



STADT  
**GERMERING**

---

**BEBAUUNGSPLAN - IG 31**  
**2. ÄNDERUNG (ÄRZTEHAUS)**

**Begründung**

BAULEITPLANUNG

**Inhalt**

1. Einführung .....	3
1.1. Lage des Planungsgebiets .....	3
1.2. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung .....	3
2. Ausgangssituation .....	3
2.1. Abgrenzung und Größe .....	3
2.2. Lage im Stadtgebiet .....	4
2.3. Verkehrliche Anbindung .....	4
2.4. Verkehrsrecht .....	5
2.5. Grundwasserstand .....	5
2.6. Vorbelastung des Plangebiets .....	5
3. Derzeitige planungsrechtliche Gegebenheiten .....	5
3.1. Flächennutzungsplan .....	5
3.2. Bebauungsplan .....	6
3.3. Örtliche Bauvorschriften - Satzungen .....	7
3.4. Informelle Planungen .....	7
3.5. Bodenfunde Denkmalschutz .....	7
4. Verfahren .....	7
4.1. Beschleunigtes Verfahren .....	7
4.2. UVP-Pflicht/Natura-2000-Gebiet .....	8
4.3. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung .....	8
5. Grundzüge des planerischen Konzepts .....	8
5.1. Städtebauliches, grünordnerisches und verkehrliches Konzept .....	8
5.2. Technische Versorgung .....	9
5.3. Technische Entsorgung .....	9
5.4. Niederschlagswasserbeseitigung .....	10
5.5. Vorbeugender Brandschutz .....	10
6. Planinhalt .....	10
6.1. Vorgehen .....	10
6.2. Art der baulichen Nutzung .....	10
6.3. Maß der baulichen Nutzung .....	10
6.4. Überbaubare Grundstücksfläche und nicht überbaubare Grundstücksflächen .....	11
6.5. Immissionsschutz .....	11
6.6. Anzahl der Stellplätze .....	11
6.7. Bauliche Gestaltung .....	11
6.8. Abstandsflächen .....	12
6.9. Verkehrsfläche/ Fläche für Gehrechte .....	13
6.10. Grünordnung .....	13
6.11. Maßangabe .....	13
7. Wesentliche Auswirkungen .....	14
7.1. Bestehende städtebauliche Werte .....	14
7.2. Neue städtebauliche Werte .....	14
7.3. Haftungsausschluss .....	14
7.4. Maßnahmen zur Verwirklichung .....	14
7.5. Auswirkungen .....	15

## 1. EINFÜHRUNG

### 1.1. Lage des Planungsgebiets

Das Baugebiet liegt zentral in der Stadtmitte, westlich der „Unteren Bahnhofstraße“, nördlich der S-Bahnlinie und südlich der „Landsberger Straße“ (Staatsstraße 2068) von Germering.

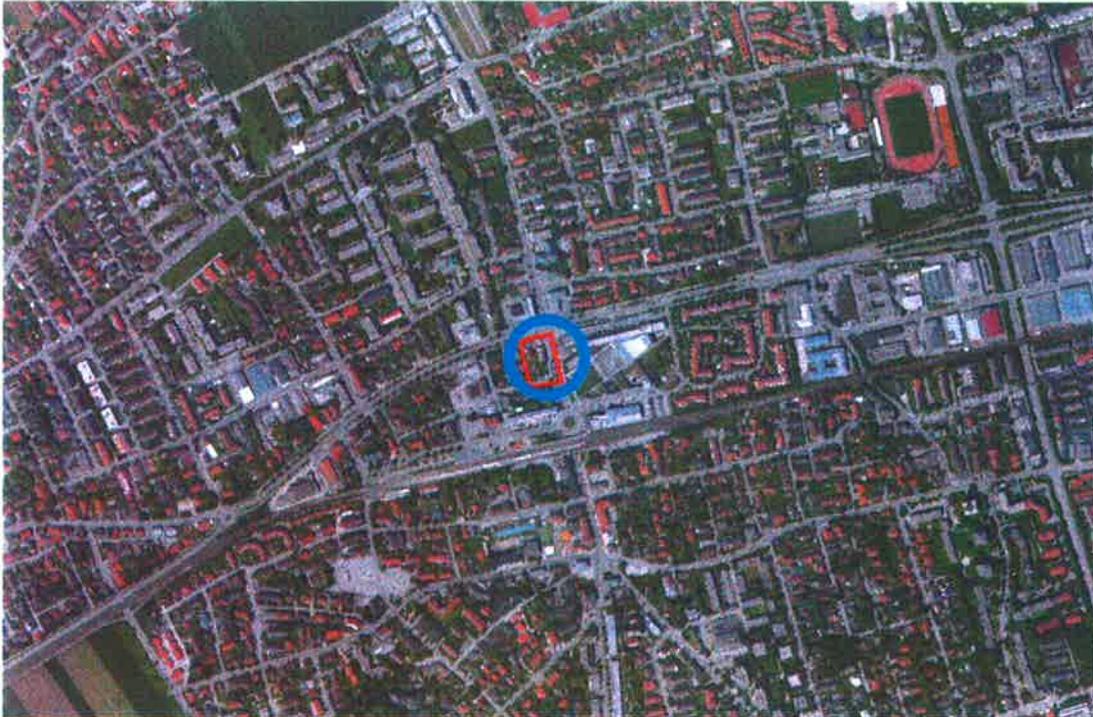


Abb. 1: Digitales Orthophoto DOP 20 (23.05.2009 Flugnummer 109013/0) © LVG Bayern

### 1.2. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes IG 31 ist, die planungsrechtliche Voraussetzung zur Erweiterung des Ärztehauses (GerMedicum) zu schaffen, sowie das zentrale Gebiet städtebaulich neu zu ordnen. Dabei sollen die ersten Ergebnisse der Feinuntersuchung des Quartiers Nordwest (Umfeld Ärztehaus) berücksichtigt werden.

## 2. AUSGANGSSITUATION

### 2.1. Abgrenzung und Größe

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke der Fl.-Nrn. 974 (Nibelungenstraße 2), 966 (Untere Bahnhofstraße 44), 966/3 und 974/22 (Untere Bahnhofstraße 42) sowie die Verkehrsflächen auf der Fl.-Nrn. 966/9 und 966/10 und deren Teilflächen der Fl.-Nrn. 770/2 („Untere Bahnhofstraße“) 966/6 und 966/11 („Nibelungenstraße“).

Der Bereich hat eine Größe von ca. 0,40 ha. Das Gelände fällt von Norden (539,0 m ü.NN) nach Süden (538,5 m ü.NN) um ca. 0,5 Höhenmeter.

Die Grundstücke sind mit zwei- und dreigeschossigen Wohngebäude und dem, im Jahre 2011 neu errichtete, ein- bis viergeschossige Gebäude des Ärztehauses (GerMedicum) bebaut.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind die Stellplätze sowohl oberirdisch, als auch unterirdisch untergebracht. Öffentliche Parkplätze sind als Senkrechtparker im Straßenraum der „Unteren Bahnhofstraße“ vorhanden.

