



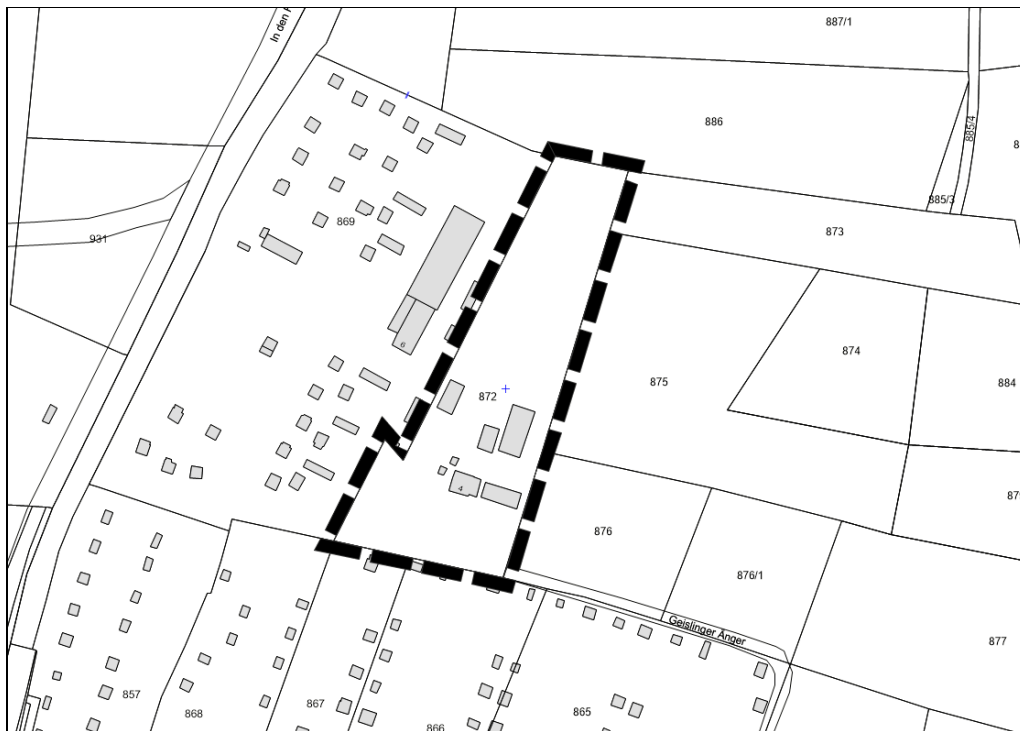
Stadt Erding

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 99

für die Kleingartenanlage Erding Nord

- Entwurf -

Begründung



Erarbeitet für die Stadt von:

CL MAP GmbH, Ridlerstraße 55, 80339 München

01. April 2019

V Begründung

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
2. Verfahren	2
3. Geltungsbereich	2
4. Flächennutzungsplan	2
5. Erläuterung der Inhalte des Bebauungsplans	3
5.1. Öffentliche Grünfläche „Bauspielplatz“	3
5.2. Maß der baulichen Nutzung und Höhenlage	3
5.3. Überbaubare Grundstücksflächen	4
5.4. Abstandsflächen	4
5.5. Verkehrserschließung und Verkehrsflächen	4
5.6. Einfriedungen	4
5.7. Grünordnung	5
5.8. Technische Infrastruktur, Niederschlagswasserversickerung	5
6. Denkmalpflege	6
7. Städtebauliche Entwicklung durch Maßnahmen der Innenentwicklung	6
8. Klimaschutz	7
9. Flächenbilanz	7

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Für die Kleingartenanlage Erding-Nord liegt eine umfassende Planung in Form des am 16. Juli 1990 in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. 99 der Stadt Erding vor. Ein dort als großer Parkplatz vorgesehener Bereich wird in dieser Dimension nicht benötigt. Es wurde daher für einen großen Teil des Parkplatzes, mit der am 14. August 2008 in Kraft getretenen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 99, die Voraussetzung für die Errichtung eines Bauspielplatzes geschaffen.

Die seither in Betrieb befindliche Einrichtung soll an die mittlerweile geänderten Nutzungsbedingungen angepasst werden. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Neubauten vorbereitet werden, um einen zeitgemäßen Betrieb des Bauspielplatzes zu gewährleisten und ein attraktives Angebot für Kinder und Jugendliche anbieten zu können.

2. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Verfahren nach §13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. Die zulässige Grundfläche beträgt deutlich weniger als 20.000 m². Die weiteren im Gesetz genannten Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor. Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Anpassung der Rahmenbedingungen für eine bestehende Nutzung. 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.

