



**BEGRÜNDUNG ZUR
2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES IG 7A
für den Bereich Hartstraße/ST 2544, Fl.-Nr. 563/14 „ESCHENHOF“**

Begründung

Inhalt

1.	EINFÜHRUNG	3
1.1.	Lage des Plangebietes	3
1.2.	Anlass und Erforderlichkeit der Änderung des Bebauungsplanes	3
2.	AUSGANGSSITUATION	3
2.1.	Abgrenzung und Größe	3
2.2.	Vorhandene Nutzungen	3
2.3.	Verkehrliche Anbindung	4
2.4.	Eigentumsverhältnisse	4
2.5.	Vorbelastung des Plangebietes	4
2.6.	Gehrecht/Widmung	6
3.	DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN	6
3.1.	Flächennutzungsplan	6
3.2.	Bebauungspläne	7
3.3.	Örtliche Bauvorschriften – Satzungen	8
3.4.	Weitere Rechtsvorschriften	8
4.	VERFAHREN	9
4.1.	Vereinfachtes Verfahren	9
4.2.	UVP-Pflicht/Natura-2000-Gebiet	9
4.3.	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	9
5.	GRUNDZÜGE DES PLANERISCHEN KONZEPTS	10
5.1.	Städtebauliches, verkehrliches und grünordnerisches Konzept	10
5.2.	Technische Versorgung	10
5.3.	Technische Entsorgung	10
5.4.	Feuerwehr	11
6.	PLANINHALT	11
6.1.	Vorgehen	11
6.2.	Art der baulichen Nutzung - Mischgebiet	11
6.3.	Maß der baulichen Nutzung	11
6.4.	Über- und unterbaubare Grundstücksfläche	12
6.5.	Stellplätze	12
6.6.	Flächen für Gehrecht	12
6.7.	Abstandsflächen	12
6.8.	Grünordnung	13
6.9.	Bauliche Gestaltung	13
6.10.	Werbeanlagen/Einfriedungen	13
6.11.	Immissionsschutz	14
7.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN	15
7.1.	Städtebauliche Werte	15
7.2.	Artenschutzrechtlicher Haftungsausschluss	15
7.3.	Bodenordnung	16
7.4.	Belange des Klimaschutzes	16

1. EINFÜHRUNG

1.1. Lage des Plangebietes

Das Baugebiet liegt westlich der Staatsstraße ST 2544 und südlich der „Hartstraße“, innerhalb des Siedlungsbereiches von Germering und ca. 1 km von der Stadtmitte (S-Bahn) entfernt.



Abb. 1: Auszug aus der Digitales Orthophoto © LVG-Bayern mit Änderungsbereich (cyan)

1.2. Anlass und Erforderlichkeit der Änderung des Bebauungsplanes

Anlass für die Änderung ist ein Antrag von Eigentümern des Geschäftshauses Hartstraße 52/54, in dem der Erweiterungsbedarf der vorhandenen Einrichtungen dargestellt wird. So werden zusätzliche Flächen für die hier angesiedelten Ärzte benötigt, um ergänzende Leistungen, wie ein Sanitätshaus, anbieten zu können. Weiter wurde beantragt, im Dachgeschoss Wohnnutzung zu ermöglichen.

Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes ist, im Rahmen der Innenentwicklung, den vorhandenen Erweiterungsbedarf für das Ärztehaus planungsrechtlich zu ermöglichen und im Verdichtungsraum München zusätzlich Wohnraum zu schaffen.

Das bisher festgesetzte „Mischgebiet“ wird beibehalten.

2. AUSGANGSSITUATION

2.1. Abgrenzung und Größe

Der Änderungsbereich umfasst die Fl.-Nrn. 563/3, 563/13 und 563/14. Er ist ca. 0,470 ha groß, mit einer Ausdehnung im Mittel von ca. 90 m auf 55 m. Das Gelände ist im Wesentlichen eben mit einem leichten Gefälle nach Norden und einer Höhenlage zwischen 540,8 m ü. NN¹ bis 541,7 m ü. NN. Die östlich und südlich des Gebäudes gelegenen Vorbereiche (Garagenhof) sind gegenüber dem umgebenden Gelände bis auf eine Höhe von ca. 539,5 m ü. NN abgesenkt.

2.2. Vorhandene Nutzungen

Im Änderungsbereich befindet sich ein überwiegend als Ärztehaus genutzter, vier- in einem Teilbereich auch fünfgeschossiger Gebäudekomplex. In den Obergeschossen befinden sich neben Praxisräumen auch Büronutzungen und im Erdgeschoss Ladenflächen mit Einzelhandel sowie Gastronomie.

Die Unterbringung der Stellplätze erfolgt zum Teil oberirdisch auf den dem Gebäude straßenseitig vorgelagerten Grundstücksbereichen mit Garagen (11 Stpl.) und offenen Stellplätzen (49 Stpl.) sowie unterirdisch durch eine Tiefgarage (26 Stpl.). So werden die nicht über- bzw. unterbauten Flächen, bis auf die südwestlich gelegene Grünfläche sowie einzelne Bauminseln bzw. Pflanzstreifen, als Erschließungs- und Stellplatzflächen genutzt.

¹ Die Angaben in m ü. NN entsprechen dem DHHN12 (Status 100)

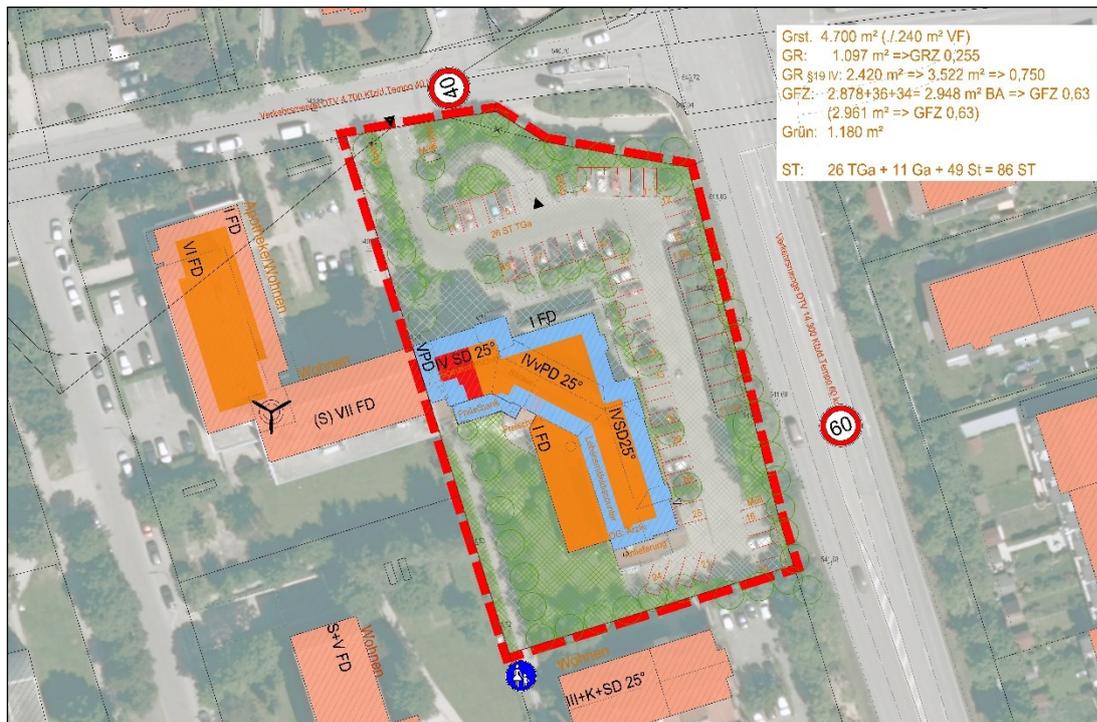


Abb. 2: Bestandsaufnahme April 2015, mit Bestand, Freiflächen, (derzeitigen) Nutzungen

Umgeben wird der Änderungsbereich:

- im Westen durch die Grenzbebauung des 6 bis 7-geschossigen Wohngebäudes mit Ladenflächen im Erdgeschoss (Hartstraße 50),
- im Süden durch drei- bis fünfgeschossige Wohnbebauung (Ulmenallee 1 - 3, Eschenstraße 1 - 11) als verdichteter Geschosswohnungsbau,
- im Osten durch die vierspurige Staatsstraße „ST 2544“ (Spange) und östlich davon durch zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung,
- im Norden nördlich der „Hartstraße“ durch ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung (Ein- und Mehrfamilienhäuser) und bis zu fünfgeschossige Büro- und Gewerbebauten.

2.3. Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung der Grundstücke erfolgt:

- Für den motorisierten Individualverkehr (MIV) über die „Hartstraße“.
- Für den nicht motorisierten Verkehr (NV) - Fußgänger - über bestehende Gehwege und - Radfahrer - über die bestehenden Straßen. An der westlichen Grenze des Änderungsbereichs besteht eine Fußwegverbindung von der „Hartstraße“ nach Süden zur „Eschenstraße“ und „Waldstraße“.
- Der leistungsfähige öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) steht mit der Haltestelle „Streiflacher Straße“ (Bus-Linien 851 und 852) in der Hartstraße in einer Entfernung von ca. 160 m sowie darüber hinaus mit dem Knotenpunkt „Bahnhof Germering - Unterpfaffenhofen“ (S-Bahn-Linie 8; Buslinien 260, 845, 851, 852, 854, 856, 857 und 858) in ca. 1 km Entfernung zur Verfügung.

2.4. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum.

2.5. Vorbelastung des Plangebietes

2.5.1. Verkehrsgeräusche

Straße	Zählstellenummer	DTV_Kfz ²	SV	Veränderung	Prozentuale Veränderung
St 2544 DTV ₂₀₀₀	78349417	29.485	914		
St 2544 DTV ₂₀₀₅		26.095	819	-3.390	-11,5 %
St 2544 VE ₂₀₀₆	Verkehrserhebung Schuh & Co.	14.300			
St 2544 DTV ₂₀₁₀	78349417	13.395	352	-12.700	-48,7 %
St 2544 DTV ₂₀₁₅		16.569	495	+3.174	+23,7 %
Hartstraße VE ₂₀₀₆	Verkehrserhebung Schuh & Co.	4.700			

Tab. 1: Straßenverkehrszählung

² BAYSIS-Kartendienst, Datenabruf 05/2015 und Verkehrserhebung Schuh & Co.GmbH vom 28.07.2006

Auf den Änderungsbereich wirken die Verkehrsgeräuschimmissionen der östlich verlaufenden Staatsstraße „ST 2544“ (Spange) sowie der nördlich verlaufenden „Hartstraße“ ein. Auf der „Hartstraße“ ist eine innerörtliche Beschränkung der Höchstgeschwindigkeit von 40 km/h, auf der ST 2544 von 60 km/h angeordnet.

Durch das Ingenieurbüro Greiner wurde hierzu eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung³ erstellt. Dieses kommt zu folgendem Ergebnis:

„Aufgrund der Verkehrsgeräusche können die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 innerhalb des Plangebietes überschritten werden. Um dennoch gesunde Wohnverhältnisse in den geplanten Aufenthaltsräumen zu gewährleisten, sind die erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen gemäß der DIN 4109 auszuarbeiten.“

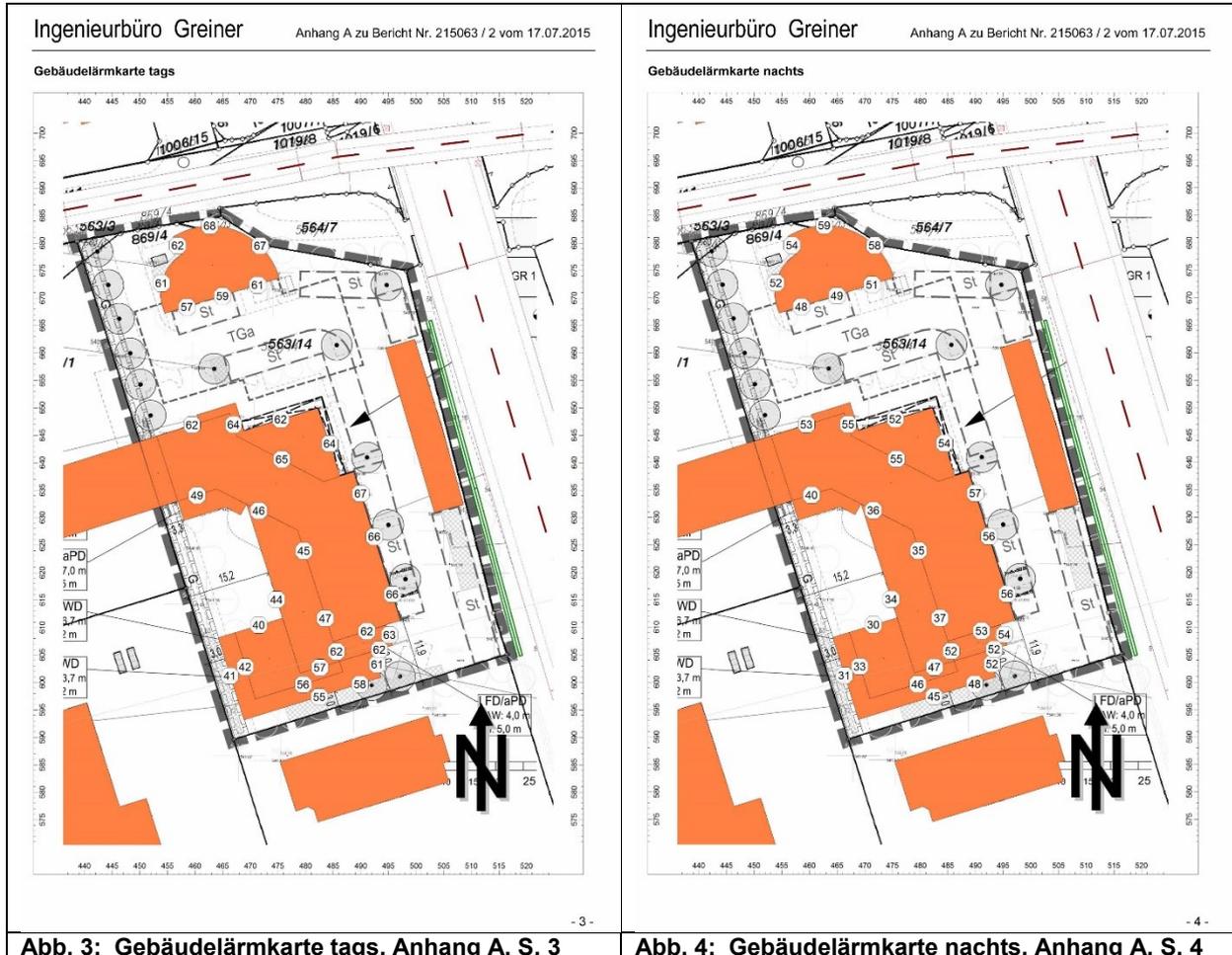


Abb. 3: Gebäudelärmkarte tags, Anhang A, S. 3

Abb. 4: Gebäudelärmkarte nachts, Anhang A, S. 4

Untersuchungsergebnisse:

Die Berechnungen der Schallimmissionen ergaben an der geplanten Wohnbebauung folgende Ergebnisse (vgl. Anhang A, Seiten 3 und 4 [der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung]):

Die Beurteilungspegel erreichen am Bestandsgebäude an der straßenzugewandten Ostfassade Werte von bis zu 67 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts, an den Nord- und Südfassaden Werte von bis zu 62 dB(A) tags und 53 dB(A) nachts. An den straßenabgewandten westlichen Fassaden des Bestandsgebäudes erreichen die Pegel Werte von bis zu 47 dB(A) tags und 37 dB(A).

- Am geplanten Neubau ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 68 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts am straßenzugewandten Fassadenbereich und an den straßenabgewandten westlich und südlich orientierten Fassadenbereichen von bis zu 62 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts.

Der Vergleich der berechneten Beurteilungspegel mit den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 für MI-Gebiete (60 dB(A) tags / 50 dB(A) nachts) zeigt folgende Ergebnisse:

- Am Bestandsgebäude werden die Orientierungswerte an der straßenzugewandten Ostfassade um bis zu 7 dB(A) tags und nachts, an den Nord- und Südfassaden um bis zu 2 dB(A) tags und 3 dB(A) nachts überschritten, an den straßenabgewandten Westfassaden des Bestandsgebäudes werden die Orientierungswerte tags und nachts unterschritten.

³ IB Greiner, Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrsgeräusche)
Bericht Nr. 215063/2 vom 17.07.2015

- Am Neubau werden die Orientierungswerte der DIN 18005 um bis zu 8 dB(A) tags bzw. 9 dB(A) nachts an den straßenabgewandten Fassadenbereichen um bis zu 2 dB(A) tags und 4 dB(A) nachts, überschritten.

Der Vergleich der berechneten Beurteilungspegel mit den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV für MI-Gebiete (64 dB(A) tags / 54 dB(A) nachts) zeigt folgende Ergebnisse:

- Am Bestandsgebäude werden die Grenzwerte der 16. BImSchV an der straßenzugewandten Ostfassade um bis zu 3 dB(A) tags und nachts überschritten, an den Nord- und Südfassaden sowie an den straßenabgewandten Westfassaden tags und nachts unterschritten.
- Am Neubau werden die Grenzwerte der 16. BImSchV um bis zu 4 dB(A) tags bzw. 5 dB(A) nachts überschritten, an den straßenabgewandten Fassadenbereichen tags und nachts eingehalten bzw. unterschritten.“

2.5.2. Elektromagnetische Immissionen

Auf dem Gebäude Hartstraße 50 (Fl.-Nr. 562/1) befindet sich ein Funkmast mit zur Zeit 15 Mobilfunk-Sendeantennen. Die für diesen Standort gültigen standortbezogenen Sicherheitsabstände sind folgende:

Standortbezogener Sicherheitsabstand⁴			
Die Sicherheitsabstände der einzelnen Sendeantennen wurden entsprechend ihrer Montage und ihrer Abstrahlrichtung bereichsbezogen (Sektor) zu standortbezogenen Sicherheitsabständen zusammengefasst. Dabei wurde auch der Einfluss der relevanten Feldstärken von umliegenden ortsfesten Funkanlagen berücksichtigt.			
	In Hauptstrahlrichtung (in Meter)	In vertikaler Richtung (in Meter)	Montagehöhe der Bezugsantenne über Grund (in Meter)
Gesamtbereich	13,65 m	2,87 m	23,7 m

Tab. 2: Standortbescheinigung 541479

Der standortbezogene Sicherheitsabstand⁵ ist für Standorte, für die vor dem 28.08.2002 eine Standortbescheinigung erteilt wurde, auf die unterste montierte Sendeantenne bezogen. Eine Angabe der Montagehöhe der Bezugsantenne kann aus datentechnischen Gründen für diese Standorte nicht immer erfolgen.

2.6. Gehrecht/Widmung

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein 2,5 m breiter Fußweg, der die fußläufige Verbindung zwischen der „Hartstraße“ im Norden und der „Eschenstraße“ im Süden herstellt. Dieser Fußweg ist dinglich zu Gunsten der Stadt Germering zu sichern.

3. DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

3.1. Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan und Verkehrsplan⁶ liegt der größere westliche Teil des Plangebietes im Bereich des „Mischgebietes“ (MI 7-3). Der kleinere östliche Teil ist als „Verkehrsbegleitgrün“ dargestellt. Entlang des östlichen Randes des Plangebietes werden die Darstellungen überlagert durch „Innerörtlicher Grünzug“ und „Bäume vorhanden“.

Umgeben wird das Plangebiet, im Westen durch „Wohnbaufläche“ (W 7-2); im Norden durch „wichtige örtliche Straße vorhanden“, überlagert mit „wichtige Fuß- und Radwegverbindung“ und „Verkehrsbegleitgrün“, überlagert mit „Bäume vorhanden“; darüber hinaus durch „Allgemeines Wohngebiet“ (WA), „Wohnbaufläche“ (W) und „Gewerbegebiet eingeschränkt“ (GEe); im Osten durch „Überörtliche Hauptverkehrsstraße vorhanden“, überlagert mit „wichtige Fuß- und Radwegverbindung“ und „Innerörtlicher Grünzug“, darüber hinaus durch „Verkehrsbegleitgrün“, „Wohnbaufläche“ (W) und „Mischgebiet“ (MI), z.T. überlagert mit „Bäume vorhanden“ und „Innerörtlicher Grünzug“; im Süden durch „Wohnbaufläche“ (W), „Mischgebiet“ (MI) und „Verkehrsbegleitgrün“, z.T. überlagert durch „Bäume vorhanden“ und „innerörtlicher Grünzug“.

⁴ emf.bundesnetzagentur.de/, Datenabruf 05/2015

⁵ Der standortbezogene Sicherheitsabstand ist der erforderliche Abstand zwischen der Bezugsantenne und dem Bereich, in dem die Grenzwerte nach § 3 der BEMFV (Satz 1) unter Einbeziehung der relevanten Feldstärken umliegender ortsfester Funkanlagen eingehalten werden. In die Bewertung werden auch die übrigen Sendeantennen mit einbezogen, die eventuell bereits auf demselben Funkmast montiert sind oder sich in der näheren Umgebung befinden. Die Bezugsantenne ist die Sendeantenne, die den geringsten Abstand zum Boden hat. Eine Funkanlage darf nur dann betrieben werden, wenn sich innerhalb des standortbezogenen Sicherheitsabstands keine Personen aufhalten, es sei denn aus betriebstechnischen Gründen.

⁶ i.d.F. vom 08.08.2006 genehmigt von der Regierung von Oberbayern am 04.07.2006

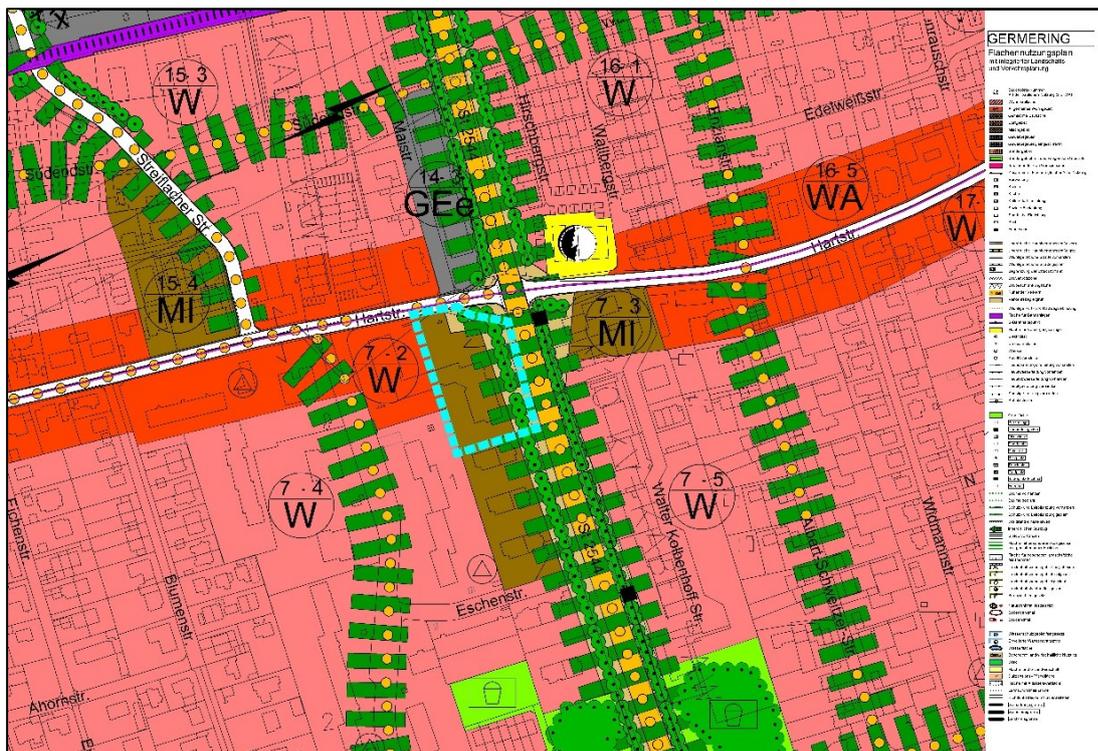


Abb. 5: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit dem Geltungsbereich (cyan)

3.2. Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen qualifizierten Bebauungsplans „IG 7a“⁷. Somit ist dieser Bereich nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

Dieser enthält im Änderungsbereich Festsetzungen zu:

- Art der baulichen Nutzung
Mischgebiet, wobei Wohnnutzung sowie Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind), nicht zulässig sind.
- Maß der baulichen Nutzung
Das Maß der Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ 0,6), die Geschößflächenzahl als Höchstmaß (GFZ 0,65 einschl. der Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen mit zugehörigen Treppenträumen und Umfassungswänden) und die Zahl der Vollgeschosse (I, II bzw. IV) bestimmt.
- Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen
Es wird geschlossene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden baukörperbezogen durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Zusätzlich werden Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen festgesetzt.
- Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen
Flächen für oberirdische Stellplätze, Tiefgaragenrampen und Tiefgaragen und Zahl der erforderlichen Stellplätze (Büro- und Verwaltungsgebäude - 1 Stpl. je 40 m² Nettonutzfläche, Lagerräume - 1 Stpl. je 80 m² Nettonutzfläche).
- Baulichen Gestaltung
Regelungen zu Dachform, -neigung und -gestaltung (Satteldach 25° oder Flachdach, Satteldächer Deckung nur mit Ziegel- oder Betondachsteinen, Kniestock max. 0,50 m) sowie zur Höhenlage der Gebäude (OK Erdgeschoßfußboden bzw. Sockel max. 0,35 m über nächstgelegenen Wohn- bzw. Gehweg), zum Wandmaterial (heller Verputz, Holzschalung, Aluminium, Glas und Spiegelglas), zu Glasbauten (mit geneigten Flächen bis 35° bei Flachdächern und mit 25° bei Satteldächern), zur Fassadenbegrünung mit Rankgewächsen, zu Einfriedungen (nicht zulässig).
- Grünordnung
Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für befestigte Flächen, Aussparung für Bäume bei Anlage von Tiefgaragen, Tiefgaragenüberdeckung mind. 0,60 m, Anlage von Rasen- bzw.

⁷ i.d.F. vom 29.07.1991, ausgefertigt 28.01.1993 mit der 1. Änderung i.d.F. vom 05.10.2004

Wiesenfläche auf nicht überbauten oder anderweitig genutzten Flächen, Pflanzschlüssel für zu pflanzende Bäume (mind. 1 heimischer Laubbaum 1. Ordnung je angefangene 250 m² Grundstücksfläche sowie mind. 1 heimischer Laubbaum 2. Ordnung oder Obstbaum (Hochstamm) und mind. 25 Sträucher je angefangene 500 m² Grundstücksfläche), Eingrünung von Kompost-, Müll- und Containerstellplätzen, zu erhaltende Bäume.

- Weitere Festsetzungen

Regelungen zum Schallschutz (Flächen für Lärmschutzwall, Fenster mit Schallschutzklasse III an der Ostseite), Flächen für Container (Altpapier, Glas usw.), Kompost und Müll.

- Abstandsflächen

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO 1982 (1 H mind. 3 m) sind angeordnet.

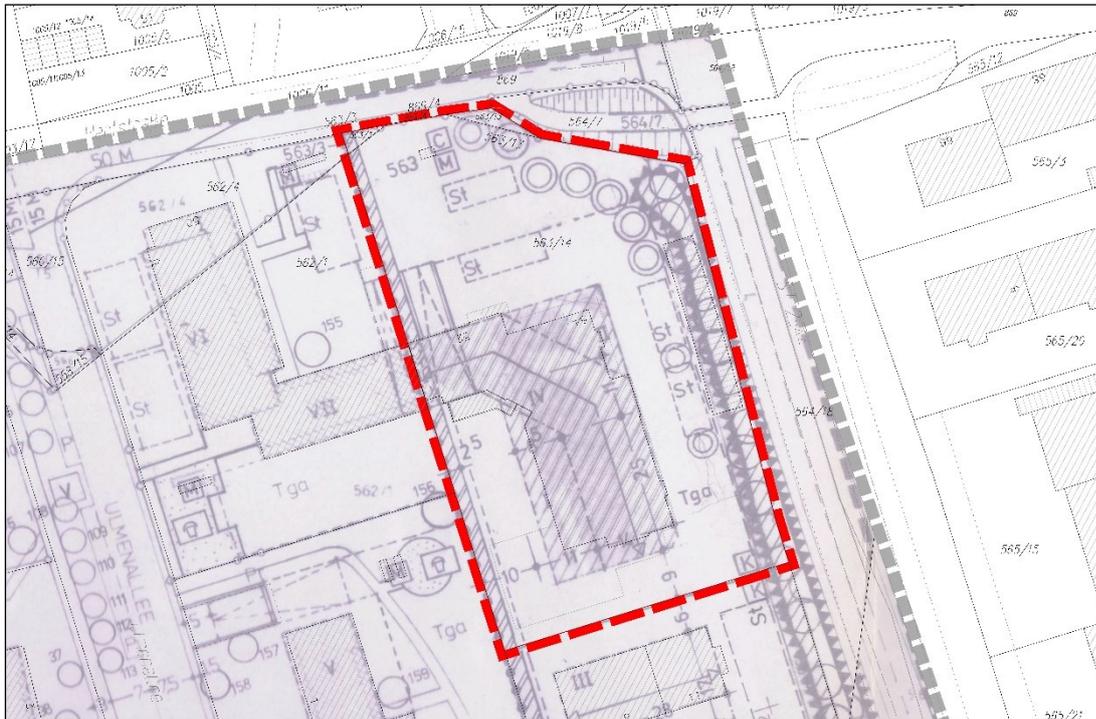


Abb. 6: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „IG 7a“

3.3. Örtliche Bauvorschriften – Satzungen

Die Stadt Germering hat folgende Satzungen erlassen:

- „Satzung der Stadt Germering über örtliche Bauvorschriften für Werbeanlagen (WerbS)“,
- „Satzung über Kfz-Stellplätze und Fahrradabstellplätze in der Stadt Germering (Stellplatzsatzung KfzFAbS)“,
- „Satzung der Stadt Germering über örtliche Bauvorschriften über Art, Gestaltung, Zulässigkeit und Höhe von Einfriedungen (Einfriedungssatzung)“,
- „Satzung über die Zulässigkeit und Gestaltung von Dachgauben (Dachgaubensatzung - DachgS)“.

3.4. Weitere Rechtsvorschriften

3.4.1. Denkmalschutz

Nach dem Datenabruf beim bayerischen Denkmal-Atlas⁸ sind innerhalb des Änderungsbereichs und in unmittelbarer Umgebung keine Bau- und Bodendenkmäler kartiert.

3.4.2. Verkehrsrecht

Die umgebenden Straßen liegen innerhalb der geschlossenen Ortschaft, wobei Höchstgeschwindigkeiten von 40 km/h auf der „Hartstraße“ und 60 km/h auf der Staatsstraße „St 2544“ (Spange) angeordnet sind.

⁸ Bayernviewer Denkmal: www.geodaten.bayern.de/tomcat_files/denkmal_start.html, Datenabruf 05/2015

4. VERFAHREN

4.1. Vereinfachtes Verfahren

Die Stadt hat sich zur Durchführung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB entschlossen, da die Änderung des Bebauungsplanes von minderm Gewicht ist und dadurch die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Der planerische Grundgedanke und das zu Grunde liegende Leitbild des städtebaulichen Konzeptes bleiben erhalten.

4.2. UVP-Pflicht/Natura-2000-Gebiet/Störfall-Richtlinie

Durch die Überplanung des Gebietes wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVP-Gesetz⁹) oder nach Landesrecht unterliegen, **nicht** vorbereitet und **nicht** begründet. Im Plangebiet wird **kein** betreffendes Vorhaben zugelassen, das in Nr. 18 der Anlage zum UVP-Gesetz genannt ist und die dort jeweils angeführten Größen- und Leistungswerte erreicht oder überschreitet (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Auch gebietet das europäische Gemeinschaftsrecht für den Änderungsplan **keine** Umweltprüfung, da es sich um geringfügige Änderungen im Sinne von Art. 3 Abs. 3 PlanUP-RL¹⁰ handelt und keine erheblichen Umweltauswirkungen anzunehmen sind.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sind somit **nicht** erforderlich (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Ebenso sind **keine** Anhaltspunkte ersichtlich, dass Natura-2000-Gebiete (Erhaltungsziele und Schutzgüter der FFH-Richtlinie¹¹ oder der Vogelschutzrichtlinien¹²) beeinträchtigt sind (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Ferner bestehen auch **keine** Anhaltspunkte, dass im Hinblick auf Störfälle das Abstandsgebot nach § 50 Abs. 1 BImSchG (i.V.m. Seveso-III-/Störfall-Richtlinie¹³) zu beachten wäre.

4.3. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Durch den Bebauungsplan entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft, die die Gestalt und die Nutzung von Grundflächen verändern und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes beeinträchtigen.

So liegt die durch den Änderungsbebauungsplan festgesetzte Grundfläche bei 1.560 m² (GRZ 0,33) bzw. einer Versiegelung von 89 % (somit einer GR 4.183 m²). Dem gegenüber ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan eine Grundflächenzahl von 0,6 (2.676 m²) bzw. eine Versiegelung von 3.808 m² (= + 375 m²) festgesetzt.

Unter Heranziehung der Eingriffsregelung nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“¹⁴, stehen der neuen Situation mit der Eingriffsschwere Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) die gleiche Eingriffsschwere Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan gegenüber.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes erfolgen Eingriffe in Natur und Landschaft, die die Gestalt und die Nutzung von Grundflächen verändern und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes beeinträchtigen.

Diese sind bereits durch den Eingriff des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes zulässig.

Da sich an der Eingriffsschwere nichts ändert, ist **kein** weiterer Ausgleich erforderlich (§ 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB).

Die Festsetzungen zur Grünordnung (insbesondere Dachbegrünung) sind im Hinblick auf die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaft geeignet, die Nachverdichtung zu kompensieren.

⁹ Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bek. vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)

¹⁰ Richtlinie **2001/42/EG** des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme, (ABl. EG L 193 vom 21.07.2001, S. 30)

¹¹ Richtlinie **92/43/EWG** des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 vom 22.07.1992, S. 7) zuletzt geändert durch die Richtlinien **2013/17 EU** (ABl. L vom 13.05.2013 S. 193)

¹² Richtlinie **2009/147/EG** des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (ABl. L 20 vom 26.01.2010, S. 7)

¹³ Richtlinie **2012/18/EU** des Europäischen Parlament und des Rates vom 1. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates, (ABl. EG L 197 vom 24.07.2012, S. 1)

¹⁴ Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. erweiterte Auflage, Jan. 2003

5. GRUNDZÜGE DES PLANERISCHEN KONZEPTS

5.1. Städtebauliches, verkehrliches und grünordnerisches Konzept

Die Änderung greift das bisherige städtebauliche Konzept auf. Dieses sieht einen dominanten Hauptbaukörper vor, der die Flucht der südlich anschließenden Bebauung entlang der ST 2544 aufnimmt und über eine abgeschrägte Winkelform zur Bebauung an der „Hartstraße“ vermittelt. Zusammen mit dem westlich angebauten Nachbargebäude (Hartstraße Nr. 50) wird ein gemeinsamer Vorbereich geschaffen und der Kreuzungsbereich „Hartstraße/ST 2544“ an dieser Seite baulich gefasst. Ergänzt wird der Hauptbaukörper durch verschiedene, in der Höhe deutlich untergeordnete Anbauten. Diese werden im Zuge der Änderung erweitert und ergänzt, wobei trotz einer teilweisen Aufstockung weiterhin eine klare Hierarchie der Gebäudeteile erhalten bleibt. Gleiches gilt für das neu vorgelagerte eingeschossige Gebäude an der „Hartstraße“. Dieses wird pavillonartig auf dem zur Kreuzung orientierten Vorbereich situiert und vermittelt zwischen Straßenraum und Parkplatz bzw. Eingangsbereich.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt wie bisher über die bestehende Zufahrt von der „Hartstraße“.

Die Durchgängigkeit der bestehenden Fußwegeverbindung von der „Hartstraße“ zur „Eschenstraße“ wird beibehalten.

Die Unterbringung der zusätzlich erforderlichen Stellplätze ist einerseits durch Ergänzung der oberirdischen Stellplätze, Garagen und der bestehenden Tiefgarage, andererseits durch den Neubau einer zweigeschossigen Tiefgarage im Südwestbereich (mit PKW-Aufzug und Rampe) vorgesehen. Die Anordnung der oberirdischen Stellplätze und Garagen auf den zu den Straßen orientierten Grundstücksbereichen (Nord- und Ostseite) wird dabei grundsätzlich beibehalten.

Die genaue Ermittlung der erforderlichen Stellplätze erfolgt wird im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens.

Das grünordnerische Konzept setzt aufgrund der Innenentwicklung in erster Linie auf eine Sicherung des Bestandes der Parkplatzbegrünung und einen Erhalt des vorhandenen Baumbestandes. In Anbetracht der hohen baulichen Dichte werden zusätzlich Maßnahmen zur Begrünung und Dämpfung der Versiegelungswirkung gewählt, die angemessen und umsetzbar erscheinen, wie die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge sowie die Begrünung von Tiefgaragendecken und Flachdächern.

5.2. Technische Versorgung

- Die Stromversorgung kann über das Netz der Strom Germering AG erfolgen.
- Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die Stadtwerke Germering.
- Die Löschwasserversorgung erfolgt über die Trinkwasserversorgung.
Der Grundsatz wird durch Bereitstellung des Löschwassers aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz mit 96 m³/h gewährleistet. Der Löschwasserbedarf ist für diesen Bereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung zu ermitteln. Das Arbeitsblatt W 405¹⁵ sieht für ein Mischgebiet (MI) mit einer zulässigen Vollgeschosszahl von größer 3 und einer Geschoss-flächenzahl zwischen 0,7 bis 1,2 einen Löschwasserbedarf von 96 m³/h (kleine Gefahr der Brandübertragung) bis 192 m³/h (mittlere bis große Gefahr der Brandübertragung) vor.
- Die Fernmeldeversorgung kann über das Netz der Deutsche Telekom AG erfolgen.
Eine Breitbandversorgung mit 50 Mbit/s ist zu über 95 %¹⁶ gegeben.
- Die Erdgasversorgung kann über das Netz der Stadtwerke München gesichert werden.

5.3. Technische Entsorgung

- Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem über den Abwasserverband Amperverband, Eichenau.
- Die Müllentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Fürstfeldbruck, Abfallwirtschaftsbetrieb. Aufgrund des 14-tägigen Leerungsrhythmus bzw. der gewerblichen Entsorgung des Mülls werden die Müllbehälter im öffentlichen Verkehrsraum zur Abholung bereitgestellt.
- Die Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers erfolgt wie bisher dezentral auf dem Baugrundstück.

¹⁵ DVGW (2008): Technische Regeln, Arbeitsblatt W 405, Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung, Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches

¹⁶ www.zukunft-breitband.de/DE/Breitbandatlas/breitband-vor-ort.html, Datenabruf 05/2015

– **Feuerwehr**

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes werden durch eine ausreichende verkehrsmäßige Erschließung und Zugänglichkeit der Grundstücke berücksichtigt. So ermöglicht die bestehende öffentliche Verkehrsfläche hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw., dass diese mit den Fahr-zeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden kann.

Da der Änderungsbereich ausschließlich von der „Hartstraße“ erschlossen wird, liegt die südliche Hälfte mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Die vorhandene Feuerwehrezufahrt zu Haus Nr. 52 kann aufgrund der Festsetzungen erhalten werden. Für den rückwärtigen Neubau ist im Stellplatzbereich eine neue Aufstellfläche zu schaffen. Zufahrt und Aufstellflächen der Feuerwehr sowie weitere Anforderungen an Bauwerke (insbesondere Dachgeschosswohnungen) sind im jeweiligen Hochbauentwurf bzw. im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens nachzuweisen.

Kenntnisse über brandschutztechnische Risiken im Planbereich (z.B. Mineralöl- oder Gasfernleitungen) liegen nicht vor. Ebenso ist keine negative Wechselbeziehung zwischen dem Planungsbereich und den umliegenden Gebieten erkennbar.

6. PLANINHALT

6.1. Vorgehen

Nachdem die Änderung des Bebauungsplanes aufgrund eines Vorhabenhintergrundes erstellt wird, wird ein eigenständiges neues Planwerk erstellt.

6.2. Art der baulichen Nutzung - Mischgebiet

Die Festsetzung des Mischgebietes dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6 Abs. 1 BauNVO).

Der Änderungsbereich ist der überwiegend gewerblich genutzte Teil des bis zur „Eschenstraße“ festgesetzten Mischgebietes im Bestandsbebauungsplan. Weiter stellt er den Übergang zwischen dem „eingeschränkten“ Gewerbegebiet im Norden und der anschließenden Wohnbebauung her.

6.2.1. Geschossweise Gliederung

Eine Wohnnutzung wird nur im Dachgeschoss zugelassen. Dies dient dazu, die bereits etablierte Hauptnutzung eines Ärztehauses im Sinne der Versorgung der Bevölkerung zu gewährleisten und gleichzeitig eine dem Ort angemessene Nutzungsmischung zu ermöglichen.

Auf Grund des deutlichen Rückgangs der Verkehrsbelastung der ST 2544 (seit der Aufstellung des „Ur“-Bebauungsplanes) und der festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen ist eine Wohnnutzung im Dachgeschoss nun möglich.

6.2.2. Ausschluss von Nutzungen

Vergnügungsstätten werden im gesamten Änderungsbereich ausgeschlossen, um eine Niveauabsenkung (sog. „trading-down“-Effekt) zu vermeiden. Ferner wird eine Störung der Wohnnutzung der Nachbarschaft, insbesondere durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen in den Nachstunden, vermieden.

Darüber hinaus sind bereits Standorte für derartige Nutzungen an anderer Stelle z.B. im „Gewerbegebiet Landsberger Straße“ vorhanden.

Ebenso ausgeschlossen bleiben, wie bisher, Tankstellen.

6.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich durch die Grundfläche, die Zahl der Vollgeschosse, die traufseitige Außenwandhöhe und die Firsthöhe.

6.3.1. Grundfläche/Versiegelung

Durch die zulässige Grundfläche (GR) wird die Ausdehnung der baulichen Hauptanlage in der Fläche, mit absoluten Werten festgesetzt. Dies leitet sich aus dem städtebaulichen Konzept ab. Dabei werden die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO (GRZ 0,6) für ein Mischgebiet mit einer GRZ von 0,33 deutlich unterschritten.

Um die nach der Stellplatzsatzung der Stadt Germering notwendigen Stellplätze und Zufahrten unterzubringen und die bestehende Wegverbindung zu sichern, ergibt sich eine Gesamt-GRZ von **0,89**.

Die sogenannte „Kappungsgrenze“ von GRZ 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird hierdurch überschritten. Dies ist einerseits durch die zentrale Lage des Planungsgebietes begründet, sowie andererseits durch den vorhandenen Bau- bzw. Wegebestand (Fläche für Gehrecht), der bereits eine

hohe Versiegelung vorgibt. Mit der Festsetzung zu den extensiv zu begrünenden Flachdächern und wasserdurchlässigen Belägen wird ein gerechter Ausgleich geschaffen.

6.3.2. Zahl der Vollgeschosse/Gebäudehöhe

Die Zahl der Vollgeschosse (Z) als Höchstmaß, traufseitige Außenwandhöhen (TAW), Firsthöhen (FH) und Höhenbezugspunkte werden festgesetzt, um die Einbindung in das Stadtbild zu erreichen. Die Höhen (TAW, FH) der Hauptbaukörper werden entsprechend des städtebaulichen Entwurfs differenziert ausgebildet und auf den unteren Bezugspunkt (Höhe der Oberkante des bestehenden Erdgeschossrohfußbodens) bezogen.

Um im Dachgeschoss qualitätvollen Wohnraum mit ausreichender Belichtung zu ermöglichen, werden Überschreitungsmöglichkeiten der traufseitigen Außenwandhöhen für Treppenhäuser, Zwerchgiebel und Dachterrassen ermöglicht.

6.4. Über- und unterbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch eine baukörperbezogene Kombination von Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Um die bestehende Grenzbebauung abzusichern wird eine Baulinie festgesetzt.

Um Maßnahmen zur Wärmedämmung an den vorhandenen Fassaden zu ermöglichen, wurde (in Anlehnung an § 248 BauGB) bei den Baugrenzen ein Abstand von weitgehend 0,3 m vorgesehen. Im Bereich der vortretenden ein- und zweigeschossigen Gebäudeteile werden die Baugrenzen entsprechend abgestaffelt.

Um den Erfordernissen des nordöstlich gelegenen Eingangsbereichs zu den erdgeschossigen Ladenflächen gerecht zu werden, sind in diesem Bereich Überschreitungen der Baugrenzen für Vordächer zulässig. Der Umfang wird durch ein entsprechendes Planzeichen begrenzt.

Die Flächen für Stellplätze bzw. Garagen werden durch Planzeichnung auf den straßenseitig gelegenen Bereichen des Grundstücks und für Tiefgaragen auf den erweiterten Bestand bzw. an der Südwestecke vorgesehen.

6.5. Stellplätze

Die Mindestanzahl der Stellplätze und Fahrradstellplätze errechnet sich aus der Stellplatzsatzung der Stadt Germering (KfzFABs).

6.6. Flächen für Gehrecht

Um den Fußweg zwischen „Hartstraße“ und „Eschenstraße“ zu sichern, wird entlang der westlichen Grenze des Plangebiets, eine Fläche in einer Breite von 2,5 m und im Bereich des Durchgangs mit einer Höhe von mind. 2,7 m mit Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit und der Stadt Germering festgesetzt.

6.7. Abstandsflächen

Bei den Abstandsflächen werden die bauplanungsrechtlichen Anforderungen (Baugrenzen) vorangestellt, die Abstandsregelungen der BayBO werden nicht angeordnet.

Die Überprüfung entsprechend der Abstandsregelungen der Bayerischen Bauordnung (unter Anwendung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO: 1 H, mind. 3 m) ergibt, bei maximaler Ausschöpfung der traufseitigen Außenwandhöhen, folgendes:

- Auf der Westseite kommen die gesetzlichen Abstandsflächen (1 H = 7,3 m aufgrund des Geländes 540,60 m ü.NN) beim bestehenden südlichen zweigeschossigen Anbau, auf einer Breite von ca. 3,7 m und einer Tiefe von ca. 4,0 m auf dem Nachbargrundstück zur Fl.-Nr. 562/1 (Hartstraße 50) zu liegen.
Da die Gebäudetiefe inklusive des zweigeschossigen Anbaus ca. 16 m beträgt, könnte das sog. Schmalseitenprivileg (H/2-Regelung) angewendet werden, das zu einer Reduzierung der Überschreitung auf eine Tiefe von ca. 0,4 m führt. Diese Überschreitung wird als marginal gewertet.
- Auf der Westseite kommen die gesetzlichen Abstandsflächen (1 H = 16,0 m) beim bestehenden vier-geschossigen, im 45° Winkel liegenden Hauptgebäude mit einer Breite von 1,0 m und einer Tiefe von max. 0,5 m auf einer Länge von ca. 1,0 m auf dem Nachbargrundstück zur Fl.-Nr. 562/1 (Hartstraße 50) zu liegen.
Da die Gebäude in einem Winkel von 135° (75°) zueinander stehen, dürfen sich die Abstandsflächen überdecken (Art. 6 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BayBO), so dass sich keine Auswirkungen auf das Nachbargrundstück ergeben.

Beim südlich gelegenen Neubauteil wird zwar die traufseitige Außenwandhöhe von 3,7 m festgesetzt, allerdings ergibt sich aufgrund des tatsächlichen Geländes eine Wandhöhe gem. BayBO von 3,0 m. An der südlichen Grundstücksgrenze zur Fl.-Nr. 563 wird über eine Länge von 9,0 m eine überdachte Tiefgaragenrampe errichtet, die gegenüber dem Nachbargelände eine Wandhöhe von 3 m einhält.

Damit fallen keine Abstandsflächen an (Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO). Ab dieser Wandlänge tritt auf 17,0 m eine maximale Wandhöhe von 2 m in Erscheinung, dies entspricht der Auswirkung einer 2 m hohen geschlossenen Einfriedung im Sinne von Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 3 BayBO, die keine Abstandsflächen aufwirft.

Ferner ist die vorhandene östliche Garagenzeile nicht mehr abstandsflächenrechtlich privilegiert, so dass sich Überlappungen der Abstandsflächen ergeben. Da hierdurch aber keine nachbarlichen Belange berührt sind und der Zweck der Schutzvorschrift des Abstandsflächenrechts berücksichtigt bleibt, sind keine nachteiligen Auswirkungen erkennbar.

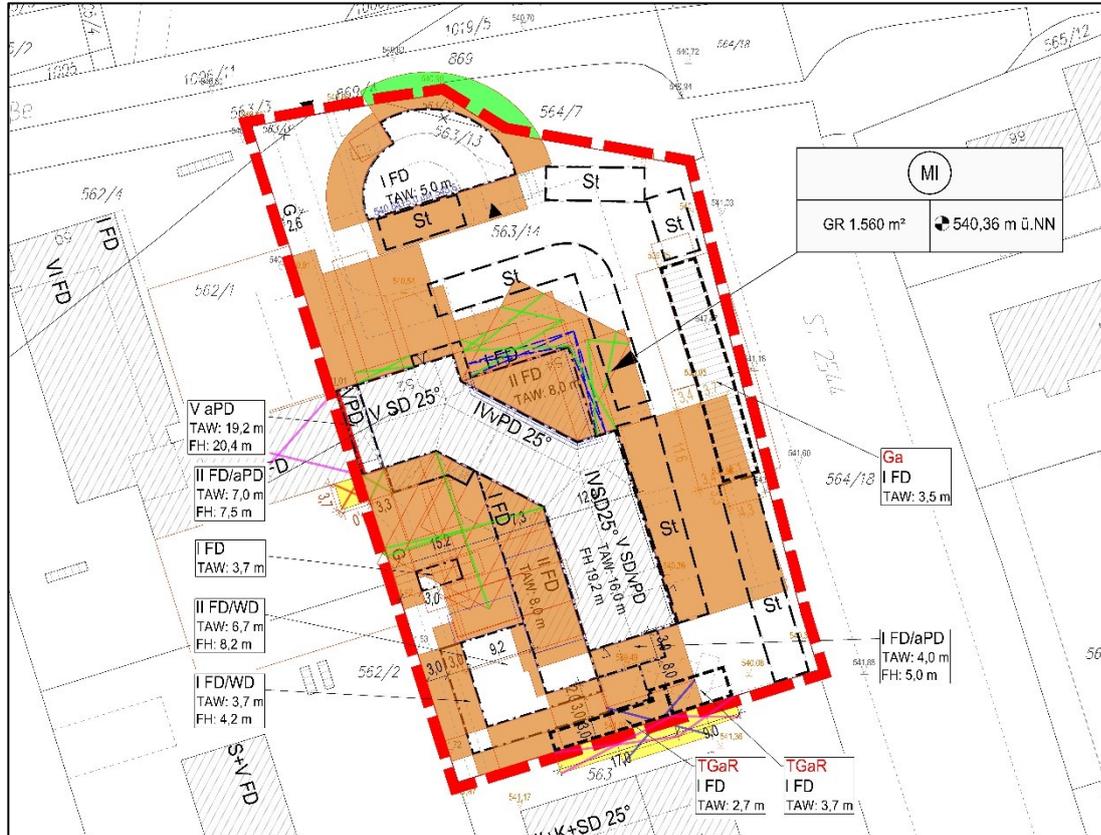


Abb. 7: Anordnung der Abstandsflächen aufgrund der Lage der überbaubaren Grundstücksflächen

braun:	Lage auf den Grundstücken,
grün:	Zulässige Lage auf Verkehrsfläche/Grünfläche/Wasserflächen
gelb:	Lage auf dem Nachbargrundstück
rot x:	unzulässige Überschreitung
grün X:	zulässige Überlappung
blau X:	zulässige Halbierung der Abstandsflächen
magenta X:	keine Abstandsflächen aufgrund der Grenzbebauung

So lässt sich Zusammenfassen, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes, die Belange der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, des Sozialabstandes, des Wohnfriedens, der ausreichenden Belichtung und Belüftung und des Brandschutzes, nicht beeinträchtigt werden.

6.8. Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung beschränken sich auf wasserdurchlässige Beläge, extensive Begrünung von Flachdächern, Tiefgaragenüberdeckungen und zu erhaltende Bäume und dienen der Durchgrünung des Baugrundstücks bzw. Gliederung der Stellplatzflächen.

6.9. Bauliche Gestaltung

Die bauliche Gestaltung dient der Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild. Hierbei werden für den Hauptbaukörper nur Satteldächer bzw. versetzte Pultdächer und für die übrigen Gebäudeteile begrünte Flachdächer bis 5° bzw. teilweise auch angelehnte Pultdächer mit 5°-10° oder Walmdächer bis 40°, für zulässig erklärt.

6.10. Werbeanlagen/Einfriedungen

Werbeanlagen und Einfriedungen regeln sich nach den Satzungen der Stadt Germering.

6.11. Immissionsschutz

Durch das Ingenieurbüro Greiner wurde eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung¹⁷ erarbeitet. Diese kommt in seinem Untersuchungsergebnis zu folgenden Schallschutzmaßnahmen:

„Passive Schallschutzmaßnahmen

Aufgrund der vorliegenden Verkehrsgeräuschbelastung ergeben sich gemäß der DIN 4109 erhöhte Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile der Gebäude. Durch eine geeignete Grundrissorientierung sollte vermieden werden, dass Schlaf- und Kinderzimmer ausschließlich Fenster an den straßenzugewandten Fassaden haben. Für Schlaf- und Kinderzimmer, die keine Fenster an den weniger geräuschbelasteten Fassaden besitzen, ist eine fensterunabhängige Belüftung zu ermöglichen (vgl. Punkt 6 [der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung]).“

Wobei die DIN 4109 in Anmerkung 1 ausführt:

„Schutzbedürftige Räume sind Aufenthaltsräume, soweit sie gegen Geräusche zu schützen sind. Nach der Norm sind es:

- Wohnräume einschließlich Wohnküchen,
- Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien,
- Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen,
- Büroräume (ausgenommen Großraumbüros), Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume.“

Aktive Schallschutzmaßnahmen z.B. in Form von Lärmschutzwänden werden aufgrund der Lage und der festgesetzten Nutzung (MI) städtebaulich nicht gewünscht.

Als Folge dessen werden aufgrund der allgemeinen Anforderung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen (Gesamtschalldämm-Maße gemäß DIN 4109, fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer) getroffen.

In Bezug auf die Errichtung der Tiefgarage im südlichen Teil des Geltungsbereichs wurde durch das Ingenieurbüro Greiner eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung¹⁸ erarbeitet. Diese kommt in seinem Untersuchungsergebnis zu folgendem Untersuchungsergebnis:

„Der Vergleich der berechneten Beurteilungspegel mit den um 6 dB(A) (Eigenimmissionen) reduzierten Immissionsrichtwerten der TA Lärm zeigt folgende Ergebnisse:

Während der Tageszeit wird der reduzierte Immissionsrichtwert am IO 1 [Nordfassade Eschenstraße Nr. 11] um 8 dB(A) und nachts um 4 dB(A) unterschritten. Am aufgrund der vorliegenden Eigenimmissionen nur hilfswise aufgeführten IO 3 [Südfassade Dachgeschoss Hartstraße Nr. 54] werden die reduzierten Richtwerte tags um 10 dB(A) und nachts um 6 dB(A) unterschritten.

Damit werden trotz eines auf der sicheren Seite liegenden Emissionsansatzes die um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte an den maßgebenden Immissionsorten sicher unterschritten.“

Ingenieurbüro Greiner

Anhang A zu Bericht Nr. 215063 / 2 vom 17.07.201

Gesamtschalldämmmaße der Außenbauteilflächen

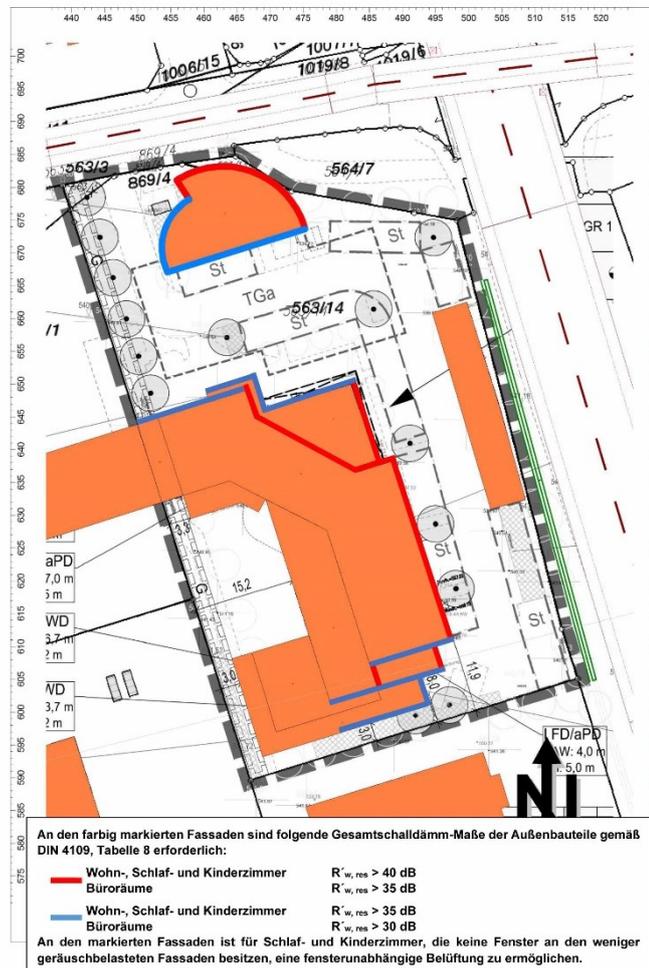


Abb. 8: Gesamtschalldämmmaße der Außenbauteilflächen

¹⁷ IB Greiner, Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrsgeräusche) Bericht Nr. 215062/2 vom 17.07.2015

¹⁸ IB Greiner, Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche) Bericht Nr. 215062/4 vom 29.11.2015

Da mit Festsetzung Ziffer B 4.5 die Tiefgaragenrampen bereits umbaut bzw. eingehaust festgesetzt wurde, ist es lediglich erforderlich die weiteren Schallschutzmaßnahmen¹⁹ unter den Hinweisen aufzuführen, da es sich hierbei um den Stand der Technik handelt.

7. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN

7.1. Städtebauliche Werte

Art	Fläche	Verteilung
Mischgebiet (Bauland § 19 Abs. 3 BauNVO)	ca. 4.460 m ²	94,9%
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 240 m ²	5,1%
Geltungsbereich	ca. 4.700 m²	100,0%

Tab. 3: Flächenbilanz - rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Art	Fläche	Verteilung
Mischgebiet (Bauland § 19 Abs. 3 BauNVO)	ca. 4.700 m ²	100,0%
Geltungsbereich	ca. 4.700 m²	100,0%

Tab. 4: Flächenbilanz – 2. Änderung des Bebauungsplanes

Art	Fläche	Verteilung
Geltungsbereich	ca. 4.700 m²	
Bauland	ca. 4.460 m ²	94,9%
Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO)	ca. 2.676 m ²	GRZ = 0,60
Grundfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	ca. 892 m ²	33 vom Hundert
Summe Versiegelung (Kappungsgrenze)	ca. 3.568 m²	GRZ(§19IV) = 0,80
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 240 m ²	
Summe Versiegelung Geltungsbereich	ca. 3.808 m²	81,0%
Geschossfläche (§ 20 Abs. 1 BauNVO)	ca. 3.055 m²	GFZ = 0,65

Tab. 5: Maß der baulichen Nutzung – rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Art	Fläche	Verteilung
Geltungsbereich	ca. 4.700 m²	
Bauland	ca. 4.700 m ²	100,0%
Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO)	ca. 1.560 m ²	GRZ = 0,33
Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	ca. 2.623 m ²	168 vom Hundert
Summe Versiegelung	ca. 4.183 m²	GRZ(§19IV) = 0,89
Summe Versiegelung Geltungsbereich	ca. 4.183 m²	89,0%
Geschossfläche errechnet (§ 20 Abs. 1 BauNVO)	ca. 4.898 m²	GFZ = 1,04

Tab. 6: Maß der baulichen Nutzung – 2. Änderung des Bebauungsplanes

7.2. Artenschutzrechtlicher Haftungsausschluss

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans wurden die von den zuständigen Behörden eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet. Auf der Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen wird davon ausgegangen, dass bei Verwirklichung des Bebauungsplans voraussichtlich nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird.

Dessen ungeachtet kann nicht mit letzter Sicherheit die Möglichkeit von Erkenntnislücken in Bezug auf den Artenschutz ausgeschlossen werden, wenn im Rahmen der Planrealisierung zuvor nicht abschätzbare Eingriffe erfolgen.

Weder die Stadt noch der mit der Durchführung des Bebauungsplanes beauftragte Planfertiger können für überraschend bei der Planrealisierung oder während des späteren Betriebes auftretende Umweltschädigungen und damit verbundene Einschränkungen oder Zusatzkosten haftbar gemacht werden.

¹⁹ Ziffer 6 der Schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung:

„Die Tiefgaragenein- bzw. -ausfahrt ist als geschlossenes Rampenbauwerk fugendicht zu errichten. Die Wände und Decken müssen ein bewertetes Schalldämmmaß R_w von mind. 25 dB aufweisen. Die Rampe ist mit einem ebenen Fahrbahnbelag (z.B. keine grobe Riffelung) zu versehen. Die Abdeckung von Abfluss- bzw. Regenrinnen vor der Ein- bzw. Ausfahrt ist lärmarm auszubilden (z.B. mit verschraubten Gusseisenplatten oder gleichwertig). Das Tor des Tiefgaragen-Pkw-Liftes muss dem Stand der Lärminderungs-technik entsprechen.“

7.3. Bodenordnung

Die Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum.

Fl.-Nr.	Lage	Art	Flächen
563/3 Gmkg. Unterpffaffenhofen	An der westlichen Grenze des Änderungsbereichs	„Gehrecht“ Bisher „öffentliche Verkehrsfläche“	ca. 9 m ²
563/14 Gmkg. Unterpffaffenhofen	An der westlichen Grenze des Änderungsbereichs	„Gehrecht“ Bisher „öffentliche Verkehrsfläche“	ca. 230 m ²
<p>Die Festsetzung als „Gehrecht“ erfordert keine Entziehung des Eigentums, das Eigentum wird „nur“ beschränkt. Ein Vermögensnachteil ist durch die Begünstigten zu entschädigen (§ 41 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 44 Abs. 1 BauGB).</p> <p>Da die Fläche im rechtsverbindlichen Bebauungsplan bereits als „öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzt war, erfolgt durch die 2. Änderung keine darüber hinaus gehende Beschränkung des Eigentums. Es entsteht somit kein Vermögensnachteil.</p>			

Tab. 7: Fremdnützige Festsetzungen

7.4. Belange des Klimaschutzes

Der Landkreis Fürstentum hat sich mit seiner klimapolitischen Zielsetzung, den Energiebedarf bis zum Jahr 2030 vollständig aus erneuerbaren und möglichst lokalen Energieressourcen zu decken, eine sehr ambitionierte Aufgabe gesteckt. Hierzu wurde ein „Integriertes Klimaschutzkonzept“²⁰ des Landkreises sowie seiner Städte und Gemeinden erarbeitet. Mittlerweile liegt „Los 1“ mit der Untersuchung der stationären Wärme- und Stromversorgung und „Los 2“ mit der Untersuchung der Verkehrs- und Siedlungsentwicklung auf Landkreisebene vor. Dieses wurde dem Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss in der Sitzung am 18.04.2013 vorgestellt.

Inzwischen wurde für die Stadt Germering ein „Umsetzungskonzept“ mit „Maßnahmenkatalog“ erstellt. So werden Maßnahmen zur Energieerzeugung (wie Nutzungen des Windenergiepotentials, des Sonnenenergiepotentials auf Freiflächen bzw. kommunalen Dachflächen, Tiefe Geothermie-Potential) und zum kommunalen Energiemanagement (wie Erweiterung bzw. Aufbau, Umstellung des kommunalen Strombezugs auf Ökostrom, energetischer Sanierung kommunaler Liegenschaften, Optimierung der Straßenverkehrsbeleuchtung und integrierte Wärmenutzung) vorgeschlagen.

Unabhängig der obigen Beschlusslage ist ein wichtiges Handlungsziel, eine nachhaltige, klimaschonende und zukunftsorientierte Stadtentwicklung, insbesondere:

- Konzentration der Siedlungstätigkeit auf zentrale Orte,
- Erhalt und Stärkung vorhandener Nutzungsmischungen,
- Entwicklung von Siedlungsstrukturen der kurzen Wege,
- Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung durch den ÖPNV,
- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen und zurückhaltende Neuausweisung von Bauflächen (Innen- vor Außenentwicklung),
- Schaffung und Sicherung wohnortnaher öffentlicher und privater Dienstleistungen,
- Steigerung des ÖPNV-Anteils am Modal-Split durch optimale Vernetzung,
- Attraktive Wegenetze für den nicht motorisierten Verkehr.

Diese Handlungsziele werden mit der Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Weitere Handlungsziele können aufgrund der Größe des Änderungsbereiches und der örtlichen Standortbedingungen nicht berücksichtigt werden.

Um bei der Errichtung, Gestaltung und Betrieb der zukünftigen Gebäude einen ausreichenden Gestaltungsspielraum zu ermöglichen, obliegt die Umsetzung folgender Handlungsziele den einzelnen Bauwerbern:

- Beachtung von energieoptimierter Architektur und von baulichem Wärmeschutz,
- Nutzung erneuerbarer Energien (Vorkehrungen zur Errichtung von solarthermischen Anlagen und Solarstromanlagen).

Dies wird durch entsprechende Hinweise zur energiesparenden Bauweise empfohlen.

²⁰

Team für Technik Büro München in Kooperation mit PGA GmbH vom 07.11.2012

aufgestellt am 14.07.2015
Geändert am 07.03.2017
am 12.12.2017

Fürstenfeldbruck

.....
Frank Reimann
Planverfasser

Ausgefertigt am
Stadt Germering

.....
Andreas Haas
Oberbürgermeister