
**BEGRÜNDUNG ZUR
3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES IG 24**
für den Bereich der Fl.-Nrn. 717/3, 721 und 723

Begründung

Inhalt

1.	EINFÜHRUNG	3
1.1.	Lage des Plangebietes	3
1.2.	Anlass und Erforderlichkeit der Änderung des Bebauungsplanes	3
2.	AUSGANGSSITUATION	3
2.1.	Abgrenzung und Größe	3
2.2.	Umgebende Nutzungen	4
2.3.	Verkehrliche Anbindung	4
2.4.	Eigentumsverhältnisse	4
2.5.	Vorbelastung des Plangebietes	5
3.	DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN.....	6
3.1.	Flächennutzungsplan	6
3.2.	Bebauungspläne	7
3.3.	Örtliche Bauvorschriften – Satzungen	7
3.4.	Räumliche Entwicklungsstrategie Landkreis Fürstentfeldbruck 2017 (RES)	8
3.5.	Weitere Rechtsvorschriften	8
4.	VERFAHREN.....	8
4.1.	Beschleunigtes Verfahren	8
4.2.	UVP-Pflicht/Natura-2000-Gebiet/Störfall-Richtlinie	8
4.3.	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	9
5.	PLANERISCHE KONZEPTE.....	9
5.1.	Städtebauliches, verkehrliches und grünordnerisches Konzept	9
5.2.	Technische Versorgung	10
5.3.	Technische Entsorgung	10
5.4.	Feuerwehr	10
6.	PLANINHALT	11
6.1.	Vorgehen	11
6.2.	Art der baulichen Nutzung	11
6.3.	Fläche für den Gemeinbedarf	11
6.4.	Maß der baulichen Nutzung	11
6.5.	Über- und unterbaubare Grundstücksfläche, Flächen für Tiefgaragen und Stellplätze	12
6.6.	Bauweise	12
6.7.	Abstandsflächen	12
6.8.	Immissionsschutz	16
6.9.	Grünordnung	17
6.10.	Gestalterische Festsetzungen	17
6.11.	Verhältnis zu den örtlichen Bauvorschriften und Satzungen	17
6.12.	Weitere Inhalte	17
7.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN.....	17
7.1.	Städtebauliche Werte	17
7.2.	Artenschutzrechtlicher Haftungsausschluss	18
7.3.	Belange des Klimaschutzes	18
7.4.	Flächennutzungsplan	19
7.5.	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	19

1. EINFÜHRUNG

1.1. Lage des Plangebietes

Der Änderungsbereich umfasst die Fl.-Nrn. 717/3, 721 und 723 und liegt innerhalb des Siedlungsbereichs von Germering ca. 15 m südlich der Domonter Straße/Rathaus, westlich der Unteren Bahnhofstraße und ca. 430 km von der Stadtmitte (S-Bahn) entfernt.

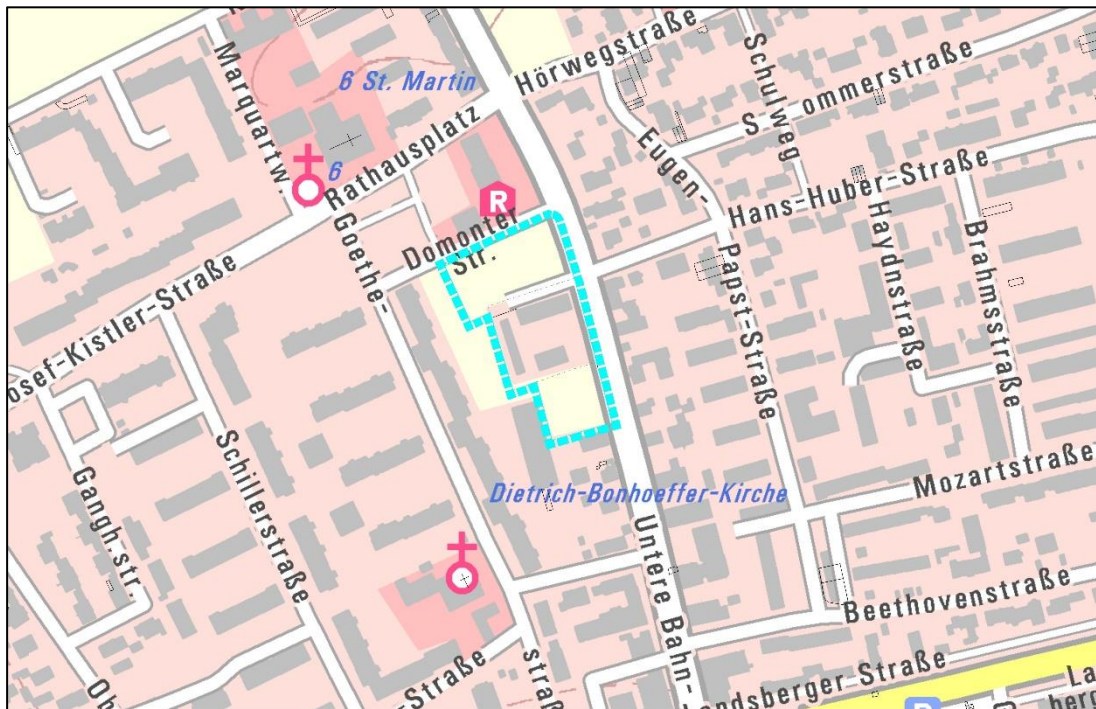


Abb. 1: Auszug aus der Digitalen Ortskarte (DOK) © LVG-Bayern mit Änderungsbereich (cyan)

1.2. Anlass und Erforderlichkeit der Änderung des Bebauungsplanes

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes ist, dass die Eigentümerin des Grundstücks Fl.-Nr. 721 der Max-und-Gabriele-Strobl-Stiftung vertreten durch die Germeringer Sozialstiftung das Grundstück mit der Zweckbestimmung der Errichtung eines stationären Hospizes, eines Frauenhauses sowie sozial gefördertem Wohnraum überlassen hat.

Dieser Zweckbestimmung hat der Stadtrat entsprochen und in seiner Sitzung am 17.07.2018 der Änderung des Bebauungsplanes IG 24 zugestimmt.

Gleichzeitig soll das unbebaute Grundstück Fl.-Nr. 717/3 und das bebaute Grundstück der Fl.-Nr. 723 (Untere Bahnhofstraße 14, 16 und 18) behutsam verdichtet werden, um die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu verstärken.

Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes ist, im Rahmen der Innenentwicklung die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) abzudecken und im Verdichtungs-raum München zusätzlichen Wohnraum (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) zu schaffen.

Hierzu wird für das Grundstück Fl.-Nr. 721 eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung soziale und gesundheitliche Zwecke (ca. 1.930 m²) neu festgesetzt, Für die Fl.-Nrn. 723 und 717/3 verbleibt es bei der Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes (ca. 7.315 m²).

2. AUSGANGSSITUATION

2.1. Abgrenzung und Größe

Der Änderungsbereich umfasst die Fl.-Nrn. 717/3, 721 und 723 (Untere Bahnhofstraße 14, 16 und 18). Er umfasst eine Fläche von ca. 0,578 ha, mit einer Ausdehnung von ca. 150 m auf ca. 44 m bis ca. 82 m. Das Gelände ist als eben zu bezeichnen.

Die Fl.-Nr. 717/3 ist unbebaut und wird als Wiese genutzt.

Die Fl.-Nr. 721 ist unbebaut und wird als Wiese genutzt. An der westlichen Grundstücksgrenze sind drei Laubbäume vorhanden.

Die Fl.-Nr. 723 ist im Norden mit einem dreigeschossigen und im Süden mit einem zweigeschossigen Wohngebäude (Mehrfamilienhaus) mit flach geneigtem Satteldach bebaut. Im westlichen, rückwärtigen Teil befindet sich eine eingeschossige Garagenzeile mit 13 Garagen und 9 Stellplätzen. Es sind kleinere Ziergehölze vorhanden.

