

Stadt Erding
Bebauungsplan Nr. 229
 für das Gebiet östlich des Pretzener Weges, westlich der Hörlkofener Straße und nördlich der Nußbaumstraße

Rechtsgrundlagen
 Die Stadt Erding erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 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 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 148 und dessen 1. Änderung.

Bestandteile

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 11.03.2021.

Geltungsbereich
 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil I).

Bauutzungsverordnung
 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 Bauutzungsverordnung BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO

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

- GR** Maximal zulässige Grundfläche in Quadratmetern
- GF** Maximal zulässige Geschossfläche in Quadratmetern
- WH** Wandhöhe in Metern über dem Höhenbezugspunkt als Höchstmaß
- FH** Firsthöhe in Metern über dem Höhenbezugspunkt als Höchstmaß
- SD** Höhenbezugspunkt (469,10 m ü. NN)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze
- Nur Hausgruppen zulässig

4. Verkehrsflächen
 (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 11 BauGB)

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fahrradweg
- öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsgrün
- Straßenbegrenzungslinie
- private Straßenverkehrsfläche: Fußweg

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

- Anpflanzen: Bäume
- Anpflanzen: Sträucher
- Erhaltung: Bäume

6. Bauliche Gestaltung
 (§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

- SD Satteldach
- Vorgeschriebene Firstrichtung

7. Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Schalldämmende Lüftungseinrichtungen erforderlich (siehe Festsetzung II. 9)

8. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB)
- Ga** Zweckbestimmung: Garagen
- Ca** Zweckbestimmung: Carports
- St** Zweckbestimmung: Stellplätze
- NA** Zweckbestimmung: Nebenanlagen
- Wp** Zweckbestimmung: Haustechnikanlagen
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Hinweise

- Bestehende Gebäude
- Flurstücke
- Bodendenkmal
- Maßangabe in Metern (z. B. 5,0 m)
- Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der benachbarten Bebauungspläne Nr. 17 und 148
- Vorschlag Grundstücksteilung
- Vorschlag Standort für Mülltonnen zur Entleerung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Freihaltung von Sichtdreiecken (Art. 26 BayStrWG)
- Baumbestand

II Textliche Festsetzungen

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

- 1.1. Das Baugelände wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- 1.2. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für die Verwaltung,
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellen
 ausgeschlossen.

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

- 2.1. Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der maximal zulässigen Grundfläche (GR) und Geschossfläche (GF) sowie den Festsetzungen zur Wandhöhe (WH) als Höchstmaß. Die Festsetzung erfolgt durch Eintrag in der Planzeichnung.
- 2.2. Die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche darf im Allgemeinen Wohngebiet (WA) durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen
 - im Teilbereich WA 1 bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und
 - im Teilbereich WA 2 bis zu einer GRZ von 0,7
 überschritten werden.

Bei der Ermittlung der GRZ sind die Flächen für Stellplätze/ Garagen und Nebenanlagen mitzurechnen, auch wenn sie nicht auf dem gleichen Baugrundstück liegen. Private Verkehrsflächen werden bei der Ermittlung der GRZ nicht mitgerechnet.

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

Untergeordnete Gebäudeteile wie Vordächer, Balkone, Pergolen und Terrassenüberdachungen dürfen in den Baugebieten die Baugrenze um bis zu 1,5 m überschreiten.

4. Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Reihenhau einer Hausgruppe ist maximal eine Wohneinheit zugelassen.

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

- 5.1. 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. Nach § 5 Abs. 2 der StS ist nach jeweils 5 Stellplätzen eine Bepflanzungsstrecke mit Baum anzulegen. Bei einer Ergänzung mit einem Schwerbehindertenaufstellplatz im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche, kann die Zahl auf 6 erhöht werden.
- 5.2. Auf den privaten Grundstücksflächen sind oberirdische und ebenerdige Stellplätze und Garagen nur innerhalb der hierfür festgesetzten und bezeichneten Flächen (St/ Ga) und innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 5.3. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet im Teilbereich WA 1 nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Garten-, Spiel- und Gerätehäuser sind auch außerhalb des Bauraums bis max. 10 m² Grundfläche zulässig.
- 5.4. Im Teilbereich WA 2 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der BauNVO nur auf den hierfür festgesetzten Flächen (NA) und innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 5.5. Im Teilbereich WA2 sind stationäre Haustechnikanlagen wie Außenanlagen von Luft-Wärme-Pumpen oder die Außengeräte von Lüftungs- oder Klimaanlage nur auf den hierfür festgesetzten Flächen (Wp) zulässig.