Schützenswerter Baumbestand ist im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche zur Gliederung des Straßenraumes vorhanden.

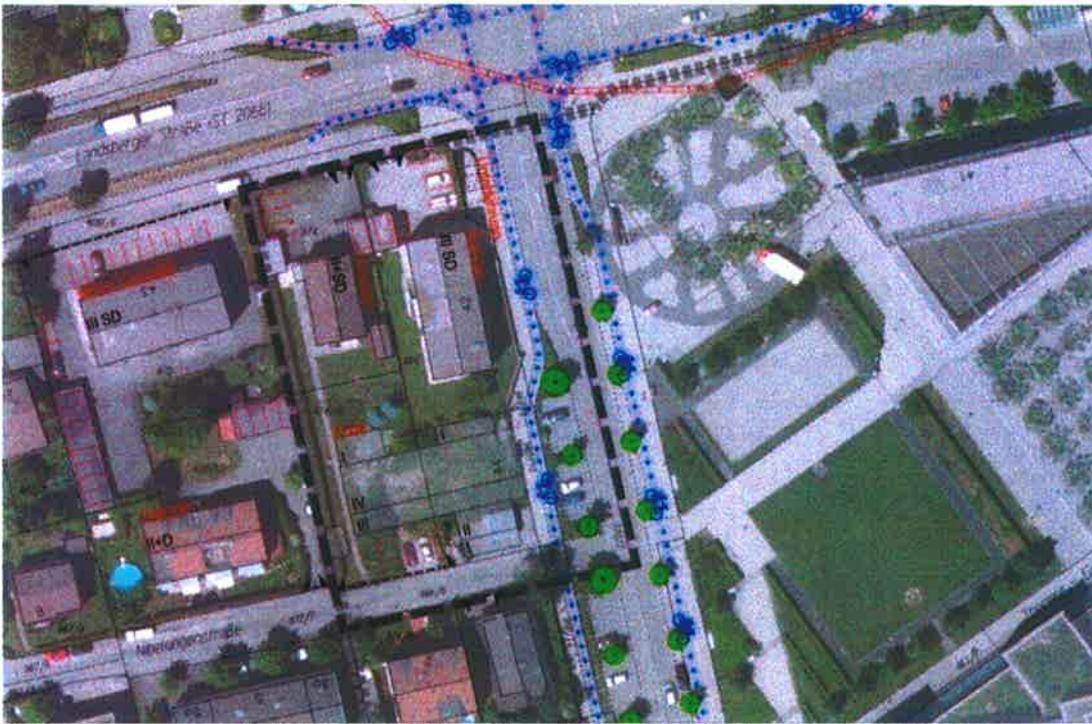


Abb. 2: Nutzungen Ist-Zustand Juli März 2012 mit DOP 20 (Aufnahmedatum 23.05.2009 Flug 10012/0)

## 2.2. Lage im Stadtgebiet



Abb. 3: Lage des Quartiers in der Stadt /Stadtaufbau  
- Planungsgemeinschaft Skorka Rockinger  
und Schneider

- Lage an der Landsberger Straße als leistungsstarke Verkehrsanbindung.
- Lage am S-Bahnhof mit direkter Fußwegeanbindung.
- Lage an der Unteren Bahnhofstraße als Verbindungsachse zum Kleinen Stachus (Haupteinkaufsbereiche).
- Lage gegenüber dem zentralen Platz der Stadt
- Fußläufige Nähe zur Stadthalle als kulturelles Zentrum der Stadt.
- Das Quartier liegt sehr zentral in der Germeringer Innenstadt.

## 2.3. Verkehrliche Anbindung

Die Anbindung an den Individualverkehr erfolgt über das bestehende öffentliche Straßennetz der „Unteren Bahnhofstraße“, der „Nibelungenstraße“ und dem Wirtschaftsweg der „Landsberger Straße (ST 2068)“.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt in jeweils ca. 190 m Entfernung durch die Bushaltestellen „Germering-Unterpfaffenhofen-S-Bahn“ (Regionalbus 845, 851, 852, 854, 856 und 857) und „Beethovenstraße“ (Regionalbus 854) und den S-Bahnhof „Germering-Unterpfaffenhofen“ (Linie S 8).

## 2.4. Verkehrsrecht

Der Verkehrsbedeutung (Haupteinkaufsstraße) entsprechend ist eine Streckenbeschränkung auf 40 km/h angeordnet.

Die Verkehrsarten weisen im Bereich der „Unteren Bahnhofstraße“ eine baulichen Trennung auf, so sind beidseitig Gehwege, getrennte Radwege und Parkflächen vorhanden. Der westlich der „Unteren Bahnhofstraße“ gelegene Fußweg wird mit einer Fußgängerunterführung nach Norden (unter die „Landsberger Straße“) weitergeführt. Für die „Nibelungenstraße“ und den Wirtschaftsweg der „Landsberger Straße“ (der als Sackgasse endet) ist ein Mischprinzip der Verkehrsarten gegeben.

Vor dem Gebäude „Untere Bahnhofstraße 44“ sind acht öffentliche Senkrechtparkplätze vorhanden.

## 2.5. Grundwasserstand

Der Flurabstand des Grundwassers liegt bei ca. 5,9 m (bezogen auf 538,75 m ü.NN) und der des höchsten Grundwasserstandes auf ca. 3,90 m ü.NN<sup>1</sup>.

## 2.6. Vorbelastung des Plangebiets

### 2.6.1. Verkehrslärm

Nördlich des Änderungsbereich verläuft (in ca. 30 m Abstand von der Straßenachse) im Ortsbereich die Staatsstraße ST 2068 (Weßling - Germering - B 2).

