

ANLAGE 2

Eversheds Sutherland (Germany) LLP •  
Briener Straße 12 • D-80333 MünchenStadt Germering  
-Stadtbauamt SG Bauleitplanung-  
z.Hd. S. Köppl  
Rathausplatz 1  
82110 Germering

Datum:	26.05.2017
Ihr Zeichen:	
Unser Zeichen:	01546 17 785/dem
Name:	Annekathrin Hoffmann, LL.M.
Telefon:	+49 89 54565-257
Telefax:	+49 89 54565-330
E-Mail:	annekathrinhoffmann@eversheds- sutherland.de

**Vorab per Fax: 089 8 94 19 - 446****██████████ Hausgemeinschaft ./ Stadt Germering****2. Änderung des Bebauungsplanes IG 7 a – Bereich „Eschenhof“****Ihr Zeichen: iV/3-1/kö**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrte Frau Köppl,

in vorbezeichneter Angelegenheit zeigen wir an, dass wir die Hausgemeinschaft  
██████████, vertreten durch Frau ██████████, 82110  
Germering sowie Frau ██████████, 82110  
Germering anwaltlich vertreten und beraten. Auf uns lautende Vollmacht ist  
beigefügt.

Namens und in Vollmacht unserer Mandanten bringen wir hiermit folgende  
Einwendungen gegen den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans IG 7a für  
den Bereich „Eschenhof“ vor:

Eversheds Sutherland (Germany) LLP: Berlin • Hamburg • München

USt-IdNr. DE300329742. Eversheds Sutherland (Germany) LLP ist eine in England und Wales (Registernummer OC396870) eingetragene Partnerschaftsgesellschaft mit beschränkter Haftung nach englischem Recht (limited liability partnership), mit eingetragenem Sitz in One Wood Street, London EC2V 7WS, Vereinigtes Königreich. Zugelassen und reguliert durch die Aufsichtsbehörde für Rechtsanwälte in England und Wales (Solicitors Regulation Authority). Eversheds Sutherland (Germany) LLP ist des Weiteren im Partnerschaftsregister des Amtsgerichts München unter PR 1474 eingetragen. Eine Liste der Partner kann unter der oben genannten Adresse, im Büro in München und im Partnerschaftsregister des Amtsgerichts München unter PR 1474 eingesehen werden.

Eversheds Sutherland (Germany) LLP ist Teil einer globalen Rechtsberatungspraxis, deren Mitglieder gesonderte und rechtlich eigenständige Einheiten sind, die unter dem Namen Eversheds Sutherland tätig sind. Jede Eversheds Sutherland-Kanzlei ist eine rechtlich getrennte Einheit, die nicht für die Handlungen oder Unterlassungen anderer Eversheds Sutherland-Kanzleien haftet und diese nicht rechtlich binden oder verpflichten kann. Eine umfassende Beschreibung der Struktur sowie eine vollständige Liste unserer Niederlassungen finden Sie unter [www.eversheds-sutherland.com/germany](http://www.eversheds-sutherland.com/germany).

## **Baurecht**

Unsere Mandantschaft ist Miteigentümerin des Grundstückes FlurNrn. 563/14 der Gemarkung Germering zu einem Miteigentumsanteil von 221,87/1000. Bezüglich dieses Grundstückes besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan IG 7a „Eschenhof“ vom 29.07.1991.

Abweichend vom rechtskräftigen Bebauungsplan weist der Bauplanentwurf „2. Änderung des Bebauungsplanes IG 7a für den Bereich „Eschenhof““ nunmehr unter anderem ein Baurecht für eine zweigeschossige Tiefgarage auf.

Im Widerspruch zu einer gerechten Abwägung privater Interessen soll diese Tiefgarage auf dem Grundstück baurechtlich zugelassen werden. Dies ist ein erheblicher Eingriff, der nicht auf einer gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und auch untereinander beruht. Die B-Planung berücksichtigt offensichtlich allein die privaten Interessen des Investors. Allgemeine städtebauliche Belange werden demgegenüber nicht verfolgt.

## **Bauausführung**

Gemäß B-Planentwurf ist vorgesehen, dass Tiefgarageneinfahrten umbaut bzw. eingehaust werden müssen. Dies ist für unsere Mandantschaft nicht hinnehmbar.

