

Beschluss-Vorlage 2020/0332 zur Sitzung am 15.09.2020  
des PLANUNGS- UND BAUAUSSCHUSSES

TOP 2

öffentlich

**Betreff:** Bebauungsplan "Kreuzlinger Feld", 1. BA "Wohnen"  
- Teil 1 - Vorberatung der während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen  
- Beschlussempfehlung

Hinweis: Teil 2 - Vorberatung der während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern erfolgt in der Sitzung am 24.09.2020

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Nein

Kosten laut Beschlussvorschlag:

Euro

Kosten lt. Kostenschätzung

Euro

Kosten der Gesamtmaßnahme

(nur bei Teilvergaben)

Euro

Folgekosten

einmalig  
lfd. jährl.

Euro

Veranschlagt  
im Ergebnis-HH  
2020

im Investitions-HH  
2020

mit  
Euro

Produktkonto  
Haushaltsansatz  
Bereits vergeben

Der zuständige Referent / Die zuständige Referentin  
wurde gehört

hat zugestimmt

hat nicht zugestimmt

### **Sachverhalt:**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 14.01.2020 den Bebauungsplanvorentwurf „Kreuzlinger Feld; 1. BA, Wohnen“ befürwortet und beschlossen, mit diesem Plan die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden/Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Der Bebauungsplanvorentwurf konnte in der Zeit vom 12.03.2020 bis 24.04.2020 im Eingangsbereich des Rathauses eingesehen werden. Die Planunterlagen konnten ebenfalls auf der städtischen homepage eingesehen werden.

Die Behörden/Träger öffentlicher Belange wurden parallel beteiligt.

Es gingen Stellungnahmen vom staatlichen Bauamt Freising, dem Wasserwirtschaftsamt, dem Amperverband ein. Diese haben nur redaktionelle Anregungen, die keiner beschlussmäßigen Behandlung bedürfen. Die LH München und die Gemeinden Gilching und Alling haben keine Einwände gegen die Planung.

Nachfolgende Stellungnahmen bedürfen einer beschlussmäßigen Behandlung.

### **Regierung von Oberbayern, höhere Landesplanungsbehörde**

*Die Regierung von Oberbayern bewertet die Planung wie folgt:*

*„Das Plangebiet befindet sich in einem Gebiet, das als Hauptsiedlungsbereich im Regionalplan München festgelegt ist und daher für eine Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt (RP 14 B II G 2.1). Grundsätzlich stehen die Planungen den Erfordernissen der Raumplanung nicht entgegen.*

### **Beschlussvorschlag:**

Der Planungs- und Bauausschuss nimmt die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern, höhere Landesplanungsbehörde zur Kenntnis

### **Landratsamt Fürstenfeldbruck**

#### Geltungsbereich, Ortsplanung

*Das Landratsamt stellt fest, dass sich der 1. Bauabschnitt an den bestehenden Flurstücksgrenzen orientiert. Es wird angeregt, die Trennungen für die Bauabschnitte gemäß der geplanten Nutzungs- und Gebäudeeinheiten zu wählen.*

Stellungnahme: Die Entwicklungsstufen des Baugebietes sind nicht an den einzelnen Flurstücken orientiert. Die Stadt Germering hat in einer Rahmenplanung untersucht, wie das gesamte Areal zwischen Starnberger Weg und Kreuzlinger Straße städtebaulich entwickelt werden soll. Die einzelnen Bauabschnitte orientieren sich an den Grundstücksverfügbarkeiten. Um Unklarheiten zu vermeiden, werden innerhalb des Geltungsbereichs die bestehenden Grundstücksgrenzen als aufzuheben gekennzeichnet.

### **Beschlussvorschlag**

Im Bebauungsplan sind innerhalb des Geltungsbereiches die bestehenden Grundstücksgrenzen als aufzuheben zu kennzeichnen.

