

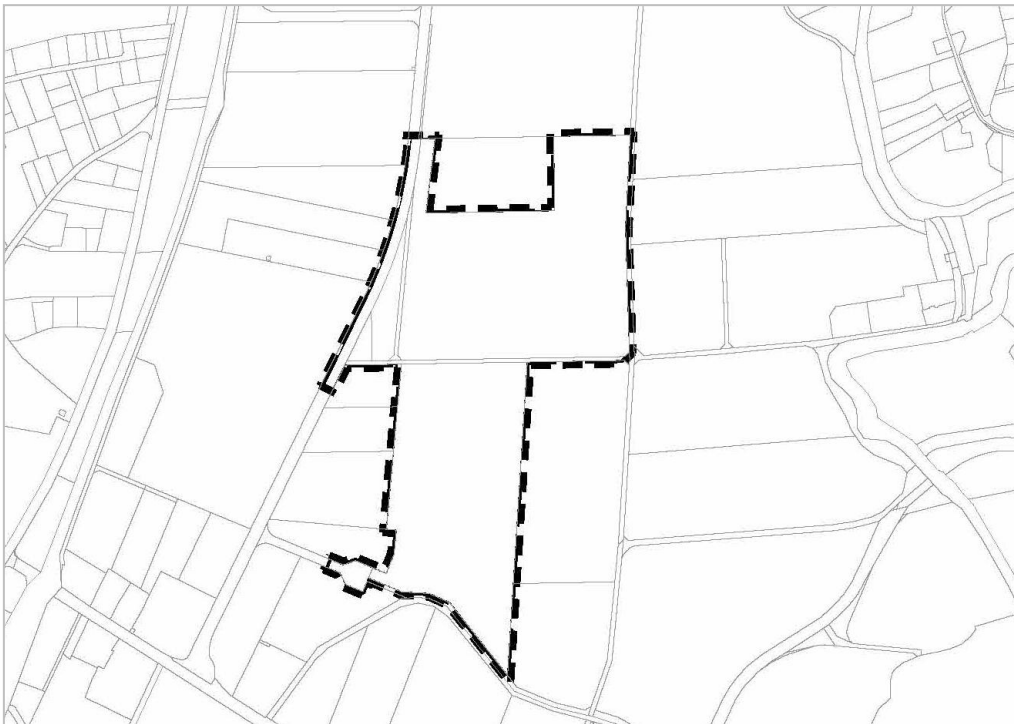


Stadt Erding

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 252 für das Gebiet zwischen Berghamer Straße und Lange Feldstraße

Teil E1 - Begründung

von Teil A – E Vorentwurf
Fassung vom 18.11.2025



Erarbeitet für die Stadt Erding von:



Büro Dietmar Narr
Landschaftsarchitekten & Stadtplaner

Isarstraße 9 85417 Marzling
Telefon: 08161-98928-0
Email: nrt@nrt-la.de
Internet: www.nrt-la.de

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, und Zweck der Planung	4
2	Ausgangssituation	5
2.1	Lage im Raum	5
2.2	Geltungsbereich	5
2.3	Bestehende städtebauliche und landschaftliche Situation.....	5
2.4	Planungsvorgaben.....	6
2.4.1	Vorgaben Landes- und Regionalplanung.....	6
2.4.2	Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.....	9
2.4.3	Rechtsverbindliche Bebauungspläne, Baurecht.....	9
2.4.4	Bebauungsplanverfahren.....	10
3	Erläuterung der Inhalte des Bebauungsplans	11
3.1	Ziele der Planung	11
3.2	Städtebauliche und landschaftsplanerische Grundidee.....	11
4	Erläuterungen zu den Festsetzungen	13
4.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB)	13
4.1.1	Art der baulichen Nutzung	13
4.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	13
4.1.3	Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise	14
4.1.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie Ein- und Ausfahrten	14
4.1.5	Verkehrsflächen.....	15
4.1.6	Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen.....	15
4.1.7	Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	15
4.1.8	Grünordnung	15
4.1.9	Naturschutzmaßnahmen zur Vermeidung.....	17
4.2	Örtliche Bauvorschriften gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 und 2 BayBO)	17
4.2.1	Bauliche Gestaltung.....	17
4.2.2	Werbeanlagen	17
4.2.3	Einfriedungen	17
5	Auswirkungen der Planung	18
5.1	Verkehrsanbindung.....	18
5.2	Erschließungsanlagen	19
5.3	Denkmalpflege.....	19
5.4	Klimaschutz	20

5.5	Natur- und Umweltschutz.....	20
5.6	Artenschutz	21
5.7	Altlasten.....	21
5.8	Kampfmittel	21
5.9	Wasserhaushalt / Entwässerung / Regenwassermanagement	21
5.10	Immissionsschutz	21
6	Flächenbilanz.....	22
7	Anlagen	23

1 Anlass, und Zweck der Planung

Die Stadt Erding steht vor der Herausforderung, einer anhaltend hohe Nachfrage nach geeigneten Gewerbeflächen nachzukommen. Das im Stadtgebiet derzeit verfügbare Angebot ist weitgehend ausgeschöpft und bietet insbesondere für größere Gewerbebetriebe keine ausreichenden Entwicklungsmöglichkeiten. Gleichzeitig haben einige Gewerbetreibende ein hohes Interesse an Erweiterungen ihrer Flächen, die heute nicht am eigenen Betriebsstandort realisiert werden können.

Zu Deckung der bestehenden Nachfrage und zur nachhaltigen Sicherung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Stadt ist im Süden des Stadtgebietes die Ausweisung eines neuen Gewerbegebietes östlich der Berghamer Straße vorgesehen. Die Fläche ist verkehrlich erschlossen und stellt aufgrund der Topografie sowie der Nähe zu einem bereits bestehenden Gewerbegebiet eine geeignete Erweiterungsmöglichkeit dar.

Ziel ist die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen gemäß § 1 Abs. 3 BauGB für die Ansiedlung eines möglichst breiten Spektrums an gewerblichen Nutzungen, um unterschiedlichen Betrieben Ansiedlungs- und Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten und damit vielfältige neue Arbeitsplätze im Stadtgebiet schaffen zu können. Dabei soll insbesondere bereits ortsansässigen Unternehmen und kleineren Betrieben Raum zur Weiterentwicklung gegeben werden.

Der Stadtrat hat am 27.02.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 252 für das Gebiet zwischen Berghamer Straße und Lange Feldstraße gefasst. Die Änderung des Flächennutzungsplans für diesen Bereich wird im Parallelverfahren durchgeführt.

