

Stadt Erding

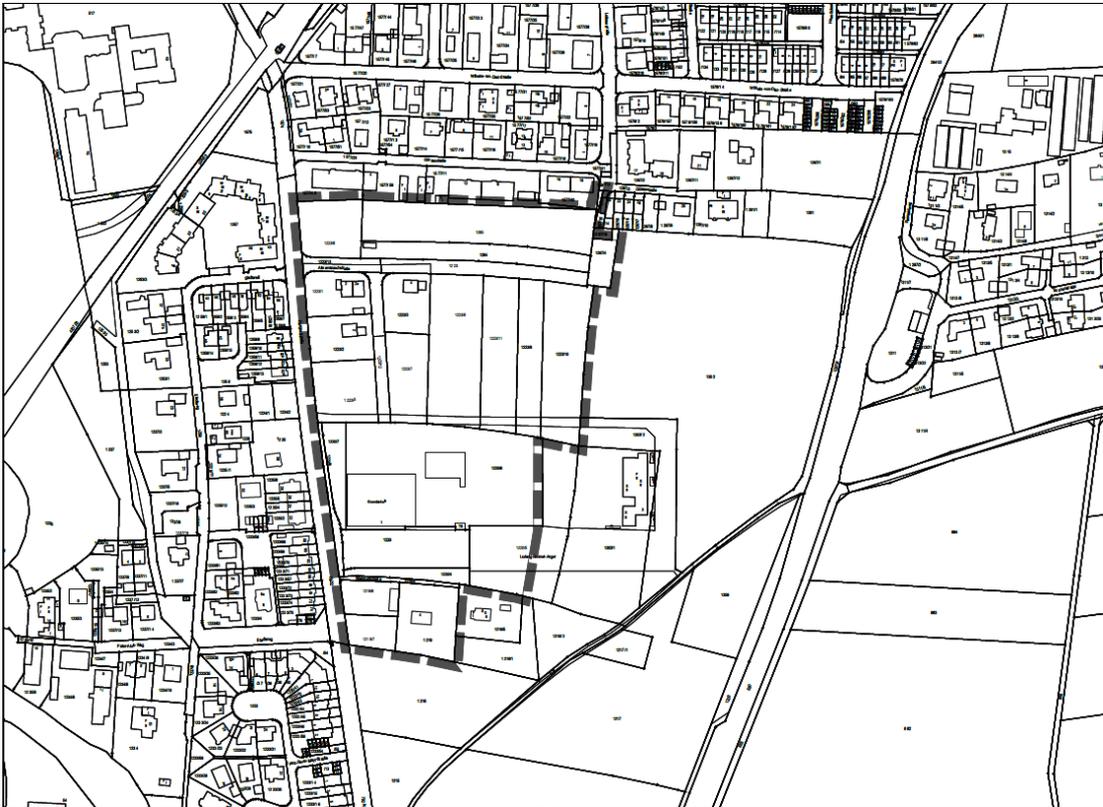
Bebauungsplan Nr. 181 III

für das Gebiet Haager Straße Ost, Teilgebiet Nordwest



- Entwurf -

Begründung mit Umweltbericht



Erarbeitet für die Stadt von:

Bauleitplanung CL MAP GmbH, Ridlerstraße 55, 80339 München

Umweltbericht und Lex-Kerfers Landschaftsarchitekten BDLA,
Grünordnung Emling 25, 85461 Bockhorn

07. Februar 2025

V Begründung mit Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis	Seite
Teil A: Begründung	2
1. Planungsanlass, Ziele und Zwecke der Planung	2
2. Geltungsbereich	2
3. Flächennutzungsplan	3
4. Erläuterung der Inhalte des Bebauungsplanes	4
4.1. Art der baulichen Nutzung	4
4.2. Fläche für Gemeinbedarf	4
4.3. Maß der baulichen Nutzung	4
4.4. Überbaubare Grundstücksflächen	5
4.5. Verkehrsflächen, Flächen für Nebenanlagen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten	5
4.6. Grünordnung	6
4.7. Bauliche Gestaltung	7
4.8. Einfriedungen	8
4.9. Technische Infrastruktur und Niederschlagswasserversickerung	8
5. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen	8
6. Immissionsschutz – Baulicher Schallschutz	8
7. Denkmalschutz	10
8. Klimaschutz	11
9. Städtebauliche Entwicklung durch Maßnahmen der Innenentwicklung	11
10. Flächenbilanz	12
Teil B: Umweltbericht (gesonderte Fassung)	12

Teil A: Begründung

1. Planungsanlass, Ziele und Zwecke der Planung

Der Stadtrat beschloss am 30.09.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 181 für die gesamte Fläche zwischen Haager Straße und B388. Ziel war und ist es, die innerstädtisch, in erreichbarer Nähe zur Innenstadt gelegene, brachliegende Fläche zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs in Kombination mit Freiflächen, Gemeinbedarfsnutzungen (Schule, Kindergärten, Spielflächen) sowie der Schaffung wichtiger Fuß- und Radwegeverbindungen zu entwickeln.

