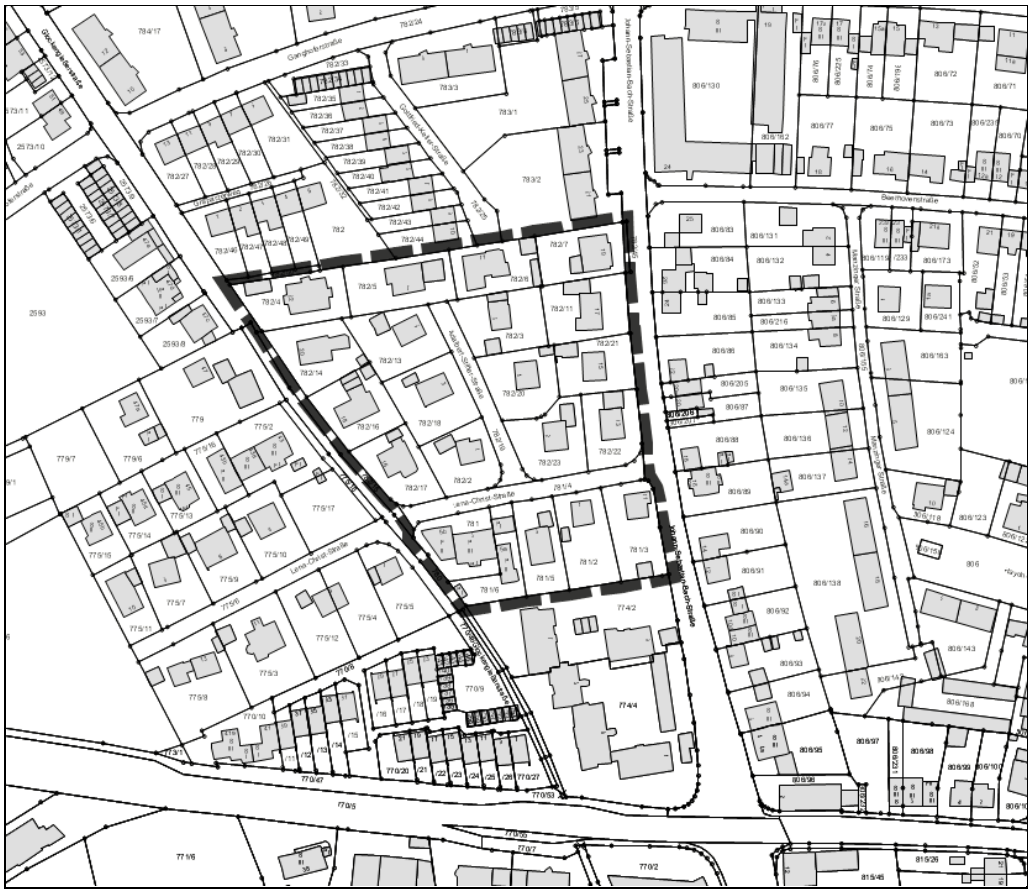
**Stadt Erding**

**Bebauungsplan Nr. 258**
für das Gebiet nördlich und südlich der Lena-Christ-Straße

# Begründung

## - Entwurf -



Erarbeitet für die Stadt von:

CL MAP GmbH, Ridlerstraße 57, 80339 München

21. September 2026

# V Begründung

Inhaltsverzeichnis Seite

**1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung 2**

**2. Geltungsbereich 2**

**3. Verfahren 2**

**4. Flächennutzungsplan 3**

**5. Erläuterung der Inhalte des Bebauungsplanes 3**
5.1. Maß der baulichen Nutzung 3
5.2. Überbaubare Grundstücksfläche 4
5.3. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen 4
5.4. Grünordnung 5
5.5. Bestandschutz 5

**6. Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege 5**

**7. Denkmalschutz 6**

**8. Städtebauliche Entwicklung durch Maßnahmen der Innenentwicklung 7**

## 1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 28.04.2026 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 258 für das Gebiet nördlich und südlich der Lena-Christ-Straße beschlossen. Ziel der Planung ist es, eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung der Wohnbebauung in einem angemessenen Maß zu steuern sowie den möglichst umfassenden Erhalt der im Gebiet vorhandenen Grün- und Freiflächen sicher zu stellen.