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger zu belastenden Flächen, dürfen bei einer Bepflanzung keine tief wurzelnden Pflanzen verwendet werden.

7. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 ab BauGB, Art. 81 BayBO)

Die unbebauten Flächen der Grundstücke sind mit Rassen, Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen und gärtnerisch zu gestalten (Pflanzvorschläge siehe unter Hinweise Ziffer III 3.1.), soweit sie nicht als Geh- und Fahrfächen oder als Stellplätze dienen.

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

- 8.1. Hausgruppen (Reihenhäuser) sind profilig in ihrer Dachform, Dachdeckung sowie ihren Fassaden aufeinander abzustimmen. Terrassenüberdachungen und -trennwände sind bei Hausgruppen durchgängig bau- und profilig für alle Häuser der Gruppe auszubilden.
- 8.2. Die vorgeschriebene Dachform und Firstrichtung der Hauptgebäude ist in der Planzeichnung festgesetzt. Die Dächer sind mit einer Dachneigung von 35° - 45° (gemessen zur Waagerechten) auszuführen.
- 8.3. Dachaufbauten für die Dachraumbeleuchtung sind als Schleppläuben vorzusehen. Die Summe der Breitenmaße von Dachaufbauten und -einschnitten darf 1/2 der traufseitigen Wandlänge pro Hausseite nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten und -einschnitte bis zur Giebelwand muss mindestens 1,0 m betragen.
- 8.4. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts auf den Dächern sind abweichend von Ziffer 8.3. auf der gesamten Dachfläche zulässig, wenn sie bandartig, parallel und in mindestens 0,5 m Abstand zur Dachkante angebracht sind und ihre Neigung der Dachneigung entspricht. Sie sind auch an Fassaden zulässig, wenn sie aus rechteckigen, auf die Fassade abgestimmten Einzelflächen bestehen und parallel zur Fassade montiert sind.
- 8.5. Für Garagen und Nebengebäude sind Satteldächer zulässig. Die Neigung der Dächer orientiert sich an denen der Hauptgebäude. Ausnahmsweise können auch flachgeneigte Dächer und Flachdächer zugelassen werden. Diese sind unterhalb einer Dachneigung von 10° (gemessen zur Waagerechten) zu begründen.
- 8.6. Trennwände zwischen ebenerdigen Terrassen sind bis zu einer Tiefe von 3,0 m und einer Höhe von 2,0 m zulässig.
- 8.7. Werbeanlagen dürfen nur am Ort der Leistung im Erdgeschoss-Bereich an der Hauswand angebracht werden. Sie dürfen eine Fläche von 1,0 m² je Werbeanlage nicht überschreiten.
- 8.8. Als Einfriedungen sind nur Holzstaketenzäune, Hecken oder dicht hinterpflanzte Maschendraht- / Gitterzäune ohne Sockel bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig.
- 8.9. Höhendifferenzen im Gelände sind als begründete Böschungen mit einer maximalen Neigung von 1:3 auszuführen. Stützwände sind im Baubetrieb nicht zulässig.
9. **Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Baulicher Schallschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - 9.1. Die Außenbauteile der Gebäude inklusive aller Bestandteile wie Fenster, Belüftungseinrichtungen, Rolladeneinsten etc. müssen folgende Anforderungen an den baulichen Schallschutz erfüllen: Erforderliches bewertetes Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß: erf.Rw.ges ≥ 33dB
 Für alle Schlafräume (Schlaf- und Kinderzimmer), die ausschließlich über ein Fenster in einer in der Planzeichnung mit einem Planzeichen für „Schalldämmende Lüftungseinrichtungen erforderlich“ (Ziffer I.7.) versehenen Fassade belüftet werden können, sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die gewährleisten, dass das oben angegebene erforderliche Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß erf.Rw.ges auch im Zustand der Nennlüftung des jeweiligen Raumes nicht unterschritten wird.
 - 9.2. Wärmepumpen: Es ist nur die Errichtung solcher stationärer Anlagen (z. B. Luftwärmepumpen, Lüftungsanlagen) zulässig, deren ins Freie abgestrahlter immissionswirksamer Schalleistungspegel L_{wa} = 55 dB(A) im lauteinstufigen Betriebszustand nicht überschreitet. Die Geräusche dieser Anlagen dürfen nicht tonhaltig sein (siehe Erläuterungen in den Hinweisen unter Ziffer III.8.).
 - 9.3. 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 Schalldämmmaße unter Beachtung der gültigen baurechtlichen Anforderungen möglich sind, um die Einhaltung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