Straße	Zstnr2005	DTV Kfz	DTV SV	Vergleich zu DTV	Veränderung
ST 2068 DTV <sub>1995</sub>	78349415	14.688	540		
ST 2068 DTV <sub>2000</sub>		15.417	279	+729	+5,0
ST 2068 DTV <sub>2005</sub>		15.461	273	+44	+0,3%;
ST 2068 DTV <sub>2010</sub>		16.651	325	+1.190	+7,7%;

Tab. 1: Straßenverkehrszählungen

Durch das Ingenieurbüro Greiner wurde eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung<sup>2</sup> erstellt. Diese kommt zu folgender Beurteilung: „Aufgrund der Verkehrsgeräusche der Landsberger Straße und der Unteren Bahnhofstraße ergibt sich im Bereich des Plangebietes folgende Geräuschbelastung:

- An den Nordfassaden an der Landsberger Straße kommt es zu Beurteilungspegeln in Höhe von bis zu 69 dB(A) tags und 61 dB(A) nachts. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für MK-Gebiete in Höhe von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts werden dort um bis zu 4 dB(A) tags und 6 dB(A) nachts überschritten.
- An den Ostfassaden an der Unteren Bahnhofstraße erreichen die Beurteilungspegel im nördlichen Bereich Werte von bis 63 dB(A) tags und 61 dB(A) nachts. Die Überschreitungen betragen hier bis zu 3 dB(A) tags und 6 dB(A) nachts. Im südlichen Bereich können die Orientierungswerte hingegen tags und nachts eingehalten werden.
- An sämtlichen weiteren Hausfassaden kommt es zu Beurteilungspegeln unter 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte können dort überall eingehalten werden.“

## 3. DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

### 3.1. Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschafts- und Verkehrsplan i.d.F. vom 25.04.2006 stellt den Änderungsbereich als „Gemischte Baufläche“ (M 32-1), überlagert mit „innerörtlichen Grünzug“ dar. Umgeben wird das Gebiet:

- Im Norden durch „überörtliche Hauptverkehrsstraße vorh.“ darüber hinaus „Gemischte Baufläche“,
- im Osten durch „wichtige örtliche Straßen vorhanden“ überlagert mit „wichtige Fuß- und Radwegeverbindung“, darüber hinaus „Baufläche für den Gemeinbedarf“ (Verwaltung, kulturelle Einrichtung, Soziale Einrichtung“ (mit dem Eintrag Marktplatz, Bibliothek, Stadthalle, Rathaus gepl.) und
- im Süden und Westen durch „Gemischte Baufläche“.

<sup>1</sup> Quelle: Tekturantrag zum Bauantrag BV/Nr. 344/2008 vom 17.09.2010

<sup>2</sup> IB Greiner: „Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrsgeräusche)“ Bericht Nr. 212034/2 vom 12.04.2011

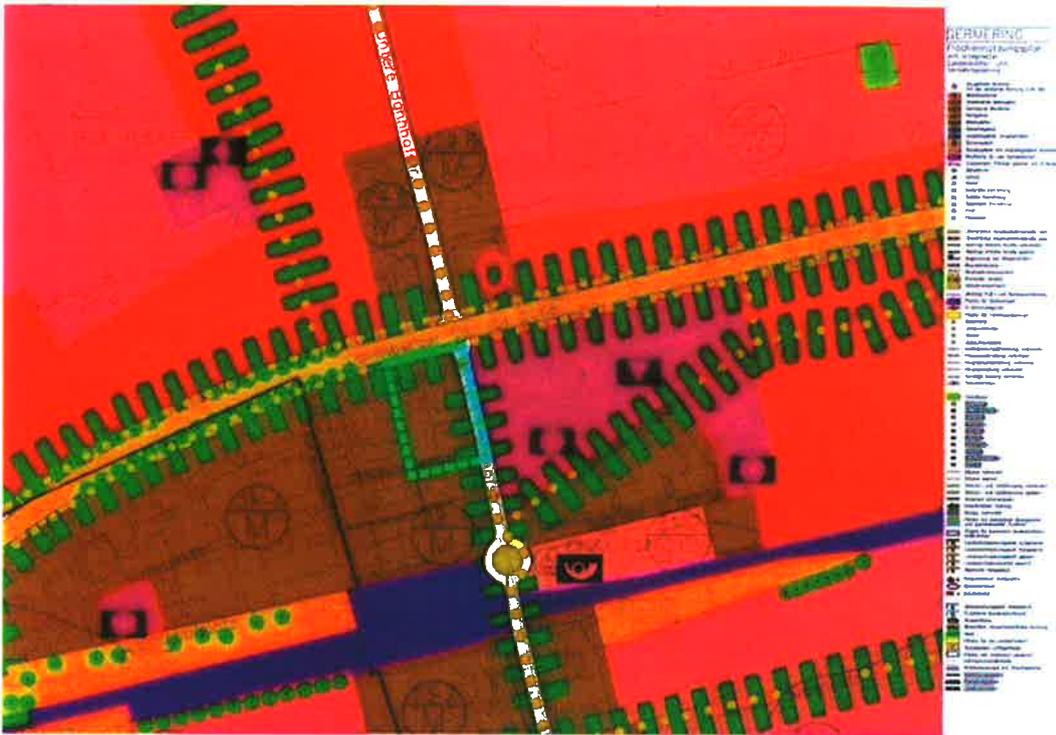


Abb. 4: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschafts- und Verkehrsplan

### 3.2. Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan „IG 31“ i.d.F. vom 19.04.1988.



Abb. 5: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan IG 31 mit Änderungsbereich

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan IG 31 „Ortszentrum“, setzt für den „Baubereich F“:

- Art der baulichen Nutzung ein „Kerngebiet“ (§ 7 BauNVO 77) fest. Die Ausnahmen nach § 7 Abs. 3 BauNVO 1977 (Tankstellen u. sonstige Wohnungen) und Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäuser und Großgaragen (§ 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO 77) werden ausgeschlossen. Ausnahmsweise sind Vergnügungsstätten (im Sinne § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO 77) zulässig. Die Nutzfläche für Einzelhandelsgeschäfte wurde auf eine maximale Größe von 200 m<sup>2</sup> beschränkt.
- Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl, eine Grundfläche, die Geschossfläche, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe (550,50 m ü.NN) festgesetzt.

- Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch reine Baukörperfestsetzung mit gebäudebezogene Baugrenzen bzw. Baulinien als sog. Baufenster mit differenzierter Höhenausweisung festgesetzt. Ferner werden Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen festgesetzt.
- Die örtliche Verkehrsfläche wird mit Straßenbegrenzungslinien und detaillierter Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen (Verkehrsbegleitgrün, Parkfläche, Gehwegfläche, Radweg) bestimmt. Ferner wurde über der „Nibelungenstraße“ ein „Durchgang“ festgesetzt.
- In Bezug auf den Verkehrslärm wurden Immissionsrichtwerte von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) festgelegt.
- Ferner werden örtliche Bauvorschriften zu Dachform, Einfriedung Farbgebung und Einfriedungen erlassen.
- Für die Abstandsflächen werden die bauplanungsrechtlichen Anforderungen (Baugrenzen bzw. Baulinien) vorangestellt, sodass sich bei der Ausnutzung der überbaubaren Flächen geringer Abstandsflächen ergeben können.

### 3.3. Örtliche Bauvorschriften - Satzungen

Die Stadt Germering hat folgende Satzungen erlassen:

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

### 3.4. Informelle Planungen

Der Stadtrat beauftragte Ende 2008 die Firma Identität und Image mit der Organisation und Moderation eines demokratischen Stadtentwicklungsprozesses unter Beteiligung der Germeringer Bürgerinnen und Bürger. Im Februar 2010 hat der Stadtrat ein Leitbild verabschiedet. Ein konkretes Handlungsprogramm für eine nachhaltige, von den Bürgerinnen und Bürgern Germerings mitgetragene 2. wurde im Juli 2010 beschlossen. Die Entwicklung des Stadtzentrums ist eines der Hauptziele des Handlungsprogramms. Im Rahmen der Teilnahme der Stadt Germering an dem Wettbewerb „Zukunft planen, Zukunft gestalten“, der Obersten Baubehörde, wurde der Stadt eine Anerkennung zugesprochen.