2 Ausgangssituation

2.1 Lage im Raum

Der Geltungsbereich befindet sich im Süden des Stadtgebietes im Stadtteil Altenerding. Das Gebiet schließt im Westen an die Berghamer Straße sowie an ein bestehendes Gewerbegebiet an. Im Norden liegt eine Gärtnerei. Die Flächen im Osten und Süden werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche befindet sich im direkten räumlichen Anschluss an das bestehende Stadtgebiet.



Abbildung 1: Lage des Geltungsbereichs (rote Linie) im Stadtgebiet, ohne Maßstab (Quelle: Bayernatlas)

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 86.662 m² (8,7 ha) und beinhaltet vollständig die Flurnummern 602, 624, 625, 626 und 626/3 sowie einen Teilbereich der Flurnummern 601, 612, 629/2 Gemarkung Altenerding.

2.3 Bestehende städtebauliche und landschaftliche Situation

Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar an den bestehenden Siedlungsbereich und wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Die westlich angrenzenden Flächen sind bereits gewerblich entwickelt. Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich eine Gärtnerei mit entsprechender Flächennutzung, während im Westen kleinere Einzelhandelsbetriebe sowie eine Tankstelle angrenzen.

Auf einer Teilfläche angrenzend an die Berghamer Straße liegt eine Ökokontofläche der Stadt Erding. Der übrige Geltungsbereich weist keine markanten landschaftsbildprägenden

Strukturen auf. Im Süden und Osten grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Sempt- und Schwillachtal“ an.

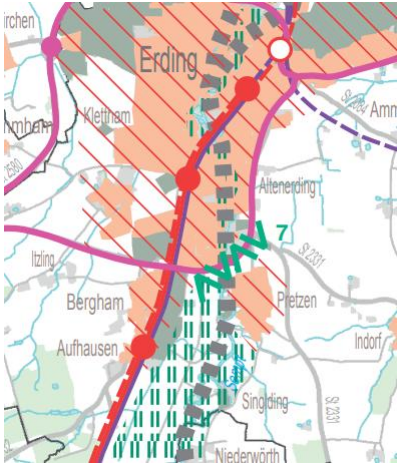
2.4 Planungsvorgaben

2.4.1 Vorgaben Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Stand 01.06.2023)

Die Stadt Erding liegt als Oberzentrum im LEP im Verdichtungsraum von München.

Nummer	Ziel/Grundsatz	Berücksichtigung bei der Flächennutzungsplanänderung
Landesentwicklungsprogramm (LEP 2023)		
3.2 (Z)	In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.	Innerhalb des Stadtgebietes Erding stehen aktuell keine weiteren Flächen dieser Größe für Gewerbeentwicklung zur Verfügung.
3.3 (Z)	Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.	Der Geltungsbereich ist verkehrlich erschlossen und grenzt an ein bereits bestehendes Gewerbegebiet an.
5.1 (G)	Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden	Durch die Entwicklung des Gewerbegebietes soll insbesondere bereits ortsansässigen Unternehmen und kleineren Betrieben Raum zur Weiterentwicklung gegeben werden.
7.1.4 (Z)	In den Regionalplänen sind regionale Grünzüge zur Gliederung der Siedlungsräume, zur Verbesserung des Bioklimas oder zur Erholungsvorsorge festzulegen. In diesen Grünzügen sind Planungen und Maßnahmen, die die jeweiligen Funktionen beeinträchtigen, unzulässig.	Siehe Regionalplan B II 4.6.1 (Z)

Nummer	Ziel/Grundsatz	Berücksichtigung bei der Flächennutzungsplanänderung
Regionalplan 14 München		
B II 4.1 (Z)	Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen. Eine darüberhinausgehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potentiale nicht zurückgegriffen werden kann.	Siehe LEP Ziel 3.2.
B II 4.6.1 (Z)	Die regionalen Grünzüge dürfen über die in bestehenden Flächennutzungsplänen dargestellten Siedlungsgebiete hinaus nicht geschmälert und durch größere Infrastrukturmaßnahmen nicht unterbrochen werden. Planungen und Maßnahmen sind im Einzelfall und zur organischen Entwicklung von Nebenorten möglich, soweit die jeweilige Funktion gemäß Absatz 1 nicht entgegensteht. 	Der Geltungsbereich liegt am westlichen Rand des regionalen Grünzuges „Semptal“. Die Abgrenzung der Regionalen Grünzüge erfolgt gebiets- und nicht flächenscharf und orientiert sich primär an den naturräumlichen Gegebenheiten der Region. Der Regionalplan nennt folgende Ziele und Funktionen: • Verbesserung des Bioklimas und Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches • Gliederung der Siedlungsräume • Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen Durch die kleinflächige Arrondierung der Siedlungsfläche können die Funktionen des Regionalen Grünzuges weiterhin gewährleistet werden. Eingriffe in das Semptal, das vorliegend durch die LSG-Schutzgebietsausweisung konkretisiert wird, können vermieden werden. Ebenso bleibt der östlich angrenzende Fuß- und Radweg entlang der Lange Feldstraße erhalten, wodurch der Erholungsfunktion in diesem Bereich Rechnung getragen wird. Darüber hinaus orientiert sich der Grünzug am Verlauf der Sempt, die als Luftleitbahn und landschaftliche Gliederungslinie fungiert. Der Änderungsbereich liegt in deutlicher Entfernung zur Sempt, sodass weder die klimatische Durchlüftungsfunktion noch die Gliederungswirkung des Sempttales beeinträchtigt werden.

Nummer	Ziel/Grundsatz	Berücksichtigung bei der Flächennutzungsplanänderung
BIV 2.4 (G)	Dezentrale, wohnortnahe Handwerksstrukturen sollen erhalten und soweit möglich durch Ansiedlung neuer Handwerksbetriebe gestärkt bzw. wieder hergestellt werden. Dem Flächenbedarf bestehender Handwerks- und Gewerbebetriebe soll vorrangig Rechnung getragen werden.	Ziel ist die Ansiedlung eines möglichst breiten Spektrums an gewerblichen Nutzungen, um unterschiedlichen Betrieben Ansiedlungs- und Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten. Dabei soll insbesondere bereits ortsansässigen Unternehmen und kleineren Betrieben Raum zur Weiterentwicklung gegeben werden.
B IV 6.1 (G)	Kulturlandschaft und Flächen für eine vielfältige und leistungsfähige Land- und Forstwirtschaft, insbesondere zur Produktion von Nahrungsmitteln und des nachwachsenden Rohstoffes Holz, sollen erhalten werden.	Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb landwirtschaftlich genutzter Flächen, die gemäß Bodenschätzungskarte als Ackerstandort eingestuft werden. Die Bodenzahlen liegen zwischen 51 und 60. Die Ackerzahlen liegen zwischen 49 und 56. Mit einem Durchschnittswert der Ackerzahl in Erding von 56 liegen die Flächen im Geltungsbereich insgesamt leicht unter dem Durchschnitt. Durch die Darstellung der Ortsrandeingrünung als Ausgleichsfläche werden die Flächen effizient genutzt und die Inanspruchnahme weiterer landwirtschaftlich genutzter Flächen kann reduziert werden. Waldflächen sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

2.4.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Für die Stadt Erding liegt in der Fassung vom 03.03.2020 ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan (LP) vor.