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

1. **Denkmalpflege**
 - 1.1. Auf folgende vom Geltungsbereich überlagerte Bodendenkmäler wird hingewiesen:
 - Denkmalnummer D-1-7737-0159 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zerstelung“ und
 - Denkmalnummer D-1-7737-0012 „Straße der römischen Kaiserzeit“.
 - 1.2. Diese Denkmäler sind in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Bodeneingriffe sind auf das Unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken.
 - 1.3. Vor jeder Baugenehmigung oder Freistellung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nachfolgendes zu beachten:
 - Der Antragsteller hat eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.
 - 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. **Wasserwirtschaft**
 - 2.1. Sämtliche Bauvorhaben (Neubauten / Umbauten) 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. Zwischenrisungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik erstellt werden.
 - 2.3. Nicht oder nur unbedeutend verschnitten Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern und darf nicht in die Kanäle des Abwasserzweckverbandes Erdinger Moos eingeleitet werden. Rückhalte- und Versickerungsanlagen für Oberflächenwasser sind vom Bauherrn 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.
 - Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen. Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind grundsätzlich unzulässig.
 - 2.4. Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen und sonstigen hydrostatisch wirksamen Wässern (z.B. Stau- und Schichtenwasser) müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens 468,5 m ü. NN wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen. Grundstücksentwässerungsanlagen sind wasserdicht und auftriebssicher zu errichten.
 - 2.5. Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz- / Mischwasserkanal ist nicht zulässig.
 - 2.6. Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z. B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.
3. **Grünordnung und Artenschutz**
 - 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: http://www.erding.de/cms/fileadmin/user_upload/bebauungspläne/170314_Artenlisten_Stadt_Erding.pdf).
 - 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 Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

3.4. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 i. V. m. § 44 Abs. 1 BNatSchG sind notwendige Gehölzbesichtigungen im Zeitraum von 01. Oktober bis 28. / 29. Februar (außerhalb der Vogelbrut- und Vegetationszeit) durchzuführen.

4. **Brandschutz**
 - 4.1. 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.
 - 4.2. Die Löschwasserentnahmestellen (Unter- oder Überflurhydranten) sind in einem maximalen Abstand von 80-120 m zu errichten.
5. **Sichtfelder / Sichtdreiecke**
 - 5.1. Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtdreiecke dürfen außer Zäunen keine neuen Hochbauten nicht errichtet werden.
 - 5.2. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen und ähnliche mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über der Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.
 - 5.3. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der zuständigen Straßenbauverwaltung abzustimmen.
6. **Landwirtschaft**
 Innerhalb des Planungsgebiets können Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen, durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, auftreten. Diese unvermeidbaren Emissionen sind zu dulden.
7. **Stellplatzsatzung**
 PKW-Stellplätze für Personen mit eingeschränkter Mobilität sind in den angegebenen Bereichen (bzw. in den Baufeldern) auf der Grundlage der aktuell gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Erding zu errichten.
8. **Stationäre Anlagen / Wärmepumpen**
 Haustechnische Anlagen im Planungsgebiet wie Lüftungsanlagen, Wärmepumpen sowie deren Kamine, Abluftöffnungen etc. müssen dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen und sollen so aufgestellt werden, dass Lärmbelastungen in der Nachbarschaft minimiert werden. Sie sind nur auf den dafür zugelassenen Stellen aufzustellen und idealerweise einzuhäuschen. Alle Anforderungen der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm TA Lärm vom 26. August 1998) als maßgeblicher Mess- und Beurteilungsvorschrift sind als Mindestanforderungen einzuhalten. Die maximale abgestrahlte Schalleistung solcher Anlagen ist durch die Festsetzung in Ziffer II.9.2. beschränkt. Die Geräusche dieser Anlagen dürfen nicht tonhaltig im Sinne von A.3.3.5 TA Lärm sein.