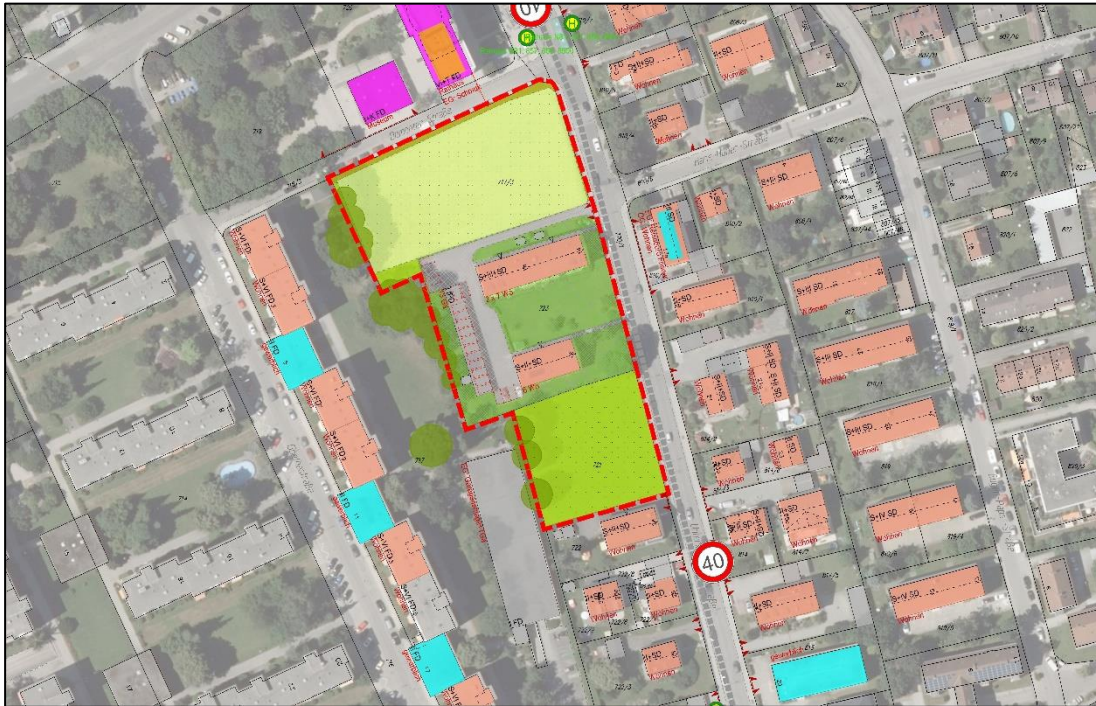


Abb. 2: Bestandsaufnahme 12-2017 mit DOP 20 vom 04.06.2015, mit Bestand, Freiflächen und derzeitigen Nutzungen

2.2. Umgebende Nutzungen

Umgeben wird der Änderungsbereich:

- Im Norden durch die Domonter Straße (Fl.-Nr. 718/3), darüber hinaus durch das siebengeschossige Rathausgebäude (bei dem das siebte Stockwerk als Terrassengeschoss ausgebildet ist) mit einem Laden und Gastronomie im Erdgeschoss. Westlich des Rathauses befindet sich das eingeschossige Museumsgebäude,
- im Osten durch die Untere Bahnhofstraße, darüber hinaus durch eine überwiegend zweigeschossige Wohnbebauung (als Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser) mit Satteldach. Vereinzelt ist eine dreigeschossige gemischt genutzte Bebauung (Reisebüro und Friseur im Erdgeschoss und darüber Wohnen) vorhanden. Die Kraftfahrzeuge werden in Garagen und auf Stellplätzen untergebracht.
- Im Süden durch zweigeschossige Wohngebäude (Einfamilien-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser) mit Satteldach. Die Kraftfahrzeuge werden in Garagen und auf Stellplätzen untergebracht.
- im Westen durch markanten zwei- bis sechsgeschossigen Geschosswohnungsbau (in der typischen städtebaulichen Großform der 70er Jahre) mit Flachdach. Die Kraftfahrzeuge sind zentral in einer erdgeschossigen Garagenanlage (mit 3,0 m Grenzabstand) und in einer Tiefgarage untergebracht.

2.3. Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung der Grundstücke erfolgt:

- Für den motorisierten Individualverkehr (MIV) über die Untere Bahnhofstraße.
- Für den nicht motorisierten Verkehr (NV) für Fußgänger über die bestehenden beidseitigen Gehwege, sowie für Radfahrer über die bestehende Mischnutzung mit dem MIV.
- Der leistungsfähige öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) steht nördlich in ca. 20 m bis 160 m Entfernung über die Haltestelle „Rathaus“ (Bus-Linien N81, 857, 585) bzw. Sammeltaxi (8500) zur Verfügung.

2.4. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum.

2.5. Vorbelastung des Plangebietes

2.5.1. Verkehrsgeräusche



Abb. 3: Gebäudelärmkarte tags, Anhang A, S. 2

Abb. 4: Gebäudelärmkarte nachts, Anhang A, S. 3

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch das Ingenieurbüro Greiner eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrsgeräusche)¹ erstellt die zusammengefasst zu folgendem Ergebnis kommt:

„Aufgrund der Verkehrsgeräusche können die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 an den geplanten Bauräumen überschritten werden. Es sind die erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen gemäß der DIN 4109 zu ermitteln.“

Untersuchungsergebnisse

Berechnungsergebnisse

- An den geplanten Wohngebäuden kommt es an den straßenzugewandten Ostfassaden zu Beurteilungspegeln in Höhe von bis zu 68 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts.
- An den Nord- und Südfassaden erreichen an den straßennahen Fassadenabschnitten die Beurteilungspegel Werte in Höhe von bis zu 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts.
- Lediglich an den schallabgewandten Westfassaden kommt es zu Beurteilungspegeln unter 55 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts.

Beurteilung

Der Vergleich der berechneten Beurteilungspegel mit den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 für WA-Gebiete (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) zeigt folgende Ergebnisse. Hierbei ist zu beachten, dass auch für die geplante Gemeinbedarfsfläche der Schutzanspruch eines WA-Gebietes angesetzt wird:

- Die Orientierungswerte werden tagsüber an den straßennahen Ostfassaden um etwa 13 dB(A) tags und 14 dB(A) nachts überschritten.
- An den Nord- und Südfassaden betragen die Überschreitungen bis zu 9 dB(A) tags und nachts.
- An den Westfassaden können die Orientierungswerte eingehalten werden.

Der Vergleich der berechneten Beurteilungspegel mit den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV, als Indiz für schädliche Umwelteinwirkungen, zeigt folgende Ergebnisse:

¹ IB Greiner, 3. Änderung des Bebauungsplanes „IG 24“ Stadt Germering, Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrsgeräusche) Bericht Nr. 218055/2 vom 09.08.2018

- Die Immissionsgrenzwerte für Wohngebiete (59 / 49 dB(A) tags / nachts) können erst ab einem Abstand von etwa 25-30 m von der östlichen Grundstücksgrenze eingehalten werden.
- Die Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete (64 / 54 dB(A) tags / nachts) werden an sämtlichen Fassaden mit Ausnahme der straßennahen Ostfassaden eingehalten.“

2.5.2. Elektromagnetische Immissionen

Auf dem Gebäude des Rathauses (Rathausplatz Nr. 1, Fl.-Nr. 720) befindet sich ein Funkmast mit zurzeit 21 Mobilfunk-Sendeantennen und eine sonstige Funkanlage. Die für diesen Standort gültigen standortbezogenen Sicherheitsabstände sind folgende:

Standortbezogener Sicherheitsabstand ²			
Die Sicherheitsabstände der einzelnen Sendeantennen wurden entsprechend ihrer Montage und ihrer Abstrahlrichtung bereichsbezogen (Sektor) zu standortbezogenen Sicherheitsabständen zusammengefasst. Dabei wurde auch der Einfluss der relevanten Feldstärken von umliegenden ortsfesten Funkanlagen berücksichtigt.			
	In Hauptstrahlrichtung (in Meter)	In vertikaler Richtung (in Meter)	Montagehöhe der Bezugsantenne über Grund (in Meter)
Gesamtbereich	18,92 m	4,90 m	27,4 m

Tab. 1: Standortbescheinigung 541479

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

Aufgrund des Abstandes des Änderungsbereichs zum Standort von ca. 45 m werden die festgelegten Sicherheitsabstände deutlich überschritten.

3. DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

3.1. Flächennutzungsplan

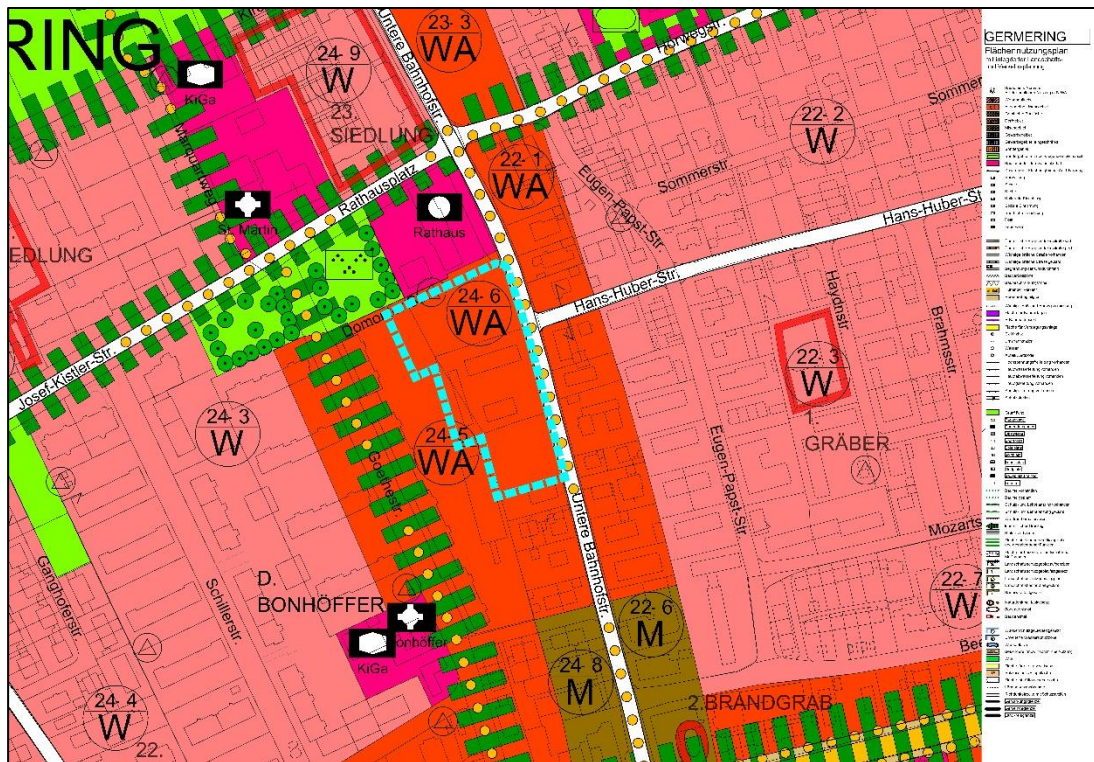


Abb. 5: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit dem Geltungsbereich (cyan)

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan und Verkehrsplan³ liegt der gesamte Bereich im „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA 24-6/-5)

Umgeben wird das Plangebiet im Osten durch „wichtige örtliche Straße vorhanden“ überlagert mit „wichtige Fuß- und Radwegverbindung“, darüber hinaus „Allgemeine Wohngebiete (WA 22-1)“, im Süden und Westen durch „Allgemeine Wohngebiete“ (WA 24-6/-5) und im Norden durch „wichtige örtliche

² emf.bundesnetzagentur.de/, Datenabruf 07/2018

³ i.d.F. vom 08.08.2006 genehmigt von der Regierung von Oberbayern am 04.07.2006

Straße vorhanden“, darüber hinaus „Baufläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Verwaltung“ und dem Einschrieb „Rathaus“.

3.2. Bebauungspläne

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen qualifizierten Bebauungsplans „IG 24“⁴. Somit ist dieser Bereich nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

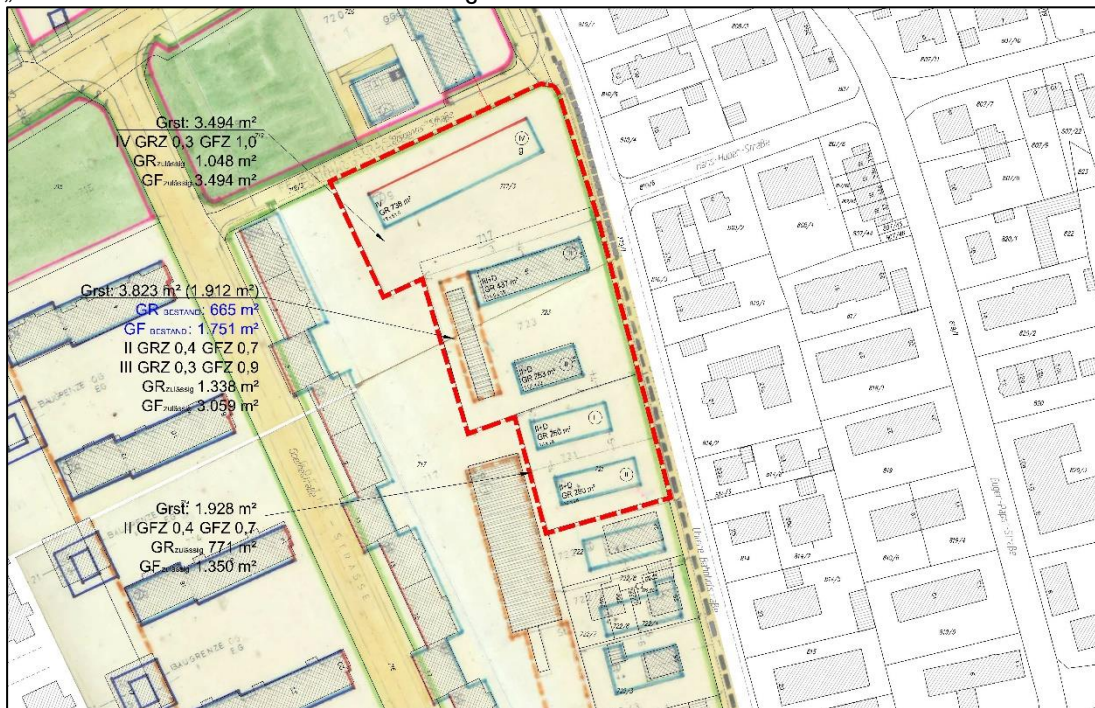


Abb. 6: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „IG 24“

Dieser enthält im Änderungsbereich Festsetzungen zur:

- Art der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO 1962), wobei Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO nicht zulässig sind.
- Maß der baulichen Nutzung
Das Maß der Nutzung wird durch die zwingende Zahl der Vollgeschosse (Z = II bzw. III), die daraus resultierende Grundflächenzahl (GRZ 0,4 bzw. 0,3) und die Geschossflächenzahl (GFZ 0,7 bzw. 0,9) einschl. der Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen mit zugehörigen Treppenträumen und Umfassungswänden, bestimmt.
- Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen
Es wird offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden baukörperbezogen durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Zusätzlich werden nur für Fl.-Nr. 723 Flächen für Garagen festgesetzt, wobei außerhalb dieser Flächen keine Garagen zulässig sind.
- Garagen
Soweit keine Flächen für Garagen vorgesehen wurden, sind diese in einer Gemeinschaftsanlage unterzubringen.
- Baulichen Gestaltung
Regelungen zur Dachneigung (10°-25°) sowie zum Verbot von Einfriedungen (mit Ausnahme von Lattenzäunen nur bei einer zweigeschossigen Bebauung).
- Abstandsflächen
Gegenüber der Abstandsregelung des Art. 6 und Art. 7 BayBO 1962 werden für „bereits bebaute Grundstücke“ (Fl.-Nr. 723 und Fl.-Nr. 721) abweichende Abstandsflächen angeordnet.

3.3. Örtliche Bauvorschriften – Satzungen

Die Stadt Germering hat folgende Satzungen erlassen:

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

⁴ i.d.F. vom 02.06.1967, genehmigt von ROB 12.04.1967

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

3.4. Räumliche Entwicklungsstrategie Landkreis Fürstentfeldbruck 2017 (RES)

Im Jahr 2017 hat der Landkreis Fürstentfeldbruck unter Beteiligung der Stadt Germering eine informelle Entwicklungsstrategie erstellt in der verschiedene Ziele formuliert wurden. Bei den räumlichen Festlegungen handelt es sich um eine informelle Planung des Landkreises. Der Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 18.07.2017 den Schlussbericht zum Prozess der Struktur- und Potentialanalyse zu Kenntnis genommen und beschlossen, die erarbeiteten Strategieüberlegungen als informelle Planung (§ 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 11 BauGB) in zukünftigen Planungsprozessen einfließen zu lassen.

Der Strategieplan FFB 2040 stellt für den Geltungsbereich der Änderung im Ziel Siedlung/Wohnen/Arbeit eine Innenentwicklung (kompakte Siedlungskörper) dar.

3.5. Weitere Rechtsvorschriften

3.5.1. Denkmalschutz

Nach dem Datenabruf beim bayerischen Denkmal-Atlas⁵ sind innerhalb des Änderungsbereichs und in unmittelbarer Umgebung keine Bau- und Bodendenkmäler kartiert.

3.5.2. Verkehrsrecht

Die umgebenden Straßen liegen innerhalb der geschlossenen Ortschaft, wobei auf der Unteren Bahnhofstraße eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 40 km/h angeordnet ist.

4. VERFAHREN

4.1. Beschleunigtes Verfahren

Die Stadt hat sich zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB entschlossen, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB) handelt.

Die durch den Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche liegt bei 3.960 m² und ist somit in die Fallgruppe 1 des § 13a BauGB einzustufen (Bebauungspläne, die eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern besitzen - § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Weitere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind nicht bekannt.

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

Durch die Überplanung des Gebietes wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVP-Gesetz⁶ oder nach Landesrecht unterliegen, **nicht** vorbereitet und **nicht** begründet. Im Plangebiet wird **kein** betreffendes Vorhaben zugelassen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB).

