



## VORENTWURF

---

# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

## IG 7.1 – WOHNGEMEINSCHAFT FÜR DEMENZERKRANKTE

### Begründung

---

**Inhalt**

<b>1.</b>	<b>EINFÜHRUNG .....</b>	<b>3</b>
1.1.	Lage des Plangebietes .....	3
1.2.	Ziel und Zweck des Bebauungsplans .....	3
1.3.	Vorhaben .....	3
<b>2.</b>	<b>AUSGANGSSITUATION .....</b>	<b>4</b>
2.1.	Abgrenzung und Größe .....	4
2.2.	Vorhandene Bebauung und Nutzung .....	4
2.3.	Umgebende Nutzungen .....	5
2.4.	Verkehrliche Anbindung .....	5
2.5.	Eigentumsverhältnisse .....	5
2.6.	Vorbelastung des Plangebietes .....	5
2.7.	Natürliche Grundlagen .....	5
2.8.	Energienutzungsplan des Landkreises .....	6
2.9.	Wärmeplan .....	6
2.10.	Energie-Atlas Bayern .....	6
2.11.	Schutzgüter .....	7
<b>3.</b>	<b>DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN .....</b>	<b>11</b>
3.1.	Flächennutzungsplan .....	11
3.2.	Bebauungsplan .....	11
3.3.	Örtliche Bauvorschriften - Satzungen .....	12
3.4.	Sonstige städtebauliche Planung .....	12
3.5.	Weitere Rechtsvorschriften .....	13
<b>4.</b>	<b>VERFAHREN .....</b>	<b>14</b>
4.1.	Beschleunigtes Verfahren .....	14
4.2.	UVP-Pflicht/Natura-2000-Gebiet/Störfall-Richtlinie .....	14
4.3.	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung .....	15
<b>5.</b>	<b>PLANERISCHE KONZEPTE .....</b>	<b>15</b>
5.1.	Städtebauliches, verkehrliches und grünordnerisches Konzept .....	15
5.2.	Technische Versorgung .....	15
5.3.	Technische Entsorgung .....	15
5.4.	Feuerwehr .....	16
<b>6.</b>	<b>PLANINHALT .....</b>	<b>16</b>
6.1.	Geltungsbereich .....	16
6.2.	Art der baulichen Nutzung .....	16
6.3.	Maß der baulichen Nutzung .....	16
6.4.	Über- und unterbaubare Grundstücksfläche, Flächen für Stellplätze .....	17
6.5.	Bauweise .....	17
6.6.	Örtliche Verkehrsfläche .....	17
6.7.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	17
6.8.	Grünordnung .....	18
6.9.	Äußere Gestaltung als örtliche Bauvorschriften .....	19
6.10.	Verhältnis zu den örtlichen Bauvorschriften und Satzungen .....	19
6.11.	Weitere Inhalte .....	19
<b>7.</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN .....</b>	<b>19</b>
7.1.	Städtebauliche Werte .....	19
7.2.	Abschätzung des Verkehrsaufkommens .....	20
7.3.	Wesentlicher Inhalt des Durchführungsvertrages .....	21
7.4.	Auswirkungen auf die Schutzgüter .....	21
7.5.	Städtische Grünfläche/Städtische Baumüberschirmung .....	24
7.6.	Artenschutzrechtlicher Haftungsausschluss .....	24
7.7.	Elektromobilität .....	25
7.8.	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....	25
<b>8.</b>	<b>Sonstige abwägungsbedürftige Belange .....</b>	<b>25</b>
8.1.	Innenentwicklung - Agrar- und Bodenschutzklausel .....	25
8.2.	Hochwasservorsorge .....	25
8.3.	Belange des Klimaschutzes .....	26
8.4.	Dienstleistungsrichtlinie .....	26
8.5.	Sonstige Auswirkungen .....	27

## 1. EINFÜHRUNG

### 1.1. Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Siedlungsbereiches von Germering. Östlich der Blumenstraße.

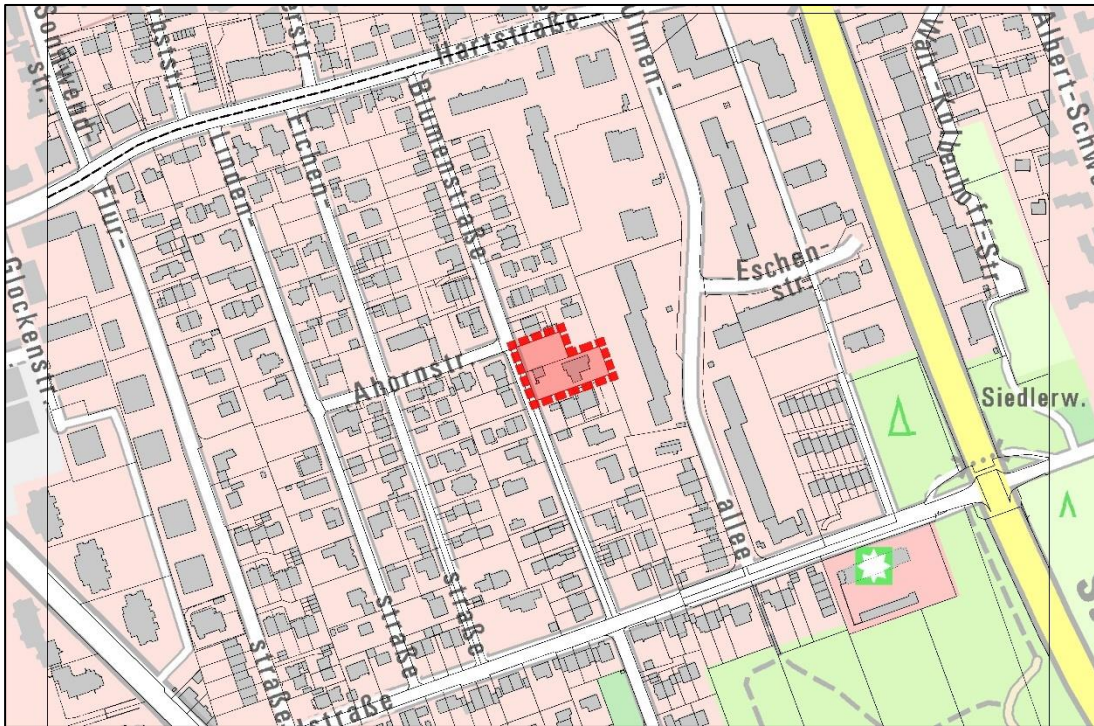


Abb. 1: Auszug aus der Digitalen Ortskarte (DOK10) vom 4.Q 2025 mit Geltungsbereich (rot), Plangrundlage © LVG-Bayern (Originalmaßstab 1/5.000 bzw. DOK 1/10.000)

### 1.2. Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist es, den kurzfristig nachfrageorientierten Bedarf für eine Wohngemeinschaft für Menschen mit Demenz zu decken.

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans besteht darin, die Belange älterer Bewohner (§ 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 3 BauGB), zu berücksichtigen und eine Wohngemeinschaft für Menschen mit Demenz mit familiärem Charakter zu errichten. Im Rahmen der Innenentwicklung werden vorhandene Grundstücke wieder genutzt, eine Nachverdichtung durchgeführt und somit die vorhandenen Erschließungsressourcen optimal genutzt.

So wird durch den Bebauungsplan das „Reine Wohngebiet“ (ca. 1.765 m<sup>2</sup>) beibehalten.

### 1.3. Vorhaben



Abb. 2: Perspektive von der Blumenstraße mit Blick nach Südosten, Grassinger Emrich human architecture

Mit Schreiben vom 10.10.2025 beantragte die Germeringer Sozialstiftung die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) für die Errichtung einer Wohngemeinschaft für Menschen mit Demenz. Geplant ist ein „L-förmig“ angeordneter Baukörper, der im Bereich der Blumenstraße drei Vollgeschosse und im Übrigen zwei Vollgeschosse aufweist. Die Firsthöhe beträgt im dreigeschossigen Teil etwa 10,6 Meter über Geländeoberkante. In dem Gebäude sollen rund 25 Zimmer für Menschen mit Demenz untergebracht werden. Zusätzlich sind Gemeinschaftsräume, wie Gymnastikräume, Aufenthaltsbereiche und Therapieräume vorgesehen. Die erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge werden entlang der Blumenstraße angeordnet.

Die konkrete Nutzung wird im Durchführungsvertrag näher geregelt.

**Die Ausführungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.**

## 2. AUSGANGSSITUATION

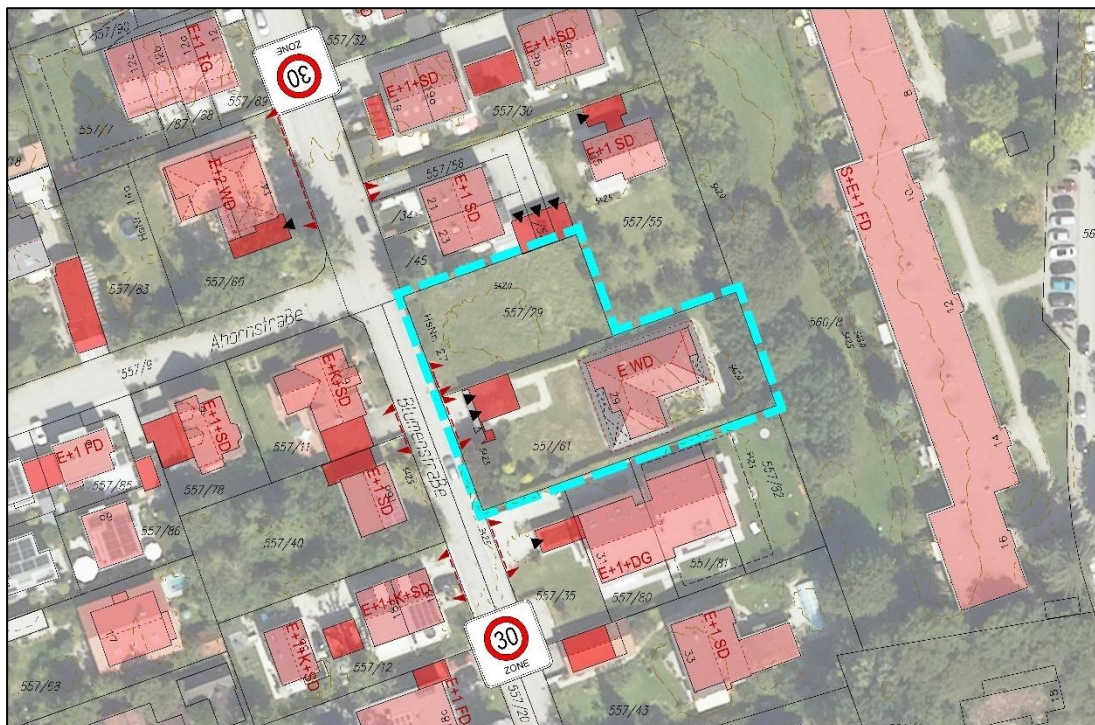
### 2.1. Abgrenzung und Größe

Der Geltungsbereich umfasst die Fl.-Nrn. 557/29 und 557/61 (Blumenstraße HsNr. 29) mit einer Gesamtfläche von etwa 1.765 Quadratmeter. Die Grundstücke erstrecken sich aufgrund seiner L-Form etwa 40 Meter in der Breite und zwischen 30 Meter und 55 Meter in der Tiefe. Das Gelände fällt leicht (1,0%) von Südwesten (z.B. 542,5 m ü.NHN) nach Nordosten (z.B. 542,0 m ü.NHN) und kann als eben bezeichnet werden.

### 2.2. Vorhandene Bebauung und Nutzung

Die Fl.-Nr. 557/61 (Blumenstraße HsNr. 29) ist mit einem eingeschossigen Bungalow mit Walmdach sowie einer Doppelgarage mit Flachdach bebaut. Die Gebäude weisen einen großen Abstand zur Erschließungsstraße auf. Städtebaulich ist eine Staffelung der Garagen-, Gartenzone und Wohngebäude vorhanden, sodass der Vorgarten mit dem Hausgarten eine Einheit bildet. Aktuell wird das Gebäude von der Stadt zur Unterbringung von Obdachlosen genutzt.

Die Fl.-Nr. 557/29 (Blumenstraße HsNr. 27) ist unbebaut, da das dortige Gebäudebestand wurde im Jahr 2010 abgebrochen wurde.



**Abb. 3: Bestandsaufnahme 01-2026 mit DOP20 vom 24.08.2024, mit Bestand, Freiflächen und derzeitigen Nutzungen, mittelrot: Wohnnutzung, rot: Garagen, cyan: Geltungsbereich Plangrundlage © LVG-Bayern (Originalmaßstab 1/500)**

Der südliche Abschnitt des Geltungsbereiches (Fl.-Nr. 557/61) ist durch ein Einfamilienhaus, eine Doppelgarage und einen zugeschütteten Swimmingpool mit entsprechenden Zufahrten und Wegeverbindungen mit einer versiegelten Gesamtfläche von etwa 525 m<sup>2</sup> bebaut. Die unbebauten Freiflächen bestehen aus einem Hausgarten mit typischer Bepflanzung und Vegetation. So dient als Sichtschutz zur Blumenstraße hin eine Schnitthecke aus Fichten und als Sichtschutz zum südlichen Nachbargrundstück eine Schnitthecke aus Thuja. Innerhalb des Gartens sind mehrere fremdländische immergrüne Gehölze vorhanden,

außerdem eine größere Rasenfläche. Nach Osten zum Nachbargrundstück steht entlang der Grenze eine heckenartig gepflanzte Fichtenreihe mit ca. 20 Bäumen mittleren Alters.

Der nördliche, unbebaute Abschnitt des Geltungsbereiches (Fl.-Nr. 557/29) besteht aus einer in unregelmäßigen Abständen gepflegten Wiese bzw. Wiesenbrache, zur Blumenstraße hin ist eine Schnitthecke aus Hain-Buchen vorhanden.

### **2.3. Umgebende Nutzungen**

Der Geltungsbereich wird im Norden, Süden und Westen von einer ein- bis zweigeschossigen, teilweise dreigeschossigen Wohnbebauung umgeben. Diese besteht aus Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise. Die Gebäude werden als Einfamilien- bzw. Zweifamilien- und in letzter Zeit auch als Mehrfamilienhäuser genutzt. Als vorherrschende Dachform ist das Satteldach vorhanden, wobei auch vereinzelt Flachdächer oder Walm-/Zeldächer vorkommen.

Im Osten grenzt das Quartier der Ulmenstraße an, das aus langgestreckten zweieinhalbgeschossigen Wohnbauten mit vereinzelt neuneinhalbgeschossigen Punkthochhäusern besteht. Diese Gebäude werden als Mehrfamilienhäuser genutzt, dabei ist die prägende Dachform die des unbegrünten Flachdachs.

