



Stadt Erding Bebauungsplan Nr. 248

für den Neubau eines Baustoffzentrums

- Vorentwurf -

Begründung mit Umweltbericht



Erarbeitet für die Stadt von:

Bauleitplanung

CL MAP GmbH, Ridlerstraße 55, 80339 München

Umweltbericht und
Grünordnung

Lex Kerfers Landschaftsarchitekten und Stadtplaner BDLA, Emling 25,
85461 Bockhorn

02. Juli 2024

V Begründung mit Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis	Seite
Teil A: Begründung	2
1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
2. Geltungsbereich	2
3. Flächennutzungsplan	3
4. Erläuterung der Inhalte des Bebauungsplans	4
4.1. Art der baulichen Nutzung	4
4.2. Maß der baulichen Nutzung	4
4.3. Überbaubare Grundstücksflächen	4
4.4. Verkehrsflächen und Erschließung	5
4.5. Flächen für Stellplätze und Garagen	6
4.6. Grünordnerische Festsetzungen	6
4.7. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen	7
4.8. Bauliche Gestaltung	7
4.9. Einfriedungen	8
4.10. Werbeanlagen	8
4.11. Ver- und Entsorgung	9
5. Immissionsschutz	10
6. Klimaschutz	10
7. Denkmalschutz	11
8. Städtebauliche Entwicklung durch Maßnahmen der Innenentwicklung	11
9. Flächenbilanz	12
Teil B: Umweltbericht (gesonderte Fassung)	13

Teil A: Begründung

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Stadtrat der Stadt Erding hat in seiner Sitzung am 24.10.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 248 für den Neubau eines Baustoffzentrums beschlossen.

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans ist die geplante Erweiterung eines westlich von Klettham, an der Dachauer Straße ansässigen Baustoffzentrums. Zur Zukunftssicherung und um betriebliche Abläufe zu optimieren, soll auf einer betriebseigenen Fläche südlich des bestehenden Baustoffzentrums ein Neubau errichtet werden.

Mit dem Bebauungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Gewerbegebiet zur Nutzung eines Baustoffzentrums geschaffen werden. Wie bereits auf den Flächen benachbarter Bebauungspläne, soll Baurecht gewährt werden, das grundsätzlich weniger Fläche beansprucht, sich dafür aber in die Höhe entwickeln kann. Erschließung und Anbindung des Planungsgebietes sind durch einen bestehenden Straßenanschluss über die Dachauer Straße gegeben und werden mit dem Bebauungsplan bauleitplanerisch gesichert.

Darüber hinaus ergibt sich mit dem Bebauungsplan die Möglichkeit, die von Osten ankommende Fuß- und Radwegeverbindung nach Westen zu verlängern und an den Grünen Ring Erding anzubinden.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Westen des Stadtgebietes Erding, am südlichen Rand des Gewerbegebietes West, an der südlichen Dachauer Straße.

Der Geltungsbereich umfasst vollumfänglich die Flurstücke mit den Nrn. 299 und 1824/3 sowie teilweise die Flurstücke mit den Nrn. 1682, 1824/1, 1825/2, 1825/7, 1825/8 und 1825/9 in der Gemarkung Altenerding. Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 248 beträgt insgesamt ca. 68.380 m² oder ca. 6,8 ha.



Abbildung: Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 137 mit Eintrag Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 248

Der Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 137. Die nicht überlagerten Teile des vorgenannten Bebauungsplans verbleiben unberührt in ihren bisherigen Festlegungen.