Nachdem die Entwicklung des Stadtzentrums als eines der Hauptziele der Stadtentwicklung definiert wurde, wurde die Planungsgemeinschaft Skorka/Rockinger und Schneider mit dem Verkehrsplanungsbüro TRANSVER mit der Erstellung eines Masterplanes für den Innenstadtbereich beauftragt.

### 3.5. Bodenfunde Denkmalschutz

Aufgrund des Datenabrufs beim Bayernviewer-Denkmal<sup>3</sup> sind innerhalb des Geltungsbereichs Bau- oder Bodendenkmäler unwahrscheinlich. In unmittelbarer Umgebung ist nördlich in ca. 25 m Entfernung folgendes Bodendenkmal kartiert: 1-7834-0006: „Brandgräber der späten Bronzezeit“.

## 4. VERFAHREN

### 4.1. Beschleunigtes Verfahren

Die Stadt hat sich zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB entschlossen. Nachdem es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB) handelt, ist das beschleunigte Verfahren anwendbar. Diese werden – in Anknüpfung an die Bodenschutzklausel in § 1a Abs. 2 Satz 1 – gesetzlich definiert als Bebauungspläne für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Dabei stellen „Maßnahmen der Innenentwicklung“ zugleich den Oberbegriff dar<sup>4</sup>.

Erfasst werden damit solche Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). In Betracht kommen, wie hier vorhanden, innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll und im Zusammenhang bebaute Ortsteile.

<sup>3</sup> Bayernviewer Denkmal, [http://www.geodaten.bayern.de/tomcat\\_files/denkmal\\_start.html](http://www.geodaten.bayern.de/tomcat_files/denkmal_start.html)

<sup>4</sup> Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BauGBÄndG 2007), Beschlossen durch die Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz am 21. März 2007 – Mustererlass Punkt 2.1.2.1

#### 4.2. UVP-Pflicht/Natura-2000-Gebiet

Durch Überplanung des Gebietes wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVP-Gesetz<sup>5)</sup> oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet und nicht begründet. Im Plangebiet wird kein Vorhaben zugelassen, das in Nr. 18 der Anlage zum UVP-Gesetz genannt ist und die dort jeweils angeführten Größen- und Leistungswerte erreicht oder überschreitet (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

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

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sind somit nicht erforderlich (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB).

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

#### 4.3. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Durch den Bebauungsplan entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft, die die Gestalt und die Nutzung von Grundflächen verändern und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes beeinträchtigen. So liegt die durch den Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche bei ca. 1.340 m<sup>2</sup> (bisher ca. 1.302 m<sup>2</sup> somit ein Plus von 38 m<sup>2</sup>) und ist somit in die Fallgruppe 1 des § 13a einzustufen (Bebauungspläne, die eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern besitzen - § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Es gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V. mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB). Anhaltspunkte für einen engen, sachlich, räumlich und zeitlich zusammenhängenden Bebauungsplan sind nicht gegeben.

### 5. GRUNDZÜGE DES PLANERISCHEN KONZEPTS

#### 5.1. Städtebauliches, grünordnerisches und verkehrliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht die Schaffung einer Blockrandbebauung entlang der „Landsberger Straße“ und „Unteren Bahnhofstraße“ vor. Diese wird zum Straßenraum höhenmäßig (Eckgebäude) und im Straßenverlauf durch Rücksprünge gegliedert.

Das grünordnerische Konzept sieht die Freihaltung des Blockinnenraumes vor. Im öffentlichen Straßenraum erfolgt teilweise die Ergänzung mit Einzelbäumen („Untere Bahnhofstraße“) und teilweise das Entfernen der „übergrünt“ Bepflanzung („Landsberger Straße“).



So sieht das Gesamtziel zur Innenstadt folgende Punkte vor:

- Räumliche Fassung der Kreuzung Landsberger Str./Untere Bahnhofstr.
- Lückenschluss in der Handelslage > Einzelhandel im EG
- Nutzungen, die die Innenstadt insgesamt beleben („Frequenz“)
- Hochwertige Fassadengestaltung des Gebäudes (Markierung Innenstadt)
- Verbesserung öff. Verkehrsflächen
- Abbau Unterführung
- Keine Arkaden
- Schaffung von ausreichenden und attraktiven Stellplätzen für Kunden - in Abwägung der Möglichkeiten und Ziele im Hinblick auf die innerstädtische Lage
- Optimierte Verkehrsanbindung

Abb. 6: Stadtraum - Abstimmung Gesamtziele zur Innenstadt Skorka/Rockinger und Schneider

<sup>5)</sup> Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bek. vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470)

Das verkehrliche Konzept sieht die Beibehaltung der bisher vorhandenen Erschließung mit einzelnen Verbesserungen vor. So wird im Bereich des „Wirtschaftsweges“ eine Verbreiterung vorgesehen um hier die Aufenthaltsqualität für Fußgänger zu erreichen und auch die Wendemöglichkeit u.a. für Müllfahrzeuge zu verbessern. Die Fußgängerunterführung im Kreuzungsbereich der „Landsberger Straße“ hat durch die Beampelung ihre Bedeutung verloren, aus diesem Grund wird ein Rückbau angedacht bzw. geprüft. Ferner ist eine Verbesserung der Tiefgaragenorganisation mit einer damit verbundenen Attraktivitätssteigerung vorgesehen.

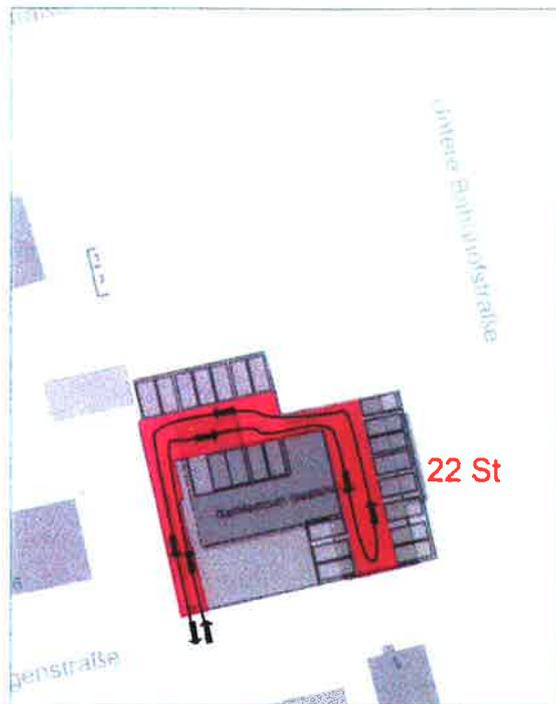


Abb. 7: Bestehende Tiefgarage mit einspuriger Rampe und Fahrgasse (rot)

