

# Stadt Erding Bebauungsplan Nr. 70.A

Aufhebungssatzung  
für das Gebiet "An der Westumgehung"



## Begründung



Erarbeitet für die Stadt von:

CL MAP GmbH, Ridlerstraße 55, 80339 München

12. März 2024

### **III Begründung**

Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>1. Anlass für die Aufhebung</b>	<b>2</b>
<b>2. Erfordernis und Ziel der Bebauungsplanaufhebung</b>	<b>3</b>
<b>3. Anforderungen an das Aufhebungsverfahren</b>	<b>4</b>
<b>4. Planungsrechtliche Situation und Flächennutzungsplan</b>	<b>5</b>
<b>5. Auswirkungen der Bebauungsplanaufhebung</b>	<b>5</b>

## 1. Anlass für die Aufhebung

Der Bebauungsplan Nr. 70 für das Gebiet „An der Westumgehung“ soll aufgehoben werden.

### Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Aufhebung umfasst vollumfänglich die Flurstücke mit den Nummern 327/1, 327/3, 327/4, 327/5, 327/6, 327/7, 327/8, 327/9, 327/10, 313, 328 und 332 sowie teilweise die Flurstücke Nrn. 231/17, 242/8, 298/7, 311/1, 311/9, 311/16, 311/17, 311/18 und 333/1 in der Gemarkung Erding. Die Größe der Fläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 5,99 ha (59.878 m<sup>2</sup>). Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs der Aufhebung kann der Planzeichnung entnommen werden.

Die Fläche ist südwestlich im Stadtgebiet der Stadt Erding gelegen. Westlich des Aufhebungsgebiets liegt die Sigwolfstraße, südlich die Bajuwarenstraße. Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich in vollem Umfang die Wilhelm-Bachmair-Straße, die die Grundstücke im Aufhebungsgebiet erschließt. Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs ist im Aufhebungsgebiet ein durchgehender Grünzug gelegen, in dem eine Fuß- und Radwegeverbindung enthalten ist. Diese führt von dort auch in die östlich gelegene Königsberger Straße.

### Aufzuhebender Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 70 für das Gebiet „An der Westumgehung“ ist seit dem 07.01.1982 rechtsverbindlich. Ziel der Planung war es mit dem Bebauungsplan Nr. 70 ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO für die Einrichtungen „Sonderschule für Lernbehinderte“, „Sonderschule für Geistigbehinderte“, „Rotkreuzhaus“ und „Polizeidirektion“ zu entwickeln.

Es kann festgestellt werden, dass der Bebauungsplan umgesetzt und die städtebaulichen Ziele erreicht wurden. Somit wird empfohlen, den Bebauungsplan aufzuheben und damit zukünftiges Baurecht auf der Grundlage des § 34 BauGB unter Anwendung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu schaffen.



Abbildung 1: Bebauungsplan Nr. 70 Luftbild mit Kataster, BayernViewer, © Bayerische Vermessungsverwaltung



Die im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen wurden umgesetzt. Nördlich der zentralen Erschließung über die Wilhelm-Bachmair-Straße liegen die Tagesstätte St. Nikolaus, die St. Nikolaus Schule (privates Förderzentrum für geistige Entwicklung, Kath. Jugendfürsorge der Erzdiözese München und Freising e.V.). Daneben gelegen ist das Sonderpädagogische Förderzentrum für Kinder mit besonderem Förderbedarf (schulvorbereitende Einrichtung, Diagnose- und Fördereinrichtung) bzw. Katharina-Fischer-Förderschule.

Südlich der Wilhelm-Bachmair-Straße befinden sich zunächst das Gebäude mit den Räumlichkeiten des Bayerischen Roten Kreuzes (Kreisverband Erding), für die Wachstation der Wasserwacht Erding und die Integrierte Leitstelle Erding (die Alarmierung von Feuerwehr und Rettungsdienst zusammenbringt). Weiter südlich befindet sich ein weiteres Gebäude, in dem die Kriminalpolizeiinspektion untergebracht ist.