Unsere Mandantschaft vermietet an den Einzelhandel die sich im Erdgeschoss befindliche Gewerbefläche. Für die Anlieferung benötigt der LKW eine Laderampe. Diese befindet sich neben der vorgesehenen Tiefgarageneinfahrt. Auf Grund der Enge des Grundstückes muss der LKW vor der Rampe wenden und rückwärts schräg in einem Winkel von etwa 45 Grad an die Rampe heranfahren. Der vorhandene Rangierbereich ist nicht ausreichend, um rückwärts gerade an die Laderampe heran fahren zu können. Mit einer Einhausung um die Tiefgarageneinfahrt, wie sie in der Bauplanung vorgesehen ist, ist eine Anlieferung nicht mehr möglich. Dies gefährdet das Bestehen des Mietverhältnisses unserer Mandanten. In diesem Mietverhältnis mit dem Einzelhandel ist ein Kündigungsrecht für jede Störung oder Verhinderung (auch nur zeitweise) der Anlieferung vorgesehen. Eine Verhinderung der Anlieferung würde daher unmittelbar zur Gefahr

der sofortigen Kündigung des Mietvertrages führen, da der Einzelhandel auf die tagesaktuelle Anlieferung der Waren angewiesen ist. Das ist von unseren Mandanten in keinem Fall hinzunehmen.

Bereits durch die Baustelleneinrichtung und -betrieb im Bereich der engen Anlieferungszone für den Supermarkt ist eine geregelte Anlieferung nicht mehr vorstellbar. Schon jetzt ist die Anfahrt an die Lagerampe mit einem großen Rangieraufwand für den LKW Fahrer verbunden. Schon die kleinste Einschränkung in diesem Bereich durch die Einrichtung und/oder Durchführung der Baustelle führt daher zur Unmöglichkeit der Anlieferung mit den bereits geschilderten Konsequenzen.

Absolut unmöglich wird die Anlieferung hingegen bei dem Bau des zweiten Untergeschosses der Tiefgarage. Hierfür muss das bestehende Gebäude unterfangen und das Nachbargebäude zweigeschossig gesichert werden. Hierfür kommen mehrere Verfahren in Betracht. Jedoch ist auf Grund der engen Gegebenheiten, egal bei welcher Ausführung, eine Anlieferung des Supermarktes über Wochen nicht möglich. Dies ist von unseren Mandaten auf keinen Fall hinnehmbar. Die fehlende Anlieferbarkeit des Supermarktes würde – wie bereits ausgeführt - unmittelbar zur Kündigung des Mietvertrages mit unseren Mandaten führen.

### **Verkehrssicherheit**

Durch die in den B-Planunterlagen vorgesehene Tiefgarageneinfahrtsrampe ist die Verkehrssicherheit auf dem Grundstück erheblich beeinträchtigt. Wie bereits beschrieben muss der LKW vor der Rampe wenden und schräg rückwärts in einem Winkel von ca. 45 Grad an diese heranfahren.

Eine Tiefgarageneinfahrt müsste bereits einige Meter vor der tatsächlichen Einfahrt mit einer Absenkung der Fahrbahn beginnen, um eine stetige Absenkung zur Tiefgarage und damit eine Einfahrt in die Tiefgarage zu gewährleisten. Diese Absenkung befände sich dann bereits im Bereich des Radius für den Anlieferungs- und Wendebereiche des LKW. Der LKW müsste somit bei dem Wenden und der Anfahrt an die Laderampe bereits Teile der abgesenkten Fahrbahn überfahren. Je

nach Beladung und rückwärtiger Anfahrt könnte der Lkw an der Fahrbahnabsenkung und Erhebung hängen oder stecken bleiben oder sogar umkippen. Dies führt zu erheblichen Verletzungen der Verkehrssicherheit und Gefahren für Leib und Leben für den LKW-Fahrer, parkende und anfahrende PKW sowie Passanten und ist daher von unseren Mandanten unter keinen Umständen hinnehmbar.

### **Verkehrskonzept**

Durch die zusätzliche Schaffung von einer erheblichen Anzahl von KFZ Stellplätzen ist ein zusätzliches An- und Abfahrtsaufkommen zu erwarten. Hierfür wurde in der Bauplanung bisher kein Verkehrskonzept vorgelegt. Es ist zu befürchten, dass die von unseren Mandanten an deren Mieter vermieteten oberirdischen Stellplätze durch Fremdparkverkehr unbefugt belegt werden. Dies führt wiederum zu einer Gefahr für den Bestand des Mietvertrages zwischen unseren Mandanten und ihrem Mieter (Einzelhandel) durch eine Kündigung.

Zudem ist im B-Planentwurf nicht vorgesehen, wie der zusätzliche An- und Abfahrtsverkehr, welcher durch den Bau der Tiefgarage entsteht, durch das bestehende Verkehrskonzept aufgenommen werden soll.