3. Flächennutzungsplan

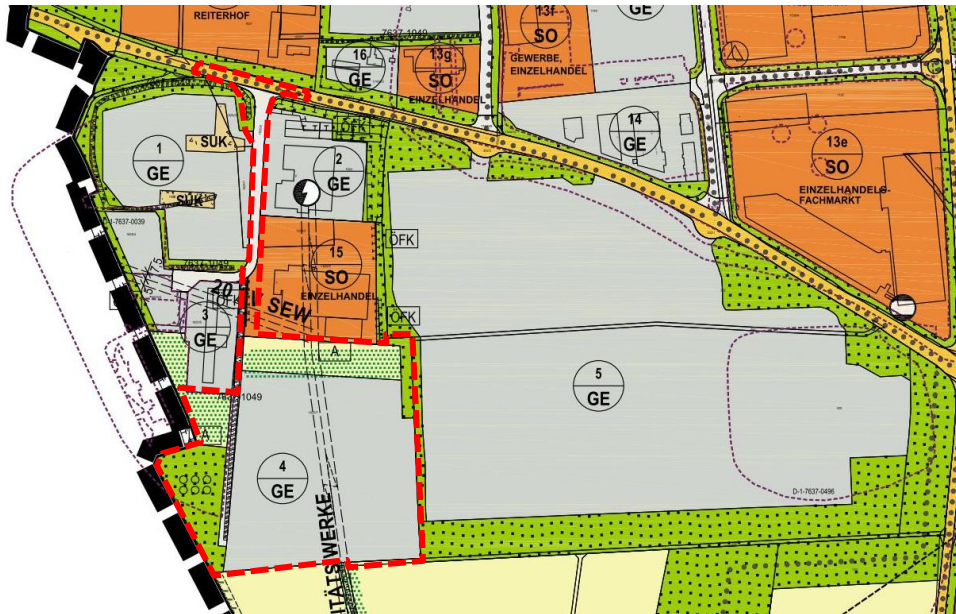


Abbildung: Ausschnitt Flächennutzungsplan, Fassung vom 03.03.2020 mit Eintrag Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 248 (rot)

Für die Stadt Erding liegt in der Fassung vom 03.03.2020 ein mit der Bekanntmachung vom 17.03.2020 wirksamer Flächennutzungsplan vor. Dieser stellt für das Plangebiet gewerbliche Bauflächen, Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Obstwiese geplant“, Flächen zur Erhaltung von Gehölzgruppen, sowie Ausgleichsflächen und eine vorhandene wichtige Erschließungsstraße (Dachauer Straße) dar. Der nördliche Teil der Dachauer Straße, an den der Bebauungsplan anschließt, ist im Flächennutzungsplan als überörtliche Hauptverkehrsstraße und wichtige Fuß- und Radwegverbindung dargestellt, die die zahlreichen Gewerbe- und Sondergebiete mit den östlich gelegenen Wohngebieten und dem Zentrum der Stadt Erding verbindet. Im Geltungsbereich befindet sich das amtlich kartierte Biotop Nr. 7637-1049-003 sowie teilweise das Biotop Nr. 7637-1049-005 „Hecken westlich Erding“. Durch das Gelände läuft in Nord-Süd-Richtung eine 20kV Leitung der Sempt Elektrizitätswerke. Innerhalb des Umgriffs sind keine Altlastenflächen dargestellt.

Nördlich und östlich des Plangebietes befinden sich weitere Gewerbegebietsflächen sowie ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“. Westlich befindet sich die Gemeindegrenze zur Gemeinde Oberding, im Süden sind landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

Die Ziele des Bebauungsplans Nr. 248 stimmen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Stadt Erding überein. An die östlich des Plangebiets dargestellten Grünflächen des Grünen Rings soll mit der vorliegenden Planung angebunden werden. Es kann festgestellt werden, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt ist. Er entspricht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Erding.

4. Erläuterung der Inhalte des Bebauungsplans

4.1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Die Flächenausweisung führt die bereits vorhandene Gliederung von Gewerbegebieten am westlichen Ortsrand und die Festlegungen der Bebauungspläne Nrn.137 und 225 fort.

Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten und zur Fokussierung auf die eigentliche und geplante gewerbliche Nutzung als Baustoffzentrum werden Einschränkungen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Tankstellen festgesetzt. Vergnügungsstätten sind in dem geplanten Baugebiet nicht gewollt und daher ausgeschlossen.

Aus städtebaulichen Gründen sind Lagerplätze nur als Lagerflächen für Baumaterialien innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen und Lagerplätze als selbstständige Anlagen für Schrott, Heizmaterial, Abfälle sowie Autowrackplätze und ähnlich wirkende Lagerflächen nicht zulässig.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Für das Gewerbegebiet ergibt sich das Maß der baulichen Nutzung aus der Grundflächenzahl (GRZ) und den Festsetzungen zur Wandhöhe (WH) als Höchstmaß, die differenziert in der Planzeichnung eingetragen sind. Durch diese Festsetzungen wird das Maß der Nutzung hinreichend bestimmt, da die Festlegung die räumlich wirksame Höhe der Bauwerke auf das in dem städtebaulichen Umfeld verträgliche Maß beschränkt und mit der GRZ die Größe der maximal versiegelbaren Flächen definiert wird.

Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen beziehen sich auf den in der Planzeichnung nächstgelegenen festgelegten Höhenbezugspunkt (464,0 m ü NN) und folgen damit dem § 18 Abs. 1 der BauNVO. Die Wandhöhe (WH) wird definiert für geneigte Dächer als das Maß zwischen Höhenbezugspunkt und Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Bei Flachkonstruktionen (bis 5° Dachneigung) ist diese das Maß zwischen Höhenbezugspunkt und dem oberen Abschluss der Wand.

Durch die vorgesehene Nutzung und dem großen Bedarf an Abstell- und Rangierflächen wird die in der Baunutzungsverordnung als Orientierungswert für Gewerbegebiete aufgeführte Obergrenze der GRZ von 0,8 festgesetzt. Damit durch diese Festlegung keine Einschränkung der Ausnutzung des Baugrundstücks erfolgt, wurde festgesetzt, dass zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO die festgesetzten privaten Grünflächen des Baugrundstücks mit einzubeziehen sind. Durch die festgesetzten privaten Grünflächen und die weiteren grünordnerischen Festlegungen sowie den Festsetzungen von Ausgleichsflächen bzw. –maßnahmen wird der Eingriff weitestgehend gemindert und kompensiert. Dadurch können nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

4.3. Überbaubare Grundstücksflächen

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

Die Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile (wie z.B. Vordächer, Terrassenüberdachungen) bis zu 3,0 m überschritten werden, sofern sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes in Anspruch nehmen und mindestens 2,00 m von der gegenüberliegenden Nachbargrenze entfernt bleiben. Nicht abstandsflächenrelevante bauliche Anlagen (wie z. B. überdachte

Tiefgaragenzufahrten, ebenerdige Terrassen) sind nach § 23 Abs. 5 BauNVO in den nicht überbaubaren Flächen zugelassen.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen werden unterschiedliche Wandhöhen festgelegt und durch den jeweiligen Eintrag der zulässigen Höhe gekennzeichnet.

4.4. Verkehrsflächen und Erschließung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden öffentliche Verkehrsflächen entsprechend des Planeintrages festgesetzt.

Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche umfasst den südlichen Abzweig der Dachauer Straße im Bestand in Richtung Vinzenz-von-Paul-Straße bis zum geplanten Baugebiet sowie teilweise den Kreisverkehr an der Dachauer Straße mit neu geplantem Bypass.

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung durch das Büro Obermeyer Infrastruktur GmbH & Co. KG vom 28.11.2023 (VU Nr. 29949) wurde die Leistungsfähigkeit des Erschließungsstraßennetzes entlang der Dachauer Straße in Erding mit Berücksichtigung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens infolge des Bebauungsplanes Nr. 248 überprüft.

Die Kapazitätsbetrachtung erfolgte dabei für die Szenarien 1. Analyse 2023 sowie 2. Prognose 2035 mit Bebauungsplan Nr. 248. Als Grundlage der Untersuchung dienten Verkehrszählungen aus den Jahren 2017, 2021 und 2023 sowie Unterlagen der umliegenden Bebauungspläne. Neben dem Bebauungsplan Nr. 248 wurden alle relevanten Entwicklungen im Umfeld, welche einen nachhaltigen Einfluss auf die künftige Querschnittsbelastung der Dachauer Straße bzw. der maßgebenden Knotenpunkte ausüben, in der verkehrlichen Untersuchung berücksichtigt.

In Szenario 1 weisen alle Knotenpunkte entlang der Dachauer Straße eine ausreichende Leistungsfähigkeit mit hohen Kapazitätsreserven auf. Für das Szenario 2 wurden die Spitzenstundenbelastungen für den allgemeinen Verkehr pauschal um 5% erhöht. Zusätzlich wurden alle Neuverkehre der relevanten Gebietsentwicklungen (B-Pläne & Amazon Sortierzentrum) berücksichtigt. In der Prognose 2035 weisen alle Kreisverkehre entlang der Dachauer Straße eine ausreichende Leistungsfähigkeit auf.