3. Geltungsbereich

Der etwa 0,76 ha (7.635 m²) große Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nördlich der Anton-Bruckner-Straße innerhalb der Kleingartenanlage Erding-Nord in Nachbarschaft zum Sport- und Freizeitzentrum Erdings. Er umfasst vollumfänglich das Flurstück mit der Nr. 872 in der Gemarkung Erding. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs kann der Planzeichnung entnommen werden.

4. Flächennutzungsplan



Abbildung 1: Ausschnitt Flächennutzungsplan, genehmigter Stand 2004

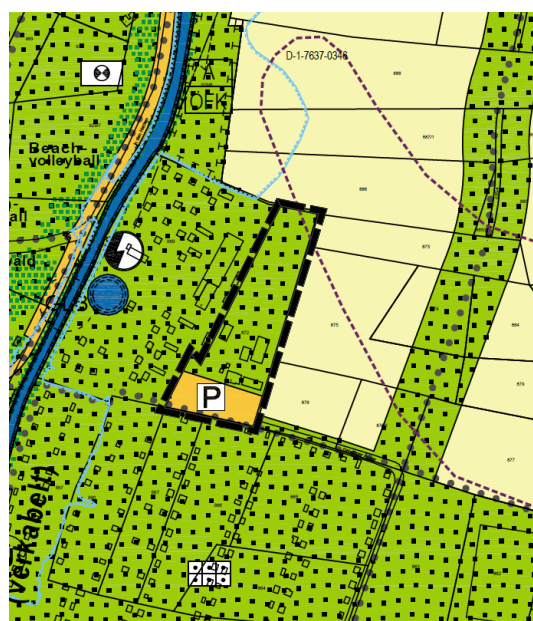


Abbildung 2: Fortschreibung Flächennutzungsplan, Entwurf, Stand 15. Januar 2019

Für die Stadt Erding liegt in der Fassung vom 06.11.2003 ein mit der Bekanntmachung am 15.07.2004 wirksamer Flächennutzungsplan vor. Dieser stellt im Bereich des Planungsgebietes noch eine Fläche für einen Parkplatz dar.

Die derzeit im Verfahren befindliche Fortschreibung des Flächennutzungsplanes stellt in seiner Entwurfsfassung vom Januar 2019 für das Planungsgebiet Flächennutzungen wie im Bebauungsplan vorgesehen dar (vgl. Abbildung 2 und § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

5. Erläuterung der Inhalte des Bebauungsplans

5.1. Öffentliche Grünfläche „Bauspielplatz“

Spielplätze besitzen unterschiedlichste Formen wie den klassischen Kinderspielplatz oder Ballspielplätze für Jugendliche. Spielplätze sind auch Skateranlagen oder, wie im vorliegenden Fall, Abenteuer- und Bauspielplätze. Auch wenn es sich um teilweise überbaute Flächen handelt, ist eine Grünflächenfestsetzung gerechtfertigt, da die Anlage eine Rahmenbegrünung aufweist und der Spielplatz von einem grünen Charakter mit geprägt ist.

Die Fläche wird als öffentliche Grünfläche ausgewiesen, da diese einem öffentlichen Nutzungszweck dient. Dabei kommt es nicht auf die Eigentumsverhältnisse an, sondern auf die Nutzung der Einrichtung durch die Allgemeinheit. Vorgesehen ist im Rahmen des dortigen Angebots eine uneingeschränkte Nutzung durch Schüler und Jugendliche.

Auf der Fläche sind der Zweckbestimmung „Bauspielplatz“ dienende bauliche Anlagen innerhalb der festgelegten überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Dementsprechend können für den Spielbetrieb geplante Bauten und Einrichtungen, die dem Bauspielplatz zugehörig und dienend sind, in den Baufenstern zugelassen werden. Unter dem Begriff „Bauliche Anlagen“ sind überwiegend solche Anlagen zu verstehen, die mit dem Erdboden verbunden, aus Bauprodukten hergestellt und nach ihrem Verwendungszweck dazu bestimmt sind, überwiegend ortsfest benutzt zu werden (vgl. Art. 2 Abs. 1 BayBO).

Auf der gesamten Grünfläche können Wege und zweckgebundene Nebenanlagen zugelassen werden. Das können kleinere Schuppen oder Bestandteile des Kinderspielplatzes aber auch Solaranlagen oder andere Anlagen zur Versorgung des Gebietes sein.

5.2. Maß der baulichen Nutzung und Höhenlage

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der maximal zulässigen Grundfläche (GR) sowie den Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK). Zwei unterschiedliche zulässige Oberkanten baulicher Anlagen werden in die jeweiligen Baufenster eingetragen. Für das südliche Baufenster ist dies eine OK von 7,0 m und für ein nördlich angeordnetes schmaleres Baufenster ist es eine Höhe der OK von 11,0 m.