Daraufhin wurde ein Bebauungsplanentwurf für das Gesamtgebiet erstellt, auf dessen Basis im Jahr 2004 nach dem zu diesem Zeitpunkt noch gültigen § 33 Abs. 2 des BauGB die benachbarte Grundschule am Ludwig-Simmet-Anger genehmigt und errichtet wurde. Der „Bebauungsplanentwurf“ von 2004 (später „Masterplan“) sah einen zentralen Grünzug vor, an dem im Nordwesten (anliegend an der Haager Straße) die Grundschule und im Süden des Ludwig-Simmet-Angers (der die zentrale Ost-West-Erschließungsachse des Gebietes darstellt) ein Kindergarten vorgesehen war.

Der Teil-Bebauungsplan Nr. 181 I für das Gemeinbedarfsgebiet „Kindergarten / Kinderkrippe / Kinderhort“ östlich der Grundschule am Ludwig-Simmet-Anger ist am 15.04.2014 als erster Teilabschnitt in Kraft getreten. In Ergänzung hat der Stadtrat der Stadt Erding in der Sitzung vom 28.01.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 181 III für das Teilgebiet „Haager Straße Ost im Bereich um die Almenrausch- und Alpenrosenstraße, nördlich der Grundschule am Ludwig-Simmet-Anger“ beschlossen. Zuvor wurde am 26.09.2013 die Aufstellung des östlich angrenzenden Teilbereich II des Bebauungsplans Nr. 181 beschlossen.

Durch Stadtratsbeschluss wurde am 23.03.2021 der Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses geändert. Die im ursprünglichen Umgriff des Teil-Bebauungsplans nicht enthaltene Grundschule und der südlich angrenzende Anger wurden zur Klarstellung in den Umgriff des Bebauungsplans einbezogen. Ein Grundstück mit Bestandbebauung wurde aus dem Geltungsbereich ausgenommen. Der neue Geltungsbereich überlagert einen kleinen Abschnitt des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 181 I im Bereich des Ludwig-Simmet-Angers. Dort wurde die Grenze, ebenfalls der Klarheit halber, gerade ohne Einschnitt geführt.

Zeitgleich zur Geltungsbereichsänderung wurde die neue Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 181 III für das Gebiet „Haager Straße Ost; Teilgebiet Nordwest“ vergeben. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Es wird neben den südlich gelegenen Gemeinbedarfseinrichtungen am Ludwig-Simmet-Anger eine Wohnbebauung mit sog. „Stadtvillen“ vorgeschlagen. Der zentrale Grünzug zwischen Teilabschnitt II und III kann über ein Netz von Fuß- und Radwegen mit dem nahegelegenen Stadtpark und der Altstadt verbunden werden, was insbesondere mit den Planungen des S-Bahn-Ringschlusses und der vorgesehenen Verlegung der S-Bahn in einen Tunnel möglich wird.

Die Erschließung der nördlichen Wohnbebauung soll über eine Ringstraße in Verlängerung der heutigen Almenrauschstraße erfolgen. Die privaten Stellplätze sollen in Tiefgaragen untergebracht werden. Entlang der Straße werden ergänzend Besucherstellplätze im Wechsel mit Baumstandorten vorgeschlagen. Im Bebauungsplan ist die Erschließung in einem in sich geschlossenen Ring ausgebildet, um an der Haager Straße zu viele Kreuzungspunkte bzw. Anschlüsse in kurzer Abfolge zu vermeiden.

2. Geltungsbereich

Das Planungsgebiet befindet sich im Süden der Stadt Erding, südlich des Bahnhofs und östlich der Haager Straße. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 53.785 m² / ca. 5,38 ha.

Es beinhaltet vollumfänglich die Flurstücke Nrn. 1219, 1219/4, 1219/6, 1219/7, 1220, 1220/4, 1220/7, 1220/8, 1223, 1223/1, 1223/2, 1223/3, 1223/5, 1223/6, 1223/7, 1223/8, 1223/9, 1223/10, 1223/11, 1223/12, 1223/13, 1223/14, 1223/15, 1223/16, 1223/17, 1223/18, 1223/19, 1223/20, 1264, 1265 und 1297/13 der Gemarkung Altenerding.

In Teilflächen beinhaltet er die Flurstücke Nrn. 1577/11 und 1577/40 (angeschnitten für Verbreiterung der Wegeanbindung) sowie die Nrn. 1297/4 (überwiegend ein kleiner Teil außerhalb), 1220/5 und 1220/6 (Schule und Ludwig-Simmet-Anger) der Gemarkung Altenerding.

Der Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 181 I für das Gemeinbedarfsgebiet „Kindergarten / Kinderkrippe / Kinderhort“ östlich der Grundschule am Ludwig-Simmet-Anger.

3. Flächennutzungsplan

Für die Stadt Erding liegt in der Fassung vom 03.03.2020 ein mit der Bekanntmachung am 17.03.2020 wirksamer Flächennutzungsplan vor.

