

Stadt Erding Bebauungsplan Nr. 224 I für das Gebiet westlich der Landshuter Straße und östlich des Mühlgrabens

Rechtsgrundlagen

Die Stadt Erding erlässt aufgrund §§ 2, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch (BauGB), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung den folgenden Bebauungsplan als Satzung.

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den Baulinienplan Nr. 1.3 sowie den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 71.1.

Der Bebauungsplan besteht aus:

Teil I	Planzeichnung
Teil II	Textliche Festsetzungen
Teil III	Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
Teil IV	Verfahrensvermerke
Teil V	Begründung

jeweils in der Fassung vom 08.09.2020.

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung.

Baunutzungsverordnung

Für diese Satzung gilt, soweit nachfolgend im Einzelnen nichts Abweichendes geregelt wird, die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017.

I Planzeichnung

Planzeichen nach der PlanZV 90

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung BauNVO)

MU Urbane Gebiete gemäß § 6a BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)

GR zulässige Grundfläche in Quadratmetern

WH Wandhöhe in Metern über dem Höhenbezugspunkt als Höchstmaß

Höhenbezugspunkt 462,42

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

Baulinie
 Baugrenze

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Flächen für Gemeinbedarf

Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Museum
Zweckbestimmung: Museum

5. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 11 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

Straßenbegrenzungslinie

6. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Museumsgraten

7. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a/b BauGB)

Anpflanzen: Bäume

Erhaltung: Bäume

8. Bauliche Gestaltung

(§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

SD Satteldach

vorgeschriebene First- und Hauptkörperrichtung

9. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

10. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweise

bestehende Gebäude

Flurstücke mit Flurstücksnummern

zu beseitigende bauliche Anlagen oder Bauteile

Baudenkmal - Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Bodendenkmal mit Denkmalnummer

II Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Das Baugebiet wird gemäß § 6a BauNVO als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. Im Urbanen Gebiet (MU) sind die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Vergnügungsstätten und
- Tankstellen

ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der maximal zulässigen Grundfläche (GR) und den Festsetzungen zur Wandhöhe (WH) als Höchstmaß. Die Festsetzungen erfolgen durch Eintrag in der Planzeichnung.

2.2. Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen beziehen sich auf den in der Planzeichnung festgelegten Höhenbezugspunkt (462,42 m ü. NN). Die Wandhöhe (WH) ist das Maß zwischen Höhenbezugspunkt und

Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut (bei geneigten Dächern) oder zwischen Höhenbezugspunkt und oberem Abschluss der Wand (bei Flachkonstruktionen bis 2° Dachneigung).

2.3. Die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten baulichen Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenzen dürfen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO durch untergeordnete Vorbauten wie Vordächer und Balkone um maximal 1,5 m überschritten werden, wenn diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes in Anspruch nehmen und mindestens 2 m von der gegenüberliegenden Nachbargrenze entfernt bleiben. Für Baulinien gilt § 23 Abs. 2 Satz 1 BauNVO.

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO, Art. 81 BayBO)

4.1. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist nach der Stellplatzsatzung der Stadt Erding in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln. Die Stellplätze sind nach den Regelungen der Satzung zu gestalten.

4.2. Bei der Errichtung von baulichen Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Fahrradstellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit nach der Fahrradstellplatzsatzung (FStS) der Stadt Erding in der jeweils gültigen Fassung bereitzustellen.

4.3. Oberirdische Stellplätze sind in dem Baugebiet (MU) nur auf den in Plan gekennzeichneten Flächen zulässig. Garagen und Carports sind nicht zugelassen.

4.4. Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Sie sind vollständig unterirdisch anzulegen und, soweit sie nicht überbaut sind, mit einer im Mittel 80 cm starken durchwurzelbaren Erd- und Humusschicht zu bedecken.

5. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

5.1. Es wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Museum" festgesetzt.

5.2. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind Anlagen und Einrichtung für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke zulässig, die der Nutzung als Museum dienen sowie für den Betrieb eines Museums erforderlich sind. Park- oder Grünanlagen sind als Nutzung der Fläche ebenso zulässig. Eine Wohnnutzung ist innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf nicht zugelassen.

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen "v" werden als öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt.

7. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 11, 15 und 25 a/b BauGB, Art. 81 BayBO)

7.1. Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind mit Rasen, Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen, soweit sie nicht als Geh- bzw. Fahrfächen dienen.

7.2. Der Bereich Museumsgraten ist mit Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen, durch Ansaat zu begrünen und zu gestalten. Die Pflanzungen und die Ansaaten sind nach Arten entsprechend zu pflegen und zu erhalten.

7.3. Die in der Planzeichnung als "zu erhalten" festgesetzten Einzelbäume sind in ihrem Bestand zu sichern und bei Absterben durch standorttypische Arten (vgl. Ziffer III 3.1.) zu ersetzen.

7.4. Für die durch Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen sind Arten in standortgerechter Auswahl (vgl. Ziffer III 3.1.) in der Qualität "4-mal verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm" zu verwenden. Bei der Standortwahl der als "neu anzupflanzen" festgesetzten Bäume sind geringfügige Abweichungen gegenüber der Planzeichnung zulässig.

7.5. Je 400 m² angefangene Grundstücksfläche im Baugebiet ist ein Baum in der Qualität "4-mal verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm" zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind mit Planzeichen festgesetzte Baumpflanzungen und vorhandener Baumbestand einzuzählen.

7.6. Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belagsflächen ist pro Baum ein spartenfreier, durchwurzelbarer Pflanzraum von 12 m² vorzusehen. Ausnahmsweise sind auch überdeckte Pflanzflächen zulässig (z.B. mit Baumrosten), wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist.

7.7. Fensterlose Fassaden, Garagen- und sonstige Wände ab einer Wandfläche von 20 m² sind zu einem Anteil von mindestens 25 % der Wandfläche mit Kletter- oder Rankpflanzen in standortgerechter Auswahl (vgl. Ziffer III 3.1.) in der Mindestpflanzqualität: Solitäre, 3 x verpflanzt, Container 7,5 Liter, Höhe 100-150 cm zu begrünen.

8. Bauliche Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

8.1. Die im Urbanen Gebiet (MU) zulässige Dachform ist das Satteldach (SD). Die Satteldächer dürfen mit einer Dachneigung von 35° bis höchstens 45° (gemessen zur Waagerechten) ausgeführt werden.

8.2. Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu 2° Neigung sind zu begrünen. Es ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 10 cm vorzusehen. Dies gilt nicht bei der Anordnung von für Erholungszwecke nutzbaren Freibereichen (z. B. bei Dachterrassen), notwendigen technischen Anlagen oder Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts.

8.3. Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachaufbauten sind nur bei Dachneigungen von mindestens 35° zulässig. Dabei darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten ein Drittel der Wandlänge nicht überschreiten.

8.4. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts sind auf geneigten Dächern nur flächenbündig zulässig. Auf Flachdächern sind diese Anlagen zulässig, wenn sie in mindestens 2,0 m Abstand zu den Dachkanten angebracht sind und mit ihren Oberkanten eine Höhe von 1,0 m über Dachhaut nicht überschreiten.

8.5. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts sind auch an Fassaden zulässig, wenn diese aus rechteckigen, auf die Fassade abgestimmten Einzelflächen bestehen und parallel zur Fassade montiert sind.

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

9.1. Werbeanlagen dürfen im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur am Ort der Leistung an der Hauswand angebracht werden. Aufgeständerte und am Dach befestigte Werbeanlagen sind ebenso unzulässig wie Werbeanlagen, die oberhalb des Brüstungsbereiches des ersten Obergeschosses angebracht werden. Lauflichter und elektronische Laufbänder mit Blink- und Sprungeffekten sind ausgeschlossen.

9.2. Im Urbanen Gebiet (MU) dürfen die Werbeanlagen jeweils eine Größe von 2 m² nicht überschreiten.

10. Einfriedung (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

10.1. Bei der Gemeinbedarfsfläche "Museum" sind um den historischen Garten Einfriedungen mit Mauern als Umgrenzung der Grünfläche bis zu einer Höhe der Oberkante von 463,60 m ü. NN zugelassen.