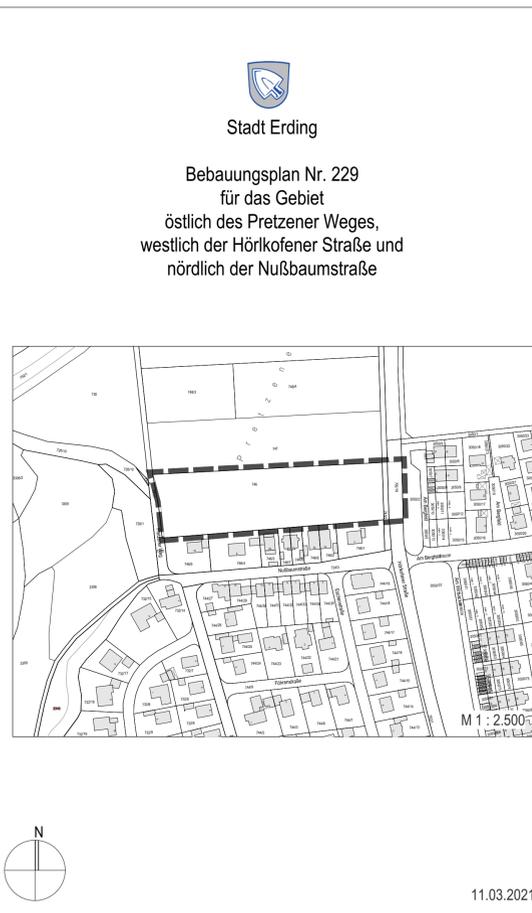
IV Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Erding hat in seiner Sitzung am 31.01.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 229 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.07.2020 wurde mit Begründung gemäß § 13b in Verbindung mit § 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 25.09.2020 bis einschließlich 28.10.2020 öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung wurde am 17.09.2020 ortsüblich bekanntgemacht.
3. Der Planungs- und Bauausschuss der Stadt Erding hat den Bebauungsplan in der Fassung vom 11.03.2021 in seiner Sitzung am 11.05.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Erding, Max Gotz, Oberbürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung über den Erlass des Bebauungsplanes erfolgte am 06.07.2021; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 11.03.2021 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Erding, Max Gotz, Oberbürgermeister

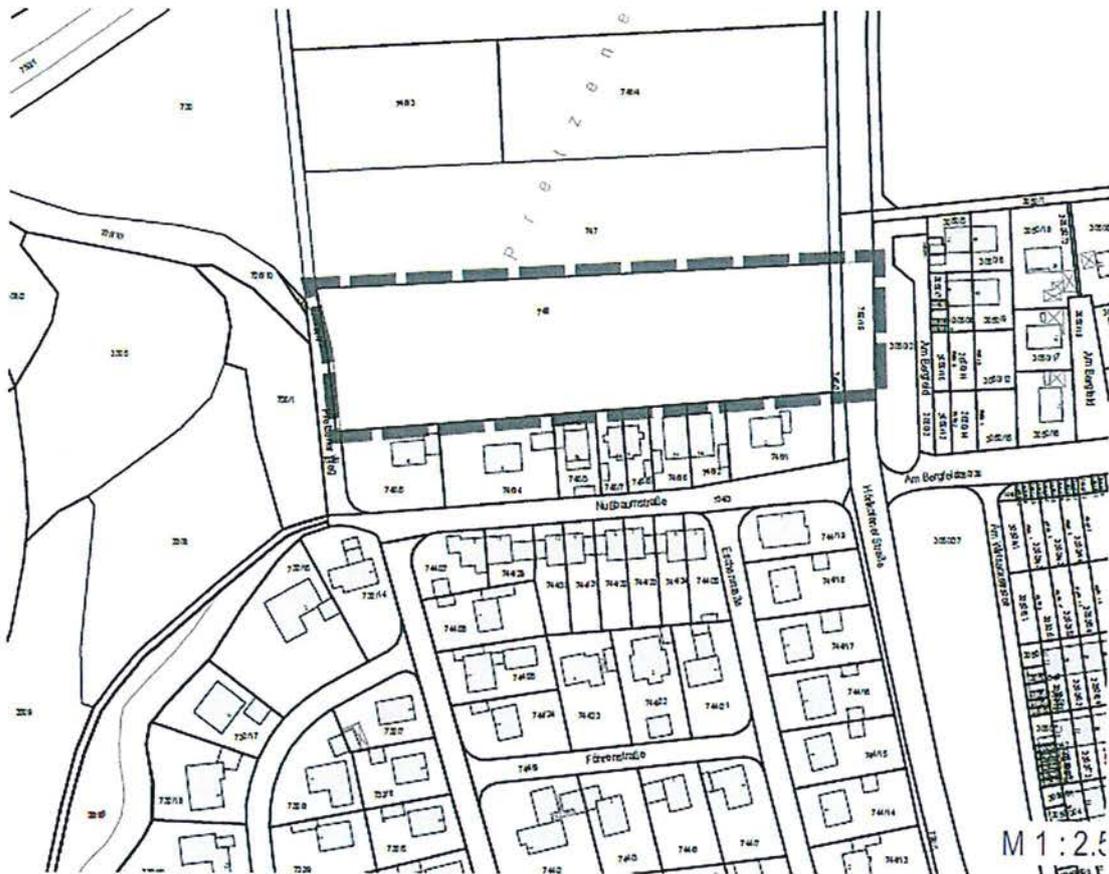


Stadt Erding
Bebauungsplan Nr. 229

für das Gebiet östlich des Pretzener Weges, westlich der
Hörkofener Straße und nördlich der Nußbaumstraße