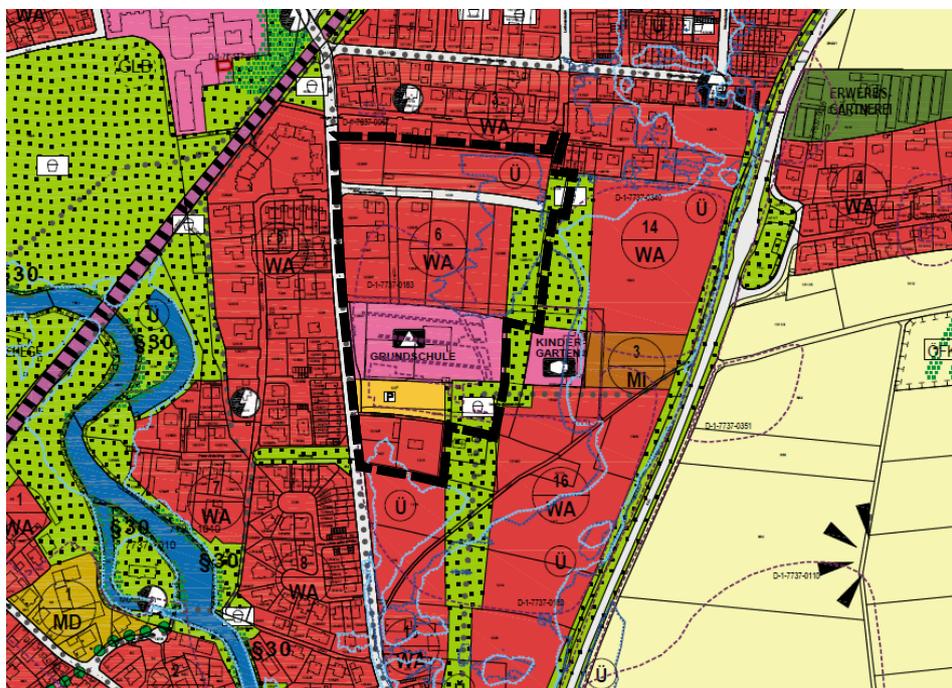


Abbildung 1: Ausschnitt Flächennutzungsplan in der Fassung vom 03. März 2020

Dieser zeigt für den Umgriff des Geltungsbereiches (siehe Abbildung 1) im nördlichen Teil um die Almenrauschstraße eine Wohnbaufläche: Allgemeines Wohngebiet (WA). Im Osten ist die das Gesamtareal von Nord nach Süd gliedernde Grünfläche gelegen. Im südlichen Teil ist eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Grundschule“ für die bestehende Grundschule am Ludwig-Simmet-Anger dargestellt, darunter die Verkehrsfläche des Angers und südlich davon eine Wohnbaufläche.

Grundschule und Anger sind vorhanden. In der südlich davon gelegenen Fläche soll ein weiterer Kindergarten entstehen, welcher in einem Wohngebiet zulässig wäre und im Bebauungsplan durch die Ausweisung als Fläche für den Gemeinbedarf als Standort dauerhaft gesichert werden soll.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans wurden auf die Ebene des Bebauungsplans unter Berücksichtigung örtlicher Gegebenheiten und Bedarfe übertragen. Es kann festgestellt werden, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt ist. Er entspricht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Erding.

4. Erläuterung der Inhalte des Bebauungsplanes

4.1. Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird als Gebietsart ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Das Allgemeine Wohngebiet wird in fünf Teilbereiche WA 1 bis WA 5 unterteilt, da mitunter für diese unterschiedliche Festsetzungen getroffen werden und um Festsetzungen eindeutig zuordnen zu können. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden für alle Teilbereiche des WA ausgeschlossen.

Gartenbaubetriebe sind aufgrund ihrer zumeist großen Flächeninanspruchnahme und Tankstellen durch die mit Ihnen verbundenen Emissionen im Baugebiet nicht zugelassen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (hierzu zählen auch Ferienwohnungen, vgl. § 13a BauNVO) und Anlagen für Verwaltungen werden ebenfalls im Allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen, da der mit diesen Nutzungen verbundene erhöhte Besucherverkehr vermieden werden soll.

Durch den Ausschluss der gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wird der Schutzbedürftigkeit des Wohnens Rechnung getragen, Nutzungskonflikte vermieden und durch die Nutzung entstehender Verkehr vermieden.

4.2. Fläche für Gemeinbedarf

Die Gemeinbedarfsfläche „Schule“ dient der Unterbringung von Schulen einschließlich zugehöriger Freisport- und Hallensportanlagen sowie der zugehörigen Nebeneinrichtungen und Stellplätze. Ausnahmsweise zulässig sind Hausmeisterwohnungen. Sie umfasst den bestehenden Standort der dortigen Grundschule am Ludwig-Simmet-Anger mit den Freianlagen und möglichen Erweiterungen.

