angrenzende Straßenhöhe (jeweilige Straße der Grundstückszufahrt) in der Mitte der zugeordneten Gebäudefassade maßgebend.
1.1.3 traufseitige Wandhöhe maximal zulässig 7,0 m
1.2 Bauweise: Für das Baugebiet gilt offene Bauweise. offene Bauweise: maximale Gebäudelänge bis 50 m seitlicher Grenzabstand mind. 3 m
1.3 Abstandsflächen: Es gelten grundsätzlich die Vorschriften des Art. 6 BayBO. Es gilt der Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO mit einer festgesetzten Tiefe der Abstandsfläche von 0,4 H, mindestens aber 3 Meter. Für die Bemessung der Abstandsfläche ist die Wandhöhe maßgebend. Die abstandsrelevante Wandhöhe ist das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
1.4 Nebenanlagen: Verfahrensreihe Bauvorhaben nach Art. 57 Abs. 1 BayBO und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig. Außerhalb der Baugrenzen sind nur folgende genehmigungsfreie Nebenanlagen gemäß Art. 57 Abs. 1 BayBO zulässig:
- Fußwege,
- Zufahrten zum Gebäude und zu den Stellplätzen,
- einmalig in Form von Gartengerätehäuschen, Gewächshäusern, Bienenhaus oder Holzlege, mit einem maximalen Brutto-Rauminhalt bis 50 m³,
- Terrassen auch mit Überdachung mit einer Fläche bis zu 30 m² und einer Tiefe bis zu 3 m,
- Schwimmbecken mit einem Beckeninhalt bis zu 75 m³,
- Aufschüttungen und Abgrabungen gemäß den Festsetzungen dieser Satzung,
- Einfriednungen und Stützmauern gemäß den Festsetzungen dieser Satzung,
- Stellplätze.
Ebenso dürfen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Somit sind Garagen und Carports nur innerhalb der hierfür festgesetzten Baugrenze für Nebenanlagen Punkt II.2.2, sowie innerhalb der Baugrenzen Punkt II.2.1 zulässig.

2.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN FÜR HAUPTGEBÄUDE (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

- 2.1 Dachform und Dachneigung: Dächer mit durchgehender Firstlinie des Hauptbaukörpers. First parallel zur längeren Gebäudesseite, Versatz innerhalb der Dachfläche grundsätzlich nicht zulässig. Ausschließlich zulässige Dachformen und Dachneigungen: Satteldach 20° - 36°
2.2 Dachdeckung: Ziegel in Rot-, Braun- und Grautönen, ausschließlich beschichtete Blechdeckungen in Rot-, Braun-, u. Grautönen. Dachoberflächen aus Kupfer, Blei oder Zink sind nicht erlaubt. Aufgeständerte Solaranlagen auf den Dachflächen sind nicht zulässig. Die Solaranlagen sind in Dachneigung möglichst eng an das Dach anliegend zu montieren.
2.3 Dachgauben: Dachgauben sind unzulässig. Zulässig ist maximal ein Quergiebel pro Traufseite mit einer maximalen Breite von 1/3 der Gebäudelänge im mittleren Gebäudebereich. Der First muss mindestens 0,5 m, senkrecht gemessen, unter dem Hauptfirst sein.

3.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN FÜR GARAGEN UND NEBENGEBAUDE (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

- 3.1 Grenzbebauung: Wenn Garagen an benachbarte Grundstücksgrenzen angrenzen, sind sie entweder zusammenzubauen oder mind. 1,0 m von der Grundstücksgrenze abzurücken.
3.2 Wandhöhe: Die Definition der Wandhöhe gilt gemäß der Festsetzung für Hauptgebäude Punkt III.1.1.2. Als maximale mittlere traufseitige Wandhöhe für Garagen und Nebengebäude werden 3,0 m festgesetzt.
3.3 Dachform, -neigung, -deckung: Für Dachformen und Dachneigung, sowie für die Dachdeckung gelten die Festsetzungen analog für Hauptgebäude, siehe III.2.0. Zusätzlich sind Pultdächer von 5° bis 12° Grad erlaubt.

4.0 GARAGENZUFÜHRTEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1 Stellplätze und Garagenzufahrten: Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden und sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (bituminöse Befestigungen sind nicht zulässig). Vor den Garagen ist in ihrer Einfahrtsbreite ein Stauraum von min. 5,00 m Länge zur Straßenbegrenzungslinie vorzusehen.
4.2 Stellplatzanzahl: Pro Wohneinheit sind mind. 2 PKW-Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Garagenstellplätze können angerechnet werden. Der Stauraum vor der Garage darf nicht als Stellplatz angerechnet werden.

5.0 EINFRIEDRUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

- 5.1 Art: Zum öffentlichen Straßenraum sind lebende Einfriedungen (Hecken) aus standortgerechten Gehölzen sowie Holz- und Metallzäune mit senkrechten Latten bzw. Stäben zulässig. An seitlichen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung zulässig.
5.2 Höhe: max. 1,20 m ab OK des fertigen Geländes
5.3 Abstände: Die Zaunanlage ist von öffentlichen Erschließungsflächen (Gehwege, Fahrbahnen, Mehrzweckstreifen etc.) mind. 50 cm von den Grundstücksgrenzen abzurücken (Zaunlinie), der verbleibende Bankettstreifen ist als Wiese/Rasen zu gestalten und zu pflegen.
5.4 Zaunsockel: unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Fundamente im Bereich der Säulen erlaubt, zwischen Zaun und Geländeoberfläche ist eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm einzuhalten.
5.5 Gabionenwände: Gabionenwände entlang von Grundstücksgrenzen sind ausschließlich in einer Höhe von max. 1,2 m auf einer Länge von max. 12 % der gesamten Grundstücksgrenzlänge zulässig.
5.6 Sichtschutz: Ausschließlich zwischen Doppelhäusern ist ein Sichtschutz in einer Höhe von max. 2,0 m auf einer Länge von max. 8,0 m zulässig. Sichtschutzwände entlang von Grundstücksgrenzen sind unzulässig.

6.0 AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

- 6.1 Aufschüttungen und Abgrabungen: Aufschüttungen sind auf dem Baugrundstück in einer Höhe von max. 1,0 m und Abgrabungen von max. 0,5 m ab natürlicher Geländeoberfläche zulässig. Die randlichen Auftrags- und Abtragsböschungen dürfen nicht steiler als 1 : 2 geneigt sein.
6.2 Stützmauern: Die Ausbildung von Stützmauern ist nur bis zu einer Höhe von 1,0 m ausgehend vom natürlichen Gelände zulässig. Es sind nur Natursteinmauern ohne Beton (z. B.: Trockenmauer, Zyklopen- und Bruchsteinmauerwerk), Gabionen zur Gartengestaltung und Betonmauern nur im Bereich der Garagenzufahrten zulässig.

7.0 WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- 7.1 Die Beseitigung des Wassers ist über ein Trennsystem zu gewährleisten.
7.2 Schmutzwasser: Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) ist dem gemeindlichen Kanal zuzuführen.
7.3 Niederschlagswasser (Oberflächenwasser): Die anfallenden Dach- und Oberflächenwässer sind auf dem eigenen Grundstück nach den einschlägigen Richtlinien und Verordnungen zu versickern.
7.4 Generell sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u. a. TRENQO, TRENQW, DWA-M153, Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser, DWA-A 117) zu beachten. Bei Baumaßnahmen ist ein Mindestabstand von je 2,50 m beiderseits von Kellerbrassen freizuhalten, ansonsten sind entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen.
7.5 Hierzu ist das „Merklblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, zu beachten.

8.0 SICHTDREIECKE

Die erforderlichen Sichtdreiecke bei den Einmündungen in die Kreisstraße sind von sichtsichernden Anlagen aller Art freizuhalten bzw. freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberfläche der Gemeindeförderungsstraße ragen. Einzelne Bäume, Lichtmasten, Lichtsignale und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den wartpflichtigen Fahrern die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken. Geländeaufschüttungen sind hier nicht zugelassen.

9.0 BAUMSTURZZONE

Bei einer Bebauung innerhalb der Baumsturzzone = 20 m zur Waldgrenze, sind die Gebäude so auszuführen, dass sie einem Baumschlag durch Wind- und Schneeebruch widerstehen. Dies muss beim jeweiligen Baumaßtrag durch eine entsprechende Statik nachgewiesen werden.

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1.0 UMSETZUNG, PFLANZENQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖßEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 und Abs. 6 BauGB)

- Allgemeines: Die privaten und öffentlichen Vegetationsflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Ausbleibende Pflanzen sind zu ersetzen. Die Vegetationsflächen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen und nach Nutzungsaufnahme / Beginn der Gebäude fertigzustellen. Nach- und Ersatzpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen. Die Pflanzqualitäten sind nach den Gütebestimmungen des Bundesdeutscher Baumschulen (BBd) entsprechen. Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den öffentlichen und privaten Vegetationsflächen wird die Verwendung der in Punkt IV.3.0 ausgewiesenen Gehölze festgesetzt. Für weitere Pflanzungen können alle Ziergehölze verwendet werden, außer die in Punkt IV.4.0 beschriebenen Arten. Für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen: Pflanzdichte 1 Stück / 1,50 m².
Pflanzqualitäten:
Baum I. Ordnung: Höchststamm, 3xv, STU 14 - 16 cm
Baum II. Ordnung: Höchststamm, 3xv, STU 12 - 14 cm
oder Heister, 2xv, 150 - 200 cm
2xv, 100 - 150 cm bzw. 60 - 100 cm
Straucher: Höchststamm, 3xv, STU 14 - 16 cm
Hochstamm, 3xv, STU 12 - 14 cm
oder Heister, 2xv, 150 - 200 cm
2xv, 100 - 150 cm bzw. 60 - 100 cm

2.0 FESTSETZUNGEN INNERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKES (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- 2.1 Ein- und Durchgrünung des Baugrundstückes: Je angefangene 200 m² nicht überbaut und nicht befestigter Grundstücksfläche ist zur Durchgrünung, die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen. Falls während der Erdarbeiten schädlich nicht bekannter auffälliger/verunreinigter Bodenaushub anfällt, ist dieser bis zum Entscheid über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit zur Verwendung auf dem Grundstück gesondert zu lagern. Dieser Bodenaushub ist vor Einbringen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund, z. B. durch Folien oder Container, zu schützen. Die Entsorgung ist mit der zuständigen Abfallbehörde abzustimmen.