Ebenfalls auf Grundlage des Bebauungsplans entstanden und umgesetzt wurden die prägnanten Grünflächen mit der darin gelegenen Fuß- und Radwegeverbindung entlang des östlichen Gebietsrandes und die Sport- und Spielflächen der Katharina-Fischer-Förderschule im Nordosten.

### Anlass der Aufhebung

Der Stadtrat beschloss am 25.05.2023 die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 70 für das Gebiet „An der Westumgehung“ sowie das entsprechende Verfahren durchzuführen, da festgestellt werden musste, dass der Bebauungsplan wirkungslos geworden ist. Das Baurecht soll sich zukünftig gemäß § 34 BauGB für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile regeln.

## **2. Erfordernis und Ziel der Bebauungsplanaufhebung**

### Bestandsbeschreibung und bisherige Entwicklung

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans 1982 entstand ein erstes Gebäude in etwa um 1984 (siehe Abbildung 2.1, links). Bis 1995 kam eine deutlich spürbare Ergänzung der Bebauung hinzu (siehe Abbildung 2.1, rechts), in welcher die meisten Gebäude des Bereichs der Aufhebung bereits errichtet sind. Danach war der bauliche Hauptbestand bereits vorhanden. Es sind kleinere bauliche Ergänzungen und insbesondere eine deutlichere Ausprägung der Freianlagen erkennbar.

