

---

**BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG  
„LANDSBERGER STRASSE 1“**

**BEGRÜNDUNG**

**FASSUNG VOM 07.03.2017**

# **Bebauungsplan mit Grünordnung „Landsberger Straße 1“ der Großen Kreisstadt Germering**

für den Bereich zwischen:

Landsberger Straße (nördlich),

Stichstraße zum P+R-Parkplatz (östlich),

P+R Parkplatz (südlich) und

Grundstücke Fl.-Nrn. 1054/25 und 1054/26 (westlich).

Planfertiger:

bgs m Architekten Stadtplaner, München

## **Begründung**

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Anlass der Planung und Verfahren nach BauGB .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Ausgangssituation.....</b>	<b>4</b>
2.1	Lage und Eigentumsverhältnisse.....	4
2.2	Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse.....	4
2.2.1	Nutzungen.....	4
2.2.2	Verkehrliche Erschließung .....	5
2.2.3	Naturhaushalt.....	6
2.2.4	Vegetation und Biotopfunktion .....	7
2.2.5	Erholung.....	9
2.3	Vorbelastungen .....	10
2.4	Infrastruktur .....	12
2.5	Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	12
<b>3</b>	<b>Planungsziele .....</b>	<b>13</b>
<b>4</b>	<b>Planungskonzept .....</b>	<b>14</b>
4.1	Städtebauliches Grundkonzept.....	14
4.2	Art der baulichen Nutzung .....	14
4.3	Maß der baulichen Nutzung.....	15
4.4	Bauweise .....	17
4.5	Überbaubare Grundstücksfläche, Baugestaltung .....	18
4.6	Höhenentwicklung .....	18
4.7	Abstandsflächen .....	19
4.8	Dachform, Dachaufbauten, Technische Anlagen, Dachterrassen.....	23
4.9	Nebenanlagen, Fahrradabstellplätze, Müllauffstellflächen .....	24
4.10	Verkehr .....	24
4.10.1	Äußere Erschließung des Planungsgebiets.....	24
4.10.2	Innere Erschließung, Stellplätze, Tiefgaragen, Zu- und Ausfahrten .....	25
4.11	Aufschüttungen und Abgrabungen .....	26
4.12	Einfriedungen.....	26
4.13	Immissionsschutz.....	27
4.13.1	Schutz vor Verkehrslärm.....	27
4.13.2	Schutz vor Gewerbelärm, Sport- und Freizeitgeräuschen.....	28
4.14	Grünordnung.....	29
<b>5</b>	<b>Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....</b>	<b>30</b>

## **1 Anlass der Planung und Verfahren nach BauGB**

Die Große Kreisstadt Germering liegt im südöstlichen Bereich des Landkreises Fürstenfeldbruck und grenzt unmittelbar an den westlichen Stadtrand von München. Mit ca. 40.000 Einwohnern ist Germering die einwohnerstärkste Kommune des Landkreises. Die positive Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren und Jahrzehnten sowie der weiter prognostizierte Bevölkerungszuwachs in den kommenden Jahren bedingt eine Unterversorgung an Wohnraum in Germering, der dieser Bebauungsplan mit einer Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet zur Schaffung von vorwiegend Wohnnutzung Rechnung tragen soll.

### **Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB**

Das Planungsgebiet besteht aus den beiden Grundstücken Fl.-Nrn. 1054/37 und 1054/38. Es weist eine Gesamtfläche von ca. 5.658 m<sup>2</sup> auf.

Auf beiden Grundstücken war seit Jahrzehnten eine gewerbliche Nutzung (Autohaus Morigl, Moser mit den dazugehörigen Stellplätzen) vorhanden. Die gewerbliche Nutzung wurde an diesem Standort aufgegeben und das Planungsgebiet soll mit vorwiegender Wohnnutzung bebaut werden.

Für das Planungsgebiet besteht noch kein Bebauungsplan. Es handelt sich folglich um die Aufstellung eines Bebauungsplans, der der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der baulichen Verdichtung auf den beiden Grundstücken dient.

Nördlich des Planungsgebiets, auf der gegenüberliegenden Seite der Landsberger Straße, wurde am 12.12.2013 (Planstand vom 08.10.2013) der Bebauungsplan IG 20.2 rechtskräftig.

Die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte, höchstzulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO liegt bei ca. 2.625 m<sup>2</sup>. Der Bebauungsplan IG 20.2 setzt innerhalb seines Geltungsbereichs eine höchstzulässige Grundfläche von 2.287 m<sup>2</sup> fest.

Auch unter Mitrechnung dieses in engem räumlichem und zeitlichem Zusammenhang erlassenen Bebauungsplans verbleibt die höchstzulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO mit insgesamt 4.912 m<sup>2</sup> (2.625 m<sup>2</sup> + 2.287 m<sup>2</sup>) noch deutlich unter der Schwelle gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Ferner wurde das Planungsgebiet einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung unterzogen, die zum Ergebnis

kam, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Der Bebauungsplan erfüllt damit die Bestimmungen gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Abs. 2 BauGB aufgestellt.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Großen Kreisstadt Germering i. d. F. vom 25.04.2006 sind die Grundstücke noch nicht enthalten, da diese ursprünglich zum Stadtgebiet der Landeshauptstadt München gehörten. Mit Rechtsverordnung der Regierung von Oberbayern vom 19.12.2008 wurden beide Grundstücke in das Stadtgebiet von Germering umgemeindet.

Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst und die Grundstücke in den rechtskräftigen Flächennutzungsplan übernommen. Für die Berichtigung des Flächennutzungsplans ist keine Umweltprüfung erforderlich.

Die Erstellung des Umweltberichts ist gem. § 13 Abs. 3 i.V.m. § 13 a Abs. 2 BauGB nicht erforderlich.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

## **2 Ausgangssituation**

### **2.1 Lage und Eigentumsverhältnisse**

Das Planungsgebiet liegt an der östlichen Stadtgrenze der Großen Kreisstadt Germering, ca. 1,9 km östlich der Stadtmitte. Nördlich grenzt das Grundstück an die Landsberger Straße an, die nächstgelegene S-Bahn-Station befindet sich ca. 250 m südwestlich des Planungsgebiets (S-Bahnlinie S8, Station „Harthaus“).

Die beiden Grundstücke des Planungsgebiets befinden sich in privatem Eigentum. Die Gesamtfläche des Planungsgebiets beträgt ca. 5.658 m<sup>2</sup>.

### **2.2 Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse**

#### **2.2.1 Nutzungen**

Das Planungsgebiet besteht aus den beiden Grundstücken Fl. Nrn. 1054/37 und 1054/38. Die Grundstücke sind bebaut und wurden bislang gewerblich genutzt (Autohaus mit den zugehörigen Stellplätzen). Derzeit sind die beiden Grundstücke ungenutzt.

Nördlich des Planungsgebiets verläuft die Landsberger Straße, daran anschließend befinden sich bebaute, vorwiegend zu Wohnzwecken genutzte Grundstücke mit Einzel-, Doppel- und Reihenhausbebauung. Auf der direkt gegenüberliegenden Seite der Landsberger Straße wurde im Jahr 2013 der Bebauungsplan IG 20.2 erlassen, der für dieses Grundstück ein solitäres, in der Höhe gestaffeltes Gebäude mit einer maximalen Wandhöhe von 25,0 m vorsieht. Der Bebauungsplan setzt das Gebiet als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GEe) gem. § 8 BauNVO fest. Nicht zugelassen sind gem. Punkt 1.1 der textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Wohnungen und Vergnügungsstätten.

Östlich des Planungsgebiets befinden sich eine von der Landsberger Straße nach Süden abzweigende Stichstraße sowie auf der gegenüberliegenden Straßenseite ein Großer Wertstoffhof und ein Jugendspielplatz.

Südlich grenzt die P+R-Stellplatzanlage des S-Bahnhaltepunktes „Harthaus“ an das Planungsgebiet an.

Westlich des Planungsgebiets schließt der seit dem 24.06.1977 rechtskräftige Bebauungsplan IG 19 an. Dieser setzt für seinen Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO fest. Das unmittelbar westlich an das Planungsgebiet angrenzende Grundstück Fl.-Nr. 1054/25 ist Teil des Bebauungsplans IG 19. Auf dem Grundstück befindet sich ein dreigeschossiges Wohngebäude, in dessen Erdgeschoss die Gaststätte „Kastanienhof“ mit Freischankfläche und Stellplätzen liegt. Gemäß Bebauungsplan IG 19 wäre hier Gebäude mit bis zu vier Vollgeschossen zulässig. Noch weiter westlich bestehen u.a. mehrere dreigeschossige Geschosswohnbauten in Zeilenbauweise.

## **2.2.2 Verkehrliche Erschließung**

### **Motorisierter Individualverkehr**

Das Planungsgebiet ist durch die nördlich verlaufende „Landsberger Straße“ (St 2068) sowie die östlich des Gebiets davon abgehende Stichstraße erschlossen.

Durch die Stichstraße sind ferner der südlich gelegene P+R-Parkplatz sowie der östlich gelegene Große Wertstoffhof und der Jugendspielplatz erschlossen.

In einer Entfernung von ca. 1,5 km südöstlich des Planungsgebiets befindet sich das Autobahndreieck „München-Süd-West“, das die A 96 mit der A 99 verbindet, sowie in ca. 1,0 km Entfernung die Anschlussstelle „Freiham-Mitte“ der A 99.

Das Gebiet ist damit sehr gut an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.