10.2. Alle weiteren Einfriedungen im Geltungsbereich sind als dicht hinterpflanzte Holzstaketen, Maschendraht-, Stabmatten-, oder Gitterzäune ohne Sockel bis zu einer Höhe von max. 1,20 m auszubilden.

11. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Baulicher Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

11.1. Im Planungsgebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume (z.B. Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches) befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die nachfolgenden Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eingehalten werden:

Museumsgebäude, Museumsanbau, Kultur-Solitärgebäude
(Gebäude innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf): R'w,ges ≥ 36 dB

Gebäude auf Fl.-Nr. 609 (Landshuter Str. 29):

Ostfassaden bis zu einem Abstand von 24 m
von der Straßenmitte nach der Landshuter Straße R'w,ges ≥ 44 dB

Alle weiteren Fassaden R'w,ges ≥ 40 dB

Bei Außenbauteilen von Büroräumen und Räumen ähnlicher Schutzbedürftigkeit im Gebäude Landshuter Str. 29 gelten um jeweils 5 dB geringere Anforderungen.

Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können (Schlaf- und Kinderzimmer), müssen Einrichtungen zur Raumbelüftung erhalten, die gewährleisten, dass in dem für den hygienischen Luftwechsel erforderlichen Zustand (Nennlüftung) die festgesetzten Anforderungen an den baulichen Schallschutz gegen Außenlärm eingehalten werden. Solche Einrichtungen sind u.a.: vorgebaute Pufferräume, Prallscheiben, Spezialfenster mit erhöhtem Schallschutz bei Lüftungsfunktion, Schalldämmlüfter.

Von diesen Festsetzungen kann gemäß § 31 BauGB im Einzelfall abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass auch geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz und geringere Schalldämm-Maße unter Beachtung der gültigen baurechtlichen Anforderungen möglich sind, um die Einhaltung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

11.2. Bei Neuerrichtung des Gebäudes auf Fl.-Nr. 609 (Landshuter Straße 29) sind Schallschutzgrundsätze so zu planen, dass sich in der dem Parkplatz P6 (Fl.-Nr. 298) zugewandten Westfassade des Gebäudes keine Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der TA Lärm befinden. Schutzbedürftige Aufenthaltsräume sind: Wohnräume, einschließlich Wohnzimmern und Wohnküchen; Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten; Unterrichtsräume, Büroräume, Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume.

III Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Denkmalpflege

1.1. Auf folgende, in den Geltungsbereich ragende oder an den Geltungsbereich angrenzende, Bodendenkmäler wird hingewiesen:

- Denkmalnummer D-1-7637-0413 "Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile der östlichen Stadterweiterung ("Landshuter Vorstadt") von Erding".

Westlich angrenzend:

- Denkmalnummer D-1-7637-0411 "Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der ehemaligen Stadtfestigung von Erding mit Stadtmauer und vorgelagerten, doppeltem Wall-Graben-System".

- Denkmalnummer D-1-7637-0412 "Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile der historischen Altstadt von Erding".

1.2. Auf folgendes, im Geltungsbereich liegendes, Baudenkmal wird hingewiesen:

- Denkmalnummer D-1-77-117-98 "Landshuter Straße 31" (Wohnhaus, Syn. Wohngebäude), "Wohnhaus, Geburts- und Atelierhaus des Tiermalers Franz Xaver Stahl (1901-1977), seit 2014 Museum, zweigeschossiges biedermeierliches Vorstadthaus mit Satteldach und Segmentbogenfenstern, um 1840; Bunkeranlage, zwei über Gänge verbundene Rundburten, unter Einbeziehung einer Kelleranlage des 18. Jh., um 1942."

1.3. Auf folgendes, im Umfeld des Geltungsbereichs (Westen) befindliches, Bauensemble wird hingewiesen:

- Ensemblenummer E-1-77-117-1 "Altstadt Erding".

1.4. Diese Denkmäler sind in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Bodeneingriffe sind auf das unabwiesbar notwendige Mindestmaß zu beschränken. Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG. Sie sind zu schützen und zu erhalten, unabhängig davon, ob sie bekannt oder vermutet werden.

1.5. Vor jeder Baugenehmigung oder Freistellung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nachfolgendes zu beachten:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalgerechte Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Der Oberbodenabrtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.

Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen. Grundlage hierfür sind die Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern und gegebenenfalls eine Leistungsbeschreibung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege.

Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabung zu tragen.

Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.

Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

2. Technische Infrastruktur

2.1. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.

2.2. Die Entwässerung erfolgt gemäß der Satzung des Abwasserzweckverbandes Erdinger Moos. Sämtliche Leitungen zur Ableitung von Schmutzwasser der Bauvorhaben sind an die Ortskanalisation vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik erstellt werden.

2.3. Nicht oder nur unbedeutend verschmutztes Niederschlagswasser der Baugrundstücke ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern und darf nicht in die Kanäle des Abwasserzweckverbandes Erdinger Moos eingeleitet werden. Rückhalte- und Versickerungsanlagen für Oberflächenwasser sind von den Bauherren zu erstellen.

Die Bemessung der Anlagen hat nach dem Arbeitsblatt DWA A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" und dem Merkblatt DWA M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) zu erfolgen.

3. Grünordnung

3.1. Für die durch Planzeichen bzw. Text festgesetzten Neuanpflanzungen wird die Verwendung von Arten aus der Artenliste der Stadt Erding in der jeweils aktuellen Fassung empfohlen (siehe unter: <https://www.erding.de/cms/rathaus-buergerservice/bau/baumaustmformulare.html>). Diese wird für den Bereich Museum durch nachfolgende Arten ersetzt:

Kleinbäume und Großsträucher für die Eingrünung

Malus in Arten Äpfel in Arten und Sorten
Magnolia in Arten Magnolien in Arten
Prunus in Arten Kirschen und Zwetschgen in Arten und Sorten

Kletterpflanzen

Wisteria sinensis Glyzinie



3.2. Für Baumaßnahmen im Umfeld der durch Planzeichen festgesetzten zu erhaltenden Baumstandorte wird auf die notwendigen zu treffenden Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 ("Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen") hingewiesen.

3.3. Als Bestandteil des Bauantrages ist im Freistellungs- oder Baugenehmigungsverfahren ein Freifächengestaltungsplan einzureichen.

4. Artenschutz

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote gemäß § 44 BNatSchG, sind die in der artenschutzrechtlichen Prüfung festgelegten Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (sogenannte CEF-Maßnahmen) zu berücksichtigen. Für den Bauabschnitt I sind insbesondere die Vermeidungsmaßnahmen 2V (Schutzmaßnahmen für gebäudebrütende Kleinvögel und Fledermausarten) und 3 V (Schutzmaßnahmen für baumbewohnende Fledermausarten) sowie die CEF-Maßnahme 3 (Frühzeitige Schaffung von Ausweichquartieren für gebäudebewohnende Fledermäuse) zu beachten.

5. Brandschutz

Die Belange und Anforderungen des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu berücksichtigen. Der Brandschutz durch die Feuerwehr ist zu gewährleisten, Feuerwehrzufahrten und -zugänge sind gemäß den "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" (Technische Baubestimmung Bayern) herzustellen.

6. Bestandsschutz

Vorhandene Haupt- und Nebengebäude sowie Garagen und deren Zufahrten genießen, soweit sie baurechtlich genehmigt sind, Bestandsschutz bis zur Neubebauung des Grundstückes bzw. bis zu wesentlichen baulichen Veränderungen der bestehenden Gebäude.

7. Baulicher Schallschutz

Die Genehmigungsbehörde kann bei Errichtung und Änderung von Gebäuden im Baugenehmigungsverfahren den Nachweis der Einhaltung der erforderlichen Schalldämmmaße unter Berücksichtigung der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen technischen Baubestimmungen und DIN Normen fordern.

IV Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Erding hat in der Sitzung vom 26.01.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 224 und am 25.10.2016 die Teilung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.07.2019 wurde mit Begründung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.07.2019 bis einschließlich 21.08.2019 öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung wurde am 11.07.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.01.2020 wurde mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 20.05.2020 bis einschließlich 08.06.2020 erneut öffentlich ausgelegt.