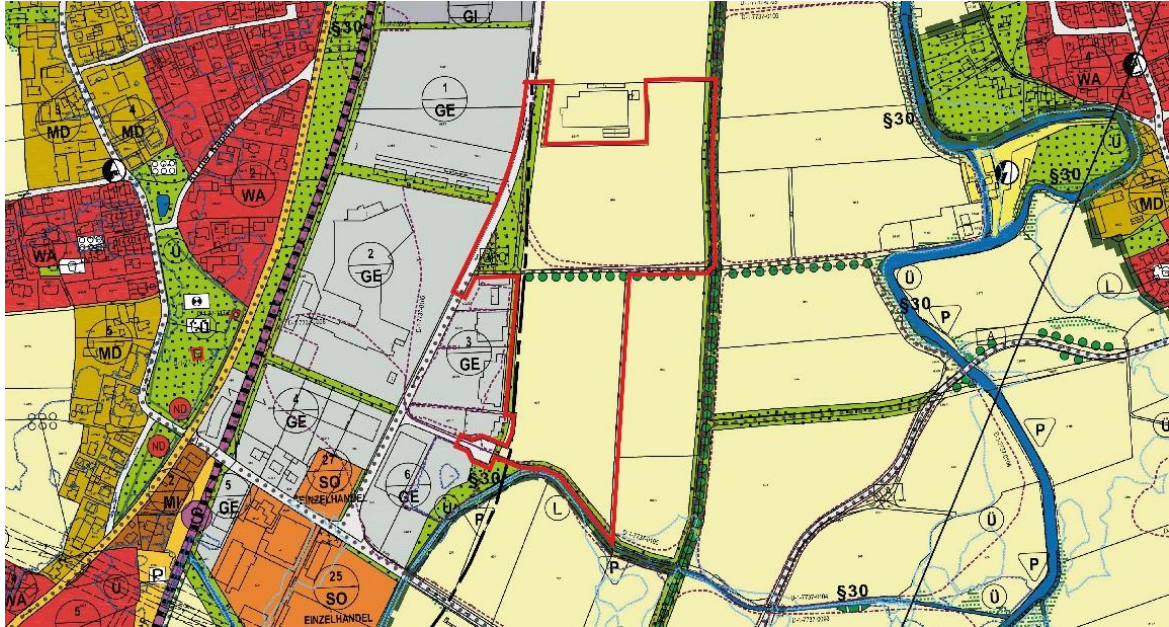


Abbildung 2: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Darstellung des Geltungsbereichs (rote Linie), ohne Maßstab

Dort wird der Geltungsbereich als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Im Westen entlang der Berghamer Straße und entlang des bestehenden Gewerbegebietes ist eine Grünfläche dargestellt. Die Grünfläche wirkt insgesamt als Abgrenzung der Siedlungsfläche zur freien Landschaft und begrünt die Gewerbeflächen.

Der gegenständliche Bebauungsplan wird somit nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Erding entwickelt. Ein entsprechendes Verfahren zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans läuft parallel.

2.4.3 Rechtsverbindliche Bebauungspläne, Baurecht

Für einen Großteil des Geltungsbereiches existiert bisher kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

Westlich liegt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 48.4 für das Gewerbegebiet im Osten der Bahntrasse in Bergham. Der Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans überlagert in einem Teilbereich diesen bestehenden Bebauungsplan. Die Überlagerung betrifft vollständig die Flurnummern 626/3, 626, 625 und in Teilbereichen die Flurnummern 624, 629/2 der Gemarkung Altnerding. Der bestehende Bebauungsplan stellt in diesem Bereich eine Grünfläche mit Pflanzflächen und zu pflanzenden Bäumen dar sowie eine öffentliche Straßenverkehrsfläche im Bereich der Berghamer Straße. Zudem wurde eine vorhandene Hauptabwasserleitung nachrichtlich übernommen. Der Überlagerungsbereich wird rechtlich vollständig durch den gegenständlichen Bebauungsplan Nr. 252 ersetzt.