Auch gebietet das europäische Gemeinschaftsrecht für den Änderungsplan **keine** Umweltprüfung, da es sich um geringfügige Änderungen eines kleinen Gebietes auf lokaler Ebene im Sinne von Art. 3 Abs. 3 PlanUP-RL⁷ handelt und keine erheblichen Umweltauswirkungen anzunehmen sind.

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

Ebenso sind **keine** Anhaltspunkte ersichtlich, dass Natura-2000-Gebiete (Erhaltungsziele und Schutzgüter der FFH-Richtlinie⁸ oder der Vogelschutzrichtlinien⁹) beeinträchtigt sind (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

⁵ Bayernviewer Denkmal: www.geodaten.bayern.de/tomcat_files/denkmal_start.html, Datenabruf 07/2018

⁶ Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bek. vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 93 der Verordnung vom 23.05.2017 (BGBl. I S. 1245)

⁷ Richtlinie **2001/42/EG** des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme, (ABl. EG L 193 vom 21.07.2001, S. 30)

⁸ Richtlinie **92/43/EWG** des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 vom 22.07.1992, S. 7) zuletzt geändert durch die Richtlinien **2013/17 EU** (ABl. L vom 13.05.2013 S. 193)

⁹ Richtlinie **2009/147/EG** des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (ABl. L 20 vom 26.01.2010, S. 7)

Ferner bestehen auch **keine** Anhaltspunkte, dass im Hinblick auf Störfälle das Abstandsgebot nach § 50 Abs. 1 BImSchG (12. BImSchG¹⁰ i.V.m. Seveso-III-/Störfall-Richtlinie¹¹) zu beachten wäre.

4.3. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes 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.

Die Grundfläche (im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO) liegt bei ca. 3.960 m² (+ 803 m²) und damit unter der Grundfläche von 20.000 m². Sie ist daher der Fallgruppe 1 des § 13a Abs. 1 BauGB zuzuordnen. Damit 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).

Damit ist kein Ausgleich erforderlich (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

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

5. PLANERISCHE KONZEPTE

5.1. Städtebauliches, verkehrliches und grünordnerisches Konzept



Abb. 7: Städtebaulicher Entwurf

Das städtebauliche Konzept greift das bisherige reihenförmige Konzept mit der Orientierung der Stirnseite der Gebäude zur Unteren Bahnhofstraße auf. Dieses wird entsprechend der Anforderung an

¹⁰ 12. BImSchV: ZWÖLFTE Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung - 12. BImSchV) i.d. Neufassung vom 15.03.2017 (BGBl. I S 483)

¹¹ Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlament und des Rates vom 1. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates, (ABl. EG L 197 vom 24.07.2012, S. 1)

Wohnnutzung zeitgemäß durch eine kompakte Hofform, bestehend aus Winkel- und Solitärbau, umgesetzt.

Aufgrund der Nutzungsanforderungen für die Gemeinschaftseinrichtung bzw. deren Spezialfunktion, wird eine Solitärform gewählt, die mit ihrer zur Unteren Bahnhofstraße orientierten doppelten Kopfbildung ebenfalls diese Struktur aufnimmt.

In Bezug auf die Höherentwicklung staffelt sich die Bebauung vom nördlichen markanten siebengeschossigen Rathausgebäude zu der südlich gelegenen zweigeschossigen Bebauung der Unteren Bahnhofstraße Nr. 24 und bindet diese so in das Straßenbild ein. Ebenso erfolgt eine weitere höhenmäßige Abstufung von der sechsgeschossigen Bebauung der Goethestraße (Nrn. 1/3, 7/9, 13/15) über die viergeschossige rückwärtige Bebauung zu der Kopfbebauung entlang der Unteren Bahnhofstraße.

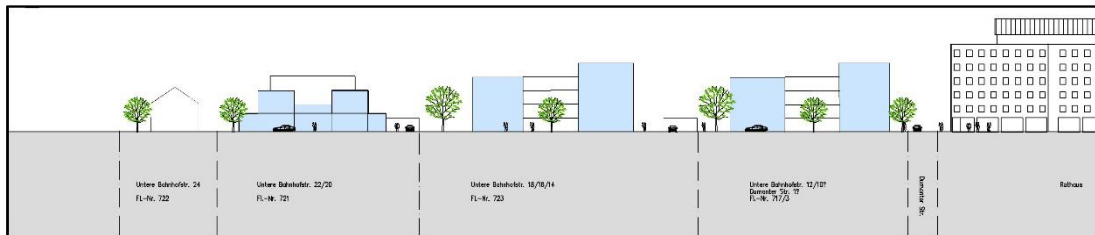


Abb. 8: Höhenabwicklung Untere Bahnhofstraße von Süden nach Norden

Die verkehrliche Anbindung erfolgt wie bisher über die Untere Bahnhofstraße bzw. die Domoner Straße. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt wegen der verdichteten Bebauung überwiegend in Tiefgaragen.

Das grünordnerische Konzept beinhaltet in Anbetracht der baulichen Dichte zusätzliche Maßnahmen zur Begrünung und Dämpfung der Versiegelungswirkung, wie die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge sowie die Begrünung von Tiefgaragendecken und Flachdächern, die angemessen und umsetzbar erscheinen.

5.2. Technische Versorgung

- Die Stromversorgung kann über das Netz der Strom Germering AG erfolgen.
- Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die Stadtwerke Germering.
- Die Grundversorgung mit Löschwasser wird durch Bereitstellung aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung sichergestellt.
Hier werden folgende Werte angesetzt: Für das Allgemeine Wohngebiet mit einer Vollgeschosszahl von größer als 3, einer rechnerischen Geschossflächenzahl größer 0,7 und kleiner gleich 1,2 und einem Löschwasserbedarf mit einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung ergibt sich ein Löschwasserbedarf von $96 \text{ m}^3/\text{h}^{12}$.
- Die Fernmeldeversorgung kann über das Netz der Deutsche Telekom AG erfolgen.
Eine Breitbandversorgung mit 16 Mbit/s ist zu über 95 %¹³ durch LTE¹⁴ gegeben.
- Die Erdgasversorgung kann über das Netz der Stadtwerke München gesichert werden.

5.3. Technische Entsorgung

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

5.4. Feuerwehr

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

¹² Technische Regeln Arbeitsblatt W 405 vom Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. DVGW

¹³ www.bmvi.de/DE/Themen/Digitales/Breitbandausbau/Breitbandatlas-Karte/start.html, Datenabruf 07/2018

¹⁴ LTE: „Long Term Evolution“ ist eine Bezeichnung für den Mobilfunkstandard der dritten Generation

Zufahrt und Aufstellflächen der Feuerwehr sowie weitere Anforderungen an Bauwerke (insbesondere Dachgeschosswohnungen) sind im jeweiligen Hochbauentwurf bzw. im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens nachzuweisen.

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

6. PLANINHALT

6.1. Vorgehen

Für die Änderung des Bebauungsplanes, wird ein eigenständiges neues Planwerk erstellt.

6.2. Art der baulichen Nutzung

6.2.1. Allgemeines Wohngebiet

Das Gebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Dies ermöglicht eine Wohnnutzung mit einer gewissen Durchmischung von freiberuflichen Nutzungen und nicht störenden Handwerksbetrieben. Damit wird die bestehende und zulässige Nutzung beibehalten.

6.3. Fläche für den Gemeinbedarf

Der Änderungsbereich wird als „Fläche für den Gemeinbedarf“ im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Dies sind Flächen für Anlagen oder Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen und in denen (mit staatlicher oder gemeindlicher Anerkennung) eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird.

Flächen für den Gemeinbedarf unterliegen nicht den Vorschriften der BauNVO, d.h. es bedarf anders als bei Baugebieten nach der BauNVO - auch in „qualifizierten“ Bebauungsplänen nach § 30 BauGB keinen Festsetzungen insbesondere des Maßes der baulichen Nutzung bzw. der überbaubaren Grundstücksflächen. Die Stadt erachtet es dennoch für städtebaulich erforderlich, entsprechende Festsetzungen zu treffen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB wird eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung soziale und gesundheitliche Zwecke festgesetzt. Damit können Plätze im Hospiz und Plätze des Frauenhauses mit zugehörigen Büro-/Mehrzweckräumen und der Verwaltung der Germeringer Sozialstiftung untergebracht werden. Die für die Mitarbeiter des Hospizes, des Frauenhauses und der Verwaltung gewünschten Wohnungen können im Rahmen der Zweckbestimmung ebenfalls untergebracht werden. Die Nutzung als Hospiz bzw. als Frauenhaus wird wegen der Größe des Vorhabens, der vorgesehenen Belegungsdichte und Betreuung in Bezug auf das umliegende Allgemeine Wohngebiet als gebietsverträglich gesehen, da eine derartige Nutzung in diesem Gebietstyp auch allgemein in einem Allgemeine Wohngebiet zulässig (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) wäre.

6.4. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich durch die Grundfläche (GR), die Geschossfläche (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse (Z), die traufseitige Außenwandhöhe und die Firsthöhe (tAW/FH).

6.4.1. Grundfläche/Versiegelung

Durch die zulässige Grundfläche (GR) wird die Ausdehnung der baulichen Hauptanlage in der Fläche, mit absoluten Werten festgesetzt. Dabei wird im **Allgemeinen Wohngebiet** die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO (GRZ 0,4) eingehalten. In der **Fläche für Gemeinbedarf** mit der festgesetzten GR von 1.030 m² ergibt sich rechnerisch eine GRZ von 0,534. Dies ermöglicht für die Nutzungsbandbreite einen hohen Gestaltungsspielraum für den Hochbauentwurf. Da es sich bei der Fläche für Gemeinbedarf um kein Baugebiet handelt, ist die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO nicht anzuwenden.

Um die nach der Stellplatzsatzung der Stadt Germering notwendigen Stellplätze und Zufahrten unterzubringen, ergibt sich im WA eine Gesamt-GRZ von **0,60** und in der Fläche für Gemeinbedarf eine Gesamt-GRZ von **0,80**. Die sogenannte „Kappungsgrenze“ von GRZ 0,60 für Allgemeines Wohngebiet gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bzw. 0,80 für Fläche für Gemeinbedarf wird hierdurch eingehalten.

6.4.2. Geschossfläche

Mit der Geschossfläche als Höchstmaß wird die dritte Dimension der Verteilung der baulichen Nutzung festgesetzt. Dabei wird im **Allgemeinen Wohngebiet** die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO (GFZ 1,2) mit einer rechnerischen GFZ von 1,0 unterschritten. In der **Fläche für Gemeinbedarf** mit einer festgesetzten GF von 2.400 m² ergibt sich rechnerisch eine GRZ von 1,24. Da es sich bei der Fläche für Gemeinbedarf um kein Baugebiet handelt, ist die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO nicht anzuwenden.

6.4.3. Zahl der Vollgeschosse/Höhe

Die Zahl der Vollgeschosse (Z) wird ebenso wie die traufseitige Außenwandhöhe (tAW) und die Firsthöhe (FH) als Höchstmaß bestimmt, wobei der Höhenbezugspunkt durch Planzeichen je Grundstück mittig auf die Oberkante Gehweg der Unteren Bahnhofstraße bezogen wird.

Die traufseitigen Außenwandhöhen in Verbindung mit den Firsthöhen setzen das städtebauliche Konzept um und binden so die Bebauung in das Stadt- und Straßenbild ein.

6.5. Über- und unterbaubare Grundstücksfläche, Flächen für Tiefgaragen und Stellplätze

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im **Allgemeinen Wohngebiet** durch baukörperbezogene Baugrenzen und in der **Fläche für Gemeinbedarf** durch eine flächige Festsetzung von Baugrenzen bestimmt, die das städtebauliche Konzept umsetzen.

Die oberirdischen und unterirdischen Stellplätze werden auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen, um den Bauwerbern einen hohen Gestaltungsspielraum einzuräumen. Es wird jedoch städtebaulich für erforderlich gesehen, die Flächen der eingehausten Tiefgaragenrampen durch Planzeichen zu verorten.

6.6. Bauweise

Als Bauweise wird, wie bisher, die offene Bauweise festgesetzt, wobei keine Beschränkung der zulässigen Hausform erfolgt. Unter Berücksichtigung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt so eine Einbindung der Baukörper in die umgebende Stadtstruktur.

6.7. Abstandsflächen

Innerhalb der **Fläche für Gemeinbedarf** werden die gesetzlichen Abstandsflächen nach BayBO 2008 angeordnet. So gilt die Regelung für ein „Allgemeines Wohngebiet“, neben dem sog. Schmalseitenprivileg (Art. 6 Abs. 6 BayBO), der Regelungen zu den untergeordneten Bauteilen (Art. 6 Abs. 8 BayBO) bzw. der abstandsflächenirrelevanten baulichen Anlagen (Art. 6 Abs. 9 BayBO), dass die Tiefe der Abstandsfläche 1 H, mindestens 3 m, beträgt. Die Regelung dient den gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen, der ausreichenden Belichtung und Belüftung sowie dem Brandschutz und dem ausreichenden Sozialabstand.

Im **Allgemeinen Wohngebiet** werden für die Abstandsflächen die bauplanungsrechtlichen Anforderungen (Baugrenzen) vorangestellt, die Abstandsregelungen der BayBO werden hier nicht angeordnet.

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

Zulässige Bebauung auf den Fl.-Nrn.	Abstandsflächenunterschreitung zu Fl.-Nrn. und Maße	Bewertung
Fl.-Nr. 723 nach Außen zum Straßenraum Winkelbau vier Regelgeschosse tAW: 12,5 m FH 13,5 m DN 0°-10° Baugrenzen: Abstand nach -Norden 11,7 m (Fl.-Nr. 717/3) Erf. Abstandsflächen traufseitig: ½ H ca. 6,3 m -Osten 5,2 m (Untere Bahnhofstr.) Erf. Abstandsflächen traufseitig: 1 H ca. 12,5 m -Süden 12,5 m (Fl.-Nr. 721) Erf. Abstandsflächen traufseitig: 1 H ca. 12,5 m -Westen 17,8 m (Fl.-Nr. 717) Erf. Abstandsflächen traufseitig: 1 H ca. 12,5 m Solitär fünf Regelgeschosse tAW: 15,5 m FH 16,5 m DN 0°-10° -Norden 12,5 m (Fl.-Nr. 717/3) Erf. Abstandsflächen traufseitig: ½ H ca. 7,8 m -Osten 5,8 m (Untere Bahnhofstr.) Erf. Abstandsflächen traufseitig: 1 H ca. 15,5 m	Überschreitung der Straßenmitte der Unteren Bahnhofstr. (Fl.-Nr. 770/1) durch den Winkelbau im Osten Länge 11,5 m Tiefe bis 1,2 m => 0,90 H Überschreitung der Straßenmitte der Unteren Bahnhofstr. (Fl.-Nr. 770/1) durch den Solitär im Osten Länge 12,0 m Tiefe bis 3,6 m => 0,77 H	Die Überschreitung der Abstandsflächen im Bereich der Straßenmitte dient der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes und damit der Raumbildung des Straßenraumes. Es verbleibt zwischen dem Solitär und der Bebauung Untere Bahnhofstraße Nrn. 17/17a ein Abstand von ca. 25,6 m, der ausreichend in Bezug auf den Schutzzweck des Art. 6 BayBO gesehen wird Ferner verbleibt zwischen dem Winkelbau und der Bebauung Untere Bahnhofstraße Nr. 19 ein Abstand von ca. 24,9 m, der ausreichend in Bezug auf den Schutzzweck des Art. 6 BayBO gesehen wird Eine erhebliche Beeinträchtigung der geschützten nachbarlichen Belange ist nicht erkennbar.

<p>Fl.-Nr. 723 nach Innen Solitär zu Winkelbau Solitär fünf Regelgeschosse tAW: 15,5 m FH 16,5 m DN 0°-10° Winkelbau Vier Regelgeschosse tAW: 12,5 m FH 13,5 m DN 0°-10° Baugrenzen: Abstand nach -Süden 11,5 m Erf. Abstandsflächen traufseitig: 1 H ca. 12,5 m + ½ H ca. 7,8 m = 20,3 m -Westen 12,0 m Erf. Abstandsflächen traufseitig: ½ H ca. 6,3 m + 1 H ca. 15,5 m = 21,8 m</p>	<p>Überlappung der Abstandsflächen Solitär im Süden Länge 12 m Tiefe 9,3 m => 0,57 H Solitär im Westen Länge 16 m Tiefe 11,5 m => 0,41 H</p>	<p>Die Überlappung der Abstandsflächen zwischen den Wohngebäuden schafft die gewünschte Engstellung der Gebäude und somit eine kompakte Hofbildung.</p> <p>Ferner verbleibt zwischen dem Winkelbau und dem Solitär ein Abstand von 12,0 m bzw. 11,5 m., der im Rahmen des Hochbautentwurfes mit dem Schutzzweck des Art. 6 BayBO in Einklang gebracht werden kann, sodass eine erhebliche Beeinträchtigung der geschützten nachbarlichen Belange weitgehen vermieden werden kann.</p>
--	---	---

Tab. 2: Unterschreitungen der Abstandsflächen Fl.-Nr. 723

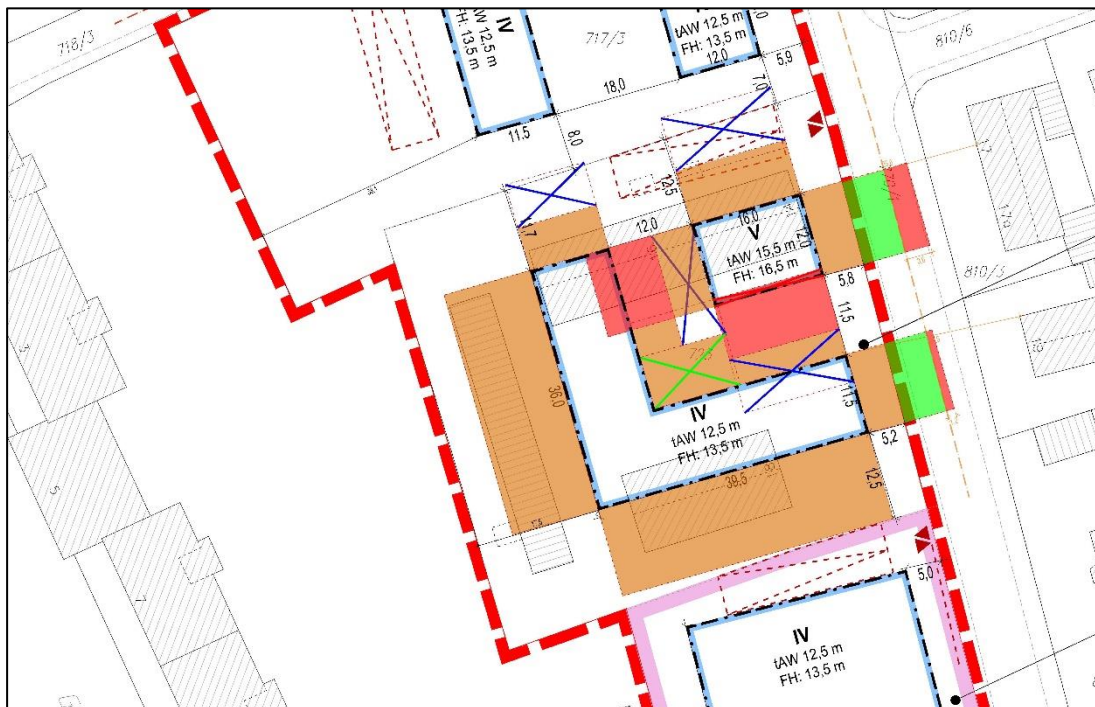


Abb. 9: Anordnung der Abstandsflächen aufgrund der Lage der überbaubaren Grundstücksflächen
braun: Lage auf den Grundstücken,
grün: Zulässige Lage auf Verkehrsfläche/Grünfläche/Wasserflächen
gelb: Lage auf dem Nachbargrundstück
rot x: unzulässige Überschreitung
grün X: zulässige Überlappung
blau X: zulässige Halbierung der Abstandsflächen

Zulässige Bebauung auf den Fl.-Nrn.	Abstandsflächen-unterschreitung zu Fl.-Nrn. und Maße	Bewertung
<p>Fl.-Nr. 717/3 nach Außen zum Straßenraum Winkelbau Vier bis fünf Regelgeschosse tAW: 12,5 m/15,5 m FH 13,5 m/16,5 m DN 0°-10° Baugrenzen: Abstand nach -Norden 4,0 m (Domonter Str.) Erf. Abstandsflächen traufseitig: 1 H ca. 12,5 m bis ca. 15,5 m -Osten 5,3 m (Untere Bahnhofstr.) Erf. Abstandsflächen traufseitig: 1 H ca. 15,5 m</p>	<p>Überschreitung der Straßenmitte der Domonter Straße (Fl.-Nr. 718/3) durch den Winkelbau im Norden Länge 42,0 m Tiefe bis 4,7 m bis 6,7 m => 0,62 H bis 0,57 H</p>	<p>Die Überschreitung der Abstandsflächen im Bereich der Straßenmitte dient der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes und damit der Raumbildung des Straßenraumes.</p> <p>Es verbleibt zwischen dem Solitär und der Bebauung Untere Bahnhofstraße Nr. 15 ein Abstand von ca. 33,9 m, der ausreichend in Bezug auf den Schutzzweck des Art. 6 BayBO gesehen wird</p> <p>Ferner verbleibt zwischen dem Winkelbau und der Bebauung Untere Bahnhofstraße Nr. 13a ein Abstand von ca. 25,1 m, der ausreichend in Bezug</p>

<p>-Süden 8 m (Fl.-Nr. 723) Erf. Abstandsflächen traufseitig: ½ H ca. 12,5 m</p> <p>-Westen 17,8 m (Fl.-Nr. 717) Erf. Abstandsflächen traufseitig: 1 H ca. 33,1 m</p> <p>Solitär vier Regelgeschosse tAW: 12,5 m FH 13,5 m DN 0°-10°</p> <p>-Osten 5,9 m (Untere Bahnhofstr.) Erf. Abstandsflächen traufseitig: 1 H ca. 12,5 m</p> <p>-Süden 7,0 m (Fl.-Nr. 723) Erf. Abstandsflächen traufseitig: ½ H ca. 6,3 m</p>	<p>Überschreitung der Straßenmitte der Unteren Bahnhofstr. (Fl.-Nr. 770/1) durch den Winkelbau im Osten Länge 11,5 m Tiefe bis 4,5 m => 0,71 H</p> <p>Überschreitung der Straßenmitte der Unteren Bahnhofstr. (Fl.-Nr. 770/1) durch den Solitär im Osten Länge 12,0 m Tiefe bis 0,7 m => 0,93 H</p>	<p>auf den Schutzzweck des Art. 6 BayBO gesehen wird</p> <p>Eine erhebliche Beeinträchtigung der geschützten nachbarlichen Belange ist nicht erkennbar.</p>
<p>Fl.-Nr. 717/3 nach Innen Solitär zu Winkelbau Solitär vier Regelgeschosse tAW: 12,5 m FH 13,5 m DN 0°-10°</p> <p>Winkelbau Vier bis fünf Regelgeschosse tAW: 12,5 m/15,5 m FH 13,5 m/16,5 m DN 0°-10°</p> <p>Baugrenzen: Abstand nach</p> <p>- Norden 9,3 m Erf. Abstandsflächen traufseitig: ½ H ca. 6,3 m + ½ H 7,8 m = 14,1 m</p> <p>-Westen 18,0 m Erf. Abstandsflächen traufseitig: 1 H ca. 12,5 m + 1 H ca. 12,5 m = ca. 25,0 m</p>	<p>Überlappung der Abstandsflächen durch den Solitär im Norden Länge 16 m Tiefe 4,6 m => 0,33 H</p> <p>Überlappung der Abstandsflächen durch den Solitär im Westen Länge 7 m Tiefe 11,5 m => 0,72 H</p>	<p>Die Überlappung der Abstandsflächen zwischen den Wohngebäuden schafft die gewünschte Engstellung der Gebäude und somit eine kompakte Hofbildung.</p> <p>Ferner verbleibt zwischen dem Winkelbau und dem Solitär ein Abstand von 9,3 m bis 11,3 m bzw. 18,0 m., der im Rahmen des Hochbautentwurfes mit dem Schutzzweck des Art. 6 BayBO in Einklang gebracht werden kann, sodass eine erhebliche Beeinträchtigung der geschützten nachbarlichen Belange weitgehen vermieden werden kann.</p>

Tab. 3: Unterschreitungen der Abstandsflächen Fl.-Nr. 717/3

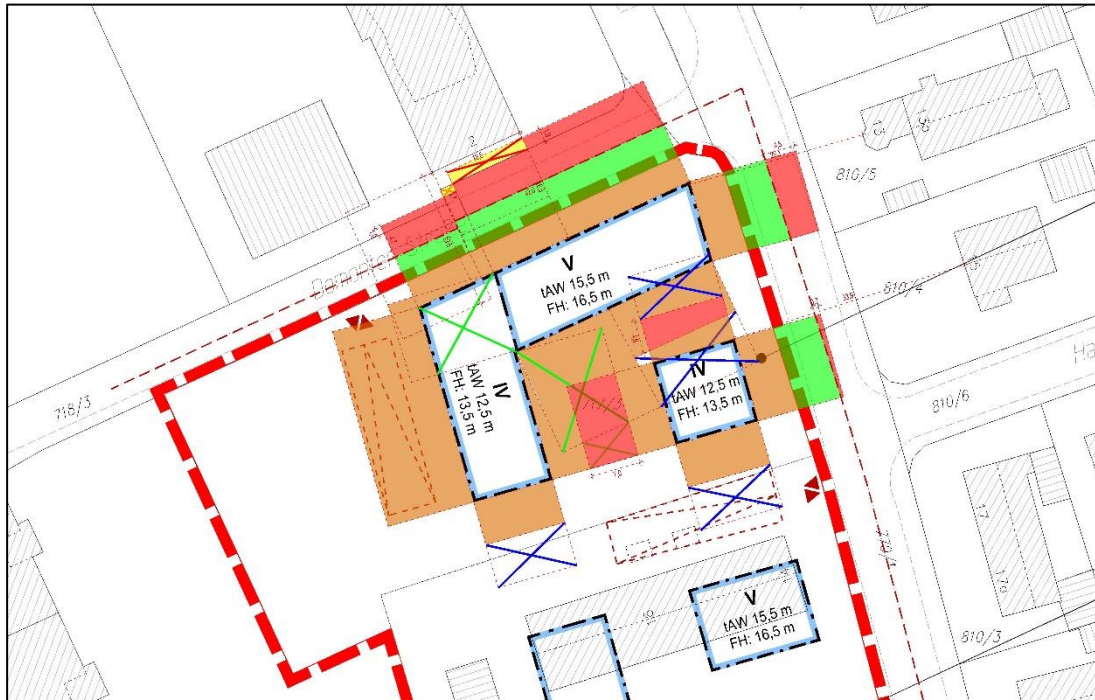


Abb. 10: Anordnung der Abstandsflächen aufgrund der Lage der überbaubaren Grundstücksflächen

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

Zulässige Bebauung auf den Fl.-Nrn.	Abstandsflächen-unterschreitung zu Fl.-Nrn. und Maße	Bewertung
<p>Fl.-Nr. 717/3 zum Rathaus</p> <p>Rathaus Fl.-Nr. 20 Rathaus Sechs Geschosse mit zurückversetztem Terrassengeschoß Länge 13,5 m</p> <p>Winkelbau Vier bis fünf Regelgeschosse tAW: 12,5 m/15,5 m FH 13,5 m/16,5 m DN 0°-10° Baugrenzen: Abstand nach - Norden 4,0 m Erf. Abstandsflächen traufseitig: 1 H ca. 12,5 m bzw. 1 H 15,5 m</p> <p>Verbleibender Abstand des Winkelbaus zum Rathaus Erf. Abstandsflächen traufseitig: 1 H ca. 19,9 m</p> <p>Gesamt 15,5 m+ 19,9 m= 34,4 m</p>	<p>Überschreitung der Straßenmitte der Domoner Straße (Fl.-Nr. 718/3) durch den Winkelbau Länge 13,5 m Tiefe bis 9,1 m</p> <p>Überlappung der Abstandsflächen mit dem Rathaus auf der Fl.-Nr. 720 Länge 13,5 m Tiefe 1,0 m bis 1,9 m insgesamt 16,3 m => 0,47 H</p>	<p>Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan wurde unter den weiteren Festsetzungen für das Gebäude des Rathauses („bereits bebaute Grundstücke“) bestimmt, dass „Soweit sich bei der Ausnutzung der überbaubaren Flächen einschl. der Flächen für Garagen Abstandsflächen ergeben, die geringer sind, als Art. 6 und 7 der BayBO verlangen, werden diese ausdrücklich für zulässig erklärt. Die aus dem Plan durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen sich ergebenden Abstandsflächen dürfen auch bei einer Änderung der bestehenden oder bei Nichteinhaltung der vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen nicht unterschritten werden.“ Damit wurden die Abstandsflächen bis zur Grundstücksgrenze reduziert.</p> <p>So verbleibt zwischen der Verwaltungsnutzung und dem Wohnen ein Abstand von 16,3 m, der im Rahmen des Hochbautentwurfes mit dem Schutzzweck des Art. 6 BayBO in Einklang gebracht werden kann, sodass eine erhebliche Beeinträchtigung der geschützten nachbarlichen Belange weitgehen vermieden werden kann.</p>

Tab. 4: Unterschreitung der Abstandsflächen beim Rathaus

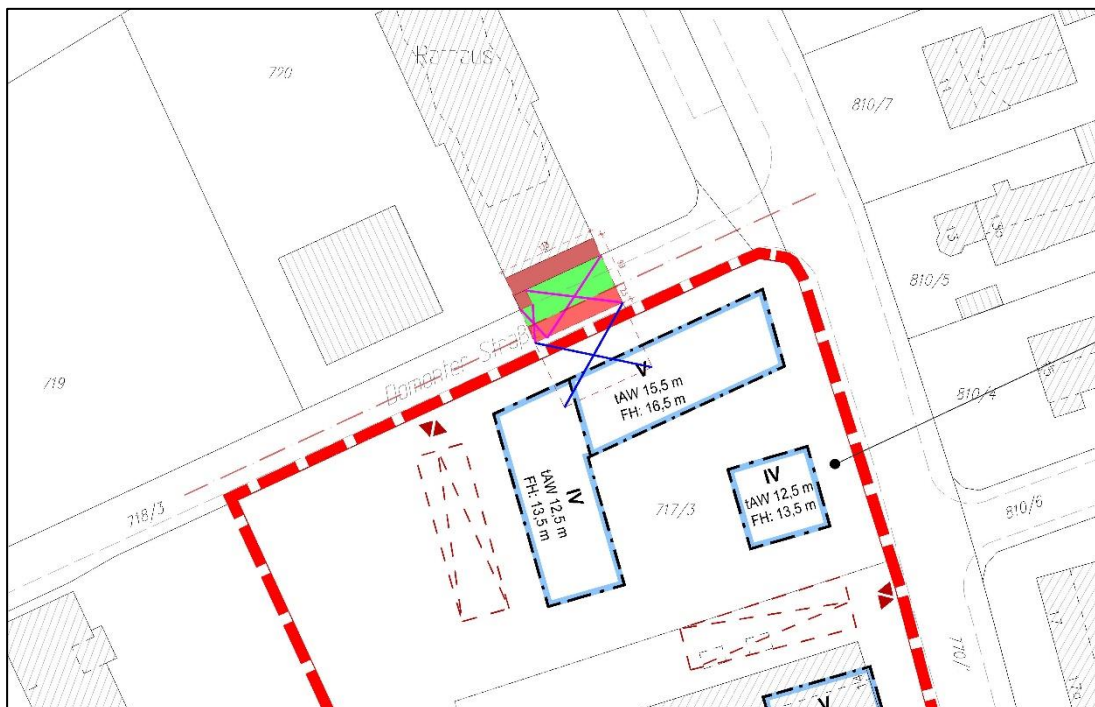


Abb. 11: Anordnung der Abstandsflächen aufgrund der Lage der überbaubaren Grundstücksflächen

braun: Lage auf den Grundstücken,
grün: Zulässige Lage auf Verkehrsfläche/Grünfläche/Wasserflächen
gelb: Lage auf dem Nachbargrundstück
rot x: unzulässige Überschreitung
grün X: zulässige Überlappung
blau X: zulässige Halbierung der Abstandsflächen
magenta X: keine Abstandsflächen aufgrund des BBP „IG 24“

Es lässt sich zusammenfassend feststellen, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der Hochbauplanung die Belange der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, des

Sozialabstandes, des Wohnfriedens, der ausreichenden Belichtung und Belüftung und des Brandschutzes nicht beeinträchtigt werden.

6.8. Immissionschutz

Durch das Ingenieurbüro Greiner wurde eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung¹⁵ erarbeitet. Diese kommt in ihrem Untersuchungsergebnis zu folgenden Schallschutzmaßnahmen:

„Aufgrund der Geräuschbelastung durch den Straßenverkehr ergeben sich erhöhte Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109 sowie die Notwendigkeit von fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer.

An den Ostfassaden der geplanten Wohngebäude an der Unteren Bahnhofstraße wird die Umsetzung eines Schallschutzkonzeptes für schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) empfohlen. Hierzu zählen Grundrissorientierungen und / oder zusätzlicher Schutz durch verglaste Vorbauten, Loggien oder Balkone.

An der besonders schallbeaufschlagten Ostfassade der Gemeinbedarfsfläche sollten keine Fenster von schutzbedürftigen Bettenzimmern (z.B. Hospiz) vorgesehen werden. Hier ergeben sich nochmals erhöhte Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteilflächen, die ggf. nur mit erheblichem technischem Aufwand umzusetzen wären. Dort wäre alternativ ebenso ein Schallschutzkonzept (verglaste Vorbauten, Loggien oder Balkone) für schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Bettenzimmer) vorzusehen.

Die Schallschutzmaßnahmen gegen die Verkehrsgeräusche sind entsprechend Punkt 7 [der Schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung] dieser Untersuchung in die Satzung des Bebauungsplanes aufzunehmen.

Fazit

Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die 3. Änderung des Bebauungsplanes IG 24 der Stadt Germering, sofern die unter Punkt 6 und 7 [der Schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung] genannten Schallschutzmaßnahmen bzw. Auflagen zum Immissionschutz entsprechend beachtet werden.“

Die DIN 4109 in Anmerkung 1 führt folgendes aus:

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

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

Aktive Schallschutzmaßnahmen z.B. in Form von Lärmschutzwänden werden aufgrund der innerstädtischen Lage städtebaulich nicht gewünscht.

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

Ingenieurbüro Greiner

Anhang A zu Bericht Nr. 218055 / 2 vom 09.08.2018

Schallschutzmaßnahmen



Abb. 12: Gesamtschalldämmmaße der Außenbauteilflächen

¹⁵ IB Greiner, Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrsgeräusche) Bericht Nr. 218055/2 vom 09.08.2018

Da unter der Festsetzung Ziffer B 5.2 die Tiefgaragenrampen bereits umbaut bzw. eingehaust festgesetzt wurden, ist es lediglich erforderlich die weiteren Schallschutzmaßnahmen unter den Hinweisen aufzuführen, da es sich hierbei um den Stand der Technik handelt.

6.9. Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung beschränken sich auf ein Pflanzgebot (je 400 m² Baugrundstücksfläche), wasserdurchlässige Beläge, extensive Begrünung von Flachdächern und Tiefgaragenüberdeckungen und dienen der Durchgrünung des Baugrundstücks.

6.10. Gestalterische Festsetzungen

Zur Einfügung der Bebauung in das vorhandene Stadt- bzw. Straßenbild und zur positiven Gestaltungspflege werden besondere Festsetzungen zur Gestaltung (wie Hauptdachneigung, Dachform, Dachbegrünung und Firstrichtung) getroffen. Die Bestimmung der Hauptdachneigung ermöglicht es, für untergeordnete Anbauten und Gebäudeteile (z.B. Erker, Terrassenüberdachungen, Vordächer, Wintergärten etc.) auch andere Dachneigungen umzusetzen.

6.11. Verhältnis zu den örtlichen Bauvorschriften und Satzungen

Die Mindestanzahl der Stellplätze und Fahrradabstellplätze errechnet sich aus der Stellplatzsatzung der Stadt Germering (KfzFABs). Die Zulässigkeit von Einfriedungen und Werbeanlagen richtet sich nach den örtlichen Bauvorschriften (Einfriedungssatzung bzw. WerbS). In Bezug auf Dachgauben gibt es keinen Regelungsbedarf, da diese erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig sind.

6.12. Weitere Inhalte

Als Hinweis werden die Planunterlage und der Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplan Nr. 24 aufgenommen. Ferner wird eine Empfehlung zur Fassadenbegrünung aufgenommen, um mikroklimatische Veränderungen entgegenzuwirken. Auf eine Festsetzung wurde verzichtet, da hierfür keine zwingenden städtebaulichen Gründe gesehen werden.

7. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN

7.1. Städtebauliche Werte

Art	Fläche	Verteilung
Geltungsbereich	ca. 9.245 m²	
Bauland	ca. 9.245 m ²	100,0%
Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO)	ca. 3.157 m ²	GRZ = 0,34
Grundfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	keine Regelung	BauNVO 1962
Geschossfläche (§ 20 Abs. 1 BauNVO)	ca. 7.903 m ²	GFZ = 0,85

Tab. 5: Maß der baulichen Nutzung – rechtsverbindlicher Bebauungsplan IG 24

Art	Fläche	Verteilung
Geltungsbereich	ca. 9.245 m²	
unbebaute Grundstücke Fl.-Nrn. 717/3 und 721	ca. 5.420 m ²	58,6%
bebautes Grundstück Fl.-Nr. 723	ca. 3.825 m ²	41,4%
Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO)	ca. 690 m ²	GRZ = 0,18
Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	ca. 1.150 m ²	167 vom Hundert
Summe Versiegelung	ca. 1.840 m²	GRZ (§19IV) = 0,48
Summe Versiegelung Geltungsbereich	ca. 1.840 m²	19,9%

Tab. 6: Maß der baulichen Nutzung – unbebaute und bebaute Grundstücke

Art	Fläche	Verteilung
Geltungsbereich	ca. 9.245 m²	
Allgemeine Wohngebeit	ca. 7.315 m ²	79,1%
Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO)	ca. 2.930 m ²	GRZ = 0,40
Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	ca. 4.389 m ²	150 vom Hundert
Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 1 BauNVO)	ca. 7.330 m ²	GFZ = 1,00
Summe Versiegelung	ca. 4.389 m²	GRZ(§19IV) = 0,60
Fläche für Gemeinbedarf	ca. 1.930 m ²	20,9%
Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO)	ca. 1.030 m ²	GRZ = 0,53
Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	ca. 1.931 m ²	187 vom Hundert
Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 1 BauNVO)	ca. 2.400 m ²	GFZ = 1,24
Summe Grundfläche	ca. 3.960 m²	GRZ = 0,43
Summe Versiegelung	ca. 1.931 m²	GRZ(§19IV) = 0,80
Summe Versiegelung Geltungsbereich	ca. 6.320 m²	86%

Tab. 7: Maß der baulichen Nutzung – 3. Änderung des Bebauungsplanes

7.2. Artenschutzrechtlicher Haftungsausschluss

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

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

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

7.3. Belange des Klimaschutzes

Der Landkreis Fürstentfeldbruck hat sich mit seiner klimapolitischen Zielsetzung, den Energiebedarf bis zum Jahr 2030 vollständig aus erneuerbaren und möglichst lokalen Energieressourcen zu decken, eine sehr ambitionierte Aufgabe gesteckt. Hierzu wurde ein „Integriertes Klimaschutzkonzept¹⁶“ des Landkreises sowie seiner Städte und Gemeinden erarbeitet. Mittlerweile liegt „Los 1“ mit der Untersuchung der stationären Wärme- und Stromversorgung und „Los 2“ mit der Untersuchung der Verkehrs- und Siedlungsentwicklung auf Landkreisebene vor. Dieses wurde dem Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss der Stadt Germering in der Sitzung am 18.04.2013 vorgestellt.

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

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

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

¹⁶ Team für Technik Büro München in Kooperation mit PGA GmbH vom 07.11.2012

Diese Handlungsziele werden mit der Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

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

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

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

Dies wird durch entsprechende Hinweise zur energiesparenden Bauweise empfohlen.

7.4. Flächennutzungsplan

Ein Flächennutzungsplan stellt, gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB, die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in den Grundzügen dar. Dabei ist die Darstellungsschärfe des Flächennutzungsplans, insbesondere die Darstellungsschwelle, Generalisierung und die ortsstrukturelle Bedeutung der Flächengröße entscheiden. Nachdem es sich um eine geringe Flächengröße (ca. 0,193 ha) handelt, die räumliche Zuordnung der Baugebiete und Flächen erhalten ist und die Grundzüge des Flächennutzungsplanes nicht berührt sind, steht der Bebauungsplan der städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegen.

Auch aufgrund der Tatsache, dass die Fläche für Gemeinbedarf mit dem sozialen und gesundheitlichen Zweck auch innerhalb eines „Allgemeinen Wohngebietes“ allgemein zulässig ist (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO), kann die Änderung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB) entwickelt angesehen werden.

7.5. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Als Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen wurden insbesondere berücksichtigt:

- auf das Schutzgut Klima und Luft durch Festsetzungen zur Begrenzung der versiegelten Flächen und Pflanzungen (Pflanzschlüssel) um damit das Mikroklima zu verbessern.
- auf das Schutzgut Fläche und Boden durch die Begrenzung der überbaubaren Flächen und durch Einhaltung der Obergrenzen der Grundflächenzahl des § 17 BauNVO sowie die Festsetzung versickerungsfähiger Beläge.
- auf das Schutzgut Wasser durch Beschränkung der versiegelten Flächen auf ein gesetzliches Mindestmaß und durch versickerungsfähige Beläge, die die Wasseraufnahmekapazität des Bodens in Teilbereichen erhalten.
- auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen durch die grünordnerischen Maßnahmen zur Durchgrünung der Freiflächen (Pflanzschlüssel).
- auf das Schutzgut Landschaft durch die Lage im Siedlungsbereich und Beschränkung der Gebäudehöhe durch die Zahl der Vollgeschosse, traufseitige Außenwand- und Firsthöhe und damit die Verhinderung einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes.
- auf das Schutzgut Kultur durch Beschränkung der Höhe durch die Zahl der Vollgeschosse, traufseitige Außenwand- und Firsthöhe und damit einer Einbindung der Gebäude in das umliegende Stadtgefüge.

aufgestellt am 17.07.2018

Geändert am 13.11.2018

Fürstenfeldbruck

.....
Frank Reimann

Planverfasser

Ausgefertigt am
Stadt Germering

.....
Andreas Haas
Oberbürgermeister