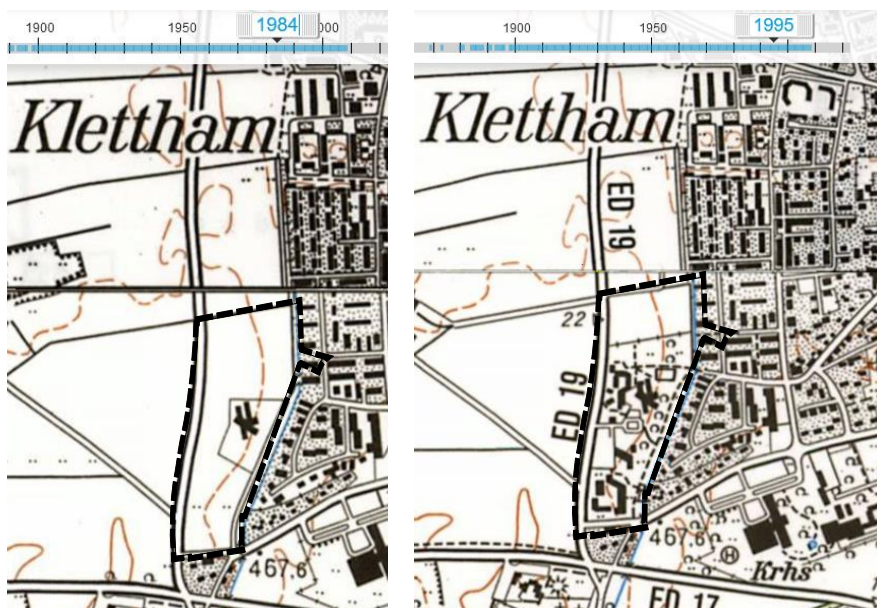


Abbildung 2.1: Zeitreise, BayernViewer 3D, © Bayerische Vermessungsverwaltung

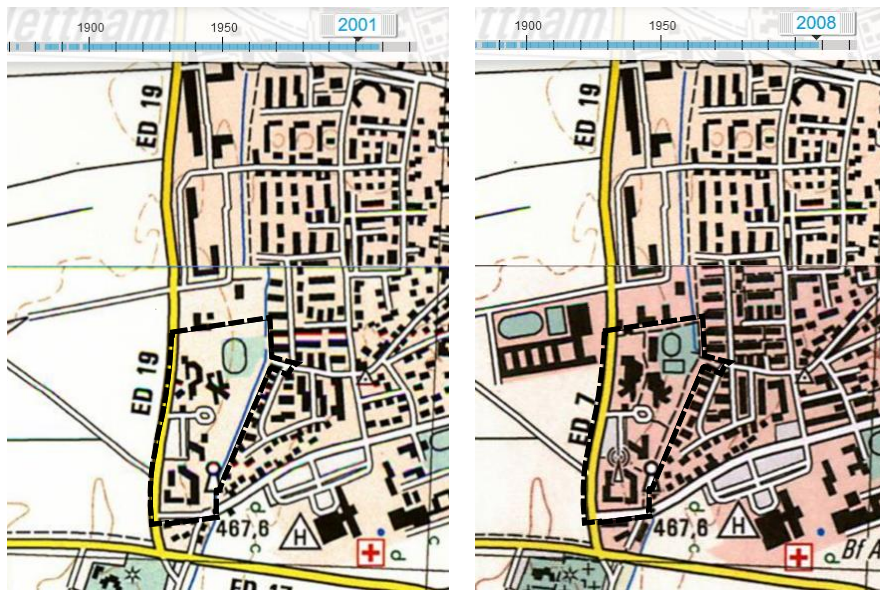


Abbildung 2.2: Zeitreise, BayernViewer 3D, © Bayerische Vermessungsverwaltung

Mit dem Bebauungsplan sollten Regelungen zur Erschließung, zur baulichen Ergänzung und zur Freiraumsicherung getroffen werden. In den darauffolgenden Jahren bis heute haben sich im Gebiet und dessen Umfeld immer wieder Erneuerungen der Bestandsstruktur aber mit nur im geringen Maß hinausgehenden Verdichtungen ergeben. Eine steuernde Funktion des Bebauungsplans ist über die Sicherung der Erschließung und der öffentlichen Grünflächen hinaus nicht wahrzunehmen. Die städtebaulich ordnende Funktion des Bebauungsplans ist nicht mehr gegeben.

#### Ziel der Aufhebung

Mit der Aufhebungssatzung wird das Ziel verfolgt, dass zukünftige Bauvorhaben nicht nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 70 sondern nach dem vorhandenen Bebauungszusammenhang beurteilt werden.

### **3. Anforderungen an das Aufhebungsverfahren**

Das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne bei Bedarf aufzustellen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und zum Wohl der Allgemeinheit eine sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Die Bebauungspläne treffen als Ortssatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die baulichen und sonstigen Nutzungen der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere, zur Umsetzung des BauGB erforderliche Maßnahmen.

Im Falle der Aufhebung von Bebauungsplänen kann dies nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss als Planverfahren durchgeführt werden. Die Aufhebung ist als Satzung zu beschließen. Die Vorschriften des BauGB zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung.

Bei einer Planaufhebung kann aufgrund des Absatz 4 im § 13a BauGB auch das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB und damit ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB (siehe § 13 Abs. 1 BauGB) Anwendung finden. Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (Baugebiet ca. 40.000 m<sup>2</sup> x GRZ von 0,4 = 16.000 m<sup>2</sup>). Die weiteren im Gesetz genannten Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor. Eine Umweltprüfung und Umweltbericht sind in diesem Verfahren nicht erforderlich. Unabhängig davon sind die Vermeidungs- und Minimierungsgrundsätze sowie die Belange des Artenschutzes insbesondere auch auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

## 4. Planungsrechtliche Situation und Flächennutzungsplan

### Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 70 für das Gebiet „An der Westumgehung“ in der Fassung vom 30.04.1981 ist seit dem 07.01.1982 rechtsverbindlich.