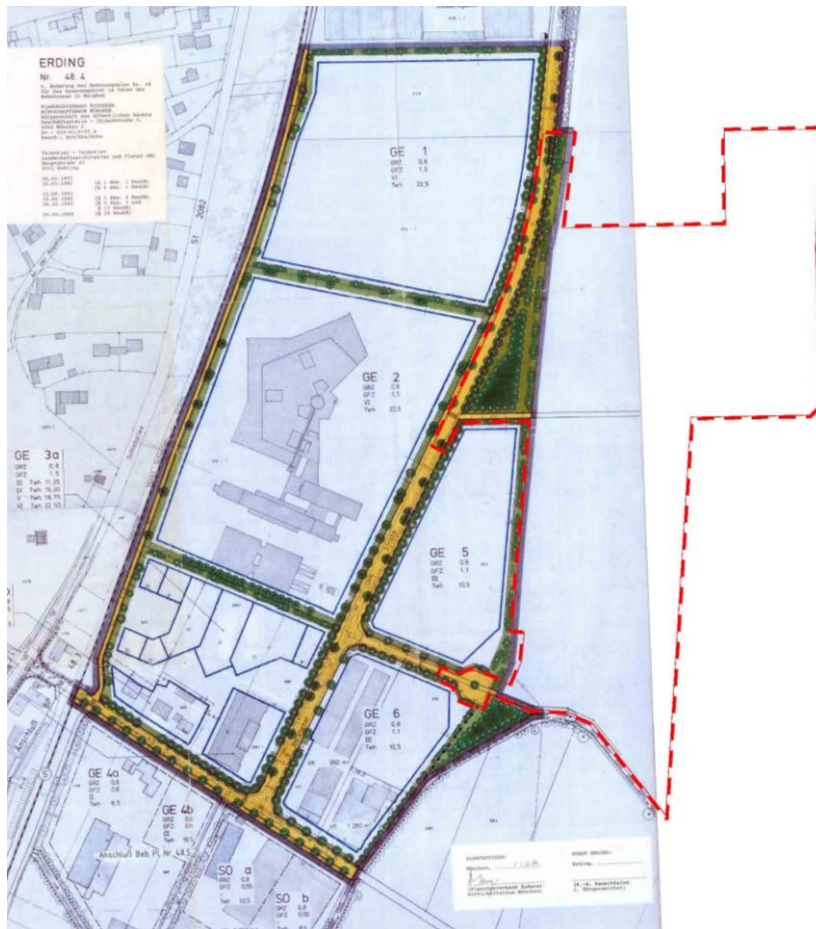


Abbildung 3: Darstellung des Überlagerungsbereiches von Bebauungsplan 48.4 und des Geltungsbereichs des gegenständlichen Bebauungsplans Nr. 252 (rote Linie), ohne Maßstab

2.4.4 Bebauungsplanverfahren

Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im Regelverfahren.

3 Erläuterung der Inhalte des Bebauungsplans

3.1 Ziele der Planung

Mit dem gegenständlichen Verfahren werden folgende Planungsziele verfolgt:

- geordnete städtebauliche Entwicklung im Geltungsbereich im Anschluss an bestehende Gewerbegebiete
- Schaffung der Voraussetzungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung für die Ansiedlung oder Erweiterung von Gewerbebetrieben
- Vermeidung von Abwanderung bestehender Betriebe
- Sicherung und Stärkung des Wirtschaftsstandortes Erding durch die Bereitstellung zusätzlicher Gewerbeflächen
- Beitrag zur Sicherung und Erweiterung des Arbeitsplatzangebotes der Stadt Erding
- Verträgliche Einbindung der Bauflächen in die umgebende Landschaft
- Erhalt der überörtlichen Wege und örtliche Hauptwege: wichtige Fuß- und Radwegverbindung
- Sicherung einer qualitätsvollen Ein- und Durchgrünung des Gewerbegebiets

3.2 Städtebauliche und landschaftsplanerische Grundidee

Die Stadt Erding hat sich zum Ziel genommen, das Gewerbegebiet aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht zu ordnen und die bauliche Weiterentwicklung zu steuern.

Höhenentwicklung

Die zulässigen Gebäudehöhen sind im Plangebiet gestaffelt und gliedern sich in drei Bereiche. Entlang der Berghamer Straße im Norden des Geltungsbereichs ist ein städtebaulicher Hochpunkt vorgesehen, der als markanter Auftakt und Orientierungspunkt des Gewerbegebiets fungiert. Südlich und westlich anschließend nimmt die Gebäudehöhe schrittweise ab, sodass sich die Bebauung in die Umgebung einfügt und der Übergang in die freie Landschaft verträglich gestaltet wird. Auf diese Weise entsteht ein ausgewogener Höhenverlauf, der sowohl den bestehenden Gewerbebauten Rechnung trägt als auch die Einbindung des Gebiets in das Landschaftsbild berücksichtigt.

Grünstruktur

Das Grünkonzept verfolgt das Ziel, das Gewerbegebiet landschaftlich einzubinden und eine ausgewogene Durchgrünung zu erreichen. Im Übergang zur freien Landschaft ist eine Eingrünung vorgesehen, die einen räumlichen Abschluss bildet. Innerhalb des Gebiets wird die Durchgrünung insbesondere entlang der Erschließungsstraße durch eine breite Grünfläche mit Baumreihe sichergestellt, die zugleich zur Gliederung und Aufwertung des Straßenraums beiträgt.

Da im Gewerbegebiet aufgrund der notwendigen Erschließungs-, Lager- und Verkehrsflächen mit einem hohen Versiegelungsgrad zu rechnen ist, sind innerhalb der Baugrundstücke nur begrenzte Grünflächen und Baumpflanzungen vorgesehen. Ergänzend soll die Qualität der Grünstruktur durch Dach- und Fassadenbegrünungen erhöht werden, die zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes beitragen.

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine Erschließungsschleife, die eine gute Erreichbarkeit der einzelnen Gewerbegebiete gewährleistet und Wendeverkehr

vermeidet. Entlang der Erschließungsstraße ist ein kombinierter Geh- und Radweg vorgesehen. Zudem wird eine im Flächennutzungsplan dargestellte wichtige Fuß- und Radwegverbindung aufgenommen und in die Planung integriert, um die Vernetzung mit den angrenzenden Gebieten sicherzustellen.

Zur Verbesserung der Anbindung ist auf der bestehenden Berghamer Straße eine Linksabbiegespur vorgesehen, die insbesondere die Einfahrt für den Schwerlastverkehr erleichtert und einen sicheren Verkehrsablauf gewährleistet. Darüber hinaus ist ein Fußgängerübergang zwischen dem neuen Gewerbegebiet und den bestehenden Gewerbeflächen auf der gegenüberliegenden Straßenseite geplant, um eine sichere Querung und fußläufige Verbindung zu ermöglichen.

4 Erläuterungen zu den Festsetzungen

4.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB)

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird ein Gewerbegebiet (GE) nach § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), bestehend aus GE 1 bis GE 5, festgesetzt. Durch den Ausschluss selbständiger Lagerplätze (z. B. für Schrott, Heizmaterial, Abfälle, Autowracks) soll der Charakter des Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO gewahrt und Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes vermieden werden. Darüber hinaus entsprechen selbstständige Lagerplätze nicht dem angestrebten städtebaulichen Ziel der Ansiedlung oder Erweiterung von produzierenden, dienstleistenden oder verarbeitenden Betrieben. Sofern die Lagerplätze jedoch einem Gewerbebetrieb dienen, sind sie als zugehörige Nebenanlagen allgemein zugelassen, da sie funktional und gestalterisch in den jeweiligen Betrieb integriert sind. Zudem sind Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Die Festsetzung dient dazu, das Angebot an gastronomischen Betrieben im näheren Umfeld zu erhöhen.

Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche Zwecke und Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, um Konflikte zu vermeiden. Anlagen für kirchliche Zwecke und Vergnügungsstätten bringen regelmäßig Publikumsverkehr, Veranstaltungen und Nutzungen mit sich, die städtebaulich und funktional eher einem Misch- oder Kerngebiet zuzuordnen sind. Der Ausschluss von Wohnnutzungen, Anlagen für kirchliche Zwecke und Vergnügungsstätten dient der Sicherung des Gebietscharakters und der Vermeidung von Nutzungs- und Immissionskonflikten.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) sowie den Festsetzungen der Zahl der zulässigen Vollgeschosse und der zulässigen Wandhöhe (WH). Die Festsetzung erfolgt durch Eintrag in der Planzeichnung des Bebauungsplans in der zugehörigen Nutzungsschablone.

Die Wandhöhe (WH) ist das Maß zwischen dem jeweiligen unteren Höhenbezugspunkt und dem oberem Abschluss der Wand (Oberkante Attika). Der Höhenbezugspunkt wird in Anlehnung an die geplante Erschließungsstraße festgesetzt und nach Abschluss der Tiefbauplanung im weiteren Verfahren entsprechend ergänzt.

Durch diese Festsetzungen wird das Maß der baulichen Nutzung hinreichend bestimmt. Zur Schaffung attraktiver Rahmenbedingungen für eine vielfältige betriebliche Nutzung wird für das Gewerbegebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,7 festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht einerseits eine hohe Planungs- und Gestaltungsfreiheit für unterschiedliche Betriebstypen und Betriebsgrößen und gewährleistet andererseits eine wirtschaftliche und flächeneffiziente Nutzung des Plangebiets. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO kann diese um bis zu 50 % bzw. bis zu einer maximalen GRZ von 0,8 für u.a. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten oder Nebenanlagen überschritten werden und so eine maßvolle Entwicklung gewährleisten. Die Kappungsgrenze von 0,8 ist einzuhalten, um die Flächenversiegelung zu begrenzen.

Die festgesetzte Wandhöhe darf um maximal 3,00 m für notwendige Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung überschritten werden. Dachaufbauten, wie Aufzüge, Treppenhäuser, Lüftungs- und Technikzentralen, sind für den Betrieb vieler Gewerbegebäude erforderlich und dürfen daher in untergeordneter Form die festgesetzte Wandhöhe überragen.

Jedoch dürfen sie eine maximale Höhe von 3,0 m über ihrem Durchstoßpunkt durch die Dachfläche nicht überschreiten und sind mindestens um die realisierte Höhe von den Gebäudeaußenkanten abzurücken. So wird eine darüber hinausgehende Höhenwirkung der Gebäude verhindert.

4.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Im Plangebiet werden die für Gebäude, Nebengebäude und Garagen überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt, um dem späteren Vorhaben eine individuelle Planung zu ermöglichen. Gebäude, auch Nebengebäude, sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Die Zulassung von nicht überdachten Stellplätzen und Carports außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen dient der funktionalen und wirtschaftlichen Nutzung der Baugrundstücke. Insbesondere in Gewerbegebieten besteht ein erhöhter Bedarf an Stellplätzen für Mitarbeitende, Besucher und betriebliche Fahrzeuge, der innerhalb der überbaubaren Flächen häufig nicht vollständig gedeckt werden kann.

Als Bauweise wird eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt: Baukörperlängen von mehr als 50,00 m werden zugelassen. Die seitlichen Grenzabstände sind einzuhalten. Der oder die geplanten Baukörper können aufgrund des festgesetzten Bauraums länger als 50,00 m geplant werden. Mit dieser Festsetzung soll mehr Flexibilität in der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ermöglicht werden. Darüber hinaus ergibt sich aus funktionalen Gründen bei Gewerbebetrieben häufig eine Überschreitung der Baukörperlänge von 50 m. Da die Höhenentwicklung begrenzt ist, wird in der möglichen Grundfläche des Gebäudes ein höherer Spielraum gegeben. Dies dient auch der besseren Grundstücksausnutzung. Es soll aber keine geschlossene Bauweise mit Grenzbebauungen entstehen. Daher wird die Einhaltung der Grenzabstände festgesetzt.

4.1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie Ein- und Ausfahrten

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

Zur Verringerung der Bodenversiegelung und zur Förderung der Versickerung von Niederschlagswasser sind Stellplätze mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen. Die Einschränkung „soweit nicht funktionale Gründe entgegenstehen“ ermöglicht zugleich eine Materialwahl, die an den Nutzungszweck angepasst ist.

Für die im Geltungsbereich gelegenen Bauflächen gilt, dass das durch Planzeichen 3.5 festgesetzte Verkehrsgrün durch Ein- und Ausfahrten von jeweils maximal 9,0 m Breite unterbrochen werden darf. Ein Mindestabstand von 10 m ist zwischen zwei Ein- und Ausfahrten einzuhalten. Bei der Anordnung der Zufahrten sind die in der Planzeichnung im Verkehrsgrün festgesetzten Baumstandorte zu berücksichtigen. Diese Festlegung ist erforderlich, um die Zufahrten über das Verkehrsgrün zu ermöglichen und diese zugleich auf ein verträgliches Maß zu begrenzen. So soll eine möglichst flexible Nutzung möglich sein, um auf die Ansprüche der Bauwerber hinsichtlich der Parzellierung eingehen zu können.

4.1.5 Verkehrsflächen

Für die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereichs wird eine Erschließungsschleife als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, die eine gute Erreichbarkeit der einzelnen Gewerbegebiete gewährleistet und Wendeverkehr vermeidet.

Entlang der Erschließungsstraße ist zur Sicherstellung einer fußläufigen Verbindung ein kombinierter Geh- und Radweg vorgesehen. Zudem wird eine im Flächennutzungsplan dargestellte, wichtige Fuß- und Radwegverbindung aufgenommen und in der Planzeichnung festgesetzt, um die Vernetzung mit den angrenzenden Gebieten sicherzustellen.

Entlang der Erschließungsstraßen werden Bereiche des öffentlichen Straßenraums, die der Begrünung und Bepflanzung dienen, als Verkehrsgrün festgesetzt. Diese Flächen können zur Versickerung des auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers beitragen und leisten einen Beitrag zur Durchgrünung des Gewerbegebiets.

4.1.6 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen im Geltungsbereich sind zum Erhalt des Stadt- und Landschaftsbildes unterirdisch zu führen.