## **Ruhender Verkehr**

Im Planungsgebiet befinden sich ausschließlich die ehemals durch das Autohaus genutzten privaten Pkw-Stellplätze. Öffentliche oder öffentlich nutzbare Stellplätze sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

## **Öffentlicher Personennahverkehr**

In einer Entfernung von zirka 250 m in südwestlicher Richtung befindet sich die S-Bahn-Station „Harthaus“ der S-Bahn-Linie S8 „Herrsching – Flughafen München“. Das Planungsgebiet ist damit - auch fußläufig - sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

## **Fahrrad**

Im Planungsgebiet selbst befinden sich keine Radwege.

Auf der gegenüberliegenden Seite der Landsberger Straße befindet sich der Fernradwanderweg „Ammersee Radweg“, der von München kommend entlang der Landsberger Straße in Richtung Südwesten zum Ammersee verläuft. Im Bereich der Stichstraße nach Süden befindet sich ferner ein weiterer Radweg, der das Planungsgebiet mit der S-Bahn-Station „Harthaus“ vernetzt.

Es ist somit eine vielfältige und attraktive Anbindung des Planungsgebiets sowohl für Alltagsradfahrer, als auch für Freizeitradfahrer, an die umliegenden Infrastrukturen und Erholungsgebiete gegeben.

## **2.2.3 Naturhaushalt**

### **Naturraum / Topographie**

Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich der Münchner Schotterebene. Es stehen würmeiszeitliche Kiessande (Niederterrassenschotter) an, unterlagert von den tertiären Böden der Oberen Süßwassermolasse (Flinz).

Topographisch liegt das Gebiet auf einer Höhe von ca. 537,2 m ü.NN und ist, abgesehen von randlichen, geringfügigen Geländebewegungen, weitgehend eben. Lediglich im südwestlichen Bereich befindet sich eine erhebliche Anschüttung, die im Zuge der Umsetzung dieses Bebauungsplans abgetragen werden soll, so dass das Gebiet dann als vollständig eben anzusehen ist.

## Grundwasser

Der Bemessungsgrundwasserstand ist bei Aufrechnung eines Sicherheitszuschlags von 0,5 m auf Kote 531,5 m ü.NN anzusetzen.

Die Gründung des Gebäudes muss vollständig in den dicht gelagerten Kiesen der Münchner Schotterebene zum Liegen kommen. Die lokal anzutreffenden, künstlich aufgefüllten Böden sind zur Gründung nicht geeignet und müssen entfernt werden.

## 2.2.4 Vegetation und Biotopfunktion

### Vegetation

Die potentielle natürliche Vegetation des Planungsgebietes gehört dem Waldgersten-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Buchenwald, örtlich Waldziest-Hainbuchenwald an. Das Gebiet ist Bestandteil der Naturraum-Untereinheit 051-A der Münchner Ebene, Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten.

Bedingt durch die aktuelle Nutzung ist die Funktion der Fläche als Lebensraum stark eingeschränkt. Sie ist durch Bebauung und Asphalt weitgehend versiegelt. Es finden sich keine Altbäume auf dem Grundstück. Obwohl die Bestandsbäume sich noch zu Beginn der Reifephase befinden, ist ihre Vitalität bei einem Großteil der angetroffenen Individuen bereits zum jetzigen Zeitpunkt stark nachlassend und als weitgehend leicht bis sehr geschwächt einzustufen. Der Grünbestand stellt sich insgesamt als nicht erhaltenswert dar.

Baumbestandsliste (alle Bäume sind zu fällen)

Nr	Baumart		STU cm	Krone m	Höhe m	Baum- Ordnung
1	<i>Acer platanoides</i>	<i>Spitz-Ahorn</i>	48	3,5	6	I
2	<i>Acer campestre</i>	<i>Feld-Ahorn</i>	44	5	5	II
4	<i>Fraxinus excelsior</i>	<i>Gewöhnliche Esche</i>	45	4	6	I
7	<i>Fraxinus excelsior</i>	<i>Gewöhnliche Esche</i>	42	4	6	I
9	<i>Fraxinus excelsior</i>	<i>Gewöhnliche Esche</i>	35	3	5	I
11	<i>Fraxinus excelsior</i>	<i>Gewöhnliche Esche</i>	34	3	6	I
14	<i>Fraxinus excelsior</i>	<i>Gewöhnliche Esche</i>	28	2	5	I
15	<i>Fraxinus excelsior</i>	<i>Gewöhnliche Esche</i>	32	2	5	I
16	<i>Fraxinus excelsior</i>	<i>Gewöhnliche Esche</i>	22	2	4	I
17	<i>Fraxinus excelsior</i>	<i>Gewöhnliche Esche</i>	33	3	6	I
18	<i>Sorbus aria</i>	<i>Echte Mehlbeere</i>	3,5	4,5	5	II
19	<i>Fraxinus excelsior</i>	<i>Gewöhnliche Esche</i>	40	4	7	I

20	Fraxinus excelsior	<i>Gewöhnliche Esche</i>	33	4	6	I
21	Sorbus aria	<i>Echte Mehlbeere</i>	27	4	5	II
22	Fraxinus excelsior	<i>Gewöhnliche Esche</i>	35	4	6	I
23	Fraxinus excelsior	<i>Gewöhnliche Esche</i>	36	3	6	I
24	Fraxinus excelsior	<i>Gewöhnliche Esche</i>	33	3	5	I
25	Fraxinus excelsior	<i>Gewöhnliche Esche</i>	30	4	5	I
26	Fraxinus excelsior	<i>Gewöhnliche Esche</i>	37	5	5	I
27	Fraxinus excelsior	<i>Gewöhnliche Esche</i>	42	5	6	I
28	Sorbus aria	<i>Echte Mehlbeere</i>	32	4	5	II
29	Sorbus aria	<i>Echte Mehlbeere</i>	35	5	6	II
30	Fraxinus excelsior	<i>Gewöhnliche Esche</i>	37	3,5	6	I
31	Fraxinus excelsior	<i>Gewöhnliche Esche</i>	60	5,5	6	I
32	Fraxinus excelsior	<i>Gewöhnliche Esche</i>	37	2	6	I
33	Fraxinus excelsior	<i>Gewöhnliche Esche</i>	36	2	5	I
34	Fraxinus excelsior	<i>Gewöhnliche Esche</i>	50	5	6	I
35	Acer platanoides	<i>Spitz-Ahorn</i>	42	4,5	5	I
36	Tilia cordata	<i>Winter-Linde</i>	45	4,5	6,5	I
37	Acer platanoides	<i>Spitz-Ahorn</i>	60	4,5	5	I
38	Acer platanoides	<i>Spitz-Ahorn</i>	55	4,5	6	I
39	Acer platanoides	<i>Spitz-Ahorn</i>	47	4,5	7	I
40	Acer platanoides	<i>Spitz-Ahorn</i>	45	4,5	6	I
41	Prunus avium	<i>Vogel-Kirsche</i>	65	7,5	6	II
42	Prunus avium	<i>Vogel-Kirsche</i>	62	6	7	II
43	Prunus avium	<i>Vogel-Kirsche</i>	70	6	7	II
44	Acer campestre	<i>Feld-Ahorn</i>	62	7	7	II
45	Acer campestre	<i>Feld-Ahorn</i>	63	4	5,5	II
46	Prunus avium	<i>Vogel-Kirsche</i>	50	4	5,5	II
47	Tilia cordata	<i>Winter-Linde</i>	70	4	7	I

Eine Ersatzpflanzung des zu rodenden Baumbestandes mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern entspricht schon kurzfristig der aktuellen Situation und verspricht mittel- bis längerfristig einer Wiederherstellung des Lebensraums.

## Fauna

In der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (im Folgenden saP), durchgeführt Februar bis April 2016, werden mögliche Auswirkungen des Vorhabens auf alle europäischen Vogelarten und alle Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie als saP-relevantes Artenspektrum erörtert.

Aus dem Spektrum der europäisch geschützten Arten in Bayern wurden keine Tiere, Säugetiere oder Pflanzen (im Sinne einer worst-case-Betrachtung), jedoch 1 Brutvogelart ermittelt, die im Umfeld des Vorhabens vorkommen oder möglicherweise zu erwarten sind.

Wegen der allgemeinen Verfügbarkeit von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang des Untersuchungsgebietes kann davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion der vom Eingriff oder Vorhaben betroffenen Arten weiterhin gewährleistet bleibt.

Eine Vogelart nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie ist in ihrer potentiellen Ruhe- und Fortpflanzungsstätte betroffen, durch die Vermeidungsmaßnahmen können Auswirkungen auf den Erhaltungszustand lokaler Populationen ausgeschlossen werden.

Hinsichtlich dem Schädigungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG ist zu differenzieren zwischen der Schädigung von Individuen (§44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG), die durch die vorgenannten Maßnahmen vermieden wird und der Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG), welche durch die Baumaßnahmen grundsätzlich erfüllt sind. In Verbindung mit § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG stellt dies jedoch keine Verbotverletzung dar, da „die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird“, da im gesamten an den Maßnahmenbereich angrenzenden Gebiet gleichartige Strukturen vorhanden sind.

Nachdem im Vorhabenbereich keine wild lebenden Tiere und Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen vorkommen, kann ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Durch folgende Vermeidungsmaßnahme werden die potentiell vorhandenen Tierpopulationen aus dem Eingriffsbereich geschont. Das Tötungsverbot § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist somit nicht verletzt.

- Durchführung von Baumfällung, Rückschnitt und Strauchrodung nur außerhalb der Brutsaison vom 01.03. bis 30.09.

Die Ersatzmaßnahmen ersetzen und verbessern vorhandene Strukturen.