Südlich der Grundschule soll ein weiterer Standort für eine Kindertagesstätte gesichert werden, um den städtischen Bedarf an Einrichtungen zu decken. Es wird eine Gemeinbedarfsfläche „KiTa - Kindertagesstätte“ festgesetzt, die der Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen für Kindergärten, -krippen und -horte sowie einer Mensa dient. Diese orientiert sich in ihrer Dimension an dem vorhandenen Kinderhaus (des BRK: „Die Wolperdinger“), welches Platz für 75 Kindergartenkinder in drei Gruppen mit maximal 25 Kindern und für 36 Krippenkinder in drei Gruppen mit maximal 12 Kindern bietet.

4.3. Maß der baulichen Nutzung

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. Durch diese Festsetzungen wird das Maß der Nutzung hinreichend bestimmt, da mit der Festsetzung der Höhen in Kombination mit der Größe der maximal bebaubaren Flächen das Volumen der zukünftigen Bebauung definiert wird und auf ein für das städtebauliche Umfeld verträgliches Maß beschränkt wird.

Die Definition der erforderlichen Höhenbezüge folgt dem § 18 Abs. 1 der BauNVO. Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen beziehen sich auf vier unterschiedliche in der Planzeichnung festgelegte Höhenbezugspunkte (A bis D: Höhenangaben jeweils in m ü. NHN im DHHN 2016). Diese geben die geplante Höhe der Oberkante der Straßenoberfläche an dem jeweiligen Höhenbezugspunkt wieder. Die Zuordnung erfolgt zu den jeweilig nahegelegenen Teilbereichen der Baugebiete bzw. der Flächen für den Gemeinbedarf.

Die Wandhöhe (WH) wird definiert für geneigte Dächer als das Maß zwischen Höhenbezugspunkt und Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Bei Flachkonstruktionen (bis 5° Dachneigung) ist diese das Maß zwischen Höhenbezugspunkt und dem oberen Abschluss der Wand.

Die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche (GR) darf im Allgemeinen Wohngebiet (WA) durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 überschritten werden, um die Realisierung der dort geplanten Tiefgaragen zum Stellplatznachweis zu ermöglichen. Für die nicht durch Gebäude überbauten Teile der Tiefgaragen gilt jedoch, dass das darüber liegende Gelände flächendeckend begrünt wird. Hierdurch soll im Gegenzug ein ausreichender Anteil an begrünter Freifläche gesichert werden. Ebenfalls überschritten werden darf die zulässige Grundfläche um 32 m² durch die Fläche von Terrassen im Erdgeschoss jedes Gebäudes, um in der Realisierung der Gebäude für die an das Hauptgebäude angebauten Freisitze mehr Spielraum für eine zweckmäßige Nutzung zu geben.

Im gesamten Geltungsbereich ist maximal eine 1-geschossige Unterkellerung (Gebäude und Tiefgaragen) zugelassen. Die Baukörper dürfen dabei eine Höhe von 460,50 m ü. NHN nicht unterschreiten. Diese Festsetzung wurde getroffen, um einer möglichen langfristigen Beeinträchtigung der Grundwasserleiter durch eine tieferliegende Bebauung vorzubeugen. Konstruktionsbedingte und punktuelle Unterschreitungen (z. B. für Aufzugsunterfahrten) sind bis zu einer Flächen von je 3,0 m x 4,0 m möglich.

4.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Im Allgemeinen Wohngebiet werden die für Gebäude überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) durch Baugrenzen festgesetzt. Grundsätzlich dürfen diese von Gebäuden und Gebäudeteilen nicht überschritten werden. Nach § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO kann jedoch ein Vortreten von Gebäudeteilen über die festgesetzten Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.

Im Bebauungsplan wurde festgelegt, dass untergeordnete Gebäudeteile wie Dachüberstände, Vordächer, Balkone oder Treppenaufgänge die Baugrenze um bis zu 1,5 m überschreiten dürfen, sofern diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes in Anspruch nehmen. Terrassenüberdachungen dürfen die Baugrenze bis zu 2,0 m überschreiten, sofern diese mindestens 2,0 m von der gegenüberliegenden Nachbargrenze entfernt bleiben. Diese Festsetzung orientiert sich an der Regelung nach Art. 6 Absatz 6 Nr. 2 der Bayerischen Bauordnung. Zu beachten ist, dass unabhängig davon die jeweilig festgesetzte Grundfläche (GR) bzw. Grundflächenzahl (GRZ) einzuhalten ist.

In der Planzeichnung ist innerhalb der jeweiligen Baufenster eine Differenzierung der Wandhöhen zu erkennen. Diese berücksichtigt, dass entsprechend der Gebäudeplanung für das jeweilig oberste Geschoss ein Staffelgeschoss vorgesehen wird. Das bedeutet das oberste Geschoss ist im Baugebiet durchgehend zurückgesetzt. Auf diese Weise wird aus der Perspektive vom Erdboden aus betrachtet, die Höhe des Gebäudes gemindert wahrgenommen.

4.5. Verkehrsflächen, Flächen für Nebenanlagen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Im Plangebiet sind öffentliche Straßenverkehrsflächen sowie öffentliche und private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgelegt. Die im Plan dargestellte Unterteilung innerhalb der Straßenverkehrsflächen dient als Hinweis.