### **2.4. Verkehrliche Anbindung**

Die verkehrliche Anbindung der Grundstücke erfolgt wie folgt:

- Für den motorisierten Individualverkehr (MIV) durch die von Nord nach Süd verlaufende Blumenstraße, die im Norden an die Hartstraße und im Süden an die Waldstraße mündet.
- Für den nicht motorisierten Verkehr (NV) nutzen zu Fuß Gehende die einseitige Gehbahn auf der östlichen Straßenseite, während Radfahrende die bestehende Fahrbahn (Mischnutzung mit dem MIV) nutzen.
- Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) bindet die Grundstücke über die etwa 280 Metern entfernte Haltestelle „Germering, Streiflacher Straße“ an. Dort verkehren drei MVV-Regionalbuslinien (851, 859, 852) sowie die Flex-Linie (8500 vormals Ruftaxi).

### **2.5. Eigentumsverhältnisse**

Beide Grundstücke stehen in der Verfügungsgewalt des Vorhabenträgers.

### **2.6. Vorbelastung des Plangebietes**

#### **2.6.1. Altlasten, Altlastenverdachtsfläche**

Von Seiten der Stadt sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

#### **2.6.2. Kampfmittel**

Von Seiten der Stadt liegen keine Hinweise auf eine potentielle Kampfmittelbelastung vor. Auf Grund dieser Erkenntnis wird keine weitere Sondierung durchgeführt, weshalb keine Bescheinigung der Kampfmittelfreiheit vorliegt.

#### **2.6.3. Verwertungs- und Ablagerungsfähigkeit von Bauteilen**

Vor dem Rückbau von baulichen Anlagen, wie beispielsweise des Wohnhauses, ist ein fachlich qualifiziertes Rückbaukonzept zu erstellen. Dabei sind die Anforderungen der Mitteilungen der Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft<sup>1</sup> und der Arbeitshilfe des LfU zum Rückbau<sup>2</sup> zu berücksichtigen.

#### **2.6.4. Elektromagnetische Immissionen**

Auf den Gebäuden Hartstraße HsNr. 8 (Fl.-Nr. 560/5) in etwa 180 Metern Entfernung sowie Hartstraße HsNr. 50<sup>3</sup> (Fl.-Nr. 562/1) in etwa 205 Metern Entfernung befinden sich zwei Standorte für den Mobilfunk. Die erforderlichen Schutzbereiche werden im Nahbereich der Funkanlage eingehalten und betreffen damit nicht den Geltungsbereich.

### **2.7. Natürliche Grundlagen**

#### **2.7.1. Bodenbeschaffenheit**

In der Übersichtsbodenkarte wird die bodenkundliche Bewertung mit „*besiedelte Flächen mit anthropogen geprägten Bodenformen und einem Versiegelungsgrad > 70 %; bodenkundlich nicht differenziert*“ (Legendeinheit 997b) angegeben. Informationen zur Bodenart liegen nicht vor.

<sup>1</sup> Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20: „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln“, 06.11.2003

<sup>2</sup> Bayerisches Landesamt für Umweltschutz LfU: „Arbeitshilfe Kontrollierter Rückbau: Kontaminierte Bausubstanz - Erkundung, Bewertung und Entsorgung“, 2003

<sup>3</sup> [www.bundesnetzagentur.de](http://www.bundesnetzagentur.de), Unterpunkte: Verbrauchportal, Digitales und Telekommunikation, Funktechnik, Funkanlagen und elektromagnetische Felder: Standortbescheinigung 50102 vom 05.09.2017 mit drei Sendantennen, Datenabruf 01/2026

### 2.7.2. Gefahrenhinweiskarte

Das Bayerische Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz hat eine Gefahrenhinweiskarte für Bayern sowie den Landkreis Fürstentfeldbruck erstellt. Diese Karten zeigen geologisch bedingte Gefahren durch Massenbewegungen, darunter Steinschlag, Felssturz, Rutschung und Erdfall. Allgemein wird erwartet, dass infolge des Klimawandels, beispielsweise vermehrte Starkregenereignisse, die Häufung solcher Massenbewegungen zunimmt. Nach der Modellierung und Kartierung des LfU<sup>4</sup> liegen für Germering keine Daten zu Gefahrenhinweisflächen vor.

### 2.7.3. Oberflächengewässer

Im Geltungsbereich und dessen näheren Umfeld gibt es keine Oberflächengewässer.

### 2.7.4. Grundwasser

Die nächste Grundnetz-Messstelle (Germering HsNr 46 2585B<sup>5</sup>) des staatlichen Messnetzes der Wasserwirtschaftsverwaltung befindet sich etwa in 1,44 Kilometer nördlich.

In der Hinweiskarte „Hohe Grundwasserstände“<sup>6</sup> sind für den Geltungsbereich keine Eintragungen vermerkt, sodass von einem mittleren Grundwasserflurabstand ausgegangen werden kann.

### 2.7.5. Oberflächenabfluss/Sturzfluten

Die Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzfluten<sup>7</sup> liefert erste Einschätzungen zu möglichen Gefährdungen. So ist auf der Fl.-Nr. 557/59 (Blumenstraße HsNr. 27) eine etwa 160 Quadratmeter große Fläche (Höhenlage 542,0 m ü.NHN) als „Geländesenken und potentieller Aufstaubereich“ gekennzeichnet.

### 2.7.6. Klimadaten

Die mittlere Niederschlagshöhe und mittlere Lufttemperatur (in 2 m Höhe) im Geltungsbereich<sup>8</sup> betragen:

- Mittlere Lufttemperatur (Sommerhalbjahr\*): 14° bis < 15° C
- Mittlere Lufttemperatur (Winterhalbjahr\*): 3° bis < 4° C
- Mittlere Niederschlagshöhe (Sommerhalbjahr\*): Ø 600 bis 650 mm
- Mittlere Niederschlagshöhe (Winterhalbjahr\*): Ø 350 bis 400mm

## 2.8. Energienutzungsplan des Landkreises<sup>9</sup>

Der vom Landkreis Fürstentfeldbruck erstellte Energienutzungsplan (ENP) ist ein strategisches und informelles Planungsinstrument für den Landkreis Fürstentfeldbruck sowie seine kreisangehörigen Kommunen. Neben der bestehenden Energieinfrastruktur zeigt der ENP die aktuelle Energiebedarfs- und Versorgungssituation. Die Potenzialanalysen zeigen die Möglichkeiten zur Erzeugung erneuerbarer Energien, zur Energieeinsparung und zur Effizienzsteigerung auf. Der ENP soll zu einer nachhaltigen Energieinfrastruktur beitragen, wobei der Schwerpunkt auf dem Einsatz erneuerbarer Energien liegt. Als Ergebnis enthält der ENP spezifische Maßnahmenvorschläge, die als politische Entscheidungsgrundlage dienen und die fachliche Basis für die anschließende Umsetzungsprozesse bilden.

Der landkreisweite Energienutzungsplan (ENP) soll die Grundlage für die Ausschreibung und die Bearbeitung der kommunalen Wärmeplanung in den Städten und Gemeinden des Landkreises schaffen. In Einzelfällen wird der Energienutzungsplan von Städten und Gemeinden des Landkreises auch als kommunale Wärmeplanung anerkannt (Bestandsschutz gemäß § 5 WPG).

## 2.9. Wärmeplan

Da die Umsetzungspflicht zur Wärmeplanung für die Stadt Germering am 30.06.2028 endet (§ 4 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 WPG<sup>10</sup>), liegt derzeit noch kein wirksamer Wärmeplan nach § 23 WPG vor. Damit kann er auch keine Rechtswirkung auf Abwägungsentscheidungen (§ 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 WPG) bei der Aufstellung des Bebauungsplans oder einen Belang des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 7g BauGB) darstellen.

## 2.10. Energie-Atlas Bayern

Der Energie-Atlas von Bayern<sup>11</sup> trifft folgende Aussagen:

<sup>4</sup> LfU: Bayerische Landesamt für Umwelt, Anlage zum LfU-Schreiben AZ 102-8771.5037-97242/2025 vom 03.02.2026

<sup>5</sup> [www.gkd.bayern.de/de/grundwasser/oberesstockwerk](http://www.gkd.bayern.de/de/grundwasser/oberesstockwerk): Germering HSNr. 46 2585B Messtellen-Nr. 16008

<sup>6</sup> [www.lfu.bayern.de/wasser/grundwasservorkommen/hohe\\_grundwasserstaende/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/wasser/grundwasservorkommen/hohe_grundwasserstaende/index.htm), Datenabruf 01/2026

<sup>7</sup> [www.lfu.bayern.de/wasser/starkregen\\_und\\_sturzfluten/hinweiskarte/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/wasser/starkregen_und_sturzfluten/hinweiskarte/index.htm), Datenabruf 01/2026

<sup>8</sup> [www.energieatlas.bayern.de/thema\\_geothermie/oberflaeche/anleitung.html](http://www.energieatlas.bayern.de/thema_geothermie/oberflaeche/anleitung.html), Datenabruf 01/2026

<sup>9</sup> Landratsamt Fürstentfeldbruck: Energienutzungsplan Landkreis Fürstentfeldbruck, 08-2025

<sup>10</sup> WPG – Wärmeplanungsgesetz: Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze, i.d.F. vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394, in Kraft seit 01.01.2024)

<sup>11</sup> [www.karten.energieatlas.bayern.de](http://www.karten.energieatlas.bayern.de), Datenabruf 01/2026

- Potentiale aus Wasserkraft, Biomasse beziehungsweise Abwärme sind in näherer Umgebung nicht kartiert.
- Für geothermisches Potential wird bei einer Ersteinschätzung<sup>12</sup> der Geltungsbereich bei Grundwasser-Wärmepumpen und Erdwärmekollektoren als „möglich“ und bei Erdwärmesonden als „möglich (bedarf einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde)“ bewertet.
- Für Solarenergie wird eine Globalstrahlung im Jahresmittel von ca. 1.205 kWh/m<sup>2</sup> und eine Sonnenscheindauer (im Jahresmittel) von ca. 1.800 h/Jahr angegeben.
- Für Windenergie wurde eine Windgeschwindigkeit in 10 m Höhe von 3,1 m/s ermittelt.

Für die Stadt Germering wurde aus statistischen Daten zum 31.12.2023 ein Gesamtstromverbrauch von 108.469 MWh mit einem berechneten Gesamtstromverbrauch durch erneuerbare Energien von nur 5,3% ermittelt und liegt damit deutlich unter dem Anteil des Landkreises Fürstentum Fürstentum von 39,2% bzw. Oberbayerns mit 44,5%.

## 2.11. Schutzgüter

### 2.11.1. Schutzgut Mensch (Immissionsschutz-Wohnen)

Der Geltungsbereich ist geprägt im südlichen Abschnitt (Fl.-Nr. 557/61) durch ein mit einem Einfamilienhaus und Doppelgarage bebautes Wohngrundstück, im nördlichen Abschnitt durch ein unbebautes Grundstück (Fl.-Nr. 557/29). Der Geltungsbereich liegt innerhalb des rechtsgültigen Bebauungsplans IG 7 „Blumen-, Eichen-, Lindenstraße“ und ist als Reines Wohngebiet festgesetzt.

Im nördlichen und südlichen Anschluss befindet sich Wohnbebauung, im westlichen Anschluss die Wohnstraße Blumenstraße, darüber hinaus Wohnbebauung, jeweils mit überwiegend Einzel- und Doppelhausbebauung und vereinzelt Mehrfamilienhäusern. Östlich angrenzend liegt der Bebauungsplan IG 7a, durch welchen ebenfalls ein Reines Wohngebiet ausgewiesen ist. Hierbei handelt es sich um das Quartier der Ulmenstraße mit langgestreckten zweieinhalbgeschossigen Mehrfamilienhäusern sowie vereinzelt neuneinhalbgeschossigen Punkthochhäusern.

Der Geltungsbereich mit der umgebenden Bebauung hat aufgrund der festgesetzten Art der Nutzung eine hohe Schutzwürdigkeit in Bezug auf den Immissionsschutz und daher eine **hohe Bedeutung** für das **Schutzgut Mensch (Immissionsschutz-Wohnen)**.

Bezüglich detaillierter Informationen bezüglich der Vorbelastungen wird auf das Kapitel „Vorbelastung des Plangebietes“ verwiesen.

### 2.11.2. Schutzgut Mensch (Erholung)

Der Geltungsbereich hat keine Bedeutung für die Erholungsfunktion der Öffentlichkeit und dient aufgrund der festgesetzten Art der Nutzung ausschließlich der privaten Erholungsnutzung im Bereich der Freiflächen bzw. Hausgärten). Der Geltungsbereich hat somit eine **mittlere Bedeutung** für das **Schutzgut Mensch (Erholung)**.

### 2.11.3. Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Amtlich kartierte Biotop (amtliche Biotopkartierung) sowie Schutzgebiete und Schutzobjekte nach §§ 23 bis 29 BNatSchG, europäische Schutzgebiete (FFH- bzw. Vogelschutzgebiete)<sup>13</sup> sowie Flächen bzw. Teilflächen nach Art. 23/Art. 16 BayNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG sind im Geltungsbereich und dessen räumlich-funktionalen Umgriff - auch aufgrund seiner innerstädtischen Lage - nicht vorhanden.

Der südliche Abschnitt (Fl.-Nr. 557/61) des Geltungsbereiches ist durch ein Einfamilienhaus, eine Doppelgarage und einen zugeschütteten Swimmingpool mit entsprechenden Zufahrten und Wegeverbindungen mit einer versiegelten Gesamtfläche von ca. 525 m<sup>2</sup> bebaut. Die unbebauten Freiflächen bestehen aus einem Hausgarten mit typischer Bepflanzung und Vegetation. So dient als Sichtschutz zur Blumenstraße hin eine Schnitthecke aus Fichten und als Sichtschutz zum südlichen Nachbargrundstück eine Schnitthecke aus Thuja. Innerhalb des Gartens sind mehrere fremdländische immergrüne Gehölze vorhanden, außerdem eine größere Rasenfläche. Nach Osten zum Nachbargrundstück steht entlang der Grenze eine heckenartig gepflanzte Fichtenreihe mit ca. 20 Bäumen mittleren Alters.

Der nördliche, unbebaute Abschnitt des Geltungsbereiches (Fl.-Nr. 557/29) besteht aus einer in unregelmäßigen Abständen gepflegten Wiese bzw. Wiesenbrache, zur Blumenstraße hin ist eine Schnitthecke aus Hain-Buchen vorhanden.

Die vorhandene Vegetation hat eine **geringe bis mittlere Bedeutung** für das **Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**.

## Artenschutz

<sup>12</sup> [www.umweltatlas.bayern.de](http://www.umweltatlas.bayern.de) Thema: „Angewandte Geologie“, Unterpunkt: „Oberflächennahe Geothermie“, Datenabruf 01/2026

<sup>13</sup> BayernAtlas, [atlas.bayern.de](http://atlas.bayern.de), Thema Umwelt und Naturgefahren, Auswahl Natur, Datenabruf 01/2026

Gemäß Artenschutzkartierung<sup>14</sup> (ASK) befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches sowie im räumlich-funktionalen Umgriff keine Fundpunkte/Fundflächen.

Die Fichtenbestände am östlichen Rand des Geltungsbereiches stellen ein (potenzielles) Fortpflanzungs-, Ruhe- und Nahrungshabitat für Vogelarten der Gehölze (Freibrüter) dar.

Bei einer Übersichtsbegehung wurden an den Fichten keine Höhlen, Vertiefungen in der Rinde, beginnende Höhlenbildung und faulende Vertiefungen bei Astabschnitten, welche als Quartierstrukturen für baumbewohnende Fledermäuse und/oder Höhlenbrüter in Frage kommen, festgestellt.

An den Gebäuden sind nur sehr vereinzelt Quartierstrukturen, wie Spalten, Risse, vorhanden, die sich potenziell und temporär als Zwischenquartier für Gebäude-bewohnende Fledermäuse eignen würden.

Unter Berücksichtigung der Bestandssituation wurde eine Relevanzprüfung zur Abschichtung möglicherweise betroffener Arten durchgeführt.

Für die Abschichtung der potenziell vom Planungsvorhaben betroffenen Arten wurde die saP-Internethilfe des LfU herangezogen. Für die räumliche Eingrenzung der Verbreitungsgebiete wurden die vier TK-Blätter 7834 (München Pasing), 7833 (Fürstenfeldbruck), 7933 (Weßling) und 7934 (Starnberg Nord), für die Abschichtung der betroffenen Lebensräume die im Planungsgebiet vorkommenden Lebensraumtypen „Hecken und Gehölze“ + „Verkehrsflächen, Siedlungen und Höhlen“ zugrunde gelegt.

Entgegen der Empfehlung des LfU wurde für die Eingrenzung der Verbreitungsgebiete nicht der Landkreis Fürstenfeldbruck herangezogen, da das Planungsgebiet am äußersten südöstlichen Rand des Landkreises liegt, jedoch relativ zentral innerhalb der o.g. vier TK-Kartenblätter.

#### Säugetiere ohne Fledermäuse:

Es sind gemäß der o.g. Abschichtung keine saP-relevanten Arten innerhalb der vier TK-Blätter betroffen. Die Haselmaus ist innerhalb der vier TK-Blätter nicht verzeichnet. Geeignete Habitatstrukturen (lichte Wälder oder Baumbestände mit gut ausgebildeter Strauchschicht) befinden sich nicht innerhalb des Vorhabengebietes. Der Biber ist als Gewässerart für das Vorhabengebiet nicht relevant, da keine entsprechenden Lebensräume vorhanden sind. Ein Vorkommen und eine Betroffenheit der beiden Tierarten können ausgeschlossen werden.

#### Fledermäuse:

Innerhalb der vier TK-Blätter sind zahlreiche Fledermausarten verzeichnet.

Quartierstrukturen (Höhlen, Spalten, abstehende Rinde) wurden bei einer Übersichtsbegehung an den Großgehölzen (hier: heckenartig gepflanzte Fichtenreihe mittlerer Altersstruktur) nicht festgestellt. An den Gebäuden mittleren Alters sind augenscheinlich nur sehr vereinzelt Quartierstrukturen, wie Spalten und Risse, vorhanden. Ein Vorkommen von Fledermäusen im Gebäudebestand ist zwar nicht sehr wahrscheinlich, kann aber auch nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Daher ist vom Vorhabenträger geplant, in der Vegetationsperiode 2026 eine Erhebung durch eine Fachperson durchführen zu lassen.

#### Kriechtiere

Als saP-relevante Arten sind innerhalb der vier TK-Blätter die Schlingnatter (*Coronella austriaca*), die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) und die Mauereidechse (*Podarcis muralis*) aufgeführt.

Für alle drei Reptilienarten ist ein abwechslungsreiches Mosaik an unterschiedlichen Lebensraumstrukturen zum Aufbau einer stabilen Population erforderlich, welches die folgenden Bausteine beinhalten muss: exponierte Sonnenplätze und schattige Versteckmöglichkeiten in Hohlräumen (z.B. Wurzelstöcke, Steinschüttungen, Trockenmauern, Steinbrüche, Geröllhalden) für die Temperaturregelung, halboffene Vegetationsstrukturen (z. B. Halbtrocken- und Trockenrasen) mit hohem Vorkommen an Beutetieren (Insekten), gut grabbare, ungestörte und besonnte Sandflächen für die Eiablage sowie frostfreie unterirdische Überwinterungsmöglichkeiten in Hohlräumen.

All diese Lebensraumstrukturen sind im Geltungsbereich aufgrund der Bestandssituation und Nutzungen nicht vorhanden. Ein Vorkommen und eine Betroffenheit der genannten Reptilienarten können ausgeschlossen werden.

#### Lurche

Als saP-relevante Art ist innerhalb der vier TK-Blätter lediglich der Nördliche Kammolch (*Triturus cristatus*) aufgeführt. Innerhalb des Vorhabengebietes sind keine Laichgewässer (z. B. Weiher, Teiche, Regenrückhaltebecken, Altwässer, Gräben) vorhanden. Auch Landlebensräume (z. B. Feucht- und Nasswiesen, Brachen, lichte Wälder mit Tagesverstecken wie Steinhäufen, Holzstapel, Wurzelteiler, Totholz) befinden sich nicht innerhalb des Vorhabengebietes.

Ein Vorkommen und eine Betroffenheit des Nördlichen Kammolches können ausgeschlossen werden.

#### Käfer

<sup>14</sup> Bayerisches Landesamt für Umwelt: Artenschutzkartierung Stand 05/2023

Als saP-relevante Art ist innerhalb der vier TK-Blätter lediglich der Eremit (*Osmoderma eremita*) aufgeführt. Innerhalb des Vorhabengebietes sind jedoch keine geeigneten Höhlenbäume (Brusthöhendurchmesser meist > 1 m, Baumhöhle mit mehreren Litern Mulm) vorhanden. Ein Vorkommen und eine Betroffenheit des Eremiten können ausgeschlossen werden.

#### Schmetterlinge

Es sind keine saP-relevanten Arten innerhalb der vier TK-Blätter aufgeführt. Ein Vorkommen und eine Betroffenheit können ausgeschlossen werden.

#### Gefäßpflanzen

Es sind keine saP-relevanten Arten innerhalb der vier TK-Blätter aufgeführt. Ein Vorkommen und eine Betroffenheit können ausgeschlossen werden.

#### Vögel

Innerhalb der vier TK-Blätter sind für die relevanten Lebensraumstrukturen (Gehölze und Bausubstanz jeweils mittleren Alters) zahlreiche Vogelarten verzeichnet. Ein Vorkommen von Gebäudebrütern wird zwar als nicht sehr wahrscheinlich eingestuft, kann aber auch nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Daher ist vom Vorhabenträger geplant, in der Vegetationsperiode 2026 eine Erhebung durch eine Fachperson durchführen zu lassen.

### **2.11.4. Schutzgut Fläche und Boden**

In der Übersichtsbodenkarte wird die bodenkundliche Bewertung mit: „*Besiedelte Flächen mit anthropogen geprägten Bodenformen und einem Versiegelungsgrad > 70%; bodenkundlich nicht differenziert*“ (Legendeneinheit 997b) angegeben. Zur Bodenart sind keine Informationen verfügbar.

Es ist gemäß dem rechtsgültigen Bebauungsplan eine Grundflächenzahl (GRZ II) von 0,3 zulässig. Der südliche Abschnitt des Geltungsbereiches (Fl.-Nr. 557/61) ist mit einer Gesamtfläche von ca. 525 m<sup>2</sup> bebaut mit einem Einfamilienhaus und zugehöriger Doppelgarage, Swimmingpool (zugeschüttet), Garagenzufahrt und Wegebindungen. Somit ist die zulässige GRZ (II) ausgeschöpft.

Bezüglich weiterer detaillierter Informationen bezüglich der Flächennutzungen wird auf das Kapitel „Städtebauliche Werte“ (Tabelle BESTAND) verwiesen.

Der nördliche Abschnitt (Fl.-Nr. 557/29) ist derzeit unbebaut. Ein natürlicher Bodenaufbau liegt dennoch nicht vor, ein ursprünglich bestehendes Wohnhaus wurde 2010 abgebrochen.

#### Baugrund:

Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor. Gemäß der digitalen Ingenieurgeologischen Karte<sup>15</sup> besteht folgender Baugrundtyp: Nichtbindige Lockergesteine, mitteldicht bis dicht gelagert; Beispiele für Gesteine: Kies, Sand; Fluss-/Schmelzwasserablagerungen, Flusssande, nichtbindige Moränenablagerungen, sandig/kie-sige Tertiärablagerungen.

Aufgrund der bestehenden und ehemaligen Überbauung/Versiegelung und der stattgefundenen Bodenveränderungen hat der Geltungsbereich eine **geringe Bedeutung** für das **Schutzgut Fläche und Boden**.

### **2.11.5. Schutzgut Wasser**

#### Oberflächengewässer / Hochwasser:

Es befinden sich keine Oberflächengewässer innerhalb und im räumlich-funktionalen Umgriff des Geltungsbereiches. Nordwestlich in ca. 2,5 km Entfernung befindet sich der von Süden nach Norden verlaufende Holzbach (Gewässer 3. Ordnung, Gewässerkennzahl 16452) auf einer Geländehöhe von ca. 538 m ü.NHN (Quelle) bis 534 m ü.NHN (Freizeitanlage Germering).

#### Grundwasser:

Gemäß Hinweiskarte „Hohe Grundwasserstände“<sup>16</sup> liegt das Gebiet nicht innerhalb von „potenziell von hohem Grundwasserstand betroffene Gebiete“.

Die nächstgelegene Grundnetz-Messstelle (Germering HSNr. 46 2585B<sup>17</sup>) des staatlichen Messnetzes der Wasserwirtschaftsverwaltung befindet sich ca. 1,44 km nordwestlich in der Kirchenstraße auf einer Geländehöhe von 534,75 m ü.NHN.

Langjährige Messwerte:

– Höchster Wasserstand (HHW):	532,34 m ü.NHN
– Mittlerer Wasserstand (MW):	530,36 m ü.NHN
– Niedrigster Wasserstand (NNW):	528,90 m ü.NHN
– Mittlerer Höchster Grundwasserstand (MHGW):	530,79 m ü.NHN

<sup>15</sup> BayernAtlas, [atlas.bayern.de](http://atlas.bayern.de), Thema Umwelt und Naturgefahren, Auswahl Geologie / Boden, Datenabruf 01/2026

<sup>16</sup> [www.lfu.bayern.de/wasser/grundwasservorkommen/hohe\\_grundwasserstaende/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/wasser/grundwasservorkommen/hohe_grundwasserstaende/index.htm), Datenabruf 01/2026

<sup>17</sup> [www.gkd.bayern.de/de/grundwasser/oberesstockwerk](http://www.gkd.bayern.de/de/grundwasser/oberesstockwerk): Germering HSNr 46 2585B Messtellen-Nr. 16008, Germering HSNr 46 2585B

Es ist an dieser Messstelle von einem mittleren (bis tendenziell geringen) Grundwasserstand auszugehen.

#### Sickerfähigkeit:

Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor. Aufgrund des in der digitalen Ingenieurgeologischen Karte<sup>18</sup> beschriebenen Baugrundtyps (nichtbindige Lockergesteine, mitteldicht bis dicht gelagert; Beispiele für Gesteine: Kies, Sand; Fluss-/Schmelzwasserablagerungen, Flusssande, nichtbindige Moränenablagerungen, sandig/kiesige Tertiärablagerungen) wird vermutet, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist.

#### Wild abfließendes Wasser/Starkregen:

In der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzfluten<sup>19</sup> ist auf der unbebauten Teilfläche des Geltungsbereiches (Fl.-Nr. 557/59, Blumenstraße HsNr. 27) eine etwa 160 Quadratmeter große Fläche (Höhenlage 542,0 m ü.NHN) als „*Geländesenken und potentieller Aufstaubereich*“ gekennzeichnet. Darüber hinaus sind keine Eintragungen vorhanden.

Das Gelände ist weitgehend eben. Es besteht somit keine erhöhte Gefährdung durch wild abfließendes Wasser. Unter Berücksichtigung des vermutlich mittleren Grundwasserflurabstandes wird die Empfindlichkeit gegenüber Grundwasserverschmutzung als mittel eingestuft. Dies ist insbesondere von Belang bei Erd- und Bauarbeiten (z.B. für Baugruben), wenn die Deckschichten verringert bzw. entfernt werden.

Der Geltungsbereich hat für das **Schutzgut Wasser** eine **geringe bis mittlere Bedeutung**.

#### **2.11.6. Schutzgut Klima und Luft**

Der Geltungsbereich befindet sich im südöstlichen Stadtgebiet von Germering in städtischer Lage. Die bebauten und versiegelten Flächen haben keine Bedeutung für das Lokalklima und die Lufthygiene. Vielmehr bestehen hierdurch Vorbelastungen in Form von Wärmespeicherung durch vorhandene Baukörper, Emissionen durch Gebäudeheizung. Die Wiesen- und Rasenvegetation dient der Kaltluft-Produktion, die Gehölzbestände haben Bedeutung für die Frischluft-Produktion, Staubfilterung, Klimaregulierung aufgrund von Beschattung und Luftbefeuchtung.

Aufgrund der geringen Größe hat der Geltungsbereich insgesamt eine **geringe Bedeutung** für das **Schutzgut Klima/Luft**.

#### **2.11.7. Schutzgut Landschaft (Ortsbild)**

Der südliche Abschnitt des Geltungsbereiches (Fl.-Nr. 557/61) ist geprägt durch die bestehende eingeschossige Bebauung mit Walmdach und Doppelgarage mit Flachdach. Die Fichtenreihe entlang der östlichen Grenze trägt als Großgehölz zur Eingrünung und Strukturierung bei, wobei direkt östlich daran anschließend auf dem Nachbargrundstück (Fl.-Nr. 560/8 Ulmenallee 6 - 16) weitere markante Gehölze, hier Laubgehölze, vorhanden sind.

Beim nördlichen Abschnitt (Fl.-Nr. 557/29) handelt es sich um eine (ehemals bebaute) Baulücke, die zur Blumenstraße hin durch eine breite Hainbuchen-Hecke überwiegend abgeschirmt ist.

Für das **Schutzgut Landschaft (Ortsbild)** besteht eine **geringe Bedeutung**.

#### **2.11.8. Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

##### Kulturgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches und im räumlich-funktionalen Umgriff sind keine Bau- und Bodendenkmäler vorhanden.

Der Geltungsbereich hat für das **Schutzgut Kulturgüter** eine **geringe Bedeutung**.

##### Sachgüter

Als Sachgüter befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches das bestehende Einzelhaus mit zugehöriger Doppelgarage, Swimmingpool (zugeschüttet) und Hausgartenanlage.

Der Geltungsbereich hat für das **Schutzgut Sachgüter** eine **geringe Bedeutung**.

##### Verkehrswegebestand

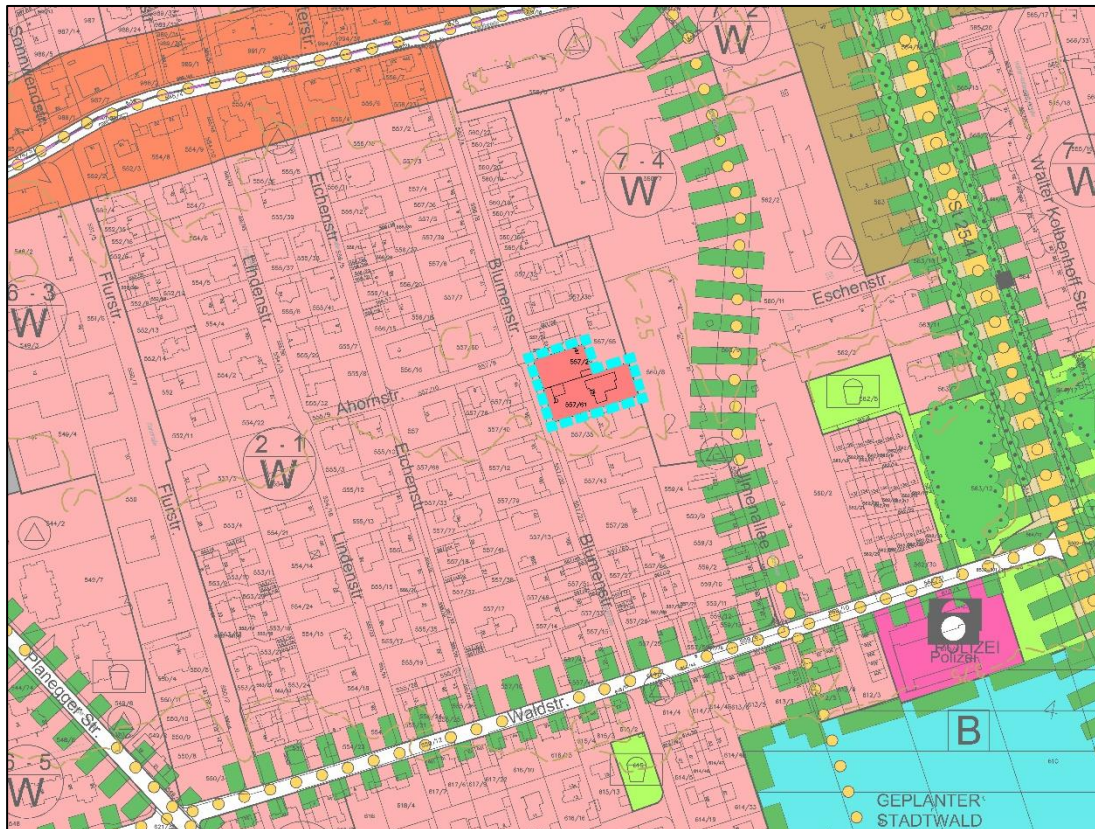
Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich kein Verkehrswegebestand. Die Blumenstraße grenzt an den Geltungsbereich an.

<sup>18</sup> BayernAtlas, [atlas.bayern.de](https://atlas.bayern.de), Thema Umwelt und Naturgefahren, Auswahl Geologie / Boden, Datenabruf 01/2026

<sup>19</sup> BayernAtlas, [atlas.bayern.de](https://atlas.bayern.de), Thema Umwelt und Naturgefahren, Auswahl Hochwasser, Datenabruf 01/2026

### 3. DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

#### 3.1. Flächennutzungsplan



**Abb. 4:** Rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit dem Geltungsbereich (cyan), Plangrundlage © LVG-Bayern (Originalmaßstab 1/2.000 bzw. FNP 1/5.000)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschafts- und Verkehrsplan<sup>20</sup> wurde bereits siebenmal geändert.

Der Geltungsbereich wird als „Wohnbaufläche“ mit der Baugebietsnummer (W 2-1) dargestellt.

Im Süden, Westen und Norden wird der Geltungsbereich von der „Wohnbaufläche“ (W 2-1) umschlossen, während er Osten er an die „Wohnbaufläche“ (W 7-4) grenzt.

#### 3.2. Bebauungsplan

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Bebauungsplans Instruktionsgebiet 7<sup>21</sup> (IG 7). Somit ist dieser Bereich nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

Der qualifizierte Bebauungsplan enthält für den Geltungsbereich Festsetzungen zu folgenden Punkten:

- Art der baulichen Nutzung

Es handelt sich um ein Reines Wohngebiet (BauNVO1977), wobei die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO<sup>22</sup> allgemein zulässig sind.

- Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ 0,3, BauNVO1977), die Geschößflächenzahl als Höchstmaß (GFZ 0,45, BauNVO1977, damit einschl. der Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen mit zugehörigen Treppenträumen und Umfassungswänden nach § 20 Abs. 2 Satz 2 BauNVO1977) und die Zahl der Vollgeschosse (mit maximal zwei) bestimmt.

- Bauweise/überbaubare Grundstücksflächen

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden flächig und teilweise durch grundstücksübergreifende Baugrenzen bestimmt, wobei auf beiden Grundstücken Flächen für Garagen festgesetzt wurden

<sup>20</sup> i.d.F. vom 25.04.2006 genehmigt von der Regierung von Oberbayern am 04.07.2006

<sup>21</sup> i.d.F. vom 26.05.1983 genehmigt am 23.06.1983

<sup>22</sup> § 3 Abs. 3 BauNVO77: *Ausnahmsweise können Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleiner Beherbergungsbetriebe zugelassen werden.*

#### - Stellplätze und Garagen

Garagen sind als Einzel- und Doppelgarage innerhalb der Flächen für Garagen und Stellplätze auf dem gesamten Grundstück zulässig. Dabei dürfen sie eine maximale Länge (6,5 m) haben und müssen einen Stauraum (5 m) zur Straße aufweisen.

#### - Bauliche Gestaltung

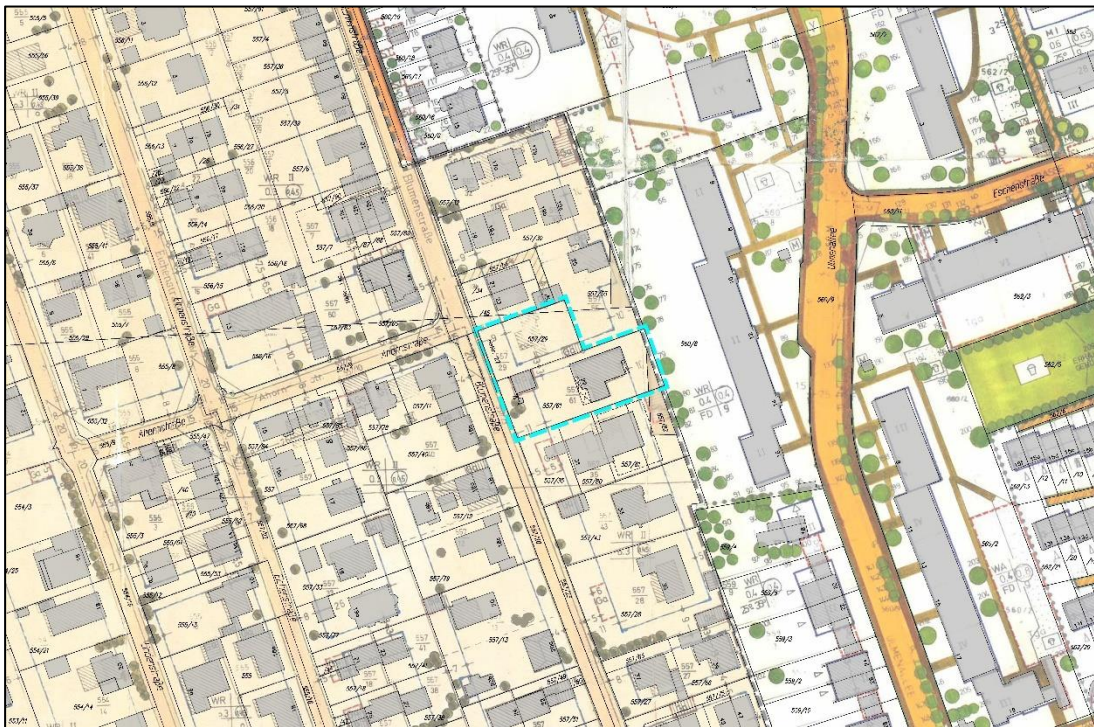
Als Dachform sind Neigungsdächer mit einer Neigung von 20°-55° festgesetzt. Abweichende Dachformen sind ausnahmsweise zulässig. Ferner wird die Höhe der Einfriedungen an der öffentlichen Straße (1,2 m) bestimmt.

#### - Grünordnung

Durch Planzeichen sind drei „zu pflanzende Bäume“ auf Fl.-Nr. 557/61 (Blumenstraße 29) festgesetzt.

#### - Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBO.



**Abb. 5:** Planungsrecht: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „IG 7“ (links), „IG 7a“ (rechts) und Geltungsbereich (cyan), Plangrundlage © LVG-Bayern (Originalmaßstab 1/1.000)

### 3.3. Örtliche Bauvorschriften - Satzungen

Die Stadt Germering hat folgende Satzungen erlassen:

- „Satzung der Stadt Germering über örtliche Bauvorschriften für Werbeanlagen (Werbs)“ vom 26.03.2010,
- „Satzung über die Zahl, Größe und Beschaffenheit von Kfz-Stellplätze und Fahrradabstellplätze in der Stadt Germering (Stellplatzsatzung KfzFABs)“ vom 09.09.2015,
- „Satzung über die Zulässigkeit und Gestaltung von Dachgauben (Dachgaubensatzung - DachgS)“ vom 16.10.2008 und
- „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe“ vom 19.01.2021.
- „Satzung über die Gestaltung und Ausstattung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke und über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Freiflächen- und Gestaltungssatzung)“ vom 05.12.2022. Wobei diese seit dem 01.10.2025 nur noch für § 9 Einfriedungen Anwendung findet.

### 3.4. Sonstige städtebauliche Planung

Im Jahr 2017 hat der Landkreis Fürstentfeldbruck unter Beteiligung der Stadt Germering eine informelle räumliche Entwicklungsstrategie (RES) erstellt, in der verschiedene Ziele formuliert wurden. Die räumlichen Festlegungen stellen eine informelle Planung des Landkreises dar. So hat der Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss der Stadt in seiner Sitzung am 18.07.2017 den Schlussbericht zum Prozess der Struktur- und Potentialanalyse zur 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 als Ausgangslage den Geltungsbereich als „Siedlungsgebiet“ dar. Überlagert liegt er innerhalb des 1.200 m Radius um den S-Bahnhof.

### 3.5. Weitere Rechtsvorschriften

#### 3.5.1. Denkmalschutz

Gemäß dem Datenabruf beim Bayerischen Denkmal-Atlas<sup>23</sup> sind innerhalb des Geltungsbereichs keine kartierten Bau-, Bodendenkmale, Ensemble oder besonders Landschaft prägende Denkmäler vorhanden. Im weiteren Umfeld sind folgende Kartierungen vorhanden:

Baudenkmäler:

- D-1-79-123-17, südwestlich ca. 555 m Entfernung:  
*§Einfriedung und Bürogebäude, syn. Büro, syn. Bürohaus, syn. Bürohochhaus, syn. Comtoir, syn. Kontor, syn. Kontorhaus, Büro- und Verwaltungsgebäude*  
*Ehem. Verwaltungsgebäude der Firma Ries, viergeschossiger Kopfbau mit Umfassungsmauer um Vorplatz, Stahlbetonskelettbau mit vorgehängter, gerasterter Leichtmetallfassade, von Walter Ehm, 1962.*  
Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert.

Bodendenkmal:

- D-1-7834-0389, westlich in ca. 495 m Entfernung:  
*„Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. der Hallstattzeit.“*  
Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert.

Besonders landschaftsprägendes Denkmal:

- D-1-79-121-46, nordwestlich in ca. 10,42 km Entfernung  
*„Kloster Fürstenfeld“*

#### 3.5.2. Wasserrecht

Gemäß dem Datenabruf beim Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern<sup>24</sup> liegt der Geltungsbereich weder in einem amtlich festgesetzten *„Überschwemmungsgebiet“* noch innerhalb eines *„wassersensiblen Bereichs (Moore, Auen, Gleye und Kolluvien)“*. Erkenntnisse aus Hochwassergefahrenkarten und Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Hochwasserentstehungsgebieten liegen nicht vor.

#### 3.5.3. Bergrecht

Für das überwiegende Gebiet der Stadt Germering wurde eine wissenschaftliche Erlaubnis<sup>25</sup> zur tiefergeothermischen Bohrung im Landkreis Fürstentumbrück erteilt.

#### 3.5.4. EU-Wiederherstellungsverordnung

Die am 18.08.2024 in Kraft getretene europäische Verordnung zur Wiederherstellung der Natur<sup>26</sup> gilt unmittelbar in allen Mitgliedsstaaten, somit auch auf der kommunalen Ebene. Unter der Federführung des Bundesministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Naturschutz und nukleare Sicherheit (BMUKN) müssen bis 2026 Wiederherstellungspläne erarbeitet werden. Mit Unterstützung des Bundesamtes für Naturschutz<sup>27</sup> wurde im August 2025 eine bundeseinheitliche Empfehlung zur Abgrenzung städtischer Ökosysteme – darunter Stadtzentren, städtische Räume und durchschnittliche Ortslagen – erstellt.

Diese Empfehlung definiert den Stadtbereich der Stadt Germering als städtisches Ökosystem (Art. 14 Abs. 4 W-VO). Die kartierte Ortslage umfasst eine Gesamtfläche von 10,74 km<sup>2</sup>, die als städtisches Ökosystemgebiet und gemäß DEGURBA<sup>28</sup> als *„kleine Stadt und Vorort“* eingestuft wurde. Von dieser Gesamtfläche entfallen 19,008% auf *„städtische Grünfläche“* und 11,52% auf *„städtische Baumüberschirmung“*. Die Mitgliedsstaaten sind verpflichtet, bis zum 31.12.2030 sicherzustellen, dass städtische Ökosysteme keinen Nettoverlust an städtischer Grünfläche und städtischer Baumüberschirmung erleiden (Art. 8 Abs. 1 Satz 1 W-VO). Da der Anteil der *„städtischen Grünfläche“* bei weniger als 45% (CLC 2023<sup>29</sup>) liegt, ist der

<sup>23</sup> Bayernviewer Denkmal: [www.geodaten.bayern.de/tomcat\\_files/denkmal\\_start.html](http://www.geodaten.bayern.de/tomcat_files/denkmal_start.html), Datenabruf 05/2023

<sup>24</sup> auch [www.geoportal.bayern.de/bayernatlas/](http://www.geoportal.bayern.de/bayernatlas/), Thema „Naturgefahren“, Auswahl „Hochwasser“, Datenabruf: 01/2026

<sup>25</sup> Nr. 400092 „München-Freihalm“, Bergrechtsamt[t]skarte von Bayern, Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie Stand 10-2024

<sup>26</sup> „Verordnung (EU) 2024/1991 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24.06.2024 über die Wiederherstellung der Natur und zur Änderung der Verordnung (EU) 2022/869, Wiederherstellungsverordnung“ (W-VO), (ABl. L vom 29.07.2024, S. 1)

<sup>27</sup> [geodienste.bfn.de/wvo-art8?lang=de](http://geodienste.bfn.de/wvo-art8?lang=de), Datenabruf: 08/2025

<sup>28</sup> DEGURBA steht für „degree of urbanization“ und nutzt zur Klassifizierung des Verstädterungsgrades der Gemeinde in Rasterzellen von 1 m x 1 km vorliegende Bevölkerungsdaten aus dem jeweils aktuellen Zensus.

<sup>29</sup> CLC: Corine Land Cover Das europaweite Projekt CORINE Land Cover (CLC) hat die Bereitstellung von einheitlichen und damit vergleichbaren Daten der Landbedeckungs- und Landnutzungsinformationen zum Ziel. CORINE steht dabei für das Projekt „Coordination of Information on the Environment“ der Europäischen Union.

Anteil der „städtischen Baumüberschirmung“ mit mehr als 10% (TCD 2021<sup>30</sup>) unbeachtlich. Damit ist keine Ausnahme gemäß Art. 8 Abs. 1 Satz 2 W-VO zulässig.

### 3.5.5. Luftverkehrsrecht

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Anflugsektors des Bauschutzbereiches des Sonderflughafens Oberpfaffenhofen<sup>31</sup> gemäß § 12 Abs. 3 Ziff. 2a des Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Die Errichtung von Bauwerken im Plangebiet darf von der für die Erteilung der Baugenehmigung zuständigen Behörde bei Überschreitungen der in § 12 Abs. 3 Ziff. 2a LuftVG genannten Begrenzungen nur mit Zustimmung der Regierung von Oberbayern - Luftamt Südbayern - genehmigt werden.

Aufgrund des Abstandes von etwa 8,405 Kilometer vom Startbahnbezugspunkt, einer Geländehöhe von max. ca. 542,5 m ü.NHN und einer maximal dreigeschossigen Bebauung mit einer maximalen Firsthöhe von 10,7 Meter wird weder die Höhe des Flughafenbezugspunkts (583,15 m ü.NN) noch die errechnete Höhenbegrenzung von 661,9 m ü.NN überschritten.

### 3.5.6. Verkehrsrecht

Die umliegenden Straßen befinden sich innerhalb der geschlossenen Ortschaft, wobei auf der Blumenstraße eine Tempo-30-Zone angeordnet ist.

### 3.5.7. Straßenrecht/Widmungen

Die vorhandenen Blumenstraße ist als Ortsstraße gewidmet.

## 4. VERFAHREN

### 4.1. Beschleunigtes Verfahren

Die Stadt hat sich für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB entschieden, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB) handelt.

Die durch den Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche beträgt 785 m<sup>2</sup> und fällt somit in die Fallgruppe 1 des § 13a BauGB (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-Gesetz<sup>32</sup> oder nach Landesrecht unterliegen, weder vorbereitet noch begründet. Im Plangebiet wird **kein** betreffendes Vorhaben zugelassen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB).

Auch das europäische Gemeinschaftsrecht verlangt für den Geltungsbereich **keine** Umweltprüfung, da es sich um ein kleines Gebiet auf lokaler Ebene im Sinne von Art. 3 Abs. 3 PlanUP-RL<sup>33</sup> handelt, bei dem keine erheblichen Umweltauswirkungen anzunehmen sind.

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

Ebenso liegen **keine** Anhaltspunkte vor, dass Natura-2000-Gebiete (Erhaltungsziele und Schutzgüter der FFH-Richtlinie<sup>34</sup> oder der Vogelschutzrichtlinie<sup>35</sup>) beeinträchtigt werden (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Darüber hinaus bestehen **keine** Anhaltspunkte, dass im Hinblick auf Störfälle das Abstandsgebot nach § 50 Abs. 1 BImSchG (12. BImSchG<sup>36</sup> i.V.m. Seveso-III-/Störfall-Richtlinie<sup>37</sup>) zu beachten wäre.

<sup>30</sup> TCD Tree Cover Density zeigt den „Beschirmungsgrad“ an.

<sup>31</sup> Flughafenbezugspunkt FBP = 583,15 m ü.NN in einer Entfernung von ca. 7,2 km

<sup>32</sup> **UVPG**: Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung i.d.F. der Bek. vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

<sup>33</sup> 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)

<sup>34</sup> 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 158 vom 13.05.2013 S. 193)

<sup>35</sup> 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)

<sup>36</sup> **12. BImSchV**: Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung - 12. BImSchV) i.d. Neufassung vom 15.03.2017 (BGBl. I S 483), zuletzt geändert durch Art. 7 G v. 3.7.2024 (BGBl. I Nr. 225)

<sup>37</sup> 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)

### 4.3. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

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

Die Grundfläche (im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO) liegt bei 785 m<sup>2</sup> und damit unter der Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup>. Die Änderung des Bebauungsplans ist daher der Fallgruppe 1 des § 13a Abs. 1 BauGB zuzuordnen. Damit gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans 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 sind im Hinblick auf die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege geeignet, die Nachverdichtung zu kompensieren.

## 5. PLANERISCHE KONZEPTE

### 5.1. Städtebauliches, verkehrliches und grünordnerisches Konzept

Das bauliche Konzept orientiert sich einerseits an den baulichen und funktionalen Anforderungen zur Unterbringung von Personen mit Demenzerkrankung, andererseits am Zuschnitt der Baugrundstücksflächen. Im straßennahen Bereich wird dabei die dreigeschossige Höhenentwicklung der umliegenden Bebauung aufgenommen.

Das verkehrliche Konzept sieht vor, die Erschließung weiterhin von der Blumenstraße zu gewährleisten. Der ruhende Verkehr wird durch die straßennahe Unterbringung der Fahrzeuge auf zehn offene Stellplätze sichergestellt.

Das grünordnerische Konzept basiert auf einer flächenbezogenen Mindest-Durchgrünung des Grundstücks mit Laubbäumen, welche auch eine Gliederung der Stellplätze mit Laubbäumen sowie versickerungsfähige Beläge der Stellplätze miteinschließt.

### 5.2. Technische Versorgung

- Die Stromversorgung kann über das Netz der Strom Germering AG erfolgen, wobei die Betriebsführung des Stromnetzes bei der Bayernwerk Netz GmbH liegt.
- Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die Stadtwerke Germering.
- Die Grundversorgung mit Löschwasser wird durch Bereitstellung aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz sichergestellt.

Hier werden folgende Werte angesetzt: Für das Reine Wohngebiet mit einer Vollgeschosszahl von kleiner gleich 3, einer rechnerischen Geschossflächenzahl größer 0,7 und kleiner gleich 1,2 und einem Löschwasserbedarf mit einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung ergibt sich für den Grundschutz ein Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h<sup>38</sup>.

#### **Die Ausführungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.**

Für den Objektschutz können sich durch die nutzungsspezifischen Belange, wie räumliche Ausdehnung, erhöhtes Personenrisiko, erhöhte Brandlasten zusätzliche Löschwasseranforderungen und Maßnahmen ergeben, die vom Vorhabenträger bereitgestellt werden müssen.

- Die Fernmeldeversorgung kann über das Netz der Deutsche Telekom AG erfolgen. Eine Breitbandversorgung kann bis 50 Mbit/s zu über 95<sup>39</sup> und bis 1.000 Mbit/s zu 50% bis 75% erfolgen. Über FTTC<sup>40</sup> durch 1&1 Versatel Deutschland GmbH, Telekom Deutschland GmbH, Vodafone GmbH und HFC<sup>41</sup> der Vodafone GmbH

### 5.3. Technische Entsorgung

- Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem über den Abwasserverband Amperverband, Eichenu.
- Die Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers erfolgt, wie bisher, dezentral auf den Vorhabengrundstücken.

#### **Die Ausführungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.**

<sup>38</sup> Technische Regeln Arbeitsblatt W 405 vom Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. DVGW

<sup>39</sup> [www.bundesgesetzagentur.de](http://www.bundesgesetzagentur.de), Reiter: Fachthemen, Telekommunikation, Breitbandversorgung, Breitbandatlas Datenabruf 01/2026

<sup>40</sup> FTTC: fiber to the curb (Glasfaser bis zum Randstein)

<sup>41</sup> HFC: hybrid fiber coax (Hybrid-Glasfaser.Koaxialkabel)

Gemäß § 1 Nr. 2 Buchst. a GrKrV<sup>42</sup> ist die Stadt Germering für die Niederschlagswasserbeseitigung zuständig.

- Die Müllentsorgung erfolgt zentral über den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Fürstentfeldbruck.

#### **5.4. Feuerwehr**

Das Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr Germering (Augsburger Straße Nr. 11) befindet sich in einer Entfernung von ca. 2,5 km. Wobei die Feuerwehr über verfügt über ein Hubrettungsfahrzeug (DLK 23/12) verfügt.

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.

Ferner muss bei dem Bauvorhaben die durch die technischen Baubestimmungen<sup>43</sup> eingeführte „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“<sup>44</sup> berücksichtigt bzw. beim Bau umgesetzt werden. So sind Zufahrt und Aufstellflächen der Feuerwehr sowie weitere Anforderungen an Bauwerke 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.

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

## **6. PLANINHALT**

### **6.1. Geltungsbereich**

Durch die Germeringer Sozialleistung wurde ein Vorhaben- und Erschließungsplan für die Fl.-Nrn. 557/29 und /61 eingereicht. Die Vorhabenpläne vom 09./16.07.2025 beinhaltet einen Lageplan, die Grundrisse, die Schnitte und Visualisierungen und werden aktuell noch final verfeinert beziehungsweise mit den Beteiligten abgestimmt.

**Der Vorhabenplan wird im weiteren Verfahren ergänzt.**

Dabei entspricht der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dem Vorhaben- und Erschließungsplans. Damit müssen sonstige Flächen (§ 12 Abs. 4 BauGB) nicht mit einbezogen werden.

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

Der Geltungsbereich wird, wie bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgelegt, als „Reines Wohngebiet“ (WR) im Sinne von § 3 BauNVO festgesetzt. Dabei gehören zu den zulässigen Wohngebäuden auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Somit fällt die Wohngemeinschaft für Demenzerkrankte unter den Begriff des Wohngebäudes.

Da für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Baugebiet (WR) festgesetzt wird, wird zusätzlich bestimmt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

**Die wesentliche Aussage des Durchführungsvertrags wird im weiteren Verfahren ergänzt.**

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

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich durch die Grundfläche (GR) und die traufseitige Wandhöhe (tWH) beziehungsweise Firsthöhe (FH).

#### **6.3.1. Grundfläche/Versiegelung**

Die Festsetzung der Größe der Grundfläche ist für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan zwingend und dient dazu, die übermäßige Nutzung des Grundstücks zugunsten des Bodenschutzes zu vermeiden. Dabei entwickelt sich die Grundfläche aus dem Vorhaben. So wird die zulässige Grundfläche (GR) für die Ausdehnung der baulichen Hauptanlage in der Fläche mit absoluten Werten festgesetzt. Dabei wird eine GR von 785 m<sup>2</sup> festgesetzt, dies ergibt rechnerisch eine GRZ von 0,44. Damit wird die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO für Reines Wohngebiet mit GRZ 0,4 um 10% überschritten.

<sup>42</sup> GrKrV: Verordnung über Aufgaben der Großen Kreisstädte i.d.F. vom 25.03.1991 (GVBl. S. 123), zuletzt geändert durch § 2 der VO vom 13.04.2021 (GVBl. S. 205)

<sup>43</sup> Bayerische Technische Baubestimmungen (BayTB) – Ausgabe November 2025 vom 19.11.2025 (BayMBI. 2025 Nr. 480), Ziffer A 2.1.1

<sup>44</sup> Fachkommission Bauaufsicht der Bauministerkonferenz: Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Fassung 02-2007, zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom 10-2009

Die Stadt erachtet das Nutzungsmaß in Anbetracht der sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung für angemessen.

### **6.3.2. Versiegelte Fläche-- Überschreitensregelung**

Die „Versiegelungszahl“ wird durch eine maximale Gesamtgrundflächenzahl bestimmt, die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen festgelegt ist. Durch dieses Vorhaben wird die gesetzliche 50% Überschreitungsmöglichkeit auf eine Gesamtgrundflächenzahl von 0,60 angehoben. Dies ist notwendig, um die erforderlichen Nebenanlagen, wie Nebengebäude (Gartengeräte, Müll, Wertstoffe etc.), und die nach der Stellplatzsatzung der Stadt Germering notwendigen Stellplätze unterzubringen.

Die Festsetzung soll eine Anrechnung dieser Flächen auf die auf den Grundstücken zulässigen Grundflächen (§ 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO) ausgleichen und damit im Ergebnis bewirken, dass das jeweils zulässige Nutzungsmaß durch sie nicht geschmälert wird.

Die Stadt stellt bei der Festlegung der Größe der Grundflächen nach § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in erster Linie auf den Flächenbedarf des Hauptgebäudes ab; der Bedarf für die Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO wird aber zugleich durch die Überschreitesregelung nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO berücksichtigt. Dabei wird auch das nach §§ 16 ff BauNVO erforderliche „Summenmaß“ festgesetzt.

### **6.3.3. Höhe der Gebäude**

Um das Orts- und Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen, werden die traufseitige Wandhöhe und Firsthöhe festgesetzt. Im Zusammenwirken mit dem festgesetzten Hauptdachform und -dachneigung wird so das Volumen der Gebäude bestimmt.

Nach § 18 Abs. 1 BauNVO sind die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Die Festsetzung des Höhenbezugspunktes erfolgt, da die natürliche Geländeoberfläche verändert wird. Als unterer Bezugspunkt wird die Höhenkote über Normalhöhennull bestimmt, die sich aus der gemittelten und gerundeten Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche (Gehbahn) ergibt. Für die oberen Bezugspunkte wird bei der „traufseitige Wandhöhe“ auf die Formulierung des Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO zur bauordnungsrechtlichen Wandhöhe an der Traufseite zurückgegriffen. Der Begriff „Firsthöhe“ entspricht dem allgemeinen und fachspezifischen Sprachgebrauch und bezeichnet die obere Begrenzung einer geneigten Dachfläche.

Da es sich um die Festsetzung der traufseitigen Wand- und Firsthöhen handelt, sind - im Gegensatz zu der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen - haustechnische Anlagen, wie Schornsteine, Kamine, Antennen und Ähnliches - nicht in diese Höhenfestsetzung einbezogen.

Klarzustellen ist, dass die durch den Bebauungsplan planungsrechtlich festgelegten Gebäudehöhen von den bauordnungsrechtlichen Wandhöhen (vgl. Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) abweichen, sodass sich auch durch die Topographie höhere abstandsflächenrelevante Wandhöhen ergeben.

### **6.4. Über- und unterbaubare Grundstücksfläche, Flächen für Stellplätze**

Die überbaubare Grundstücksfläche erfolgt durch eine sogenannte Baukörperausweisung. Dabei werden diese durch Baugrenzen so bestimmt, dass ein geringer Spielraum für die Anordnung des Baukörpers verbleibt. Die Größe der Baufenster entspricht dem Vorhabenplan und definiert den räumlich beschränkten Teilbereich des Grundstücks, auf dem die baulichen Anlagen errichtet werden dürfen. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden Flächen für Stellplätze durch Planzeichen zugelassen. Darüber hinaus wird auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen an der gesetzlichen Ausnahmeregelung (§ 23 Abs. 5 Satz 1 BauGB) für Nebenanlagen (insbesondere der nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässige bauliche Anlagen) festgehalten.

### **6.5. Bauweise**

Entsprechend dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan (IG 7) wird die offene Bauweise festgesetzt, wobei die Hausform als Einzelhaus bestimmt wird. Damit wird zum einen das Ziel verfolgt, einen funktional selbstständigen Baukörper zu schaffen, der frei auf einem ungeteilten Grundstück steht.

### **6.6. Örtliche Verkehrsfläche**

Da der Geltungsbereich im Westen an die gewidmete Ortstraße bzw. festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche anschließt, wird die bestehende örtliche Verkehrsfläche durch die Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

### **6.7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Durch die Festlegung einer zeitnahen Umsetzung der Pflanzmaßnahmen wird eine möglichst frühzeitige Funktionserfüllung der Grünstrukturen (Gestaltung Orts- bzw. Stadtbild und Straßenraum, Verbesserung des Klimas, Schaffung von Lebensräumen) gewährleistet.

Die Verpflichtung zu Ersatzpflanzungen bei Pflanzenausfall sowie die Verpflichtung zur Pflege der Freiflächen tragen zu einer langfristigen und dauerhaften Sicherstellung der Funktionserfüllung bei.

Durch die Festsetzung bewährter Mindestgrößen bzw.-qualitäten der zu pflanzenden Bäume zum Zeitpunkt der Pflanzung soll sichergestellt werden, dass einerseits eine möglichst zeitnahe Funktionserfüllung und andererseits ein gutes Anwachsen und Gedeihen mit einem vertretbaren Aufwand an Fertigstellungs- und Entwicklungspflege möglich sind.

Zur Reduzierung der Lichtverschmutzung und, um die Beeinträchtigungen der Tierwelt durch Beleuchtung möglichst gering zu halten, werden Festsetzungen zur Außenbeleuchtung getroffen. Diese Festsetzungen dienen auch dem Nachbarschutz.

## **6.8. Grünordnung**

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen dazu, die Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren, Beeinträchtigungen des Orts- bzw. Stadtbildes zu vermeiden sowie ein qualitativvolles Orts- bzw. Stadtbild zu erhalten und neu zu gestalten. Die Festsetzungen liegen damit im öffentlichen Interesse.

### **6.8.1. Befestigte Flächen**

Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen, wobei sich aufgrund des Nutzungszweckes beziehungsweise der Barrierefreiheit beispielsweise Flächenbefestigungen mit wasserdurchlässigen Pflastersystemen ergeben. Ebenso sind Wege im Sinne der Inklusion barrierefrei zu gestalten.

Die Festlegung zu den Belagsflächen auf Stellplätzen schafft bodenschonend befestigte Flächen, die nicht vollständig versiegelt, sondern möglichst dauerhaft wasser- und luftdurchlässig sind. Somit werden die Auswirkungen der notwendigen Flächenbefestigung minimiert, und es wird ein oberflächennahes Versickern des Niederschlagwassers weitgehend an Ort und Stelle ermöglicht.

### **6.8.2. Nicht überbaute Flächen der Grundstücke**

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen und zu bepflanzen. Hierdurch wird u.a. dem Boden- und Grundwasserschutz bzw. der Grundwasserneubildung, Kühlung, Verbesserung der Biodiversität sowie dem Klimaschutz - insbesondere der Anpassung an die Folgen des Klimawandels - Rechnung getragen.

Mit dieser Festsetzung zur Begrünung von unversiegelten Vegetationsflächen soll auch die naturferne Gestaltung der Freiflächen mit Kies, Schotter oder ähnlichen Materialien, vor allem in Kombination mit wasserdichten Folien und Vlies verhindert werden, insbesondere da hierdurch Pflanzen gar nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen. Daraus ergibt sich, dass Schotter/- Kiesflächen weitgehend ökologisch wertlos sind. Stein-, Schotter- und Kiesflächen stellen einen Lebensraumverlust für Insekten dar, die wiederum eine Nahrungsbasis für Amphibien, Reptilien, Vögel und Kleinsäuger sind.

Da Stein-, Schotter- und Kiesflächen erhebliche Auswirkungen auf die Bodenflora und -fauna haben und damit auch die natürliche Funktion des Bodens beeinträchtigen, geht das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr<sup>45</sup> von einer notwendigen Ermittlung der Grundfläche in Bezug auf „Steingärten“ aus. Denn die Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen sind weder mit dem Sinn und Zweck der Mitberechnungsklausel des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO noch mit dem Ziel der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB zu vereinbaren.

Neben dem Schutz des Orts- bzw. Stadtbildes vor einer optisch monotonen Gestaltung dient die Festsetzung dazu, eine angemessene Begrünung von Freiflächen zu gewährleisten, der Bodenzerstörung entgegenzuwirken und eine notwendige Anpassung an die Herausforderungen der Folgen des Klimawandels (Aufnahme von Hitze und Staub) zu erreichen. Darüber hinaus gilt es vor dem Hintergrund des Insektenchwunds (Rückgang von Artenzahl und Menge der Insekten) und des Rückgangs vieler Vogelarten auch im Siedlungsraum die biologische Vielfalt durch geeignete Lebensraumstrukturen zu stärken und ökologisch aufzuwerten.

### **6.8.3. Zu pflanzende Bäume**

Um innerhalb des Geltungsbereiches eine gute Mindest-Durchgrünung zu sichern, wird die Anzahl der zu pflanzenden Bäume im Verhältnis zur Grundstücksfläche (Reines Wohngebiet) festgelegt. Je angefangenen 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche wird ein Laubbaum der 2. bis 3. Wuchsordnung festgesetzt, wobei mindestens die Hälfte der Bäume 2. Wuchsordnung sein müssen. Bei einer Fläche von 1.765 m<sup>2</sup> ergeben sich somit mindestens sechs neu zu pflanzende Bäume, davon mindestens drei Bäume der 2. Wuchsordnung. Durch die Mischung unterschiedlicher Wuchsgrößen sollen die unterschiedlichen - zum Teil beengten - Standraumverhältnisse im Gebiet berücksichtigt werden. Aufgrund der z.T. beengten Standraumverhältnisse bieten sich Wuchsgrößen der 2. und 3. Wuchsordnung an.

Weiterhin ist festgelegt, dass Stellplätze mit Laubbäumen zu gliedern sind, wobei nach jedem 5. Stellplatz ein Laubbaum der 2. Wuchsordnung zu pflanzen ist. Da die Stellplätze straßennah angeordnet sind, ergibt sich durch diese Baumpflanzungen auch eine positive Wirksamkeit für den Straßenraum.

<sup>45</sup> Schreiben vom 27.07.2021 Az 25-4611-113-1-61

Durch die o. g. Festsetzung wird eine gute Mindest-Durchgrünung des Geltungsbereiches erreicht und ein teilweiser Ersatz geschaffen für die unvermeidbaren Baumfällungen im Osten des Geltungsbereiches (hier: heckenartig gepflanzte Fichtenreihe).

Die Neupflanzungen dienen sowohl der Gestaltung des Orts- bzw. Stadtbildes als auch dem Arten- und Biotopschutz sowie dem Klein- und Mikroklima (Frischluftproduktion, Staubfilterung, Beschattung, Befeuchtung). Weiterhin soll eine möglichst hohe Aufenthaltsqualität des Freiraumes sichergestellt werden.

Eine standortgenaue Festsetzung der zu pflanzenden Bäume erfolgt nicht. Dies ermöglicht dem Vorhabenträger einen hohen Gestaltungsfreiraum.

#### 6.8.4. Artenauswahl

Zwei verbindliche Artenlisten mit den zur Verwendung zulässigen Pflanzenarten sind in den Hinweisen durch Text aufgeführt.

Die Listen sind nach Wuchsgrößen bzw. Wuchsordnungen der Laubbäume geordnet. Bei den Bäumen 2. Wuchsordnung werden ausschließlich heimische Arten, keine Sorten zugelassen. Dies erfolgt aus ökologischen Gründen, insbesondere zur Unterstützung der heimischen Tierwelt. Bei den Bäumen 3. Wuchsordnung sind bewusst auch Sorten und sog. „Zukunftsbäume“, die dem Klimawandel in besonderer Weise standhalten, zulässig.

Durch die beiden Artenlisten soll der unterschiedlichen Flächen- und Standraumverfügbarkeit Rechnung getragen sowie eine optische und ökologische Vielfalt gewährleistet werden.

#### 6.9. Äußere Gestaltung als örtliche Bauvorschriften

Zur Einfügung der Bebauung in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild sowie zur positiven Gestaltungspflege werden besondere Festsetzungen getroffen, die als Hauptdachform ein Satteldach mit flacher Hauptdachneigung vorsehen.

Die Festsetzungen beschränken sich auf ein gestalterisches Minimum und ermöglichen den Vorhabenträger einen ausreichenden Gestaltungsfreiraum.

#### 6.10. Verhältnis zu den örtlichen Bauvorschriften und Satzungen

Für nachfolgende örtlichen Bauvorschriften werden im Bebauungsplan keine eigenständigen Regelungen getroffen:

- „Satzung über die Zahl, Größe und Beschaffenheit von Kfz-Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen in der Stadt Germering (Stellplatzsatzung KfzFABs)“ vom 09.09.2015,
- „Satzung der Stadt Germering über örtliche Bauvorschriften für Werbeanlagen (WerbS)“ i.d.F. vom 26.03.2010.
- „Satzung über die Zulässigkeit und Gestaltung von Dachgauben (Dachgaubensatzung)“ i.d.F. vom 18.10.2008,
- „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe“ vom 19.01.2021 und
- „Satzung über die Gestaltung und Ausstattung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke und über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Freiflächen- und Gestaltungssatzung)“ vom 05.12.2022. Wobei diese seit dem 01.10.2025 nur noch für § 9 Einfriedungen Anwendung findet.

Dabei bleiben die Zulässigkeiten von Abweichungen nach Art. 63 BayBO unberührt.

#### 6.11. Weitere Inhalte

Neben der Planunterlage werden als Hinweise die ermittelten Höhenschichtlinien (Digitales Geländemodell DGM1), die vorhandenen wesentlichen Höhen (vermessungstechnisches Aufmaß Geosys-Eber Ingenieure), der vorhandene Baumbestand (vermessungstechnisches Aufmaß Geosys-Eber Ingenieure) und das geplante Vorhaben dargestellt.

## 7. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN

### 7.1. Städtebauliche Werte

Art	Fläche	Verteilung
<b>Geltungsbereich</b>	<b>ca. 1.765 m<sup>2</sup></b>	
Bauland "Reines Wohngebiet"	ca. 1.765 m <sup>2</sup>	100,0%
Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO1977)	ca. 530 m <sup>2</sup>	GRZ = 0,30
Geschossfläche (§ 20 Abs. 1 BauNVO1977)	ca. 794 m <sup>2</sup>	<b>GFZ = 0,45</b>
<b>Summe Grundflächen</b> (Versiegelung Bauland)	<b>ca. 530 m<sup>2</sup></b>	<b>GRZ (II) = 0,30</b>

Tab. 1: Maß der baulichen Nutzung – Bebauungsplan IG 7

Art	Fläche	Verteilung
<b>Geltungsbereich</b>	<b>ca. 1.765 m<sup>2</sup></b>	
Bauland "Reines Wohngebiet"	ca. 1.765 m <sup>2</sup>	100,0%
Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO2023)	ca. 310 m <sup>2</sup>	GRZ = 0,18
Geschossfläche (§ 20 Abs. 1 BauNVO2023)	ca. 210 m <sup>2</sup>	<b>GFZ = 0,12</b>
Versiegelt § 19 Abs. 4 BauNVO2023 Anlagen	ca. 215 m <sup>2</sup>	
<b>Summe Grundflächen (Versiegelung Bauland)</b>	<b>ca. 525 m<sup>2</sup></b>	<b>GRZ (II) = 0,30</b>

Tab. 2: Maß der baulichen Nutzung – Bestand

Art	Fläche	Verteilung
<b>Geltungsbereich</b>	<b>ca. 1.765 m<sup>2</sup></b>	
Fläche für Gemeinbedarf	ca. 1.765 m <sup>2</sup>	100,0%
Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO)	ca. 785 m <sup>2</sup>	GRZ = 0,44
Grundfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	ca. 274 m <sup>2</sup>	35 vom Hundert
<b>Summe Grundfläche (Versiegelung Bauland)</b>	<b>ca. 1.059 m<sup>2</sup></b>	<b>GRZ (II) = 0,60</b>
<b>Summe Versiegelung Geltungsbereich</b>	<b>ca. 1.059 m<sup>2</sup></b>	<b>60%</b>
<b>Geschossfläche aus dem Antrag (§ 20 Abs. 1 BauNVO)</b>	<b>ca. 1.686 m<sup>2</sup></b>	<b>GFZ = 0,96</b>

Tab. 3: Maß der baulichen Nutzung - Neu

## 7.2. Abschätzung des Verkehrsaufkommens

Im Rahmen der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde eine Abschätzung des Verkehrsaufkommens durchgeführt:

<b>Wohngemeinschaft für Demenzerkrankte</b>		
Plätze	WE	25
Bewohner je Wohneinheit	Pers./WE	1
Summe Einwohner	Pers.	25
Beschäftigte je Pflegplatz/Wohnung	Pers./WE	0,5
Wege je Bewohner	Wege/Pers.x d	0,1
Fahrten Gesamt	Wege/d	2,5
MIV-Anteil	%	100%
Pkw-Besetzungsgrad	Pers./Kfz	1
<b>Anzahl der Kfz-Fahrten je Tag (Quell+/Zielverkehr)</b>	<b>Kfz/d</b>	<b>3</b>
<b>Beschäftigte</b>		
Anzahl der Beschäftigte	Pers.	10
Wege je Beschäftigte	Wege/Pers.x d	2
Fahrten Gesamt	Wege/d	20
Anwesenheit	%	80%
MIV-Anteil	%	75%
Pkw-Besetzungsgrad	Pers./Kfz	1
<b>Anzahl der Kfz-Fahrten je Tag (Quell+/Zielverkehr)</b>	<b>Kfz/d</b>	<b>12</b>
<b>Besucher</b>		
Besucherverkehr (in % je Bewohner)	%	40%
<b>Anzahl der Kfz-Fahrten je Tag (Quell+/Zielverkehr)</b>	<b>Kfz/d</b>	<b>10</b>
<b>Sonstige Fahren (Therapeuten,ärztliche Versorgung nach Bedarf etc)</b>		
Besucherverkehr (in % je EW)	%	20%
<b>Anzahl der Kfz-Fahrten je Tag (Quell+/Zielverkehr)</b>	<b>Kfz/d</b>	<b>5</b>
<b>Wirtschaftsverkehr</b>		
Warenverkehr mit Kleintransportern (bis zu 3 x am Tag)	Kfz/d	6
Wäschever- und -entsorgung (2 x pro Woche)	Kfz/d	2
<b>Anzahl der Kfz-Fahrten je Tag (Quell+/Zielverkehr)</b>	<b>Kfz/d</b>	<b>8</b>
<b>Summe aller Kfz-Fahrten je Tag</b>		
<b>Anzahl der Kfz-Fahrten je Tag (Quell+/Zielverkehr)</b>	<b>Kfz/d</b>	<b>35</b>
Zielverkehr	Kfz/d	18
Quellverkehr	Kfz/d	18

**Tab. 4: Ermittlung der Verkehrsmengen auf Grundlage der Angaben der Sozialstiftung**

Daraus ergibt sich eine Bandbreite der Tagesbelastung im Kfz-Verkehr (Quell-/Zielverkehr)/24 h von ca. 35 Fahrten/Tag inklusive die bis zu 8 Fahrten für den Wirtschaftsverkehr.

**7.3. Wesentlicher Inhalt des Durchführungsvertrages**

**Die Ausführungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.**

**7.4. Auswirkungen auf die Schutzgüter**

Die Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.

**7.4.1. Schutzgut Mensch (Immissionsschutz-Wohnen)**

Aufgrund von Bauarbeiten und Baustellenverkehr sind vorrangig temporäre Beeinträchtigungen (Lärm, Erschütterungen, Staub und Abgase) innerhalb des Geltungsbereiches, im Bereich der angrenzenden und nahegelegenen Wohnbebauung sowie entlang der Erschließungsstraßen (Blumenstraße, Waldstraße) zu erwarten. Diese sind temporär und mit mittlerer bis hoher Erheblichkeit einzustufen.

Anlagebedingt sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Durch die Nutzung ist eine Erhöhung des Ziel- und Quellverkehrs im Vergleich zur jetzigen Nutzung zu erwarten durch Anlieger-, Personal- und Besucherverkehr (vgl. Ziffer „Abschätzung des Verkehrsaufkommens“).

Es sind temporäre **baubedingte Beeinträchtigungen mittlerer bis hoher Erheblichkeit** auf das **Schutzgut Mensch (Immissionsschutz-Wohnen)** zu erwarten. Die **nutzungs- bzw. betriebsdingten Beeinträchtigungen** sind mit **geringer Erheblichkeit** einzustufen.

**7.4.2. Schutzgut Mensch (Erholung)**

Während der Bauphase kommt es zu temporären Beeinträchtigungen durch Lärm, Erschütterungen, Staubentwicklung und Abgase. Hierdurch werden insbesondere die Erholungsnutzung und Aufenthaltsqualität in den Hausgärten und Außenwohnbereichen der angrenzenden und nahegelegenen Wohnbebauung stark eingeschränkt. Es sind temporäre **baubedingte Beeinträchtigungen hoher Erheblichkeit** auf das **Schutzgut Mensch (Erholung)** zu erwarten.

Durch die Wohnanlage für Demenzerkrankte werden im Freiraum auch Aufenthalts-, Erlebnis- und Ruhebereiche für die Bewohner und Besucher geschaffen. Die geplanten Durchgrünungsmaßnahmen tragen zu einer Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Freien bei und wirken sich positiv auf die Erholungsfunktion der Freianlage aus.

Anlagebedingt sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Durch die Nutzung ist eine Erhöhung des Ziel- und Quellverkehrs im Vergleich zur jetzigen Nutzung zu erwarten durch Anlieger-, Personal- und Besucherverkehr (vgl. Ziffer „Abschätzung des Verkehrsaufkommens“). Die **nutzungs- bzw. betriebsdingten Beeinträchtigungen** sind mit **geringer Erheblichkeit** einzustufen.

**7.4.3. Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Während der Bauphase kommt es zu temporären Beeinträchtigungen der östlich angrenzenden Gehölzlebensräume durch Lärm, Erschütterungen, Beunruhigung. Allerdings sind in diesen Gehölzbeständen keine seltenen, besonders störanfälligen Arten zu erwarten.

Bau- und anlagebedingt erfolgt der Verlust einer heckenartig gepflanzten Fichtenreihe mittlerer Altersstruktur (ca. 20 Bäume), mehrerer Schnithecken (Hain-Buche, Fichte und Thuja), einiger fremdländischer Kieferen sowie von Rasen- und Wiesenvegetation. Hierbei handelt es sich um Vegetationsbestände geringer und mittlerer Wertigkeit.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind Fällungen von Bäumen, Rückschnitte bzw. „Auf den Stock setzen“ und Rodungen von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d.h. in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar, vorzunehmen. Somit können signifikante Tötungen während der Baufeldräumung - insbesondere die Tötung flugunfähiger Jungtiere der Fledermäuse und Vögel sowie die Zerstörung von Gelegen der Vögel - vermieden werden. Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungsverbot) gegenüber den Tierartengruppen Fledermäuse und Vögel werden somit nicht erfüllt. Es sind temporäre **baubedingte Beeinträchtigungen mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Ob durch den Gebäudeabbruch eine Betroffenheit von Gebäudebrütern und/oder Gebäude-bewohnenden Fledermäusen besteht und, ob Maßnahmen zur Vermeidung des Schädigungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG erforderlich werden, wird sich nach Vorliegen einer Bestandserfassung der Arten ergeben.

Die festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung, hier insbesondere die flächenbezogenen Laubbaumpflanzungen, bewirken einen mittel- bis langfristigen Ausgleich für den unvermeidbaren Baumverlust.

Allerdings besteht ein time-lag zwischen Fällung und Neupflanzung bzw. Wiederherstellung der Funktionserfüllung.

Durch große Glasscheiben und Durchsichten besteht die Gefahr von Vogelschlag. Auf die Möglichkeiten zur Vermeidung und Reduzierung von Vogelschlag an Glasflächen wird in den Hinweisen durch Text hingewiesen. Informationen enthalten u.a. die Broschüre „Glasflächen und Vogelschutz - Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Möglichkeiten für nachträgliche Schutzmaßnahmen“<sup>46</sup>, die Veröffentlichung „Vogelschlag an Glasflächen“<sup>47</sup> und die Broschüre „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben - Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas“<sup>48</sup>.

Es sind **anlagebedingte Beeinträchtigungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Durch das Vorhaben kommt es zu einer geringfügigen Erhöhung von Störungen durch die Nutzungsintensivierung, z.B. durch Verstärkung der nächtlichen Beleuchtung.

Es soll daher eine insekten- und fledermausfreundliche Außenbeleuchtung ausgeführt werden. Dies bedeutet:

- Außenbeleuchtung auf ein Minimum reduzieren, Nutzung von Zeitschaltuhren und/oder Bewegungsmelder anstatt von Dauerbeleuchtung,
- geringe Lichtpunkthöhen (niedrige Pollerleuchten und Wegeleuchten, max. 0,90 m hoch),
- abgeschirmte Leuchten mit nach unten gerichtetem Lichtkegel,
- Leuchten mit geringer Anlockungsfaktor für Insekten und Fledermäuse, d. h. Leuchten mit möglichst wenig blauen und ultravioletten Lichtanteilen; die besten Ergebnisse erzielen hierbei warmweiße LEDs mit Farbtemperaturen von 1.800 bis maximal 3.000 K.
- vollständig abgeschlossene Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten,
- Leuchten / Gehäuse, deren Oberflächen nicht heißer als 60°C werden,
- Abschirmung von Licht aus Innenräumen durch Rollläden, Rollos, Jalousien.

Weitere Informationen: Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz: Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung, September 2020 sowie Bundesamt für Naturschutz: Heft Nr. 543 - Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen - Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung, 2020

Auf § 41a BNatSchG<sup>49</sup> zum Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen, insbesondere einer ggf. notwendigen Anzeigepflicht bei deren Errichtung oder deren wesentlicher Änderung bei der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Fürstfeldbruck wird hingewiesen.

Eine erhebliche Erhöhung der bereits vorhandenen Störungen durch Lärm und Beleuchtung ist jedoch nicht anzunehmen. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen durch das Vorhaben ist nicht zu erwarten. Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störungsverbot) gegenüber den Tierartengruppen Fledermäuse und Vögel können ausgeschlossen werden.

Es sind **betriebsbedingte Beeinträchtigungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

**Insgesamt** sind in Verbindung mit dem Vorhaben nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich **Beeinträchtigungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit** gegenüber dem **Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt** zu erwarten.

#### **7.4.4. Schutzgut Fläche und Boden**

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgt eine Erhöhung der GRZ II (Versiegelung Bauland) von 0,3 auf 0,60. Dies entspricht einer zulässigen Erhöhung der Gesamtversiegelung von 530 m<sup>2</sup> auf 1.059 m<sup>2</sup> und damit um ca. 529 m<sup>2</sup>. Dieser Mehrversiegelung steht eine Intensivierung der Wohnnutzung gegenüber. So werden 25 Betreuungsplätze für Demenzerkrankte in 25 Wohneinheiten neu geschaffen. Dies erfolgt im Rahmen der Innenentwicklung. Bezüglich der konkreten Flächennutzungen wird auf das Kapitel „Städtebauliche Werte“ verwiesen.

Um Beeinträchtigungen entgegenzuwirken, werden entsprechende Festsetzungen zur Vermeidung und Verringerung getroffen. Hierzu zählt die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze. Somit können in diesen Bereichen die Bodenfunktionen (Wasseraufnahmefähigkeit) teilweise erhalten werden. Mit der verfolgten Innenentwicklung wird der Außenbereich geschont, was sich entlastend auf die Klima- und Umweltbelange, insbesondere auf das Schutzgut Fläche und Boden, auswirkt.

Infolge der zukünftigen Nutzungen ist - den ordnungsgemäßen Umgang mit Schadstoffen, die Einhaltung der Gesetze und Richtlinien zum Bodenschutz und eine umweltschonende Pflege der Freiflächen

<sup>46</sup> Landesbund für Vogelschutz (LBV) und Naturschutzbund (NABU), 2010

<sup>47</sup> Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), 2010/2019

<sup>48</sup> Empfehlungen der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten mit Stand vom 19.02.2021 (Beschluss 21/01)

<sup>49</sup> ins BNatSchG durch Art. 1 Nr. 13 des Gesetzes zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908) eingefügt

vorausgesetzt - von keinen zusätzlichen erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden auszugehen.

Zusammenfassend sind **Beeinträchtigungen geringer Erheblichkeit** auf das **Schutzgut Fläche und Boden** zu erwarten.

#### **7.4.5. Schutzgut Wasser**

Grundsätzlich besteht im Bereich von Bodenaufschlüssen, z.B. bei Baugruben oder flächenhaften Abtragungen von Bodenmaterial, durch die Reduzierung von Filter- und Pufferschichten ein erhöhtes Risiko einer Verschmutzung des Grundwasserleiters. Ein Eindringen der Baukörper in das Grundwasser ist aufgrund des vermutlich mittleren Grundwasserstandes nicht zu erwarten. Dennoch ist im Rahmen der Baumaßnahmen grundsätzlich darauf zu achten, dass bei einem evtl. Umgang mit potenziell grundwassergefährdenden Stoffen kein Schadstoffeintrag in den Untergrund stattfindet.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgt eine Erhöhung der zulässigen GRZ II (Versiegelung Bauland) von 0,3 auf 0,60. Dies entspricht einer zulässigen Erhöhung der Gesamtversiegelung um ca. 529 m<sup>2</sup>.

Um Beeinträchtigungen entgegenzuwirken, werden entsprechende Festsetzungen zur Vermeidung und Verringerung getroffen. Hierzu zählt u. a. die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze. Eine Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers ist aufgrund des geologischen Untergrundes (nichtbindige Lockergesteine, Beispiele für Gesteine: Kies, Sand: Fluss-/Schmelzwasserablagerungen, Flusssande, nichtbindige Moränenablagerungen, sandig/kiesige Tertiärablagerungen) vermutlich möglich. Infolge der zukünftigen Nutzungen ist - den ordnungsgemäßen Umgang mit Schadstoffen, die Einhaltung der Gesetze und Richtlinien zum Grundwasserschutz und eine umweltschonende Pflege der Freiflächen vorausgesetzt - von keinen zusätzlichen erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser auszugehen.

Zusammenfassend sind **Beeinträchtigungen geringer Erheblichkeit** auf das **Schutzgut Wasser** zu erwarten.

#### **7.4.6. Schutzgut Klima und Luft**

Temporäre Emissionen, insbesondere verursacht durch Baumaschinen und den Baustellenverkehr (Abgase, Staubbildung, etc.), sind im Geltungsbereich, im Bereich des angrenzenden Siedlungsbestandes sowie auf den Erschließungsstraßen zu erwarten.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgt eine Erhöhung der zulässigen GRZ II (Versiegelung Bauland) von 0,3 auf 0,60. Dies entspricht einer zulässigen Erhöhung der Gesamtversiegelung um ca. 529 m<sup>2</sup>. Diese Erhöhung ist aus klimatischer Sicht vernachlässigbar. Weiterhin kommt es zu einem Verlust einer heckenartig gepflanzten Fichtenreihe mittlerer Altersstruktur (ca. 20 Bäume).

Die Fällung der Bäume wirkt sich kurz- bis mittelfristig negativ auf das Klima und die Lufthygiene aus, da die Frischluft-Produktion, Staubfilterung, Klimaregulierung durch Beschattung und Befeuchtung kurz- bis mittelfristig reduziert werden. Die festgesetzten Maßnahmen Grünordnung, hier insbesondere die flächenbezogenen Laubbaumpflanzungen, bewirken einen mittel- bis langfristigen Ausgleich für den unvermeidbaren Baumverlust. Allerdings besteht ein time-lag zwischen Fällung und Neupflanzung bzw. Wiederherstellung der Funktionserfüllung.

Zusammenfassend sind **Beeinträchtigungen geringer Erheblichkeit** auf das **Schutzgut Klima und Luft** zu erwarten.

Eine besondere Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels besteht - trotz der zu erwartenden Zunahme der Wetterextreme, wie Sturm, Starkniederschläge, Überschwemmungen, Trockenheit - nicht. Der Geltungsbereich befindet sich weder in einer exponierten Hang- oder Kuppenlage noch in einer hochwassergefährdeten Tallage.

#### **7.4.7. Schutzgut Landschaft (Ortsbild)**

Temporäre Beeinträchtigungen des Orts- bzw. Stadtbildes sind durch Baumaschinen, Kräne, Gebäudeabbruch, nicht fertiggestellte Gebäudeteile und zwischengelagertes Baumaterial zu erwarten.

Eine zusätzliche bauliche und technische Überprägung der Landschaft erfolgt nicht, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung auf vorgentztem Standort handelt. Die Festsetzungen zum Maß der Bebauung tragen dazu bei, dass sich die Neubebauung möglichst gut in das vorhandene Orts- bzw. Stadtbild einfügt.

Weiterhin kommt es zu einem Verlust einer heckenartig gepflanzten Fichtenreihe mit insgesamt ca. 20 Bäumen. Die Fällung der Bäume wirkt sich jedoch nicht nennenswert negativ auf das Orts- bzw. Stadtbild aus, da im direkten räumlichen Anschluss auf dem Nachbargrundstück markante und hohe Laubgehölze vorhanden sind. Die festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung, hier insbesondere die flächenbezogenen Laubbaumpflanzungen, tragen zu einer Strukturierung und Durchgrünung des Gebietes bei und gleichen den Gehölzverlust aus.

Zusammenfassend sind kurz- bis mittelfristige **Beeinträchtigungen geringer Erheblichkeit** auf das **Schutzgut Landschaft** (Ortsbild) zu erwarten.

#### **7.4.8. Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

##### Kulturgüter

Baudenkmäler sind nicht betroffen. Bodendenkmäler sind voraussichtlich nicht betroffen.

Dennoch wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, gemäß Art. 8 BayDSchG der Meldepflicht unterliegen. Alle Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern der Unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Germering) oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

##### Sachgüter

Sachgüter sind durch Gebäudeabbruch und Rückbau von baulichen Anlagen im Freiraum betroffen.

##### Verkehrswegebestand:

Der bestehende (außerhalb des Geltungsbereiches liegende) Verkehrswegebestand (Blumenstraße) wird bau- und betriebsbedingt bedingt durch Ziel- und Quellverkehr beansprucht.

#### **7.5. Städtische Grünfläche/Städtische Baumüberschirmung**

Gemäß der EU-Wiederherstellungsverordnung ist von der Stadt Germering bis zum 31.12.2030 sicherzustellen, dass städtische Ökosysteme keinen Nettoverlust an städtischer Grünfläche und an städtischer Baumüberschirmung erleiden (Art. 8 Abs. 1 Satz 1 W-VO).

In den zugrundeliegenden Daten wurde der Geltungsbereich nicht als „*städtische Grünfläche*“, sondern mit unter der Nummer 112 als „*discontinue urban fabric*“<sup>50</sup> dargestellt. Damit handelt es sich nicht die Gesamtfläche von Bäumen, Büschen, Sträuchern, dauerhafter krautiger Vegetation, Flechten und Moosen sowie von Teichen und Wasserläufen in Städten, die in die Berechnung der „*städtischen Grünfläche*“ einfließt. So wird durch die Nachverdichtung im Siedlungsbestand keine „*städtische Grünfläche*“ überplant, sodass folglich kein Nettoverlust entsteht.

Im östlichen Bereich des Geltungsbereichs kann auch aufgrund des Maßstabssprungs eine Fläche mit Baumüberdeckung angenommen werden, die als *städtische Baumüberschirmung*<sup>51</sup> zu bewerten ist. Dabei handelt es sich um eine heckenartig gepflanzte Fichtenreihe an der östlichen Grundstücksgrenze. Entsprechende des vermessungstechnischen Aufmaßes<sup>52</sup> umfasst die Baumkronenfläche und damit die Baumkronenüberschirmung eine Fläche von etwa 80 m<sup>2</sup>, die als „*städtische Baumüberschirmung*“ einzustufen ist. Bei der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist mit der Fällung der Fichten und einem daraus resultierenden Nettoverlust an „*städtischer Baumüberschirmung*“ zu rechnen.

Durch die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Laubbaumpflanzungen, bestehend aus drei freistehenden Laubbäumen der 2. Wuchsordnung mit jeweils einem Kronendurchmesser etwa 6 Metern und zusätzlich drei freistehenden Laubbäumen der 3. Wuchsordnung mit jeweils einem Kronendurchmesser von etwa 4 Metern, ergibt sich mittel- bis langfristig eine Baumkronenüberschirmung von mindestens 120 m<sup>2</sup>.

Somit entsteht kein Nettoverlust an städtischer Baumüberschirmung.

#### **7.5.1. Naturschutzrecht - Schutzgebiete des Naturschutzes**

Gemäß dem Datenabruf im BayernAtlas<sup>53</sup> befinden sich innerhalb und im räumlich-funktionalen Umfeld weder kartierte Biotope, noch sind Schutzgebiete (Landschaftsschutzgebiet, Landschaftsbestandteil, Naturschutzgebiet oder Natura-2000-Gebiete) vorhanden.

#### **7.6. Artenschutzrechtlicher Haftungsausschluss**

Im Rahmen der Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird nach derzeitigem Kenntnisstand davon ausgegangen, dass bei Verwirklichung des Bebauungsplans unter Beachtung der Hinweise zum Artenschutz voraussichtlich nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG verstoßen wird.

So sind Fällungen von Bäumen, Rückschnitte bzw. „Auf den Stock setzen“ und Rodungen von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d.h. in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar, vorzunehmen. Gegebenenfalls sind im Laufe des Verfahrens noch weitere Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände festzulegen.

<sup>50</sup> Corine Land Cover 2018 (vector/raster 100 m): Nr.112: „nicht zusammenhängendes Stadtgefüge“, darunter sind Flächen zu verstehen, die zu 30 bis 80 % von städtischen Bauwerken und anderen undurchlässigen, künstlichen Elementen bedeckt sind.

<sup>51</sup> Tree Cover Density 2021 (raster 1 m/ 100m) Re

<sup>52</sup> Geosys-Eber Ingenieure, München: Lage- und Höhenplan Blumenstraße 29, Germering; Stand: 14.01.26

<sup>53</sup> BayernAtlas: [atlas.bayern.de/](https://atlas.bayern.de/), Thema „Umwelt und Naturgefahren“, Auswahl „Natur“, Datenabruf 01/2026

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans beauftragte Planfertiger können für überraschend bei der Planrealisierung oder während des späteren Betriebes auftretende Umweltschädigungen und damit verbundene Einschränkungen oder Zusatzkosten haftbar gemacht werden.

### **7.7. Elektromobilität**

Ferner wird auf die Verpflichtung des § 7 des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz<sup>54</sup> verwiesen, sodass mindestens jeder dritte Stellplatz mit der Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität ausgestattet wird und zusätzlich mindestens ein Ladepunkt errichtet wird.

### **7.8. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

Als Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen wurden insbesondere berücksichtigt:

- Schutzgut Tiere und Pflanzen  
Festsetzung einer flächen- und stellplatzbezogenen Durchgrünung mit Laubbäumen (Pflanzschlüssel) als Teil-Ersatz für den Verlust von Gehölzlebensräumen;
- Schutzgut Fläche und Boden  
Maßnahme der Innenentwicklung auf einem vorgemuteten Standort; Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze;
- Schutzgut Wasser  
Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze, die die Wasseraufnahmekapazität des Bodens in Teilbereichen erhalten;
- Schutzgut Klima und Luft  
Festsetzung einer flächen- und stellplatzbezogenen Durchgrünung mit Laubbäumen (Pflanzschlüssel) zum langfristigen Erhalt des Lokal- und Mikroklimas;
- Schutzgut Landschaft (Ortsbild)
- Lage im Siedlungsbereich/Maßnahme der Innenentwicklung auf einem vorgemuteten Standort, Beschränkung der Gebäudehöhe; Festsetzung einer flächen- und stellplatzbezogenen Durchgrünung mit Laubbäumen (Pflanzschlüssel) zur langfristigen teilweisen Wiederherstellung der Grünstrukturen;
- Schutzgut Kultur  
Beschränkung der Gebäudehöhe;

## **8. SONSTIGE ABWÄGUNGSBEDÜRFTIGE BELANGE**

### **8.1. Innenentwicklung - Agrar- und Bodenschutzklausel**

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans erfolgt eine Innenentwicklung, damit vorhandene landwirtschaftliche Flächen nicht in Anspruch genommen werden müssen.

### **8.2. Hochwasservorsorge**

Die Belange der Hochwasservorsorge, insbesondere die der Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, ist als Aufgabe der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB) definiert. Diese Regelung betont die gewachsene Bedeutung des Hochwasserschutzes, insbesondere des Schutzes vor Starkregenereignissen.

Durch die Lage des Geltungsbereiches innerhalb des Siedlungsbereiches und in einer Entfernung von ca. 2,48 km zum nächsten nordwestlichen Fließgewässer (Holzbach 16452) sind Gefahren durch ein Flusshochwasser unwahrscheinlich.

In Bezug auf Starkregenereignisse liegen keine Erkenntnisse aus Hochwassergefahrenkarten oder Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten vor, jedoch ist gemäß der Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzfluten“ mit einem Aufstau der im Geltungsbereich vorhandenen ca. 160 m<sup>2</sup> großen Geländesenke zu rechnen. Im Rahmen der Vorhabenplanung wird die Senke bebaut und die Geländeoberfläche angeglichen. Aufgrund des ebenen Geländes und der Lage innerhalb des Siedlungsgebietes ist mit wild abfließendem Wasser, insbesondere aus landwirtschaftlichen Flächen, nicht zu rechnen.

<sup>54</sup> GEIG: Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität, vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 354)

Auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird auf die Festsetzung der Höhenlage verzichtet; so liegt es in der Verantwortung des Vorhabenträgers bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Beispielsweise sollten Gebäudeöffnungen wie Kellerfenster oder -eingangstüren wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

### 8.3. Belange des Klimaschutzes

Von der Stadt Germering wurde ein Klimabericht<sup>55</sup> erstellt, der sich mit Klimaschutz und Senkung der Emissionen, Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel, nachhaltige Mobilität, strategische Maßnahmen und der Klimabildung auseinandersetzt. Aufbauend darauf wurde die Energienutzungsplanung Germering<sup>56</sup> erstellt und vom Stadtrat beschlossen. Darstellungen eines Wärmeplanes bzw. eine Ausweisung als Gebiet zum Neu- oder Ausbau von Wärmenetzen oder als Wasserstoffheizausbaubereich liegen nicht vor.

Ein wichtiges Handlungsziel stellt die nachhaltige, klimaschonende und zukunftsorientierte Stadtentwicklung dar, insbesondere:

- Konzentration der Siedlungstätigkeit auf zentrale Orte,
- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen und zurückhaltende Neuausweisung von Bauflächen (Innen- vor Außenentwicklung),

Diese Handlungsziele werden mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt. Wohingegen aufgrund der Größe des Geltungsbereiches und der Zielsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans folgende Ziele nicht – aktiv - berücksichtigt werden können.

- Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung durch den ÖPNV,
- Erhalt und Stärkung vorhandener Nutzungsmischungen,
- Entwicklung von Siedlungsstrukturen der kurzen Wege,
- Attraktive Wegenetze für den nicht motorisierten Verkehr,
- Schaffung und Sicherung wohnortnaher öffentlicher und privater Dienstleistungen,
- Steigerung des ÖPNV-Anteils am Modal-Split durch optimale Vernetzung,

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

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

Von klimatischen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB wird abgesehen, da die Vorgaben des Energiefachrechts (insbesondere das GEG<sup>57</sup>) bei der (Neu-) Errichtung von Gebäuden bereits hoch angesetzt sind und regelmäßig dem Stand der Technik angepasst werden.

Eine über diese dynamischen technischen Regelwerke hinausgehende Festsetzung erscheint der Stadt Germering nicht erforderlich.

### 8.4. Dienstleistungsrichtlinie

Nach der Dienstleistungsrichtlinie im Binnenmarkt<sup>58</sup> (DL-RL) dürfen bestimmte nationale Vorschriften, die die Niederlassungsfreiheit und die Dienstleistungsfreiheit einschränken, keine Diskriminierung aufgrund der Staatsangehörigkeit oder des Wohnsitzes darstellen, müssen, durch zwingende Gründe des Allgemeininteresses gerechtfertigt sein und dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit entsprechen.

Der EuGH<sup>59</sup> sieht in seinem Urteil vom 30.01.2018 die Anwendbarkeit der Dienstleistungsrichtlinie trotz des Erwägungsgrundes 9<sup>60</sup>, so dass auch die Tätigkeit des Einzelhandels mit Waren eine Dienstleistung im

<sup>55</sup> Stadt Germering, Stabstelle Klimaschutz, Klimabericht 2021,

<sup>56</sup> Institut für systemische Energieberatung, Energienutzungsplan Germering Maßnahmenkatalog, 25.01.2021/25.03.2022

<sup>57</sup> Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbare Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.10.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280); Anpassung und Vereinheitlichung des Energiefachrechts, hier Energieeinsparungsgesetz – EnEG, Energieeinsparverordnung – EnEV und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz - EEWärmeG

<sup>58</sup> Richtlinie **2006/123/EG** des Europäischen Parlaments und des Rates vom 12. Dezember 2006 über Dienstleistungen im Binnenmarkt (ABl. L 376 vom 27.12.2006, S. 36)

<sup>59</sup> EuGH U 30.01.2018 C-360/15 C-31/16“

<sup>60</sup> Erwägungsgrund 9 Satz 2 Dienstleistungen-Richtlinie: "Sie findet somit keine Anwendung auf Anforderungen wie... ..Vorschriften der Stadtentwicklung oder Bodennutzung, der Stadtplanung oder Raumordnung, Bau-normen ..."

Sinne des Art. 4 der Dienstleistungsrichtlinie<sup>61</sup> darstellt. Als Dienstleistungen im Sinne von Art. 50 des Vertrags zur Gründung der Europäischen Gemeinschaft<sup>62</sup> gelten daher insbesondere gewerbliche, kaufmännische, handwerkliche und freiberufliche Tätigkeiten.

Die Festsetzung der zulässigen Nutzungen stellt:

- Weder eine direkte noch eine indirekte Diskriminierung aufgrund der Staatsangehörigkeit oder - bei Gesellschaften - aufgrund des Orts des satzungsgemäßen Sitzes dar (Nicht-Diskriminierung);
- ist durch zwingende Gründe des Allgemeininteresses, hier der städtebaulichen Notwendigkeit, gerechtfertigt (erforderlich) und
- ist zur Verwirklichung des mit ihr verfolgten städtebaulichen Ziels einer Wohnnutzung für Demenzerkrankte beziehungsweise (siehe Ziffer 1.2) geeignet; sie geht auch nicht über das hinaus, was zur Erreichung dieses städtebaulichen Ziels erforderlich ist. Weniger einschneidende Maßnahmen als die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes, die zum selben Ergebnis führen, sind nicht erkennbar. (verhältnismäßig).

### 8.5. Sonstige Auswirkungen

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplans ergeben sich keine erheblich 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 03.03.2026  
geändert am

Fürstenfeldbruck

  
Frank Reimann  
Planverfasser

Ausgefertigt am .....  
Stadt Germering

.....  
Andreas Haas  
Oberbürgermeister

<sup>61</sup> Art. 4 Satz 1 Nr. 1 Dienstleistungen-Richtlinie: „Dienstleistung“ jede von Artikel 50 des Vertrags [zur Gründung der Europäischen Gemeinschaft] erfasste selbstständige Tätigkeit, die in der Regel gegen Entgelt erbracht wird;“

<sup>62</sup> Art. 50 (ex-Art. 60) des Vertrages zur Gründung der Europäischen Gemeinschaft i.d.F. vom 02.10.1997 zuletzt geändert durch den Vertrag über den Beitritt der Republik Bulgarien und Rumäniens zur Europäischen Union vom 25.04.2005 (ABl. L 157 vom 21.06.2005 S.11) m.W.v. 01.01.2007