Verfahrensschritte für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG sind demnach nicht erforderlich.

## **2.2.5 Erholung**

Das Gebiet selbst weist keine Erholungsfunktion auf.

Das nächstgelegene Naherholungsgebiet – die „Aubinger Lohe“ – befindet sich in einer Entfernung von ca. 4 km nördlicher Richtung. Fußläufig in ca. 70 m Entfernung wurde eine große Sport- und Spielfläche angelegt.

Ferner befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft des Planungsgebiets die Erholungswälder „Harthäuser Wald“ und „Kreuzlinger Forst“.

## **2.3 Vorbelastungen**

### **Verkehrslärm**

Auf die Plangrundstücke wirken Verkehrsgeräusche der Landsberger Straße, der Münchener Straße, der Zufahrt zur P+R-Anlage, der P+R-Anlage und der S-Bahnlinie 8 ein.

Die auftretenden Schallemissionen wurden für den Prognosefall ermittelt und die Schallimmissionen auf das Bauvorhaben ermittelt. Die sich hieraus ergebenden Schallschutzmaßnahmen sind unter Punkt 4.13.1 genannt.

### **Gewerbelärm**

Im Umfeld des Bebauungsplangebietes befinden sich folgende maßgebende gewerbliche Nutzungen bzw. Nutzungen die planungsrechtlich möglich sind:

- Gaststätte Kastanienhof
- Wertstoffsammelstelle
- gewerbliche Nutzungen im Umgriff des Bebauungsplanes IG 20.2 (eingeschränktes Gewerbegebiet) nördlich der Landsberger Straße

Die gewerblichen Nutzungen auf den Fl.-Nrn. 1145/130 (Türkisch-Islamische Gemeinde) und 1153/3 (Steinmetzbetrieb) sind aufgrund ihrer Abstände zum Plangebiet und aufgrund der Betriebseigenschaften für die hier vorzunehmende Beurteilung nicht relevant.

Die Schallimmissionen hieraus wurden berechnet und die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen unter Punkt 4.13.2 genannt.

### **Sport- und Freizeitlärm**

Der im Osten der Zufahrtsstraße zu der P+R-Anlage liegende Kinder- und Jugendspielplatz wurde mit seinen Schallemissionen berücksichtigt.

Die Berechnungen zeigen, dass unter Beachtung der Regelungen des KJG durch die Nutzung des Kinder- und Jugendspielplatzes keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV an den geplanten Gebädefassaden auftreten. In Bezug auf diese Geräusche sind daher keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen zu treffen.

## **2.4 Erschütterungen und sekundäre Luftschallimmissionen**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde das Gebiet auf die Relevanz möglicher Erschütterungen und sekundärer Luftschallimmissionen durch die südlich gelegene S-Bahn-Linie sowie den östlich gelegenen Wertstoffhof hin untersucht.

Die Untersuchungen ergaben, dass die Erschütterungen mit großem Abstand unter der Schwelle der menschlichen Wahrnehmung liegen und die sekundären Luftschallimmissionen mit großem Abstand unter den Grenzwerten der TA Lärm sowohl für die Tag-, als auch für die Nachtzeit, liegen. Im Bebauungsplan sind deshalb keine besonderen Vorkehrungen zu treffen.

## **2.5 Altlasten**

Die Erfassung der Altstandorte im Landkreis Fürstentfeldbruck ist noch nicht abgeschlossen. Bislang wurden innerhalb des Planungsgebiets keine Altlastenverdachtsflächen erfasst.

Die vom Grundbaulabor München (Gutachten vom 22.02.2016, Projektnummer P15595) durchgeführten Bodenerkundungen ergaben, dass die anstehenden Böden als nicht verunreinigt einzustufen und somit uneingeschränkt im Erdbau verwertbar sind. Auch eine schädliche Bodenveränderung im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes liegt aller Voraussicht nach nicht vor.

## **2.6 Lufthygiene**

Im Luftreinhalteplan München (Entwurf vom September 2004) werden im Bereich des Planungsgebietes für die Immissionsgrenzwerte für die Luftschadstoffe Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) und Feinstaub (PM<sub>10</sub>) keine Überschreitungen festgestellt.

Da im Rahmen des Bebauungsplans kaum wesentliche Maßnahmen festgesetzt werden können, die zu einer Vermeidung oder Verminderung von verkehrsbedingten Luftschadstoffen führen, wird diesbezüglich auf eine kleinräumige oder aktuellere gutachterliche Aussage verzichtet.

Als Beiträge und vorsorgliche Maßnahmen im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans können jedoch die festgesetzten Fahrradabstellplätze, die reduzierten PKW-Stellplätze sowie generell die hohe Nutzungsdichte in einer sehr gut mit dem öffentlichen Personennahverkehr angebundenen Lage, genannt werden (vgl. Kapitel 4 Planungskonzept).

Als großflächig wirksames Instrument zur Verbesserung der Lufthygiene steht die Luftreinhalteplanung zur Verfügung.

## **2.7 Infrastruktur**

### **Soziale Infrastruktur**

In der Nähe des Planungsgebiets befinden sich u.a. die folgenden sozialen Infrastruktureinrichtungen:

- St. Cäcilia Kindergarten (ca. 150 m westlich des Gebiets)
- Evangelischer Kindergarten Kinderland Jonathan, Theresen-Grundschule und Mittelschule Germering (jeweils ca. 800 m westlich des Gebiets)
- Max-Born-Gymnasium (ca. 1,3 km westlich des Gebiets)
- Volkshochschule Germering (ca. 1,7 km westlich des Gebiets)
- Zentrum für Jung und Alt (ZENJA) (ca. 1,7 km westlich des Gebiets)

Mit diesen und weiteren sozialen Einrichtungen im näheren Umgriff des Planungsgebiets kann das Gebiet als grundsätzlich gut mit sozialen Infrastruktureinrichtungen versorgt bezeichnet werden.

### **Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs**

Die derzeit nächstgelegenen, größeren Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs befinden sich ca. 1,0 km nordwestlich des Planungsgebiets (Germeringer Einkaufspassagen „GEP“) sowie ca. 0,7 km südwestlich des Planungsgebiets (Discount-Märkte).

Im Rahmen der Umsetzung des nördlich gelegenen Bebauungsplans IG 20.2 können ferner weitere Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nachbarschaft zum Planungsgebiet entstehen.

Es sind damit bereits heute ausreichende Möglichkeiten für die künftigen Bewohner des Wohngebiets gegeben, sich mit Gütern des täglichen Bedarfs zu versorgen. Durch die Umsetzung des o.g. Bebauungsplans kann sich die Versorgung des Gebiets noch weiter verbessern.

### **Technische Infrastruktur**

Das Planungsgebiet ist an das Strom-, Wasser-, Abwasser- und Telekommunikationsnetz angeschlossen.

## **2.8 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Großen Kreisstadt Germering werden für das Planungsgebiet keine Darstellungen getroffen, da die Grundstücke ursprünglich zur Landeshauptstadt München gehörten und erst im Zuge einer Umgemeindung im Jahr 2008 an die Große Kreisstadt Germering übergangen. Im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt eine Anpassung des Flächennutzungsplans auf dem Wege der Berichtigung.

Südlich, das Planungsgebiet tangierend, ist ferner eine von Osten nach Westen entlang der S-Bahn-Linie verlaufende, übergeordnete Grünbeziehung (Gebiet Landeshauptstadt München) dargestellt. Die Funktionsfähigkeit und die Ziele der Grünbeziehung werden durch die Planung nicht nachteilig beeinflusst.

### **Bebauungsplan**

Für das Planungsgebiet besteht kein Bebauungsplan. Dementsprechend besteht Baurecht gemäß § 34 BauGB.

### **Denkmäler / Bodendenkmäler**

Innerhalb des Planungsgebiets sind keine Baudenkmäler oder Bodendenkmäler verzeichnet oder werden vermutet. Sollten bei der späteren Bauausführung Bodendenkmäler aufgefunden werden, ist eine bodendenkmalpflegerische Erlaubnis i.S.d. Art. 7 Abs. 1 DSchG einzuholen.

## **3 Planungsziele**

Die Ziele des Bebauungsplanes sind:

- Entwicklung eines städtebaulich attraktiven Stadteingangs
- Umnutzung des Planungsgebiets von gewerblicher Nutzung in eine vorwiegende Wohnnutzung
- Schaffung von qualitativem Wohnraum in gut erschlossener Lage
- Ermöglichung eines Angebotes an kleinteiligem Einzelhandel und Sicherstellung der Verträglichkeit in der örtlichen Einzelhandelsstruktur
- Verträgliche städtebauliche Einfügung der zulässigen Nutzungen und der Bebauung
- Kleinteiliges Angebot an Individual- sowie Gemeinschaftsgrün
- Minderung des Verlustes an potenziellem Lebensraum durch standortgerechte Eingrünung

- Intensive Durchgrünung der privaten Freiflächen
- Aufnahme der Grünbeziehung in Ost-West-Richtung

## **4 Planungskonzept**

### **4.1 Städtebauliches Grundkonzept**

Das Konzept sieht für das Planungsgebiet die Entstehung eines vorwiegend zu Wohnzwecken genutzten Blockrandgebäudes mit ruhigem Innenhof, attraktiv gestalteten Gebäudevorzonen und einer Parkierung im Untergeschoss vor.