Die als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit „F+R“ bezeichneten Flächen dienen vorrangig dem Fuß- und Radverkehr. Im Allgemeinen sind dies öffentliche Flächen. Als Verbindungen zwischen innerer Erschließungsstraße und außenliegendem Fuß- und Radwegenetz sind diese als private Flächen festgesetzt, da unter Ihnen durchgehende Tiefgaragen vorgesehen sind. Der öffentlich nutzbare Charakter soll erhalten bleiben und die Flächen öffentlich gewidmet werden.

Im Norden und Süden sollen die festgesetzten Fuß- und Radwege in Kombination mit entsprechenden Vorkehrungen auf den angrenzenden privaten Grundstücken als Rettungswege dienen und befestigt werden.

Die als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ bezeichneten Flächen sind begrünte Flächen innerhalb des Straßenraums, z. B. für Baumpflanzungen oder zur Versickerung anfallenden Regenwassers (wie am Ludwig-Simmet-Anger).

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist nach der Satzung der Großen Kreisstadt Erding über die Ermittlung und den Nachweis für Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder (Stellplatzsatzung - StS) in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln. Diese sind nach den Regelungen der Satzung zu gestalten.

Um einen günstigen Modal Split zu erreichen und den Umstieg von PKW auf das Fahrrad zu fördern sind entsprechend der Stellplatzsatzung auch Fahrradstellplätze in ausreichender Anzahl auf den Baugrundstücken zu errichten.

Im Allgemeinen Wohngebiet werden erforderliche Stellplätze in Tiefgaragen oder in unterirdischen Garagengeschoßen nachgewiesen. Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche 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. So soll gewährleistet werden, dass an der Oberfläche ein gut zu bepflanzender, möglichst hoher Freiflächenanteil im Baugebiet verbleibt und damit eine hohe Wohnumfeldqualität erhalten wird. Ein- und Ausfahrten zu Tiefgaragen sind über die neue innere Erschließung (Almenrauschstraße) möglich. An den im Plan gekennzeichneten Bereichen, hier insbesondere zur Haager Straße und in den Kreuzungsbereichen, sollen keine Ein- und Ausfahrten von den Baugebieten möglich sein.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet außerhalb der Bauräume bis max. 12 m² Grundfläche je Baugrundstück zulässig. Durch die Festlegungen soll gewährleistet werden, dass die Gärten nicht übermäßig möbliert werden und einen grünen Charakter bieten. Ausgenommen von dieser Festlegung sind Terrassen, Fahrradstellplätze und Spielgeräte, denen in den Baugebieten aufgrund ihres Bedarfs mehr Fläche gegeben werden soll.

4.6. Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung haben zum Ziel, mögliche negative Auswirkungen zu minimieren bzw. zu kompensieren und die Bebauung stadt- und landschaftsräumlich einzubinden.

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. Die Artenliste kann auf der Homepage der Stadt Erding (https://www.erding.de/fileadmin/user_upload/bebauungsplaene/170314_Artenlisten_Stadt_Erding.pdf) eingesehen werden.

Vorhandener Baumbestand wird durch die Festsetzung zum Erhalt von Einzelbäumen gesichert, weil die Raumwirksamkeit und ökologische Bedeutung von alten Bäumen bei Neupflanzungen meist erst nach vielen Jahren erreicht werden können. Sollten einzelne Bäume aus Alters- und Sicherheitsgründen nicht zu erhalten sein, sind sie artengleich und in einer Mindestpflanzqualität zu ersetzen. Ebenso sind die als „zu erhalten“ festgesetzten Gehölze zu pflegen und zu erhalten und bei Ausfall artengleich zu ersetzen.

Bei der Anordnung der als „neu anzupflanzen“ festgesetzten Bäume sind geringfügige Abweichungen gegenüber der Planzeichnung zulässig, z. B. für den Fall, dass vorhandene unterirdische Leitungen oder andere technische Gründe dies bei der Ausführung erfordern oder um unbeabsichtigte Härten zu vermeiden. Die Baumpflanzungen dienen der Gliederung des Straßenraumes sowie der Eingrünung des Baugebietes an geeigneter Stelle. Die durch Planzeichen als „neu anzupflanzen“ festgesetzten Gehölze sind in einer Mindestpflanzqualität zu pflanzen, artentsprechend zu pflegen und zu erhalten.

Um eine Durchgrünung der Baugrundstücke zu gewährleisten, sind im Allgemeinen Wohngebiet die unbebauten Flächen zu bepflanzen, durch Ansaat zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten, soweit sie nicht

als Geh- und Fahrflächen oder Stellplätze dienen. Zudem wurde festgesetzt, dass ohne direkte Standorte vorgeben zu müssen, für je 250 m² angefangener Grundstücksfläche ein Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen ist. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind in der Planzeichnung dargestellte Einzelbaumpflanzungen sowie vorhandener Baumbestand einzurechnen.