Jedoch ist die vorfahrtgeregelt Einmündung Dachauer Straße / FTO (Flughafentangente) Rampe Ost mit der Verkehrsqualitätsstufe QSV F überlastet. Die 95%-Rückstaulänge vom Kreisverkehr Dachauer Straße / Dachauer Straße Süd (K4) zur Einmündung Dachauer Straße / Rampe FTO Ost beträgt 170m. Um eine Überstauung der Einmündung FTO Rampe Ost / Dachauer Straße auszuschließen, wird in der Verkehrsuntersuchung empfohlen, den Kreisverkehr an der Dachauer Straße / Dachauer Straße Süd mit einem Bypass von Westen nach Süden auszustatten.

Als optionale Maßnahme im Hinblick auf die künftigen Entwicklungen im untersuchten Bereich, wird zur Steigerung der Leistungsfähigkeit an der Einmündung Dachauer Straße / Rampe FTO Ost eine Signalisierung beider Rampenknotenpunkte zur FTO empfohlen. Die Verkehrsqualität verbessert sich dadurch auf die Stufe C.

Abhängig davon, wann die umliegenden Gebiete entwickelt werden, werden diese Maßnahmen bereits vor der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 248 empfohlen. Im Vergleich zur Gesamtbelastung auf der Dachauer Straße spielt das zusätzliche Verkehrsaufkommen infolge des B-Plans 248 eine untergeordnete Rolle (<5%).

Im vorliegenden Bebauungsplan wird der geplante Verlauf des Bypasses an der Dachauer Straße von Westen nach Süden festgesetzt. Grüne Verkehrsinseln und straßenbegleitende Grünflächen werden in diesem Bereich als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ festgesetzt.

Die als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit „LW“ bezeichneten Flächen dienen dem landwirtschaftlichen Wirtschaftsverkehr und sichern wichtige landwirtschaftliche Wegeverbindungen. So wird sichergestellt, dass die landwirtschaftlichen Flächen auch weiterhin erreichbar sind.

Mit der Festlegung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „F+R“ für den Fuß- und Radverkehr werden von Osten nach Westen sowie im Verlauf des Grünen Rings Erding von Osten nach Süden neue Fuß- und Radwegeführungen für die Öffentlichkeit gesichert.

4.5. Flächen für Stellplätze und Garagen

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

Dabei sind, aufgrund der geplanten Nutzung als Baustoffzentrum, von der Satzung abweichend mindestens 50% der erforderlichen Anzahl bereitzustellen.

Um einer übermäßigen Versiegelung entgegenzuwirken sind Stellplätze im Baugebiet nur auf den im Plan gekennzeichneten Flächen für Stellplätze (St) oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und so auszubilden, dass diese zum Zeitpunkt der Herstellung einen Endabflussbeiwert von 0,6 oder kleiner erreichen (z. B. Kies- oder Schotterflächen, Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasenfuge). Gleichwohl sind Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Tiefgaragendecken, die außerhalb von Gebäuden liegen und nicht überbaut sind, sind mit einer mindestens 60 cm starken durchwurzelbaren Erd- und Humusschicht zu überdecken und zu begrünen.

4.6. Grünordnerische Festsetzungen

Die Festsetzungen zur Grünordnung haben zum Ziel, mögliche negative Auswirkungen des Vorhabens zu minimieren bzw. zu kompensieren und die Gebäude und notwendigen Verkehrsflächen stadt- und landschaftsräumlich einzubinden.

Um eine dauerhafte Eingrünung gewährleisten zu können, sind die nicht überbauten Grundstücksflächen mit Rasen, Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen und gärtnerisch zu gestalten, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen, Stellplätze oder Lagerflächen dienen und sofern diese Forderung nicht durch den Bestand erfüllt wird.

Die in der Planzeichnung als „zu erhalten“ festgesetzten Einzelbäume und Gehölze sind in ihrem Bestand zu sichern, artentsprechend zu pflegen und bei Absterben artengleich zu ersetzen. Die Mindestpflanzqualität für Baum- und Heckenpflanzungen sind der Ziffer II 6.3. zu entnehmen.

Für die durch Planzeichen und Text festgesetzten Baum- und Heckenpflanzungen sind standortgerechte und vorwiegend heimische Arten gemäß der Artenliste der Stadt Erding in den festgelegten Mindestpflanzqualitäten unter Ziffer II 6.3 zu verwenden, um einen guten Anwuchserfolg der Pflanzungen zu erzielen und eine gewisse optische Qualität zu erreichen.