4.1.7 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die Pflicht zur oberflächlichen Versickerung von Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken soll die Versiegelung reduziert und der natürliche Wasserhaushalt erhalten werden. Die Festsetzung dient der Förderung einer naturnahen Regenwasserbewirtschaftung. Sofern eine oberflächige Versickerung nicht ausreichend möglich ist, kann eine Rigolenversickerung zugelassen werden. Wird das Niederschlagswasser genutzt, entfällt die Pflicht zur Versickerung. Dadurch wird die öffentliche Kanalisation entlastet und ökologische sowie wasserwirtschaftliche Ziele unterstützt und das Mikroklima verbessert. *Anmerkung: Die Versickerungsfähigkeit der Böden wird im Laufe des Verfahrens geprüft.*

4.1.8 Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung haben zum Ziel, qualitativ hochwertige Grünstrukturen zu schaffen und eine Einbindung des Baugebietes in die Landschaft und die Umgebung dauerhaft zu gewährleisten. Darüber hinaus dienen sie der Verbesserung des Wasserhaushaltes, des Bodens und des Mikroklimas im Geltungsbereich.

Zur Sicherung der Durchgrünung sind die unbebauten Flächen der Grundstücke mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, durch Ansaat zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen, Stellplätze oder Lagerflächen dienen.

Im Übergang zur freien Landschaft wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die zugleich als Ausgleichsfläche dient. Sie übernimmt die Funktion der Eingrünung des Ortsrandes und bildet einen räumlichen Abschluss des Gewerbegebietes im Übergang zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet "Sempt- und Schwillachtal". Bei der Festlegung der Breite der Eingrünung wurde die festgesetzte maximale Wandhöhe der angrenzenden Gewerbegebiete berücksichtigt.

Zur Begrünung und Gliederung der Parkierungsflächen ist bei ebenerdigen Stellplätzen nach jeweils 5 Stellplätzen ein mindestens 1,50 m breiter Bepflanzungsstreifen mit Baum anzulegen.

Die festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind landschaftsplanerisch besonders zur Begrünung geeignet, da sie das Gewerbegebiet gliedern und in die umgebende Landschaft einbinden.

Die Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern dient der Verbesserung des Mikroklimas und der Entlastung der Entwässerungssysteme. Insbesondere aufgrund der vorhandenen Böden mit schlechter Versickerungsfähigkeit sollen die Dachflächen genutzt werden und einen Beitrag zum Regenwassermanagement leisten. Durch eine Mindestdurchwurzelungsschicht von 8 cm bzw. 12 cm wird ein dauerhafter Begrünungserfolg gewährleistet. Die Festlegung einer Mindestschichtdicke von 8 cm im GE 1 erfolgt unter Berücksichtigung der bereits fortgeschrittenen Hochbauplanung und damit verbundenen statischen Aspekten. Die Festsetzung von Dachbegrünung oder Solarkollektoren oder Photovoltaikanlagen trägt zur nachhaltigen Energie- und Klimavorsorge bei. Die Vorgaben des Art. 44a Abs. 2 BayBO, wonach Eigentümer von Nichtwohngebäuden sicherzustellen haben, dass auf geeigneten Dachflächen Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie in angemessenem Umfang errichtet und betrieben werden, sind dabei zu berücksichtigen.

Um die dauerhafte Durchgrünung des Gewerbegebiets zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass die Pflanzungen zu pflegen und zu erhalten sind und bei Verlust oder Ausfall von Bäumen und Sträuchern diese nachzupflanzen sind.

Bei der Anordnung der festgesetzten Bäume sind Abweichungen von bis zu 10 m gegenüber der Planzeichnung zulässig. Diese Flexibilität ermöglicht es, auf vorhandene unterirdische Leitungen, Feuerwehrezufahrten oder andere technische Erfordernisse Rücksicht zu nehmen und unbeabsichtigte Härten zu vermeiden. Gleichzeitig eröffnet sie einen gewissen planerischen Spielraum für eine situationsgerechte Umsetzung.

Für Baum- und Gehölzpflanzungen werden Mindestpflanzqualitäten festgesetzt, um einen guten Anwuchserfolg der Pflanzungen zu erzielen und eine gewisse optische Qualität zu erreichen.

In der Planzeichnung wird für die Ostseiten der Gebäude in den Gewerbegebieten GE 3 und GE 5 eine Fassadenbegrünung festgesetzt. Ziel dieser Festsetzung ist es, den Übergang vom Gewerbegebiet zur freien Landschaft und insbesondere zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet landschaftsverträglich zu gestalten und eine wirksame Eingrünung zu gewährleisten. Aufgrund der maximal zulässigen Wandhöhe von 13,00 m bzw. 18,00 m in diesen Gewerbegebieten werden auch größere Maßnahmen zur Eingrünung erforderlich. Bewusst ist in den Bereichen mit bis zu 18,00 m zulässiger Wandhöhe eine breitere Eingrünung (15 m) festgesetzt. Eine ausreichende landschaftliche Einbindung allein über die vorgesehene Ortsrandeingrünung ist dennoch nicht vollständig möglich. Die Fassadenbegrünung stellt sicher, dass eine verträgliche Eingrünung gegenüber der freien Landschaft erreicht wird und macht so die Wandhöhe städtebaulich und landschaftsplanerisch vertretbar. Die Begrünung der Gebäudeaußenseiten von Parkhäusern dient der gestalterischen Aufwertung sowie der ökologischen Verbesserung. Besonders Parkhäuser, die in der Regel durch große Fassadenflächen geprägt sind, bieten die Möglichkeit, eine optisch ansprechende und umweltgerechte Bauweise umzusetzen.

Damit die Einbindung und Durchgrünung mit dem Bau der Gebäude gesichert ist, wird festgesetzt, dass alle Pflanzungen und Ansaaten pro Bauabschnitt nach Herstellung der Bezugsfertigkeit, spätestens innerhalb der darauffolgenden Vegetationsperiode zu erfolgen haben.

4.1.9 Naturschutzmaßnahmen zur Vermeidung

Zum Schutz der Insekten ist für Außenanlagen die Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen festgesetzt. Zur Vermeidung von Streulicht wird festgesetzt, dass die Lampen nur mit einem Abstrahlwinkel nach unten zulässig sind.

4.2 Örtliche Bauvorschriften gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 und 2 BayBO)

4.2.1 Bauliche Gestaltung

Im Geltungsbereich sind Flachdächer mit einer Dachneigung unter 5° zugelassen. Dies dient der Sicherung eines einheitlichen Erscheinungsbildes des Baugebiets und ermöglicht die Nutzung der Dachflächen für Begrünung oder Solartechnik. Für mehr gestalterische Flexibilität kann bei untergeordneten Bauteilen, wie Vordächern und Oberlichtbändern von der festgesetzten Dachform abgewichen werden.