Im B-Planentwurf ist eine Aufstellfläche für die Feuerwehr gefordert. Diese Aufstellfläche kann allein auf den Parkplätzen unserer Mandanten errichtet werden. Diese Parkplätze sind jedoch zur Nutzung für die Kunden des Supermarktes, diesem überlassen. Eine Behinderung bzw. fehlende Nutzbarkeit dieser Parkplätze bedeutet für unsere Mandanten eine unmittelbare Gefahr der Kündigung des Mietvertrages und ist daher nicht hinnehmbar.

### **Anlieferung**

Die in der Bauplanung vorgesehene Anlieferung des Einzelhandels in der Zeit von 7:00-8:00 Uhr ist realitätsfern und nicht darstellbar. Die Anlieferzeit ist von verschiedenen, im Einzelnen nicht beeinflussbaren Faktoren abhängig. Die ganz erheblich eingeschränkte Anlieferbarkeit des Einzelhandels führt bei unseren Mandanten zu äußerst starken, nicht hinnehmbaren Eingriffen. Wie bereits

dargelegt besteht die Gefahr einer sofortigen Kündigung des Mietvertrages, wenn die Anlieferung nicht gewährleistet werden kann.

Zudem ist zu befürchten, dass durch die Baumaßnahmen die Anlieferung für den Einzelhandel zeitweise, ganz oder teilweise nicht möglich ist. Dies würde - wie dargelegt - ebenfalls unmittelbar zur Kündigung des Mietvertrages und damit zum Auszug des Supermarktes führen. Diese ganz erheblichen Eingriffe können von unserer Mandantschaft nicht hingenommen werden. Hinzu kommt die herausragende Bedeutung des Supermarktes zur Versorgung der umliegenden Einwohner. Der Supermarkt darf daher nicht gefährdet werden.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Bei der Beurteilung des Maßes der baulichen Nutzung kommt es weniger auf die Feinheiten der Berechnungsregeln der BauNVO (Grundflächen- oder Geschossflächenzahl), sondern mehr auf das (äußere) Einfügen und die absoluten Maße (insbesondere Grundfläche, Höhe) an. Entscheidend ist mithin die von außen wahrnehmbare Erscheinung des Gebäudes im Verhältnis zu seiner Umgebungsbebauung. Die Umgebung um das Planvorhaben ist von einer lockeren Bebauung mit großem Grünanteil pro Grundstück geprägt. Kein weiteres Grundstück ist in der jetzigen Form so stark bebaut wie das Planvorhaben. Dieses Planvorhaben in Form der Tiefgarage und eines zusätzlichen oberirdischen Sanitätskörpers führt jedoch zu einer zusätzlichen Verdichtung des Grundstückes.

Doch selbst wenn man nicht auf die objektiven äußeren Kriterien abstellt, sondern allein die Berechnung der Grundflächenzahlen nach der BauNVO zu Grunde legt, ergeben sich nicht hinnehmbare Eingriffe für unsere Mandanten.

Gem. § 17 Abs. 1 BauNVO beträgt die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für Mischgebiete wie das vorliegende Gebiet 0,6. Der B-Planentwurf sieht eine GRZ von 0,89 vor. Zwar ist es nach § 19 Abs. 4 S. 2 1. HS BauNVO möglich die zulässige Grundfläche zu überschreiten, jedoch lediglich bis zu einer Kappungsgrenze von 0,8. Eine weitere Überschreitung nach § 19 Abs. 4 S. 2 2. HS BauNVO kommt im vorliegenden Fall aus zwei Gründen nicht zur Anwendung:

Zum einen ist die Überschreitung um weitere 0,09 nicht geringfügig. Grundsätzlich ist die maximale GRZ bei Mischgebieten auf 0,6 begrenzt. Die Überschreitung um 0,2 stellt bereits eine Ausnahme dar. Eine weitere Überschreitung um 0,09 ist daher nicht hinnehmbar.

Zum anderen ist diese weitere Überschreitung dann nicht zulässig, wenn die Behörde – wie im vorliegenden Fall - bei der Festsetzung bereits die Höchstwerte aus § 17 Abs. 1 BauNVO herangezogen hat (*König/König/Roeser/Stock*, 3. Aufl. 2014, § 19 Rn.24).

Die Eingriffe durch die überschrittenen Grundflächenzahlen sind von unserer Mandantschaft daher nicht hinnehmbar.

