

Gemeinde	Planegg Lkr. München
Bebauungsplan	Nr. 11A-2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Teiländerung „Wohn- und Geschäftshaus im Bereich Bahnhofstraße/Marktplatz“
Planung	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Geßl, Pawar QS
Aktenzeichen	PLA 2-57
Plandatum	12.12.2024 (Entwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Plangebiet	3
	2.1 Lage und Nutzungen	3
	2.2 Eigentumsverhältnisse	4
	2.3 Erschließung	4
	2.4 Boden.....	5
	2.5 Denkmäler.....	5
	2.6 Wasser.....	6
	2.7 Artenschutz	6
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	7
	3.1 Flächennutzungsplan	7
	3.2 Rechtskräftige Bebauungspläne.....	8
4.	Städtebauliches Konzept	11
5.	Planinhalte	12
	5.1 Art der baulichen Nutzung	12
	5.2 Maß der baulichen Nutzung	12
	5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen	13
	5.4 Stellplätze und Nebenanlagen.....	14
	5.5 Bauliche Gestaltung	14
	5.6 Verkehr und Erschließung	15
	5.7 Immissionsschutz	17
	5.8 Grünordnung	18
	5.9 Artenschutz	18
	5.10 Klimaschutz, Klimaanpassung.....	19
	5.11 Flächenbilanz	20
6.	Anlagen	20

1. Anlass und Ziel der Planung

Ziel und Anlass des Bebauungsplans Nr.11 A-2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Teiländerung „Bahnhofstraße“ ist die städtebauliche Aufwertung der östlichen Bahnhofstraße bei räumlich-funktioneller Einbindung des Marktplatzes. Dazu soll das Bau-recht auf den drei Einzelgrundstücken Bahnhofstraße 13-17 zusammengefasst und zugunsten eines größeren Wohn-/Geschäftshauses geändert werden. Im Zuge des-sen sollen auch seit längerem anstehende Anpassungsmaßnahmen in Bezug auf die öffentliche Verkehrsfläche und die Nachverdichtung bislang untergenutzter Grundstü-cke einbezogen werden.

Mit der Planung soll auch dem Grundsatz der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB hinsichtlich der Förderung der städtebaulichen Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung sowie den Vorschriften des § 1a Abs. 2 BauGB hinsichtlich eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen werden.

Planungsziele auf Grundlage des abgestimmten Planungskonzepts sind

1. Entlang der Bahnhofstraße Fortentwicklung der straßenbegleitenden, zweige-schossigen Wohn-/Geschäftsbebauung mit ausgebautem Satteldach, erdge-schossigen Arkaden sowie gliedernden Vor- und Rücksprüngen
2. Räumlich funktionelle Einbindung des Marktplatzes in den Kontext Bahn-hofstraße
3. Schaffung eines dem Marktplatz zugewandten räumlichen Abschlusses (z.B. durch Gebäudegiebel)
4. Belebung der Erdgeschosszone auch in Richtung Marktplatz durch Anordnung von Einzelhandel ggf. Dienstleistung und Gastronomie
5. Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum entsprechend den aktuellen Er-fordernissen bei Anwendung der Planegger Richtlinie über sozialgerechte Wohn-raumförderung

Der Durchführungsvertrag, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungs-plans ist, umfasst die folgenden Punkte:

1. zur Bereitstellung von anteiligen Leistungen zur sozialen Wohnraumförderung gem. Planegger Richtlinie,
2. zur anteiligen Übernahme der Kosten für Bauleitplanung und Erschließungsmaß-nahmen sowie zur Durchführung der Maßnahme innerhalb eines bestimmten Zeit-raums.

Die Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde dem Planungsverband Äußerer Wirt-schaftsraum München (PV) übertragen.

2. Plangebiet

2.1 Lage und Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich zentral in Planegg in der Bahnhofstraße und umfasst die Hausnummern 13-17. Die Flurstücke 530/6, 530/7 und 530/8 befinden sich vollstän-dig im Plangebiet, außerdem ist der Teil der Bahnhofstraße, welcher sich unmittelbar vor den genannten Flurstücken befindet, ebenfalls im Geltungsbereich eingeschlos-sen (Fl.Nr. 529 TF) wie auch der direkt anschließende Bereich des südlich gelegenen

Marktplatzes (Fl.Nr. 531/2 TF und 78 TF).

Im Norden verläuft die Bahnhofstraße unmittelbar am Planungsgebiet und im Süden schließt das Plangebiet an den Platz „Am Marktplatz“ an. Westlich schließt es an vorhandene Bebauung an, östlich an die Zuwegung zum Marktplatz.

Das Plangebiet befindet sich auf einer Höhe von ca. 547 m und ist ebenerdig, der Marktplatz südlich des Plangebietes liegt mit ca. 547,8 m etwas höher.

Die Grundstücke im Plangebiet sind mit Bestandsgebäuden bebaut, die abgebrochen und durch eine Neubebauung ersetzt werden sollen. In der Bahnhofstraße liegt hauptsächlich Mischnutzung mit Gewerbe im Erdgeschoss und Wohnen/Dienstleistung in den Obergeschossen vor. Am Marktplatz befindet sich Gastronomie, ein Spielplatz und das Haus des Skis, Sitz des deutschen Skiverbandes. Unter dem Marktplatz befindet sich eine öffentliche Tiefgarage.



Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 07/2024; grau: Umgriff vorhabenbezogener Bebauungsplan; schwarz: Umgriff Vorhaben- und Erschließungsplan

2.2 Eigentumsverhältnisse

Die 3 vollständig enthaltenen Flurstücke im Geltungsbereich befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers Dussmann Projekt 1 GmbH & Co.KG. Die Bahnhofstraße sowie der öffentliche Marktplatz befindet sich im Eigentum der Gemeinde Planegg.