Zusammenfassende Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB



Erding, den 29.12.2022



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. 2 BauGB
 - 6.2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden nach § 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 im Südosten des Stadtgebiets Erdings am nördlichen Rand des Stadtteils Pretzen.

Nördlich davon befinden sich landwirtschaftliche Flächen, südlich und östlich Siedlungsgebiete. Die zu überplanende noch unbebaute Fläche liegt zwischen der Hörlkofener Straße im Osten, Nußbaumstraße im Süden und dem Pretzener Weg im Westen.

Der Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen das Flurstück mit der Flurnummer 746 der Gemarkung Altenerding, welches an den nördlichen Ortsrand von Pretzen anschließt. Mit einbezogen in den Geltungsbereich werden die Flächen zur Sicherung der Anbindung an die bestehenden Verkehrsflächen im Osten (Hörlkofener Straße). Dabei wird der angrenzende Bebauungsplan Nr. 148 und seine 1. Änderung zu einem Teil überlagert und durch die aktuelle Planung ersetzt.

Das Planungsgebiet ist ca. 0,92 ha (9.217 m²) groß und umfasst nahezu vollständig das Flurstück Nr. 746 (bis auf einen geringen Streifen im Westen des Flurstückes, der nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt) und teilweise die Flurstücke mit den Nrn. 745/2 und 792/19 (Hörlkofener Straße) der Gemarkung Altenerding.

Die maßgebende Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung.

2. Planungsanlass und Zielsetzung

Der Planungsanlass war die Abrundung des nördlichen Ortsrandes von Pretzen durch die Ausweisung von Wohnungsbauflächen.

Das Planungsgebiet schließt nördlich an die Siedlungsfläche von Pretzen an.

Der Ortsrand von Pretzen weist in seinem Verlauf im Norden keinen einheitlichen Übergang zur freien Landschaft auf, da sich der östlich der Hörlkofener Straße gelegene Abschluss der bebauten Ortslage weiter im Norden befindet, als in dem Gebiet zwischen der Hörlkofener Straße und dem Pretzener Weg.

Der Ortsrand soll zukünftig mit einer Wohnbebauung städtebaulich abgerundet werden und es soll zugleich im Norden parallel zur geplanten neuen Erschließungsstraße eine Ortsrandeingrünung vorgenommen werden, die sich an den östlich bestehenden Ortsabschluss annähert.

Mit dem Bebauungsplan kann das Gebiet städtebaulich geordnet als Wohnbaugebiet entwickelt werden.

3. Verfahrensablauf

Am 31.01.2017 fasste der Stadtrat der Stadt Erding den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nördlich der Nußbaumstraße am Ortsrand von Pretzen mit dem Ziel in diesem Gebiet ein allgemeines Wohnungsbaugebiet auf der Grundlage des § 13 b BauGB zu entwickeln.

Eine erste Planvorstellung erfolgte am 10.12.2019. Nach dieser Planvorstellung wurde aufgrund von Beschwerden aus der Bevölkerung der Pretzener Weg aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgelöst und damit der Geltungsbereich verkleinert.

Die Planfassung vom 01.07.2020 lag einschließlich Begründung und begleitender Gutachten in der Zeit vom 25.09.2020 bis 28.10.2020 öffentlich aus. In dieser Zeit wurde auch die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Am 11.03.2021 erfolgte die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB und der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Um die Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch bewerten zu können, wurde ein Gutachten zur Lärmimmission und – emission in Auftrag gegeben. In das Gutachten wurde sowohl Anlagen- als auch Verkehrslärm einbezogen. Trotz einer erheblichen Entfernung wirken die Sport- und Spielstätten von Altenerding als auch der Straßenverkehr auf das zukünftige Wohnungsbaugebiet ein.

Da das Verfahren nach § 13b in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB gewählt wurde, entfällt die Pflicht zur Erstellung eines Umweltberichtes. Die Verpflichtung auf Rücksichtnahme vorhandener Tierarten und ggf. seltener Pflanzen entfällt nicht.