### **Schallschutz**

Durch die Bebauung des Grundstückes mit einer Tiefgarage an der süd-westlichen Grundstücksgrenze müssen die dort befindlichen Bäume abgeholzt werden. Dieser natürliche Schallschutz entfällt mithin.

Ferner hat die Stadt Germering keine schalltechnischen Untersuchungen vorgenommen für den zusätzlich zu erwartenden An- und Abfahrtsverkehr. Insbesondere sind Auswirkungen des zusätzlichen An- und Abfahrverkehrs auf die umliegenden Grundstücke nicht berücksichtigt worden.

Vorsorglich sei darauf hingewiesen, dass die Grenzwerte der TA Lärm für Mischgebiete laut des Schallschutzgutachtens des Ingenieurbüros Greiner vom 17.07.2015, welches dem B-Planentwurf zu Grunde liegt, bereits jetzt erheblich überschritten sind. In diesem Gutachten hat der zusätzliche An- und Abfahrtsverkehr durch die neue Tiefgarage noch keine Berücksichtigung gefunden.

### **Abstandsflächen**

Gemäß B-Planentwurf sollen an der Westseite des geplanten Bauvorhabens die Abstandsflächen überschritten werden.

Das Abstandsflächenrecht sichert Freiflächen zwischen den Gebäuden, die grundsätzlich nicht überbaut werden dürfen. Durch die aufgelockerte Bebauung soll eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung gewährleistet werden und sichert so im öffentlichen als auch im privaten Interesse gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Gleichzeitig wird dadurch ein sozialverträgliches Wohnen ermöglicht, das einen ausreichenden Abstand zu den Nachbarn voraussetzt (*Dhom/Simon/Busse*, BayBO 2008 Stand: Mai 2015, § 6 Rn 1.). Hinzu kommen Belange des Brandschutzes.

Daher ist ein Eingriff durch eine Unterschreitung der Abstandsflächen auch nur von 0,4 m für unsere Mandantschaft nicht akzeptabel. Für sie ist es nicht hinnehmbar auf den Abstand zur Nachbarbebauung zu verzichten. Eine ausreichende Besonnung und Belüftung für das Grundstück unserer Mandanten ist notwendig, um etwaige Schäden an der vorhandenen Bebauung zu vermeiden. Insbesondere kann nicht auf den Brandschutz verzichtet werden. Ein etwaiger Brand könnte ohne Einhaltung der Abstandsflächen viel schneller auf das Grundstück unserer Mandanten übergreifen.

### **Ausstrahlungswirkung**

Diese gedrängte unzumutbare Bebauung hat negative Ausstrahlungswirkungen für die Nachbarschaft und würde einen Verfall des Viertels einleiten der zu einer Niveauabsenkung (sog. „trading-down“-Effekt) führen würde. Dieser Negativtrend würde sich in der Umgebung bei weiteren Planungen fortsetzen. Es ist von unseren Mandanten nicht hinnehmbar als negatives Beispiel in der Nachbarschaft zu gelten.

### **Naturschutzrechtliche Aspekte**

Bezüglich der an der süd-westlichen Grundstücksgrenze befindlichen schützenswerten Bäume, welche durch den Bau der Tiefgarage gerodet werden müssen, ist in der Bauplanung keine Ersatzpflanzung vorgesehen. Gerade im dicht besiedelten Gebiet sind Bäume jedoch von enormer Bedeutung, um nicht nur die Luft zu verbessern, sondern auch um die Bebauung optisch aufzulockern und einen Erholungseffekt zu schaffen.

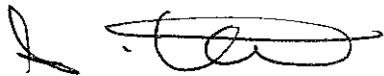
Zudem hat das Erfordernis des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden in der Planung bisher keine Beachtung gefunden.

### **Klimapolitische Zielsetzungen des Landkreises Fürstentfeldbruck**

Zudem widerspricht die Planung einer solch großen Anzahl von zusätzlichen Garagen und PKW-Stellplätzen den klimapolitischen Zielsetzungen, die sich der Landkreis Fürstentfeldbruck gesetzt hat. Ein wichtiges Handlungsziel ist dabei eine nachhaltige, klimaschonende und zukunftsorientierte Stadtentwicklung. Diesen Zielen widerspricht die Schaffung von weiteren Parkmöglichkeiten für die den klimapolitischen Zielen zuwiderlaufende PKW.

Namen und im Auftrag unserer Mandantschaft beantragen wir, die Einwände und Anregungen in die angedachte Planung einfließen zu lassen.

Mit freundlichen Grüßen



**Annekathrin Hoffmann, LL.M.**

*Associate*

Eversheds Sutherland (Germany) LLP

**Anlage**