Nach außen hin soll die Bebauung eine der prominenten Lage im Stadtgefüge entsprechende, urbane Wirkung erzielen. Die nach Norden und Osten zu den öffentlichen Verkehrsflächen orientierten Gebäudeabschnitte sollen mit sechs Vollgeschossen den öffentlichen Raum städtebaulich fassen. Der Akzent mit acht Vollgeschossen im nordöstlichen Bereich bildet, zusammen mit dem gegenüberliegenden Gebäude, einen attraktiven Auftakt in das Stadtgebiet. Nach Westen und Süden wird durch eine Abstufung des Gebäudes auf vier Vollgeschosse ein verträglicher Übergang zur angrenzenden Nachbarschaft geschaffen.

Durch das städtebauliche Grundkonzept einer Blockbebauung wird ein ruhiger, vom Lärm abgeschirmter Innenhof geschaffen, der durch private und gemeinschaftlich genutzte Freibereiche eine hohe Aufenthaltsqualität erzielt. Die Gebäudevorzonen sollen gärtnerisch gestaltet werden und so zu einem attraktiven Gesamterscheinungsbild beitragen.

Das Grundstück ist über die von der Landsberger Straße abgehende Stichstraße erschlossen. Die Parkierung erfolgt in einer vorwiegend unter dem Gebäudeblock und dem Innenhof liegenden Tiefgarage, deren Zu- und Ausfahrt an der südöstlichen Gebäudeecke situiert ist. Der Innenhof ist durch zwei Gebäudedurchfahrten für die Feuerwehr sowie für eventuelle Bau- und Gartenpflegemaßnahmen zugänglich.

### **4.2 Art der baulichen Nutzung**

Das Gebäude soll vorwiegend der Wohnnutzung dienen, um der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet zu entsprechen.

Die Erdgeschosszonen entlang der Landsberger Straße und der Stichstraße eignen sich ferner für kleinteilige gewerbliche Nutzungen (z.B. Bistro, Café, kleinteiliger Einzelhandel).

Um dieses Konzept mit einer vorwiegenden Wohnnutzung zu erreichen, wird das Planungsgebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Es entstehen auf diese Weise qualitätsvolle Wohnungen mit guter Anbindung an das örtliche und

überörtliche Straßennetz sowie an den öffentlichen Personennahverkehr und die örtlichen und überörtlichen Radwegeverbindungen.

Gleichzeitig ermöglicht die Festsetzung des Baugebiets als WA gem. § 4 BauNVO das Vorsehen von der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetrieben, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Hierzu gehört auch die Integration einer Kinderbetreuungseinrichtung in das Gebäude.

Um den Wohncharakter des Gebiets nicht zu stören, sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Läden werden in ihrer Verkaufsfläche auf maximal 200 m<sup>2</sup> je Ladeneinheit beschränkt. Hierdurch soll die wünschenswerte, kleinteilige Struktur der möglichen gewerblichen Nutzungen im Gebiet sichergestellt werden.

#### **4.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die überbaubare Grundstücksfläche (Bauräume), die maximal zulässige Grundfläche (GR) i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO, die Überschreitungsmöglichkeiten i.S.d. § 19 Abs. 4 BauNVO sowie die maximal zulässige Geschossfläche (GF) bestimmt.

Durch die im Plan festgesetzten Bauräume sowie die festgesetzte GR von max. 2.625 m<sup>2</sup> werden die ausreichende Größe und die gute Nutzbarkeit der Freiflächen sichergestellt. Die Festsetzung der GF von max. 12.330 m<sup>2</sup> ermöglicht eine verdichtete, durchgehende und vor Lärm schützende Bauweise sowie einen flächensparenden Umgang mit dem zur Verfügung stehenden Bauland.

Bei der Flächenermittlung sind die Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich ihrer Umfassungswände und der zugehörigen Treppenträume mitzurechnen, da sie ebenfalls Bedarfe, z.B. an Infrastruktur und Erholungsflächen, auslösen.

Die Festsetzung, dass in das Gebäude integrierte Tiefgaragenrampen, Durchgänge und Durchfahrten in den Innenhof sowie nicht beheizte und thermisch vom Wohnraum getrennte Loggien bei der Ermittlung der Geschossfläche nicht mitzurechnen sind, dient der Klarstellung im späteren Bauvollzug.

Da sich qualitätsvolles Wohnen auch durch ein gut nutzbares Angebot an Nebenräumen auszeichnet, sind in der festgesetzten Gesamtgeschossfläche von 12.330 m<sup>2</sup>, neben den Geschossflächen für die gem. § 2 der textlichen Festsetzungen zulässigen Nutzungsarten in einer Größe von 11.700 m<sup>2</sup> auch Flächen für Nebenräume, wie z.B. für erdgeschossig

angeordnete Kinderwagen-, Fahrradabstell- und Müllräume sowie für Gemeinschaftsräume, unabhängig ihrer Lage im Gebäude, enthalten. Dies ist insoweit möglich, da diese Nutzungen keinen Bedarf an z.B. Infrastruktur, Stellplätze und Freifläche auslösen.

Um die Freibereiche vor dem Gebäude attraktiv und gut nutzbar gestalten zu können, wird die Parkierung mit PKW im Untergeschoss festgesetzt. Hierzu wird die Überschreitung der maximal zulässigen GR i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ermöglicht.

Die Nutzungskennziffern für das Planungsgebiet können der nachstehenden Tabelle entnommen werden.

	<b>Werte in m<sup>2</sup></b>	<b>Kennziffern</b>
Fläche Geltungsbereich	5.658	-
Fläche Baugrundstück (Nettobauland)	5.658	-
Max. Gesamtgeschossfläche	12.330	2,2
davon Geschossfläche für zulässige Nutzungsarten gem. § 2 der textlichen Festsetzungen	11.700	
und Geschossfläche für Nebenräume	630	
Max. Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO	2.625	0,5
Max. Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 mit Überschreitungsmöglichkeit für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO	4.675	0,8

Im Planungsgebiet sind eine maximal zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO von 2.625 m<sup>2</sup> und eine maximal zulässige Geschossfläche von 12.330 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die maximal zulässige Grundfläche darf für Anlagen gemäß § 19 (4) BauNVO um bis zu 2.050 m<sup>2</sup> überschritten werden. Daraus ergeben sich rechnerisch eine maximal mögliche Grundflächenzahl GRZ von 0,5 (0,8 mit Anlagen gem. § 19 (4) BauNVO) und eine maximal mögliche Geschossflächenzahl GFZ von 2,2.

Die maximal zulässige Grundfläche überschreitet die Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO von GRZ 0,4 (bzw. 0,6 mit Anlagen gem. § 19 (4) BauNVO) um 0,1 (bzw. 0,2 mit Anlagen gem. § 19 (4) BauNVO) und die zulässige Geschossfläche die Obergrenze von GFZ 1,2 um 0,9. Diese Überschreitungen sind städtebaulich erforderlich, um

die gewünschte bauliche Fassung, die Akzentuierung des Stadteingangs sowie die schallabschirmende Wirkung des Gebäudes in Bezug auf den Innenhof und die Innenhoffassaden zu erreichen. Ferner dient die Überschreitung der Obergrenzen im dargestellten Maße einer verdichteten, flächensparenden Bebauung an dieser prominenten und gut angebundenen Lage im Stadtgebiet.

Trotz der oben genannten Überschreitungen der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, da durch folgende Festsetzungen ein Ausgleich sichergestellt ist:

- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Bauräume und Unterbringung der pflichtigen Stellplätze in Tiefgaragen, um gut nutzbare, qualitätsvolle Freiflächen im Innenhofbereich sowie in den Gebäudevorzonen zu erreichen,
- Begrenzung der Höhenentwicklung der Bebauung durch Festsetzung maximal zulässiger Wandhöhen zur Sicherstellung einer guten Belichtung und Belüftung,
- Festsetzungen zur Grünordnung zur Sicherung von Art, Qualität und Dichte der Neubepflanzung sowie Dachbegrünung,
- Begrenzung der Belagsflächen auf das zur funktionsgerechten Grundstücksnutzung unabdingbare Maß und Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen soweit möglich, sowie
- Eingrünung nach Süden sowie nach Westen mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern.

#### **4.4 Bauweise**

Die Ausformung des Bauraums setzt eine Blockrandbebauung fest. Hierdurch werden die Straßenräume städtebaulich gefasst und gleichzeitig der Innenhof sowie die zum Innenhof hin orientierten Fassaden vom umgebenden Schall weitgehend abgeschirmt.

Um diese abschirmende Wirkung zu erreichen und so eine hohe Wohn- und Freiraumqualität sicherzustellen, wird die durchgehende Bebauung ohne Zwischenräume festgesetzt (siehe hierzu auch Satzungsbestimmungen zum Immissionsschutz). Um die Blockrandbebauung auch bei Grundstücksteilung des Planungsgebietes sicher zu stellen, wird geschlossene Bauweise festgesetzt.

Zur Erschließung des Innenhofs für die Feuerwehr werden zwei Durchgänge bzw. Durchfahrten zum Innenhof festgesetzt. Deren Lage und Größe ist so bemessen, dass einerseits die

Durchfahrt mit den erforderlichen Feuerwehrfahrzeugen gewährleistet ist, und andererseits der durch diese Durchbrüche entstehende Schalleintrag in den Innenhof minimiert wird (siehe hierzu auch Satzungsbestimmungen zum Immissionsschutz). Aus Gründen des Immissionsschutzes werden weitere Durchgänge und Durchfahrten ausgeschlossen.

Im Bereich des Hochpunkts wird zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche eine Baulinie festgesetzt, um diesen städtebaulich markanten Punkt in seiner Lage zu sichern.

