

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, Andreassen

QS: Geßl

Aktenzeichen

PLA 2-57

Plandatum

17.11.2025 (Satzungsbeschluss)  
10.07.2025 (2. Entwurf)  
12.12.2024 (Entwurf)

**Begründung**

## 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 Bahnhof-straße
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. Verfahren

Die Bebauungsplan-Änderung erfüllt die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Es handelt sich um eine Innenentwicklungsmaßnahme auf ei-nem Grundstück in zentraler Lage, das in einem vertraglichen Maß nachverdichtet wird. Dadurch wird dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (BauGB § 1a Abs. 2) entsprochen.





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

### 3.2 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.

### 3.3 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.

In das Plangebiet führen vier Hauszuführungen für die Bestandsgebäude. Nach Kündigung aller Anschlüsse durch den Bauherrn können diese Telekommunikationsanlagen fachgerecht entfernt werden.



### 3.6.2 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

### 3.7 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.

Im Übrigen weist die Artenschutzkartierung in der Themenkarte Arten und Biotope der Gemeinde Planegg Punkdaten 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, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Darüber hinaus handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der auf das konkrete vorliegende Bauvorhaben ausgelegt wird, wodurch die Art der Nutzung per se festgesetzt wird. Beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann vom Festsetzungskatalog nach § 9 BauGB abgewichen werden. Die vorgesehenen Nutzungen werden daher individuell und geschossweise in Festsetzung Nr. A.2 festgesetzt.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im FNP ein Mischgebiet (MI) vorgesehen. Die vorliegende Planung mit den vorgesehenen Nutzungen entspricht in ihren Grundzügen den Darstellungen und Zielen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans (FNP), wird aber aus den oben ausgeführten Gründen dennoch nicht als Mischgebiet festgesetzt (u.a. auch wegen eines anderen angestrebten Mischverhältnisses der vorgesehenen Nutzungen Wohnen).

Ziel der Planung ist nach wie vor die Entwicklung einer gemischt genutzten Fläche, die zur Belebung des Quartiers beiträgt. Im Erdgeschoss sind unterschiedliche gewerbliche Nutzungen vorgesehen, darunter Einzelhandelsbetriebe, ein Café, eine Gaststätte sowie weitere Dienstleistungen. Ergänzend ist hier auch Wohnnutzung zulässig, um eine vielfältige Nutzungsmischung zu fördern. Im ersten Obergeschoss sollen neben Wohnungen auch Flächen für freie Berufe sowie Büronutzungen geschaffen werden. Diese Mischung dient der funktionalen Durchmischung und unterstützt kurze Wege zwischen Wohnen und Arbeiten. Die oberen beiden Geschosse – das 1. und 2. Dachgeschoss – sind ausschließlich für Wohnzwecke vorgesehen. Damit wird ein angemessenes Wohnangebot in innerstädtischer Lage sichergestellt. Anlagen für verwaltungsbezogene, kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke sind nicht Bestandteil der Planung. Die geplante Nutzung steht im Einklang mit den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans und entspricht den städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde.

## **4.2 Rechtskräftige Bebauungspläne**

### **4.2.1 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 m<sup>2</sup>
- 2 Vollgeschosse + Dachaufbau
- Baulinien
- Baugrenzen
- Tiefgaragen als Nebenanlagen



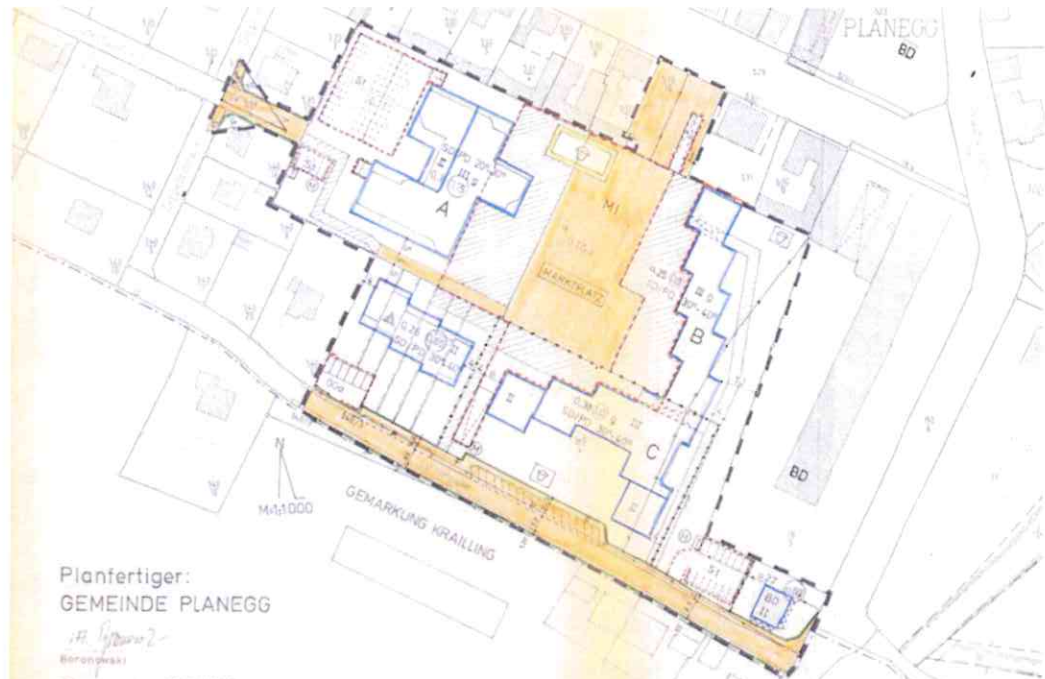


Abb. 7 Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Nördlich der Jahnstraße“, in Kraft getreten am 19.12.1988, ohne Maßstab

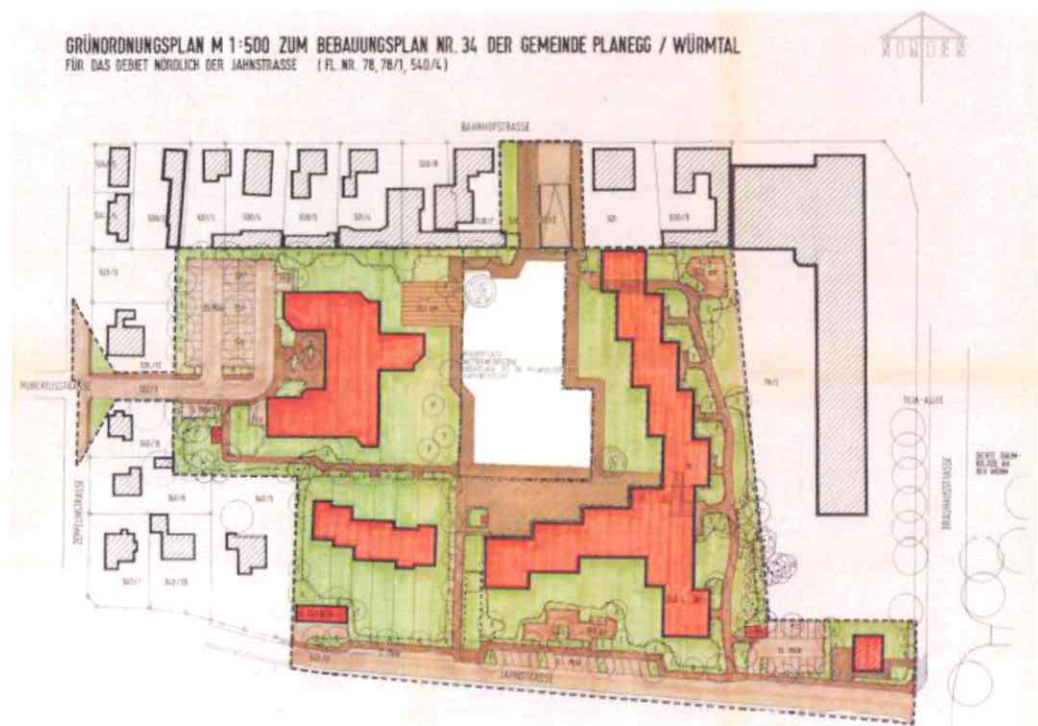


Abb. 8 Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Grünordnungsplan zum BPlan Nr. 34“, in Kraft getreten am 19.12.1988, ohne Maßstab

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

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.

## **6. Planinhalte**

Um die Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplans (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).

### **6.1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans geht über den des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) hinaus. Gemäß § 12 Abs. 4 BauGB können einzelne Flächen, die außerhalb des eigentlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) liegen, in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden.

Entlang der östlichen Grenze des VEP befinden sich drei Bestandsbäume, deren Wurzelraum, Bodenabdeckung und Kronenbereich teilweise in den Geltungsbereich des VEP hineinragen. Um den Erhalt dieser Bäume zu sichern und notwendige Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege (z. B. Baumschutzmaßnahmen während der Bauzeit) im Bebauungsplan berücksichtigen zu können, wurde der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entsprechend erweitert.

Im Zusammenhang mit den im Erdgeschoss vorgesehenen Nutzungen – darunter ein Café – sind entlang der südlichen Grundstücksgrenze des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) Freischankflächen vorgesehen. Diese Freifläche erfordert eine funktionale und gestalterische Abstimmung mit dem unmittelbar angrenzenden öffentlichen Spielplatz am Marktplatz. Da durch die geplanten Nutzungen gegebenenfalls eine Umgestaltung oder Anpassung des Spielplatzes notwendig wird, wurde der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entsprechend erweitert, um auch diesen Bereich planungsrechtlich einbinden und erforderliche Maßnahmen koordinieren zu können. Darüber hinaus sind dort Pflanzflächen/Einzelbäume vorhanden, die durch die Einbeziehung dieser Fläche ebenfalls geschützt werden.

Im Austrittsbereich vor der südlichen Giebelfassade ist – wie im VEP dargestellt – keine durchgehende Absturzsicherung o.ä. geplant, da die Anbindung an die öffentliche Fläche erfolgen soll. Dort jedoch, wo weder Nebengebäude als Absturzsicherung



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.

#### **6.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen**

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Ein grenzständiger Anbau ist an die Grundstücksgrenze nur an der Westseite zulässig und gewünscht, da die vorhandene Gebäudekante zur Bahnhofstraße hin ohne Unterbrechung fortgesetzt werden soll. An diesen Grenzen fallen keine Abstandsflächen an.

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.

#### **6.5 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.



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.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Baumaßnahmen im Bereich der bestehenden Versorgungsanlagen der SWM (stillgelegte Erdgasleitungen) dürfen nur nach vorheriger örtlicher Einweisung in den Leitungsbestand durch die Aufgrabungskontrolle der SWM begonnen werden.

#### 6.7.1 Oberflächenwasserbeseitigung

Vom Vorhabenträger ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadloße 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



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.

## 6.8 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 Schalldämm-Maße von Bauteilen der Gebäudeumfassungen vorzusehen.
- Um einen ausreichenden Luftaustausch sicherzustellen, sind an den von Verkehrslärm betroffenen Fassaden schalldämmende Belüftungseinrichtungen anzuordnen.



Geländeunterbauungen muss mind. 0,8 m betragen. Hiervon ausgenommen sind versiegelte Flächen, z.B. Zuwegungen.

Die zu erhaltenden Bäume sind grundsätzlich über die Planzeichnung festgesetzt, wodurch eine ausreichende Durchgrünung per se sichergestellt ist. Nachpflanzungen sind Festsetzung 8.9 über die Beschreibung zu den „ausgefallenen Gehölzen“ abgedeckt.

Von der Bezeichnung „gleichwertig in der Wuchsordnung“ statt „Mindestpflanzqualität“ wird aus Gründen der Unverhältnismäßigkeit sowie zugunsten einer Restflexibilität für den Bauherrn abgesehen. Ein Großteil der Baumpflanzungen steht ohnehin auf öffentlichem Grund; die Gemeinde Planegg achtet im Rahmen von Baumpflanzungen grundsätzlich auf die Wohlfahrtswirkung (Schatten, Luftbefeuchtung, Kühlung, positive Wirkung auf das Ortsbild), die diese mit sich bringen.

Es wird darüber hinaus darauf hingewiesen, dass im Bereich von Spielplätzen giftige Gehölze laut LWG-Veröffentlichung (Bayerische Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau) „Giftpflanzen in Gärten und Grünanlagen“ – jeweils neueste Fassung – mit einer Einstufung von „stark giftig“ und „giftig“ nicht gepflanzt werden dürfen.

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.

## 6.10 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.

Darüber hinaus erfolgen Festsetzungen zu Einfriedungen. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind diese unzulässig, um die öffentliche Belebung des Erdgeschosses sicher zu stellen. Abweichend hiervon ist zum öffentlichen Marktplatz hin eine geschlossene Mauer bis zu einer max. Höhe von 1 m, gemessen von der Oberkante des Marktplatzgeländes, zulässig. Diese ist als Absturzsicherung auf Grund der unterschiedlichen Geländehöhen in Teilbereichen erforderlich.

## 6.12 Flächenbilanz

Fläche	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
GR I Gesamt (nur Hauptgebäude)	930
GRZ I (nur Hauptgebäude)	0,55
GR I incl. 85 m² Terrassen	1.015
GRZ I incl. 85 m² Terrassen	0,6
GR II oberirdisch incl. Überschreitung nach § 19 (4) Nr. 1+2	1.315
GRZ II oberirdisch (incl. Überschreitung nach § 19 (4) Nr. 1+2)	0,78
GR II (Gesamtversiegelung incl. Überschreitung nach § 19 (4) Nr. 3)	1.630
GRZ II (Gesamtversiegelung)	0,97


## 7. Anlagen

1. Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Stand: 29.11.2022; erstellt durch: Planungsbüro Onube GmbH, Bruckmühl
2. Bericht zum Entwässerungskonzept, Stand: 07.05.2025; erstellt durch: mplan eG, München

Gemeinde

Planegg, den

05. DEZ. 2025

  
 Hermann Nafziger, Erster Bürgermeister