

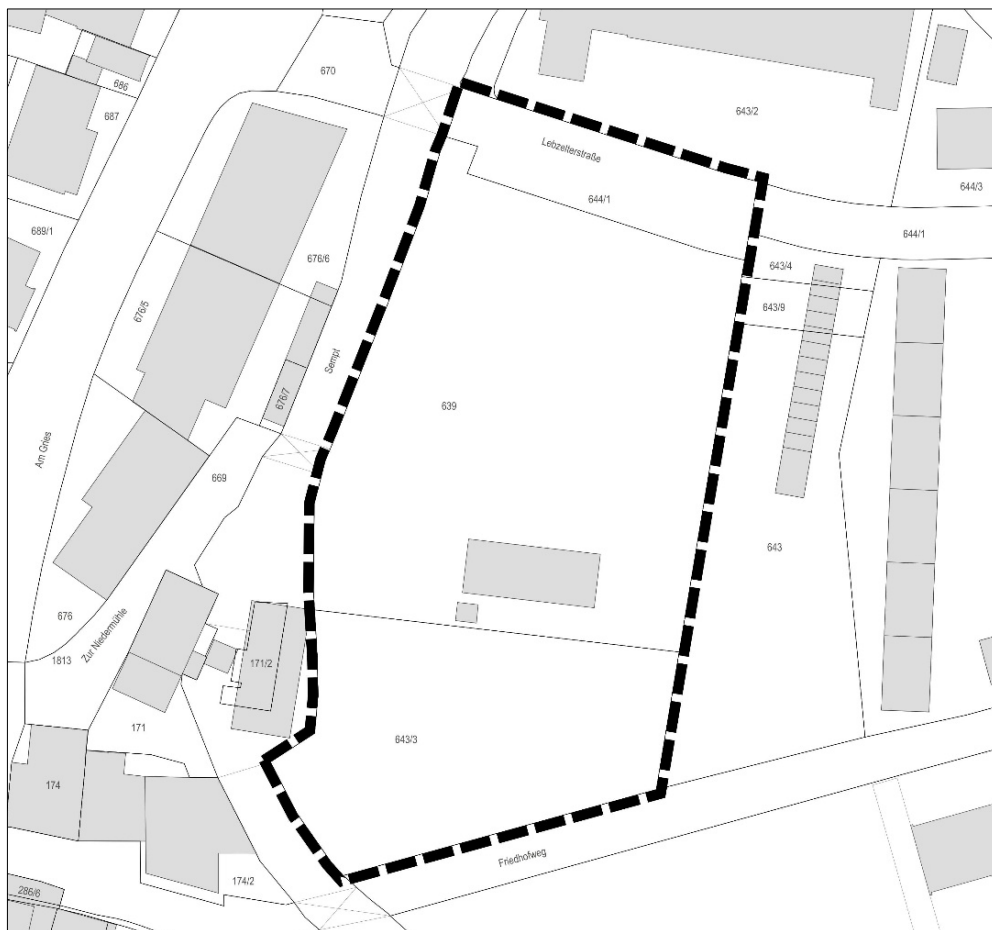
Stadt Erding Bebauungsplan Nr. 250 I

für das Gebiet Alter Bauhof, Feuerwehr und Lodererplatz - Teil West



Begründung

- Entwurf -



Erarbeitet für die Stadt von:

Bauleitplanung: CL MAP GmbH, Ridlerstraße 57, 80339 München

Grünordnung: NRT Bürogemeinschaft, Isarstraße 9, 85417 Marzling

28. Juli 2026

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. Art der baulichen Nutzung	3
5.2. Maß der baulichen Nutzung	4
5.3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	4
5.4. Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Flächen für Stellplätze und Garagen	5
5.5. Versickerung von Niederschlagswasser	5
5.6. Grünordnerische Festsetzungen	5
5.7. Bauliche Gestaltung	6
5.8. Werbeanlagen	7
5.9. Einfriedungen	7
6. Brandschutz	7
7. Denkmalpflege	7
8. Abwasserentsorgung und Niederschlagswasser	8
9. Hochwasserschutz	8
10. Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege	9
11. Artenschutz	9
12. Klimaschutz	10
13. Städtebauliche Entwicklung durch Maßnahmen der Innenentwicklung	10
14. Flächenbilanz	11

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Mit Beschluss des Stadtrates vom 24.10.2023 soll der Bebauungsplan Nr. 250 für das Gebiet „Alter Bauhof, Feuerwehr und Lodererplatz“ aufgestellt werden. Mit dem Bebauungsplan ist die städtebauliche Neuordnung im Bereich der Freiwilligen Feuerwehr Erding und des Lodererplatzes geplant.