Das Gebiet ist geprägt durch eine bestehende Wohnbebauung aus den Jahren 1900 bis 1955 in offener Bauweise mit überwiegend ein- bis zwei-geschossigen Einfamilienhäusern sowie einzelnen Doppelhaushälften. Die verkehrliche Erschließung des Areals erfolgt aus Süden über die Johann-Sebastian-Bach-Straße.

Im Bereich sind zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses Bauvorhaben geplant, die aufgrund von Höhe, Dichte, Flächenversiegelung und Zahl der Wohneinheiten den städtebaulichen Maßstab der Umgebungsbebauung sprengen würden. Dabei handelt es sich um Vorhaben, die im Vergleich zur vorhandenen Umgebungsbebauung zu einer deutlich erhöhten baulichen Dichte, einer erheblich stärkeren Flächenversiegelung sowie zum Verlust gebietsprägenden Grünbestands führen würden. Vor dem Hintergrund einer planungsrechtlichen Einordnung nach § 34 BauGB würde nur eine eingeschränkte Steuerungsmöglichkeit hinsichtlich der städtebaulichen Entwicklung bestehen.

Daher wurde vom Stadtrat beschlossen für das betroffene Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen und mit diesem die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Planungsgebiet zu sichern. Wesentlicher Anlass der Bauleitplanung ist es zudem, sicher zu stellen, dass die im Planungsgebiet vorhandenen Grün- und Freiflächenstrukturen möglichst umfassend freigehalten werden können.

## 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich beinhaltet in der Gemarkung Erding vollumfänglich die Flurstücke der Baugrundstücke mit den Nummern:
781, 781/2, 781/3, 781/5, 781/6, 781/14, 782/2, 782/3, 782/4, 782/5, 782/6, 782/7, 782/11, 782/13, 782/16, 782/18, 782/20, 782/21, 782/22 und 782/23
sowie vollumfänglich die Flurstücke der Straßenflächen mit den Nummern:
781/4 (Lena-Christ-Straße) und 782/19 (Adalbert-Stifter-Straße).

Der genaue Planumgriff kann der Planzeichnung entnommen werden. Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 258 beträgt insgesamt ca. 16.300 m² oder 1,63 ha. Das Gebiet befindet sich im Stadtgebiet Erdings nördlich der Altstadt etwa 100 m nördlich der Anton-Bruckner-Straße.

## 3. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 258 erfolgt im Verfahren nach §13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. Es handelt sich um die Sicherung und Möglichkeit der Ergänzung der Bebauung im Innenbereich. Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m².
Die weiteren im Gesetz genannten Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor.

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 (siehe hierzu Ziffer V 6.).

Eine weitere Besonderheit ist, dass der Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB als einfacher Bebauungsplan aufgestellt wird. Das bedeutet, dass nicht für alle in § 30 Abs. 1 BauGB für einen sog. „qualifizierten“ Bebauungsplan aufgeführten Kriterien, wie z. B. Art der baulichen Nutzungen oder Verkehrsflächen, Festlegungen getroffen werden.

Soweit die Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans reichen, beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit am Maßstab des Bebauungsplans. Soweit im Vergleich mit § 30 Abs. 1 BauGB Festsetzungen fehlen, sind ergänzend die Vorgaben der §§ 34, 35 BauGB zu beachten, hier durch die Lage innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB.