### Flächennutzungsplan

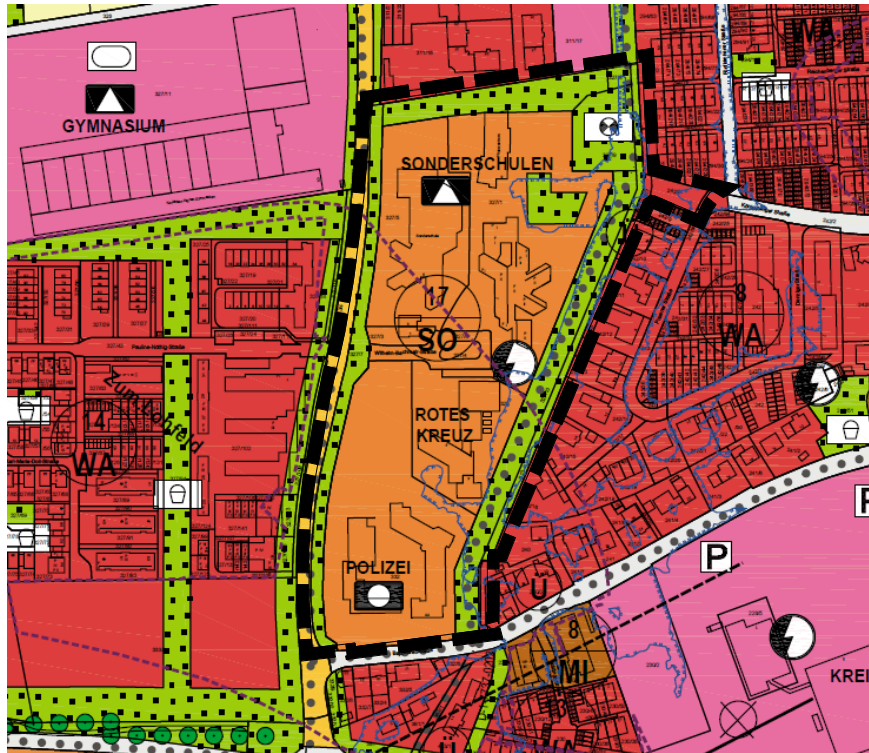


Abbildung 3: Flächennutzungsplan in der Fassung vom 03. März 2020

Für die Stadt Erding liegt aktuell in der Fassung vom 03.03.2020 ein mit der Bekanntmachung am 17.03.2020 wirksamer Flächennutzungsplan vor. Dieser zeigt für den Geltungsbereich eine Sonderbaufläche (Sonstige Sondergebiete - SO) mit den Nutzungen Sonderschulen, Rotes Kreuz und Polizei zusammen mit den Signaturen für Gemeinbedarfsnutzungen „Schule“ und „Öffentliche Verwaltungen“.

Die Sonderbaufläche ist umgeben von Grünflächen, in dem im Nordosten ein Standort für einen Bolzplatz dargestellt ist. Zentral im Osten findet sich noch ein Signet für eine Trafo- / Umspannstation.

## 5. Auswirkungen der Bebauungsplanaufhebung

### Geordnete städtebauliche Entwicklung

Auf Basis des Bebauungsplans Nr. 70 wurde das Gebiet erschlossen und gemäß der zulässigen Nutzungen unterteilt. Der Bebauungsplan setzt ein „Sonstiges Sondergebiet“ mit Sonderschulen für Lern- und geistig Behinderte, das Rotkreuzhaus und die Polizeiinspektion fest. Die vorgenannten Nutzungen sind im Bereich des Bebauungsplangebietes realisiert. Mit der Überschreitung einzelner Baufenster durch die Bestandsbebauung sind allerdings einige Festsetzungen des Bebauungsplans so nicht mehr eingehalten. Der Rückbau und damit die Verwirklichung des Bebauungsplans sind deshalb auf unabsehbare Zeit ausgeschlossen und auch nicht im Sinne der Erhaltung der Fläche für die dem Gemeinwohl dienenden Nutzungen.



Die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen sind nicht mehr zu halten; zumal eine bauliche Verdichtung des Gebietes im Sinne des sparsamen Flächenumganges z. B. durch Aufstockungen / Erhöhung der Geschosshöhen beabsichtigt ist. Bei der Art der baulichen Nutzung ist festzustellen, dass das Planungsziel erreicht wurde. Es ist anzunehmen, dass auch zukünftig der Bereich durch diese Nutzungen geprägt werden wird.

Durch den flächendeckend vorhandenen Bestand, der Eingrünung an den Rändern des Plangebiets und durch eine gesicherte Erschließung kann von einer zukünftig weiterhin geordneten städtebaulichen Entwicklung im Gebiet ausgegangen werden.