Durch die bereits umgesetzte Mehrzweckhalle südlich des Bebauungsplangebietes und die Nähe des Quartiers zur Innenstadt, ergibt sich bereits heute ein erhöhter Stellplatzbedarf für Personenkraftwagen. Um den bestehenden Parkdruck zu mindern und um weitere Angebote für die Innenstadt zu schaffen, soll die Bauleitplanung für den südwestlichen Teilbereich des Planungsgebietes des Bebauungsplans Nr. 250 vorgezogen entwickelt werden. Hierfür hat der Stadtrat der Stadt Erding in seiner Sitzung am 27.11.2025 den Beschluss zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 250 I für den Bereich "Alter Bauhof, Feuerwehr und Lodererplatz - Teil West" gefasst.

Das Planungsziel ist es, den motorisierten Individualverkehr mit klimagerechter Stadtplanung im Altstadtbereich in Einklang zu bringen.

Mit dem Bebauungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, die die Ansiedlung eines Parkhauses mit alternativer Dachnutzung sowie eine attraktive Freiraumgestaltung entlang der Sempt ermöglichen. Zudem soll durch die Neuplanung zwischen Lebzelterstraße und Friedhofweg das Fuß- und Radwegenetz der Stadt Erding in Richtung Altstadt ergänzt werden.

2. 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.

Eine Umweltprüfung und ein 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 Kapitel 11).

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst vollumfänglich die Flurstücke mit den Nrn. 639 und 643/3 sowie teilweise das Flurstück mit der Nr. 644/1 in der Gemarkung Erding. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs kann der Planzeichnung entnommen werden. Das Plangebiet ist im Zentrum des Stadtgebietes Erding, nordöstlich des Altstadtrings, zwischen der Lebzelterstraße im Norden, dem Lodererplatz im Osten, dem Friedhofweg im Süden sowie der Sempt im Westen gelegen.

Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 250 I beträgt insgesamt ca. 9.558 m² oder ca. 0,96 ha.

4. Flächennutzungsplan

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 (s. Abbildung 1) eine Wohnbaufläche WA (Allgemeines Wohngebiet) mit Flächen für den ruhenden Verkehr (Parkplatz) dar. Das Plangebiet ist im Norden von Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“, im Osten von Wohnbauflächen WA (Allgemeines Wohngebiet), im Süden von Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Grund- und Mittelschule“ und im Westen von Wasserflächen (Sempt) sowie gemischten Bauflächen MI (Mischgebiet) umgeben.

Westlich zur Sempt schließt im Plangebiet eine Grünfläche an die Wohnbaufläche an, auf der ein Teilbereich mit Bindungen für die Erhaltung von Gehölzgruppen, eine Fläche geschützt gem. § 30 BNatSchG sowie ein amtlich kartiertes Biotop dargestellt ist. Das Plangebiet befindet sich im Sanierungsgebiet der Erdinger Altstadt.

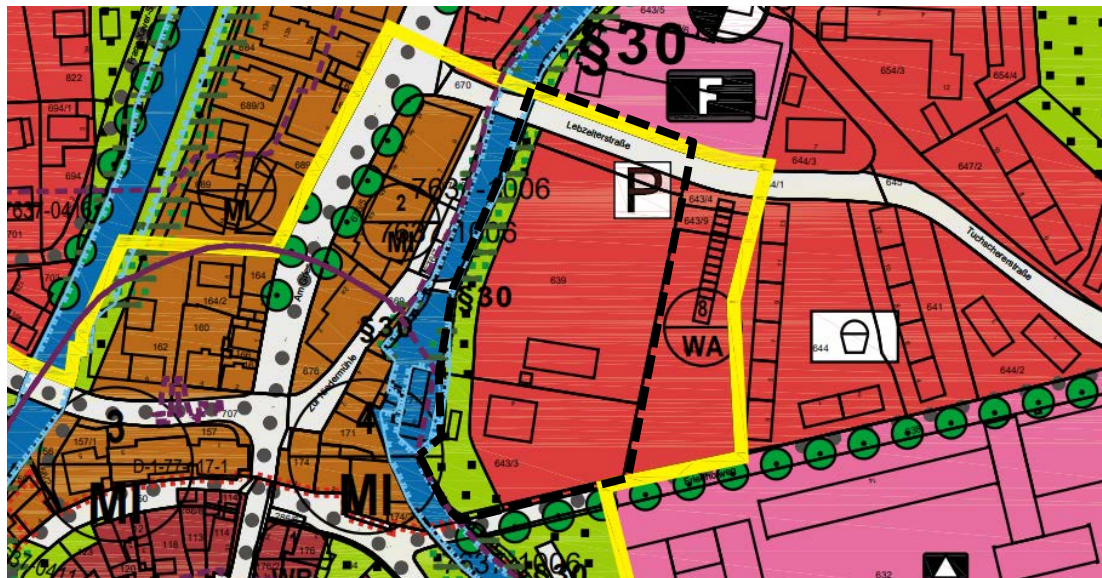


Abb. 1: Ausschnitt Flächennutzungsplan, Fassung vom 03.03.2020 mit Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 250 I

Mit der Ausweisung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Parkhaus“ wird die inhaltliche Zielsetzung des Flächennutzungsplans auf die Ebene des Bebauungsplans abgeleitet. Das geplante Parkhaus kann aus der Darstellung „P“ - Flächen für den ruhenden Verkehr abgeleitet werden. Der überwiegende Anteil der Fläche wird derzeit bereits als Parkplatz genutzt. Das geplante Parkhaus dient den angrenzenden Nutzungen und soll den durch die Innenstadtlage sowie den Betrieb der südlich gelegenen Mehrzweckhalle vorhandenen Parkdruck mindern. Die festgesetzten Grünflächen im Westen sowie die Straßenverkehrsfläche im Norden des Plangebiets werden nahezu vollständig erhalten.

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.

5. Erläuterung der Inhalte des Bebauungsplans

5.1. Art der baulichen Nutzung

Gebiete, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 der BauNVO wesentlich unterscheiden, sind nach § 11 Abs. 1 BauNVO als Sonstige Sondergebiete darzustellen und festzusetzen. Zudem sind für sonstige Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung festzusetzen. Entsprechend dieser Vorgaben wird im Planungsgebiet ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Parkhaus“ festgesetzt.

Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Stellplätzen für Personenkraftwagen in einem Parkhaus. Daneben sind auch Anlagen für sportliche Zwecke sowie untergeordnete Nutzungen zulässig, die der Versorgung und allgemeinen Infrastruktur des Stadtquartiers dienen.

Allgemein sind im Sonstigen Sondergebiet Parkbauten mit Garagengeschossen, Sport- und Spielanlagen, die mit den oben genannten Nutzungen in Zusammenhang stehende Neben- und Infrastruktureinrichtungen (z.B. Trafostationen, Technikräume, öffentliche Toiletten, Elektroladesäulen) sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig. Zu den Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO 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.

Weiterhin können ausnahmsweise Schank- und Speisewirtschaften sowie untergeordnete Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke zugelassen werden.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Für das Sonstige Sondergebiet „Parkhaus“ ergibt sich das Maß der baulichen Nutzung aus der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) sowie den Festsetzungen zur Wandhöhe (WH) als Höchstmaß. Die Festsetzung erfolgt durch Eintrag in der Planzeichnung.

Die Wandhöhe (WH) ist 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 zulässigen Höhen der baulichen Anlagen beziehen sich auf den in der Planzeichnung festgelegten Höhenbezugspunkt (459,80 m ü. NHN im DHHN 2016). Damit ist die Bezugshöhe klar definiert.

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 verträgliche Maß beschränkt wird.

Die festgesetzte zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 überschritten werden. Hiermit soll dem für die Nutzung notwendigen Flächenbedarf hinsichtlich der erforderlichen Erschließung (Stellplätze mit ihren Zufahrten) Rechnung getragen werden.

5.3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Die überbaubare Grundstücksfläche ist derjenige Teil eines Baugrundstücks, auf dem 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 eines Baugrundstücks wird mit der GR bzw. GRZ festgelegt (siehe Ziffer V.5.2.), d.h. ein Baufenster ist nicht zugleich auch überbaute Fläche.

Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann nach § 23 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden. Im Bebauungsplan wird festgelegt, dass untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Vordächer oder Terrassenüberdachungen die Baugrenzen bis zu 3,0 m überschreiten dürfen, sofern diese insgesamt nicht mehr als zwei Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes in Anspruch nehmen, mindestens 2,0 m von der gegenüberliegenden Nachbargrenze entfernt bleiben und die nach der

Bayerischen Bauordnung (BayBO) vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden. 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 Grundstücksflächen, d. h. außerhalb der Baugrenzen zugelassen. Zu beachten ist dabei, dass unabhängig davon die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) einzuhalten ist.

5.4. Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Flächen für Stellplätze und Garagen

Der im Geltungsbereich gelegene Teilbereich der Lebzelterstraße ist als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der bestehende Fuß- und Radweg entlang der Sempt wird in Richtung Friedhofweg verlängert und als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „F+R“ festgesetzt. Diese Flächen sollen vorrangig dem Fuß- bzw. dem Radverkehr dienen.

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) zu ermitteln. Deren Gestaltung richtet sich nach der Stellplatzgestaltungssatzung (StGS) der Stadt Erding.

Um einer übermäßigen Versiegelung entgegenzuwirken, wird festgesetzt, dass Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden dürfen, vollständig unterirdisch anzulegen sind und, soweit sie nicht überbaut sind, mit einer mindestens 80 cm starken durchwurzelbaren Erd- und Humusschicht zu überdecken und zu begrünen sind.

5.5. Versickerung von Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist oberflächlich und möglichst breitflächig auf dem Baugrundstück (bspw. in Versickerungsmulden oder -gräben und in Grünflächen) zu versickern.

Eine Versickerung über Rigolen kann zugelassen werden, sofern nachgewiesen wird, dass die Flächen für nur oberflächige Versickerung nicht ausreichen. Die Pflicht zur Versickerung entfällt, soweit das Niederschlagswasser genutzt wird.

5.6. 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. Ein wesentlicher Punkt hierbei ist die Festsetzung öffentlicher Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Grünanlagen“ im Westen und Süden des Geltungsbereiches. Insbesondere die Sempt und ihre angrenzenden ufernahen Flächen stellen einen wichtigen innerstädtischen Grünzug mit einem hohen Erholungswert sowie einer hohen naturschutzfachlichen Bedeutung dar. Dies wird unter anderem auch durch das landschaftsplanerische Leitbild zum Flächennutzungsplan zum Ausdruck gebracht. Darüber hinaus sind die Uferbereiche der Sempt in der amtlichen Biotopkartierung erfasst. Durch die öffentlichen Grünflächen mit konkreten Vorgaben für Baumpflanzungen kann diesen Zielvorgaben Rechnung getragen werden. Zudem soll durch die Ausweisung eines Spielplatzes das Angebot von öffentlichen Spielanlagen im Stadtgebiet erhöht werden.

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

Für Baum- und Gehölzpflanzungen werden Mindestpflanzqualitäten festgesetzt, um einen guten Anwuchs- und Pflanzenerfolg zu erzielen und eine gewisse optische Qualität zu erreichen. Um die dauerhafte Durchgrünung des Sondergebietes zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass die Pflanzungen zu pflegen und zu erhalten sind und bei Verlust oder Ausfall von Bäumen und Sträuchern diese nachzupflanzen sind. Damit die Einbindung und Durchgrünung mit dem Bau des Gebäudes gesichert ist, wird festgesetzt, dass alle Pflanzungen und Ansaaten nach Herstellung der Betriebsbereitschaft, spätestens innerhalb der darauffolgenden Vegetationsperiode zu erfolgen haben.

Aufgrund der maximal zulässigen Wandhöhe von bis zu 17,50 m bieten sich auch größere Maßnahmen zur Eingrünung an, insbesondere eine Fassadenbegrünung kann für die landschaftliche Einbindung des Parkhauses hierbei einen wichtigen Beitrag leisten.

5.7. Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung dienen dazu, die im Plangebiet gegebenen besonderen Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen umzusetzen.

Im Sonstigen Sondergebiet (SO) sind als Dachform der Hauptgebäude Flachdächer (FD) oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung unter 5° (gemessen zur Waagerechten) zugelassen. Dies entspricht der bei der vorgesehenen baulichen Nutzung als Parkhaus üblichen Dachgestaltung. Für untergeordnete Bauteile, wie Vordächer und Oberlichtbänder, kann von der festgesetzten Dachform abgewichen werden, um hier praktischen und gestalterischen Lösungen nicht entgegenzustehen.

Die Dächer der Hauptgebäude sind aus klimatischen und gestalterischen Gründen zu mindestens 60% der Dachfläche extensiv zu begrünen. Es ist eine durchwurzelbare Mindestdicke von 12 cm vorzusehen. Dies gilt nicht bei der Anordnung notwendiger technischer Anlagen, Pflege- und Wartungswege von max. 1 m Breite sowie bei der Anordnung von Anlagen für sportliche Zwecke.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts auf den Dächern sind gemäß der Bayerischen Bauordnung (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. Zudem sind Dachflächen, auf denen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie angeordnet sind, mit einer Dachbegrünung zu kombinieren. Solaranlagen sind aufgeständert über der Begrünung anzubringen, der Mindestabstand zwischen Substratschicht und Unterkante der Panneele ist so zu wählen, dass ein Begrünungserfolg nach FLL-Richtlinie erreicht werden kann.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts sind auch an Fassaden zulässig, wenn die Anlagen aus rechteckigen, auf die Fassade abgestimmten Einzelflächen bestehen und parallel zur Fassade montiert sind.

Aus gestalterischen Gründen sind Dachaufbauten mindestens um das Maß ihrer Höhe von den Außenkanten der darunter liegenden Dachfläche zurückzusetzen. Dies gilt nicht für Ballfangzäune. Technisch notwendige Dachaufbauten (wie z.B. Klima- und Belüftungsanlagen) sind ebenfalls aus gestalterischen Gründen mit einer blickdichten Verkleidung einzuhausen.

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.

Sie dürfen eine Größe von insgesamt 6 m² nicht überschreiten. Zur Wahrung des Ortsbildes sind aufgeständerte und am Dach befestigte Werbeanlagen ebenso unzulässig wie Werbeanlagen, die oberhalb des Brüstungsbereiches des ersten Obergeschosses angebracht werden. Die Werbeanlagen sollen der Nutzung im Gebäude dienen und nicht dessen Ansicht dominieren. Um eine Beeinträchtigung des Umfelds auszuschließen sind Lauflichter und elektronische Laufbänder mit Blink- und Sprungeffekten sind ausgeschlossen.

5.9. Einfriedungen

Zur Wahrung der Aufenthaltsqualität und des öffentlichen Charakters des Plangebietes sind Einfriedungen der Baugrundstücke nicht zulässig.

6. Brandschutz

Der vorbeugende bauliche und der abwehrende Brandschutz durch die örtliche Feuerwehr muss gewährleistet werden. Dazu sind die gültigen Vorschriften, insbesondere die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" (Technische Baubestimmung Bayern) sowie die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ einzuhalten. Die Brandschutzdienststelle soll im Rahmen des Bauantrages im Freistellungs- oder Baugenehmigungsverfahren angehört werden.

Die Bereitstellung von Löschwasser aus öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetzen erfolgt gemäß der Richtlinie DVGW-Arbeitsblatt W 405. Das Arbeitsblatt differenziert zwischen Grundschutz und Objektschutz. Der Grundschutz, also die Bereitstellung von Löschwasser für Wohn- und Gewerbegebiete, wird durch die Träger des örtlichen Brandschutzes sichergestellt. Der Objektschutz, also die Löschwasserversorgung für spezielle Objekte, muss vom jeweiligen Vorhabenträger sichergestellt werden.

7. Denkmalpflege

Auf die im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befindlichen Bodendenkmäler wird hingewiesen:

- Denkmalnummer D-1-7637-0412 „Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile der historischen Altstadt von Erding“ sowie
- Denkmalnummer D-1-7637-0416 „Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile der nördlichen Stadterweiterung ("Freisinger Vorstadt") von Erding“.

Auf der historischen Karte von 1810 ist im Bereich der o.g. Planung der ab dem späten Mittelalter genutzte Rahmgarten der Lodererbetriebe der Stadt Erding erkennbar. Die Karte zeigt ebenfalls den dafür trockengelegten Semptaltarm sowie eine befestigte Ufersituation. Aufgrund der Lage ist mit besonders guten Erhaltungsbedingungen für organische Reste und Hölzer im Feuchtboden zu rechnen. Im gesamten Bereich der o.g. Planung sind daher weitere bisher unbekannte Bodendenkmäler zu vermuten.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Bodeneingriffe sind auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken. Vor jeder Baugenehmigung oder Freistellung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans nachfolgendes zu beachten:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