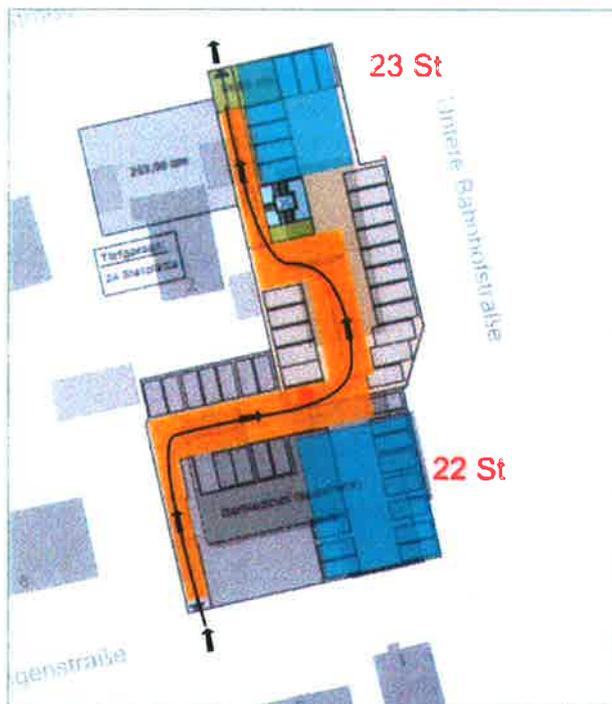


Abb. 8: Geplante Tiefgaragenerweiterung mit getrennter Ein- und Ausfahrtsrampe mit Fahrgasse (gelb) und möglicher Trennung in Stellplätze für Beschäftigte (blau)

## 5.2. Technische Versorgung

- Stromversorgung, kann über das Netz der Strom Germering AG erfolgen.
- Trinkwasserversorgung erfolgt über die Stadt Germering.
- Die Löschwasserversorgung erfolgt über die Trinkwasserversorgung. Der Grundschatz wird durch Bereitstellung des Löschwassers aus dem öffentlichen Trinkwassernetz mit 96 m<sup>3</sup>/h gewährleistet. Der Löschwasserbedarf ist für diesen Bereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung zu ermitteln. Das Arbeitsblatt W 405<sup>6</sup> sieht für ein Kerngebiet (MK) mit einer zulässigen Vollgeschosszahl von größer 1 und einer Geschossflächenzahl zwischen 1,0 bis 2,4 einen Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h (kleine Gefahr der Brandübertragung) bis 192 m<sup>3</sup>/h (mittlere bis große Gefahr der Brandübertragung) vor.
- Fernmeldeversorgung kann über das Netz der Deutsche Telekom AG erfolgen. Sollten Telekommunikationsanlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden. Eine Breitbandversorgung ist über 16 Mbit/s über 95 %<sup>7</sup> gegeben.
- Erdgasversorgung kann über das Netz der Stadtwerke München gesichert werden.
- Es wird angeregt bereits bei der Überplanung der öffentlichen Verkehrsfläche ein Spartengespräch mit den Ver- und Entsorgungsträgern durchzuführen.

## 5.3. Technische Entsorgung

- Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem über den Abwasserverband Amperverband, Eichenau.
- Müllentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Fürstfeldbruck, Abfallwirtschaftsbetrieb.

<sup>6</sup> DVGW (1978): Technische Regeln, Arbeitsblatt W 405, Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung, Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches

<sup>7</sup> Bundesamt für Wirtschaft und Technologie, Breitbandatlas

- Die Entwässerung des Niederschlagswassers ist eine dezentrale Versickerung auf den Baugrundstücken vorhanden und weiter so vorgesehen.

#### **5.4. Niederschlagswasserbeseitigung**

Nachdem es möglich ist die Baugrundstück vollständig zu unterbauen und zusätzlich ein hoher Grundwasserstand vorhanden ist, ist eine Versickerung auf eigenem Grundstück nicht mehr gegeben. Deswegen sind bei der Realisierung der Baumaßnahme technische Maßnahmen zur Wasserspeicherung bzw. -rückhaltung erforderlich.

#### **5.5. Vorbeugender Brandschutz**

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

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

Weitere Anforderungen für die Bauwerke werden im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens nachgewiesen.

### **6. PLANINHALT**

---

#### **6.1. Vorgehen**

Nachdem die Änderung des Bebauungsplanes zum Teil aufgrund eines Vorhabenintergrundes erstellt wird, wird ein eigenständiges neues Planwerk erstellt.

#### **6.2. Art der baulichen Nutzung**

##### **6.2.1. Kerngebiet**

Die Festsetzung des Kerngebietes sichert den Raum für die zentrale Unterbringung von Handel, Dienstleistungen und Verwaltung. Die Wohnnutzung ist hierbei untergeordnet und allgemein nur für „Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter“ (§ 7 Abs 2 Nr. 6 BauNVO) und nur ausnahmsweise für sonstige Wohnungen (§ 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) vorgesehen.

##### **6.2.2. Ausgeschlossene Nutzungen**

Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, um eine Beeinträchtigung der vorhandenen zentralen Nutzung (Einkaufen, Versorgung mit Dienstleistungen, öffentliche Nutzung) und eine städtebaulich nachteilige Wirkung (insbesondere an der markanten Ecksituation) zu verhindern. Damit bleibt die Attraktivität erhalten und eine Niveauabsenkung des Gebietes (sog. Trading-Down-Effekt) wird vermieden.

Ebenso ausgeschlossen sind Tankstellen, da diese aufgrund der Flächenausdehnung städtebaulich nicht erwünscht sind.

#### **6.3. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundfläche (GR), die Geschossfläche (GF), die Zahl der Vollgeschosse (Z) und Höhenfestsetzung (H) mit der traufseitigen Wandhöhe der baulichen Anlage bestimmt.

##### **6.3.1. Grundfläche**

Die zulässige Grundfläche wird mit absoluten Werten festgesetzt. Dies leitet sich aus dem städtebaulichen Konzept ab. Dabei werden die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO für ein Kerngebiet mit GRZ von 1,0 mit einer rechnerischen GRZ von 0,52 deutlich unterschritten.

##### **6.3.2. Versiegelung**

Die BauNVO erlaubt in Kerngebieten eine vollständige Versiegelung. So dürfen die in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Anlagen die Grundfläche bis zu einer GRZ von 1,0 überschreiten. Dies ist einerseits gerechtfertigt, da innerhalb des „Kerngebietes“ eine GRZ von 1,0 zulässig ist und innerhalb des zentralen Stadtbereichs notwendigen Stellplätze zum großen Teil nur unterirdisch untergebracht werden können.

##### **6.3.3. Geschossfläche**

Mit der Geschossfläche als Höchstmaß wird die dritte Dimension der Verteilung der Nutzung festgesetzt. Dabei werden die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO für ein Kerngebiet mit GFZ 3,0 mit einer rechnerischen GFZ von 1,60 deutlich unterschritten. Bei der Festsetzung der Geschossfläche wurde die Fläche des Durchgangs zu der Geschossfläche, die der Arkaden nicht zu der Geschossflächen gerechnet.

#### **6.3.4. Zahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhen und Höhenlage**

Die Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß, und Höhen (traufseitige Wandhöhen) werden festgesetzt, um die Einbindung in das Ortsbild zu erreichen.

Die Höhe der baulichen Anlage bezieht sich auf einen unteren Bezugspunkt, für die einzelnen Gebietsteile. Damit wird die städtebauliche Höhenentwicklung umgesetzt.

#### **6.4. Überbaubare Grundstücksfläche und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch sog. Baukörperfestsetzungen mit Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Dabei dienen die Baulinien dazu, die städtebaulich gewollten Straßenräume und Platzkanten zu erhalten, zu definieren und durchzusetzen.

Auf die Festsetzung der geschlossenen Bauweise wird verzichtet, da dies durch die seitlichen Baulinien erreicht wird.

Um die fußläufigen Verbindungen zu verbessern, werden erdgeschossige Durchgänge (ca. 32 m<sup>2</sup>) und Arkaden (ca. 38 m<sup>2</sup>) festgesetzt.

Bauraumüberschreitungen werden für die Unterbauung des Baugrundstückes mit den Tiefgaragen verbal festgelegt.

Die oberirdische Stellplätze und die eingehausten Tiefgaragenrampen werden explizit als Flächen festgesetzt.

#### **6.5. Immissionsschutz**

Für den Bebauungsplan wurde eine Schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Greiner<sup>8</sup> erstellt. Die Zusammenfassung kommt zu folgender Zusammenfassung der Schallschutzmaßnahmen:

*„Im vorliegenden Fall ist aufgrund der innerstädtischen Lage und der vorgesehenen Nutzung der Gebäude ist die Vorsehung aktiver Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzwänden an der Landsberger Straße bzw. Unteren Bahnhofstraße nicht möglich.*

*Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse sollten an diesem Gebäude daher an den straßenzugewandten Hausfassaden Grundrissorientierungen vorgesehen und schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Wohn- Schlaf- und Kinderzimmer) nur an den schallabgewandten Fassadensituierungen werden. Ist dies aus grundrissgestalterischen Gründen nicht möglich, sind entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen zu beachten.*

*An den in der Abbildung im Anhang A auf der Seite 5 [des Berichtes 2120341/2] farbig markierten Fassaden sind passive Schallschutzmaßnahmen in Form von erhöhten Gesamtschalldämm-Maßen der Außenbauteilflächen und eine fensterunabhängige Belüftung für Schlaf- und Kinderzimmer sicherzustellen.“*

#### **6.6. Anzahl der Stellplätze**

Für die Ermittlung der Stellplätze wurde wie folgt vorgegangen:

- Für das MK 1 erfolgt die Ermittlung der erforderlichen Stellplätze nach der KzfAbS der Stadt Germering und
- für das MK 2 und MK 3 werden in Abweichung von der KzfAbS festgesetzt. Diese wurden aufgrund von „stellplatzarmen Nutzungen der Zielmieten“, „vergleichbare Ärztehäuser“ und der Lage im Zentrum ermittelt.

Die Anzahl der Fahrradstellplätze richtet sich nach der gemeindlichen Satzung. Dieses sollen überdacht ausgeführt werden. Um den Straßenraum bzw. die Vorzone der Gebäude nicht mit kleinteiligen Überdachungen zu belasten wird bestimmt, dass die Überdachungen der Fahrradstellplätze nur im rückwärtigen (nicht-einsichtige) Grundstücksteil zulässig sind.

#### **6.7. Bauliche Gestaltung**

Eigenständige Regelungen für Werbeanlagen sind nicht erforderlich, hier wird auf die städtische Satzung (Zone I) verwiesen.

Für die Einbindung ins das moderne Stadtbild werden geneigte Dächer und begrünte Flachdächer festgesetzt.

<sup>8</sup> IB Greiner, Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung Bericht Nr. 2120341/2 vom 12.04.2012 (Schallschutz gegen Verkehrsgläusche)

## 6.8. Abstandsflächen

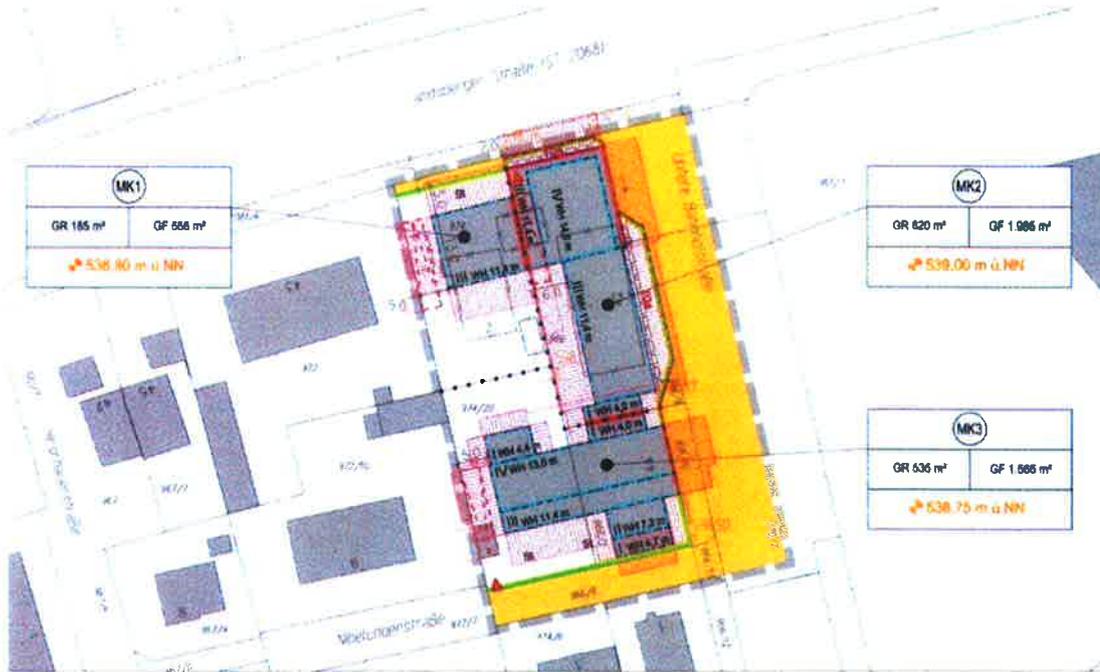


Abb. 9: Anordnung der Abstandsflächen aufgrund der Lage der überbaubaren Grundstücksflächen

Bei den Abstandsflächen werden, die bauplanungsrechtlichen Anforderungen (Baugrenzen bzw. Baulinien) vorangestellt. Aufgrund der Überprüfung der Abstandsregelungen der Bayerischen Bauordnung (0,5 H Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO mind. 3 m) können die Abstandsflächen zu den Mitten der umgebenen Verkehrsflächen („Landsberger Straße“, „Untere Bahnhofstraße“ und „Nibelungenstraße“) eingehalten werden.

Zulässige Bebauung auf den Fl.-Nrn.	Abstandsflächen-unterschreitung zu Fl.-Nrn. und Maße	Bewertung
Fl.-Nr. 974/22 Untere Bahnhofstr. 44 <b>Festsetzung:</b> Baugrenzen im Abstand von 5,0 m WH: 11,4 m WH: 13,0 m DN: 0°-12° Erf. Abstandsflächen: ca. 6,8 m/5,7 m	Fl.-Nr. 972/10 Nibelungenstr. 6 im <b>WESTEN</b> Länge: 8,6 m Tiefe: 1,8 m Länge: 3,7 m Tiefe: 0,7 m	Bisher war auf Fl.-Nr. 974/22 eine dreigeschossige Bebauung mit einer WH 11,75 m (550,5 m üNN) mit einer Dachneigung von 15° bis 25° auf eine Länge von 12,3 m und einem Grenzabstand von ca. 5,0 m zulässig. Die vorhandene Bebauung mit einem Terrassengeschoss (GerMedicum I) wurde genehmigt. Ein Abstand von 15,8 m zur vorhandenen zweigeschossigen Wohnbebauung und der Brandschutzabstand von 5 m wird eingehalten. <b>Im Vergleich zum bisherigen Bebauungsplan und der genehmigten Bebauung ist keine wesentliche Verschlechterung erkennbar.</b>
<b>Festsetzung:</b> Fl.-Nr. 966 Untere Bahnhofstr. 42 Baugrenzen im Abstand von 6,0 m WH: 11,4 m DN: 0°-12° (rechn. FH: 13,7 m bei PD) Erf. Abstandsflächen: ca. 5,7 m (6,1 m)	Fl.-Nr. 974/2 Untere Bahnhofstr. 44 im <b>WESTEN</b> Länge 7,9 m Tiefe 0,1 m Fl.-Nr. 974 Nibelungenstr. 2 im <b>WESTEN</b> Länge 17,1 m Tiefe 0,1 m	Bisher war auf Fl.-Nr. 966 eine eingeschossige Bebauung ohne explizite Festsetzung einer WH mit einem begrünten Flachdach auf eine Länge 9,1 m einem Grenzabstand von ca. 2,0 m (vorgesehene Verschmelzung mit Fl.-Nr. 974) zulässig. Der Baukörper wurde im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan um 4,0 m nach Osten verschoben. Ein Abstand von ca. 10,6 m zur vorhandene zweigeschossigen Wohnbebauung und der Brandschutzabstand von mehr als 5 m wird eingehalten. <b>Im Vergleich zum bisherigen Bebauungsplan und der genehmigten Bebauung ergibt sich durch die Verschiebung nach Osten eine Verbesserung, die neue Unterschreitung der Abstandsflächen kann als marginal bewertet werden.</b>

Zulässige Bebauung auf den Fl.-Nrn.	Abstandsflächen-unterschreitung zu Fl.-Nrn. und Maße	Bewertung
<b>Festsetzung:</b> Baulinie auf der seitlichen Grundstücksgrenze WH: 11,4 m DN: 0°-12° Erf. Abstandsflächen: ca. 5,7 m (6,1 m)	Fl.-Nr. 974 Nibelungenstr. 2 im <b>WESTEN</b> Länge 5,0 m Tiefe 5,7 (6,1 m)	Bisher war auf Fl.-Nr. 974/22 eine dreigeschossige geschlossene Bebauung mit einer WH 11,75 m (550,5 m üNN) mit einer Dachneigung von 15° bis 25° auf eine Länge von 12,3 m und einem Grenzabstand von ca. 5,0 m zulässig. Es ist kein Grenzabstand vorhanden. <b>Um einen wirksame Ecksituation im Bereich der „Landsberger Straße“ und „Untere Bahnhofstraße“ zu schaffen ist es erforderlich eine Grenzbebauung festzusetzen. Die Belange des Abstandsflächenrechts müssen hier gegenüber den städtebaulichen Belangen zurücktreten.</b>
<b>Festsetzung:</b> Fl.-Nr. 974 Nibelungenstr. 2 Baugrenzen im Abstand von 5,0 m WH: 11,4 m DN: 0°-12° (rechn. FH: 13,7 m bei PD) Erf. Abstandsflächen: ca. 5,7 m (6,1 m) Tiefgaragenrampe WH: 3,0	Fl.-Nr. 972 Landsberger Str. 43 im <b>WESTEN</b> Länge 13,0 m Tiefe 0,7 bzw. 1,1 m	Bisher war auf Fl.-Nr. 966 eine dreigeschossige Bebauung mit einer WH 11,75 m (550,5 m üNN), mit einer Dachneigung von 15° bis 25° auf eine Länge von 12,3 m einem Grenzabstand von ca. 5,0 m zulässig. Der Baukörper wurde im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan nun um ca. 8,2 m nach Norden verschoben, dadurch erfolgt eine Verbesserung der bisherigen Situation von. Der Abstand von 13,1 m zur vorhandenen dreigeschossigen gemischten Bebauung und der Brandschutzabstand von 5 m wird eingehalten. <b>Im Vergleich zum bisherigen Bebauungsplan und der genehmigten Bebauung ist keine wesentliche Verschlechterung erkennbar.</b>

Tab. 2: Unterschreitungen der Abstandsflächen

Die Belange der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, des Sozialabstandes, des Wohnfriedens, der ausreichenden Belichtung und Belüftung und des Brandschutzes werden hierdurch nicht beeinträchtigt.

### 6.9. Verkehrsfläche/ Fläche für Gehrechte

Um die im verkehrlichen Konzept beschriebene Verbesserung des Wirtschaftsweges zu erreichen, wird zusätzlich ein bis zu 2,0 m breite Fläche als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Im Bereich der „Unteren Bahnhofstraße“ wird die auf öffentlichem Grund liegende Führung der Fußgänger beibehalten. Um die im ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehene lineare Führung der Fußgänger zu erreichen und den Eingriff in das Eigentum zu minimieren (auch unter Berücksichtigung der Unterbauung der Fläche mit einer Tiefgarage) wird im straßenseitigen Bereich ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit/Öffentlichkeit festgesetzt.

Um sowohl den Gestaltungsspielraum in der Ausführungsplanung zu erhöhen als auch kleine Veränderungen zu ermöglichen wird eine zweckmäßigere generalisierte Festsetzung für die öffentlichen Verkehrsfläche gewählt. Diese beinhaltet Fahrbahn, Wege, Gehweg, Park- und Haltebuchten, straßenbegleitende Grünflächen, Verkehrsinseln und Pflanzstreifen.

### 6.10. Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen dem öffentlichen Interesse und sichern ein Mindestmaß an Durchgrünung des Straßenraumes.

Zur Verbesserung der vorhandenen mikroklimatischen Situation trifft der Bebauungsplan Regelungen zur Dachbegrünung und zu den Belagsflächen. Die Festsetzungen schaffen bodenschonend befestigte Flächen, die nicht vollständig versiegelt, sondern dauerhaft wasser- und luftdurchlässig sind. Somit werden die Auswirkungen der notwendigen Flächenbefestigungen minimiert und ermöglichen ein oberflächen-nahes Versickern des Niederschlagwassers weitgehend an Ort und Stelle.

### 6.11. Maßangabe

Die Maßangabe erfolgt zurückhaltend.

## 7. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN

### 7.1. Bestehende städtebauliche Werte

Art	Fläche	Verteilung
<b>Geltungsbereich</b>	<b>ca. 4.020 m<sup>2</sup></b>	
Kerngebiet (Bauland § 19 Abs. 3 BauNVO)	ca. 2.740 m <sup>2</sup>	68,2%
Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	GR 927 m <sup>2</sup>	GRZ = 0,34
Grundflächenzahl keine nach § 19 Abs. 4 BauNVO	GR 986 m <sup>2</sup>	<b>106,4 vom Hundert</b>
Geschossfläche (§ 20 Abs. 2 BauNVO)	GF 2.602 m <sup>2</sup>	GFZ = 0,95
<b>Summe Versiegelung</b>	<b>ca. 1.913 m<sup>2</sup></b>	GRZ(§19IV) = 0,70
Verkehrsfläche	ca. 1.280 m <sup>2</sup>	31,8%
<b>Summe Versiegelung Geltungsbereich</b>	<b>ca. 3.193 m<sup>2</sup></b>	<b>79,4%</b>

Tab. 3: Maß der baulichen Nutzung - Bestehender Baukörper

Art	Fläche	Verteilung
<b>Geltungsbereich</b>	<b>ca. 4.020 m<sup>2</sup></b>	
Kerngebiet (Bauland § 19 Abs. 3 BauNVO)	ca. 2.740 m <sup>2</sup>	68,2%
Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	GR 1.302 m <sup>2</sup>	GRZ = 0,48
Grundflächenzahl keine nach BauNVO 77 somit Obergrenze	GR 1.438 m <sup>2</sup>	<b>110,4 vom Hundert</b>
Geschossfläche (§ 20 Abs. 2 BauNVO)	GF 2.590 m <sup>2</sup>	GFZ = 0,95
<b>Summe Versiegelung</b>	<b>ca. 2.740 m<sup>2</sup></b>	GRZ(§19IV) = 1,00
Verkehrsfläche	ca. 1.280 m <sup>2</sup>	31,8%
<b>Summe Versiegelung Geltungsbereich</b>	<b>ca. 4.020 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0%</b>

Tab. 4: Maß der baulichen Nutzung - Bestehender Bebauungsplan IG 31 für das Bauquartier F

### 7.2. Neue städtebauliche Werte

Art	Fläche	Verteilung
<b>Geltungsbereich</b>	<b>ca. 4.020 m<sup>2</sup></b>	
Kerngebiet (Bauland § 19 Abs. 3 BauNVO)	ca. 2.570 m <sup>2</sup>	63,9%
Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	GR 1.340 m <sup>2</sup>	GRZ = 0,52
Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	GR 1.230 m <sup>2</sup>	<b>91,8 vom Hundert</b>
Geschossfläche (§ 20 Abs. 2 BauNVO)	GF 4.105 m <sup>2</sup>	GFZ = 1,60
<b>Summe Versiegelung</b>	<b>ca. 2.570 m<sup>2</sup></b>	GRZ(§19IV) = 1,00
Verkehrsfläche	ca. 1.450 m <sup>2</sup>	36,1%
<b>Summe Versiegelung Geltungsbereich</b>	<b>ca. 4.020 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0%</b>

Tab. 5: Maß der baulichen Nutzung - 2. Änderung des Bebauungsplanes IG 31

### 7.3. Haftungsausschluss

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

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

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

### 7.4. Maßnahmen zur Verwirklichung

Die Grundstücke befinden sich in öffentlichem und privatem Eigentum. Ein Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich. Erforderlicher Grunderwerb wird privatrechtlich geregelt.

Fl.-Nr.	Lage	Art	m <sup>2</sup>
966	Unter Bahnhofstr. Nr. 42	Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit Bisher öffentliche Verkehrsfläche bestehende Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche bisher ca. 127 m <sup>2</sup>	ca. 110 m <sup>2</sup> O ca. 3,8 m Tiefe ca. 46,1 m Länge
		Öffentliche Verkehrsfläche bisher Festsetzung als Kerngebiet - Verbreiterung -	ca. 34 m <sup>2</sup> N ca. 2,0 m Tiefe ca. 17,2 m Länge
Die mit Gehrecht belastete Fläche begründet einen Anspruch auf Entschädigung im Sinne des § 41 Abs. 1 BauGB, da das Grundstück mit einer Fläche von ca. 144 m <sup>2</sup> belastet wird. Im Gegensatz zu den bisherigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplan i.d.F. vom 19.04.1988 der den Eigentumsentzug von 127 m <sup>2</sup> vorbereitete ergibt sich eine deutliche Verbesserung. So kann von keinem spürbaren und nicht unerheblichem Vermögensnachteil ausgegangen werden.			
974	Nibelungenstr. Nr. 2 (NORD) (Landsberger Str.)	Öffentliche Verkehrsfläche bisher Festsetzung als Kerngebiet - Verbreiterung -	ca. 35 m <sup>2</sup> N ca. 1,6 - 2,0 m Tiefe ca. 19,2 m Breite
		Hier durch werden die Fläche von ca. 35 m <sup>2</sup> dem Eigentum entzogen. Dieser Eingriff begründet eine Übernahme der Fläche, die im Wege von privatrechtlichen Verträgen durch die Stadt erworben werden.	

Tab. 6: Fremdnützige Festsetzungen

**7.5. Auswirkungen**

Durch die Verwirklichung ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensumstände der in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen.

Sonstige mehr als geringfügige, schutzwürdige und erkennbare Belange sind nicht ersichtlich.

Aufgestellt

am 08.03.2012

Geändert

am: 29.03.2012

17.07.2012

Ausgefertigt am **05. Sep. 2012**  
Stadt Germering

Andreas Haas  
Oberbürgermeister

Fürstenfeldbruck



Frank Reimann  
Planverfasser