Aus gestalterischen Gründen sind technisch notwendige Dachaufbauten (wie z.B. Klima- und Belüftungsanlagen) mit einer blickdichten Verkleidung einzuhausen.

4.2.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sollen das Stadtbild nicht beeinträchtigen. Daher werden Festsetzungen zur Lage, Beschaffenheit und Größe getroffen. Sie sollen im Plangebiet dem Ort der Leistung, also z.B. dem Betrieb für den sie werben, zugeordnet sein, um Fremdwerbung beispielsweise durch Plakatwände zu vermeiden. Auch dürfen sie nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, um den Bezug zu den Gebäuden zu wahren.

Die Errichtung von Werbeanlagen über die Attika der Gebäude hinaus ist nicht zugelassen, damit diese die Gebäude nicht überragen oder auf die Dachflächen angebracht werden.

4.2.3 Einfriedungen

In den Gewerbegebieten sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 3,0 m zulässig. Hiermit soll den unterschiedlichen Nutzungsanforderungen entsprochen werden und auch bei höheren Sicherheitsanforderungen eine ausreichende Einfriedung der Grundstücke möglich sein.

5 Auswirkungen der Planung

5.1 Verkehrsanbindung

Die Anbindung erfolgt über die Berghamer Straße, wobei für die nördliche Bebauung zwei neue Zu-/Ausfahrten geplant sind und für die südliche Bebauung ein vorhandener Wendehammer als Zu-/Ausfahrt vorgesehen ist.

Für den Bebauungsplan wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, welches die verkehrlichen Belange aller Verkehrsteilnehmer hinsichtlich einer leistungsfähigen und verkehrssicheren Abwicklung prüft (siehe Anlage 3). Dabei wurde für die geplanten Nutzungen ein Neuverkehrsaufkommen von ca. 3.460 Kfz-Fahrten / 24 Stunden ermittelt. Für die Analyse 2025, den Prognose Nullfall 2040 und den Prognose Planfall 2040 wurden Kapazitätsbetrachtungen in Form von Einzelknotenbetrachtungen in den maßgebenden Spitzenstunden (morgens, mittags und abends) an ausgewählten Knotenpunkten entlang der Berghamer und Pretzener Straße durchgeführt.

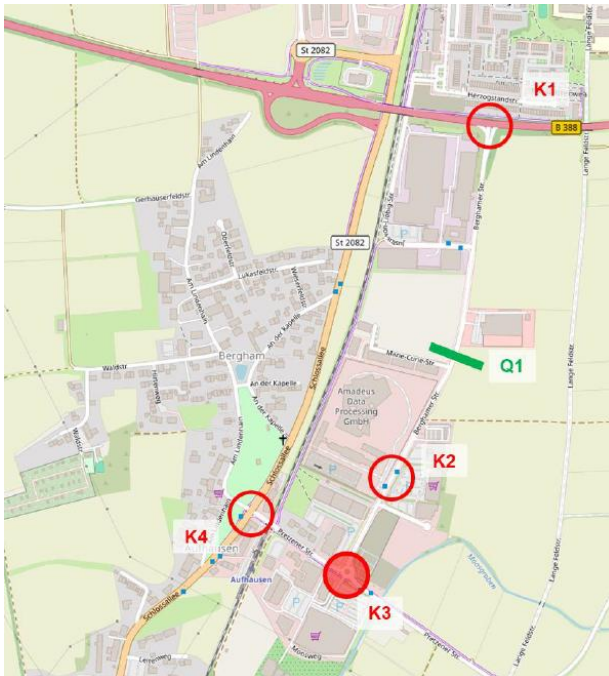


Abbildung 4: Darstellung der Knotenpunkte K1 - K4, Quelle: Verkehrsgutachten (siehe Anlage 3)

Für die untersuchten Knotenpunkte K3, K5neu Nord, K5neu Süd und K6neu kann auch im Prognose Planfall 2040 mindestens eine ausreichende Verkehrsqualitätsstufe erreicht werden, sodass keine weiteren Ausbaumaßnahmen erforderlich werden.

Am Knotenpunkt K1 B388 / Berghamer Straße sind zur Gewährleistung der Leistungsfähigkeit im Planfall 2040 (mit Berücksichtigung des gegenwärtigen Bebauungsplans) folgende Maßnahmen erforderlich:

- Neubau einer Lichtsignalanlage
- Ausbau einer Fahrspuraufteilung links/rechts in der Knotenzufahrt Berghamer Straße auf einer Länge von ca. 50m – 60 m
- Neubau einer separaten Rechtsabbiegespur auf der B388 mit einer Länge von mindestens ca. 50 m Länge

Für den Knotenpunkt K4 weist das Verkehrsgutachten eine ausreichende bis gute Leistungskapazität nach. Gleichzeitig verweist das Gutachten jedoch auf eine umfangreichere

Verkehrssimulation, in der auch die Schrankenschließzeiten berücksichtigt wurden und die im Rahmen eines anderen Bebauungsplans erstellt wurde. Diese Simulation zeigt, dass die Kapazitätsgrenze des Knotenpunkts K4 bereits unter der heutigen Verkehrsbelastung erreicht wird. Eine weitere Verkehrszunahme würde demnach einen Ausbau der Kreuzung K4 erforderlich machen. Die weiteren Schritte hierzu werden im weiteren Verfahren geprüft.

5.2 Erschließungsanlagen

Entwässerung / Abwasserentsorgung

Von Süd nach Nord verläuft innerhalb des Geltungsbereichs ein Schmutzwasserkanal mit einer mittleren Sohltiefe von ca. max. 4,00 m unter derzeitiger Geländeoberkante. Einer Überbauung des Kanals wird vom Abwasserzweckverband Erdinger Moos nicht zugestimmt. Über der Kanalleitung ist ein 6 m breiter Schutzstreifen von jeder Bebauung und von einer Bepflanzung mit Bäumen freizuhalten. Eine mögliche Verlegung des Kanals wird im weiteren Verfahren geprüft bzw. wird eine Abwasserstudie durchgeführt.

5.3 Denkmalpflege

Hingewiesen werden soll auf die im Umfeld und innerhalb des Geltungsbereichs gelegenen vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege verzeichneten Bodendenkmäler:

- Denkmalnummer D-1-7737-0088 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. der Latènezeit.“
- Denkmalnummer D-1-7737-0105 „Siedlung und Körpergräber des frühen und hohen Mittelalters ("Wüstung Aufhausen-Bergham") sowie Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung“.