#### Planungsrechtliche Beurteilung nach der Aufhebung / Zukünftige Genehmigungsmöglichkeiten

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 70 wird zukünftig das Baurecht im Zusammenhang bebauter Ortsteile nach § 34 BauGB beurteilt. Dies erfolgt unter Anwendung der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Die Erschließung der Flächen ist mittels der Wilhelm-Bachmair-Straße gesichert. Für Vorhaben zur Erweiterung der bestehenden Gebäude oder Neubauvorhaben, die sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, besteht in diesem Bereich nach Bebauungsaufhebung eine Genehmigungsmöglichkeit nach § 34 BauGB.

Die aktuellen Satzungen der Stadt Erding wie die Stellplatzsatzung (StS) für PKW und die Fahrradstellplatzsatzung (FStS) sind von den Aufhebungen nicht betroffen. Zu berücksichtigen sind zudem die auf Fachgesetzen beruhenden Regelungen, wie beispielsweise zum Denkmalschutz.

#### Denkmalschutz



Abbildung 4: Ausschnitt Bayerischer Denkmal-Atlas, Stand: März 2024, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Im Umgriff des Bebauungsplans befindet sich nachfolgendes Bodendenkmal, welches im Denkmatalas des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege verzeichnet ist:

- Denkmalnummer D-1-7737-0202 „Siedlung und Brandbestattungen vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. der Urnenfelderzeit und der Hallstattzeit.“

Es ist daher darauf hinzuweisen, dass für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bebauungsplangebiet eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs.1 BayDSchG notwendig ist, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

#### Planungsschadenersatz

Das Baugesetzbuch regelt in den §§ 39-44 die Entschädigungsfolgen rechtmäßiger planerischer Eingriffe in die Bodennutzbarkeit. Dies ist dann der Fall, wenn durch die Änderung oder Aufhebung eines Bebauungsplans die Bebaubarkeit von Grundstücken eingeschränkt oder die Nutzung beschnitten wird, was im vorliegenden Fall durch die heutige Bestandssituation bzgl. der Bebauung und des Eigentums nicht gegeben ist.

So wurde mit dem Bestand die durch den Bebauungsplan aus dem Jahre 1982 mögliche Ausnutzung bereits in den letzten 20 Jahren erreicht. Mit den bis heute erfolgten Ergänzungen und Anbauten wurde die festgelegte Nutzung in Art und Maß vollumfänglich umgesetzt. Durch die Aufhebung des Bebauungsplans können sich dementsprechend keine Beschränkungen dieser bis dahin zulässigen Nutzung mehr ergeben.

#### Verkehrerschließung und technische Infrastruktur

Die von der Aufhebung des Bebauungsplans betroffenen Grundstücke und die teilweise vorhandenen zugehörigen großen Parkplatzanlagen werden über die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Wilhelm-Bachmair-Straße erschlossen. Hieran ergeben sich keine Veränderungen.

An den bestehenden Leitungsnetzen (wie Wasserver- und -entsorgung, Elektrizität, Telekommunikation) ergeben sich durch die Aufhebung des Bebauungsplans ebenfalls keine baulichen Veränderungen.

#### Schutz des Baumbestands

Bezüglich vorhandenen Baumbestands wird auf die Regelungen zum allgemeinen Artenschutz gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatschG sowie zum speziellen Artenschutz § 44 Abs.1 BNatschG hingewiesen. Bei zukünftigen Vorhaben im Umgriff der Aufhebungssatzung (Neubau, Abriss, Baumbeseitigung usw.) sind diese naturschutzrechtlichen Vorschriften weiterhin zwingend zu beachten. Mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde ist in diesem Falle abzustimmen, inwieweit eine Betroffenheit vorliegt.

#### Finanzielle Auswirkungen

Die finanziellen Aufwendungen beschränken sich auf die Planungskosten und können momentan nicht weitergehend beziffert werden. Es wird davon ausgegangen, dass die Aufhebung des Bebauungsplans zu keinen Ansprüchen auf Entschädigung führt.