2.3 Erschließung

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche kann über die angrenzende öffentliche Straße (Bahnhofstraße) verkehrlich und technisch erschlossen werden. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Würmtal-Zweckverband. Die Entsorgung von Abwasser erfolgt im Würmtal über ein sogenanntes Trennsystem. Das heißt, es

wird nur das Schmutzwasser abgeleitet. Das Niederschlagswasser versickert über Versitzgruben sowie andere geeignete bauliche Anlagen in den Untergrund oder wird in Ausnahmefällen in ein Oberflächengewässer eingeleitet.

Das Gebiet liegt ca. 500 m von der S-Bahn-Station Planegg und 100 m von der Bushaltestelle Bräuhausstraße entfernt.

2.4 Boden

2.4.1 Altlasten

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen.

2.5 Denkmäler

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich nicht vermutet. Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 BayDSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden wird unter den Hinweisen in der Satzung hingewiesen.

Ca. 95 m und etwa 145 m östlich außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich zwei Bau- und ein Bodendenkmal, nämlich D-1-84-138-6 Schlossbrauerei u. D-1-84-138-4 Kirchturm und D-1-84-138-22 Schlosspark/Hofgarten/Schlossgarten. Diese werden jedoch von der vorliegenden Planung nicht berührt. Weitere Baudenkmäler befinden sich östlich der Pasinger Straße.



Abb. 2 Lage Bodendenkmäler, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 07/2024

2.6 Wasser

2.6.1 Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß Landesmessnetz Grundwasserstand (Stand Oktober 2024) keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden. Das Grundwasser liegt nach Kenntnis der Gemeinde jedoch tiefer als eine mögliche Kellersohle.

2.6.2 Hochwasserschutz

Die Würm verläuft ca. 110 m östlich des Geltungsbereiches. Die vorliegende Planung liegt jedoch weder in einem hochwassergefährdeten Gebiet (HQ 100) noch in einem wassersensiblen Bereich



Abb. 3 Hochwassergefahrenflächen HQ100 Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 07/2024

2.7 Artenschutz

Zum **Artenschutz** liegt die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung des Planungsbüros Onube vom 29.11.2022 vor.

Fazit in Bezug auf das Plangebiet:

- wenig Vegetation auf den Grundstücken Bahnhofstr. 13-17 im Bestand vorhanden
- Keinerlei Hinweise auf relevante Tierarten im Bereich der Bestandsgebäude
- Dachspeicher Vordergebäude Nr. 13: keine Zugangsmöglichkeit für Fledermäuse und Brutvögel
- Dachspeicher Vordergebäude Nr. 17: z.T. große Öffnungen nach außen vorhanden; Wespennester und Hinweise auf Marder; keinerlei Hinweise auf Fledermäuse und Brutvögel; gelegentliche Nutzung durch Fledermäuse oder Haus-/Feldsperling oder Hausrotschwanz kann jedoch nicht ausgeschlossen

werden

- Alle Bestandsfassaden: Eignung für Gebäudebrüter (z.B. Hausrotschwanz) und die artenschutzrechtlich relevanten Haus- und Feldsperlinge; jedoch kein akutes Vorkommen bei Begehungen festgestellt (auch nicht auf Nachbargrundstück)
- Keine Gewässer vorhanden, die sich als Laichplatz eignen

Für das Vorhaben werden Empfehlungen zur weiteren Vorgehensweise ausgesprochen.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Flächennutzungsplan

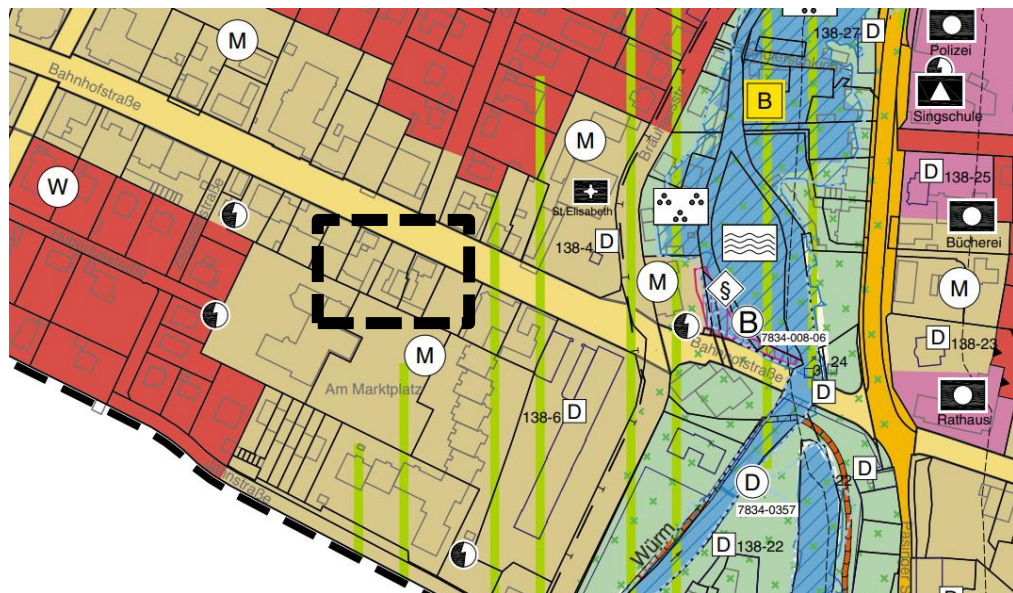


Abb. 4 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, ohne Maßstab, Stand 10/2024

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Planegg ist die Fläche beidseitig entlang der Hauptstraße bzw. Bahnhofstr. als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen. Das Plangebiet liegt in dieser gemischten Baufläche. Unmittelbar südlich zeigt die FNP den Marktplatz. Im Westen und Süden außerhalb des Geltungsbereiches sind Trafostationen vorhanden. Außerdem verläuft Regionaler Grünzug im Osten außerhalb des Plangebiets. Laut der Themenkarte Freizeit und Erholung der Gemeinde Planegg verlaufen Verzeichnete Wanderwege u. Radwegeverbindungen / Hauptverbindungsstrecken entlang der Bahnhofstraße im Norden.