Bei Reihen-, Allee- und Rasterpflanzungen ist jeweils einheitlich eine Baumart zu verwenden, um eine einheitliche Raumwirkung und Durchgrünung zu gewährleisten.

Die durch Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen können in ihrem Standort geringfügig in jede Richtung variieren, wenn hierfür planerische Notwendigkeit besteht, z. B. für den Fall, dass vorhandene unterirdische Leitungen oder andere technische Gründe dies bei der Ausführung erfordern oder um unbeabsichtigte Härten zu vermeiden.

Pro Baum ist ein spartenfreier, durchwurzelbarer Pflanzraum von 12 m³ vorzusehen. Damit sich die neu-gepflanzten Bäume entsprechend dem Begrünungsziel entwickeln und lange ihre Funktion erfüllen können, wird für die Neupflanzung auf die Anwendung und Umsetzung des Regelwerkes „FLL- Empfehlung für Baumpflanzungen Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraum-erweiterung, Bauweisen und Substrate“ hingewiesen.

Um eine zeitnahe Eingrünung zu gewährleisten, haben alle Pflanzungen und Ansaaten nach Herstellung der Bezugsfertigkeit, spätestens innerhalb der darauffolgenden Vegetationsperiode, zu erfolgen. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass die Pflanzungen zu pflegen und zu erhalten sind und bei Verlust oder Ausfall von Bäumen und Sträuchern zu ersetzen sind, um die dauerhafte Eingrünung des Baugebietes zu gewährleisten. Die Mindestpflanzqualität für Baum- und Strauchpflanzungen sind der Ziffer II 6.3. zu entnehmen.

Wie allgemein im Stadtgebiet Erdings üblich, ist als Bestandteil des Bauantrages im Freistellungs- oder Baugenehmigungsverfahren ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

4.7. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (§19 BNatSchG), Bayrischem Naturschutzgesetz (Art. 6 BayNatSchG) und Baugesetzbuch (§1a BauGB) müssen in jeder Bauleitplanung nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

Der Ausgleichsbedarf für den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft wurde auf der Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des bayrischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (Stand Dezember 2021) ermittelt und entsprechend im Umweltbericht zum Bebauungsplan dargestellt (siehe Teil B: Umweltbericht (gesonderte Fassung)).

Die Thematik „naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“ und „Ausgleichsmaßnahmen“ in der Bauleitplanung wurde in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung behandelt. Die Ausgleichsflächen sind entsprechend der Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung mit 71.514 Wertpunkten zu erstellen und dauerhaft zu unterhalten.

Ein Teil des Ausgleichs kann innerhalb des Geltungsbereichs auf den Ausgleichsflächen „A1“ und „A2“ umgesetzt werden. Der verbleibende Teil des Ausgleichs kann außerhalb des Geltungsbereichs, auf den nachstehenden Ökokontoflächen umgesetzt werden:

- Teilfläche Fl.-Nr. 4908, Gemarkung Langenpreising (ÖFK-Lfd.-Nr. 162833) mit 6.005,7 Wertpunkte = ca. 1.473 m²
- Fläche Fl.-Nr. 2009, Gemarkung Langenpreising (ÖFK-Lfd.-Nr. 162854.) mit 65.508,3 Wertpunkte = 6.832 m².

Die Sicherung der Flächen erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag / Grunddienstbarkeit.

Für die Eingriffe in die bestehende Ökokontofläche des Bebauungsplans Nr.137 werden zusätzlich 564m² für den 1:1 Ausgleich von der Ökokontofläche Fl.-Nr. 4908, Gemarkung Langenpreising (ÖFK-Lfd.-Nr. 162833) abgebucht.

4.8. Bauliche Gestaltung

Im Geltungsbereich sind als Dachformen Flachdächer (FD) und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 5° (gemessen zur Waagerechten) sowie Satteldächer (SD) mit Dachneigungen von bis zu 5° (gemessen zur Waagerechten) zulässig. Dies entspricht sowohl den für das Gebiet vorliegenden Planungsvorstellungen als auch der in der Umgebung üblichen Dachform. Für untergeordnete Bauteile, wie

insbesondere Vordächer und Oberlichtbänder, kann ausnahmsweise von der festgesetzten Dachform abgewichen werden, um hier praktischen und gestalterischen Lösungen nicht entgegenzustehen.

Dächer von Hauptgebäuden sind aus klimatischen und gestalterischen Gründen zu mindestens 80% der Dachfläche mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Die Vorschrift gilt nicht bei der Anordnung notwendiger technischer Anlagen oder wenn Regelwerke dies nicht zulassen. Bei der Dachbegrünung ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 10 cm vorzusehen.

Um dem Klimawandel erfolgreich entgegenzuwirken sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts auch an Fassaden zulässig, wenn die Anlagen aus rechteckigen, auf die Fassade abgestimmten Einzelflächen bestehen und parallel zur Fassade montiert sind. Sie müssen entspiegelte Oberflächen besitzen, um eine Blendwirkung in die Umgebung zu verhindern.

Damit fensterlose Wände insgesamt nicht zu massiv wirken und zur zusätzlichen Eingrünung sind fensterlose Außenwände von Gebäuden sowie Wandflächen von mehr als 100 m² mit einer Fassadenbegrünung zu versehen. Zur zusätzlichen Eingrünung sind die an den in der Planzeichnung durch das Planzeichen „Fassadenbegrünung“ gekennzeichneten Stellen gelegenen Fassaden und Wandflächen zu einem Anteil von mindestens 60% der Wandfläche mit Kletter- oder Rankpflanzen entsprechend der Artenliste (textliche Festsetzungen Ziffer 6.3.) zu begrünen.

Aus gestalterischen Gründen sind Technikanlagen mit einer blickdichten Verkleidung einzuhausen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen. Des Weiteren sind bei einer Dacheindeckung aus Zink, Kupfer oder Blei nur beschichtete Materialien zulässig.

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung dienen dazu, die im Plangebiet gegebenen besonderen Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen umzusetzen, mit dem Ziel der Erhaltung und Gestaltung eines an die umgebende Bestandsbebauung anknüpfenden, zusammenhängenden Ortsbildes. Um weiterhin eine Einbindung der Gebäude in das Ortsbild sicher zu stellen, ist die Farbgebung der Außenwände mit der Stadt Erding abzustimmen. Ein Farbkonzept ist zusammen mit dem Bauantrag vorzulegen. Aus gestalterischen Gründen ist ein Anstrich der Außenwände von Gebäuden mit roten bis violetten Farben oder mit Neonfarben aufgrund der auffälligen und grellen Wirkung unzulässig.

4.9. Einfriedungen

Im Gewerbegebiet sind Einfriedungen als sockellose Maschendraht- oder Gitterzäune mit einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig. Hierdurch soll den unterschiedlichen Nutzungsanforderungen entsprochen werden, übermäßige Höhenentwicklungen jedoch ausgeschlossen werden. Die Einfriedungen sind zum Erhalt einer stärkeren Durchgrünung mit Schnitthecken in der Höhe der Einfriedung zu hinterpflanzen. Zur Gewährleistung der Durchlässigkeit für Kleintiere in den Freiflächen sind die Einfriedungen ohne Sockel herzustellen. Für Einfriedungen, die ausschließlich aus lebenden Pflanzen bestehen, wird keine Festsetzung zur Höhe getroffen. Hier gelten die Regelungen des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (AGBGB) speziell zu den Grenzabständen von Pflanzen (Art. 47 und Art. 48).

Wird eine besondere Sicherheitsrelevanz nachgewiesen, kann für die Einfriedung in diesen zu sichernden Bereichen ein bis zu 3,0 m hoher, sockelloser Maschendraht- oder Gitterzaun ohne Stacheldraht ausnahmsweise zugelassen werden.

4.10. Werbeanlagen

Werbeanlagen sollen das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Daher wurden Festsetzungen zur Lage, Beschaffenheit und Größe getroffen.

Die notwendige Geschäfts- und Firmenwerbung soll als Aushängeschild und Werbeträger für die dort ansässigen Betriebe gesehen werden. Daher sollen Werbeanlagen dem Betrieb, für den sie werben, zugeordnet sein und dementsprechend überwiegend innerhalb der Baufenster errichtet werden, um den Bezug zum Gebäude zu wahren.

Für freistehende Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, wie beispielsweise Werbestelen oder Hinweistafeln, wird ein rechteckiges Format mit einer maximalen Höhe von 2,8 m und maximalen Breite (Ausdehnung in horizontaler Richtung) von 3,8 m („Euro-Format“) festgelegt.