3.0 ZU VERWENDENDEN GEHÖLZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- 3.1 Bäume I. Ordnung:
Acer platanoides, Acer pseudoplatanus, Fraxinus excelsior, Quercus robur, Tilia cordata, Acer campestre, Carpinus betulus, Crataegus carrierei, Malus domestica, Prunus padum, Prunus avium, Prunus padus, Sorbus aucuparia, Spitz-Ahorn, Berg-Ahorn, Esche, Stiel-Eiche, Winter-Linde.
3.2 Bäume II. Ordnung:
Acer platanoides, Carpinus betulus, Crataegus carrierei, Malus domestica, Prunus padum, Prunus avium, Prunus padus, Sorbus aucuparia, Feld-Ahorn, Apfel-Dorn, Wild-Apfel, Traubenkirsche, Viole-Kirsche, auch in Sorten, Trauben-Kirsche, Eberesche.

alle Obst- und Nutzbäume (Mindest-Pflanzqualität: Halbstamm)
Obstbäume: als standortgerechte und regionaltypische Arten und Sorten
als Sämling

3.3 Auswahlliste heimischer Sträucher:

- Corylus avellana, Cornus sanguinea, Eucryonius europaeus, Ligustrum vulgare, Lonicera xylosteum, Prunus spinosa, Rosa canina, Salix caprea, Sambucus nigra, Viburnum lantana, Viburnum opulus, Hasel, Hartleigler, Pfaffenfrüchtchen, Liguster, Heckenkirsche, Schlehe, Hunds-Rose, Katzen-Weide, Schwarzer Holunder, Wolliger Schneeball, Gemeiner Schneeball.

In den privaten Freiflächen ohne Pflanzauflagen und um das Gebäude sind ergänzend für strauchartige und bodendeckende Bepflanzung Ziersträucher zugelassen.

4.0 UNZULÄSSIGE PFLANZARTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Landschaftsfremde Baumarten wie Edeltannen oder Edelkitzen, Zypressen, Thujen usw. sowie alle Trauer- oder Hängelformen (in allen Arten und Sorten) dürfen nicht gepflanzt werden.

5.0 WIESENFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die Neuanbauten sind mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil (mind. 25 %) vorzunehmen.

6.0 LAGE VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekom, Gas etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten. Bei Pflanzung im Bereich von bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur fachverzeigte Sträucher zu verwenden. Bäume und tiefwurzende Sträucher sind nicht erlaubt. Bei Baumaßnahmen ist ein Mindestabstand von je 2,50 m beiderseits von Kellerbrassen freizuhalten, ansonsten sind entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu ist das „Merklblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, zu beachten.

7.0 PFLANZENBEHANDLUNGSMITTEL (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Kindern strikt zu vermeiden. Die Anwendung von Herbiziden, Pestiziden oder mechanische Lüftungen vorzuziehen, um die Räume nachts ausreichend zu belüften, ohne dass der Verkehrslärm ungehindert in die Räume gelangt.

7.0 PFLANZENBEHANDLUNGSMITTEL (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Kindern strikt zu vermeiden. Die Anwendung von Herbiziden, Pestiziden oder mechanische Lüftungen vorzuziehen, um die Räume nachts ausreichend zu belüften, ohne dass der Verkehrslärm ungehindert in die Räume gelangt.

7.0 PFLANZENBEHANDLUNGSMITTEL (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Kindern strikt zu vermeiden. Die Anwendung von Herbiziden, Pestiziden oder mechanische Lüftungen vorzuziehen, um die Räume nachts ausreichend zu belüften, ohne dass der Verkehrslärm ungehindert in die Räume gelangt.

V. HINWEISE

1.0 SICHERSTELLUNG DES PFLANZRAUMES

- Größbäume: Baumruben: 200 x 200 x 100 cm
Kleinstbäume: Baumruben: 150 x150 x 80 cm
Gehölze: Auftrag Oberboden: 20 - 30 cm
Rasen: Auftrag Oberboden: 10 - 15 cm

2.0 GRENZABSTÄNDE

Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten:
Zu Nachbargrundstücken: 2,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern,
0,5 m bei Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe
max. 2,0 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m
Im Übrigen wird auf die Vorgaben des AGBGB verwiesen.

3.0 BODENDENMÄLER

Auf dem Gelände des geplanten Baugebietes sind keine Bodendenkmäler bekannt. Zufällig zugetroffene Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

4.0 BAUMATERIALIEN

Es sollen nach Möglichkeit ökologisch verträgliche Baumaterialien verwendet werden (z.B. Holz, Ziegel, Zerkelle, Kork, Flachs, Schaf-, Schurwolle, mineralische Putze und Naturfarben, Linoleum,...).

5.0 SCHUTZ DES MUTTERBODENS NACH § 202 BAUGB

Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzulagern (DIN 18915). Die Humusmieten sind mit Leguminosen zu begrünen.

6.0 AUSHUBMATERIAL

Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen, wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Hirtewegen, Bachläufen, Waldändern usw..

7.0 ALTLASTEN

Auf den hier überplanten Flächen sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Altlasten vorhanden. Die Untere Bodenschutzbehörde 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 Altlastablagerung hindeuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen. Falls während der Erdarbeiten bislang nicht bekannter auffälliger/verunreinigter Bodenaushub anfällt, ist dieser bis zum Entscheid über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit zur Verwendung auf dem Grundstück gesondert zu lagern. Dieser Bodenaushub ist vor Einbringen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund, z. B. durch Folien oder Container, zu schützen. Die Entsorgung ist mit der zuständigen Abfallbehörde abzustimmen.

8.0 SCHUTZ DER HEIMISCHEN TIER- UND INSEKTENWELT

Umweltschonende Beleuchtung - die Beleuchtung des geplanten Wohnbaugebiets ist möglichst „insektenfreundlich“ in Bezug auf Art und Intensität der verwendeten Beleuchtung mit einer möglichst geringen Abstrahlung in die Umgebung zu gestalten, sowie auf ein unbedingtes notwendiges Maß zu beschränken. Es werden LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur unter 3.300 Kelvin) empfohlen. Das Lampengehäuse soll gekapselt und nach oben abgescrimt sein.

9.0 SOLARENERGIE

Die Nutzung von Solarenergie wird grundsätzlich empfohlen, dabei sollte eine gestalterisch verträgliche Einbindung in das Bauwerk bzw. in die Dachlandschaft beachtet werden.

10.0 SAAT- UND PFLANZGUT

Für Ansaaten und Pflanzungen im Planungsgebiet wird die Verwendung von autochthonem Saat- und Pflanzgut empfohlen.

11.0 ANGRENDENDE LANDWIRTSCHAFT

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

12.0 MASSNAHMEN ZUM ARTENSCHUTZ

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

13.0 ABFALLWIRTSCHAFT

Die Mülltonnen der Bauflächen auf Flur-Nr. 82/9, 82/10, 82/11, 84 (nördliche Teilfläche), 84/14, 84/15 und 88/4, Gemarkung Erharting, sind an den Abfahrtsrampen an der ringförmigen Erschließungsstraße oder dem Wendehammer im Geltungsbereich bereitzustellen.

14.0 LÄRMSCHUTZ

Es wird darauf hingewiesen, dass entlang der Hauptstraße (Kreisstraße MÜ 10) an den nächstgelegenen Immissionsorten die schalltechnischen Orientierungswerte (OW) für Mischgebiete der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für Verkehrslärm von 60 db(A) tags und 50 db(A) nachts lediglich nachts geringfügig überschritten werden. Bei so geringen Überschreitungen ist die Errichtung von aktiven Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzwänden oder -wällen unverhältnismäßig. Deshalb wird darauf verzichtet.

Es wird daher empfohlen, im Mischgebiet die Aufenthaltsräume nach Norden zu orientieren. Ist dies nicht möglich, sollte die Wohnhäuser durch "passive", bauliche Maßnahmen zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel geschützt werden.

Da ausreichend niedrige Innenpegel nur bei geschlossenen Fenstern sichergestellt werden können, sollte ein Lüftungskonzept nach DIN 1946-6 erstellt werden. Für Schlaf- und Kinderzimmer sind dabei schallschutzwirksame Fensterverbände oder mechanische Lüftungen vorzuziehen, um die Räume nachts ausreichend zu belüften, ohne dass der Verkehrslärm ungehindert in die Räume gelangt.

Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Kreisstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV).

15.0 BAUMSCHUTZ

Die DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen u. Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, die RAS-LP4, Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege; Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen, das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, Forschungsgesellschaft für Straßen- u. Verkehrswesen, Arbeitsausschuss kommunaler Straßenbau und die ZTV-Vegtra-Mu. Zusätzliche technische Vorschriften zur Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationsschichten, Stadt München sind zur Schutz von Bäumen und Wurzelbereichen einzuhalten.

16.0 GEFÄHR DURCH STARKREGENEREIGNISSE / STURZFLUTEN / ÜBERSCHWEMMUNGEN

Ein geringes Risiko für Starkregenerereignisse kann nicht ausgeschlossen werden. Starkniederschläge und damit verbundene Sturzfluten sind sehr seltene und kaum vorhersehbare Ereignisse, die aber bei realen Auftreten sehr große Schäden hervorrufen können. Starkregenerereignisse können flächendeckend überall auftreten und werden voraussichtlich durch die Klimänderung 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 angepasste Nutzung der leerliegenden Räume sichergestellt werden, dass empfindliches oder besonders wertvolles Inventar nicht durch Übersiedeln geschädigt werden kann. Auch bei Bauvorhaben, bei denen die Barrierefreiheit zu fordern ist, muss der Schutz vor eindringendem Wasser ausreichend berücksichtigt werden.

Die Gebäude sollten mind. 25 cm über der höchsten Geländeoberkante wasserdicht errichtet werden (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen sein, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser Zutreten kann. Vorkahrungen sind zu treffen, um einen Rückstau der Kanalisation zu vermeiden.

Die Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenerisiken ausdrücklich hingewiesen. Hierzu sind die Hochwasserschutzbelz zur wassersensiblen Bauweise des Bundesbauministeriums zu beachten: www.fib-bund.de/halt/Themen/Hochwasser.