#### **4.5 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugestaltung**

Die getroffenen Festsetzungen zur Ermöglichung einer Überschreitung der hofseitigen Baugrenzen sowie der südlichen und westlichen, jeweils außen liegenden Baugrenzen mit Terrassen, Balkonen, Trennwänden und anderen Vorbauten verbessert die Wohnqualität durch gut nutzbare und attraktive, wohnungsbezogene Freibereiche.

Durch das Verbleiben von Vorbauten und Überdachungen von Balkonen um das Maß ihrer Tiefe unter dem oberen Fassadenabschluss wird eine ausreichende Belichtung sowohl im Planungsgebiet selbst, als auch auf den benachbarten Grundstücken sichergestellt.

Um Gestaltungsspielräume bei der architektonischen Umsetzung des Bebauungsplans im Bereich der Baulinie zu ermöglichen, ist ein Zurücksetzen der Erdgeschossfassade bis zu einer Tiefe von 3,0 m, beispielsweise für wettergeschützte Hauseingänge, zulässig.

#### **4.6 Höhenentwicklung**

Die Höhenentwicklung wird durch eine maximal zulässige Zahl an Vollgeschossen sowie eine Wandhöhe als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt.

In den nördlichen und östlichen Bauraumabschnitten sind bis zu sechs Vollgeschosse (entspricht einer Wandhöhe von bis zu 19,5 m) zulässig, um zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen die gewünschte städtebauliche Fassung zu erreichen.

Im nordöstlichen Bauraumabschnitt wird ein Akzent mit bis zu acht Vollgeschossen (entspricht einer Wandhöhe von bis zu 25,5 m) ermöglicht, um entlang der Landsberger Straße einen markanten Stadteingang ausbilden zu können.

Nach Süden und Westen bildet der bis zu vier-geschossige Bauraumabschnitt (entspricht einer Wandhöhe von bis zu 13,0 m) einen verträglichen Übergang zur benachbarten Bestandsbebauung.

Das jeweils im Plan festgesetzte Mindestmaß der Wandhöhen in den einzelnen Bauraumabschnitten sichert die schallabschirmende Wirkung des Gebäudes gegenüber dem

Innenhof und den dahin orientieren Fassaden. Aus Gründen des Nachbarschutzes nach Westen wird für den nördlichen und westlichen Bauraumabschnitt eine geringere Mindestwandhöhe von jeweils mindestens 12,0 m festgesetzt.

Die festgesetzten Wandhöhen beziehen sich auf die Höhenkote 537,20 m ü.NN, was in etwa auch der Höhenlage der umliegenden Straßen entspricht.

Zu Gunsten von Gestaltungsspielräumen bei der späteren Umsetzung des Bebauungsplans kann von den im Plan festgesetzten Linien zur Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung um bis zu 2,0 m abgewichen werden. Diese Abweichungsmöglichkeit ist in den, dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden, Gutachten bereits berücksichtigt.

Die Festsetzung zur Anhebung der Oberkante des Fußbodens im Erdgeschoss an zur Landsberger Straße hin orientierten Wohnräumen verbessert die Privatheit dieser Wohnungen und erhöht damit die Wohnqualität. Nicht davon betroffen sind Nichtwohnnutzungen und ins Erdgeschoss integrierte Nebenräume, diese können somit barrierefrei erreicht werden.

#### **4.7 Abstandsflächen, Belichtung, Besonnung**

##### Allgemein:

Das städtebauliche Konzept sieht eine Blockrandbebauung mit vier bis sechs Vollgeschossen und einen städtebaulichen Akzent an der nordöstlichen Blockecke mit bis zu acht Vollgeschossen vor. Hierdurch wird der Straßenraum gefasst und es entsteht gleichzeitig ein ruhiger, gut nutzbarer Innenhof. Durch die verdichtete Bauweise soll attraktiver Wohnraum in dieser verkehrlich sehr gut angebundenen Lage entstehen.

Die Abstandsflächen werden durch die Baugrenzen/Baulinie festgesetzt.

Die Beurteilung der Abstandsflächen erfolgt nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) im Grundsatz. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben bei Ausnutzung der festgesetzten Bauräume und maximal zulässigen Wandhöhen zum geplanten Innenhof sowie zu den angrenzenden Straßenflächen und benachbarten Grundstücken Abstände, die die als Anhaltswert für die Beurteilung herangezogenen Abstandsflächen für Misch- und Wohngebiete gemäß Art. 6 Abs. 5 BayBO in Teilbereichen nicht einhalten. Gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO werden die Abstandsflächen im Planungsgebiet auf das nachfolgend beschriebene Maß verkürzt.

Von einer ausreichenden Belichtung für Wohnen kann ausgegangen werden, wenn Aufenthaltsräume unter einem Lichteinfallswinkel von 45° oder besser belichtet werden.

Für Bereiche in denen dies nicht erfüllt ist, wurde die Besonnung auf der Grundlage gem. DIN 5034-1 (Tageslicht in Innenräumen – Teil 1 Allgemeine Anforderungen), welche für Wohnräume quantitative und qualitative Mindestanforderungen definiert, untersucht. Hierbei wurden die gemäß DIN 5034-1 zu berücksichtigenden Kriterien (Besonnung eines Raums, wenn Sonnenstrahlen bei einer Sonnenhöhe von mindestens 6° in den Raum einfallen können, ein Wohnraum gilt als besonnt, wenn die Besonnungsdauer am 21. März bzw. 21. September (Tag- und Nachtgleiche) mindestens 4,0 h oder am 17. Januar mindestens 1,0 h beträgt, eine Wohnung gilt als ausreichend besonnt, wenn in ihr mindestens ein Wohnraum ausreichend besonnt ist) herangezogen. Damit sind gesunde Wohnverhältnisse hinsichtlich Belichtung und Besonnung gegeben.

Für Bereiche, in denen weder eine ausreichende Belichtung unter einem Lichteinfallswinkel von 45° oder besser, noch eine ausreichende Besonnung gem. oben genannter Kriterien nachgewiesen werden kann, werden besondere Festsetzungen getroffen.

#### Abstände innerhalb des Planungsgebiets:

Für nahezu alle Bereiche kann eine ausreichende Belichtung mit einem 45° Lichteinfallswinkel oder besser bzw. eine Besonnung gem. DIN 5034-1 nachgewiesen werden.

Für Bereiche, in denen die Besonnung nach DIN 5034-1 nicht nachgewiesen werden kann, kann durch entsprechende Grundrissgestaltung (z.B. Nebenräume und Erschließungskerne an schlechter belichteten Fassadenbereichen) und Grundrissorientierung zur Belichtung bzw. Besonnung mindestens eines Aufenthaltsraums einer jeweiligen Wohnung insgesamt eine ausreichende Belichtung bzw. Besonnung erreicht werden.

Eine ausschließliche Orientierung von Wohnungen zu nicht ausreichend belichteten und gleichzeitig nicht ausreichend besonnten Fassadenbereichen ist unzulässig. Diese Bereiche sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. Sollen derartige Wohnungen errichtet werden, muss in diesen Bereichen ein konkreter Belichtungsnachweis gemäß DIN 5034-4 geführt werden. Eine weitere Möglichkeit der Reaktion auf eingeschränkte Belichtungsbedingungen ist die Nutzung solcher Bereiche für gewerbliche Zwecke.

Die ausreichende Belüftung im Planungsgebiet ist gewährleistet. Nebenanlagen sind weitestgehend in die Gebäude zu integrieren. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind damit im gesamten Planungsgebiet gegeben.

Die Abstandsflächen zum geplanten Innenhof werden auf das sich aus den planlichen und textlichen Festsetzungen ergebende Maß verkürzt.

### Abstände nach außerhalb des Planungsgebiets:

Zur Beurteilung der Situation nachbarschützender Belange werden nach außerhalb des Geltungsbereichs hilfsweise die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO herangezogen.

Dabei entstehenden in den nachfolgenden Bereichen Unterschreitungen der hilfsweise herangezogenen Abstandsflächen:

- Die geplante, nördliche Außenwand nach Norden zur öffentlichen Verkehrsfläche der Landsberger Straße.

In den Bauraumabschnitten mit Wandhöhen von bis zu 19,5 m und bis zu 25,5 m werfen die geplanten Außenwände bei Ausnutzung der Bauräume und der maximal zulässigen Wandhöhen Abstandsflächen nach Norden über die Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche der Landsberger Straße. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite gilt für das Flurstück Nr. 1128 der rechtsverbindliche Bebauungsplan IG 20.2, der in seinem Geltungsbereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet GEe gem. § 8 BauNVO mit einer maximalen Wandhöhe von 22,5 m in einem Abstand von 10,5 m bzw. mit einer maximalen Wandhöhe von 25,0 m in einem Abstand von 16,0 m, jeweils gemessen von der nördlichen Grundstücksgrenze der öffentlichen Verkehrsfläche der Landsberger Straße, festsetzt. Durch die Festsetzung eines Gewerbegebiets hält der Bebauungsplan IG 20.2 die hilfsweise herangezogenen Abstandsflächen mit 0,25 H gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO zur Landsberger Straße hin ein.

Gleichzeitig werden die gewerblichen Nutzungen des Bebauungsplans IG 20.2 durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht beeinträchtigt, eine Wohnnutzung ist gem. Abschnitt B Nr. 1.1 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans IG 20.2 ausgeschlossen. Eine ausreichende Belüftung über die Landsberger Straße, wie auch eine ausreichende Belichtung mit einem Lichteinfallswinkel besser als 45°, bezogen auf die südliche Grundstücksgrenze des Grundstücks Fl.-Nr. 1128, sind gewährleistet. Die Abstandsflächen werden bis zur Straßenmitte der öffentlichen Verkehrsfläche der Landsberger Straße verkürzt.

