

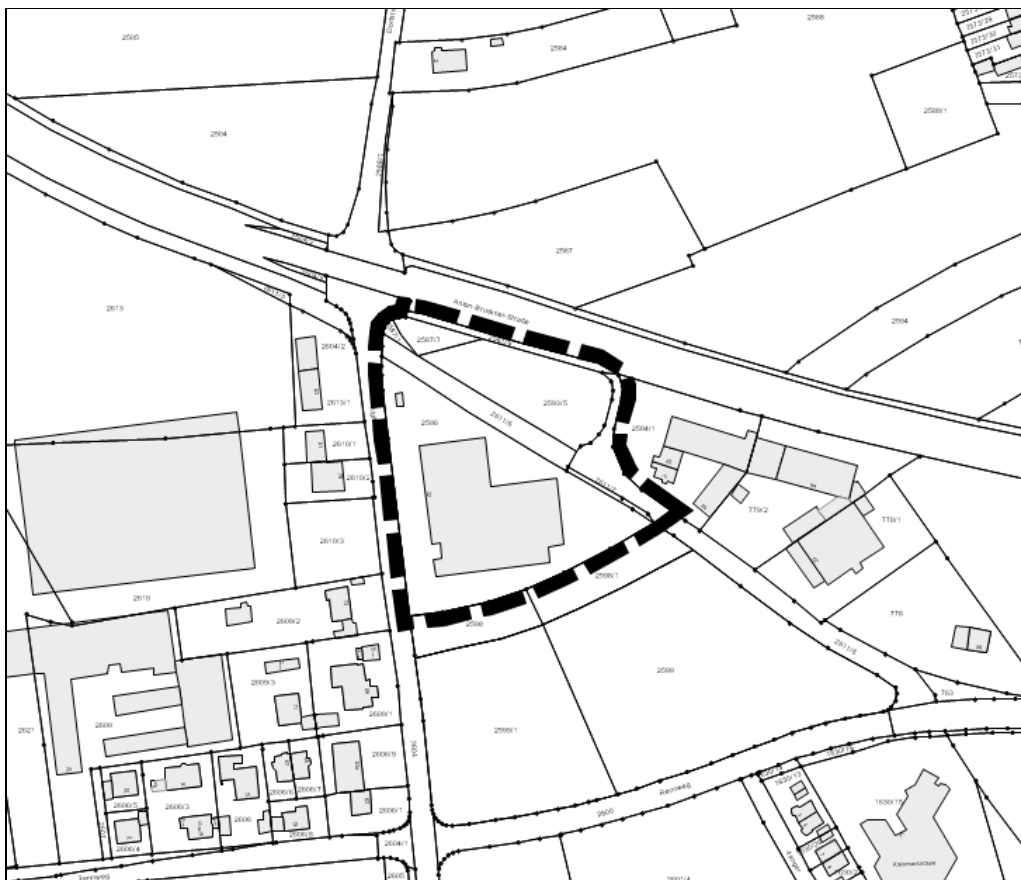
Stadt Erding

Bebauungsplan Nr. 249

für das Sondergebiet „Betreutes Wohnen und Arbeiten“
südlich der Anton-Bruckner-Straße und östlich der Siglfinger Straße



Begründung



Erarbeitet für die Stadt von:

CL MAP GmbH, Ridlerstraße 55, 80339 München

18. November 2025

V Begründung

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
2. Geltungsbereich	2
3. Verfahren	2
4. Flächennutzungsplan	2
5. Erläuterung der Inhalte des Bebauungsplanes	3
5.1. Art der baulichen Nutzung	3
5.2. Maß der baulichen Nutzung	4
5.3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	5
5.4. Verkehrsflächen und Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	5
5.5. Einfahrten und Anschluss an Verkehrsflächen	6
5.6. Grünordnerische Festsetzungen	6
5.7. Bauliche Gestaltung	6
5.8. Werbeanlagen	7
5.9. Einfriedungen	8
6. Schallimmissionsschutz	8
7. Denkmalschutz	9
8. Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege	10
9. Klimaschutz	10
10. Städtebauliche Entwicklung durch Maßnahmen der Innenentwicklung	11
11. Flächenbilanz	11

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 27.06.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 249 für das oben genannte Gebiet beschlossen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt, ein Sondergebiet für Betreutes Wohnen und Arbeiten mit kurzen Verbindungswegen zwischen der Wohn- und Arbeitsstätte zu entwickeln. In diesem Zusammenhang soll die Fläche mit einer bestehenden Halle der Isar Sempt Werkstätten GmbH durch eine Neubebauung einer Wohneinrichtung für Menschen mit Beeinträchtigungen der Lebenshilfe Erding e.V. entlang der Anton- Bruckner-Straße ergänzt werden.