Weiterhin wird auf die neue Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu Hochwasser- und Starkregenerisiken in der Bauleitplanung hingewiesen: https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserversirtschaftung/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. (weitere Informationen: www.elementar-versichern.de)

17.0

# **B E G R Ü N D U N G**

## **ZUR 1. Ä N D E R U N G D E S B E B A U U N G S P L A N E S M I T I N T E G R I E R T E R G R Ü N O R D N U N G**

**"Westlich der Föhrenstraße"**

**gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung**

**Gemeinde Erharting  
Verwaltungsgemeinschaft Rohrbach**



**Landkreis:  
Regierungsbezirk:**

**Mühldorf a. Inn  
Oberbayern**

## **BEGRÜNDUNG**

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Westlich der Föhrenstraße"  
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>Inhaltsverzeichnis</b> .....	<b>2</b>
<b>1. PLANUNGSANLASS</b> .....	<b>4</b>
1.1    Aufstellungsbeschluss .....	4
1.2    Verfahren nach § 13 a BauGB .....	4
1.3    Ziel und Zweck der Planung.....	4
1.4    Bedarfsnachweis .....	4
<b>2. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES</b> .....	<b>5</b>
2.1    Lage.....	5
2.2    Geltungsbereich und Größe des Bebauungsplanes.....	5
2.3    Bestand und umgebende Bebauung .....	6
2.4    Topographie .....	9
2.5    Kultur- und Sachgüter .....	9
2.6    Altlasten .....	10
<b>3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN</b> .....	<b>11</b>
3.1    Landesentwicklungsprogramm Bayern.....	11
3.2    Regionalplan .....	13
3.3    Flächennutzungsplan .....	14
3.4    Überschwemmungsgebiete .....	15
3.5    Wassersensibler Bereich.....	16
<b>4. STÄDTEBAULICHES ZIEL</b> .....	<b>18</b>
4.1    Art der baulichen Nutzung .....	19
4.2    Maß der baulichen Nutzung .....	19
4.3    Bauweise, Baugrenzen, Abstandsflächen .....	20
4.4    Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern .....	22
4.5    Einfriedungen .....	22
4.6    Gestalterische Festsetzungen .....	23
<b>5. ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG)</b> .....	<b>24</b>
5.1    Verkehr .....	24
5.2    Wasserversorgung.....	25
5.3    Abwasserentsorgung .....	25
5.3.1    Schmutzwasser.....	26
5.3.2    Oberflächenwasser .....	26
5.4    Stromversorgung .....	26
5.5    Telekommunikation .....	26

## **BEGRÜNDUNG**

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Westlich der Föhrenstraße"  
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

5.6	Abfallentsorgung .....	26
5.7	Löschwasser .....	26
5.8	Erneuerbare Energien .....	27
5.9	Baumsturzzone .....	27
<b>6.</b>	<b>Immissionsschutz .....</b>	<b>27</b>
6.1	Schallschutz .....	27
6.2	Staub- und Geruchsimmissionen .....	28
6.3	Lichtemissionen .....	28
6.4	Elektromagnetische Felder.....	28
<b>7.</b>	<b>KLIMASCHUTZ.....</b>	<b>28</b>
<b>8.</b>	<b>GRÜNORDNUNG .....</b>	<b>29</b>
8.1	Rechtliche Grundlagen .....	29
8.1.1	Bestandteile der Planung .....	29
8.2	Bestandsaufnahme .....	30
8.2.1	Schutzgebiete.....	30
8.2.1.1	Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000) .....	30
8.2.1.2	Schutzgebiete gemäß nationalem Recht.....	31
8.2.1.3	Biotopkartierung Bayern.....	32
8.2.1.4	Bindung BNatSchG und BayNatSchG.....	33
8.2.2	Vorhandene Grünstrukturen.....	34
8.2.3	Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP) .....	36
8.3	Planung .....	36
8.3.1	Festsetzungen Grünordnung .....	36
8.3.2	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen .....	37
	<b>Literaturverzeichnis .....</b>	<b>39</b>
	<b>Abbildungsverzeichnis .....</b>	<b>39</b>

## **BEGRÜNDUNG**

---

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Westlich der Föhrenstraße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

# **1. PLANUNGSANLASS**

## **1.1 Aufstellungsbeschluss**

Die Gemeinde Erharting hat am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ beschlossen, den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Westlich der Föhrenstraße“ gemäß § 13 a BauGB<sup>1</sup> durch die 1. Änderung abzuändern.

## **1.2 Verfahren nach § 13 a BauGB**

Die Gemeinde Erharting hat beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Westlich der Föhrenstraße" im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchzuführen. Die Voraussetzungen sind hierfür gegeben.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Westlich der Föhrenstraße" beträgt insgesamt 30.594 m<sup>2</sup>. Davon entfallen ca. 15.400 m<sup>2</sup> auf die überbaubare Fläche. Somit beträgt die überbaubare Grundfläche deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.

Aufgrund der Art des Vorhabens ergeben sich 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 angewandt 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**

Das Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Westlich der Föhrenstraße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung ist die bauliche Neuordnung und moderate Nachverdichtung der Misch- und Wohnbauflächen, sowie die Anpassung des Bebauungsplanes an den Bestand. Im Nordwesten der Planungsfläche wird die Darstellung des Regenwasser-Rückhaltebeckens an die Planung angepasst und die öffentlich Grünfläche zugunsten von 2 Bauparzellen zurückgenommen.

## **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 Erweiterung der Siedlungsfläche um lediglich 2 Bauparzellen, die innerhalb des Geltungsbereiches liegen, kann auf Grund der Geringfügigkeit auf einen Bedarfsnachweis verzichtet werden.

---

<sup>1</sup> (BauGB, 2020)

## **BEGRÜNDUNG**

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Westlich der Föhrenstraße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

## **2. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES**

### **2.1 Lage**

Das Planungsgebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Erharting.

Die Planungsfläche wird im Norden durch eine Waldfläche und im Süden durch die Hauptstraße (Kreisstraße Mü 10) begrenzt. Im Osten schließt ein Wohnbau-gebiet an. Im Westen liegen landwirtschaftliche Flächen und eine bebaute Parzelle.



Abb. 1: Luftbild Erharting mit der Lage des Planungsgebiet (rot) (BayernAtlas 2021), Darstellung unmaßstäblich

### **2.2 Geltungsbereich und Größe des Bebauungsplanes**

Die Größe des Geltungsbereiches umfasst ca. 30.594 m<sup>2</sup>.

Es werden folgende Flächen bzw. Teilflächen (TF) der Gemarkung Erharting überplant:

Teilflächen der Flur-Nrn.

64 (Kreisstraße), 82, 82/1, 82/2, 82/3, 82/4, 82/5, 82/6, 82/7, 82/8, 82/9, 82/10, 82/11, 82/12 (Gehweg Kreisstraße), 84/3 (Römerweg), 89 (Wald), 451 (Wirtschaftsweg)

Flur-Nrn.

64/3 (Gehweg Kreisstraße), 83, 83/1, 83/2, 83/3, 83/4, 83/5, 83/6, 83/7, 83/8, 83/9, 83/10, 83/11, 84, 84/1, 84/2, 84/4, 84/5, 84/6, 84/7, 84/8, 84/9, 84/10,

## **BEGRÜNDUNG**

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Westlich der Föhrenstraße"  
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

84/11, 84/12 (Wirtschaftsweg), 84/13, 84/14, 84/15, 84/16 (Römerstraße),  
84/17, 88/2, 88/3, 88/4 und 94 (Keltenstraße).

### **2.3 Bestand und umgebende Bebauung**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich überwiegende Einfamilienhäuser, Doppel- und Mehrfamilienhäuser mit den Nebengebäuden. An der Hauptstraße befindet sich ein Gewerbebetrieb. Die Wohnbauparzellen weisen unterschiedliche Größen von ca. 300 m<sup>2</sup> bis 750 m<sup>2</sup> mit Privatgärten auf. Die Wohnhäuser weisen eine 1- bis 2-geschossige Bauweise auf. Satteldächer herrschen vor.



*Abb. 2: Ansicht von Norden - Wohnbebauung an der Römerstraße (Foto: Jocham + Kellhuber, Oktober 2020)*

## **BEGRÜNDUNG**

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Westlich der Föhrenstraße"  
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung



*Abb. 3: Ansicht von Südwesten - Wohnbebauung an der Römerstraße (Foto: Jocham + Kellhuber, Oktober 2020)*



*Abb. 4: Ansicht von Südwesten - Wohnbebauung an der Keltenstraße (Foto: Jocham + Kellhuber, Oktober 2020)*

## **BEGRÜNDUNG**

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Westlich der Föhrenstraße"  
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung



*Abb. 5: Ansicht von Westen - Wohnbebauung und Grünfläche für geplantes Regenwasser-Rückhaltebecken (Foto: Jocham + Kellhuber, Oktober 2020)*



*Abb. 6: Ansicht von Westen – Grünfläche mit Obstbäumen, Fläche für geplantes Regenwasser-Rückhaltebecken (Foto: Jocham + Kellhuber, Oktober 2020)*



## **BEGRÜNDUNG**

---

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Westlich der Föhrenstraße"  
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Denkmalgeschützte Gebäude, insbesondere im Ortskern, liegen nicht im Umfeld des Geltungsbereiches.

### **2.6 Altlasten**

Auf den hier überplanten Flächen sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Altlasten vorhanden.

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.

## **BEGRÜNDUNG**

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Westlich der Föhrenstraße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

### **3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN**

#### **3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern**

Die Gemeinde Erharting ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern als Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Kreisregion) eingeordnet.<sup>3</sup>

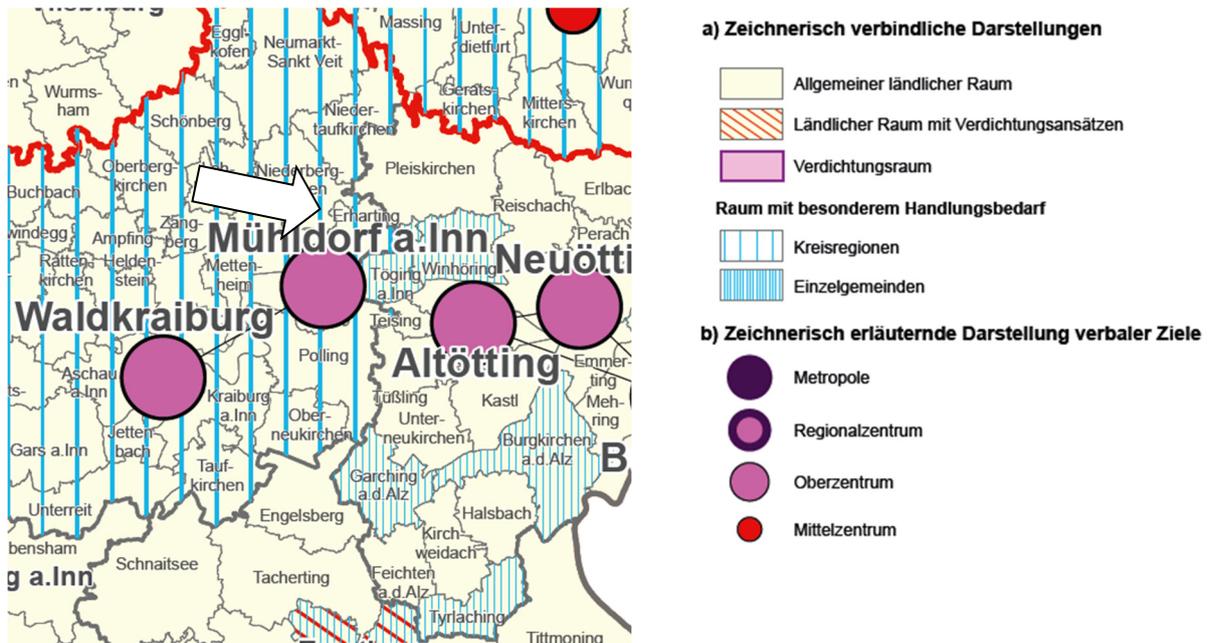


Abb. 8: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan - Strukturkarte; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018), Darstellung unmaßstäblich

Zur Schaffung von gleichwertigen und gesunden Lebens- und Arbeitsbedingungen hat das LEP 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**

(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**

(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**

<sup>3</sup> (Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), 2018)

## **BEGRÜNDUNG**

---

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Westlich der Föhrenstraße"  
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 den Raum nachhaltig und flächensparend entwickeln muss.

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 bauliche Verdichtung auf einer bestehenden Innenbereichsfläche wird dem Ziel des „Flächensparens“ entsprochen.