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler zu Tage kommen, unterliegen diese der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und sind umgehend der Stadt Erding bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan aufgenommen. Die erforderlichen archäologischen Untersuchungen im Geltungsbereich werden zeitnah durchgeführt.

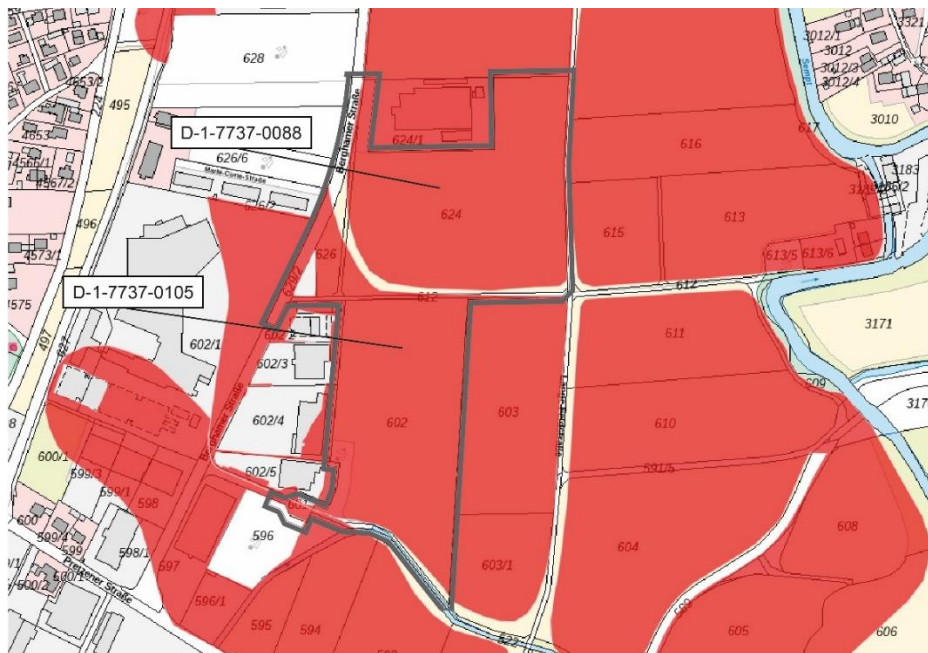


Abbildung 5: Darstellung der Bodendenkmäler (rote Fläche) innerhalb des Änderungsbereiches (graue Linie), Stand Oktober 2025 (Quelle: Bayerischer Denkmalatlas)

5.4 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 Festlegungen zum Klimaschutz beitragen:

- Alle Flachdächer sind, zu mindestens 60% der Dachfläche, mit einer Dachbegrünung oder mit Solarkollektoren oder Photovoltaikanlagen zu versehen.
- Die festgelegten Baufenster lassen eine Südausrichtung der Gebäude zu (Gebäudebe-sonnung).
- Festsetzung von Baumpflanzungen, und Flächen zu bepflanzen zur teilweisen Kompen-sation der Versiegelung
- Festsetzung von großflächigen Fassadenbegrünungen

5.5 Natur- und Umweltschutz

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erhebli-chen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht (siehe Teil E 2) beschrie-ben und bewertet werden. Ein Umweltbericht wird im weiteren Verfahren in den Planunter-lagen ergänzt.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen werden im Rahmen einer bauplanungsrechtlichen Ein-griffsermittlung bilanziert und durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Eine Eingriffser-mittlung wurde durchgeführt (siehe Anlage 2). Die methodische Vorgehensweise erfolgt nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (2021). Insgesamt liegt ein Ausgleichsbedarf von rund 90.000 Wertpunkten vor. Der Ausgleich

findet zum Teil innerhalb des Geltungsbereichs auf den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft statt. Der Ausgleich der übrigen Wertpunkte wird im weiteren Verfahren konkretisiert.

Im Westen des Geltungsbereichs befindet sich aktuell eine Ökokontofläche. Diese ist bisher keiner Planung bzw. keinem Eingriff zugewiesen worden. Diese Fläche wird überplant und wie die übrigen Flächen innerhalb des Änderungsbereiches bei der Eingriffsermittlung berücksichtigt. Ein sogenannter „Ausgleich vom Ausgleich“ ist nicht notwendig.

5.6 Artenschutz

Zur Überprüfung artenschutzrechtlicher Belange erfolgten im Frühjahr 2024 faunistische Untersuchungen. Der Schwerpunkt der Kartierungen lag in der Überprüfung auf Vorkommen wertgebender Brutvogelarten, insbesondere Ackerbrüter. Die Brutvogelkartierung zeigt, dass das Gebiet und seine Umgebung nur eine geringe Bedeutung für die Vogelwelt haben. Brutreviere von Einzelpaaren der Feldlerche und der Wiesenschafstelze wurden auf Ackerflächen nachgewiesen (siehe Anlage 4). Klassische Feldvogel- und einige Siedlungsarten, darunter auch rückläufige Arten, nisten in den Randstrukturen des Gewerbegebiets und des Moosgrabens im Süden des Geltungsbereichs.

Die Prognose möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten durch das Vorhaben erfolgt im weiteren Verfahren im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung. Im aktuellen Stand wird nicht von der Erfüllung eines Verbotstatbestandes ausgegangen. Möglicherweise erforderliche CEF-Maßnahmen werden im weiteren Verfahren erarbeitet.

5.7 Altlasten

Altlasten sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

5.8 Kampfmittel

Derzeit bestehen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln.

5.9 Wasserhaushalt / Entwässerung / Regenwassermanagement

Ein Entwässerungskonzept für den Geltungsbereich wird im weiteren Verfahren ergänzt.

5.10 Immissionsschutz

Eine schalltechnische Untersuchung wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

6 Flächenbilanz

<u>Flächennutzung</u>	<u>Flächengröße</u>
Gewerbegebiet	60.619 m ²
Öffentliche Grünflächen (Ausgleichsfläche)	11.789 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen:	
- Straßenfläche	7.307 m ²
- Fuß- und Radwege (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung)	2.327 m ²
- Verkehrsgrün (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung)	4.620 m ²
Summe (Größe Geltungsbereich)	86.662 m ²

7 Anlagen

Anlage 1: Bestandsplan, in der Fassung vom 10/25

Anlage 2: Unterlage zur bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung, in der Fassung vom 18.11.2025.

Anlage 3: Verkehrsgutachten, in der Fassung vom 17.09.2025.

Anlage 4: Faunistische Kartierung 2024 Erläuterungsbericht, in der Fassung 27.02.2025.