Durch diese Festsetzungen wird das Maß der Nutzung hinreichend bestimmt, da die Festsetzung der Höhen die baulichen Anlagen auf ein angemessenes Maß beschränken und mit der zulässigen Grundfläche die Größe der maximal versiegelbaren Flächen definiert wird. Die festgesetzte Grundfläche darf durch die bei der Ermittlung mit zu rechnenden Flächen der Wege und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO bis zu 30 % überschritten werden. Eine weitere Überschreitung der Grundfläche um bis zu 60 % ist mit geschotterten und gepflasterten Flächen möglich. Hier sind insbesondere befestigte Spielflächen für aktivere Nutzungen gemeint.

Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen beziehen sich auf den mit 457,40 m ü. NN festgelegten Höhenbezugspunkt. Sie folgen damit dem § 18 Abs. 1 der BauNVO. Als Hinweis ist im Plan ein Punkt mit der Bezugshöhe (Straßenoberkante) dargestellt.

Die maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen (OK) ist bei Gebäuden das Maß zwischen Höhenbezugspunkt und der Oberkante der Dachkonstruktion (First oder Attika). Bei sonstigen baulichen Anlagen ist sie das Maß zwischen Höhenbezugspunkt und dem obersten Punkt der Konstruktion.

5.3. Überbaubare Grundstücksflächen

Im Planungsgebiet werden die für die baulichen Anlagen bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen bauliche Anlagen und Teile der Anlagen diese nicht überschreiten. Eine Überschreitung wird ausgeschlossen, um zu gewährleisten, dass Abstände eingehalten werden und die Überbauung sich auf die ausgewiesenen Bereiche in der Grünfläche beschränkt.

5.4. Abstandsflächen

Gemäß Artikel 6 der Bayerischen Bauordnung sind vor den Außenwänden von Gebäuden Abstandsflächen freizuhalten. Da in der BayBO zu Gebäuden auf Spielplätzen bzw. Bauspielplätzen keine unmittelbaren Aussagen getroffen werden, soll mit Hilfe einer klarstellenden Festsetzung, die anzuwendende Größe eindeutig festgelegt werden. Die Tiefe der Abstandsflächen für Gebäude gemäß Artikel 6 der Bayerischen Bauordnung beträgt in Anlehnung an gewerbliche Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 0,25 H und mindestens 3,0 m.

5.5. Verkehrserschließung und Verkehrsflächen

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die bestehende Straße „Geislinger Änger“. Diese ist auch im ursprünglichen Bebauungsplan schon als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Straße „Geislinger Änger“ führt weiter nach Osten über die Straße „Am Anger“ in Richtung Langengeisling. Nach Süden abknickend mündet sie in die Straße „Am Stadion“ und dann beim Hallen- und Freibad in die Anton-Bruckner-Straße.

Die im Geltungsbereich gelegene Nutzung „Bauspielplatz“ ist abweichend von der Stellplatzsatzung (StS) der Stadt Erding von der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen befreit. Der Spielplatz wird durch Jugendliche und Schüler genutzt, die ohne eigene PKW unterwegs sind. Mitarbeiter oder Besucher können den südlich unmittelbar angrenzenden Parkplatz benutzen. Für diesen ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkplatz festgelegt. Sie umfasst die bereits als Parkplätze angelegten Flächen und eine kleine Erweiterungsfläche im Südwesten. Über den Parkplatz kann der Bauspielplatz und auch die Kleingartenanlage erreicht werden.

Die Fläche wird gegliedert mittels der Festlegung vorhandener Baumstandorte und einer sinnvollen Ergänzung durch neu anzupflanzende Bäume. Dementsprechend wird eine von der Regelung in § 5 Abs. 2 der StS abweichende Regelung getroffen. So ist laut der StS nach jeweils 5 Stellplätzen ein mindestens 1,5 m breiter Bepflanzungsstreifen mit Baum anzulegen. Da die Bäume im Bestand mittig zu den Stellplätzen stehen, kann dort auch alternativ ein Nachweis durch Pflanzung einer gleichen Anzahl von Bäumen zur Eingrünung und Beschattung erfolgen. Dadurch kann die Aufteilung des bestehenden Parkplatzes auch bei zukünftigen Veränderungen beibehalten werden.

5.6. Einfriedungen

Einfriedungen dürfen als Holzstaketenzäune, Hecken oder dicht hinterpflanzte Maschendraht- oder Gitterzäune ohne Sockel (zur Durchlässigkeit für Amphibien und Kleintiere) ausgebildet werden. Dies entspricht der im Ortsbild üblichen Ausführung.

5.7. Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung haben zum Ziel vorhandene Grünstrukturen zu erhalten, eine weiterhin gute Durchgrünung sicher zu stellen und eine angenehme Atmosphäre für die Nutzer zu schaffen. Bei Neupflanzungen im Gebiet ist die Artenliste der Stadt Erding in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Die Artenliste kann auf der Homepage der Stadt Erding eingesehen werden (http://www.erding.de/cms/fileadmin/user_upload/bebauungsplaene/170314_Artenlisten_Stadt_Erding.pdf).