## **BEGRÜNDUNG**

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Westlich der Föhrenstraße" 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.<sup>4</sup>

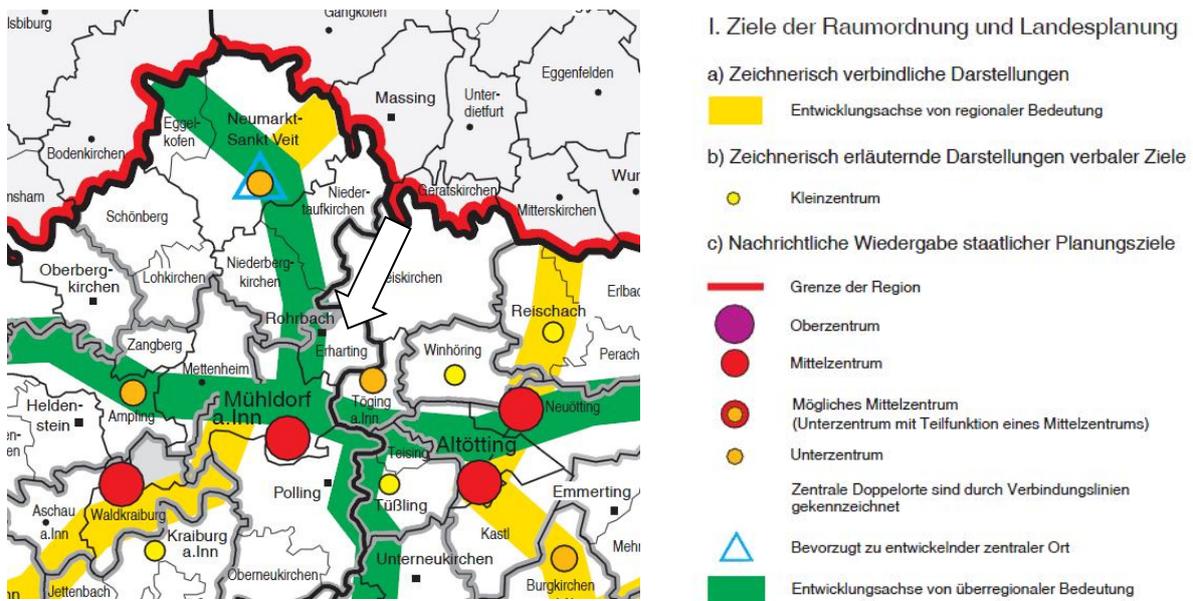


Abb. 9: Auszug aus dem Regionalplan 18 – Südostoberbayern, Karte 1 – Raumstruktur; (Regionalplan 18), Darstellung unmaßstäblich

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)

<sup>4</sup> (Regionalplan 18 - Südostoberbayern, 2020)

## **BEGRÜNDUNG**

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Westlich der Föhrenstraße"  
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 notwendige Neuordnung innerhalb eines bestehenden Bebauungsplanes für die bauliche Verdichtung auf einer bestehenden Innenbereichsfläche zu schaffen.

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

### **3.3 Flächennutzungsplan**

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche des Planungsgebietes als Mischgebiet, als Wohngebiet und als Grünfläche dargestellt. Daher ist eine nachrichtliche Anpassung des Flächennutzungsplanes nach § 13 a BauGB erforderlich.

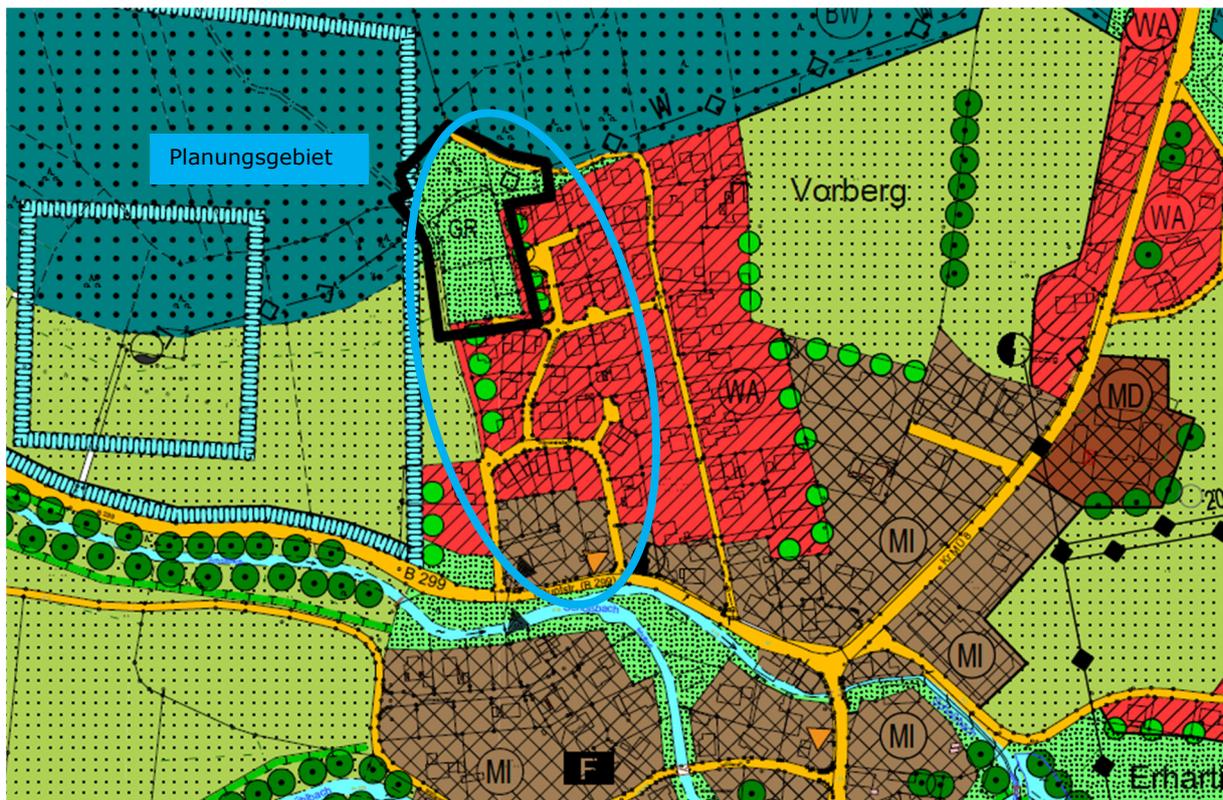


Abb. 10: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Erharting,  
Darstellung unmaßstäblich

## **BEGRÜNDUNG**

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Westlich der Föhrenstraße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

### **3.4 Überschwemmungsgebiete**

An Hand der Karte des UmweltAtlas Bayern ist die Lage und Ausdehnung der Schutzgebiete und dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet im Gemeindegebiet Erharting erkennbar. Daraus ist ersichtlich, dass das Planungsgebiet frei von Restriktionen dieser Art ist.<sup>5</sup>

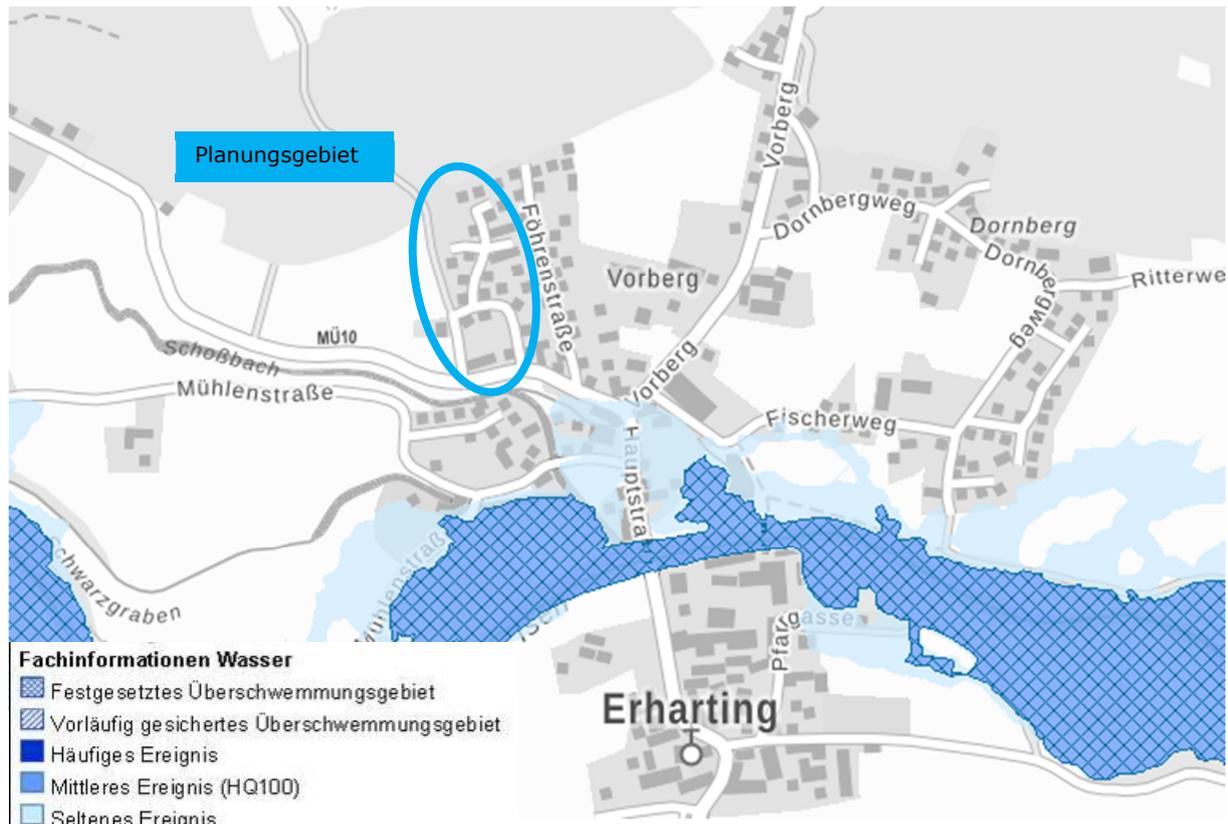


Abb. 11: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2021), Darstellung unmaßstäblich

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

<sup>5</sup> (UmweltAtlas, 2021)

## **BEGRÜNDUNG**

---

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Westlich der Föhrenstraße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

fordern ist, muss der Schutz vor eindringendem Wasser ausreichend berücksichtigt werden.

Die Gebäude sollten mind. 25 cm über der höchsten Geländeoberkante wasserdicht errichtet werden (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser Zutreten kann.

Vorkehrungen sind zu treffen, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

Die Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen. Hierzu sind die Hochwasserschutzfibel zur wassersensiblen Bauweise des Bundesbauministeriums zu beachten: [www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser](http://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser).

Weiterhin wird auf die neue Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung hingewiesen: <https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. (weitere Informationen: [www.elementar-versichern.de](http://www.elementar-versichern.de))

### **3.5 Wassersensibler Bereich**

Wassersensible Bereiche sind Standorte, die vom Wasser beeinflusst werden. 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 dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

An Hand der nachfolgenden Karte des BayernAtlas ist die Lage und Ausdehnung des wassersensiblen Bereiches entlang der Isen erkennbar.<sup>6</sup> Daraus ist ersichtlich, dass sich das Planungsgebiet in einem wassersensiblen Bereich befindet.