4. Der Planungs- und Bauausschuss der Stadt Erding hat den Bebauungsplan in der Fassung vom 08.09.2020 in seiner Sitzung am 08.09.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

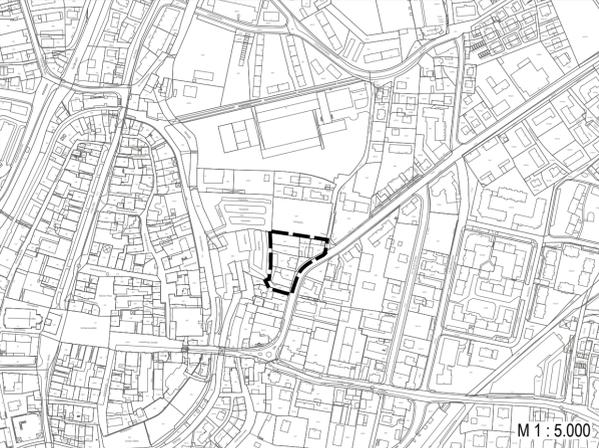
Erding,	Max Gotz, Oberbürgermeister
Erding,	Max Gotz, Oberbürgermeister

Erding,	Max Gotz, Oberbürgermeister
---------	--------------------------------



Stadt Erding

Bebauungsplan Nr. 224 I für das Gebiet westlich der Landshuter Straße und östlich des Mühlgrabens



M 1 : 5.000



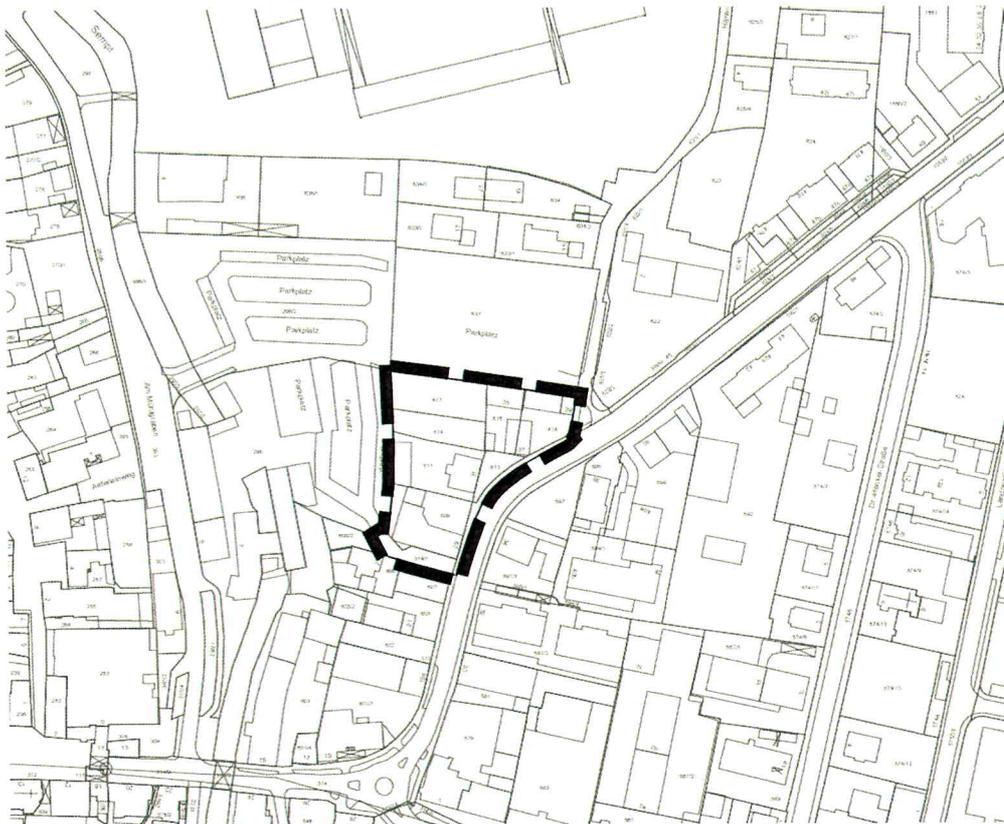
08.09.2020

Stadt Erding Bebauungsplan Nr. 224 I

für das Gebiet "Westlich der Landshuter Straße und östlich des
Mühlgrabens"



Zusammenfassende Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB



Erding, den 03.11.2022



M. Gotz
Max Gotz

Oberbürgermeister

Inhalt

1. Standort und Geltungsbereich
2. Planungsanlass und Zielsetzung
3. Verfahrensablauf
4. Berücksichtigung der Umweltbelange
5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten
6. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
 - 6.1. Öffentlichkeitsbeteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 3 Abs. 2 BauGB
 - 6.2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden nach §§ 4 Abs.1 und 4 Abs. 2 BauGB
7. Schlussbemerkung

Zusammenfassende Erklärung

In der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB wird dargelegt, auf welche Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden; und aus welchen Abwägungsgründen keine anderen Planungsmöglichkeiten in Betracht kommen.

1. Standort und Geltungsbereich

Das Planungsgebiet befindet sich in der Nähe des Stadtzentrums von Erding. Es liegt östlich der historischen Altstadt auf der gegenüberliegenden Seite der Sempt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 3.750 m² (ca. 0,375 ha) und beinhaltet in der Gemarkung Erding vollumfänglich die Fl.-Nrn.: 609, 611, 613, 614, 616, 617, 618 und 314/1 sowie teilweise die Fl.-Nr. 1553/2.

Der Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den Baulinienplan Nr. 1.3 sowie in einem minimalen Maße die rechtsverbindliche 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 71 für das Gebiet am Hans-Kogler-Weg.

Die maßgebende Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung.

2. Planungsanlass und Zielsetzung

Historisch betrachtet, befindet sich das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 224 auf Flächen der Obermühle, die sogenannte Urbar-Mühle. Der Betrieb der Mühle wurde erst vor wenigen Jahren eingestellt. Seitdem dient das ehemalige Holzlager des Sägewerks der Stadt Erding als „Großparkplatz Mühlgraben“.

Die Stadt Erding beabsichtigt, diesen Bereich städtebaulich weiterzuentwickeln sowie zukunftsgerichtet zu gestalten und lobte deshalb im Sommer 2016 den städtebaulichen Ideenwettbewerb „Museum Franz-Xaver Stahl und angrenzende Bereiche“ aus.

Das Areal stellt zukünftig eine wichtige Wegeverbindung vom geplanten neuen Bahnhof Erdings, auf dem noch bestehenden Fliegerhorstgelände, über die Landshuter Straße durch das Gebiet des Bebauungsplans zur Innenstadt dar. Nach einer möglichen Verlagerung des Parkplatzes an einen nördlich gelegenen Standort, ergibt sich auf der frei werdenden Fläche die Chance einer städtebaulichen Nachverdichtung.

Ziel ist es, ein Urbanes Stadtquartier zu errichten, das sowohl die historische Altstadt mit ihren innerstädtischen Versorgungsangeboten ergänzen kann und auch stark nachgefragtem Wohnraum in zentraler Lage anbietet.

Am 26.01.2016 beschloss der Stadtrat der Stadt Erding die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 224 für das Gebiet westlich der Landshuter Straße und östlich des Mühlgrabens. Der Entwurf des Wettbewerb-Siegers ist die Grundlage für die Erstellung des Bebauungsplanes.

Am 25.10.2016 wurde mit der Teilung des ursprünglichen Bebauungsplans der

Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 224 I gefasst.

In der Sitzung des Planungs- und Bauausschusses vom 13.12.2018 erfolgte dann eine Planvorstellung des Bebauungsplan Nr. 224 I mit dem gleichzeitigen Hinweis auf die Gesamtplanung.

Dort wurde bestätigt, wie bereits vom Stadtrat am 25.10.2016 beschlossen, den Bebauungsplan in zwei Teilabschnitten weiter zu verfolgen, wobei für den nunmehr vorliegenden ersten Teilabschnitt - der Bebauungsplan Nr. 224 I - die weiteren Verfahrensschritte sofort eingeleitet werden sollen.

Damit soll ermöglicht werden die Sanierung und Erweiterung des Museums Franz-Xaver-Stahl kurzfristig durchführen zu können und damit die Zugangssituation zu lösen, den Vorplatz des Museums aufzuwerten und den ursprünglichen Charakter des Museumsgartens zu stärken.

Der zweite Teilabschnitt folgt in einem gesonderten Verfahren.

Die fehlende Mitwirkung der westlichen und nördlichen betroffenen Grundstückseigentümer als auch deren zum Teil massiver Widerstand gegen die Umsetzung der Gesamtplanung waren mit ein Grund zur Teilung der Planungsabschnitte.

3. Verfahrensablauf

Nach dem Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 224 für das Gebiet westlich der Landshuter Straße und östlich des Mühlgrabens am 26.01.2016 wurde für den ersten Planungsabschnitt am 26.10.2016 der Aufstellungsbeschluss gefasst.

Die Auslegung und Beteiligung der Öffentlichkeit, der betroffenen Privatpersonen und der Träger öffentlicher Belange des Bebauungsplanes gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 19.07.2019 bis zum 21.08.2019.

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurde am 12.11.2019 die auf die Änderungen des Bebauungsplanes verkürzte Auslegung und Beteiligung auf der Grundlage des § 4a BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplan sollte in der Zeit vom 03.03.2020 bis zum 30.03.2020 ausliegen. Aufgrund der Corona-Pandemie wurde die Offenlage frühzeitig beendet und eine erneute Offenlage in der Zeit vom 20.05.2020 bis zum 08.06.2020 durchgeführt.

Die während der Auslegung im März eingegangenen Stellungnahmen wurden bei der Abwägung mitberücksichtigt.

Im weiteren Verfahren erfolgte dann die Abwägung der während der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen, deren Einarbeitung in das Planwerk und schließlich die Auslegung und Beteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB.

Am 08.09.2020 erfolgte die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB und der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte im Verfahren nach §13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren.

Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m². Die weiteren im Gesetz genannten Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor. Es handelt sich um die Sicherung und Möglichkeit der Ergänzung der Bebauung im Innenbereich.

Eine Umweltprüfung und Umweltbericht waren in diesem Verfahren nicht erforderlich. Eine naturschutzrechtliche Eingriffsregelung musste ebenfalls nicht angewendet werden, da bei einer zulässigen Grundfläche von unter 20.000 m² Eingriffe in Natur und Landschaft als bereits erfolgt bzw. zulässig gelten.

Unabhängig davon waren die Vermeidungs- und Minimierungsgrundsätze sowie die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen.

Eine entsprechende spezielle artenschutzspezifische Prüfung wurde beauftragt und erstellt, die insbesondere auch die Nähe der Sempt mit berücksichtigte.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da die vorliegende Planung der Sicherung der im Flächennutzungsplan angedachten Nutzungen und dem Erhalt der Gemeinbedarfflächen dient – Museum Franz-Xaver-Stahl und Museumsgarten, erübrigt sich die Frage nach Standortalternativen.

Aufgrund der besonderen Spezifik der Planung von Gemeinbedarfflächen ist davon auszugehen, dass alternative Standortmöglichkeiten ausgeschlossen werden können.

Im Flächennutzungsplan ([200303 A FNP ED Plan-A reduziert.pdf \(erding.de\)](#)) wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 224 I südlich des Museums ein Mischgebiet vorgesehen.

Mit der Ausweisung eines urbanen Gebietes kann der Bebauungsplan Nr. 224 I als aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt betrachtet werden.

Die Festsetzungen der einzelnen Nutzungsarten erfolgte auch zur Sicherung des Bestandes vor allem im südlichen Bereich, damit entfällt die Grundlage einer Alternativprüfung.

Zudem ist die verkehrstechnische Erschließung vollständig gewährleistet.

6. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

6.1. Öffentlichkeitsbeteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 3 Abs. 2 BauGB

Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligungen nach § 3 Abs. 1 BauGB und der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sind Stellungnahmen von Bürgern bzw. deren beauftragten Rechtsvertretern im Wesentlichen zu folgenden Themen eingegangen:

- Planungsumgriff
- Schaffung von Baurecht auf den Nachbargrundstücken
- Einbindung der Nachbarn in den Planungsprozess
- Anordnung der Baufenster
- Wandhöhen

Wertung und Abwägung:

Das Planerfordernis und die Wahl des Planungsumgriffs sind ausführlich in der Begründung behandelt und erläutert.

Die von den beiden unmittelbaren Nachbarn zuerst abgelehnte Weiterentwicklung des Gebietes änderte sich in die Stellungnahme mit den geäußerten Vorwürfen. Diese wurden während der Abwägungen am 12.11.2019 und 08.09.2020 behandelt.

Den Vorschlägen zur Vergrößerung des Geltungsbereiches konnte dann aber nach umfangreicher Prüfung aufgrund der langfristig bestehenden Verträge zu den Parkplatznutzungen und des bereits vorhandenen Bebauungsplans Nr. 71.1 für das Gebiet am Hans-Kogler-Weg ([BP71_1.pdf \(erding.de\)](#)) nicht gefolgt werden.

Die Umsetzung und Realisierung eines Bebauungsplans mit den im Wettbewerb herausgearbeiteten Planungszielen, die vollumfänglich den Planungsabsichten der Stadt Erding entsprechen und zum Wohl der Allgemeinheit hätten umgesetzt werden können, wäre zeitlich nicht absehbar gewesen.

Die Verwertungsabsichten der Eigentümer der benachbarten Grundstücke sind nicht konform mit den städtebaulich begründeten Entwicklungsabsichten der Stadt Erding.

Die Anordnung der Baufenster und die Festsetzungen der Wandhöhen begründen sich aus der städtebaulichen Eigenart der umgebenden Bebauung.

6.2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden nach §§ 4 Abs. 1 und 4 Abs. 2 BauGB

Während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach §§ 4 Abs. 1 und 4 Abs. 2 BauGB sind Stellungnahmen im Wesentlichen zu folgenden Themen eingegangen:

- Verkehrslärmimmissionen, Gewerbelelärmimmissionen
- Naturschutzfachlicher Kompensationsbedarf
- Denkmalschutz
- Festsetzung eines Urbanen Gebietes

Wertung und Abwägung:

- Verkehrslärmimmissionen, Gewerbelelärmimmissionen

Aufgrund der nachgewiesenen Überschreitungen der Immissionswerte ist die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet nicht möglich. Die Ausweisung der südlichen Grundstücke als Urbanes Gebiet und die Nutzung als Gemeinbedarf wird von der Unteren Immissionschutzbehörde befürwortet.

- Naturschutzfachlicher Kompensationsbedarf:

Da es sich um die Überplanung eines zum größten Teil bereits bebauten Gebietes handelt, besteht kein wesentlicher Kompensationsbedarf. Zudem ist der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung anzusehen, bei dem der Nachweis der Kompensation nicht erforderlich ist.

Trotzdem wurde eine spezielle artenspezifische Prüfung vorgenommen, die bei den konkreten Bauanträgen erneut zu prüfen ist.

- Denkmalschutz

Die Hinweise des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege wurden in den Bebauungsplan eingefügt.

Es ist sowohl ein Einzeldenkmal als auch ein Bodendenkmal im Bereich vorhanden, die bei der Planung beachtet wurden.

- Festsetzung eines Urbanen Gebietes

Die Festsetzung des Urbanen Gebietes wurde von mehreren Trägern öffentlicher Belange und Behörden bezweifelt. Diesen Einwendungen konnte nicht gefolgt werden, weil:

- die Lärmissionen für ein Allgemeines Wohngebiet vor allem im Erdgeschoss zu hoch sind.
- die "gemischte" Nutzung bereits vorhanden und nicht gleichmäßig, wie in der BauNVO gefordert, aufgeteilt ist.
- die spätere weitere Überplanung des westlichen Bereichs (vgl. Wettbewerbsergebnis) als MU durchaus mit dem Flächennutzungsplan zu vereinbaren ist.

7. Schlussbemerkung

Nach umfangreicher Berücksichtigung der Umweltbelange, der Wertung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen vor allem der Privatpersonen wurde der Bebauungsplan Nr. 224 I für das Gebiet westlich der Landshuter Straße und östlich des Mühlgrabens in seinem festgesetzten Geltungsbereich von der Großen Kreisstadt Erding am 16.01.2020 als Satzung beschlossen.

Diese ist nach ortsüblicher Bekanntmachung mit Ablauf des Tages ihrer Bekanntmachung in Kraft getreten.