Der Lebenshilfe Verein hatte schon seit Längerem nach einem geeigneten Grundstück für einen Neubau gesucht, da eine bestehende Einrichtung an anderer Stelle erst saniert werden kann, wenn für die Bewohner ein Ersatz an anderer Stelle geschaffen wurde. Auf eigenem Grund soll nun, neben den in fußläufiger Entfernung erreichbaren Werkstätten, ein solcher Ersatz entstehen.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst vollumfänglich die Flurstücke mit den Nrn. 2587/1, 2587/72587/6, 2593/5, 2611/6, 2596 und 2611/7 sowie teilweise des Flurstücks mit der Nr. 2611/8 in der Gemarkung Erding. Der genaue Planungsriff kann der Planzeichnung entnommen werden. Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Stadtgebiet Erdings und ist südlich der Anton-Bruckner-Straße und östlich der Siglfinger Straße gelegen.

Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 249 beträgt insgesamt ca. 12.285 m² oder rund 1,23 ha. Der Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches am östlichen Rand im Bereich der Fuß- und Radwegeverbindung bzw. der bestehenden Wendeanlage den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 96 für das Gebiet der alten Freisinger Straße.

3. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Verfahren nach §13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m². Die weiteren im Gesetz genannten Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor. Es handelt sich um die Sicherung und Möglichkeit der Ergänzung der Bebauung im Innenbereich.

Eine Umweltprüfung und Umweltbericht sind in diesem Verfahren nicht erforderlich. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung muss ebenfalls nicht angewendet werden, da bei einer zulässigen Grundfläche von unter 20.000 m² Eingriffe in Natur und Landschaft als bereits erfolgt bzw. zulässig gelten. Unabhängig davon sind die Vermeidungs- und Minimierungsgrundsätze sowie die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen.

Für das Planungsgebiet wurde eine Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (NRT, Marzling, in der Fassung vom 24.09.2024) erstellt. In dieser wird festgestellt, dass höherwertige bzw. gesetzlich geschützte Biotope sind auf den Flächen des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG können ausgeschlossen werden. Aus der fachgutachterlichen Sicht führen weitere Untersuchungen zum aktuellen Planungsstand zu keinem relevanten Erkenntnis-Zugewinn. Demnach kann auf eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) verzichtet werden.

4. Flächennutzungsplan

Für die Stadt Erding liegt in der Fassung vom 03.03.2020 ein mit der Bekanntmachung am 17.03.2020 wirksamer Flächennutzungsplan vor. Dieser stellt innerhalb des Geltungsbereiches (siehe Abbildung 1) eine gewerbliche Baufläche dar, die nach Westen Osten und Süden ebenfalls von gewerblichen Bauflä-

chen umgeben ist. Nördlich zur Anton-Bruckner-Straße ist eine schmale Grünfläche ebenso wie im Geltungsbereich eine innenliegende Grünfläche dargestellt. Baumreihen finden sich entlang der Siglfinger Straße und dem östlichen Erschließungsstich (Freisinger Straße).

Mit der Ausweisung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Betreutes Wohnen und Arbeiten“ wird eine gewerbliche Sonderform (Werkstatt und Sonderwohnform des betreuten Wohnens) aus der inhaltlichen Zielsetzung des Flächennutzungsplans auf die Ebene des Bebauungsplans abgeleitet.

Im Übrigen wird, wie zuvor beschrieben, der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen.

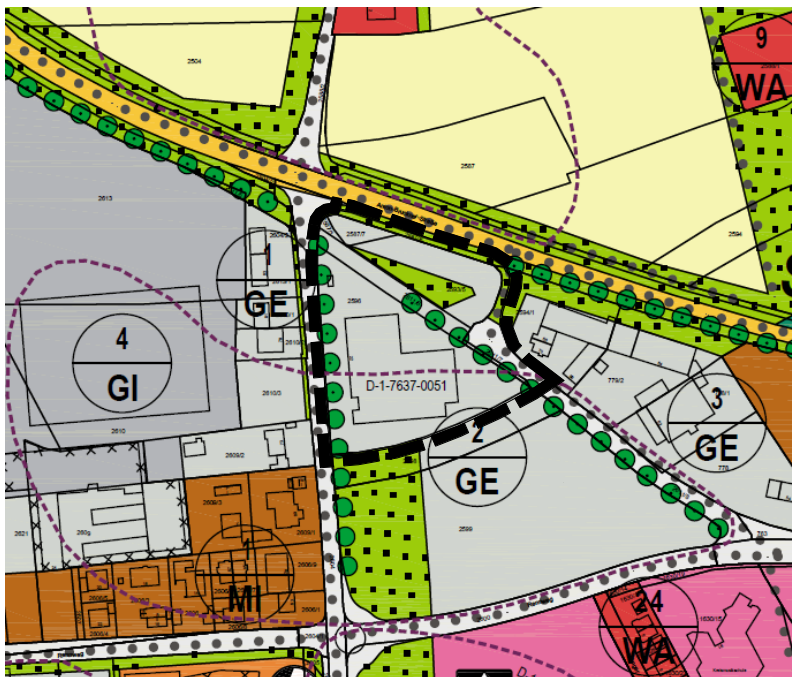


Abbildung 1: Ausschnitt Flächennutzungsplan in der Fassung vom 03. März 2020

5. Erläuterung der Inhalte des Bebauungsplanes

5.1. Art der baulichen Nutzung

Im Planungsgebiet wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Betreutes Wohnen und Arbeiten“ festgesetzt. Es wurde ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Als sonstige Sondergebiete sind nach § 11 Abs. 1 BauNVO solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 der BauNVO wesentlich unterscheiden.

Für sonstige Sondergebiete sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung festzusetzen. Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtung des betreuten Wohnens und Arbeitens sowie für den Betrieb dieser Einrichtungen.

Dies sind insbesondere das inklusive und betreute Wohnen, Wohn- und Pflegeheime sowie betreute Berufsbildungs- und Arbeitsplätze in Produktion und Werkstätten, die die zentralen Nutzungen im Sondergebiet darstellen. Hinzu kommen Tageseinrichtungen für betreuungsbedürftige Personen, medizinische und therapeutische Anlagen und Einrichtungen, Personalwohnungen für Pflege- und Ausbildungskräfte und Veranstaltungs- und Gemeinschaftsräume für Zusammenkünfte der Bewohner und Beschäftigten.

Weiterhin können die der Zweckbestimmung des Gebietes dienende Anlagen für die Verwaltung, Bewirtschaftung und Versorgung, Schank- und Speisewirtschaften (wie Cafeteria oder Kantine) sowie Verkaufseinrichtungen (z. B. ein Kiosk) zugelassen werden.

Stellplätze sowie Tiefgaragen können im Rahmen des durch die Nutzung verursachten und nachzuweisenden Bedarfs errichtet werden. Nebenanlagen sind ebenfalls allgemein zugelassen (vgl. Ziffer 5.4.).

Ausnahmsweise können in Ergänzung und sofern erforderlich sonstige Anlagen für soziale Zwecke, Untergeordnete Anlagen für sportliche, kirchliche und kulturelle Zwecke sowie weitere der Zweckbestimmung des Gebietes dienende nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.

Die aufgeführten Nutzungen entsprechen zum einen dem heutigen Bestand zum anderen entsprechen sie dem Planungsziel der Ergänzungen der Nutzungen am Standort.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Für das Sondergebiet „Betreutes Wohnen und Arbeiten“ ergibt sich das Maß der baulichen Nutzung aus der zulässigen Grundfläche (GR) sowie der Festsetzung zur Wandhöhe (WH) als Höchstmaß, die in die jeweiligen Baufenster eingetragen wurden. Bei geneigten Dächern darf die Firsthöhe (FH) maximal 3,5 m über der zulässigen Wandhöhe liegen. Diese Festsetzung wurde getroffen, um bei geneigten Dächern zu gewährleisten, dass sich je nach Gebäudetiefe nicht zu steile Neigungen oder extreme Höhenentwicklungen ergeben. 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 Wandhöhe (WH) ist das Maß zwischen dem zugeordneten Höhenbezugspunkt und Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut (bei geneigten Dächern) oder zwischen Höhenbezugspunkt und oberem Abschluss der Wand (bei Flachkonstruktionen bis 5° Dachneigung). Beim Pultdach gilt die niedrigere Höhe (Traufe) als Wandhöhe. Die Firsthöhe (FH) ist das Maß zwischen Höhenbezugspunkt und der Höhenlage der Firstlinie. Die Firstlinie ist die oberste, horizontal liegende Dachkante eines geneigten Daches.

Die Definition der erforderlichen Höhenbezüge folgt dem § 18 Abs. 1 der BauNVO. Die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen beziehen sich auf den in der Planzeichnung festgelegten Höhenbezugspunkt (460,20 m ü. NHN im DHHN 2016). Damit ist die Bezugshöhe klar definiert.

Dachaufbauten, wie z. B. Dachausstiege, Technikanlagen, dürfen die Wandhöhe um bis zu 3,5 m überschreiten und sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Dachkante zurückzusetzen. Dies wurde festgesetzt, um ggf. notwendige technische Dachaufbauten und -nutzungen (wie z. B. Dachausstiege, Klimatisierung, Aufzugstechnik o. ä.) zu ermöglichen, sie aber in ihrer Einsehbarkeit und Baumasse unterzuordnen. Hierzu zählen im Übrigen auch Anlagen für die Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts.

Die festgesetzte zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten baulichen Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 überschritten werden, d. h. sie kann durch die bei der Ermittlung mitzurechnenden Flächen der Stellplätze, Wege und Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 überschritten werden. Hiermit soll dem für die Nutzung notwendigen Flächenbedarf hinsichtlich der erforderlichen Erschließung (Stellplätze, Fußwege, Zufahrten) Rechnung getragen werden.

5.3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien definiert. In der Planzeichnung wird grafisch zwischen der überbaubaren und der nicht überbaubaren Grundstücksfläche differenziert.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist derjenige Teil eines Baugrundstücks, auf welchem entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans und unter Beachtung der jeweiligen bauordnungsrechtlichen Vorschriften ein Bauwerk oder Gebäude errichtet werden darf. Nach Art. 2 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung sind Gebäude selbständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können. Die Baufenster zeigen den Bereich, in dem eine Bebauung möglich ist. Das obere Maß der Überbauung wird mit der GR bzw. GRZ festgelegt (siehe Ziffer 5.2.), d.h. ein Baufenster ist nicht zugleich auch überbaute Fläche.

Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss auf dieser Linie gebaut werden. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Gleiches gilt nach § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO auch für die festgesetzten Baugrenzen hinsichtlich des Vortretens von Gebäudeteilen. Bei der Baulinie handelt es sich um die der Anton-Bruckner-Straße zugewandte Seite. Hier soll es bei der Regelung der BauNVO verbleiben. Bei den Baugrenzen wurde im Bebauungsplan festgelegt, dass untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Dachüberstände, Vordächer, Fenster, Balkone, Treppenaufgänge diese bis zu 1,50 m diese überschreiten dürfen. Terrassenüberdachungen dürfen die Baugrenze sogar bis zu 3,00 m überschreiten. Allerdings nur, sofern diese noch einen Abstand von mindestens 2,00 m zur gegenüberliegenden Nachbargrenze einhalten. Diese Festsetzung orientiert sich an der Regelung nach Art. 6 Absatz 8 Nr. 2 der Bayerischen Bauordnung. Hierbei handelt es sich um die abstandsflächenrelevanten Gebäudeteile. Nicht abstandsflächenrelevante baulichen Anlagen, wie z. B. ebenerdige Terrassen, sind unberührt von dieser Regelung nach § 23 Abs. 5 BauNVO in den nicht überbaubaren Flächen, d. h. außerhalb der Baugrenzen zugelassen. Ebenfalls zu beachten ist dabei, dass unabhängig davon die maximal zulässige Grundfläche (GR) bzw. Grundflächenzahl (GRZ) einzuhalten ist.

5.4. Verkehrsflächen und Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die im Geltungsbereich gelegene Wendeanlage des Erschließungsstichs der Freisinger Straße ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Ein bestehender Fuß- und Radweg entlang der Anton-Bruckner-Straße ist mit der Wendeanlage verbunden. Dieser dient dem Fuß- und Radverkehr und wird als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „F+R“ festgesetzt.

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze 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. Deren Gestaltung richtet sich nach der Stellplatzgestaltungssatzung (StGS) in der jeweils gültigen Fassung.

Stellplätze sind allgemein innerhalb der Baugebiete, solange die Regelungen zur zulässigen Grundflächenzahl eingehalten werden, zugelassen. Tiefgaragen sind ebenfalls auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Dabei sind diese vollständig unterirdisch anzulegen und, soweit sie nicht überbaut sind, mit einer mindestens 80 cm starken durchwurzelbaren Erd- und Humusschicht zu bedecken. So soll gewährleistet werden, dass an der Oberfläche ein gut zu bepflanzer, möglichst hoher Freiflächenanteil verbleibt.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. des § 14 BauNVO sind allgemein zulässig. Hierzu zählen auch Nebenanlage, die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen und untergeordnete Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien.

5.5. Einfahrten und Anschluss an Verkehrsflächen

Unmittelbare Zufahrten von den Grundstücken zur Anton-Bruckner-Straße sind nicht zulässig, da es sich bei dieser um eine Staatsstraße (St 2084) handelt. Wie im Bestand ist eine Erschließung über Freisinger Straße oder Siglfinger Straße zu wählen.

5.6. Grünordnerische Festsetzungen

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

Um eine Durchgrünung des Areals zu gewährleisten, wurde festgesetzt, dass, die unbebauten Flächen der Grundstücke mit Rasen, Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen sind (Pflanzvorschläge siehe unter Hinweise Ziffer III 3.1.), soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen, Stellplätze oder Lagerflächen dienen und sofern diese Forderung nicht durch den Bestand erfüllt wird.

Im Plangebiet ist eine Vielzahl erhaltenswerter Bäume vorhanden. Insbesondere im Innenbereich und entlang der Südgrenze findet sich erhaltenswerter Bestand großer Bäume. Die Stellplätze entlang der Siglfinger Straße im Westen sind regelmäßig mit Baumstandorten überstanden. Diese werden in der Planzeichnung entsprechend als „zu erhalten“ festgesetzt und sollen in ihrem Bestand gesichert werden. Sollten diese entfallen so sind diese artgleich und in einer festgesetzten Mindestqualität zu ersetzen.

Der Baumbestand soll durch weitere Standorte ergänzt werden. Hier sind Baumpflanzungen entlang der Anton-Bruckner-Straße und innenliegend entlang der vorhandenen Stellplätze festgesetzt. Für diese in der Planzeichnung als neu „anzupflanzen“ festgesetzten Einzelbäume sind Laubbäume (Pflanzvorschläge siehe unter Hinweise Ziffer III 3.1.) in einer festgesetzten Mindestqualität zu verwenden. Bei der Anordnung 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.

Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belagsflächen ist pro Baum eine durchwurzelbare Pflanzfläche von mindestens 9 m² vorzusehen. Ausnahmsweise sind auch überdeckte Pflanzflächen zulässig (z. B. mit Baumrosten), wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen beispielsweise zur Gewährleistung von Mindestmaßen für Geh- oder Fahrflächen erforderlich ist.

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. Des Weiteren wird bei den Hinweisen auf die zu treffenden Schutzmaßnahmen für Baumaßnahmen im Umfeld der durch Planzeichen festgesetzten zu erhaltenden Baumstandorte nach DIN 18920 hingewiesen (Kronen- und Wurzelbereich).

5.7. Bauliche Gestaltung

Im Sondergebiet sind Flachdächer sowie geneigte Dächer (Sattel-, Shed-, Pultdächer) zulässig. Damit wird eine gewisse Wahlfreiheit gewährleistet, um sowohl den gewerblichen Nutzungen als auch der Wohnnutzung die Möglichkeit zu geben, erforderliche Bauformen zu realisieren. In Kombination mit der Festlegung zu Firsthöhe (vgl. Ziffer 5.2.), die 3,5 m über der festgelegten Wandhöhe betragen darf, ergeben sich z.B. bei Einhaltung der Wandhöhe und Gebäudetiefe von 10 m eine Dachneigung von 35° bzw. bei 12 m Gebäudetiefe eine Dachneigung von 30°.

Flachdächer und flach geneigte Dächer, dies sind Dächer mit Dachneigungen unter 7° (gemessen zur Waagerechten) sind aus klimatischen und gestalterischen Gründen ab einer Fläche von 100 m² flächig zu begrünen. Hierfür ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 10 cm vorzusehen. Die Vorschrift zur Begrünung 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.

Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachgauben und Zwerchgiebel sind nur bei einer Dachneigung von mindestens 35° zugelassen. Dabei darf die Summe der Breitenmaße der Dachaufbauten 1/3 der traufseitigen Wandlänge pro Hausseite nicht überschreiten. Die Festsetzung dient dazu, dass Dachaufbauten nicht die Gestaltung der Dachfläche dominieren, sondern sich dieser unterordnen.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts auf den Dächern sind gemäß der Bayerischen Bauordnung (hier Art. 44a BayBO) zu errichten. So müssen auf geeigneten Dachflächen Anlagen für die Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie in angemessener Auslegung errichtet und betrieben werden. Eine angemessene Auslegung liegt vor, wenn die Modulfläche mindestens einem Drittel der geeigneten Dachfläche entspricht. Bei geneigten Dächern (Sattel-, Shed-, Pultdächer) ist darauf zu achten, dass die Anlagen nicht aufgeständert werden, sondern entweder als dachparallele Aufdachanlagen ausgebildet oder in die Dachfläche und/oder die Dachdeckung integriert werden. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts sind auch an Fassaden zulässig, wenn diese Anlagen aus rechteckigen, auf die Fassade abgestimmten Einzelflächen bestehen und parallel zur Fassade montiert sind.

Zugelassene Technikaufbauten (vgl. Ziffer 5.2.) sind zum einen in ihrer Höhe zurückzusetzen und sollen zudem aus gestalterischen Gründen mit einer blickdichten Verkleidung eingehaust werden.

5.8. Werbeanlagen

Werbeanlagen sollen das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Daher wurden Festsetzungen zur Lage, Beschaffenheit und Größe getroffen. Die notwendige Geschäfts- und Firmenwerbung soll als Information und Werbeträger für die dort ansässigen Betriebe gesehen werden. Daher sollen Werbeanlagen im Plangebiet an dem Ort der Leistung, das ist der Betrieb für den sie werben, angeordnet sein. Auch dürfen sie nur innerhalb der Baufenster errichtet werden, um den Bezug zu den Gebäuden zu wahren. Werbeanlagen eines Gebäudeeinganges sind in einer gemeinsamen Anlage zusammenzufassen.

Die Wahrnehmung der Werbeanlagen soll sich auf die Perspektive von Fußgängern, Rad- oder Autofahrern beziehen, die sich in einem innerörtlichen Umfeld bewegen. Großflächige auf die Wahrnehmbarkeit des in großer Distanz vorbeifahrenden Autofahrers ausgerichtete Werbeanlagen sind unter diesen Voraussetzungen nicht notwendig. Auch wird die Außenwirkung eines Gebäudes durch viele einzelne oder überdimensionierte Werbeelemente in ihrer Gestaltwirkung überdeckt oder zersplittert.

Innerhalb des Plangebiets ist dementsprechend die Errichtung von Werbeanlagen über den festgesetzten Wandhöhen der Gebäude nicht zugelassen, damit diese die Gebäude nicht überragen oder auf den Dachflächen angebracht werden. Für die an der Wand angebrachten Werbeanlagen gilt zudem, dass diese eine lotrecht gemessene Seitenlänge von 2,0 m nicht überschreiten dürfen. Die Schrifthöhe der Werbung darf maximal 1,0 m betragen.

Für frei stehenden Werbeanlagen, wie beispielsweise Werbestelen oder Hinweistafeln, wird eine maximale Höhe von 2,8 m und maximale Breite (Ausdehnung in horizontaler Richtung) von 3,8 m (Euro-Format) festgelegt.

Um eine Beeinträchtigung der Anwohner, der im Gebiet Arbeitenden und des Verkehrs auszuschließen, sind störende Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung sowie sich bewegende Werbeanlagen und auch irritierende und weitreichende Werbeanlagen mit deutlich externer

Wirkung im Plangebiet ausgeschlossen. Gleichmäßig und blendfrei hinterleuchtete Werbeelemente sowie angemessen dimensionierte Leuchtschriften können in der Dunkelheit eine ausreichende Aufmerksamkeit erzeugen (vgl. hierzu hinsichtlich insektenfreundlicher Beleuchtungen Ziffer 5.6.).

5.9. Einfriedungen

Als tote Einfriedungen sind diese nur in Form von dicht hinterpflanzten Holzstaketen-, Maschendraht-, Stabmatten- oder Gitterzäunen bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zugelassen. Hierdurch soll den unterschiedlichen Nutzungsanforderungen entsprochen werden, übermäßige Höhenentwicklungen jedoch ausgeschlossen werden. Zur Gewährleistung der Durchlässigkeit für Kleintiere sind Einfriedungen ohne Sockel herzustellen. Die Höhe von lebenden Einfriedungen, die ausschließlich aus Pflanzungen bestehen, richtet sich nach dem Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (ABGB, hier insbesondere Art. 47 Grenzabstand von Pflanzen).

6. Schallimmissionsschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 249 der Stadt Erding wurde bzgl. der Geräuschemissionen und -immissionen das Gutachten der ACCON GmbH (ACCON), Bericht Nr. ACB-1024-246009/02 vom 01.10.2024 erstellt. Es kommt bei der Untersuchung der Lärmsituation zu folgenden Ergebnissen:

Es zeigt sich, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts nicht auf der ganzen Baufläche eingehalten werden. An den Rändern der Baufläche ergeben sich durch den Verkehrslärm Beurteilungspegel von bis zu 70 dB(A) am Tag und bis zu 62 dB(A) in der Nacht. Somit ist von erheblichen Überschreitung der Orientierungswerte und somit von der Notwendigkeit, mit Maßnahmen gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse in Wohngebäuden sicherzustellen, auszugehen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen, die gegenüber passiven grundsätzlich zu bevorzugen wären, wurden im Zusammenhang mit der Planung geprüft. Nach Abwägung der möglichen Maßnahmen werden kein aktiver Lärmschutz, sondern nur passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Aufgrund der Orientierungswertüberschreitungen werden als Maßnahme vorrangig eine Grundrissgestaltung mit der Ausrichtung von schutzbedürftigen Räumen zu den von den Verkehrswegen abgewandten Fassadenseiten empfohlen. Ersatzweise oder ergänzend werden als passive Schallschutzmaßnahmen fensterunabhängige schallgedämmte Belüftungen für schutzbedürftige Räume mit nächtlichen Außengeräuschpegeln über 50 dB(A) festgesetzt.

Durch die eine entsprechende Gebäudeanordnung können sich hinreichend geschützte Außenwohnbereiche realisieren lassen, in denen die Orientierungswerte für den Tageszeitraum eingehalten werden. Auf zu den Straßen ausgerichteten Gebäudeseiten sind jedoch Geräuscheinwirkungen zu erwarten, die die Schwelle zu unzumutbaren Störungen der Kommunikation und der Erholung überschreiten. Um die Gestaltung der Gebäude nicht übermäßig einzuschränken, werden Außenwohnbereiche dort zugelassen, wenn sichergestellt ist, dass die jeweilige Wohnungen über einen weiteren, nicht vom Straßenlärm betroffenen und mindestens gleich großen Außenwohnbereich verfügen.

Erforderliche Maßnahmen des baulichen Schallschutzes ergeben sich aus der baurechtlich eingeführten Normenreihe DIN 4109 und müssen daher im Bebauungsplan nicht festgelegt werden.

Darüber hinaus hat der Bauherr bereits im Vorfeld den Bedarf an hochwertiger und zielgerichteter Schallschutzmaßnahmen erkannt. So wurde z. B. die untere Immissionsschutzbehörde bereits 2022 mit einer Detailplanung bekannt gemacht und es wurden Lösungsansätze zum baulichen Schallschutz ausgearbeitet. Ziel dieser Maßnahmen war u. a. das Gewähren eines höheren Schutzniveaus für die Bewohner der Einrichtung. Durch die aktuellen Erkenntnisse über den sogenannten „Lockdown“-Betrieb während der

Corona-Pandemie sind neue Lüftungskonzepte und Methoden für solche Einrichtungen entstanden, welche heutzutage als Stand der Technik gelten.

Aus diesem Grund werden nicht nur die Fenster schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109 entlang der Anton-Bruckner-Straße als Festverglasung ausgeführt und die betroffenen Räume mit einer dezentralen Lüftung ausgestattet, sondern es wird zusätzlich ein Belüftungs- und Hygienekonzept für das gesamte Gebäude entwickelt und umgesetzt. D. h. auch Räume, bei denen keine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 prognostiziert wurden, werden mit einer dezentralen Lüftung ausgestattet. Diese Ausführung hat als Folge, dass de facto die Immissionsorte nach Nr. 2.3 der TA Lärm eliminiert werden.

In Vorgesprächen mit der Behörde wurde erörtert, dass die in der zum Bebauungsplan vorgelegten schalltechnischen Untersuchung gewählten Ansätze von der Behörde nicht gänzlich getragen werden. So ist z. B. der Immissionsbeitrag der eigenen Werkstatt nicht zu berücksichtigen, da die bestehende Werkstatt und die geplante Erweiterung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Nachbarn sind (→ hier wird auf Rand-Nr. 2, Ziffer 3.1 Begriffsbestimmungen / Nachbarschaft der VB BImSchG 2.0 vom 05.02.1998 Bezug genommen). Somit sinkt die Wahrscheinlichkeit einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm. Um den Konflikt zwischen der heranrückenden Bebauung und der umliegenden Betriebe (u. a. im Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplans Nr. 56 „GI Rennweg“) am besten zu lösen, ist die Schutzbedürftigkeit des Baugrundstückes aus lärmtechnischer Sicht mit einem Dorf- / Mischgebiet gleichzusetzen. D. h. für die umliegenden Betriebe gilt, dass an den maßgeblichen Immissionsorten (0,5 m vor dem teilweise geöffneten Fenster schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109) im auszuweisenden Gebiet die Immissionsrichtwerte von 60 / 45 dB(A) tagsüber / nachts in Summe aller Emittenten einzuhalten sind.

Zudem wird aus fachlicher Sicht anerkannt, dass aufgrund des vorgesehenen baulichen Schallschutzes und des Lüftungskonzepts, mit Innenwerten deutlich unterhalb der Werte nach Nr. 6.2 TA Lärm zu rechnen ist; das entspricht im Endeffekt einem höheren Schutzniveau der Bewohner als z.B. in einem Mischgebiet.

7. Denkmalschutz

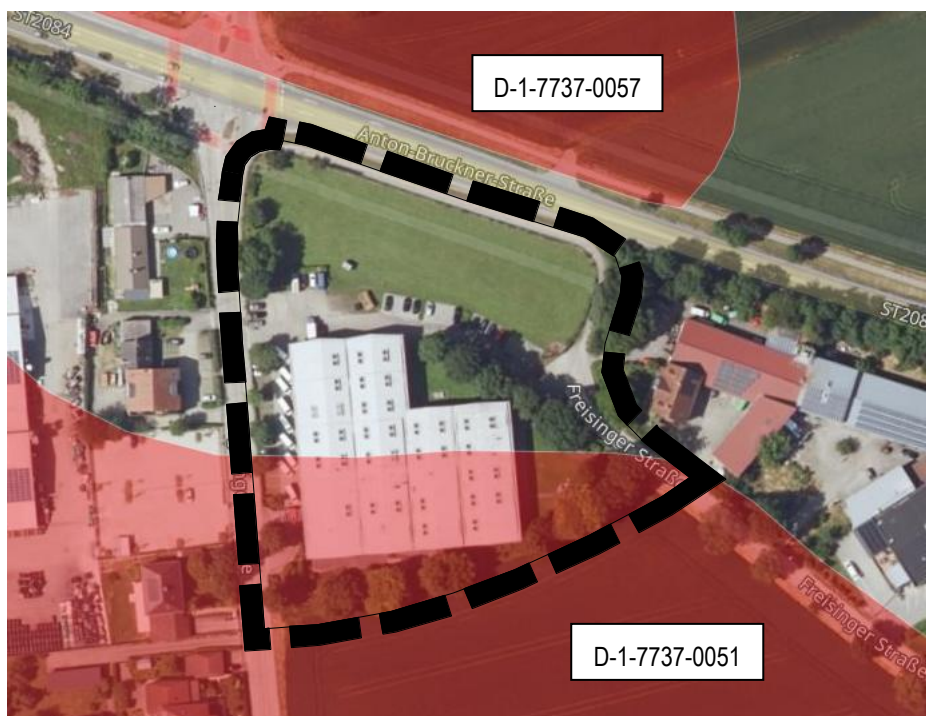


Abbildung 2: Ausschnitt Bayerischer Denkmalatlas, Bodendenkmäler, Stand Oktober 2025

Hingewiesen werden soll auf das sich in den Geltungsbereich hineinragende und vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege verzeichnete Bodendenkmal mit der Denkmalnummer D-1-7737-0051 „Brandgräber der Urnenfelderzeit sowie Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. der Hallstattzeit“.

Nördlich der Anton-Bruckner-Straße und außerhalb des Geltungsbereichs liegt das Bodendenkmal mit der Denkmalnummer D-1-7737-0057 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung sowie Körpergräber des frühen Mittelalters“ (vgl. Abb.2).

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

8. Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege

Der vorliegende Bebauungsplan wird in einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erstellt. Relevante Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als bereits durch frühere Nutzungen verursacht, so dass kein naturschutzrechtlicher Ausgleich zu erfolgen hat und keine Eingriff-/ Ausgleichbilanzierung durchzuführen ist (vgl. Ziffer 3). Durch den Bebauungsplan werden zudem keine Vorhaben ermöglicht, die der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) bedürfen.

Jedoch haben die von der Planung berührten Umweltbelange insbesondere aufgrund nachfolgender Punkte in der Planung Berücksichtigung gefunden:

- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Naturschutzgebieten, Landschaftsschutzgebieten, Naturdenkmälern oder der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000, FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten sind nicht gegeben. Vom Vorhaben sind keine der genannten Schutzgebiete betroffen.
- Zum Immissionsschutz wurde eine Einschätzung zur schalltechnischen Situation eingeholt (*zu ergänzen*).
- Der Planbereich ist zu Teilen (Werkstattgebäude) bebaut. Mit dem Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Erhaltung eines Mindestanteils von unversiegelten Flächen (GRZ), zur Begrünung insbesondere durch Neupflanzung von Bäumen, Dach- und Fassadenbegrünung getroffen. Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern.
- In einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung vom 29.9.2024 (vgl. Ziffer 3.) zum Planungsgebiet wurde festgestellt, dass insgesamt keine Verbote des § 44 BNatSchG, die dem Vorhaben entgegenstehen, zu erwarten sind.

9. 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 zu einer Verbesserung der Energieeffizienz beitragen.

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

Diese Festsetzung für eine klimawirksame Gestaltung wurde mit der Maßnahme zum Erhalt der Bestandsbäume und Gehölzstrukturen verknüpft.

10. 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 Planung sieht eine bauliche Ergänzung auf dem Gelände der Lebenshilfe Erding vor. Der Bebauungsplan schließt an vorhandene Infrastrukturen und an Flächen, die durch Bebauung geprägt sind, an.

11. Flächenbilanz

<u>Flächennutzung</u>	<u>Flächengröße</u>
Sondergebiet „Betreutes Wohnen und Arbeiten“	11.145 m ²
Straßenverkehrsfläche	646 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg	494 m ²
<hr/> Summe (Größe Geltungsbereich)	<hr/> 12.285 m ²