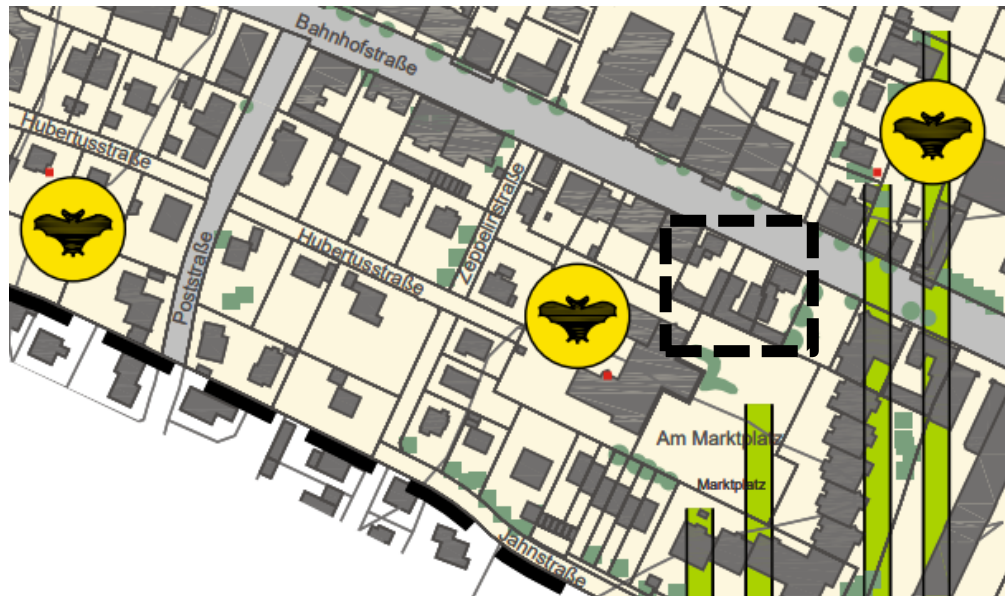


Abb. 5 Ausschnitt aus dem Themenkarte Arten und Biotope der Gemeinde Planegg, ohne Maßstab, Stand 10/2024

Im Übrigen weist die Artenschutzkartierung in der Themenkarte Arten und Biotope der Gemeinde Planegg Punktdaten von Feldmäusen im Westen und Nordosten des Plangebietes aus.

Da der vorliegende Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt wird, kann von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abgewichen werden. Die Art der Nutzung wird jedoch ohnehin nicht festgesetzt, da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, in dem vom Festsetzungskatalog nach § 9 BauGB abgewichen werden kann. Die vorgesehenen Nutzungen werden daher individuell und geschossweise festgesetzt.

3.2 Rechtskräftige Bebauungspläne

3.2.1 Bebauungsplan Nr. 11A und 11A-1 „Bahnhofstraße“

Für das Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „Bahnhofstraße“, der am 20.06.2006 in Kraft getreten ist.

Dieser trifft im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

- Mischgebiet (MI)
- Maß der Grund- und Geschossflächen jeweils in m²
- 2 Vollgeschosse + Dachaufbau
- Baulinien
- Baugrenzen
- Tiefgaragen als Nebenanlagen
- Zufahrten für grenzüberschreitende Tiefgaragen

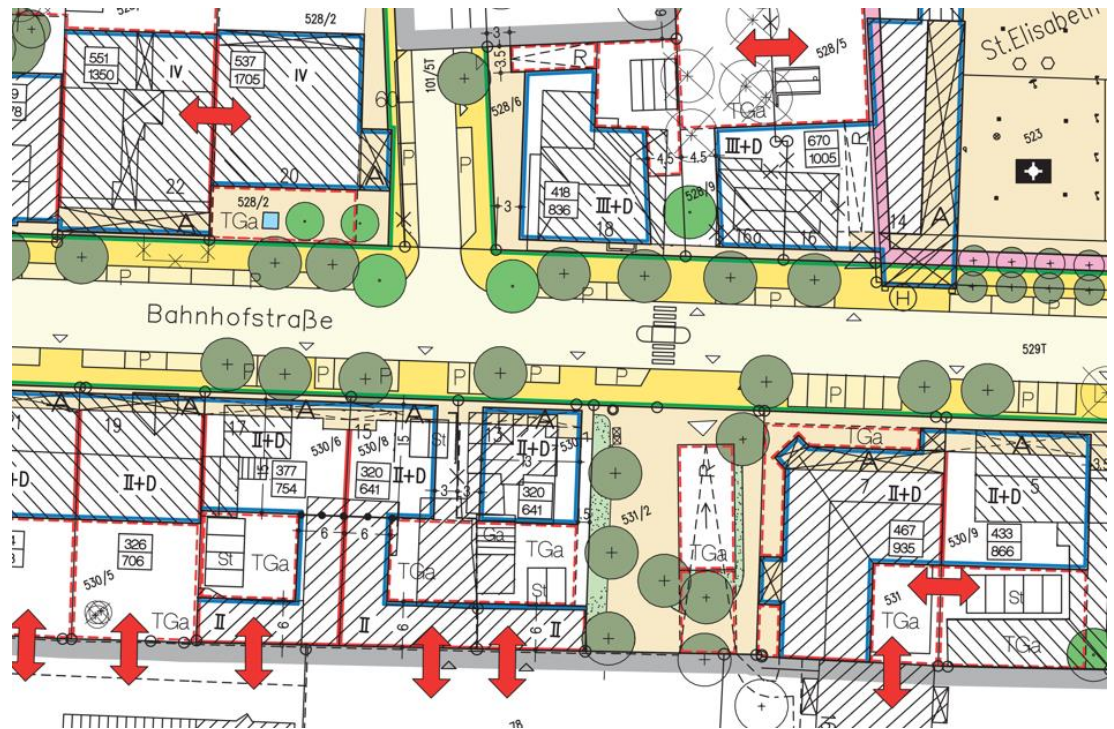


Abb. 6 Ausschnitt aus der rechtskräftigen 1. Änderung, in Kraft getreten am 03.07.2009 des Bebauungsplans "Bahnhofstraße", ohne Maßstab

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße“, die am 03.07.2009 in Kraft getreten ist, betrifft mehrere einzelne Flurstücke, hat auf das gesamte Planungsgebiet aber nur unwesentliche Auswirkungen.

3.2.2 Bebauungsplan Nr. 34 „Nördlich der Jahnstraße“ einschließlich der Grünordnungsplan

Direkt im Süden schließt sich der Bebauungsplan Nr. 34 „Nördlich der Jahnstraße“ einschließlich des Grünordnungsplans an. Er setzt im Wesentlichen die Marktplatzflächen, die Gemeinschaftstiefgaragen und die öffentliche Grünfläche - Spielplatz - mit einer Größe des Spielplatzes von 350 Quadratmetern fest. Darüber hinaus werden Baugrenzen und Vorgaben für die bauliche Gestaltung festgesetzt.

Im Grünordnungsplan sind Flächen wie Rasen- und Strauchpflanzungen sowie die zu pflanzenden Einzelbäume mit Kronendurchmesser und Baumart festgesetzt. Auch die Zufahrts- und Zugangsflächen werden durch die Planzeichnung präzisiert.



Abb. 7 Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Nördlich der Jahnstraße“, in Kraft getreten am 19.12.1988, ohne Maßstab



Abb. 8 Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Grünordnungsplan zum BPlan Nr. 34“, in Kraft getreten am 19.12.1988, ohne Maßstab

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Bahnhofstraße“ und „Nördlich der Jahnstraße“ wird durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan innerhalb seines Geltungsbereichs vollständig ersetzt.

4. Städtebauliches Konzept

Das geplante Vorhaben an der Bahnhofstraße 13-17 setzt einen klaren städtebaulichen Abschluss an der Bahnhofstraße mit Überleitung und Vermittlung zum Marktplatz.

Vorgesehen ist ein winkelförmiges Gebäude, welches sich entlang des öffentlichen Straßenraums entwickelt und diesen begleitet. Im westlichen Teil wird das Konzept der Arkade, welches im Bereich des Nachbargebäudes bereits vorhanden ist, zur Bahnhofstraße hin übernommen. Der Fußweg darunter steht der Öffentlichkeit zur Verfügung, wodurch der öffentliche schmale Gehweg deutlich verbreitert wird.

Die vorhandene nördliche Gebäudekante im Westen wird nach Osten hin weitergeführt. Durch einen Versatz in der Gebäudekante nach Süden wird die lange Fassade unterteilt und der Gehweg zur Aufwertung des öffentlichen Raums nochmals deutlich verbreitert. Um den Zugang zum Marktplatz zu fassen, „knickt“ die Gebäudekante nach Süden hin ab und bildet eine neue städtebauliche Kante an der Ostseite des Grundstücks. Die 3 bestehenden großen Bäume im öffentlichen Raum an der Ostseite bleiben erhalten.

Die Gebäudehöhe und die Dachform orientieren sich an der Nachbarbebauung, werden auf Grund aktueller Anforderungen an Wohn- und Gewerbenutzung geringfügig höher.



Abb. 9 Fassade zur Bahnhofstraße; Plandarstellung: AB Reinhart, Stand Nov. 2024

Erdgeschossig sollen zur Belebung des öffentlichen Raums keine Wohnnutzungen angeordnet werden, sondern nur gewerbliche Nutzungen wie z.B. Einzelhandel, gastronomische Einrichtungen oder auch Räume für freie Berufe. Zur ruhigen Hofseite hin sind erdgeschossig auch Wohnnutzungen zulässig, die eigene private Freibereiche zugeordnet haben.

Der Hofbereich, der sich an der Süd- und Westseite des Hauptgebäudes ergibt, steht v.a. den Bewohnern der Wohnanlage zur Verfügung. Hier ist geplant, den Freibereich mit Baum- und Heckenpflanzungen sowie einem Kinderspielplatz so zu gestalten, dass eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht wird.

Um Fahrräder wettergeschützt abstellen zu können, ist im Hof an der südlichen Grundstücksgrenze ein schmales Nebengebäude vorgesehen. Dieses steht teilweise auch der Müllentsorgung für die Wohnanlage zur Verfügung.

Ein wohnungsunabhängiger Zugang zum Hof wird durch einen erdgeschossigen Durchgang sichergestellt, an dem auch ein Teil der erforderlichen Fahrradstellplätze für die Gewerbenutzung im Erdgeschoss angeordnet wird. Auch an der Ostseite wird die fußläufige öffentliche Erschließung gesichert, indem ein Fußweg angeordnet wird,

der auch der Öffentlichkeit zur Verfügung steht.

Der ruhende Verkehr kann ausschließlich unterirdisch untergebracht werden. Da im Bereich des Marktplatzes eine große öffentliche Tiefgarage vorhanden ist, die bereits eine ausreichend große Zu-/Ausfahrtsrampe zur Bahnhofstraße vorweisen kann, kann die neue Tiefgarage des Bauvorhabens an die bestehende Tiefgarage angebunden werden und benötigt somit keine eigene Zufahrtsrampe.

Die Obergeschossnutzungen/-einheiten erhalten Balkone und Loggien als direkt zugeordnete Freibereiche. Die Belichtung der Dachgeschosswohnungen wird über Gauben und Dachflächenfenster sichergestellt, die Freibereiche (Balkone) sind hier über Dacheinschnitte vorgesehen.

Die Materialität der Fassade nimmt die Oberflächen, die im Bereich der Bahnhofstraße bereits vorzufinden sind (z.B. Putzfassade, Metallelemente) und übersetzt diese in eine zeitgenössische Formensprache.

5. Planinhalte

Um die Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) sicherzustellen, wird dieser Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 12 Abs. 3 BauGB). Ebenso werden nur solche Vorhaben zugelassen, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat (§ 12 Abs. 3a BauGB).

5.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Baugebiet wird keine Art der Nutzung festgesetzt. Um jedoch das städtebauliche Ziel einer gemischt genutzten Geschäftsstraße umzusetzen, werden geschossweise die zulässigen Nutzungen festgesetzt:

Erdgeschoss:	Wohnen, Einzelhandel, Café, Gaststätte, Dienstleistung, Räume für freie Berufe
1. Obergeschoss:	Wohnen, Räume für freie Berufe, Büro
2. und 3. Obergeschoss:	Wohnen

Um eine belebte Erdgeschosszonen an der Bahnhofstraße sicherzustellen, werden im Erdgeschoss auf der Straßenseite zur Bahnhofstraße nur gewerbliche Nutzungen zugelassen. Im ersten Obergeschoss sind neben Wohnnutzung auch Büronutzungen und Nutzung für freie Berufe zulässig (z.B. Praxen). Ab dem 2. Obergeschoss ist ausschließlich Wohnnutzung zulässig. Damit wird eine horizontale Nutzungsgliederung sichergestellt.

Damit wird dem großen Bedarf an Wohnraum im Gemeindegebiet nachgekommen und gleichzeitig das Ortszentrum auch außerhalb der Geschäftszeiten sowie an Sonn- und Feiertagen belebt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche (GR) sowie Wand- und Firsthöhen definiert.

Die höchstzulässige Grundfläche wird auf 920 m² festgesetzt. Für die städtebaulich wenig wirksamen baulichen Anlagen Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen wird eine zusätzliche Grundfläche von 85 m² festgesetzt.

Die festgesetzte Grundfläche darf durch notwendige Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 2 BauNVO), wie Müll- und Fahrradschuppen, um 310 m² überschritten werden. Durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (§ 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO), nämlich die geplante Tiefgarage, darf eine max. Gesamt-Grundfläche von 1.450 m² erreicht werden. Dies liegt in der intensiven baulichen Nutzung des zentral in der Ortsmitte gelegenen Baugrundstücks begründet und entspricht dem städtebaulichen Willen der Gemeinde. Dadurch sind alle im städtebaulichen Konzept vorgesehenen Nutzungen umsetzbar und die angestrebte bauliche Dichte für die Bahnhofstraße eingehalten.

Die festgesetzte Wandhöhe beträgt umlaufend 7,6 m. Zur Bemessung der Wandhöhe wird ein absoluter Höhenbezugspunkt festgesetzt, der sich aus der bestehenden Bordsteinkante an der Bahnhofstraße ergibt. Überschreitungen der Wandhöhe sind entsprechend VEP durch Zwerchgiebel mit Dachterrassen um bis zu 2,5 m sowie durch Geländer um bis zu 1 m zulässig.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Ein grenzständiger Anbau ist an die Grundstücksgrenze sowohl an der Westseite als auch an der Südseite zulässig und gewünscht, da die vorhandene Gebäudekante zur Bahnhofstraße hin ohne Unterbrechung fortgesetzt werden soll. An diesen Grenzen fallen keine Abstandsflächen an. Dies betrifft sowohl das Hauptgebäude als auch das südliche Nebengebäude.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die festgesetzte Baugrenze definiert. Diese ergeben an der Hauptstraße einen attraktiven, teilweise überdeckten Vorbereich für die gewerbliche Nutzung und einen Aufenthaltsbereich für Fußgänger. Für städtebaulich wenig wirksame Bauteile, nämlich Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen werden eigene Baugrenzen (T)/(B) festgesetzt. Ebenso wird nach Norden zur Bahnhofstraße hin für den westlichen Teil des Hauptgebäudes eine Auskragung (A) über dem bis zu einer Höhe von mind. 2,75 m freizuhaltenden Erdgeschoss festgesetzt.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen und max. zulässigen Höhen baulicher Anlagen ergeben sich z.T. Abstandsflächen, die von den Vorgaben nach Art. 6 der nach Bayerischer Bauordnung abweichen. Dadurch ist im Genehmigungsverfahren kein Abstandsflächennachweis erforderlich. Um städtebauliche Missstände auszuschließen werden die nach BayBO vorgesehenen Abstandsflächen von 0,4 H dargestellt. Es zeigt sich, dass die Abstände des Hauptgebäudes in alle Richtungen die Abstandsflächen einhalten. Z.T. liegen sie auf der öffentlichen Fläche, überschreiten deren Mitte jedoch nicht. Im Sinne einer baulichen Fassung des Straßenraums entspricht dies den städtebaulichen Zielen der Gemeinde für die Bahnhofstraße.

Das Nebengebäude im Hof überschreitet jedoch die nach Art. 6 (7) Satz 1 BayBO maximal zulässige Länge von 9 m für Nebengebäuden an Grundstücksgrenzen, wodurch Abstandsflächen nachgewiesen werden müssten. Da die städtebauliche Situation jedoch durch die geringere Wandhöhe und den gleichzeitigen Versprung im Gelände (OK Gelände Nebengebäude liegt um ca. 0,8 tiefer als der OK Gelände Marktplatz) im Vergleich zum Bestand bzw. bestehenden Bebauungsplan deutlich verbessert wird, kann hier von den Abstandsflächen abgewichen werden. Die 52 Stellplätze im Fahrradhaus sind nur erreichbar über den Einsatz von Stapelparksystemen. Durch die moderate maximale Wandhöhe von 3,65 m für das Nebengebäude tritt die südliche Abschlusswand zu den südlichen Nachbargrundstücken nur mit einer Höhe von ca. 2,85 m in Erscheinung.

5.4 Stellplätze und Nebenanlagen

Für die Nebenanlagen (Fahrradhaus und Müllhaus) wird eine eigene Fläche an der südlichen Grundstücksgrenze festgesetzt, um diese notwendige Anlage städtebaulich verträglich anzuordnen.

Für offene Fahrradstellplätze und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage oder Kellerräume) werden dagegen keine Vorgaben gemacht. Diese sind auf dem gesamten Baugrundstück zulässig.

Die Anzahl der KFZ- Stellplätze richtet sich nach den Vorgaben des bisher rechtsgültigen Bebauungsplans (1 Stellplatz je 55 m² Geschossfläche). Dies wird übersetzt in eine absolute Anzahl von Stellplätzen: für das Vorhaben sind nutzungsunabhängig insgesamt 45 Stellplätze erforderlich. Dabei wird bestimmt, dass 9 Stellplätze in jedem Falle ebenerdig (also nicht über Parkliftsysteme) anfahrbar sein müssen. Durch die vorhandene öffentliche Tiefgarage in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet sowie die Parkplätze im öffentlichen Straßenraum besteht ein ausreichendes Kontingent an öffentlichen Parkplätzen.

5.5 Bauliche Gestaltung

Die Vorgaben zur baulichen Gestaltung beschränken sich auf Festsetzungen zur Dachform. Die Anzahl, Lage und Abmessungen von Gauben, Dacheinschnitten, Fenstern und Loggien sind entsprechend dem VEP auszuführen. Mögliche Abweichungen oder Verschiebungen in geringfügigem Ausmaß werden erst im Durchführungsvertrag festgehalten, um die Flexibilität hinsichtlich der Wohnungsaufteilung zu gewährleisten.

Um Niederschlagswasser zurückzuhalten und verzögert abzuleiten, wird für das Nebengebäude bei Ausführung mit Flachdach eine mindestens extensive Begrünung festgesetzt. Das begrünte Flachdach kann eine zusätzliche Bodenversiegelung zumindest teilweise kompensieren und dient – wenn auch in einem geringen Umfang - als Minimierungsmaßnahme für die Umwelt.

Weitere Aussagen zur baulichen Gestaltung sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.

5.6 Verkehr und Erschließung

Die öffentliche Verkehrsfläche im Bereich der Bahnhofstraße und im Bereich des Marktplatzes ist z.T. Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans und wird damit vom Vorhabenträger mit überplant und ausgeführt. Die Anordnung der Parkplätze wird entsprechend dem Bestand nach der Baumaßnahme zunächst wieder hergestellt, die Bestandsbäume sollen zunächst erhalten bleiben. Der Bebauungsplan erlaubt jedoch eine langfristige Neuordnung, da die Bestandsbäume durch Neupflanzungen an geringfügig anderer Stelle (Abweichung um bis zu 3,0 m eine neue Aufteilung der ruhenden Verkehrs möglich macht (z.B. Längsparker statt Senkrechtparker).

Darüber hinaus sind die östlich und südlich gelegenen Räumlichkeiten in Anlehnung an die bestehende verkehrstechnische Anbindung und den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 11A und 34 als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Hier sind Freischankflächen, Sitzgruppen, ein Kinderspielplatz und offene Fahrradabstellplätze zulässig. Diese Gestaltungsmöglichkeiten stehen im Einklang mit der unmittelbaren Nutzung des Marktplatzes. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 34 „Nördlich der Jahnstraße“ setzt diesen Spielplatz mit einer Fläche von 350 Quadratmetern fest. Die im VBP im Süden als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzte Fläche beträgt ca. 958 qm. Hiervon liegen ca. 184 qm innerhalb des VEP.

Entlang der Baugrenze auf den Parzellen 530/6, 530/8 und 530/7 sind im VEP Flächen von ca. 2,1 bis 3,3 m Tiefe im Norden und ca. 3,4 m im Osten als Flächen für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Öffentlichkeit festgesetzt. Dadurch werden unter Einbeziehung des bestehenden beengten Fußweges breitere Fußwege von einer Tiefe von 3 m bis 8,5 m von Nordwest nach Nordost und 3,4 m Breite im Osten geschaffen. Der öffentliche Verkehrsraum in der unmittelbaren Umgebung des Marktplatzes wird damit verbessert.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind deutlich weniger als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Besondere Festsetzungen für den Brandschutz sind nicht erforderlich. Auf die Vorgaben der BayBO zum vorbeugenden und abwehrenden Brandschutz sowie zur Löschwasserversorgung wird in der Satzung hingewiesen.

Brüstungshöhen von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen (zweiter Rettungsweg gem. Art. 31 BayBO) mit mehr als 8 m über Gelände sind aufgrund der festgesetzten Beschränkung der Wandhöhen gegeben. Die Personenrettung kann in diesen Fällen nur über entsprechende Hubrettungsfahrzeuge der Feuerwehr erfolgen. Ein zweiter baulicher Rettungsweg ist lt. aktueller Planung VEP nicht vorgesehen.

5.6.1 Oberflächenwasserbeseitigung

Vom Vorhabenträger ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadloze Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist bevorzugt oberflächlich über die belebten Bodenzonen zu versickern. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA

M 153 und DWA-A 138 zu beachten.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

Um auf dem Baufeld in den Bereichen möglicher Versickerungsanlagen genaue Versickerungsbeiwerte zu ermitteln und daraus ein Entwässerungskonzept für das Bauvorhaben zu erstellen, wurde die mplan eG auf der Grundlage des Angebots vom 8. Oktober 2024 von der Dussmann Projekt 1 GmbH & Co. KG am 18. Oktober 2024 mit der Durchführung von Sickerversuchen im Bereich des Bauvorhabens sowie der Erstellung eines Entwässerungskonzeptes beauftragt.

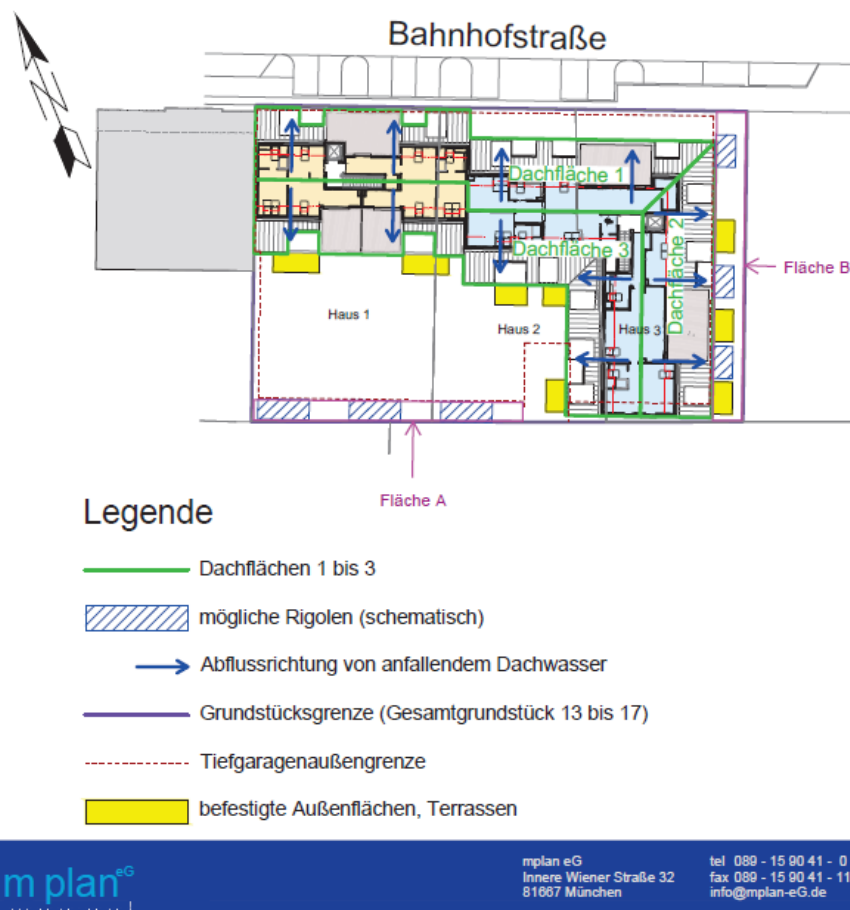


Abb. 10 Lageplan mit Darstellung des Entwässerungskonzeptes, Büro m plan, Stand 29.11.2024

Zusammenfassung Gutachten:

Die bebaute Fläche mit Tiefgarage, Terrassen und Weg soll ca. 1.556 m² (ca. 83 %) der gesamten Grundstücksfläche betragen. Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist nach derzeitigem Planungsstand im Bereich eines schmalen Streifens im Süden und Osten der geplanten Unterkellerung / Tiefgarage möglich.

Von dem gesamten Grundstück 530/6, 530/7 und 530/8, (ca. 1.700 m²) entfallen ca. 920 m² auf Dachflächen, welche regulär über Versickerungsanlagen entwässert werden müssen. Zudem ist die Entwässerung der Dachflächen über Notüberläufe bei

Starkregenereignissen vorzusehen. Für das Gesamtgrundstück ist ein Überflutungsnachweis erforderlich, um Schäden bei Stark- und Dauerregen auszuschließen.

Die Bilanzierung zeigt dass die regulären Niederschläge der Dacheinflächen 1 bis 3 bei r(5;5) können in die unbebauten Flächen A und B geleitet und dort über Versickerungsanlagen (z.B. Rigolen) versickert werden. Notüberläufe der Dächer bei r(5;100) müssen unschädlich zurückgehalten bzw. gestaut, abgeleitet und versickert werden. Dies kann über die Arbeitsraumhinterfüllung oder, falls erforderlich über Regenrückhaltebecken und Sickermulden erfolgen. Jedoch reicht die Bebauung an der Nordseite bis an die Grundstücksgrenze, sodass hier wahrscheinlich eine Ableitung in die südlichen Arbeitsräume oder Rückhaltebecken erforderlich wird. Das auf der Tiefgaragendecke anfallende Niederschlagswasser kann grundsätzlich über eine Drainschicht den Arbeitsräumen r(24h;100) der Baugrube zugeleitet und dort versickert werden. Das Gefälle der Tiefgaragendecke ist entsprechend herzustellen. Die Niederschläge, die auf dem gesamten Grundstück anfallen müssen auf dem Grundstück versickert werden können.

Die unbebauten Grundstücksflächen, über die eine Versickerung von anfallenden Niederschlägen möglich ist, sind beim vorliegenden Bauvorhaben stark limitiert. Die Bilanzierung der Entwässerung zeigt, dass die vorhandenen Grundstücksflächen A und B im Falle von Starkregenereignissen nur in Kombination mit einer entsprechenden Regenrückhaltung ausreichend sind. Im Zuge der weitergehenden Planung ist die Auslegung von Versickerungsanlagen, Zuleitungen, Drainageschichten und Hinterfüllmaterialien sowie die Gestaltung der Arbeitsräume entsprechend den oben gemachten Angaben notwendig und die Möglichkeiten für Ableitung und Versickerung, sofern vorhanden, entsprechend abzuwägen. Hierzu wird die Einbindung der HLS-Planung erforderlich. Zur Bemessung und Darlegung ist ein gesonderter Überflutungsnachweis erforderlich.

5.7 Immissionsschutz

Die Bahnhofstraße ist durch eine starke Nutzungsmischung von Gewerbe und Wohnen und eine starke Verkehrsbelastung geprägt. Daraus resultieren Emissionen, die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

Im Rahmen der Ortsentwicklung verfolgt die Gemeinde Planegg für die Bahnhofstraße das städtebauliche Ziel sie als öffentlich belebten Versorgungsbereich weiterzuentwickeln. Der Standort ist aufgrund seiner innerörtlichen Lage in besonderem Maße dafür geeignet, ein verträgliches Nebeneinander von gewerblicher und Wohnnutzung zu schaffen und dem Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“ zu entsprechen.

Unter einer sachgerechten Abwägung der Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, der Gestaltung des Ortbildes, der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung einerseits und dem Belang des Immissionsschutzes andererseits, kommt die Gemeinde zu dem Ergebnis, dass der Belang des Immissionsschutzes nicht durch eine räumliche Trennung der Funktionen und ein Abrücken von der verkehrsbelasteten Bahnhofstraße, sondern durch andere Maßnahmen berücksichtigt werden soll.

Folgende Maßnahmen sind im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans zur Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen zu treffen:

- In dem am stärksten von Verkehrslärm belasteten Erdgeschoss wird zu den öffentlichen Erschließungsbereichen nur eine gewerbliche Nutzung zugelassen.

- In der Hochbauplanung sind passive Schallschutzmaßnahmen mittels Schall-dämm-Maße von Bauteilen der Gebäudeumfassungen vorzusehen.
- Um einen ausreichenden Luftaustausch sicherzustellen, sind an den von Ver-kehrslärm betroffenen Fassaden schalldämmende Belüftungseinrichtungen anzu-ordnen.

Durch diese vorgesehenen Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umweltein-wirkungen werden Lärmschutzkonflikte gemäß dem Gebot der planerischen Konflikt-bewältigung im Grundsatz durch die Planung selbst gelöst.

Es wird darüber hinaus darauf hingewiesen, dass auf dem sich südlich anschließenden Marktplatz ein Wochenmarkt abgehalten wird (derzeit: freitags von 7 bis 13 Uhr). Außerdem finden in unregelmäßigen Abständen und unter Einhaltung der genehmigten Betriebszeiten Veranstaltungen wie z.B. der Christkindmarkt oder das Weinfest statt. Die Zulässigkeit von Veranstaltungen auf dem Marktplatz sind weiterhin ausdrücklich gewünscht, um die Belebung des Marktplatzes als Treffpunkt und Aufenthaltsort für die Öffentlichkeit sicher zu stellen.

Durch die jeweils individuell erteilten Genehmigungen für diese Veranstaltungen wird sicher gestellt, dass eine übermäßige Lärmbelastung für die angrenzenden Wohnnutzungen auf Basis der gesetzlichen Vorschriften so gering wie möglich gehalten wird.

5.8 Grünordnung

An der Bahnhofstraße sind zur Ordnung der öffentlichen Parkplätze und zur Verbes-derung der Aufenthaltsqualität und des Ortsbilds 4 Straßenbäume zu pflanzen. Die bestehenden Bäume können dabei bei Bedarf gefällt und Neupflanzungen anders angeordnet werden. Die unbebauten Grundstücksflächen sind zu bepflanzen und zu begrünen, Wege- und Abstellflächen im Hofbereich sind versickerungsfähig auszubilden. Die durchwurzelbare Bodenüberdeckung von Tiefgaragenflächen und sonstigen Geländeunterbauungen muss mind. 0,8 m betragen. Hiervon ausgenommen sind versiegelte Flächen, z.B. Zuwegungen.

Da es sich um eine Nachverdichtung in einem bereits bebauten Gebiet handelt, wird ein beschleunigtes Aufstellungsverfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Aussagen zur Eingriffs-/ Ausgleichsregelung und ein Umweltbericht sind somit nicht erforderlich.

5.9 Artenschutz

Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten auf dem bereits heute baulich stark in Anspruch genommenen Grundstück liegen lt. artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung nicht vor, können jedoch nicht final ausgeschlossen werden. Auf die eigenverantwortliche Einhaltung der Bestimmungen zum Artenschutz nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§§ 37 ff, §§ 44 ff BNatSchG) wird daher hingewiesen.

Bei der Umsetzung des Vorhabens ist lt. Relevanzprüfung besonders auf die Erforderlichkeit folgender Untersuchungen zu achten:

- Untersuchung der Bäume an der Bahnhofstraße und des Bewuchs auf den Grundstücken nach Laubfall auf Höhlen, Spalten und andere Quartierstrukturen für Brutvögel, Fledermäuse etc.; dabei sind Gehölze jenseits der Grundstücksgrenze mit einzubeziehen

- Untersuchung abzubrechender Gebäude auf Gebäudebrüter und v.a. Fledermäuse

Gehölzrodungen und Gebäudeabbruch dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit (nicht zwischen 01.03. und 30.09.) durchgeführt werden.

Zum Schutz von Insekten und Fledermäusen werden in der Satzung darüber hinaus Hinweise zur Umsetzung von Beleuchtung von Freiflächen und Straßenräumen gegeben.

5.10 Klimaschutz, Klimaanpassung

Im vorliegenden Bebauungsplan werden die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung entsprechend § 1a Abs. 5 BauGB berücksichtigt. Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Baumpflanzungen an der Bahnhofstraße, Dach- und Fassadenbegrünung von Nebengebäuden - dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Hofbereich Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	Flächenschonende Innenentwicklung durch Überplanung von genutzten Flächen - dadurch Reduzierung einer weiteren Flächeninanspruchnahme im Außenbereich mit dem Erfordernis neuer Erschließungsmaßnahmen; Zulässigkeit von Solaranlagen - dadurch Verbesserung der Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie
Vermeidung von CO ₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO ₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO ₂ neutrale Materialien)	Förderung der CO ₂ -Bindung durch Anpflanzung von Gehölzen; integrierte städtebauliche Lage – damit gute fußläufige Erreichbarkeit, Förderung von Einkaufsfahrten mit dem Fahrrad durch Bereitstellung ausreichender Fahrradabstellplätze,

5.11 Flächenbilanz

	Größe in m²
Geltungsbereich VBP	ca. 3.402
<i>davon Geltungsbereich VEP</i>	<i>ca. 2.130</i>
Öffentliche Verkehrsfläche Straße	ca. 600
Öffentliche Verkehrsfläche verkehrsberuhigter Bereich	ca. 1.121
Baufläche (Amtliche Flächen der 530/6, 530/8 und 530/7)	ca. 1.681

6. Anlagen

1. Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Stand: 29.11.2022; erstellt durch: Planungsbüro Onube GmbH, Bruckmühl
2. Bericht zum Entwässerungskonzept, Stand: 29.11.2024; erstellt durch: mplan eG, München

Gemeinde

Planegg, den

.....
Hermann Nafziger, Erster Bürgermeister