Mit der Aufstellung des einfachen Bebauungsplans ist die Zielsetzung verbunden, Regelungen zur Festlegung der Höhenentwicklung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen (sowohl für Gebäude als auch für Stellplätze) zu treffen, die unerwünschte Fehlentwicklungen ausschließen und gewünschte Entwicklungen unterstützen. Es soll jedoch genug Entwicklungsspielraum für die der speziellen Situation angepasste Bauten und Bauweisen offengehalten 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 Wohnbaufläche WA (Allgemeines Wohngebiet) dar, die vollumfänglich ebenfalls von Wohnbauflächen umgeben ist. Diese Nutzung entspricht der Bestandsnutzung und dem allgemeinen Gebietscharakter.

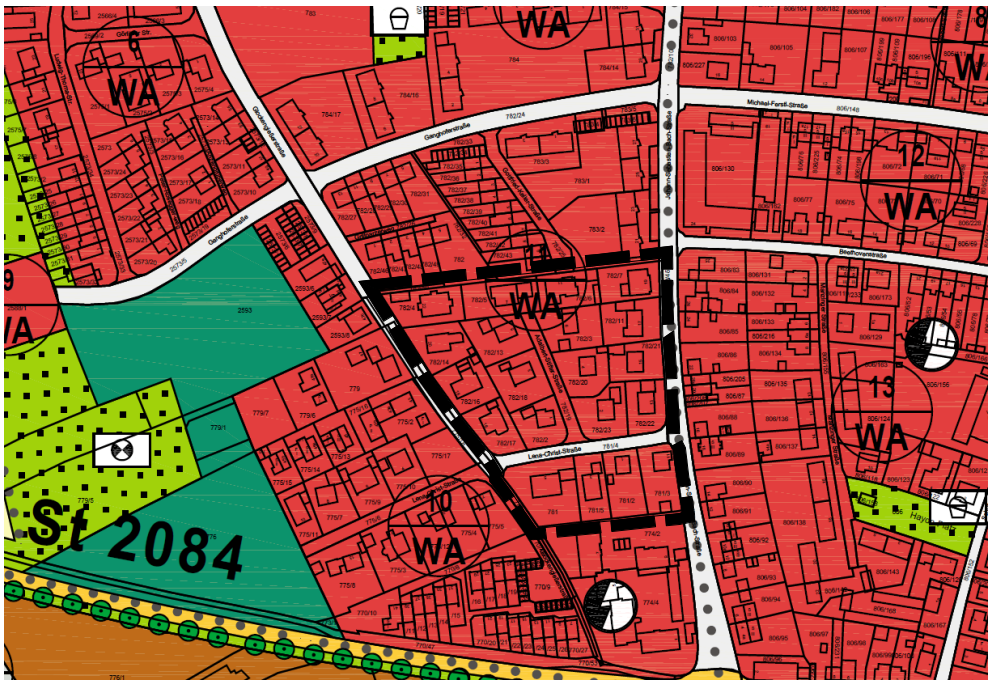



*Abbildung 1: Ausschnitt Flächennutzungsplan in der Fassung vom 03. März 2020*

## 5. Erläuterung der Inhalte des Bebauungsplanes

### 5.1. Maß der baulichen Nutzung

Für alle Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die GRZ bestimmt, wie groß die Grundfläche der baulichen Anlagen im Verhältnis zur Größe des Baugrundstücks sein darf. Eine GRZ von 0,4 entspricht dem in der Baunutzungsverordnung

(BauNVO) benannten Orientierungswert für ein allgemeines Wohngebiet. Die GRZ darf durch die bei der Ermittlung mit zu rechnenden Nebenanlagen, Wege, Stellplätze und deren Zufahrten (dies sind die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen) bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Mit der Festlegung der GRZ kann im Planungsgebiet ein Mindestanteil an Grün- und Freiflächen gesichert werden. Die Regelungen zur zulässigen Grundfläche / GRZ beziehen sich auf den Neubau und wesentliche bauliche Veränderungen oder Ergänzungen. Vorhandene Haupt- und Nebengebäude genießen Bestandsschutz, soweit sie baurechtlich genehmigt sind.