- Die geplante, östliche Außenwand nach Osten zur öffentlichen Verkehrsfläche der Stichstraße.

In den Bauraumabschnitten mit Wandhöhen von bis zu 19,5 m und bis zu 25,5 m werfen die geplanten Außenwände bei Ausnutzung der Bauräume und der maximal zulässigen Wandhöhen Abstandsflächen nach Osten über die Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche der Stichstraße. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich im nördlichen Teil eine Wertstoffsammelstelle, im südlichen Teil ein Kinder- und Jugendspielplatz. Eine ausreichende Belüftung über die Stichstraße ist gewährleistet. Die ausreichende

Belichtung mit einem Lichteinfallswinkel besser als 45°, bezogen auf die gegenüberliegenden Grundstücksgrenzen, ist sichergestellt. Die östlich angrenzenden Nutzungen werden damit nicht beeinträchtigt. Die Abstandsflächen werden bis zur Straßenmitte der öffentlichen Verkehrsfläche der Stichstraße verkürzt.

- Die südliche geplante Außenwand nach Süden zum P+R Parkplatz.

Im Bauraumabschnitt mit einer Wandhöhe von bis zu 19,5 m werden die geplanten Außenwände bei Ausnutzung der Bauräume und der maximal zulässigen Wandhöhen Abstandsflächen nach Süden auf das Grundstück des P+R Parkplatzes. Die genehmigte Nutzung des P+R Parkplatzes wird belichtungs- und belüftungstechnisch nicht beeinträchtigt. Die Abstandsflächen werden bis zur südlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Fl.-Nr. 1054/38 verkürzt.

- Die westliche geplante Außenwand nach Westen zum Grundstück Fl.-Nr. 1054/25 (Gaststätte „Kastanienhof“ und Wohnnutzung).

Im Bauraumabschnitt mit einer Wandhöhe von bis zu 19,5 m werden die geplanten Außenwände bei Ausnutzung der Bauräume und der maximal zulässigen Wandhöhen Abstandsflächen nach Westen auf das Grundstück Fl.-Nr. 1054/25. Die Überschreitung der als Anhaltspunkt mit H angesetzten Abstandsfläche beträgt ca. 6 m auf einer Breite von ca. 13 m und fällt in den nordöstlichen, nicht bebauten Grundstücksteil. Im Bestand befindet sich in diesem Bereich die Stellplatzanlage der Gaststätte „Kastanienhof“. Die Stellplatzanlage wird dadurch in seiner Nutzbarkeit nicht beeinträchtigt. Das Bestandsgebäude befindet sich außerhalb der Überschreitung der hilfsweise herangezogenen Abstandsfläche H.

Westlich an das Planungsgebiet angrenzend besteht ferner der seit dem 24.06.1977 rechtsverbindliche Bebauungsplan IG 19. Das Grundstück Fl.-Nr. 1054/25 liegt im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans, die Art der baulichen Nutzung ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Lage der Baukörper auf dem Grundstück wird durch einen Bauraum mit Baugrenzen in einem stirnseitigen Abstand von ca. 9,0 m zur östlichen Grundstücksgrenze sowie durch eine grenzständige Fläche für Nebenanlagen – Garage – definiert. Für das Hauptgebäude sind bis zu vier Vollgeschosse zulässig.

Das auf dem Grundstück realisierte Hauptgebäude weist drei Vollgeschosse auf (Gaststätte Kastanienhof mit zwei darüber liegenden Wohngeschossen). Die gemäß Bebauungsplan maximal zulässige Höhenentwicklung wurde damit nicht ausgeschöpft. Die Lage des Haupt- und Nebengebäudes entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Bei Ausschöpfung des Bauraums und der maximal zulässigen Höhenentwicklung wäre auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1054/25 in einem Abstand von ca. 9 m zur östlichen Grundstücksgrenze ein ca. 13 m tiefes Gebäude mit einer Wandhöhe von ebenfalls ca. 13 m (Geschosshöhe ca. 3 m, vier Vollgeschosse, Dachaufbau ca. 1 m) zulässig. Unter Annahme der hilfsweise anzusetzenden Abstandsfläche von 1 H in einem Allgemeinen Wohngebiet würde das bestehende, höchstzulässige Baurecht auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1054/25 die östliche Grundstücksgrenze um ca. 4 m auf einer Breite von ca. 13 m überschreiten.

Die gegenseitigen Unterschreitungen der jeweils hilfsweise herangezogenen Abstandsflächen von 1 H zur Grundstücksgrenze sind damit in etwa qualitativ gleichgewichtig zu bewerten, da die Art der baulichen Nutzung jeweils als Wohngebiet festgesetzt ist und die Fläche der Überschreitung der Grundstücksgrenze in beiden Fällen vergleichbar ist.

Die hilfsweise herangezogene Abstandsfläche des im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten Bauraumabschnitts mit bis zu 19,5 m beträgt zur westlichen Grundstücksgrenze noch deutlich über 0,5 H. Auch die hilfsweise herangezogene Abstandsfläche des Hauptgebäudes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1054/25 beträgt zu seiner östlichen Grundstücksgrenze noch deutlich über 0,5 H, auch bei Ausschöpfung des dort maximal zulässigen Baurechts.

Damit sind für das Hauptgebäude auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1054/25, auch bei Ausschöpfung des maximal dort zulässigen Baurechts, wie auch für das neu geplante Gebäude, eine ausreichende Belichtung und Belüftung in diesem Bereich sichergestellt. Die Besonnungsqualität für das Hauptgebäude auf o.g. Grundstück wird durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht wesentlich beeinträchtigt.

Die Abstandsfläche wird daher im Bebauungsplan bis zur westlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Fl.-Nr. 1054/37 verkürzt.

#### **4.8 Dachform, Dachaufbauten, Technische Anlagen, Dachterrassen**

Im Baugebiet sind ausschließlich Flachdächer zulässig, da dies einerseits den funktionellen und bautechnischen Anforderungen entspricht und andererseits eine verträgliche Höhenentwicklung der Bebauung, v.a. zu Gunsten einer ausreichenden Belichtung der Wohnnutzungen, bei gleichzeitig dichter Bebauung, sichert.

Um die vielfältigen Ansprüche an die Nutzung von Dachflächen miteinander zu vereinbaren und die Dachgestaltung zu regeln, werden hierzu detaillierte Festsetzungen getroffen. Die

Festsetzungen dienen der Verbesserung des Mikroklimas, dem Klimaschutz, der Nutzung von Dachflächen als Freibereiche sowie der Ausstattung des Gebäudes mit notwendigen technischen Anlagen, unter Berücksichtigung der nachbarrechtlichen Belange, einer ausreichenden Belichtung im Planungsgebiet und zu den benachbarten Grundstücken sowie einer grundsätzlich attraktiven Dachgestaltung.

#### **4.9 Nebenanlagen, Fahrradabstellplätze, Müllauffstellflächen**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baukörper und in den festgesetzten Bereichen für Tiefgarage zulässig, um eine geordnete städtebauliche Gestaltung zu ermöglichen und die Freibereiche von Nebenanlagen weitgehend freizuhalten.

Aufgrund der geringeren Versiegelung sowie zu Gunsten einer besseren Nutzbarkeit sind Kinderspielplätze nach Art. 7 BayBO hiervon ausgenommen.

Zur elektrischen Versorgung der Neubebauung ist die Errichtung einer Trafostation erforderlich. Der im Plan festgesetzte Standort entspricht im Wesentlichen den Vorgaben des Energieversorgers und ist mit der Freiflächengestaltung, insbesondere auch mit der erforderlichen Feuerweherschließung, vereinbar.

Ferner sind bis zu einem Drittel der gemäß Stellplatzsatzung-KzfFABs 2013 notwendigen Fahrradabstellplätze hiervon ausgenommen, um die Nutzung des Fahrrads als alltägliches Fortbewegungsmittel noch weiter zu fördern. In diesem Sinne wird auch die Überdachung der außerhalb des Gebäudes bzw. der Tiefgarage liegenden Fahrradabstellplätze zugelassen.

Ansonsten gilt bezüglich der Anzahl und Beschaffenheit der notwendigen Fahrradabstellplätze grundsätzlich die Stellplatzsatzung-KzfFABs 2013 der Großen Kreisstadt Germering.

#### **4.10 Verkehr**

##### **4.10.1 Äußere Erschließung des Planungsgebiets**

Die Äußere Erschließung des Planungsgebiets an die örtlichen und überörtlichen Straßen ist als sehr gut zu bezeichnen. Das Plangebiet kann über den Knotenpunkt Landsberger Straße / Münchener Straße aus allen Richtungen direkt angefahren werden. Dies gilt ebenfalls für das Entfernen vom Planungsgebiet. Für Kfz-Verkehre ist daher eine hochwertige Anbindung gewährleistet.

Im ÖPNV ist in einer Entfernung von unter 250 m die S-Bahn-Haltestelle „Harthaus“ fußläufig erreichbar. Durch die S-Bahn-Linie 8 und die Buslinien 851 und 857 ist das Plangebiet an das Ortszentrum der Großen Kreisstadt Germering und an das Oberzentrum München angebunden.

Am Oberzentrum München kann örtlich, regional und überregional im öffentlichen Verkehr umgestiegen werden.

Eine Gebietserschließung im Fuß- und Radverkehr ist in guter Qualität gegeben. Es ist von einer Zugänglichkeit für Fuß- und Radverkehr im Nordwesten und Südosten (neben der Tiefgarage) auszugehen. Eine direkte Wegebeziehung ist damit ebenfalls gegeben. Im Radverkehr kann die niedrig belastete Stichstraße im Mischverkehr verwendet werden.

Die Lichtsignalanlage an der Landsberger Straße / Münchener Straße verfügt nach Anpassungen am Signalprogramm, die jedoch schon auf Basis des Prognosenullfalls (also ohne die vorliegende Planung) erforderlich wären, in der morgendlichen Spitzenstunde über eine ausreichende Leistungsfähigkeit. In der Abendspitze wird eine ausreichende Leistungsfähigkeit bereits mit dem bestehenden Signalprogramm erreicht.

#### **4.10.2 Innere Erschließung, Stellplätze, Tiefgaragen, Zu- und Ausfahrten**

Die Innere Erschließung ermöglicht eine Zugänglichkeit der Treppenhäuser von außen oder von innen.

Die Tiefgarage soll weitestgehend unter dem Bauraum sowie im Innenhof untergebracht werden. In einem Teilbereich westlich des westlichen Bauraumabschnitts sowie südlich des südlichen Bauraumabschnitts ist die Unterbauung der Freiflächen mit der Tiefgarage zulässig, um den vielfältigen Anforderungen an das Untergeschoss (PKW-Stellplätze, Kellerräume,...) gerecht werden zu können.

Die Lage der Tiefgaragenzu- und -ausfahrt wird im Plan festgesetzt, um eine gesicherte Grundlage für die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Gutachten zu erhalten. Sie ist an der südöstlichen Ecke des Bauraums zu situieren und ist damit direkt an die Stichstraße angeschlossen. Durch die festgesetzte Lage der Tiefgaragenzu- und -ausfahrt sind keine verkehrstechnischen Probleme auf der Stichstraße zu erwarten und es wird kein Konfliktpunkt mit der Einmündung in den Wertstoffhof erzeugt.

Es sind zwei Durchfahrten in den Innenhof planlich festgesetzt, die den Hof für die Anwohner, wie auch für die Feuerwehr, Rettungsdienste sowie Fahrzeuge für die Pflege, Instandhaltung und Sanierung an Gebäude und Freiflächen, erschließt. Eine Befahrung des Hofes mit dem privaten PKW soll nicht erfolgen.

Die Zahl der notwendigen Fahrradabstellplätze entspricht der Stellplatzsatzung-KfzFABs 2013 der Großen Kreisstadt Germering und verspricht damit für die Anwohner eine sehr gute Mobilität mit dem Fahrrad.

Die Zahl der notwendigen Kfz-Stellplätze wird gegenüber der Stellplatzsatzung-KfzFABs 2013 auf 1,0 Kfz-Stellplätze je Wohneinheit bei Wohneinheiten < 60 m<sup>2</sup> und 1,5 Kfz-Stellplätze je Wohneinheit bei Wohneinheiten > 60 m<sup>2</sup> reduziert. Die Abweichung von der Stellplatzsatzung-KfzFABs 2013 ist aus verkehrsfachlicher Sicht vertretbar, da sowohl an den ÖPNV, als auch hinsichtlich des nicht motorisierten Verkehrs (NMIV) eine optimale Erreichbarkeit des Standortes sichergestellt ist. Somit ist, insbesondere bei kleineren Wohneinheiten, die Verfügbarkeit mehr als eines Pkws keine Voraussetzung für die notwendige Mobilität der Bewohner.

Zur Sicherung der Freiflächenqualität werden Regelungen zur Be- und Entlüftung der Tiefgarage getroffen.

#### **4.11 Aufschüttungen, Abgrabungen und Geländemodellierung**

Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Geländemodellierungen werden ausgeschlossen, um die Qualität und Nutzbarkeit der Freibereiche im Planungsgebiet sicherzustellen.

Davon ausgenommen sind lediglich Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Geländemodellierungen zur Herstellung niveaugleicher Anschlüsse an die angrenzenden Grundstücke, um die Durchgängigkeit der Freiflächen sicherzustellen und eine barrierefreie Zugänglichkeit zum Planungsgebiet zu ermöglichen.

Der bestehende Hügel im südwestlichen Bereich des Grundstücks soll im Zuge der Umsetzung dieses Bebauungsplans entfernt werden, um dem Ziel der Durchgängigkeit der Freibereiche zu entsprechen und die Nutzbarkeit der Freiflächen zu erhöhen.

Im Gegenzug erfolgt nach Westen und Süden eine Eingrünung mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern, um Grünfunktionen sowie Lebensraum für Tierarten nachhaltig zu gewährleisten.

#### **4.12 Einfriedungen**

Einfriedungen dienen der vollständigen oder teilweisen räumlichen Abgrenzung eines Grundstückes. Hierzu müssen sie nicht zwingend auf der Grundstücksgrenze stehen, sondern können auch von dieser abgerückt sein. Um insgesamt einen offenen Charakter der Vorgärten zu erhalten und die Vorgartenzone optisch in den gestalteten Straßenraum einzubeziehen, sind Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen nicht zulässig.

Ausgenommen sind hiervon die Begrenzung von Kinderspielplätzen gemäß Art. 7 Abs. 2 BayBO bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m über der realisierten Geländeoberfläche.

Um eine gewisse Abschirmung der privaten Gärten zu ermöglichen, bei gleichzeitiger Beibehaltung des offenen Charakters, sind hier Einfriedungen in Form von frei wachsenden und/oder geschnittenen Hecken aus Laubgehölzen oder einer Kombination von vorgepflanzten Hecken mit offenen Metall- oder Holzzäunen bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m über der realisierten Geländeoberfläche zulässig.

#### **4.13 Immissionsschutz**

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes für das Areal an der Landsberger Straße 1 in 82110 Germering wurde durch das Ingenieurbüro Greiner (Bericht Nr. 215126/5 vom 02.05.2016) untersucht, in wieweit Lärmimmissionen durch Verkehrsräusche, durch Anlagengeräusche bzw. durch Sport- und Freizeitgeräusche auf die geplante Wohnbebauung einwirken.

##### **4.13.1 Schutz vor Verkehrslärm**

Es wurde festgestellt, dass an den straßenzugewandten Fassaden zur Landsberger Straße die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005 für Wohngebiete, die tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) betragen, deutlich um bis zu 16 dB(A) überschritten werden. Auch an der Ost- bzw. Teilen der West- und Südfassade treten Überschreitungen der Orientierungswerte auf.

Die hilfsweise beim Neubau von Straßen einzuhaltenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV als gewichtiges Indiz dafür, wann mit schädlichen Umwelteinwirkungen durch die Verkehrsräusche zu rechnen ist, werden ebenfalls überschritten.

Lediglich in den abgeschirmten Innenhofbereichen können die Orientierungswerte sicher eingehalten werden. Bei der Planung des Gebäudes sind daher passive Schallschutzmaßnahmen gemäß den Satzungsbestimmungen vorzusehen mit dem Ziel, im gesamten Planungsgebiet gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen.

Bedingt durch die hohen Überschreitungen an der Nordfassade (Erreichen bzw. geringe Überschreitungen der Lärmsanierungswerte) und teilweise an der Westfassade (Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte) sind dort zusätzliche Maßnahmen in Form von Schallschutzkonstruktionen (vorgehängte Fassaden, Loggien, verglaste Vorbauten o.ä.) vorzusehen.

Durch den geplanten Neubau können sich an der gegenüberliegenden Bebauung (Bürogebäude im Bebauungsplangebiet nördlich der Landsberger Straße) Pegelerhöhungen durch Mehrfachreflexionen (Reflexionsverlust 1 dB am Neubau) in Höhe von bis zu 0,3 dB(A)

ergeben, bei einer dort zu erwartenden Geräuschbelastung von unter 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts. Die mögliche Pegelerhöhung ist daher als nicht relevant einzustufen. An allen weiteren Gebäuden, die sich im Umfeld der Baumaßnahme befinden, ergeben sich keine bzw. noch geringere Pegelerhöhungen.

#### **Mögliche Erweiterung der Kapazität der P+R-Anlage südlich des Planungsgebiets**

Die mögliche Erweiterung der Kapazität der südlich des Planungsgebiets gelegenen P+R-Anlage auf ca. 250 Stellplätze in Form eines offenen, aber überdachten Parkhauses, würde zu geringen Pegelerhöhungen in der Größenordnung von 0,3 dB(A) führen. Diese mögliche Pegelsteigerung wird in den getroffenen schalltechnischen Festsetzungen mit abgedeckt.

### **4.13.2 Schutz vor Gewerbelärm, Sport- und Freizeitgeräuschen**

#### **Gewerbegeräusche (Anlagenlärm)**

Neben den Emissionen durch Verkehrslärm wurden unter anderem auch die Immissionen durch Anlagenlärm untersucht. Hierbei wurden im Wesentlichen die Immissionen des östlich angrenzenden Wertstoffhofs des Abfallwirtschaftsverbandes Fürstfeldbruck sowie die möglichen Emissionen aus dem Bebauungsplangebiet Nr. IG 20.2 nördlich der Landsberger Straße angesetzt. Unter Berücksichtigung dieser Randbedingungen wurde ermittelt, dass die Immissionsrichtwerte für Wohngebiete gemäß TA-Lärm, die den Orientierungswerten des Beiblatts 1 zur DIN 18005 entsprechen, an der Nord-, West- und Südfassade tags eingehalten werden können. An der Ostfassade ergeben sich jedoch deutliche Überschreitungen, so dass sich hier besondere Anforderungen ergeben. Im Wesentlichen ist durch eine Grundrissorientierung bzw. durch vorgehängte Fassaden und Vorbauten sicherzustellen, dass 0,5 m vor geöffnetem Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm eingehalten werden.

Mögliche Immissionskonflikte an der Westfassade der geplanten Bebauung können bedingt durch die geringen Überschreitungen (1 bis 2 dB(A)), die Überlagerung durch die Verkehrsgeräusche und die derzeitige Genehmigungssituation (Mehrfamilienhaus mit Ladennutzung) abgewogen werden.

#### **Sport- und Freizeitgeräusche**

Die Berechnungen zeigen, dass unter Beachtung der Regelungen des KJG durch die Nutzung des Kinder- und Jugendspielplatzes keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV an den geplanten Gebäudefassaden auftreten. In Bezug auf diese Geräuschart sind daher keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen zu treffen.

#### **Hinweis zur Nutzung der südlichen und westlichen Freibereiche des Plangrundstücks**

Auf dem südwestlichen Freibereich des Plangrundstücks ergeben sich während der Tageszeit unter Berücksichtigung aller Schallquellen (Verkehr, Gewerbe, Sport- und Freizeit) Beurteilungspegel von 57 bis 62 dB(A) Die maßgebenden Schallemissionen werden durch die Verkehrsgeräusche verursacht. Die Aufenthaltsqualität in den Freibereichen im Osten kann durch zusätzliche Maßnahmen (Abschirmungen etc.) weiter verbessert werden.

#### **4.14 Grünordnung**

Das Grünordnungskonzept sieht ein gut durchgrüntes Wohngebiet mit privaten und gemeinschaftlich genutzten Grünflächen vor.

Die Randeingrünung nach Westen wird als Fläche mit besonderer Entwicklungsmaßnahme festgesetzt. Es soll eine artenreiche Heckenstruktur, durchsetzt mit standortgerechten, heimischen Bäumen, entstehen, welche Lebensraum für Vögel und Insekten bietet.

Entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs sind ebenfalls die Pflanzung von Sträuchern sowie einer lockeren Baumreihe geplant. Die Planung steht im Einklang mit den Anforderungen an die Feuerweherschließung für diesen Bereich.

Damit wird eine adäquate Durchgrünung sowie Einbindung in die Ost-West-verlaufende Grünbeziehung entlang der Bahn erreicht.

Die Gärten und Freiflächen sind als Flächen zu begrünen und zu bepflanzen festgesetzt und sind vorwiegend mit standortgerechten und heimischen Gehölzen zu bepflanzen.

Um eine ausreichende Durchgrünung mit Bäumen zu gewährleisten, sind pro 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein großer oder zwei mittelgroße, standortgerechte Bäume mit einem Stammumfang von 20-25 cm zu pflanzen.

Durch die Planung werden ca. 40 Bäume gefällt. Durch die Festsetzung von zu pflanzenden Bäumen soll gewährleistet werden, dass die Ersatzpflanzungen für die zu fällende Bäume in ausreichender Anzahl hergestellt werden. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind zu ersetzen.

In den Vorgärten (Freibereiche im Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen) sind soweit möglich Bäume zu pflanzen, um das Ziel eines durchgrünten Straßenraumes zu erhalten.

Bei der Pflanzung von Bäumen innerhalb von Belagsflächen sind offene, mit einer mindestens 12 m<sup>3</sup> große und mindestens 1,5 m tiefe, spartenfreie, durchwurzelbare Pflanzgruben vorzusehen, damit die Bäume ausreichend Wurzelraum und somit auch gute Wuchsbedingungen vorfinden. Sollten gestalterische oder funktionale Gründe es erforderlich machen, können auch überdeckte Baumscheiben verwendet werden. Die Bäume sollen durch geeignete Maßnahmen dauerhaft vor Beschädigungen im Stammbereich geschützt werden.

Die zur Dachbegrünung geeigneten Flachdächer mit einer Fläche ab 100 m<sup>2</sup> sind extensiv zu begrünen. Im Hinblick auf den Versiegelungsgrad kann durch die Dachbegrünung die Abflussgeschwindigkeit des Niederschlages reduziert und die Verdunstung erhöht werden. Dies bedeutet eine Verbesserung der ökologischen Situation.

Feuerwehruzufahrten und –andienungsflächen sind grundsätzlich mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen und auf das nötige Mindestmaß zu reduzieren, um die Regenwasserversickerung zu ermöglichen und dadurch die größtmögliche Grundwasserneubildungsrate zu erhalten.

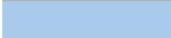
Ferner müssen Baumpflanzungen, die im Bereich von Feuerwehruzufahrten und Feuerwehraufstellflächen liegen, als Hochstämme gepflanzt werden, um die Feuerweherschließung nicht zu behindern.

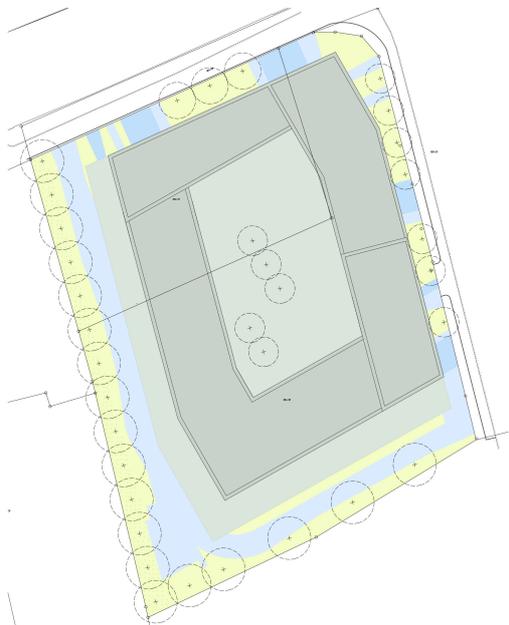
## **5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Die beiden im Planungsgebiet gelegenen Grundstücke Fl. Nr. 1054/37 und 1054/38 sind bereits heute überwiegend versiegelt (Autohaus mit Stellplatzanlage). Durch die Umsetzung dieses Bebauungsplans werden die zu planenden befestigten Flächen weitgehend in wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt, im Bereich von Feuerwehruzufahrten und -aufstellflächen außerhalb der Tiefgarage mit Rasenfugen- oder Rasenwabenplaster. Die Tiefgaragendecken werden intensiv, die Gebäude extensiv begrünt, so dass Niederschlagswasser vorgereinigt dem Grundwasser wieder zugeführt werden kann und durch die Neuplanung keine Verschlechterung der Grundwasserneubildung entsteht. Nach Westen sowie teilweise nach Süden sorgt ein Grünstreifen aus heimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen für den Erhalt von Lebensraum insbesondere für Vögel und Insekten.

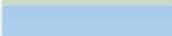
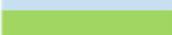
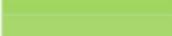


### Bilanzierung Bestand

	Überbaut	1.070,00	m <sup>2</sup>	18,90%
	gepflastert	1.000,00	m <sup>2</sup>	17,67%
	gekiest verdichtet	1.700,00	m <sup>2</sup>	30,04%
	begrünt	1.890,00	m <sup>2</sup>	33,39%
		5.660,00	m <sup>2</sup>	100,00%



## Bilanzierung Planung

	Überbaut Gebäude ext. begrünt ca.	2.230,00	m <sup>2</sup>	39,40%
	TG - intensiv begrünt ca.	1.580,00	m <sup>2</sup>	27,92%
	gepflastert ca.	125,00	m <sup>2</sup>	2,21%
	wasserdurchlässiger Belag ca.	760,00	m <sup>2</sup>	13,43%
	zu begrünen	705,00	m <sup>2</sup>	12,46%
	besondere Entwicklungsmaßnahmen	260,00	m <sup>2</sup>	4,59%
		5.660,00	m <sup>2</sup>	100,00%

Durch den Eingriff werden:

- 29 Bäume I. Ordnung

sowie

- 11 Bäume II. Ordnung gefällt

Ein Großteil der zu fällenden Bäume (siehe Baumbestandsliste 2.2.4) weist einen Stammumfang unter 40 cm auf, kein Baum hat einen Stammumfang über 80 cm. Gleichzeitig lässt bei einem Großteil des Baumbestandes schon jetzt die Vitalität deutlich nach, so dass kein wertvoller Baumbestand zerstört wird.

Über die Flächenbilanz werden ca. 29 Bäume I. Ordnung, ersatzweise jeweils 2 Bäume II. Ordnung mit einem Stammumfang 20-25 cm nachgepflanzt.

Insgesamt ergibt sich über die o.g. Kompensationsmaßnahmen keine nachhaltige Verschlechterung bzgl. der Naturgüter Boden sowie Fauna und Flora, Lebensräume werden in linearen Strukturen erhalten, Wasserdurchlässigkeit großflächig gewährleistet. Durch intensive und extensive Begrünung wird eine erhöhte Wärmeabstrahlung vermieden.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe dieses Bebauungsplans, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Ausgefertigt

am 27.03.2017

Große Kreisstadt Germering

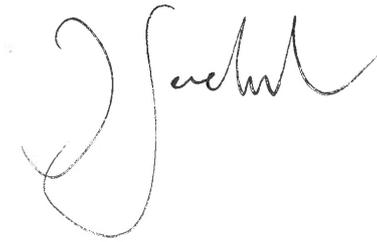
Ausgefertigt

am 27.03.2017

Landeshauptstadt München

.....

Andreas Haas  
Oberbürgermeister



.....

Juri Goebel, Architekt Stadtplaner  
bgsm Architekten Stadtplaner  
(Planverfasser)