So wurde eine Kurzeinschätzung von einem Naturgutachter durchgeführt.

Es wurde bei der Planung auf eine Ortsrandeingrünung mittels Büschen, Sträuchern und Bäumen geachtet und Versickerungsmulden für das Oberflächenwasser vorgesehen.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Ausweisung des Wohnungsbaugebietes am nördlichen Ortsrand von Pretzen erscheint sinnvoll und bietet die Möglichkeit, jungen Familien mit Kindern Wohnraum in Form von Reihenhäusern mit Gartenanteil zu schaffen.

Die Möglichkeiten zur Schaffung solcher Wohnformen sind in Erding sehr gering und durch die Hochwasserproblematik der Gewässer 2. und 3. Ordnung sehr

stark eingeschränkt.

Die Auswahl eines anderen Standortes scheint alternativlos.

6. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

6.1. Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Während der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB äußerten sich 65 Privatpersonen mit inhaltsgleichem Schreiben, 3 Personen änderten dieses Schreiben ab und 7 Privatpersonen gaben unabhängig von der „Sammelstellungnahme“ ihre eigene Stellungnahme mit Streichungen und Änderungen ab. Hier ist darauf hinzuweisen, dass mehrere Privatpersonen die „Sammelstellungnahme“ unterzeichneten und zusätzlich gesonderte Stellungnahmen abgaben:

- Zufahrt zu den nördlichen landwirtschaftlichen Flächen
- Verbreiterung des Pretzener Weges
- Durchgangsverkehr der Robinienstraße
- Ablehnung der Reihenhausbebauung
- Verschattung der Nußbaumstraße
- Stellplatzbedarf für das westliche Einzelhaus
- Uneingeschränkte Sicht in die Landschaft
- Überschwemmung der Gärten der Grundstücke an der Nußbaumstraße

Wertung und Abwägung:

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden umfangreich in einer Sitzung des Planungs- und Bauausschusses behandelt und abgewogen.

Es musste festgestellt werden, dass die Einwände unbegründet waren.

- Die Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Flächen ist über den östlichen Weg möglich.
- Der Pretzener Weg wird nicht verbreitert und liegt außerhalb des Geltungsbereiches.
- Die Robinienstraße ist keine Durchgangsstraße.
- Die Reihenhausbebauung wurde aufgrund des gebotenen sparsamen Umganges mit Grund- und Boden als auch aus energetischen Gründen gewählt.
- Von Norden kann keine Verschattung erfolgen.
- Der Stellplatzbedarf ist mit der Eingabeplanung nachzuweisen.
- Die uneingeschränkte Sicht in die freie Landschaft ist kein verbrieftes Recht im Städtebau.
- Die Überschwemmung der Gärten steht nicht zu befürchten, da die Versickerungsmulde nachgerechnet und entsprechend maßlich ausgewiesen wurde.

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

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

folgenden Themen eingegangen:

- Löschwasserversorgung
- Lärmquellen der Wärmepumpen
- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung
- Baumbestand und -erhalt

Wertung und Abwägung:

Die Hinweise zur Ausstattung mit Hydranten im Baugebiet sind vom Versorgungsträger und dem Erschließungsträger umzusetzen. Die Hydranten werden nach den Hinweisen der Kreisbrandinspektion angeordnet.

Die Anmerkungen zur Einhausung der Wärmepumpen werden bei der Bauausführung berücksichtigt. Entsprechende Hinweise wurden im Bebauungsplan aufgenommen.

Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung wurde durchgeführt, obwohl kein Erfordernis zur Umweltprüfung und zum Umweltbericht gesetzlich besteht.

Die Ergebnisse des Baumgutachtens für die zwei Alleebäume an der Hörlkofener Straße wurden mit der Festsetzung als erhaltenswerte Bäume im Bebauungsplan aufgenommen.

Falls ein natürlicher Abgang des geschädigten Baumes (Esche) erfolgt, ist unbedingt eine Ersatzpflanzung vorzunehmen, um den Alleecharakter zu erhalten.

7. Schlussbemerkung

Nach umfangreicher Berücksichtigung der Umweltbelange, der Wertung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurde der Bebauungsplan Nr. 229 für das Gebiet östlich des Pretzener Weges, westlich der Hörlkofener Straße und nördlich der Nußbaumstraße in seinem festgesetzten Geltungsbereich von der Großen Kreisstadt Erding am 11.03.2021 als Satzung beschlossen.

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