Um die Oberflächenversiegelung so gering wie möglich zu halten, wurde festgesetzt, dass Stellplätze, Wege, Einfahrten und befestigte Flächen auf den Baugrundstücken so auszubilden sind, dass diese zum Zeitpunkt der Herstellung im Mittel einen Endabflussbeiwert von 0,6 oder kleiner erreichen (z. B. Kies- oder Schotterflächen, Rasengittersteine oder Natursteinpflaster mit Drain- bzw. Rasenfuge).

Die als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ festgesetzten Flächen sind mit Laubbäumen (Pflanzvorschläge siehe unter Hinweise Ziffer III 3.1.) zu bepflanzen, durch Ansaat zu begrünen und zu gestalten. Der Bestand, die Pflanzungen und die Ansaaten sind artentsprechend zu pflegen und zu erhalten. Eine Überbauung dieser Flächen ist nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zufahrten und -zugänge sowie Flächen für Rettungsfahrzeuge. Diese sind flächensparend auszubilden.

Die durch Planzeichen festgesetzten, öffentlichen Grünflächen sind mit Laubbäumen und Sträuchern (Pflanzvorschläge siehe unter Hinweise Ziffer III 3.1.) zu bepflanzen, durch Ansaat zu begrünen und zu gestalten. Die Pflanzungen und die Ansaaten sind artentsprechend zu pflegen und zu erhalten.

Für die Ausleuchtung von Straßen, Wegen und Freianlagen ist eine insektenfreundliche Beleuchtung nach dem Stand der Technik (z. B. Natriumdampfhochdrucklampen oder LED-Lampen) vorzusehen.

Als Bestandteil des Bauantrages im Freistellungs- oder Baugenehmigungsverfahren ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Es wird damit sichergestellt, dass die Planung des Außenbereiches sowohl funktionalen als auch gestalterischen und ökologischen Ansprüchen genügt.

4.7. Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung dienen dazu, die im Plangebiet gegebenen besonderen Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen umzusetzen.

Die zulässigen Dachformen im Geltungsbereich des Bebauungsplans unterscheiden sich je nach Baustruktur und Bestandssituation. So sind für die Flächen für Gemeinbedarf keine Regelungen hinsichtlich der Dachformen getroffen, um für diese besondere Nutzungsform Optionen zur Realisierung offen zu halten.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind als Dachformen Flachdächer (FD) oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung unter 5° (gemessen zur Waagerechten) sowie Pultdächer (PD) mit einer Dachneigung von bis zu 10° (gemessen zur Waagerechten) zugelassen. Dort soll eine Höhenentwicklung zugelassen werden, die eine höhere Ausnutzung jedoch unter Einhaltung der im Umfeld vorhandenen Gebäudeoberkanten zulässt.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts sind auf den Dächern im gesamten Geltungsbereich zulässig unter der Voraussetzung, dass diese einen Abstand von mindestens 0,5 m zu den Dachkanten einhalten und mit ihren Oberkanten eine Höhe von 1,0 m über Dachhaut nicht überschreiten. Auch an Fassaden sind diese Anlagen zugelassen, wenn diese aus rechteckigen, auf die Fassade abgestimmten Einzelflächen bestehen und parallel zur Fassade montiert sind. So kann diese Art der regenerativen Energieerzeugung unterstützt werden und zugleich zu gestalterischen Anregungen und Anleitungen führen.

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu 5° Neigung sind aus klimatischen und gestalterischen Gründen zu begrünen. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 10 cm vorzusehen. Dies

gilt nicht bei der Anordnung notwendiger technischer Anlagen, oder Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts sowie bei der Anordnung von für Erholungszwecke nutzbaren Freibereichen wie z. B. bei einer Nutzung als Dachterrasse oder im Falle der als Terrassen genutzten, rückgesetzten Staffelgeschosse.

Werbeanlagen sollen das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Daher wurden Festsetzungen zu deren Lage und Gesamtgröße getroffen. Die festgelegte Größe der Werbeanlagen orientiert sich an der vorgesehenen Bebauung und den in Wohngebäuden üblichen Nutzungen. So sind es, unter Berücksichtigung des vorhandenen Charakters der Bebauung, überwiegend freie Berufe, die in dem von der Wohnnutzung geprägten Gebiet durch Werbung auf sich aufmerksam machen wollen. Dementsprechend dürfen Werbeanlagen im Allgemeinen Wohngebiet nur am Ort der Leistung im Erdgeschoss-Bereich an der Hauswand angebracht werden und eine Größe von jeweils 1,0 m² nicht überschreiten.

4.8. Einfriedungen

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Einfriedungen nur in Form von dicht hinterpflanzten Holzstaketen-, Maschendraht-, Stabmatten- oder Gitterzäunen bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m zugelassen. Einfriedungen, die ausschließlich aus Pflanzungen bestehen, dürfen eine Höhe von bis zu 2,0 m besitzen. Diese Festlegungen orientieren sich an den im Stadtgebiet üblichen Größen. Ziel soll es sein, die Grün- und Freiflächen im Gebiet möglichst offen und ohne Abtrennungen zu gestalten. Zur Gewährleistung der Durchlässigkeit für Kleintiere sind Einfriedungen ohne Sockel herzustellen.

In den Flächen für den Gemeinbedarf richtet sich die Gestaltung der Einfriedungen ausschließlich nach dem allgemein gültigen Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (ABGB).

4.9. Technische Infrastruktur und Niederschlagswasserversickerung

Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, können nach § 14 Abs. 2 BauNVO in den Baugebieten als Ausnahmen zugelassen werden, damit z.B. Trafos, Zisternen oder auch Leitungen, zur Versorgung des Plangebietes, errichtet werden können. Die Fläche einer bestehenden Trafostation südlich der Grundschule am Ludwig-Simmet-Anger wurde als Fläche für Versorgungsanlagen gesichert.

Gemäß der Satzung des Abwasserzweckverbandes Erdinger Moos ist nicht oder nur unbedeutend verschmutztes Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern.

4.10. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen

Entsprechend den Festlegungen des § 1a Abs. 3 BauGB ist für das Baugebiet die Eingriffsregelung anzuwenden. Es wird empfohlen hierfür den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021) anzuwenden. Die Ermittlung des Ausgleichserfordernisses ist umfassend im Umweltbericht aufgeführt (siehe in Teil B: Umweltbericht).

5. Immissionsschutz – Baulicher Schallschutz

Die Geräuschsituation wurde in der schalltechnischen Untersuchung der C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, Freising, in der Fassung vom 20.02.2024 geprüft. Das Untersuchungsgebiet, das als Allgemeines Wohngebiet und Fläche für Gemeinbedarf „Schule und Kita“ festgesetzt werden soll, steht im Einflussbereich der Schallemissionen aus dem öffentlichen Verkehr. Nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Maßgebliche Beurteilungsgrundlage für das Bauleitplanverfahren stellen die schalltechnischen Orientierungswerte (ORW) der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ dar.

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelage, lassen sich die ORW DIN18005 oft nicht einhalten. Wo im Bauleitplanverfahren von

den ORW DIN18005 abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorgesehen werden. Als wichtiges Indiz für die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen durch Verkehrslärmimmissionen können die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. Bundes-Immissionsschutzverordnung (Verkehrslärmschutzverordnung IGW 16.BImSchV), welche streng genommen ausschließlich für den Neubau und die wesentliche Änderung von Verkehrswegen gelten, herangezogen werden.

Tabelle: Übersicht Beurteilungsgrundlagen (Angaben in dB(A))

Anwendungsbereich	Planung		Verkehr	
Vorschrift	DIN 18005 Teil 1, BL 1		16. BImSchV	
Nutzung	Orientierungswert (ORW _{DIN 18005})		Immissionsgrenzwert (IGW _{16.BImSchV})	
	Tag	Nacht*	Tag	Nacht
Mischgebiete (MI)	60	50 (45)	64	54
Allgemeine Wohngebiete (WA)	55	45 (40)	59	49

* in Klammern: gilt für Gewerbe

Schulen/KiTa und dergleichen werden in der DIN 18005 nicht explizit aufgeführt, können aber, auf Grund der Nutzung und der Störempfindlichkeit, wie ein Allgemeines Wohngebiet (WA) tagsüber eingestuft werden. Das Landesamt für Umweltschutz LfU empfiehlt für Kindertagesstätten den Orientierungswert für ein Allgemeines Wohngebiet für den Tagzeitraum anzustreben, dieser gilt auch für die Aufenthaltsfläche im Außen(wohn)bereich.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt und die Lärmemissionen und -immissionen aus dem öffentlichen Verkehrslärm berechnet und beurteilt.

Straßenverkehr

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass mit Überschreitungen des Orientierungswerts der DIN 18005 zu rechnen ist. Die Immissionsbelastungen liegen an den vom Verkehrslärm am stärksten betroffenen Westfassaden an der Haager Straße mit bis zu 66 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) nachts auch über den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV.

Die Berechnung zeigt auch, dass lärmabgeschirmte Bereiche vorhanden sind und ruhige Außen(wohn)bereiche geschaffen werden können.

Wo von den Orientierungswerten der DIN 18005 abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, soll ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden. In der schalltechnischen Untersuchung wurde die Wirkung einer Geschwindigkeitsreduzierung und/oder eines lärmindernden Fahrbahnbelags aufgezeigt.

Der Abwägungsprozess der Stadt Erding kommt zu dem folgenden Ergebnis:

Die Durchsetzung einer aktiven Maßnahme, wie Geschwindigkeitsreduzierung und lärmindernden Fahrbahnbelag, kann im Rahmen des Bebauungsplans rechtlich nicht festgesetzt werden. Eine wirksame Schallschutzwand für das Wohngebiet ist städtebaulich nicht vertretbar. Für die Gemeinbedarfsfläche „Kindergarten“ kann nutzungsgerecht eine Schallschutzwand ohne Festsetzung eines Bauraums errichtet werden.

Auf Grund dessen wird zum Schutz der Aufenthaltsräume und der Außenbereiche neben einer ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile eine Grundrissorientierung („architektonische Selbsthilfe“) festgesetzt.

Verkehrszunahme

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass, mit Ausnahme der Bebauung gegenüber des Allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplan Nr. 181 III „für das Gebiet Haager Straße Ost, Teilgebiet Nordwest“, die Zunahme mit 1 dB(A) unter der Wahrnehmbarkeitsschwelle liegt. Auf Höhe der geplanten Wohnbaufläche (WA) wurde verbunden mit den zusätzlichen Reflexionen eine Erhöhung von 1,2 dB(A) tagsüber prognostiziert. Die Schwelle von 70 dB(A) am Tag oder auf 60 dB(A) in der Nacht wird nicht erhöht oder überschritten.

Der Bebauungsplan sieht zwischen der geplanten Wohnbaufläche (WA) und Haager Straße eine Bepflanzung (Bäume) vor, so dass sich die Reflexionen geringer auswirken werden und auch in diesem Bereich die Zunahme an der Wahrnehmbarkeitsschwelle liegen wird.

6. Denkmalschutz

Auf folgende, im Geltungsbereich liegende, in das Gebiet ragende oder an den Geltungsbereich angrenzende, Bodendenkmäler wird hingewiesen:



Abbildung 2: Ausschnitt Bayerischer Denkmatalas, Bodendenkmäler, Stand Januar 2025

- Denkmalnummer D-1-7737-0183 „Siedlung der späten Latènezeit und der römischen Kaiserzeit sowie Kreisgraben vorgeschichtlicher Zeitstellung.“
- Denkmalnummer D-1-7737-0340 „Siedlung der späten Latènezeit und der römischen Kaiserzeit.“
- Nördlich außerhalb:
Denkmalnummer D-1-7637-0067 „Körpergräber der mittleren Latènezeit.“

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

7. Klimaschutz

Nach § 1a Abs. 5 BauGB soll bei der Aufstellung von Bauleitplänen den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Die vorliegende Bebauungsplanung kann insbesondere durch die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen zu einer Verbesserung der Energieeffizienz beitragen.

- Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts sind zugelassen.
- Die Festsetzung der Höhen und ein ausreichender Abstand zu benachbarten Gebäuden unter Berücksichtigung des Ziels einer angemessenen Verdichtung vermeidet Verschattung.

Die Festsetzungen für eine klimawirksame Gestaltung wurden mit Maßnahmen zur Grünflächensicherung und zur Begrünung verknüpft, z. B. Festsetzungen zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Oberflächengestaltung und zu Baumpflanzungen. Befestigte Flächen sind möglichst wasserdurchlässig auszuführen. Eine übermäßige Versiegelung soll vermieden werden, um eine Aufwärmung der Freibereiche zu vermeiden. Eine wesentliche Bedeutung besitzt hier der zentrale Grünzug.

Es wurden weitere Vorgaben zur Begrünung gemacht, die die Wärmeverluste von Gebäuden zusätzlich mindern können (z. B. zur Dachbegrünung) und somit im weiteren Sinne zu einer energiesparenden Bauweise beitragen.

8. Städtebauliche Entwicklung durch Maßnahmen der Innenentwicklung

Nach § 1 Abs. 5 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen, dies mit den Zielsetzungen der Stärkung der Innenbereiche, der Vermeidung der Neuinanspruchnahme von Flächen auf der „Grünen Wiese“ und der Wahrung und Stärkung der Urbanität und der Attraktivität von Städten und Gemeinden.

Die vorliegende Entwicklung schließt an vorhandene Infrastrukturen und an Flächen mit vorhandener Bebauung an. Mit der Bebauung durch Grundschule und Kindergarten am Ludwig-Simmet-Anger wurden die ersten Abschnitte der Fläche begonnen. Mit der vorgesehenen Bebauung für das Teilgebiet entlang der Haager Straße wird eine Abrundung des Siedlungskörpers vollzogen. Die Fläche ist zu zentralen Funktionen der Stadt und zur Innenstadt günstig gelegen. Mit der Planung werden die Fuß- und Radwegeverbindungen verbessert.

9. Flächenbilanz

<u>Flächennutzung</u>	<u>Flächengröße (gerundet)</u>
<i>Private Flächen:</i>	
Allgemeines Wohngebiet	19.340 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Eigentümer-Fuß- und Radweg	305 m ²
<i>Öffentliche Flächen:</i>	
Straßenverkehrsfläche	9.062 m ²
Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung: Fuß- und Radwege	2.585 m ²
Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung: Verkehrsgrün	1.442 m ²
Öffentliche Grünfläche	6.217 m ²
Gemeinbedarfsfläche Schule	10.750 m ²
Gemeinbedarfsfläche KiTa	4.050 m ²
Trafo	34 m ²
<hr/>	
Summe (Größe Geltungsbereich)	53.785 m ²

Teil B: Umweltbericht (gesonderte Fassung)