Das Gebiet ist geprägt durch eine ein- bis zweigeschossige Bebauung (vgl. Ziffer 1.). Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine zulässige maximale Wandhöhe (WH) von 6,5 m festgesetzt. Dies entspricht einer zweigeschossigen Bebauung mit der Möglichkeit, bei einer Errichtung eines Gebäudes mit Satteldach, einen Kniestock für einen maßvollen Ausbau des Dachgeschosses zu berücksichtigen.

Die Wandhöhe (WH) ist definiert als das Maß zwischen Höhenbezugspunkt und Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut (bei geneigten Dächern) oder zwischen Höhenbezugspunkt und oberem Abschluss der Wand (bei Flachkonstruktionen bis zu 5 ° Dachneigung).

Die Definition der erforderlichen Höhenbezüge folgt dem § 18 Abs. 1 der BauNVO. Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen beziehen sich auf fünf unterschiedliche in der Planzeichnung festgelegte Höhenbezugspunkte (A bis E: Höhenangaben jeweils in m ü. NHN im DHHN 2016). Diese geben die eingemessene fertige Höhe der Verkehrsfläche an dem jeweiligen Höhenbezugspunkt wieder. Die Zuordnung erfolgt zu den jeweilig nahegelegenen Flurstücken und dem jeweiligen Höhenniveau.

## 5.2. Überbaubare Grundstücksfläche

Im Planungsgebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen definieren sog. Baufenster, innerhalb derer eine Errichtung von Gebäuden zugelassen ist.

Gebäude und Gebäudeteile haben die festgesetzten Baugrenzen grundsätzlich einzuhalten. Nach § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO kann ein geringfügiges Vortreten einzelner Gebäudeteile zugelassen werden. Ergänzend wurden für das Plangebiet konkrete Ausnahmen festgesetzt, die Art und Umfang zulässiger Überschreitungen eindeutig regeln und auf ein ortsübliches und angemessenes Maß begrenzen.
So dürfen untergeordnete Gebäudeteile wie Vordächer, Balkone, Pergolen die Baugrenze um bis zu 3,0 m überschreiten, sofern sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes in Anspruch nehmen. Ebenfalls dürfen Terrassen und Terrassenüberdachungen die Baugrenze bis zu 3,0 m überschreiten. Dabei ist auf die gesetzliche Abstandsflächenregelung zu achten.

## 5.3. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze für Personenkraftwagen und Fahrräder richtet sich 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. Es ist zu beachten, dass Stellplätze, Wege, Einfahrten und befestigte Flächen auf den Baugrundstücken gemäß der Stellplatzgestaltungssatzung der Stadt Erding (StGS) zu gestalten sind.

Ebenerdige Stellplätze (St) sind nur auf den im Plan gekennzeichneten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die gesondert ausgewiesenen Flächen für Stellplätze befinden sich zumeist zwischen dm Baufenster und der bestehenden Straßenfläche im Bereich der Vorgärten. Hierdurch sollen die Innenliegenden Grün- und Freiflächen vor einer Überbauung und Versiegelung bewahrt werden. Auf eine Gestaltung entsprechend o. g. Satzung und einer maßvollen Integration ist bei der Anordnung der Stellplätze zu achten.

Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) 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.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur bis zu einer Größe von maximal 3 m x 3 m zulässig. Durch die Festlegungen soll gewährleistet werden, dass die Gärten nicht übermäßig möbliert werden und ein grüner Charakter verbleibt. Ausgenommen von der Regelung sind Terrassen, um individuellen Anforderungen entsprechen zu können und Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien, um dieser Form der Nutzung alternativer Energieträger nicht entgegen zu stehen.

Insgesamt ist jedoch darauf hinzuweisen, dass unabhängig von den vorgenannten Regelungen für die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und untergeordneten Nebenanlagen auf den Baugrundstücken die festgesetzte zulässige Grundflächenzahl bzw. deren Überschreitungsmöglichkeit (vgl. Ziffer 5.1.) zu beachten und einzuhalten ist.