Die nicht überbauten Flächen sind zu bepflanzen und durch Ansaat zu begrünen. Die Pflanzungen sind zu pflegen und zu erhalten. Bäume und Sträucher, die aufgrund ihres Alters oder durch Krankheit wegfallen, müssen nachgepflanzt werden.

Um die Oberflächenversiegelung so gering wie möglich zu halten, wurde festgesetzt, dass Stellplätze und Wege im Geltungsbereich des Bebauungsplans so auszubilden sind, dass diese zum Zeitpunkt der Herstellung einen Endabflussbeiwert von 0,6 oder kleiner erreichen (z. B. Natursteinpflaster, Kies- oder Schotterflächen, Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasenfuge).

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 einigen Jahren erreicht werden kann. Sollten einzelne Bäume aus Alters- und Sicherheitsgründen nicht zu erhalten sein, sind sie artengleich und in einer Mindestpflanzqualität (4 mal verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm) zu ersetzen.

Für die durch Planzeichen als „neu anzupflanzen“ festgesetzten Einzelbäume sind Arten der Artenliste in den festgelegten Mindestpflanzqualitäten zu verwenden. Bei der Anordnung der durch Planzeichen als „neu anzupflanzen“ festgesetzten Bäume sind geringfügige Abweichungen gegenüber der Planzeichnung zulässig, z. B. für den Fall, dass technische Gründe dies bei der Ausführung erfordern oder um unbeabsichtigte Härten zu vermeiden. Die festgelegten Standorte für Baumpflanzungen dienen im Wesentlichen der Eingrünung der Stellplätze an dieser Stelle. Sie ergänzen aber auch insbesondere im Norden den vorhandenen Grünbestand zur Eingrünung der Gesamtfläche an den Randbereichen.

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

5.8. Technische Infrastruktur, Niederschlagswasserversickerung

Zweckgebundene Nebenanlagen sind in der öffentlichen Grünfläche „Bauspielplatz“ zugelassen. Hierzu gehören auch Nebenanlagen, die der Versorgung des Spielplatzes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen.

Über die angrenzende Verkehrsfläche („Geislinger Änger“) können erforderlichen Medien an das Planungsgebiet herangeführt werden. Im Bebauungsplan Nr. 99 und in dessen zweiter Änderung ist eine unterirdisch quer durch Gebiet verlaufende Hauptabwasserleitung eingetragen. Diese wurde in die vorliegende Änderung übernommen.

Gemäß der Satzung des Abwasserzweckverbandes Erdinger Moos ist nicht oder nur unbedeutend verschmutztes Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern. Alternativ kann Niederschlagswasser auch beispielsweise als Brauchwasser oder für die Gartenbewässerung genutzt werden.

6. Denkmalpflege

Hingewiesen werden soll auf folgendes, vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege verzeichnete, Bodendenkmal, welches in den Geltungsbereich ragt:

Bodendenkmal Denkmalnummer D-1-7637-0346 „Siedlung des Neolithikums, der jüngeren Latènezeit und der römischen Kaiserzeit“.



Abbildung 3: Ausschnitt Bayerischer Denkmal-Atlas, Februar 2019, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Eingriffe in die Bodendenkmäler können insofern grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass für Grabungen oder Erdarbeiten eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 DSchG notwendig ist.

Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG. Sie sind zu schützen und zu erhalten. Bodeneingriffe sind auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken.

7. Städtebauliche Entwicklung durch Maßnahmen der Innenentwicklung

Nach § 1 Abs. 5 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Dies mit der 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.

Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich eine Überplanung bereits genutzter Flächen. Flächen im bisherigen Außenbereich oder landwirtschaftliche Flächen werden nicht neu in Anspruch genommen. Der oben aufgeführten Zielsetzung wird damit entsprochen.

8. 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.

- Solaranlagen sind zulässig. Die festgelegten Baufenster lassen eine Nutzung aktiver und passiver Sonnenenergie auf und an den baulichen Anlagen zu.
- Eine kompakte Bauweise mit Minimierung der Außenwandflächen wird begünstigt.

Die Festsetzungen wurden für eine klimawirksame Gestaltung mit Maßnahmen zur Grünflächensicherung und zur Begrünung verknüpft, z. B. zu Oberflächengestaltung oder zu Baumpflanzungen.

9. Flächenbilanz

Flächennutzung	Flächengröße
Grünfläche	5.820 m ²
Parkplatz (VBZ*)	1.474 m ²
Straßenverkehrsfläche	341 m ²
Summe (Größe Geltungsbereich)	7.635 m ²

(*Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung)