



STADT  
**GERMERING**

Stadt	Große Kreisstadt Germering Landkreis Fürstentfeldbruck, Regierungsbezirk Oberbayern
Begründung	zum Bebauungsplan IG 20.2 (für das sogenannte Morigl-Gelände, Ecke Münchener-/Landsberger Str. der Stadt Germering)
Planfertiger	<b>Architekturbüro Hoffmann-Amstberg</b> Dipl. -Ing. Achim Hoffmann Architekt und Stadtplaner  Waldheimstraße 13, 82166 Gräfelfing Tel.: 089-897055-11, Fax /-897055-44 info@abha.de www.abha.de
Plandatum	24.01.2023

# Begründung

## Inhaltsverzeichnis

I.	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG .....	3
	1. Planungsanlass.....	3
	2. Planungsziele.....	3
	3. Verfahrensart .....	4
II.	LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETS .....	4
III.	PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN .....	5
IV.	FESTSETZUNGEN UND HINWEISE.....	7
	1. Art der baulichen Nutzung.....	7
	2. Maß der baulichen Nutzung .....	7
	3. Überbaubare Grundstücksfläche.....	7
	4. Abstandsflächen.....	8
	5. Bauliche Gestaltung .....	9
	6. Grünordnung.....	9
	7. Festsetzungen zum Immissionschutz.....	9
	7.1 Verkehrsgeräusche .....	9
	7.2 Gewerbegeräusche.....	10
	8. Lichtimmissionen.....	11
	9. Brandschutz .....	11
	10. Altlasten, Bodengutachten.....	11
V.	ERSCHLIESSUNG .....	11
VI.	VERSCHATTUNG .....	12
	1. Tag- und Nachtgleiche, Frühlingsanfang 21. März: .....	15
	2. Tag- und Nachtgleiche, Herbstanfang 21. September: .....	15
	3. 17. Januar: .....	16
VII.	UMWELTSCHUTZ, ARTENSCHUTZ.....	18

## **I. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**

### **1. Planungsanlass**

Anlass der Planung ist die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage zur Errichtung eines Wohn- und Bürogebäudes mit einem überwiegenden Anteil an Wohnnutzung an der exponierten und repräsentativen Lage des Geltungsbereichs am östlichen Stadtrand von Germering. Am Verkehrsknotenpunkt zwischen Münchener Straße und Landsberger Straße soll ein Teil des Gebäudes mit Gewerbeflächen belegt werden. Dabei werden die Rahmenbedingungen geschaffen, um im Hinblick auf Immissionsschutz, Verkehrssicherheit (Leistungsfähigkeit und Qualität des Verkehrsablaufes) und Nachbarschutz (Verschattung, Begrünung und Wohnruhe) eine verträgliche Gestaltung des Vorhabens sicherzustellen.

Die dynamisch wachsende Große Kreisstadt Germering im Verdichtungsraum München weist bei über 42.000 Einwohnern ein unverändert großes Wachstumspotential auf und ist auf ein entsprechend wachsendes Wohnraumangebot angewiesen.

Das Plangebiet wird durch die Münchner Straße im Norden und die Landsberger Straße im Süden erschlossen und ist sowohl aus Sicht des ÖPNV (unmittelbare Nähe zum S-Bahnhof und zur Bushaltestelle) als auch in puncto Erreichbarkeit über MIV (die Landsberger Straße mündet im Osten in die BAB 96 München – Lindau und nach Westen zur Innenstadt Germering) gut angebunden. Es ist bislang mit einem Autohaus bebaut. Das eineinhalb-bis zweigeschossige Gebäude mit Flachdach (Gewerbefläche EG ca. 2.000 m<sup>2</sup> mit ca. 32 oberirdischen Stellplätzen) wurde sowohl als Verkaufsraum als auch als Reparatur- und Servicewerkstätte genutzt.

### **2. Planungsziele**

Ziel des Bebauungsplans ist die städtebauliche Regelung der geplanten Neubebauung im Planungsgebiet. Dies beinhaltet besonders Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Höhenentwicklung. Ebenso sind Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und Maßnahmen zur Grünordnung zu treffen. Auf dem Baugebiet sollen bezahlbarer Wohnraum und Gewerbeflächen im Verhältnis von ungefähr 70% Wohnen zu 30% Gewerbe (Büros, Verwaltung und Praxen) geschaffen werden. Ein weiterer wichtiger Punkt stellt die Unterbringung der notwendigen Stellplätze dar.

Die Planungen auf dem zentralen Gelände in Germering haben neben der rein städtebaulichen Komponente auch eine sozialökonomische Komponente. Arbeitsplatznahe Wohnungen sollen die Entwicklung der Stadt sichern und Verkehrsströme in Richtung München verringern.

Der angedachte V-förmige, prägnante Baukörper soll zusammen mit dem neuen Wohngebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite (Landsberger Straße 1) eine Torwirkung für die Stadt erzielen. Zur Sicherstellung dieser Gebäudeform ist das Baufenster durch eine Baugrenze umgrenzt.

Mit bis zu acht Vollgeschossen wird das entstehende Gebäude ein das Ortsbild an der Landsberger Straße prägendes Baukörper darstellen, der durch eine Höhenstaffelung horizontal gegliedert ist. Das oberste Geschoss wird als Terrassengeschoss und allseitig deutlich gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückgesetzt errichtet.

Der Baukörper markiert einen zentralen Punkt am S-Bahnhof Harthaus sowie an der dort gelegenen Bushaltestelle und schafft einen Ortseingang. Die Entfernung von weniger als 400m Luftlinie des Planungsareals zu Bushaltestellen und weniger als 600m Luftlinie von der S-Bahn-Haltestelle Harthaus spricht für eine positiv zu bewertende räumliche Erschließung durch den ÖPNV.

### 3. Verfahrensart

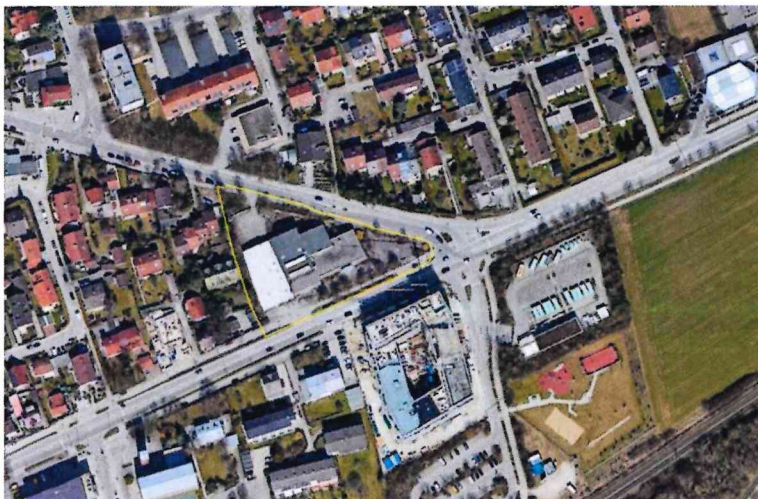
Zur Sicherstellung der planerischen Vorstellungen der Stadt Germering wird das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. §12 BauGB gewählt. Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Bebauungsplan (Planzeichnung und textliche Festsetzungen) sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 23.11.2022. Zudem schließt der Vorhabenträger mit der Stadt einen Durchführungsvertrag, in dem er sich zur Durchführung des Vorhabens verpflichtet.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die Planung betrifft ein bereits im Bestand überplantes und bebautes Areal und dient daher der Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung, §13a Abs.1 S.1 BauGB. Die Größe des gesamten Plangebiets beträgt ca. 5.038m<sup>2</sup> und unterschreitet den Schwellenwert des §13a Abs.1 S.2 Nr.1 BauGB somit deutlich. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung i.S.v. §13a Abs.1 S.4 BauGB besteht nicht, da es sich vorliegend nicht um eine städtebauliche Planung handelt, die ein Städtebauprojekt ermöglicht, das über den vorgegebenen Richtwerten gemäß UVPG, Anlage 1, Nr. 18 liegen würde. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bestehen auch weder Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs.6 Nr.7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter noch dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach §50 S.1 BImSchG zu beachten sind, vgl. §13a Abs. 1 S.5 BauGB.

## II. LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGBIETS

Das Gebiet liegt am östlichen Stadtrand im Ortsteil Neugermering, ca. 2km vom Ortszentrum (Untere Bahnhofstraße / Stadthalle) entfernt. Es wird im Norden von der Münchener Straße und im Süden von der Landsberger Straße begrenzt. Die östliche Begrenzung stellt die Einmündung der Münchener Straße in die Landsberger Straße dar. Im Westen folgen diverse Flurstücke mit zweigeschossiger Bebauung.

Südlich der Landsberger Straße erstreckt sich ein Wohngebäude, das sich von Osten gesehen an der Landsberger Straße mit sieben Vollgeschossen präsentiert. Dahinter stuft es sich auf bis zu vier Geschosse ab und umschließt dabei einen Innenhof, der für die Bewohner einen ruhigen Ort zur Erholung darstellt.

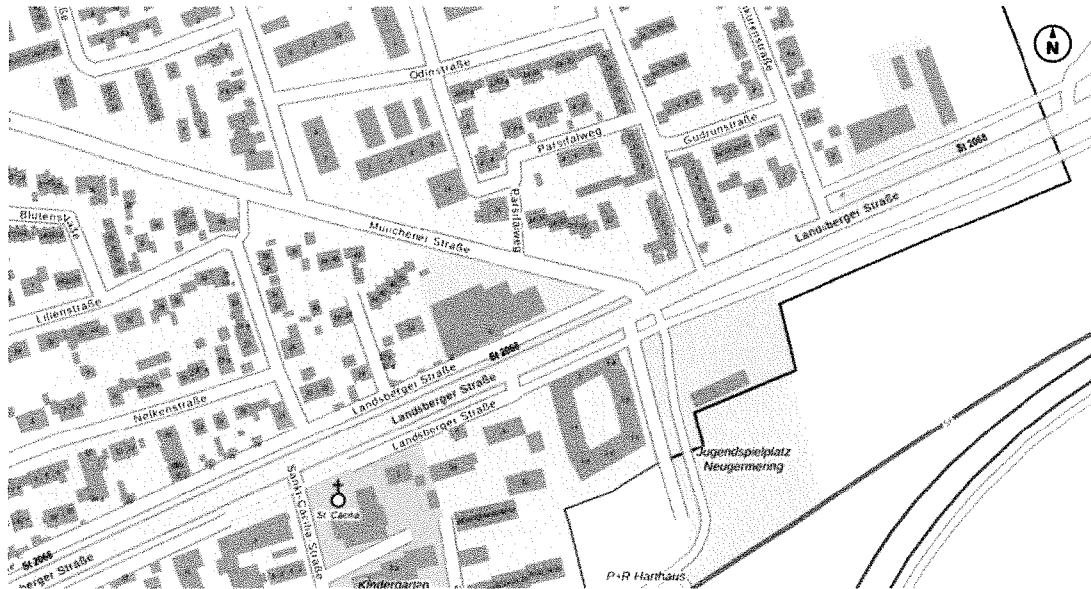


Luftbild:

Darstellung ohne Maßstab,  
Befliegung 2020

(Quelle: Google-Maps)

Der Geltungsbereich umfasst das an der Landsberger Straße befindliche, innerörtliche Baugrundstück bestehend aus den Flurnummern 1081/21, 1127, 1127/1, 1128, sowie die im städtischen Eigentum stehenden Verkehrsflächen Flurnummern 1128/1 (Geh- und Radweg entlang der Münchener Straße), 1128/2 (Geh- und Radweg entlang der Landsberger Straße), sowie Teilflächen von 1081 und 1081/22 (Landsberger Straße (St2068)), 1081/1 (Geh- und Radweg entlang der Landsberger Straße), 1129 (Münchener Straße) und 1129/17 (Geh- und Radweg entlang der Münchener Straße). Der Umgriff beträgt ca. 5038 m<sup>2</sup> in einer dreiecksförmigen Ausdehnung. Hiervon entfallen 258,23m<sup>2</sup> auf öffentliche Verkehrsflächen.

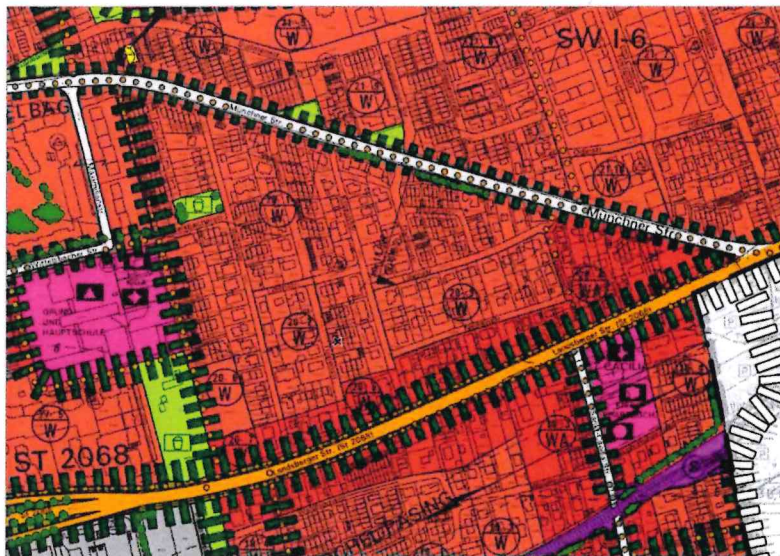


Lageplan: Darstellung ohne Maßstab vom 04.11.2020 (Quelle: BayernAtlas)

Das in sich ebene und kaum Gefälle aufweisende Planungsareal weist aufgrund der bisherigen Nutzungen einen hohen Versiegelungsgrad von nahezu 100% auf. Das Plangebiet wurde vormals gewerblich durch das Autohaus Morigl genutzt. Um das Wohn- und Bürogebäude inkl. zugehöriger Tiefgarage verwirklichen zu können, muss der Altbestand komplett entfernt werden. Die Höhenlage der Straßenanschlüsse muss teilweise an den Bestand der umliegenden Verkehrsflächen angepasst werden .

### III. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschafts- und Verkehrsplan i. d. F. vom 25.04.2006 stellt das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA 20-4), überlagert mit einem „innerörtlichen Grünzug“ nach §4 BauNVO dar. Dieser Flächennutzungsplan wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB in Bezug auf den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geändert und nachträglich angepasst.

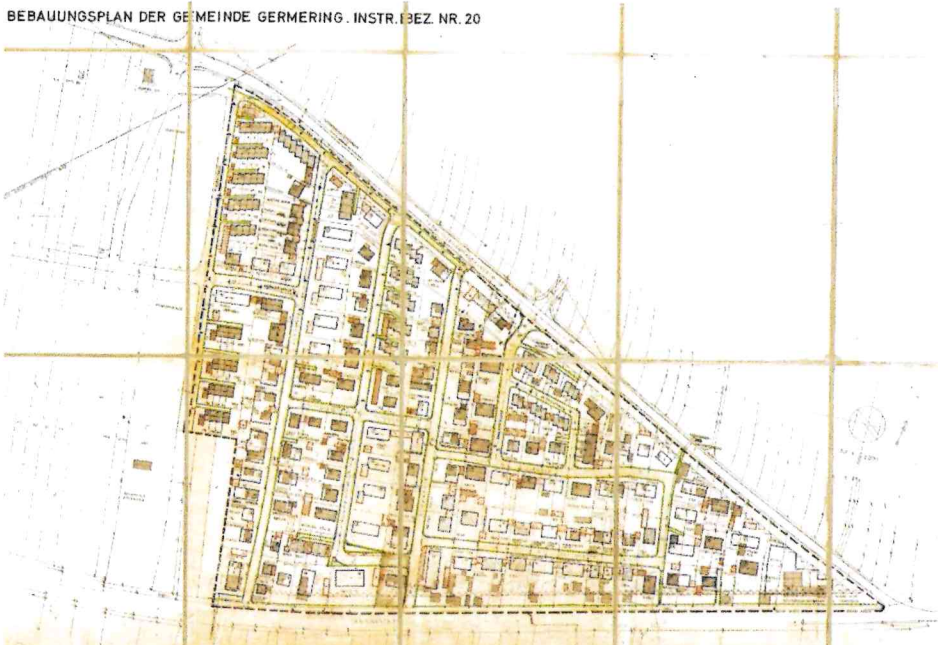


-  Baugebiets-Nummer  
Art der baulichen Nutzung (z.B. WA)
-  Wohnbaufläche
-  Allgemeines Wohngebiet
-  Bäume vorhanden
-  Bäume geplant
-  Schutz- und Leitpflanzung vorhanden
-  Schutz- und Leitpflanzung geplant
-  Waldrand erhaltenswert
-  Innerörtlicher Grünzug

#### Auszug FNP

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. IG 20 i. d. F. vom 18.12.1969 legt das Bauland im Geltungsbereich des Planungsumgriffs als Allgemeines Wohngebiet (WA 20-4) mit GFZ 0,7 bei E+D bzw. GFZ 0,9 bei drei Vollgeschossen fest.

BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE GERMERING . INSTR. BEZ. NR. 20



#### Auszug B-Plan vom 18.12.1969

Ein 2013 beschlossener Bebauungsplan, der bereits einen siebengeschossigen Wohn- und Gewerbekomplex vorsah, wurde mit Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 07.12.2017 für unwirksam erklärt. Der Ansatz, am östlichen Ortseingang einen architektonischen Hochpunkt mit der Wirkung eines Eingangstors zu erzeugen, soll durch die vorliegende Planung wieder aufgegriffen werden.

Neben den Vorschriften aus dem Bebauungsplan gelten folgende von der Stadt Germering erlassene Satzungen:

- „Satzung der Stadt Germering über örtliche Bauvorschriften für Werbeanlagen (WerbS)“,

- „Satzung über Kfz-Stellplätze und Fahrradstellplätze in der Stadt Germering (Stellplatzsatzung KfzFABs)“,
- „Satzung über die Gestaltung und Ausstattung unbebauter Flächen, bebauter Grundstücke und über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Freiflächen- und Gestaltungssatzung)“
- „Satzung über die Zulässigkeit und Gestaltung von Dachgauben (Dachgaubensatzung – DachgS)“.

#### IV. FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

##### 1. Art der baulichen Nutzung

Die zulässigen Nutzungen werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. §12 Abs.3 S.2 BauGB für das Vorhaben konkret definiert. Zulässig sind die in Ziff. A.2. aufgezählten Nutzungen, wobei im Vorhaben- und Erschließungsplan die jeweiligen Nutzungsanteile festgeschrieben sind. Danach findet im westlichen Teil und im 8. OG mit einem Anteil von rund 70% Wohnnutzung statt, die restlichen Flächen im Osten sind für Büronutzung, Verwaltung und Praxenvorgesehen.

##### 2. Maß der baulichen Nutzung

Dem geplanten urbanen Charakter des Vorhabens als „Einfahrtstor“ zur Stadt wird ein Nutzungsmaß mit einer maximal zulässigen Grundfläche  $GR_1$  (ohne Anlagen i.S.v. § 19 Abs. 4 BauNVO) von 2.727m<sup>2</sup>, einer Wandhöhe von max. 25,0m undacht Vollgeschossen festgesetzt. Der hohe Stellplatzbedarf bedingt eine umfangreichere Unterbauung des Vorhabengrundstücks mit einer gesamt überbauten Grundfläche  $GR_{1+2}$ (einschließlich Anlagen i.S.v. § 19 Abs. 4 BauNVO) von 4.003m<sup>2</sup>. Das geplante oberirdische Hauptgebäude führt somit zu einer Grundflächenzahl  $GRZ_1$  (ohne Anlagen i.S.v. § 19 Abs. 4 BauNVO) von 0,54 bzw.  $GRZ_{1+2}$  (einschließlich Anlagen i.S.v. § 19 Abs. 4 BauNVO) von 0,79, die trotz der hohen Dichte Raum für weitgehende Begrünungsmaßnahmen bietet.

Gegliedert wird die Gebäudekubatur innerhalb der Baugrenzen durch die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse und durch z.T. gestaffelte Gebäudehöhen. Dadurch wird vor allem zu beiden Straßen (Münchener Straße und Landsberger Straße) hin eine Abstufung der Höhen erreicht (gemessen von der festgesetzten Grundkote des Bauraums). In der maximalen Höhenentwicklung wird ein achtgeschossiger Baukörper mit einer Höhe von 25,00 m erreicht, wobei das oberste Geschoss allseitig deutlich zurückspringt (sog. Terrassengeschoss). Da das Grundstück ein leichtes Gefälle hat, wird zur Höhendefinition eine Grundkote festgesetzt, von der sich die Wandhöhen bemessen.

##### 3. Überbaubare Grundstücksfläche

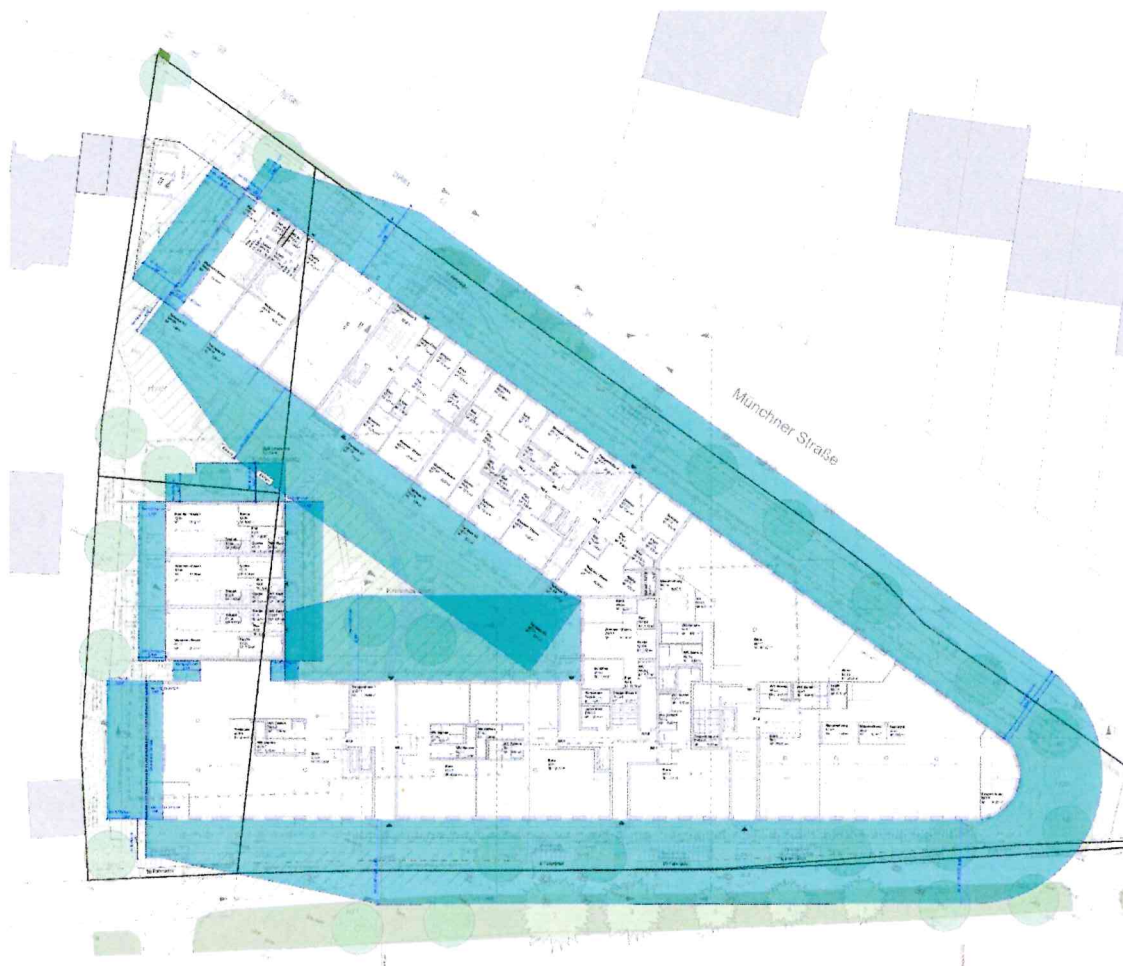
Die V-förmige Gestaltung des Baukörpers wird durch die Baugrenzen vorgezeichnet. Die Gestaltung orientiert sich dabei am Grundriss des Baugrundstücks. Die Schaffung einer repräsentativen dreiecksförmigen Bebauung für Wohn- und Büronutzung nimmt den Verlauf der beiden angrenzenden Straßen (Münchener Straße und Landsberger Straße) auf und zeichnet ihn nach. Das sieben- bis achtgeschossige Gebäude ist mit einer Höhendifferenzierung angelegt, die sowohl die unterschiedlichen städtebaulichen Strukturen der unmittelbaren Umgebung respektiert und verbindet als auch dem prominenten Standort am Ortseingang gerecht werden soll.

Dem von München kommenden Besucher präsentiert sich die Bebauung mit städtischem Charakter in ihrer ganzen Höhe und wird so der Bedeutung des Standortes gerecht. Dabei springt das oberste Geschoss so weit zurück, dass es nicht mit dem ca. 200 m westlich liegenden Kirchturm der Kirche St. Cäcilia in der Höhenwahrnehmung konkurriert. Nach Westen hin, in Richtung Ortszentrum, verliert das Gebäude systematisch bis zum Erdgeschoss hin an Höhe und schafft so einen sanften und fließenden Übergang zur folgenden kleinteiligen zweigeschossigen Wohnbebauung.

Die Festsetzung dieser dreiecksförmigen baulichen Gestaltung lässt ein kompaktes Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zu. Zur Gliederung der Straßenfassade an der Baugrenze wird je ein horizontal auskragendes Sonnenschutzband gefordert.

#### 4. Abstandsflächen

Bei der Anordnung von Abstandsflächen im Geltungsbereich werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen (Baugrenzen) vorangestellt (§ 9 Abs. 2a BauGB, Art. 81 Abs. 2 BayBO) die Einhaltung ausreichender Abstandsflächen und Grenzabstände wird durch die Baugrenzen und die festgesetzten Wandhöhen sichergestellt. Dem Vorhaben- und Erschließungsplan ist ein Abstandsflächenplan beigelegt, der die Einhaltung von Abstandsflächen von  $0,4 H$  (mind. 3,0 m) nachweist. Damit sind die gem. Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO bayernweit allgemein geltenden Vorgaben zu den freizuhaltenen Abstandsflächen eingehalten. Eine hinreichende Belüftung, Belichtung und der soziale Wohnfriede sind sichergestellt.



Auszug aus den Bauzeichnungen: Freiflächenplan mit Darstellung der Abstandsflächen (hier blau dargestellt)



## 5. Bauliche Gestaltung

Mit den Festsetzungen zur baulichen Gestaltung wird ein Rahmen für die wichtigsten Gestaltungsmerkmale festgelegt. So werden Festsetzungen zu Dachlandschaft und Fassaden getroffen. Konkretere gestalterische Vorgaben, etwa Vor- und Rücksprünge der Fassade für Balkone, Rettungsvorrichtungen oder Materialangaben sind im Vorhaben- und Erschließungsplan enthalten, zu dessen Umsetzung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Die bauliche Gestaltung schafft eine markante Architektur, die der Bedeutung der Ortseingangssituation Rechnung trägt und gleichzeitig durch die Abstufung eine Einbindung in das bestehende Ortsbild gewährleistet.

## 6. Grünordnung

Als Dachbegrünung wird grundsätzlich eine extensive Begrünungsform festgesetzt, bis auf einen definierten Anteil für Technikaufbauten. Die Begrünung von Dachflächen und Teilen der Schrägfassade wirkt sich positiv auf das Mikroklima aus, trägt zur Schaffung von Lebensräumen und somit zur Erhaltung der Artenvielfalt bei.

Der Innenhof ist zu begrünen, wobei die Feuerwehrlflächen mit Rasengittersteinen auszuführen sind. Den erdgeschossigen Wohnungen werden anteilig Wohngärten zugeordnet.

Der als Sichtschutz dienende Gehölzstreifen an der westlichen Grenze soll zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Erdgeschoss auf den Freianlagen sowie als Abgrenzung zur Wohnbebauung beitragen. Hier sind Randeingrünungen als Heckenbepflanzungen aus Liguster-/Buchenhecken ( $h < 2,0\text{m}$ ) mit Sträuchern vorgesehen. Die privat zu begrünenden Flächen sind nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten. Der zu erhaltende Baumbestand sowie Neu- und Ersatzpflanzungen sind festgesetzt.

## 7. Festsetzungen zum Immissionsschutz

Zum Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche wurde vom IB Greiner eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung durchgeführt (s. Schallgutachten vom 08.11.2021).

Das geplante Gebäude liegt im Einwirkungsbereich der stark befahrenen Landsberger Straße und der Münchener Straße. Daher wurde die Verkehrsgeräuschbelastung ermittelt, um die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen festzulegen.

Zudem wurde die Verträglichkeit des Bauvorhabens hinsichtlich der Emissionen des südöstlich gelegenen Wertstoffhofs entsprechend den Anforderungen der TA Lärm geprüft. Des Weiteren wurde die Verträglichkeit der geplanten gewerblichen Nutzung des Gebäudes in Bezug auf die umliegende schutzbedürftige Bebauung beurteilt. Die als Ergebnis erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt worden.

### 7.1 Verkehrsgeräusche

#### *Verkehrsgeräuschbelastung an der geplanten Bebauung*

Aufgrund der Straßenverkehrsgeräusche ergeben sich an dem geplanten Gebäude für den Prognoseplanfall 2030 folgende höchste Beurteilungspegel während der Tages- und Nachtzeit:

- Südfassaden mit Gebäudespitze (Landsberger Straße) 72 dB(A) tags / 63 dB(A) nachts
- Nordfassaden (an Münchener Straße) 69 dB(A) tags / 61 dB(A) nachts

- Fassaden Hofbereich 58 dB(A) tags / 50 dB(A) nachts

Für das geplante Wohn- und Bürogebäude wird der Schutzanspruch eines MU-Gebietes zugrunde gelegt. Bisher erfolgte noch keine Anpassung der DIN 18005 mit eigenen schalltechnischen Orientierungswerten für MU-Gebiete. In der am 04.11.2020 veröffentlichten Änderung der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) wird bereits der Schutzanspruch von MI- und MU-Gebieten gleichgesetzt. Daher werden analog hierzu die o.g. Orientierungswerte für MI-Gebiete angesetzt.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für MI-Gebiete (60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts) werden an den straßennahen Nord- und Südfassaden um bis zu 12 dB(A) tags und 13 dB(A) nachts überschritten. An den Fassaden innerhalb des westlichen Hofbereichs werden die Orientierungswerte unterschritten.

Aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastung ergeben sich an den schallzugewandten Fassaden erhöhte Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile gemäß der DIN 4109 sowie die Notwendigkeit von Belüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer.

Für die Südfassaden mit der höchsten Geräuschbelastung wird zudem die Umsetzung eines Schallschutzkonzeptes für Wohnungen (z.B. Grundrissorientierung, verglaste Vorbauten) empfohlen. Im östlichen Bereich des Gebäudes mit der höchsten Geräuschbelastung ist ohnehin ausschließlich Büronutzung vorgesehen.

#### Auswirkungen der plangebietsbezogenen Verkehrsgeräusche

Die schalltechnische Auswirkung der Verkehrszunahme auf den umliegenden Straßen durch den für das Bebauungsplangebiet prognostizierten Neuverkehr von ca. 907 Kfz-Fahrten/Werktag ist als unwesentlich einzustufen. Der Vergleich zwischen Prognosenullfall und Prognoseplanfall ergibt Pegelzunahmen von maximal 0,1 dB(A) auf der Landsberger Straße und maximal 0,4 dB(A) auf der Münchener Straße.

#### Aktive Schallschutzmaßnahmen

Im vorliegenden Fall sind aus städtebaulichen Gründen keine aktiven Maßnahmen in Form einer Lärmschutzwand entlang der Landsberger Straße oder der Münchner Straße geplant. Beispielsweise könnte durch eine Lärmschutzwand mit bis zu ca. 3 m Höhe lediglich ein erhöhter Schutz der Erdgeschossbereiche erzielt werden. Für die weiteren oberen Geschosse kann hierdurch keine Reduzierung der Geräuschbelastung erreicht werden.

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass die Verkehrsgeräusche betreffend erhöhte Anforderungen an den Schallschutz bestehen. Die entsprechenden Maßnahmen sind im Bebauungsplan unter den Festsetzungen durch Text und durch Hinweise beschrieben (B9, C6).

Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das ehemalige Morigl-Grundstück in der Stadt Germering, sofern diese genannten Schallschutzmaßnahmen entsprechend beachtet werden.

## **7.2 Gewerbegeräusche**

### *Gewerbegeräuschbelastung an der geplanten Bebauung*

Aufgrund der Schallemissionen des Wertstoffhofs ergibt sich an dem maßgeblichen nächstgelegenen

Immissionsort des geplanten Gebäudes ein Beurteilungspegel von maximal ca. 58 dB(A) während der Tageszeit. Der einzuhaltende Immissionsrichtwert der TA Lärm für MU-Gebiete (63 dB(A) tags) wird somit um mindestens 5 dB(A) unterschritten.

Die aufgrund des Betriebs des Wertstoffhofs einwirkenden Schallimmissionen sind als unkritisch einzustufen.

#### Auswirkungen der plangebietsbezogenen Gewerbegeräusche

Aufgrund der Schallemissionen der geplanten Büronutzung ergeben sich an den maßgeblichen Immissionsorten der nächstgelegenen Wohnbebauung Beurteilungspegel von bis zu 48 dB(A) tags und 34 dB(A) nachts. Die einzuhaltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm für WA-Gebiete (55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts) werden tags und nachts um mindestens 6 dB(A) unterschritten.

Aufgrund der hohen Unterschreitungen der Immissionsrichtwerte von mehr als 6 dB(A) tritt durch die geplante Büronutzung keine im Sinne der TA Lärm relevante Geräuschbelastung auf. Auf eine Berücksichtigung der gewerblichen Geräuschvorbelastung durch Betriebe in der Nachbarschaft kann daher verzichtet werden.

Die erforderlichen Mindestabstände zur Einhaltung des Maximalpegelkriteriums der TA Lärm in Bezug auf einzelne, kurzzeitige Pegelspitzen (z.B. durch Türen-/Heckklappenschlagen, Pkw-Abfahrt) werden tags und nachts eingehalten.

Die schalltechnische Situation unter Berücksichtigung der geplanten Büronutzung ist als unkritisch einzustufen.

### **8. Lichtimmissionen**

Um die Emissionen durch Lichtwerbung gegenüber Anwohnern zu reduzieren, sind selbstleuchtende Einzelbuchstaben oder vergleichbare Schriftzüge mit Hinterleuchtung an der Fassade unzulässig. Beleuchtete Lichtwerbung ist ausschließlich als Stele neben dem Eingang ins Gebäude zulässig.

### **9. Brandschutz**

Die Belange des Brandschutzes werden durch ausreichende Anfahrbarkeit und im Bebauungsplan festgesetzte Feuerwehzufahrten nach den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ in der jeweils gültigen Fassung hergestellt.

### **10. Altlasten, Bodengutachten**

Die durch das Bodengutachten der BLASY + MADER GmbH vom 28.03.2012 festgestellten bereichsweise verunreinigten künstlichen Auffüllungen sind fachgerecht zu entfernen und entsorgen.

Zur Auffüllung des Geländes darf nur nicht verunreinigter und natürlicher Bodenaushub ohne Humus verwendet werden, der nachweislich nicht aus Altlastverdachtsflächen stammt.

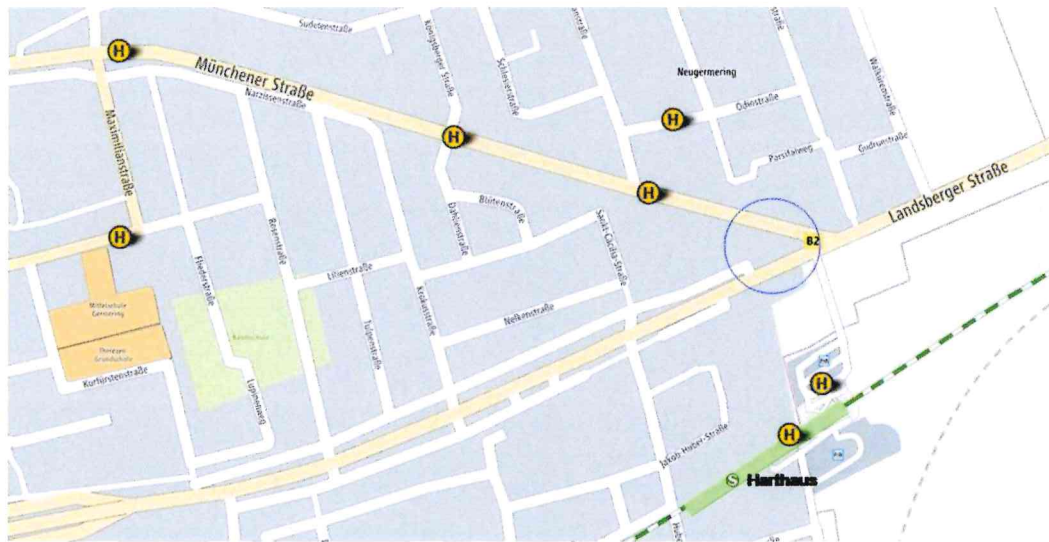
Werden bei Aushubarbeiten weitere Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt, so ist deren Ausmaß umgehend von einem einschlägigen Ingenieurbüro durch horizontale oder vertikale Abgrenzungen zu bestimmen und dem Landratsamt mitzuteilen.

## **V. ERSCHLIESSUNG**

Das Planungsgebiet grenzt an die Münchener Straße und Landsberger Straße und befindet sich in der Nähe der S-Bahnlinie S8 (Haltestelle Harthaus). Die Fuß- und Radwege entlang der

Haupterschließungsstraßen werden weiterhin zur Verfügung stehen.

Auf dem Planungsgebiet befinden sich als Verkehrsflächen die Tiefgaragenzufahrt und eine Zufahrt zu zwei Stellplätzen für Carsharing, sowie Feuerwehrezufahrtsflächen. Für die fußläufige Erschließung werden Wege im Innenhof und zu den Eingangsbereichen hergestellt.



Verkehrslinienplan Germering, MVV

Die Verkehrserschließung zur Tiefgarage erfolgt über die bestehende Münchener Straße. Der Stellplatzbedarf beläuft sich laut Stellplatzsatzung der Stadt Germering in der aktuellen Fassung auf ca. 260 Kfz-Stellplätze sowie ca. 324 Fahrradstellplätze je nach individueller Planung der Nutzungen und Wohnungsgrößen. Zudem werden Car-Sharing-Stellplätze zur Verfügung gestellt.

Die Kfz-Stellplätze werden in einer dreigeschossigen Tiefgarage untergebracht. Die Fahrradstellplätze sind in dafür vorgesehene Einhausungen im Außenbereich sowie Räumen im Erdgeschoss oder in den Untergeschossen unterzubringen. Anlieferungsmöglichkeiten werden über Kurzzeitparkplätze im 1. Untergeschoss der Tiefgarage für Bürozulieferer (Kleintransporter) gestellt.

Gemäß der verkehrstechnischen Untersuchung des Büros Schlothauer & Wauer Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr GmbH vom 01.12.2020 wird die Anbindung der geplanten Anlage insgesamt als „verkehrlich verträglich umsetzbar“ eingeschätzt.

Zur technischen Ver- und Entsorgung sind Dachflächen für Technikaufbauten sowie unterirdische Flächen für Technikräume vorgesehen. An der westlichen Seite des Baugrundstückes an der Landsberger Straße wurde eine Fläche für einen Traforaum im Bebauungsplan festgesetzt.

Das Baugrundstück selbst ist bereits vollständig erschlossen. Das neue Gebäude kann an bestehende Leitungen (Energie, Telekommunikation, Wasser etc.) angeschlossen werden.

Die ordnungsgemäße Entwässerung des Vorhabens wird auf eigenem Grund durch Versickerung erfolgen, ist grundsätzlich leistbar und wird im nachgelagerten Genehmigungsverfahren sichergestellt.

## VI. VERSCHATTUNG

Bei der Neuplanung der Bebauung waren auch die Auswirkungen eines veränderten Schattenwurfs für die Nachbarn zu bedenken. Die Verschattungssituation wurde parallel zur V+E Planung durch verschiedene Studien (CAD) untersucht und die Untersuchungsergebnisse wurden im Sinne der angrenzenden schutzbedürftigen Wohnbebauung in die Entwicklung der Gebäudeform und bei der

Festlegung der Baugrenzen beachtet.

Die Verschattungsstudie zur neuen Planung kommt zu folgendem Ergebnis:

Für die westlich an das Baugrundstück angrenzende Wohnbebauung stellt die neue Verschattungssituation durch die Höhenabstufung der geplanten Bebauung ganzjährig keine Verschlechterung gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan dar.

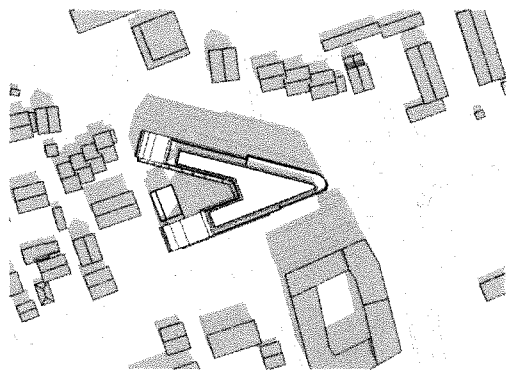


Abb.1: Verschattungsstudie Neubebauung am 21.03. um 11:00 Uhr (UTC+1)

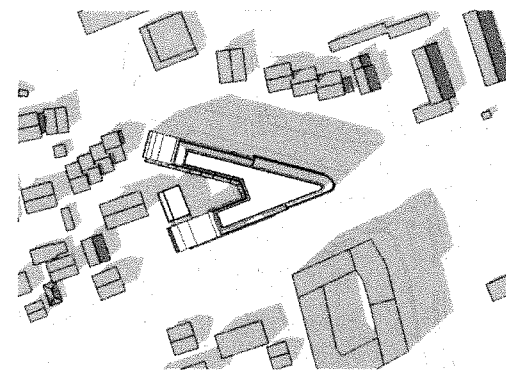


Abb.2: Verschattungsstudie Neubebauung am 21.03. um 15:00 Uhr (UTC+1)

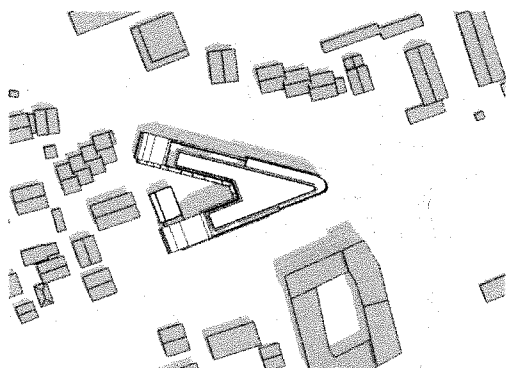


Abb.3: Verschattungsstudie Neubebauung am 21.06. um 11:00 Uhr (UTC+1)

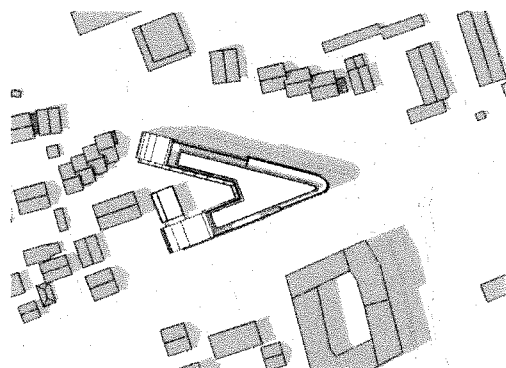


Abb.4: Verschattungsstudie Neubebauung am 21.06. um 15:00 Uhr (UTC+1)

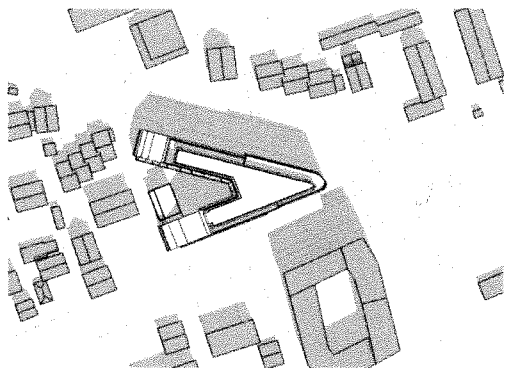


Abb.5: Verschattungsstudie Neubebauung am 21.09. um 11:00 Uhr (UTC+1)

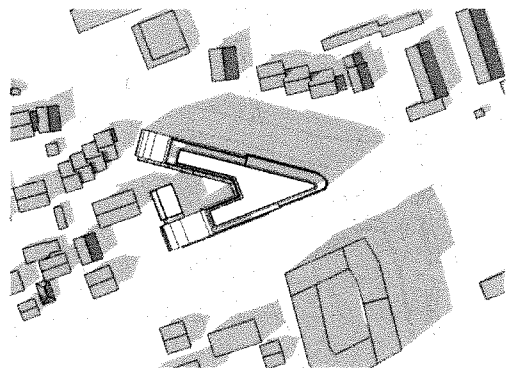


Abb.6: Verschattungsstudie Neubebauung am 21.09. um 15:00 Uhr (UTC+1)

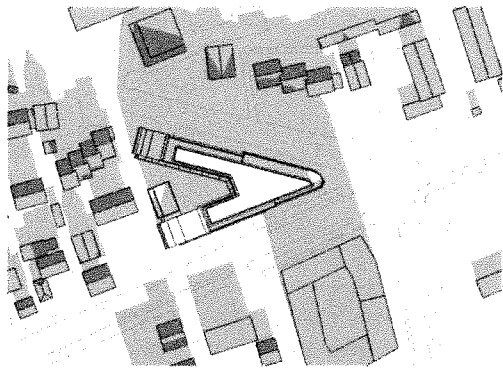


Abb.7: Verschattungsstudie Neubebauung am 21.12. um 11:00 Uhr (UTC+1)

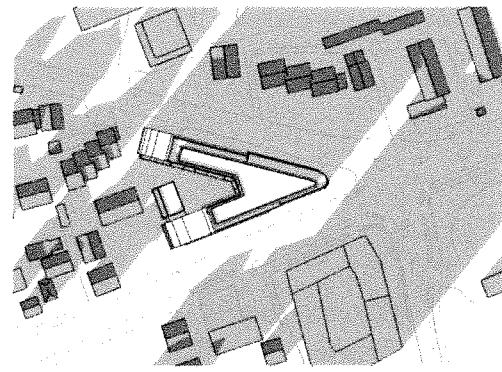


Abb.8: Verschattungsstudie Neubebauung am 21.12. um 15:00 Uhr (UTC+1)

Die nördlich des Baugrundstücks an die Münchener Straße angrenzende Wohnbebauung wird aufgrund der Höhenabstufung von der neuen Verschattungssituation während der Frühjahrs- und Sommermonate nicht beeinträchtigt.

Der veränderte Schattenwurf tangiert während der späten Herbst- und Wintermonate die nördliche Wohnbebauung, da dann im Tagesverlauf zu bestimmten Zeiten die Freibereiche und später auch die Gebäude beschattet werden.

Aufgrund der jahreszeitlichen Gegebenheiten stellt dies aber keine wesentliche Verschlechterung gegenüber der Verschattungssituation durch den bestehenden Bebauungsplan dar:

- Die Gärten werden im Spätherbst und Winter aufgrund der Jahreszeiten nur bedingt genutzt.
- Der Betrieb von bestehenden Solaranlagen auf den Dächern der Nachbarhäuser (z.B. auf Haus 1) ist durch die neue Verschattungssituation wenig beeinträchtigt, da die Solarausbeute in Spätherbst und Winter erfahrungsgemäß durch auf den Dächern liegenden Schnee und durch gehäuft trübe, bedeckte und niederschlagsreiche Wetterereignisse gering ausfällt.

Ebenso wurde als Anhaltspunkt die DIN5034-1<sup>1</sup> (technische Baubestimmung) überprüft, die für die mögliche Besonnungsdauer von Wohnräumen folgende Anforderungen stellt:

- In mindestens einem Wohnraum einer Wohnung zur Tag –und Nachtgleiche mindestens 4 h Besonnungsdauer
- Für die Wintermonate: am 17. Januar mindestens 1 h Besonnungsdauer

Die durchgeführte Studie hat diese Anforderungen an den vier von der Beschattung am meisten betroffenen, nördlichen Wohnhäusern überprüft. Im Folgenden werden diese Wohnhäuser gemäß untenstehender Auflistung benannt:

- Steinmetz Münchener Straße 15: Haus 1
- Doppelhaus Parsifalweg 14 / 16: Haus 2
- Doppelhaus Parsifalweg 18 / 20: Haus 3
- Doppelhaus Parsifalweg 22 / 24: Haus 4
- Reihenhaus Münchener Straße 50: Haus A
- Reihenhaus Münchener Straße 48: Haus B

<sup>1</sup>DIN5034-1: „Tageslicht in Innenräumen -Teil1: Allgemeine Anforderungen“, Ausgabe: Juli 2011

- Reihenhaus Münchener Straße 46: Haus C
- Reihenhaus Münchener Straße 44: Haus D
- EFH Landsberger Straße 10: Haus E

Die Verschattungsstudie kommt dabei zu folgenden Ergebnissen:

### 1. Tag- und Nachtgleiche, Frühlingsanfang 21. März:

Sonnenaufgang: ca. 6.15 Uhr

Sonnenuntergang: ca. 18.30 Uhr

Haus1: Sonnenstunden gesamt: Ca. 9,50h	Besonnung O+S von ca. Besonnung W von ca.	8.45 bis ca.15.15Uhr 13.30 bis ca. 18.15 Uhr
Haus2: Sonnenstunden gesamt: Ca. 6,50h	Besonnung O+S von ca. Besonnung W von ca.	9.00 bis ca.14.30Uhr 13.00 bis ca. 15.30 Uhr
Haus3: Sonnenstunden gesamt: Ca. 6,25h	Besonnung O+S von ca. Besonnung W	9.00 bis ca.15.15Uhr KEINE Westfenster
Haus4: Sonnenstunden gesamt: Ca. 8,00h	Besonnung O+S von ca. Besonnung W	7.30 bis ca.15.30Uhr KEINE Westfenster
HausA: Sonnenstunden gesamt: Ca. 6,75h	Besonnung O+S von ca. Besonnung W von ca.	8.45 bis ca.15.30Uhr KEINE Westfenster
HausB: Sonnenstunden gesamt: Ca. 7,00h	Besonnung O+S von ca. Besonnung W	8.30 bis ca.15.30Uhr KEINE Westfenster
HausC: Sonnenstunden gesamt: Ca. 7,50h	Besonnung O+S von ca. Besonnung W	8.15 bis ca.15.45Uhr KEINE Westfenster
HausD: Sonnenstunden gesamt: Ca. 9,50h	Besonnung O+S von ca. Besonnung W	8.00 bis ca. 17.30 Uhr 13.30 bis ca. 16.45 Uhr
HausE: Sonnenstunden gesamt: Ca. 9,75h	Besonnung O+S von ca. Besonnung W	8.45 bis ca. 16.45 Uhr 13.15 bis ca. 18.30 Uhr

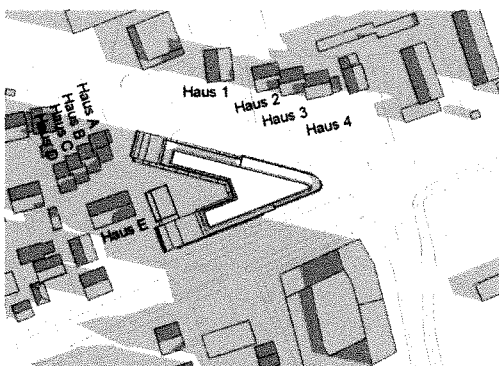


Abb.9: Verschattungsstudie Neubebauung am 21.03. um 07:30 Uhr (UTC+1)

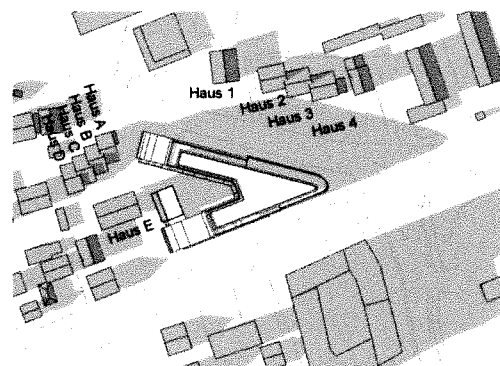


Abb.10: Verschattungsstudie Neubebauung am 21.03. um 16:30 Uhr (UTC+1)

### 2. Tag- und Nachtgleiche, Herbstanfang 21. September:

Sonnenaufgang: ca. 7.00 Uhr

Sonnenuntergang: ca. 19.15

Haus1: Sonnenstunden gesamt: Ca. 8,75h	Besonnung O+S von ca. von ca.	8.15 bis ca.15.00Uhr 16.45 bis ca. 18.00 Uhr
Haus2: Sonnenstunden gesamt: Ca. 6,75h	Besonnung W von ca. Besonnung O+S von ca. Besonnung W von ca.	13.15 bis ca. 15.45 Uhr 8.45 bis ca.14.15Uhr 13.00 bis ca. 15.30 Uhr
Haus3: Sonnenstunden gesamt: Ca. 5,50h	Besonnung O+S von ca. Besonnung W	9:00 bis ca.14:30Uhr KEINE Westfenster
Haus4: Sonnenstunden gesamt: Ca. 8,00h	Besonnung O+S von ca. Besonnung W	7.15 bis ca.15.15Uhr KEINE Westfenster
HausA: Sonnenstunden gesamt: Ca. 6,00h	Besonnung O+S von ca. Besonnung W von ca.	8.30 bis ca.14.30Uhr KEINE Westfenster
HausB: Sonnenstunden gesamt: Ca. 6,50h	Besonnung O+S von ca. Besonnung W	8.10 bis ca.14.40Uhr KEINE Westfenster
HausC: Sonnenstunden gesamt: Ca. 7,25h	Besonnung O+S von ca. Besonnung W	8.00 bis ca.15.15Uhr KEINE Westfenster
HausD: Sonnenstunden gesamt: Ca. 10,50h	Besonnung O+S von ca. Besonnung W	7.45 bis ca.17.15Uhr 13.30 bis ca. 18.15 Uhr
HausE: Sonnenstunden gesamt: Ca. 9,50h	Besonnung O+S von ca. Besonnung W	8.30 bis ca.16.30Uhr 13.00 bis ca. 18.00 Uhr

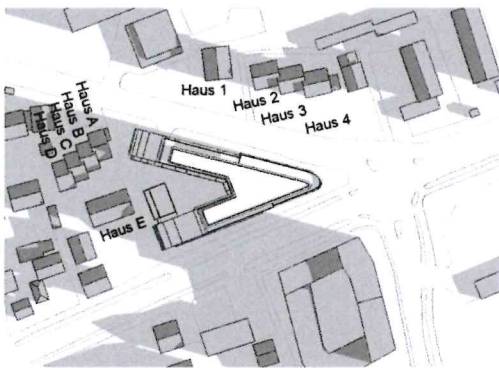


Abb.11: Verschattungsstudie Neubebauung am 21.09. um 07:30 Uhr (UTC+1)

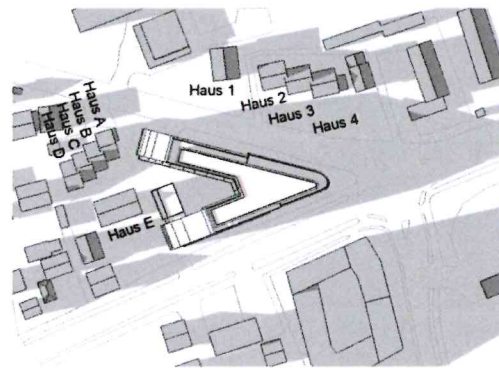


Abb.12: Verschattungsstudie Neubebauung am 21.09. um 17:00 Uhr (UTC+1)

Bei allen Häusern ist zu Zeiten der Tag- und Nachtgleiche eine längere Besonnungsdauer möglich als von der DIN 5034-1 gefordert.

### 3. 17. Januar:

Sonnenaufgang: ca. 8.00 Uhr

Sonnenuntergang: ca. 16.50 Uhr

Haus1: Sonnenstunden gesamt: Ca. 2,00h	Besonnung O+S von ca. Besonnung W von ca.	8.45 bis ca.10.00Uhr 15:00 bis 15:45
Haus2: Sonnenstunden gesamt: Ca. 2,50h	Besonnung O+S von ca. Besonnung W von ca.	8.30 bis ca.11.00Uhr keine
Haus3: Sonnenstunden gesamt: Ca. 4,50h	Besonnung O+S von ca. Besonnung W	8.30 bis ca.13.00Uhr KEINE Westfenster
Haus4: Sonnenstunden gesamt: Ca. 5,75h	Besonnung O+S von ca. Besonnung W	9.30 bis ca.14.15Uhr KEINE Westfenster



HausA: Sonnenstunden gesamt: Ca. 1,50h	Besonnung O+S von ca. Besonnung W von ca.	10.45 bis ca.12.15Uhr KEINE Westfenster
HausB: Sonnenstunden gesamt: Ca. 1,50h	Besonnung O+S von ca. Besonnung W	13.45 bis ca.15.15Uhr KEINE Westfenster
HausC: Sonnenstunden gesamt: Ca. 2,50h	Besonnung O+S von ca. Besonnung W	12.45 bis ca.15.15Uhr KEINE Westfenster
HausD: Sonnenstunden gesamt: Ca. 4,50h	Besonnung O+S von ca. Besonnung W	11.30 bis ca.15.45Uhr 13.15 bis ca. 16.00 Uhr
HausE: Sonnenstunden gesamt: Ca. 5,00h	Besonnung O+S von ca. Besonnung W	10.00 bis ca.14.30Uhr 13.00 bis ca. 15.00 Uhr

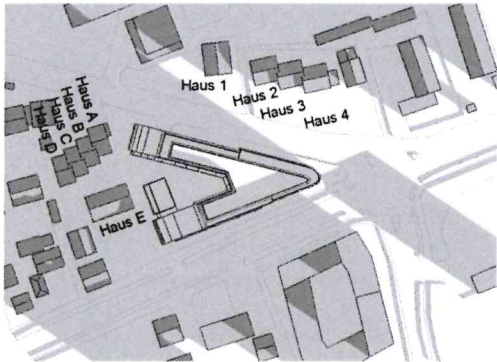


Abb.13: Verschattungsstudie Neubebauung am 17.01. um 08:15 Uhr (UTC+1)

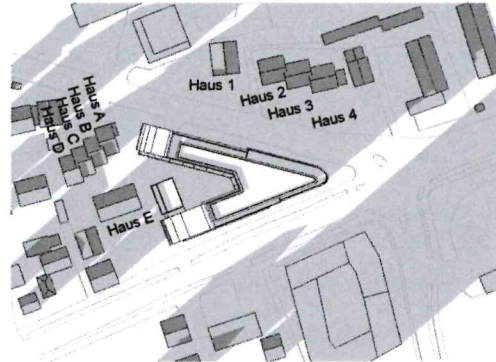


Abb.14: Verschattungsstudie Neubebauung am 17.01. um 16:00 Uhr (UTC+1)

Auch am 17. Januar ist bei allen Häusern eine ausreichend lange Besonnungsdauer gegeben, jeweils länger als von der DIN 5034-1 gefordert.

Vor allem im Januar werden die Nachbargrundstücke aufgrund des massiven Baumbestandes beschattet. Die geplante Neubebauung hat nur bedingt einen zusätzlichen negativen Einfluss auf entsprechende Grundstücke.

Bei der Neuplanung der Bebauung waren auch die Auswirkungen eines veränderten Schattenwurfs für die Nachbarn zu bedenken. Die Verschattungssituation wurde parallel zur V+E Planung durch verschiedene Studien (CAD) untersucht und die Untersuchungsergebnisse wurden im Sinne der angrenzenden schutzbedürftigen Wohnbebauung in die Entwicklung der Gebäudeform und die Festlegung der Baugrenzen beachtet.

Die Verschattungsstudie zur neuen Planung kommt zu folgendem Ergebnis:

Für die westlich an das Baugrundstück angrenzende Wohnbebauung stellt die neue Verschattungssituation durch die Höhenabstufung der geplanten Bebauung ganzjährig keine Verschlechterung gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan dar.

Die nördlich des Baugrundstücks an die Münchener Straße angrenzende Wohnbebauung wird aufgrund der Höhenabstufung von der neuen Verschattungssituation während der Frühjahrs- und Sommermonate nicht beeinträchtigt.

Der veränderte Schattenwurf tangiert während der späten Herbst- und Wintermonate die nördliche Wohnbebauung, da dann im Tagesverlauf zu bestimmten Zeiten die Freibereiche und später auch die Gebäude beschattet werden.

Ebenso wurde als Anhaltspunkt die DIN 5034-1 (technische Baubestimmung) überprüft, die für die mögliche Besonnungsdauer von Wohnräumen folgende Anforderungen stellt:

- In mindestens einem Wohnraum einer Wohnung zur Tag- und Nachtgleiche mindestens 4 h Besonnungsdauer
- Für die Wintermonate: am 17. Januar mindestens 1 h Besonnungsdauer

Bei allen Häusern ist zu Zeiten der Tag- und Nachtgleiche eine längere Besonnungsdauer möglich als von der DIN 5034-1 gefordert.

Auch am 17. Januar ist bei allen Häusern eine ausreichend lange Besonnungsdauer gegeben, jeweils länger als von der DIN 5034-1 gefordert.

## VII. UMWELTSCHUTZ, ARTENSCHUTZ

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Auch § 4c BauGB ist nicht anzuwenden:

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, weshalb ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Vorliegend wäre aufgrund der vorhandenen, nahezu vollständigen Versiegelung gem. § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB ein Ausgleich auch außerhalb des beschleunigten Verfahrens nicht erforderlich.

Die artenschutzrechtliche Einschätzung von Bosch und Partner vom 17.10.2021 besagt, dass keine Nistaktivitäten und auch keine Spuren von Fledermäusen am Gebäude festgestellt werden konnten. Eine Nutzung als Zwischen- oder Sommerquartier durch Fledermäuse kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Deshalb ist eine erneute Begehung im Jahr vor dem Abriss erforderlich und es müssen Maßnahmen getroffen werden um Verbotstatbestände beim Abriss der Gebäude zu vermeiden.

Germering, den

---

Andreas Haas, Oberbürgermeister

Gräfelfing, den

24.11.23

---

Dipl.-Ing. A. Hoffmann, Planfertiger