---

<sup>6</sup> (BayernAtlas, 2021)

## **BEGRÜNDUNG**

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Westlich der Föhrenstraße"  
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung



Abb. 12: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2021),  
Darstellung unmaßstäblich

Hellgrün: wassersensibler Bereich

Da diese Ereignisse kurzfristig auftreten können, ist es wichtig die geplante Fußbodenoberkante des Erdgeschosses höher als den umgebenden Bestand zu planen. Ebenso sollten alle Kelleröffnungen (z.B. Lichtschächte) 20 – 30 cm über dem umgebenden Bestand liegen. Durch den Hinweis alle Eingänge und sonstige Anschlussstellen und die (Roh-)Fußbodenoberkante über die HQ Extrem Kote zu legen dürften die Vorgaben bereits erfüllt sein. Mit diesen Vorkehrungen dürfte ausreichend Sicherheit gegeben sein.

## **BEGRÜNDUNG**

---

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Westlich der Föhrenstraße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

### **4. STÄDTEBAULICHES ZIEL**

Das Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Westlich der Föhrenstraße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung ist die bauliche Neuordnung und moderate Nachverdichtung der Misch- und Wohnbauflächen, sowie die Anpassung des Bebauungsplanes an den Bestand. Im Nordwesten der Planungsfläche wird die Darstellung des Regenwasser-Rückhaltebeckens an die Planung angepasst und die öffentliche Grünfläche zugunsten von 2 Wohnbauparzellen zurückgenommen. Diese städtebauliche Nachverdichtung entspricht dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Das Regenwasser-Rückhaltebecken dient der Hochwasserableitung aus den höherliegenden Hangflächen im Norden. Für diese Maßnahme wird eine wasserrechtliche Erlaubnis eingeholt.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich überwiegende Einfamilienhäuser, Doppel- und Mehrfamilienhäuser mit den Nebengebäuden. An der Hauptstraße befindet sich ein Gewerbebetrieb.

Der Gehölzstreifen entlang der Hauptstraße ist Bestand. Dieses Gehölz kann aber auf Bebauungsplanebene nicht zum Erhalt festgesetzt werden, da sich dieser innerhalb des Sichtdreiecks befindet. Die Waldfläche im Norden wird anstelle Einzelbaumdarstellungen als Flächenschraffur dargestellt. Neben einer lockeren Strauchbepflanzung sind im rechtskräftigen Bebauungsplan 26 Bäume entlang der Erschließungsstraßen und Wege festgesetzt, sowie 15 Obstbäume in der nordwestlichen Grünfläche. Die tatsächlich bestehenden 16 Baumpflanzungen entlang der Römer- und Keltenstraße werden im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Die nicht umgesetzten Baumstandorte und die zu Gunsten der neuen Parzellen entfallenden Bäume werden durch 15 neu zu pflanzenden Bäume ausgeglichen.

Zusätzlich wird als Minimierungsmaßnahme eine Ein- und Durchgrünung der privaten Baugrundstücke festgesetzt. Je angefangene 200 m<sup>2</sup> nicht überbauter und nicht befestigter Grundstücksfläche ist zur Durchgrünung des Baugrundstückes mindestens ein Laubbaum II. Ordnung oder ein Obstbaum und 5 Sträucher zu pflanzen. Die nicht überbauten Flächen sind zu begrünen und dauerhaft als Wiese, Rasen oder mit Bepflanzung (Deckung mindestens 95 %) anzulegen. Kiesdeckungen sind nur bis maximal 5 % der nicht überbauten Flächen zulässig.

Der bestehende Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Westlich der Föhrenstraße" wird für o.a. Maßnahmen überplant.

Durch die entsprechenden Festsetzungen für den Baumerhalt, Neupflanzungen und die Durchgrünung des Planungsgebietes wird die Einbindung des Allgemeinen Wohngebietes in die vorhandene Wohnbebauung sichergestellt.

Durch die Festsetzung zur Verwendung ausschließlich heimischen Pflanzenarten sowie im Umkehrschluss durch das Verbot bestimmter Pflanzenarten wird besonders auf die Entwicklung von Natur und Landschaft Rücksicht genommen. Als Maßnahme zum Schutz von Boden wird der Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln untersagt.

## **BEGRÜNDUNG**

---

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Westlich der Föhrenstraße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Die planlichen und textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Westlich der Föhrenstraße" werden für den Geltungsbereich der aktuellen 1. Änderung durch neue Festsetzungen vollständig ersetzt.

Insgesamt werden folgenden Aspekte berücksichtigt:

- Nachverdichtung im innerörtlichen Bereich
- städtebauliche Einbindung der geplanten Bebauung durch Festsetzung von maximalen Wandhöhen, sowie Auffüllungen und Abgrabungen und Eingrünungen
- die Regelung des Oberflächenwasserabflusses
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden und damit den Anliegen der Raumordnung und Landesplanung
- Erhalt der Bestandsbäume
- der Naturschutz und der Landschaftspflege

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**

Vorgesehen ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO im nördlichen Geltungsbereich. Nicht zulässig sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO<sup>7</sup>, da ausschließlich Wohnnutzung vorhanden und geplant ist. Im Nordwesten wird die Wohnbaufläche um zwei Parzellen erweitert. Die Art der baulichen Nutzung entspricht im Wesentlichen der umgebenden Bebauung.

Der Bestand entlang der Hauptstraße (Kreisstraße Mü 10) bleibt als Mischgebiet erhalten. Die Nutzungsabgrenzung wird jedoch an den Bestand und die Erschließungsstraße angepasst. Hier wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Nicht zulässig sind Tankstellen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO und Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **Ausweisung einer Grundflächenzahl (GRZ):**

Damit wird das rechtliche Minimum desjenigen bebauungsfreien Flächenanteiles sichergestellt, der im Rahmen einer gerechten Abwägung die naturschutzfachlichen Interessen an einer möglichst geringen Flächenversiegelung gegenüber den Belangen einer möglichst optimalen wirtschaftlichen Nutzung (und somit eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden durch die optimale Ausnutzung) notwendig ist. Daher wird die Grundflächenzahl im allgemeinen Wohngebiet auf 0,4 und im Mischgebiet auf 0,6 begrenzt.

---

<sup>7</sup> (BauNVO, 2021)

## **BEGRÜNDUNG**

---

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Westlich der Föhrenstraße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Entgegen dem rechtskräftigen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Westlich der Föhrenstraße" wird auf eine Festsetzung zur Geschossflächenzahl (GFZ) verzichtet. Stattdessen wird die max. zulässige Wandhöhe abhängig von der jeweiligen Bezugshöhe festgesetzt. Dadurch ist das Maß der baulichen Nutzung ausreichend definiert.

### **Hausarten:**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Westlich der Föhrenstraße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung ist überwiegend mit Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern bebaut. Diese Festsetzung soll ebenfalls für die beiden zusätzlichen Bauparzellen gelten. Daher sind im gesamten Geltungsbereich nur Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser zulässig. Aus städtebaulichen Gründen sind bei einem Einfamilienhaus pro Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig. Bei einem Doppelhaus ist je Doppelhaushälfte 1 Wohneinheit zulässig. Bei einem Mehrfamilienhaus sind pro Wohngebäude max. 6 Wohneinheiten zulässig.

### **maximale traufseitige Wandhöhe:**

Die Wandhöhe ist das Maß von der Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Als Bezugspunkt für die Wandhöhe der Hauptgebäude ist die jeweils angrenzende Straßenhöhe (jeweilige Straße der Grundstückzufahrt) in der Mitte der zugeordneten Gebäudefassade maßgebend.

In Anlehnung an die Bestandsgebäude wird als maximal zulässige traufseitige Wandhöhe 7,0 m festgesetzt. Als maximale mittlere traufseitige Wandhöhe für Garagen und Nebengebäude werden 3,0 m festgesetzt.

Durch diese Festsetzung in Verbindung mit den zulässigen Auffüllungen und Abgrabungen, sowie der bestehenden Topografie wird die Bestandsbebauung aufgenommen und ein harmonisches Ortsbild unterstützt.

## **4.3 Bauweise, Baugrenzen, Abstandsflächen**

### **Bauweise:**

Um die vorhandene Bebauungsstruktur innerhalb des Plangebiets fortzuführen, wird eine offene Bauweise vorgesehen. Dies spiegelt sich auch im angrenzenden Bestand mit Gebäudelängen unter 50 m wider. Offene Bauweise bedeutet, dass die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zum Nachbarn errichtet werden müssen und eine maximale Länge von 50 m haben dürfen.

### **Baugrenzen:**

Durch die Festsetzung der Baugrenze wird die überbaubare Grundstücksfläche definiert, innerhalb derer das Gebäude zu errichten ist. Die Baugrenzen werden an den Bestand angepasst. Entgegen dem rechtskräftigen Bebauungsplan

## **BEGRÜNDUNG**

---

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Westlich der Föhrenstraße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

werden die Baufenster größer gefasst, um die bereits errichteten Nebenanlagen mit einzubeziehen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird über die Baugrenzen sowie die Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports in Verbindung mit der maximal zulässigen Grundflächenzahl begrenzt. Hierdurch wird der Versiegelungsgrad im Baugebiet auf ein möglichst geringes Maß beschränkt, das räumliche Ausmaß an zusätzlichen Gebäuden und Nebengebäuden und Nebenanlagen begrenzt und so dem Gebot eines sparsamen Umgangs mit Grund- und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

### **Abstandsflächen:**

Das Abstandsflächenrecht sichert Freiflächen zwischen den Gebäuden, die grundsätzlich nicht überbaut werden dürfen. Abstandsflächen entsprechen den neuzeitlichen Forderungen an

- ein gesundes Wohnen und Arbeiten in gut belichteten, besonnten und belüfteten Gebäuden und sichern so im öffentlichen, wie im privaten Interesse gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- ein sozial verträgliches Wohnen mit einem ausreichenden Abstand zu den Nachbarn
- den notwendigen Brandschutz.

Daher werden die Abstandsflächen gem. den Vorschriften des Art. 6 BayBO festgesetzt. Für die Bemessung der Abstandsfläche ist die Wandhöhe maßgebend. Die abstandsrelevante Wandhöhe ist das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Auch durch die Anwendung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO mit einer Tiefe der Abstandsfläche von 0,4 H kann eine ausreichende Belichtung und Besonnung der Nachbargrundstücke sichergestellt werden. Stets einzuhalten ist jedoch ein Mindestabstand von jeweils 3 m.<sup>8</sup>

### **Nebenanlagen:**

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen wird auf die Bedürfnisse innerhalb der Wohnbaufläche abgestimmt und wie folgt geregelt:

Verfahrensfreie Bauvorhaben nach Art. 57 Abs. 1 BayBO und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig. Außerhalb der Baugrenzen sind nur folgende genehmigungsfreie Nebenanlagen gemäß Art. 57 Abs. 1 BayBO zulässig:

- Fußwege,
- Zufahrten zum Gebäude und zu den Stellplätzen,
- einmalig in Form von Gartengerätehäuschen, Gewächshäusern, Bienenhaus oder Holzlege, mit einem maximalen Brutto-Rauminhalt bis 50 m<sup>3</sup>,

---

<sup>8</sup> (BayBO, 2021)

## **BEGRÜNDUNG**

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Westlich der Föhrenstraße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

- Terrassen auch mit Überdachung mit einer Fläche bis zu 30 m<sup>2</sup> und einer Tiefe bis zu 3 m,
- Schwimmbecken mit einem Beckeninhalt bis zu 75 m<sup>3</sup>,
- Aufschüttungen und Abgrabungen gemäß den Festsetzungen dieser Satzung,
- Einfriedungen und Stützmauern gemäß den Festsetzungen dieser Satzung,
- Stellplätze.

Ebenso dürfen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Somit sind Garagen und Carports nur innerhalb der hierfür festgesetzten Baugrenze für Nebenanlagen, sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.

### **4.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern**

#### **Aufschüttungen und Abgrabungen:**

Da es sich um ein nach Norden hin ansteigendes Gelände handelt, sind Aufschüttungen auf den Baugrundstücken in einer Höhe von max. 1,0 m und Abgrabungen von max. 0,5 m ab natürlicher Geländeoberfläche erforderlich und damit maximal zulässig. Die randlichen Auftrags- und Abtragsböschungen dürfen jedoch nicht steiler als 1 : 2 geneigt sein.

#### **Stützmauern:**

Durch die Topografie sind zum Geländeausgleich Stützmauern erforderlich. Hier wird die Höhe jedoch auf max. 1,0 m ausgehend vom natürlichen Gelände begrenzt. Es sind nur Natursteinmauern ohne Beton (z. B.: Trockenmauer, Zyklopen- und Bruchsteinmauerwerk), Gabionen zur Gartengestaltung und Betonmauern nur im Bereich der Garagenzufahrten zulässig.

### **4.5 Einfriedungen**

Zum öffentlichen Straßenraum sind lebende Einfriedungen (Hecken) aus standortgerechten Gehölzen sowie Holz- und Metallzäune mit senkrechten Latten bzw. Stäben zulässig. An seitlichen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung zulässig. Die Höhe der Einfriedungen wird auf max. 1,20 m ab OK des fertigen Geländes begrenzt.

Zaunsockel sind unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt. Zwischen Zaun und Geländeoberfläche ist eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm einzuhalten.

Gabionenwände und Sichtschutzzäune sind aus städtebaulichen Gründen grundsätzlich nicht erwünscht. Das im Siedlungsgebiet bereits vorherrschende offene Gesamtbild soll städtebaulich erhalten bleiben.

## **BEGRÜNDUNG**

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Westlich der Föhrenstraße"  
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung



Abb. 13: Einfriedungen innerhalb des Siedlungsgebietes (Foto: Jocham + Kellhuber, Oktober 2020)

Daher werden speziell für Gabionenwände und Sichtschutzzäune folgende Festsetzungen formuliert:

Gabionenwände entlang von Grundstücksgrenzen sind ausschließlich in einer Höhe von max. 1,20 m auf einer Länge von max. 12 % der gesamten Grundstücksgrenzlänge zulässig.

Ausschließlich zwischen Doppelhäusern ist ein Sichtschutz in einer Höhe von max. 2,0 m auf einer Länge von max. 8,0 m zulässig. Sichtschutzwände entlang von Grundstücksgrenzen sind unzulässig.

### **4.6 Gestalterische Festsetzungen**

#### **Dachform/Dachneigung:**

Gestalterische Festsetzungen werden für die Dächer der Hauptbaukörper, sowie der Garagen und Nebengebäude getroffen. Damit soll sichergestellt werden, dass das geplante Erscheinungsbild sich durch die Dachform und Dachneigung in den Bestandsgebäuden widerspiegelt.

Die maximal zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind dem tatsächlichen Bestand, sowohl für die Haupt- als auch für die Nebenanlagen, angepasst. Daher ist für das Hauptgebäude ein Satteldach mit 20° - 36° Dachneigung zulässig.

## **BEGRÜNDUNG**

---

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Westlich der Föhrenstraße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Bei den Garagen und Nebengebäuden gelten für die Dachform und Dachneigung die Festsetzungen analog für Hauptgebäude. Zusätzlich sind Pultdächer von 5° bis 12° Grad erlaubt.

Dächer mit durchgehender Firstlinie des Hauptbaukörpers, First parallel zur längeren Gebäudeseite, Versatz innerhalb der Dachfläche grundsätzlich nicht zulässig.

Die Nutzung der Dachflächen zur solaren Energiegewinnung ist unabhängig von diesen Festsetzungen grundsätzlich unter der gestalterischen Maßgabe, dass die Module nicht aufgeständert sein dürfen, zulässig.

## **5. ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG)**

### **5.1 Verkehr**

#### **Straßenerschließung**

Das Planungsgebiet ist über die südlich liegende Hauptstraße (Mü 10) und die beiden Erschließungsstraßen Römerstraße und Keltenstraße erschlossen. Diese sind Bestand. Die Stichstraßen haben kleinere Wendehämmer. Im Norden befindet sich eine Wendefläche.

Die Mülltonnen der Bauflächen auf Flur-Nr. 82/9, 82/10, 82/11, 84 (nördliche Teilfläche), 84/14, 84/15 und 88/4, Gemarkung Erharting, sind an den Abfuhrta- gen an der ringförmigen Erschließungsstraße oder dem Wendehammer im Geltungsbereich bereitzustellen.

#### **Kreisstraße Mü 10**

Bei der Hauptstraße im Süden handelt es sich um die Kreisstraße Mü 10. Wie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Westlich der Föhrenstraße" dargestellt, wird die Anbauverbotszone zur Kreisstraße MÜ 10 mit 10 m ab Fahrbahnkante eingehalten.

Die erforderlichen Sichtdreiecke bei den Einmündungen in die Kreisstraße sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberfläche der Straße ragen. Einzelne Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den wartepflichtigen Fahrern die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken. Geländeaufschüttungen sind hier nicht zugelassen.

Es muss mit Einwirkungen aus dem Straßenverkehr (Staub, Streusalz, Stein- schlag usw.) gerechnet werden.

Es darf kein Abwasser (z.B. Dachflächenentwässerung usw.) in die Kreisstraßen- entwässerung eingeleitet werden. Vorhandene Straßenentwässerungseinrichtungen (Sickerschächte, Einlaufschächte, Leitungen, usw.) müssen erhalten bleiben und dürfen nicht verändert werden. Der Zugang zu den Entwässerungseinrichtungen durch den Straßenbetriebsdienst muss je- derzeit möglich sein.

## **BEGRÜNDUNG**

---

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Westlich der Föhrenstraße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich das Bauvorhaben im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß Ziffer 11/15 (2) der Verkehrslärm-schutz-Erstattungsrichtlinien durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

### **Wirtschaftswege**

Der westlich gelegene Wirtschaftsweg in Verlängerung der Römerstraße bleibt bestehen. Vor dort aus, sowie über den Wirtschaftsweg entlang der Waldgrenze im Norden kann das Regenwasser-Retentionsbecken gepflegt werden.

### **ÖPNV**

Der Ort Erharting ist an den ÖPNV angeschlossen.

### **Fußwege**

Begleitend zur Hauptstraße verläuft ein Gehweg. Entlang der Römer- und Keltenstraße verlaufen Mehrzweckstreifen. Über einen Gehweg ist die östlich gelegene Keltenstraße fußläufig verbunden.

### **Stellplätze**

Der straßenbegleitende Mehrzweckstreifen kann als Parkfläche benutzt werden. Pro Wohneinheit sind jedoch mind. 2 PKW-Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Garagenstellplätze können angerechnet werden. Der Stauraum vor der Garage darf nicht als Stellplatz angerechnet werden.

## **5.2 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über das Versorgungsnetz 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.

### **Regenwassernutzung**

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. 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.

## **5.3 Abwasserentsorgung**

Die Beseitigung des Wassers ist über ein Trennsystem zu gewährleisten.

## **BEGRÜNDUNG**

---

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Westlich der Föhrenstraße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

### **5.3.1 Schmutzwasser**

Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) ist dem bestehenden gemeindlichen Schmutzwasserkanal zuzuführen.

### **5.3.2 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. TREN OG, TRENGW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“, DWA-A 138 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) zu beachten.

### **5.4 Stromversorgung**

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

### **5.5 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 sowie eine nicht mehr in Betrieb befindliche TK-Linie. Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass die in Betrieb befindlichen TK-Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

### **5.6 Abfallentsorgung**

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

Da die Stichstraße für Müllfahrzeuge ungeeignet sind, sind die Mülltonnen der Bauflächen auf Flur-Nr. 82/9, 82/10, 82/11, 84 (nördliche Teilfläche), 84/14, 84/15 und 88/4, Gemarkung Erharting, an den Abfuhrtagen an der ringförmigen Erschließungsstraße oder dem Wendehammer im Geltungsbereich bereitzustellen.

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.

### **5.7 Löschwasser**

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück einschließlich ihrer

## **BEGRÜNDUNG**

---

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Westlich der Föhrenstraße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Zufahrten müssen dem Art. 31 BayBO, sowie dem Art. 5 BayBO und DIN 14090 entsprechen.

Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung muss der Bauherr 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 bereitgestellte Maß von 48 m<sup>3</sup>/h über mind. 2 Stunden (= insgesamt mind. 96 m<sup>3</sup> 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).

### **5.8 Erneuerbare Energien**

Bei der Errichtung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind ausschließlich 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 zulässig.

### **5.9 Baumsturzzone**

Nördlich der Planungsfläche befindet sich ein Waldstück. Entsprechend des Alters sind die Höhen bereits über ca. 10 m. Die Baumsturzzone wird daher mit einer Tiefe von 20 m planlich dargestellt.

Es wird festgesetzt, dass innerhalb der Baumsturzzone die Gebäude, in denen sich Personen dauerhaft aufhalten, so auszuführen sind, dass sie einem Baumschlag durch Wind- und Schneebruch widerstehen. Dies muss beim jeweiligen Bauantrag durch eine entsprechende Statik nachgewiesen werden.

## **6. Immissionsschutz**

### **6.1 Schallschutz**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Westlich der Föhrenstraße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung wird Straßenverkehrslärm der umliegenden Straßen ausgesetzt. Im Umfeld befindet sich lediglich Wohnbebauung. Hierbei ist von keinen über das gesetzliche Maß hinausgehenden Beeinträchtigungen zu rechnen.

Es wird darauf hingewiesen, dass entlang der Hauptstraße (Kreisstraße MÜ 10) an den nächstgelegenen Immissionsorten die schalltechnischen Orientierungswerte (OW) für Mischgebiete der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für Verkehrslärm von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts lediglich nachts geringfügig überschritten werden.

Bei so geringen Überschreitungen ist die Errichtung von aktiven Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzwänden oder -wällen unverhältnismäßig. Deshalb wird darauf verzichtet. Es wird daher empfohlen, im Mischgebiet die Aufenthaltsräume nach Norden zu orientieren. Ist dies nicht möglich, sollten die Wohnhäuser durch "passive", bauliche Maßnahmen zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel geschützt werden.

## **BEGRÜNDUNG**

---

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Westlich der Föhrenstraße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Da ausreichend niedrige Innenpegel nur bei geschlossenen Fenstern sichergestellt werden können, sollte ein Lüftungskonzept nach DIN 1946-6 erstellt werden. Für Schlaf- und Kinderzimmer sind dabei schalltechnisch wirksame Fenstervorbauten oder mechanische Lüftungen vorzusehen, um die Räume nachts ausreichend zu belüften, ohne dass der Verkehrslärm ungehindert in die Räume gelangt.

Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Kreisstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV).

### **6.2 Staub- und Geruchsimmissionen**

Vom Planungsgebiet selbst gehen keine kritischen Emissionen auf Nachbargebäude aus.

Im Umfeld befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebe mit Viehhaltung. Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm sind durch die Bauwerber zu dulden.

### **6.3 Lichtemissionen**

Die Beleuchtung, einschließlich der eventuellen Werbeträger, des geplanten Gebietes sind möglichst „insektenfreundlich“ und umweltschonend in Bezug auf Art und Intensität der verwendeten Beleuchtung mit einer möglichst geringen Abstrahlung in die Umgebung zu gestalten sowie auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken.

Es werden LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur unter 3.300 Kelvin) empfohlen. Das Lampengehäuse soll zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein.

### **6.4 Elektromagnetische Felder**

In der näheren Umgebung sind keine Funkmaste vorhanden.<sup>9</sup> Der nächstgelegene Mast befindet sich südlich ca. 770 m Luftlinie entfernt. Damit dürfte eine Beeinträchtigung durch elektromagnetische Felder auf das Allgemeine Wohngebiet bzw. Mischgebiet ausgeschlossen sein.

## **7. KLIMASCHUTZ**

Die Städte und Gemeinden und ihre Bürger sind vom Klimawandel unmittelbar betroffen. Die mit dem Klimawandel verbundene Erderwärmung, deren Zunahme bei unvermindertem CO<sub>2</sub>-Ausstoß bis zum Jahr 2100 um bis zu 6,4 Grad Celsius prognostiziert wird, sowie vermehrte Hitzeperioden und Stürme stellen auch die Kommunen vor große Herausforderungen. Diese machen sich insbesondere beim Hochwasser- und Naturschutz bemerkbar. Allein die voraussichtlichen Kosten, die durch den Klimawandel entstehen, wenn keine wirksamen

---

<sup>9</sup> (EMF-Karte Bundesnetzagentur, 2021)

## **BEGRÜNDUNG**

---

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Westlich der Föhrenstraße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Klimaschutzmaßnahmen getroffen werden, wurden für den Zeitraum bis zum Jahr 2050 weltweit mit bis zu 800 Milliarden Euro beziffert.<sup>10</sup> Von daher ist es für die Kommunen essentiell, die Bedürfnisse des Klimaschutzes bereits in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Konkret wurden in der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Westlich der Föhrenstraße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung folgende Maßnahmen zum Klimaschutz angewendet:

- Erhalt der bestehenden Bäume
- Durchgrünung des Planungsgebietes durch CO<sub>2</sub>-absorbierende Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern etc. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Vorgabe von Dachformen und Neigungen, die die Installation von Solaranlagen erleichtern (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Reduzierung der versiegelten Flächen durch Festsetzung einer Maximalversiegelung
- Festsetzung von versickerungsfähiger Befestigung der Stellplätze
- Versickerung des Niederschlagswassers und Ableitung im Trennsystem

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.

## **8. GRÜNORDNUNG**

### **8.1 Rechtliche Grundlagen**

#### **8.1.1 Bestandteile der Planung**

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

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

---

<sup>10</sup> (Klimaschutz - Norbert Portz, 2009)

## **BEGRÜNDUNG**

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Westlich der Föhrenstraße"  
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

## **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).<sup>11</sup> Aufgrund der Entfernung des geplanten Baugebietes 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.



Abb. 14: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach Europarecht und nationalem Recht (im Bildausschnitt nicht vorhanden); (FINWeb 2021), Darstellung unmaßstäblich

---

<sup>11</sup> (FINWeb, 2021)

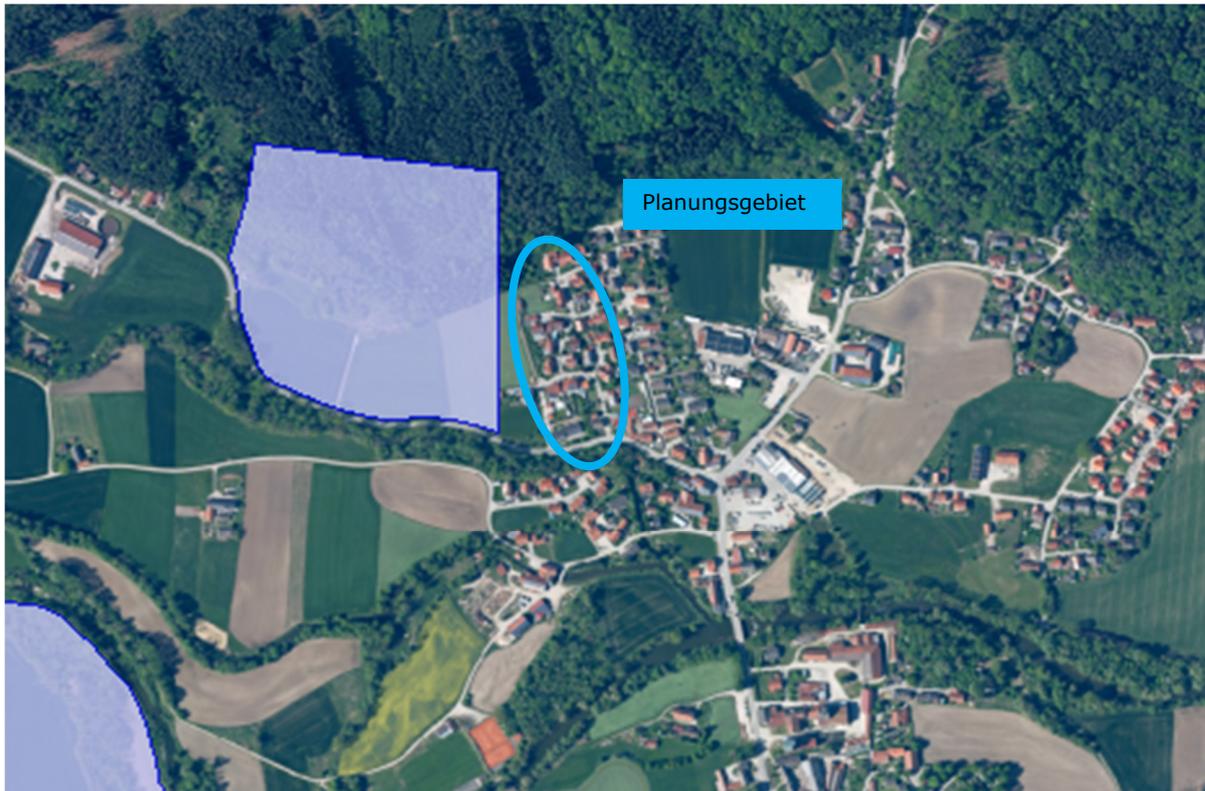
## **BEGRÜNDUNG**

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Westlich der Föhrenstraße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

### **8.2.1.2 Schutzgebiete gemäß nationalem Recht**

Im Planungsgebiet und in der näheren Umgebung zum Planungsgebiet befindet sich weder ein Naturpark oder Nationalpark noch ein Naturschutzgebiet oder Landschaftsschutzgebietes.<sup>12</sup>

Weitere Schutzgebiete z.B. Wasserschutzgebiete befinden sich nicht im Plangebiet. Das Trinkwasserschutzgebiet Erharting liegt in ca. 30 m Entfernung zur westlichen Geltungsbereichsgrenze. Durch die Wohnbebauung und das geplante Regenwasser-Rückhaltebecken wird dieses jedoch nicht negativ beeinflusst.



*Abb. 15: Luftbild mit Darstellung der Trinkwasserschutzgebiete; (FINWeb 2021), Darstellung unmaßstäblich*

*Lila: Trinkwasserschutzgebiet Erharting*

---

<sup>12</sup> (FINWeb, 2021)

## **BEGRÜNDUNG**

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Westlich der Föhrenstraße"  
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

### **8.2.1.3 Biotopkartierung Bayern**

Im Planungsgebiet sind keine amtlich kartierten Biotope vorhanden.<sup>13</sup>  
Südlich des Planungsgebietes befinden sich das amtlich kartierte Biotop Nr. 7741-1047-001, ein naturnaher Abschnitt des Schoßbachs mit Auwald zwischen Schoßbach und Erharting. Dieses Biotop, sowie die umliegenden Biotope werden von der Planung nicht beeinflusst.



Abb. 16: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope; (FINWeb 2021),  
Darstellung unmaßstäblich

Rosa: amtlich kartierte Biotope

---

<sup>13</sup> (FINWeb, 2021)

## **BEGRÜNDUNG**

---

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Westlich der Föhrenstraße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

### **8.2.1.4 Bindung BNatSchG und BayNatSchG**

Zu den nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen zählen<sup>14</sup>:

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, 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 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Westlich der Föhrenstraße" sind keine Biotope, die gemäß BNatSchG § 30 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 betrachten<sup>15</sup>:

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.

Im Norden der Planungsfläche auf der Flur-Nr. 88/4 befindet sich eine intensiv genutzte Wiese mit Obstbäumen. Diese Streuobstwiese weist eine Fläche von ca. 1.740 m<sup>2</sup>. Der Abstand der Obstbäume liegt unter 50 m vom östlich gelegenen

---

<sup>14</sup> (BNatSchG, 2020)

<sup>15</sup> (BayNatSchG, 2020)

## **BEGRÜNDUNG**

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Westlich der Föhrenstraße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Wohnhaus. Somit ist diese Streuobstwiese nicht als Biotop im Sinne des Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG einzuordnen.

### **8.2.2 Vorhandene Grünstrukturen**

Die Planungsfläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits als allgemeines Wohnbaugebiet und Mischgebiet ausgewiesen.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich bestehende Wohngebäude und Nebenanlagen mit ihren Zier- und Nutzgärten. Die bestehenden Straßenbäume werden zum Erhalt festgesetzt. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Baumstandorte im Westen entlang des Wirtschaftsweges wurden nicht umgesetzt und fehlen.

Im Nordwesten des Geltungsbereichs auf der Fläche des geplanten Regen-Rückhaltebeckens befinden sich Obstbäume.

Im Norden liegt ein Waldstück. Ein Teilbereich liegt innerhalb des Geltungsbereiches. Die Baumfallzone wird festgesetzt.



*Abb. 17: Ansicht von Westen – Wiese mit Obstbäumen (Foto: Jocham + Kellhuber, Oktober 2020)*

## **BEGRÜNDUNG**

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Westlich der Föhrenstraße"  
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung



*Abb. 18: Ansicht von Westen – Waldstück mit Wirtschaftsweg (Foto: Jocham + Kellhuber, Oktober 2020)*



*Abb. 19: Ansicht von Westen – Wiese mit Obstbäumen (Foto: Jocham + Kellhuber, Oktober 2020)*

## **BEGRÜNDUNG**

---

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Westlich der Föhrenstraße"  
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

### **8.2.3 Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)**

Der überwiegende Teilbereich der Planungsfläche unterliegt einer Gartennutzung. Der Waldbestand mit potentiellen Bruthöhlen außerhalb der Bauflächen bleibt erhalten. Ebenso bleiben die Straßenbäume entlang der Erschließungsstraßen erhalten.

Im Nordwesten des Geltungsbereichs befindet sich auf der geplanten Fläche des Regenrückhaltebeckens eine Wiese mit Obstbäumen. Dabei handelt es sich um verschiedene Obstbäume. Auf Grund des Alters der Obstbäume ist keine Höhlenstruktur in den Bäumen enthalten. Diese Bäume gehen lediglich als Bruthabitat für Vögel verloren. Durch den direkt angrenzenden Wald mit seinen sowohl vom Alter als auch der Baumartenzusammensetzung vielfältigem Angebot an Lebensraum für Vögel führt der Verlust der wenigen Obstbäume nicht zu einem nennenswerten Eingriff in den Lebensraum der Vögel. Auch der potentieller Lebensraum für Wiesenvögel ist auf der Wiesenfläche nur in geringem Umfang vorhanden. Da aber in der umgebenden Agrarlandschaft und dem angrenzenden Wald ausreichend Lebensraum für alle Vogelarten vorhanden sind, dürfte der Verlust dieser Streuobstwiese 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.

Um Verluste von besetzten Brutplätzen zu verhindern, werden **zeitliche Vorgaben zur Gehölzentfernung** vorgegeben, so dass Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für die beiden Arten vermieden werden können.

Ebenso kann davon ausgegangen werden, dass durch die Bebauung 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 Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Vorprüfung ist deshalb nicht erforderlich. Die Zulässigkeit des Vorhabens ist somit aus artenschutzrechtlicher Sicht gegeben.

## **8.3 Planung**

### **8.3.1 Festsetzungen Grünordnung**

Neben einer lockeren Strauchbepflanzung sind im rechtskräftigen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Westlich der Föhrenstraße" 26 Bäume entlang der Erschließungsstraßen und Wege lagegenau festgesetzt, sowie 15 Obstbäume in der nordwestlichen Grünfläche. Die tatsächlich bestehenden 16 Baumpflanzungen entlang der Römer- und Keltenstraße werden im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Die nicht umgesetzten Baumstandorte und die zu Gunsten der neuen Parzellen entfallenden Bäume werden durch 15 neu zu pflanzenden Bäume ausgeglichen.

## **BEGRÜNDUNG**

---

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Westlich der Föhrenstraße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Zusätzlich wird als Minimierungsmaßnahme eine Ein- und Durchgrünung der privaten Baugrundstücke festgesetzt. Je angefangene 200 m<sup>2</sup> nicht überbauter und nicht befestigter Grundstücksfläche ist zur Durchgrünung des Baugrundstückes mindestens ein Laubbaum II. Ordnung oder ein Obstbaum und 5 Sträucher zu pflanzen. Die nicht überbauten Flächen sind zu begrünen und dauerhaft als Wiese, Rasen oder mit Bepflanzung (Deckung mindestens 95 %) anzulegen. Kiesdeckungen sind nur bis maximal 5 % der nicht überbauten Flächen zulässig.

Der Gehölzstreifen entlang der Hauptstraße ist Bestand. Dieses Gehölz kann aber auf Bebauungsplanebene nicht zum Erhalt festgesetzt werden, da dieser innerhalb des Sichtdreiecks befindet. Die Waldfläche im Norden wird anstelle Einzelbaumdarstellungen als Flächenschraffur dargestellt.

Durch die Festsetzung zum Erhalt der Bäume und Gehölze und die Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen 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.

Unter dem Aspekt des „Flächensparens“ und der gewünschten Entwicklung in den Ortschaften „Innen vor Außen“ ist diese Planung ein wichtiger Beitrag zur Innenentwicklung.

### **8.3.2 Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen**

Folgende Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut **Arten und Lebensräume** durchgeführt:

- Erhalt von Bestandsbäumen im gesamten Geltungsbereich
- Pflanzung von Bäumen
- Ortsrandeingrünung von Westen durch eine Baumreihe
- Festsetzung zur Durchgrünung, insbesondere zur Begrünung der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen und Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen
- Verbot von landschaftsfremden Baumarten
- Verbot von Pflanzenschutzmittel
- zeitliche Vorgabe zur Entnahme von Gehölzen

Für das Schutzgut **Wasser** werden nachfolgende Minimierungsmaßnahmen durchgeführt:

- Versickerung des Niederschlagswassers
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung wasser-durchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen
- Verbot von Pflanzenschutzmittel

Nachfolgende Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut **Boden** durchgeführt:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch die Nachverdichtung innerörtlicher Flächen

## **BEGRÜNDUNG**

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Westlich der Föhrenstraße"  
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

- Festsetzung der zulässigen Abgrabung/ Aufschüttung
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich von Stellplätzen

Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Landschaftsbild** werden minimiert durch:

- Ortsrandeingrünung von Westen durch eine Baumreihe
- Festsetzung zur Durchgrünung, insbesondere zur Begrünung der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen
- Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen
- Festsetzung der zulässigen Abgrabung/ Aufschüttung
- Verbot von landschaftsfremden Baumarten

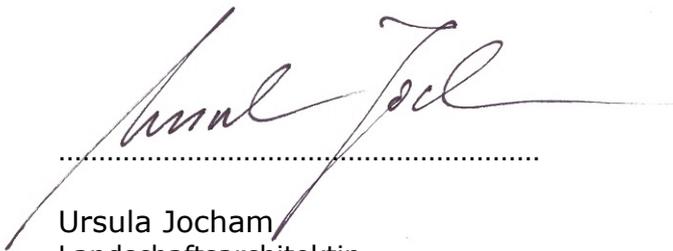
**Grünordnerische Maßnahmen** zur Umfeldgestaltung:

- textliche grünordnerische Festsetzungen auf den Baugrundstücken

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Westlich der Föhrenstraße" werden keine erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgen. Die Eingriffe werden durch die Vermeidungsmaßnahmen und die Festsetzungen in der Grünordnung minimiert.

Für eine qualifizierte Grünordnung werden in der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Westlich der Föhrenstraße" die notwendigen planlichen und textlichen Festsetzungen getroffen.

Iggensbach, den 15.12.2021



Ursula Jocham  
Landschaftsarchitektin  
Stadtplanerin

## **BEGRÜNDUNG**

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Westlich der Föhrenstraße"  
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

### **Literaturverzeichnis**

- BauNVO, B. (November 2021). Baunutzungsverordnung BauNVO.  
BayBO, B. B. (Februar 2021). Bayerische Bauordnung BayBO.  
BayernAtlas, B. S. (2021). *BayernAtlas*. Von <https://geoportal.bayern.de:www.geoportal.bayern.de/bayernatlas>; Bayerische Vermessungsverwaltung abgerufen  
BayNatSchG. (2020). Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG).  
BNatSchG. (2020). Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz).  
EMF-Karte Bundesnetzagentur. (2021).  
FINWeb. (2021). Von FIN-Web – FIS-Natur Online: [https://www.lfu.bayern.de/natur/fis\\_natur/fin\\_web/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm) abgerufen  
Klimaschutz - Norbert Portz, B. D.-u. (2009). Klimaschutz Sachsenkurier 2/09 - Norbert Portz.  
Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). (2018). Landesentwicklungsprogramm Bayern. Regionalplan 18 - Südostoberbayern. (05 2020). Regionalplan 18 - Südostoberbayern (Fortschreibung).  
UmweltAtlas. (2021). *UmweltAtlas Bayern*. Von <https://www.umweltatlas.bayern.de:https://www.umweltatlas.bayern.de> abgerufen

### **Abbildungsverzeichnis**

- Abb. 1: Luftbild Erharting mit der Lage des Planungsgebiet (rot) (BayernAtlas 2021), Darstellung unmaßstäblich 5  
Abb. 2: Ansicht von Norden - Wohnbebauung an der Römerstraße (Foto: Jocham + Kellhuber, Oktober 2020) 6  
Abb. 3: Ansicht von Südwesten - Wohnbebauung an der Römerstraße (Foto: Jocham + Kellhuber, Oktober 2020) 7  
Abb. 4: Ansicht von Südwesten - Wohnbebauung an der Keltenstraße (Foto: Jocham + Kellhuber, Oktober 2020) 7  
Abb. 5: Ansicht von Westen - Wohnbebauung und Grünfläche für geplantes Regenwasser-Rückhaltebecken (Foto: Jocham + Kellhuber, Oktober 2020) 8  
Abb. 6: Ansicht von Westen – Grünfläche mit Obstbäumen, Fläche für geplantes Regenwasser-Rückhaltebecken (Foto: Jocham + Kellhuber, Oktober 2020) 8  
Abb. 7: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2021), Darstellung unmaßstäblich 9  
Abb. 8: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan - Strukturkarte; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018), Darstellung unmaßstäblich 11  
Abb. 9: Auszug aus dem Regionalplan 18 – Südostoberbayern, Karte 1 – Raumstruktur; (Regionalplan 18), Darstellung unmaßstäblich 13  
Abb. 10: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Erharting, Darstellung unmaßstäblich 14  
Abb. 11: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2021), Darstellung unmaßstäblich 15  
Abb. 12: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2021), Darstellung unmaßstäblich 17  
Abb. 5: Einfriedungen innerhalb des Siedlungsgebietes (Foto: Jocham + Kellhuber, Oktober 2020) 23  
Abb. 13: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach Europarecht und nationalem Recht (im Bildausschnitt nicht vorhanden); (FINWeb 2021), Darstellung unmaßstäblich 30  
Abb. 14: Luftbild mit Darstellung der Trinkwasserschutzgebiete; (FINWeb 2021), Darstellung unmaßstäblich 31  
Abb. 15: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope; (FINWeb 2021), Darstellung unmaßstäblich 32  
Abb. 16: Ansicht von Westen – Wiese mit Obstbäumen (Foto: Jocham + Kellhuber, Oktober 2020) 34

## **BEGRÜNDUNG**

---

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Westlich der Föhrenstraße"  
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

*Abb. 17: Ansicht von Westen – Waldstück mit Wirtschaftsweg (Foto: Jocham + Kellhuber, Oktober 2020)* 35

*Abb. 18: Ansicht von Westen – Wiese mit Obstbäumen (Foto: Jocham + Kellhuber, Oktober 2020)* 35