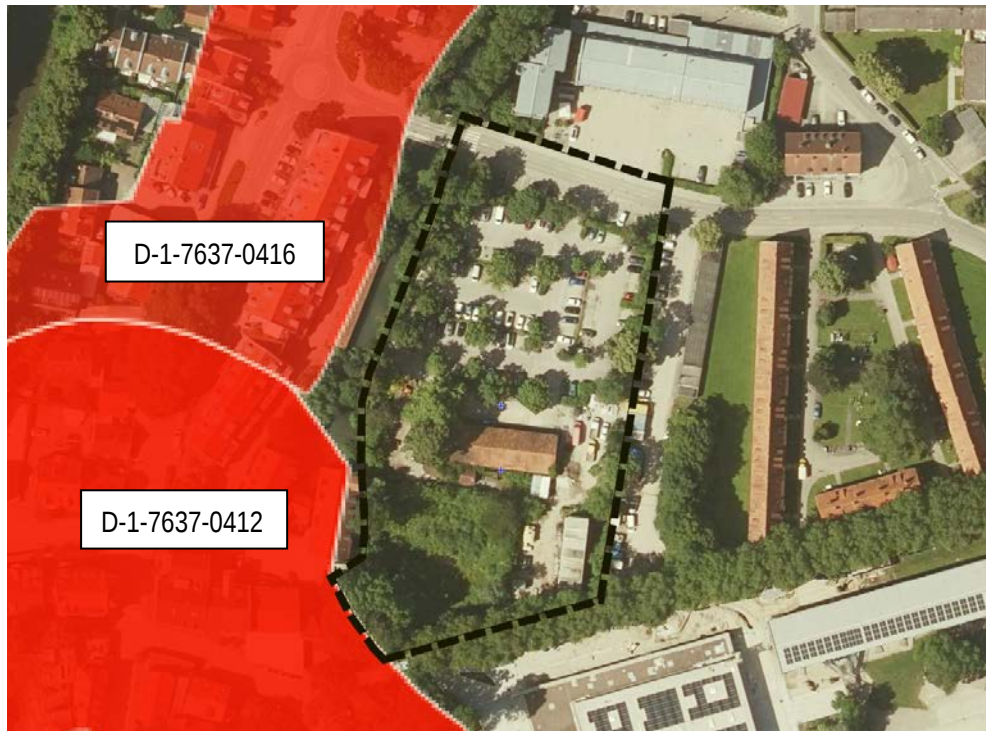


Abb. 2: Ausschnitt Bayerischer Denkmatalas, Bau- und Bodendenkmäler, Stand Juli 2026

8. Abwasserentsorgung und Niederschlagswasser

Sämtliche Bauvorhaben sind an die Kanalisation vor Nutzungsaufnahme anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik erstellt werden. Die Bemessung der Anlagen hat nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ und dem Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) zu erfolgen. Außerdem sind die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) und die Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Werden die Anwendungsvoraussetzungen der NWFreiV und der TRENGW nicht eingehalten, dann ist ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis bei der Stadt Erding zu stellen.

9. Hochwasserschutz

Der Planungsumgriff ragt im Uferbereich der Sempt teilweise in den Bereich eines hundertjährigen Hochwasserereignisses (HQ100). Es wird darauf hingewiesen, dass zum Schutz vor Hochwasser dieser Bereich von Hochbauten freizuhalten. Das Bestandsgelände und die natürliche Retentionsfunktion sollen so weit wie möglich erhalten bleiben. Ist ein Eingriff unvermeidbar, muss über geeignete Maßnahmen ein Retentionsraumausgleich erfolgen. Das Wasserwirtschaftsamt ist im Bauantragsverfahren zu beteiligen.

10. 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, sodass kein naturschutzrechtlicher Ausgleich zu erfolgen hat und keine Eingriff-/ Ausgleichbilanzierung durchzuführen ist (vgl. Ziffer 2). 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.
- Mit dem Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Erhaltung eines Mindestanteils von unversiegelten Flächen (GRZ), zur Begrünung insbesondere durch Neupflanzung von Bäumen getroffen. Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern.
- Die Uferbereiche der Sempt sind in der amtlichen Biotopkartierung erfasst. Die Biotope sind nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt. Durch die Ausweisung von Grünflächen wird eine Überbauung vermieden.
- Die artenschutzrechtlichen Belange (vgl. Ziffer 11) werden berücksichtigt und entsprechende Maßnahmen formuliert.

11. Artenschutz

Zur Überprüfung artenschutzrechtlicher Belange wurden im Februar 2026 der unbelaubte Baumbestand sowie die Bestandsgebäude auf eine mögliche Eignung als Fledermausquartier oder Brutplatz gebäudebrütender Vogelarten kontrolliert. Da eine Nutzung aufgrund der Lage an der Sempt und des Gebäudezustands zunächst nicht zweifelsfrei ausgeschlossen werden konnte, erfolgten ergänzende faunistische Untersuchungen.

Gebäude

Zwischen April und Mai 2026 erfolgte eine gezielte Kartierung der Sperlinge. Dabei konnten weder Haus- noch Feldsperlinge am Gebäude oder in dessen unmittelbarem Umfeld nachgewiesen werden.

Zwischen Mai und Anfang Juli 2026 wurden Fledermaus-Ausflugsbeobachtungen durchgeführt. Hinweise auf Ausflüge aus dem Gebäude, eine Quartiernutzung oder eine besondere Bedeutung des unmittelbar überplanten Bereichs als essenzielles Jagdhabitat wurden nicht festgestellt.

Baumbestand

Im Süden des Parkplatzes befindet sich ein Höhlenbaum. Der Höhlenbaum mit der Katasternummer 000505 liegt im Bereich der öffentlichen Grünfläche westlich des geplanten Sondergebietes und wird in diesem Bereich durch die Festsetzung der Grünfläche gesichert. Es ist davon auszugehen, dass dieser erhalten bleibt. Weitere Höhlenbäume wurden nicht festgestellt.

Auch wurden an den untersuchten Gehölzstrukturen keine belegten Fortpflanzungs- oder Ruhestätten festgestellt. Da im Untersuchungsgebiet jedoch potenziell geeignete Habitatstrukturen an Gehölzen vorhanden sind und angrenzende Vegetationsbestände sowie Leitstrukturen im Umfeld der Sempt erhalten bleiben sollen, sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG die

nachfolgend aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen bei der Durchführung der Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

1 V: Begrenzung der Zeiten für Baumfällarbeiten und Gehölzschnittmaßnahmen

2 V: Schutz angrenzender ökologisch bedeutsamer Flächen und Strukturen

3 V: Vermeidung von Tötung und Schädigung von Vogelarten bei Gebäuderückbau/Abriss

Bei Umsetzung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vermieden werden.

Die Ergebnisse und Bewertung der durchgeführten Kartierungen sowie die detaillierte Beschreibung der Vermeidungsmaßnahmen sind in der gesonderten Unterlage „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“ dargestellt.

12. 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 Bauleitplanung kann insbesondere durch die nachfolgend aufgeführten Festlegungen zu einer Verbesserung der Energieeffizienz beitragen:

- Die Festsetzung der Höhen und ein ausreichender Abstand zu benachbarten Gebäuden, unter Berücksichtigung des Ziels einer angemessenen Verdichtung, vermeidet Verschattung.
- Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts sowie
- Festlegungen und Hinweise zur Dach- und Fassadenbegrünung.

Diese Festsetzungen für eine klimawirksame Gestaltung wurden mit Maßnahmen zur Grünflächensicherung und zur Begrünung verknüpft, z.B. Festsetzungen und Hinweise zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie zu Baum- und Strauchpflanzungen. Eine übermäßige Versiegelung soll vermieden werden, um eine Aufwärmung der Freibereiche zu vermeiden.

13. Städtebauliche Entwicklung durch Maßnahmen der Innenentwicklung

Nach § 1 Abs. 5 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen, 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 schließt an vorhandene Infrastrukturen an und sieht eine bauliche Nachverdichtung auf einer bisher als Parkplatz genutzten innerstädtischen Fläche vor. Das Plangebiet ist zu zentralen Einrichtungen der Stadt Erding und zur Innenstadt günstig gelegen. Durch das zusätzlich geschaffene Stellplatzangebot und die Verbesserung der Fuß- und Radwegverbindungen kann die Funktion der Innenstadt gestärkt werden.

14. Flächenbilanz

Flächennutzung	Flächengröße
Sonstiges Sondergebiet „Parkhaus“	5.330 m ²
Öffentliche Grünflächen: Grünanlagen	3.178 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	595 m ²
Öffentliche VBZ*: Fuß- und Radwege	455 m ²
Summe (Größe Geltungsbereich)	9.558 m²

**Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung*