

Gemeinde	Maisach Lkr. Fürstenfeldbruck
Bebauungsplan	Gernlinden Brucker Straße West 1. Änderung
Entwurf	hey! Architektur Bumeder Wehmann Architekten partgmbb Infanteriestr. 11a 80797 München
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	Krimbacher
Aktenzeichen	MAI 2-130
Plandatum	11.07.2024 (Entwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Plangebiet	3
3.	Rechtswirksamer Bebauungsplan	4
4.	Städtebauliches Konzept	4
5.	Planinhalte	5
5.1	Art der baulichen Nutzung	5
5.2	Maß der baulichen Nutzung	5
5.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen	5
5.4	Grünordnung, Artenschutz	5
5.5	Erneuerbare Energien	6
5.6	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	7

1. Anlass und Ziel der Planung

Eine ehemalige Druckerei in Gernlinden soll unter weitgehendem Erhalt der Gebäudestruktur in eine offene Ganztagschule umgenutzt werden. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gernlinden, Brucker Straße West“. Da zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans von einem Abbruch des Druckereigebäudes ausgegangen wurde, widerspricht die Umnutzung des Bestandsgebäudes den Festsetzungen des Bebauungsplans. Um die nunmehr vorgesehene Nutzung umsetzen zu können, ist daher eine Bebauungsplanänderung erforderlich. Die Planung stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar.

2. Plangebiet

Die Bebauungsplanänderung umfasst das Grundstück Fl.Nr. 1573/42, Gemarkung Maisach. Das Grundstück befindet sich im Ortsteil Gernlinden im Geviert Buschingstraße-Friedenstraße-Brucker Straße-Berlepschstraße an der Buschingstraße. Innerhalb des Gevierts besteht ein Wohngebiet, gegenüber der Buschingstraße befinden sich die Kirche Hl. Bruder Konrad, ein Kindergarten sowie die Grundschule Gernlinden.

Auf dem Plangrundstück besteht das Gebäude einer ehemaligen Druckerei, die Fläche ist mit Ausnahme eines Streifens an der östlichen Grundstücksgrenze vollständig versiegelt. Auf den Nachbargrundstücken grenzen teils große Baum- und Gehölzbestände an.



Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023

Südlich des Plangebiets verläuft das kartierte Bodendenkmal Aktennr. D-1-7733-0017 „Siedlung der Bronzezeit, Brandgräber der späten Bronze- und Urnenfelderzeit, verebnete Grabhügel mit Bestattungen der Hallstattzeit und Nachbestattungen der mittleren römischen Kaiserzeit sowie der Merowingerzeit“.

3. Rechtswirksamer Bebauungsplan

Für das Plangebiet ist derzeit der Bebauungsplan „Gernlinden, Brucker Straße West“, bekannt gemacht am 20.10.2005, maßgebend. Dieser setzt ein Allgemeines Wohngebiet und im Plangebiet eine Grundflächenzahl von maximal 0,175 sowie eine Geschossflächenzahl von maximal 0,35 fest. Die maximal zulässige Wandhöhe ist mit 6,5 m, die maximal zulässige Firsthöhe mit 9,5 m festgesetzt. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen umfassen nicht das gesamte Bestandsgebäude.



Abb. 2 Ausschnitt aus der Planzeichnung des Bebauungsplans „Gernlinden, Brucker Straße West“ mit Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung, ohne Maßstab

4. Städtebauliches Konzept

Im Rahmen der Umnutzung wird ein weitgehender Erhalt des Bestandsgebäudes angestrebt. Durch das Büro hey! Architektur wurde hierfür ein Entwurf erstellt. Zur energetischen Sanierung sind Erweiterungen an den Fassaden und dem Dach vorzunehmen. Des Weiteren ist der Anbau einer Fluchttreppe vorgesehen. Entlang der Grundstücksgrenzen, insbesondere auch zum Straßenraum, sollen Baum- und Strauchpflanzungen vorgenommen werden.

Die Errichtung von Garagen oder überdachten Stellplätzen ist nicht geplant, es sind lediglich zwei offene Stellplätze vorgesehen.

5. Planinhalte

Die vorliegende Bebauungsplanänderung ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereichs die Planzeichnung und die Festsetzungen des Bebauungsplans „Gernlinden, Brucker Straße West“ vollständig.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Ziel einer Umnutzung zu einer offenen Ganztagschule wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich weitgehend am Bestand unter Berücksichtigung notwendiger Sanierungs- und Umbaumaßnahmen. Diese umfassen insbesondere die energetische Sanierung der Fassaden sowie den Anbau einer Fluchttreppe.

Die zulässige Gesamt-Grundflächenzahl wird unter Berücksichtigung erforderlicher Stellplätze, Nebenanlagen und befestigter Außenanlagen gemäß der Freiflächenplanung und dem Architektenentwurf festgesetzt. Gegenüber dem Bestand auf dem Grundstück lässt sich somit teilweise eine Entsiegelung erreichen.

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen

Anstelle eines grundstücksübergreifenden Bauraums wird die überbaubare Grundstücksfläche entsprechend dem Bestand unter Berücksichtigung einer geringfügigen Erweiterung der Fassaden durch energetische Sanierungsmaßnahmen und den Anbau einer Fluchttreppe festgesetzt.

Das Bestandsgebäude unterschreitet an einzelnen Fassaden die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO bzw. der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Maisach. Da diese historisch gewachsene Struktur bisher keine Konflikte hervorgerufen hat und eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der Nachbargrundstücke gewährleistet ist, wird eine von Art. 6 BayBO und der Abstandsflächensatzung der Gemeinde abweichende Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt. Andernfalls wäre ein Abbruch und Neubau des Gebäudes erforderlich, was insbesondere aus ökologischen Gründen nicht befürwortet wird.

5.4 Grünordnung, Artenschutz

Durch Baum- und Strauchpflanzungen wird das Grundstück zu den Grundstücksgrenzen hin eingegrünt, um das bisher vollständig versiegelte Grundstück in die grün geprägte Umgebung einzubinden. Die Pflanzgebote werden konkretisiert durch eine Artenliste, um den ökologischen Wert der Pflanzungen sicherzustellen, sowie durch eine Ersatzpflicht bei Ausfall, die ein zukünftig mindestens gleichbleibendes Grünvolumen sicherstellt.

Aufgrund der relativ hohen zulässigen Gesamtversiegelung werden die Auswirkungen auf die Bodenfunktionen durch die Festsetzung einer Dachbegrünung auf Nebenanlagen teilweise kompensiert. Die Festsetzung einer Fassadenbegrünung dient

der optisch ansprechenden Einfügung des Gebäudes in den grün geprägten Straßenraum und bietet gleichzeitig Lebensraum für Insekten.

Zum Schutz von Insekten werden Festsetzungen zur Außenbeleuchtung getroffen.

5.5 Erneuerbare Energien

Der Ausbau erneuerbarer Energien ist als Grundsatz und Ziel der Raumordnung im Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) sowie im Regionalplan München formuliert.

LEP vom 01.09.2013, geändert am 01.06.2023, Grundsätze (G) und Ziele (Z), Auszug:

- *1.3.1 Klimaschutz*
(G) *Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch (...) die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien (...)*
 - *6.2.1 Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien*
(Z) *Erneuerbare Energien sind dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen.*
(G) *Es sollen ausreichende Möglichkeiten der Speicherung erneuerbarer Energien geschaffen werden. (...)*

Regionalplan München vom 25.02.2019, Grundsätze (G), Auszug:

- (G 7.1) *Die Energieerzeugung soll langfristig finanziell tragfähig, sicher, umwelt- und klimaverträglich und für die Verbraucher günstig sein.*
- (G 7.3) *Die regionale Energieerzeugung soll regenerativ erfolgen. Hierzu bedarf es der interkommunalen Zusammenarbeit.*
- (G 7.4) *Die Gewinnung von Sonnenenergie (Strom und Wärme) soll vorrangig auf Dach- und Fassadenflächen von Gebäuden, auf bereits versiegelten Flächen und im räumlichen Zusammenhang mit Infrastruktur erfolgen.*

Im Einklang damit hat der Landkreis Fürstfeldbruck sich das Ziel gesetzt, die Energieversorgung bis zum Jahr 2030 vollständig auf erneuerbare Quellen umzustellen. Für die Erreichung dieses Ziels wird eine Reduzierung des Energieverbrauchs, der verstärkte Einsatz erneuerbarer Energien und die nachhaltige Nutzung regionaler Ressourcen angestrebt.

Der Umstieg auf erneuerbare Energiequellen wird nur durch eine Vielzahl von Einzelmaßnahmen umzusetzen sein. Zur Unterstützung dieser Zielsetzung hat die Gemeinde Maisach bereits das Merkblatt „Hinweise zum Klima- und Umweltschutz beim Bauen“ als Anregung für Bauende und Grundstückseigentümer herausgegeben. Zur Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung des Klimaschutzes gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sowie der städtebaulichen Aufgabe der Nutzung erneuerbarer Energien gemäß § 1a Abs. 6 Nr. 7 f BauGB und der schadstofffreien Stromproduktion (Luftreinhaltung) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a, c und e BauGB wird im vorliegenden Bebauungsplan des Weiteren eine Festsetzung zur Nutzung erneuerbarer Energien getroffen.

5.6 Klimaschutz, Klimaanpassung

Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

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, 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 Bereich von Stellplätzen und Zufahrten, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet Dachbegrünung
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)	Ressourcen schonende Maßnahme der Innenentwicklung durch Umnutzung eines bestehenden Gebäudes, dadurch Verhinderung einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich mit dem Erfordernis neuer Erschließungsmaßnahmen, Nachverdichtung im Nahbereich zur bestehenden Schule, dadurch gute Erreichbarkeit und Vermeidung zusätzlicher Verkehrsbewegungen
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 Pflanzung von Gehölzen, Förderung erneuerbarer Energien

Gemeinde Maisach, den

.....

Hans Seidl, Erster Bürgermeister