### 5.4. Grünordnung

Das Gebiet besitzt heute einen großen Grünanteil. Um diesen zu bewahren, ist darauf zu achten, dass die unbebauten Flächen der Grundstücke mit Rasen, Sträuchern und Bäumen bepflanzt sind und Geh-, Fahr- und Lagerflächen sowie Stellplätze auf das Mindestmaß beschränkt werden.

Bei Neupflanzungen und notwendige Nachpflanzungen im Gebiet ist die Artenliste der Stadt Erding in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Der Artenliste können Empfehlungen der Stadt Erding zu vorwiegend standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Hecken und Kletterpflanzen entnommen werden. Die Artenliste kann auf der Homepage der Stadt Erding eingesehen werden (http://www.erding.de).

Baumstandorte sichern den Grünanteil im Planungsgebiet. Im Bestand ist dieser gegeben. Für Neu- oder Umbauvorhaben wird, um diesen weiterhin sicherzustellen, festgelegt, dass je 300 m² angefangene Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen ist. Vorhandener und mit den Baumaßnahmen erhaltener Baumbestand kann hierbei angerechnet werden.

### 5.5. Bestandschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass ein Bestandsschutz für vorhandene Haupt- und Nebengebäude sowie Garagen und deren Zufahrten durch gesetzliche Bestimmungen geregelt ist. Dies, soweit sie baurechtlich genehmigt sind. Der Bestandschutz besteht bis zur Neubebauung des Grundstückes bzw. bis zu wesentlichen baulichen Veränderungen der bestehenden Gebäude.

## 6. Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege

Der vorliegende Bebauungsplan wird in einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erstellt. Der Planbereich ist vollständig bebaut. Relevante Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als bereits durch frühere Nutzungen verursacht, sodass 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.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Naturschutzgebieten, Landschaftsschutzgebieten, Naturdenkmalen oder der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000, FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten sind nicht gegeben. Vom Vorhaben sind keine der genannten Schutzgebiete betroffen. Innerhalb des Planungsgebiets sind keine amtlich kartierten Biotope oder Schutzgebiete vorhanden.

Unabhängig davon sind die Belange des Artenschutzes zu beachten. Aufgrund der Bestandssituation kann im Planungsgebiet hinsichtlich des Artenschutzes im Falle des Umbaus oder Abrisses von Bestandsgebäuden mit einer Betroffenheit von gebäudebrütenden Vogel- und gebäudebewohnenden Fledermausarten gerechnet werden. Es können dementsprechend artenschutzrechtliche Belange berührt sein.

Um zu vermeiden, dass es für einzelne Bauvorhaben zu Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kommen kann, sind vor Beginn möglicher Maßnahmen am Bestand bzw. im Rahmen eines Bauantragsverfahrens die Belange des Artenschutzes abzuhandeln. Um sicherzustellen, dass sich keine besonders und streng geschützten Arten (Fledermäuse, Vögel, etc.) in Gebäuden bzw. Nistplätze an Gebäuden befinden, ist für eine artenschutzrechtliche Betrachtung eine Fachperson heranzuziehen. Das Ergebnis ist bei der Unteren Naturschutzbehörde einzureichen, anhand der Bewertung kann die Untere Naturschutzbehörde bei Bedarf dann geeignete Artenschutzmaßnahmen festlegen.

## 7. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich und in seinem Umfeld sind nach dem Bayerischen Denkmalatlas des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege keine Bodendenkmale verzeichnet (vgl. Abb.2).

Es wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmale meldepflichtig sind. Vor jeder Baugenehmigung oder Freistellung sind das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) sowie die untere Denkmalschutzbehörde zu informieren.

*Abbildung 2: Ausschnitt Bayerischer Denkmalatlas, Bodendenkmäler, Stand Juli 2026*

## 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. Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist es, eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung der Wohnbebauung in einem angemessenen Maß zu steuern sowie den möglichst umfassenden Erhalt der im Gebiet vorhandenen Grün- und Freiflächen sicher zu stellen. Er entspricht damit vollumfänglich dieser übergeordneten Zielsetzung.