Die Wahrnehmung der Werbeanlagen soll sich auf die Perspektive von Fußgängern, Radfahrern oder Fahrzeugen beziehen, die sich in einem innerörtlichen Umfeld bewegen. Daher sind an der Wand angebrachte Werbeanlagen nur in einem maximal 2,0 m hohen lotrecht gemessenen Streifen, dessen Oberkante maximal 23,0 m über dem in der Planzeichnung festgelegten Höhenbezugspunkt (464,0 m über NHN) liegen darf, zulässig und dürfen die Wandfläche nicht überragen.

Mit diesen Festlegungen können Gebäude und Werbeanlagen in eine angemessene Rangfolge gebracht werden, damit die Gestaltung der Fassade des Gebäudes vordergründig zur Geltung kommt. Die Werbeanlage soll der Nutzung im Gebäude dienen und nicht dessen Ansicht dominieren.

Um Hinweisschilder zur Orientierung und Lenkung des Verkehrs zu ermöglichen, dürfen Werbeanlagen außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nur entlang des angrenzenden Straßenraums (Dachauer Straße) in einer einheitlichen Größe von maximal 1,2 m Breite (Ausdehnung in horizontaler Richtung) und maximal 5,0 m Höhe aufgestellt werden.

Störende Werbeanlagen in Form von Lauflichtern und elektronischen Laufbändern mit Blink- und Sprungeffekten sind, um eine Beeinträchtigung im Umfeld auszuschließen, im Geltungsbereich ausgeschlossen. Gleichmäßig und blendfrei beleuchtete Werbeelemente sowie angemessen dimensionierte Leuchtschriften können in der Dunkelheit eine ausreichende Aufmerksamkeit erzeugen.

Beleuchtung und Werbeflächen sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit des Straßenverkehrs der westlich des Geltungsbereichs gelegenen Flughafentangente (FTO) jederzeit sicher ausgeschlossen ist.

4.11. Ver- und Entsorgung

Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, können nach § 14 Abs. 2 BauNVO in den Baugebieten als Ausnahmen zugelassen werden, damit z.B. Leitungen zur Versorgung des Gebietes verlegt werden können.

Leitungstrassen sind von Bebauung und Baumpflanzung freizuhalten, um eine Beschädigung der Leitungen auszuschließen. Soweit Baum- und Strauchpflanzungen in einer Abstandszone von je 2,5 m beiderseits von Erdkabeln erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die Merkblätter DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ und DVGW GW 315 „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ sind zu beachten.

Die Entwässerung erfolgt gemäß der Satzung des Abwasserzweckverbandes Erdinger Moos. Die in den Hinweisen zum Bebauungsplan aufgeführten Maßgaben zu Niederschlagswasser und Erschließung sind zu beachten.

Da für die Abfallentsorgung eine Befahrung der privaten Flächen des Baugrundstücks erforderlich ist, wird darauf hingewiesen, dass für die Bereitstellung und Entsorgung der Abfallbehälter eine privatrechtliche Einigung mit der Abfallwirtschaft zu erfolgen hat.

5. Immissionsschutz

Die schalltechnische Untersuchung der Gewerbelärmbelastung im Bebauungsplangebiet (Bericht Nr.: 29975 vom 28.05.2024, OBERMEYER Infrastruktur GmbH & Co. KG) hat ergeben, dass die berechneten Pegel in der Tagzeit unter dem zulässigen Immissionsrichtwert der TA Lärm liegen.

In der Nachtzeit wird lediglich im östlichen Randbereich des Gewerbegebietes der Immissionsrichtwert für Gewerbegebiete um bis zu 3 dB(A) überschritten. Aus diesem Grund ist in diesem Bereich der Überschreitung des Immissionswertes für Gewerbegebiete nachts die gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässige Nutzung „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind“ ausgeschlossen.

Die Untersuchung des zukünftig vom Gebiet ausgehenden Gewerbelärms auf die bestehende, umliegende Bebauung hat ergeben, dass an den maßgeblichen Immissionsorten der Immissionsrichtwertanteile gemäß TA Lärm (6 dB(A) unter den Richtwerten) eingehalten werden. Ebenso wird das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm eingehalten.

Die Verkehrslärmimmissionen in den ausgewiesenen Baugrenzen innerhalb des Bebauungsplangebietes halten die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete ein. Für eine geplante Nutzung des Baugebiets für gewerbliche Zwecke sind keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Die Beurteilung der Auswirkungen des Bebauungsplans auf den Verkehrslärm an der umliegenden bestehenden Bebauung ergab, dass es zu keine erhebliche Lärmzunahme kommt.

Der Ausbau des Kreisverkehrs zur Dachauer Straße „Süd“ mit einem Bypass von Westen nach Süden stellt keine wesentliche Änderung nach der 16. BImSchV dar. Somit besteht kein Anspruch auf Lärmvorsorge aus dieser Baumaßnahme.

Eine Neuerrichtung sowie Änderung von Bauvorhaben im Gewerbegebiet ist nur zulässig, wenn von jedem anzusiedelnden Betrieb mit dem Antrag auf Genehmigungsfreistellung bzw. mit dem Antrag auf Baugenehmigung/Nutzungsänderung anhand eines schalltechnischen Gutachtens die Einhaltung der Bestimmungen der TA Lärm nachgewiesen wird. Im Einzelfall kann in Abstimmung mit der Bauaufsichtsbehörde in Verbindung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde auf die Erstellung bzw. die Vorlage eines schalltechnischen Nachweises verzichtet werden.

Bei der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden mit schutzwürdigen Aufenthaltsräumen (z.B. Büroräume) sind die Schalldämmmaße der Außenbauteile nach der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" Abschnitt 7.1 bis 7.3 einzuhalten.

6. 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.

Es wurden Festsetzungen für eine klimawirksame Gestaltung mit Maßnahmen zur Grünflächensicherung und zur Begrünung verknüpft, z. B. Festsetzungen zu den nicht überbauten Grundstücksflächen, Oberflächengestaltung, Grünflächen, Dach- und Wandbegrünung sowie zu Baum- und Strauchpflanzungen.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts sind zugelassen. Die extensive Dachbegrünung der Hauptgebäude ist auf einem festgelegten Anteil der Dachflächen zwingend vorzusehen. Die Ausführung von Dachflächen als Retentions Gründach wird empfohlen.

7. Denkmalschutz

Westlich des Plangebietes gelegen und hineinragend, befindet sich das vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege verzeichnete Bodendenkmal mit der Denkmalnummer D-1-7637-0039 „Siedlung des Jungneolithikums (Altheimer Kultur) und der Hallstattzeit“.

Nordöstlich des Geltungsbereichs gelegen befindet sich das verzeichnete Bodendenkmal mit der Denkmalnummer D-1-7637-0360 „Körpergräber des Spät- oder Endneolithikums, Siedlung der frühen Bronzezeit, Siedlung und Brandgräberfeld der Urnenfelderzeit, Siedlung und Herrenhof der Hallstattzeit, Siedlung und Bestattungen der Latènezeit, Siedlung der römischen Kaiserzeit und Körpergräber der späten römischen Kaiserzeit sowie Siedlung des frühen Mittelalters.“

Eingriffe in die Bodendenkmäler können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Daher sind Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass für Grabungen oder Erdarbeiten eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig ist.



Abbildung: Ausschnitt Bayerischer Denkmatalas, Bau- und Bodendenkmäler, Stand März 2024

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.

Der vorliegende Bebauungsplan umfasst Flächen, die im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen sind und an bereits bebaute Sondergebiets- und Gewerbeflächen anschließen. Mit den östlich angrenzenden Gewerbegebietsflächen des in Umsetzung befindlichen Bebauungsplan Nr. 225 bildet die vorliegende Planung die südliche Abrundung des Gewerbegebiets West. Ein Ortsrand mittels Eingrünung wird definiert.

9. Flächenbilanz

<u>Flächennutzung</u>	<u>Flächengröße</u>
Gewerbegebiet	35.170 m ²
Private Grünflächen	
innerhalb des Baugrundstücks	4.300 m ²
außerhalb des Baugrundstücks	15.745 m ²
Öffentliche Grünflächen	6.030 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	4.570 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsgrün	1.390 m ²
Fuß- und Radverkehr (F+R) mit landwirtschaftlicher Wirtschaftsverkehr (LW)	500 m ²
Fuß- und Radverkehr (F+R)	675 m ²
Summe (Größe Geltungsbereich)	68.380 m²

Teil B: Umweltbericht (gesonderte Fassung)