### **Abstimmungsergebnis**

*Aus Sicht der Ortsplanung wird das Konzept zur Schaffung von flächensparendem Wohnraum begrüßt. Jedoch sind den Unterlagen nicht die entsprechenden Festsetzungen zur gesicherten Umsetzung des Konzeptes zu entnehmen. Um insbesondere dem in der Region vorliegenden Mangel an bezahlbarem Wohnraum entgegenzuwirken, sollte der Bebauungsplan um Aussagen zu gefördertem oder anderweitig kostengünstigem Wohnraum ergänzt werden.*

*Zur ortsplanerischen Beurteilung des Übergangs zur bestehenden Wohnbebauung wäre es auch wünschenswert, den Bereich östlich des Geltungsbereichs an der Kreuzlinger Straße mit in den Geltungsbereich des 1. Bauabschnitts „Wohnen“ aufzunehmen.*

Stellungnahme: Für das gesamte Gebiet wurde ein städtebaulicher Rahmenplan entwickelt. Die Stadt hat für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die vorgesehene Bebauung mit den Verfügungsberechtigten der Grundstücke in intensiven Verhandlungen abgestimmt. Sowohl die Verfügungsberechtigten der Grundstücke als auch die Stadt Germering sind bestrebt, einen qualitativ hochwertigen Siedlungsraum zu schaffen.

Aufgrund der Größe des Planungsgebietes sind noch detailliertere Festsetzungen in Bezug auf das Maß der Nutzung und die Gestaltung der Flächen und Gebäude für eine zukunftsorientierte Planung eher hinderlich. So ergeben sich aus der Anzahl und Nutzung der Einheiten unterschiedlichste Anforderungen an die Planung, die über mehrere Jahre umgesetzt werden soll.

Insbesondere bei der Gestaltung der Freiraum- und Erschließungsflächen soll das geplante Konzept durchführbar bleiben. Es soll möglich sein, auf unterschiedliche Höhenlagen der Wohnungen im Verhältnis zum Außenbereich flexibel reagieren zu können. Die sehr variablen Grundrissgrößen ergeben sich aus der vorgesehenen Nutzung. In der Begründung zum Bebauungsplan kann zum besseren Verständnis die beabsichtigte Höhenlage von Außenanlagen und der Erschließung im Verhältnis zur Wohnbebauung beispielhaft dargestellt werden.

Mit den jetzt getroffenen Festsetzungen soll auch der erforderliche Spielraum geschaffen werden, u. a. auf die Anforderungen an den Umwelt- und Klimaschutz wie z. B. energetisches Bauen durch kontrollierte Belüftung mithilfe von Luftkanälen und damit verbundenen Deckenhöhen eingehen zu können. Angemessenen Spielräume für innovative Ideen sollen nicht durch einen überdimensionierten Festsetzungskatalog eingeschränkt werden.

Begleitend zur Planung werden städtebauliche Verträge entsprechend dem Grundsatzbeschluss der Stadt Germering zur sozialgerechten Bodennutzung (30 %/Geschossfläche, z.B. geförderter Wohnungsbau, Mehrgenerationenwohnen) sowie zu den Kosten der Folgelasten (u.a. Kindergarten-/krippenplätzen oder Schulplätze) abgeschlossen.

Eine zweckgebundene Festsetzung von Flächen für Wohngebäude, die nur für sozial geförderten Wohnraum zur Verfügung stehen, ist nicht vorgesehen. Die Stadt wird in städtebaulichen Verträgen dies entsprechend regeln.

Eine Einbeziehung des östlich des Umgriffs liegenden Grundstücks an der Kreuzlinger Straße ist derzeit nicht möglich. Es werden jedoch Gespräche mit den Eigentümern geführt, ob diese sich an der Planung beteiligen möchten. Sollte hier eine Einigung erzielt werden, wird ein gesonderter Bebauungsplan aufgestellt.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Ausführungen des Landratsamtes werden zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen an der Planung.

### Erschließung.

*Hinsichtlich des hohen Versiegelungsgrads von maximal 90% sollte im Sinne eines sparsamen Umgangs mit unversiegelten Flächen die Flächenneuversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt und städtebaulich hinreichend begründet werden.*

Stellungnahme: Die Fläche für Gebäude und versiegelten Flächen im WA beträgt ca. 48.960 m<sup>2</sup>, davon sind etwa 9.800 m<sup>2</sup> in der Planzeichnung als zu begrünende Fläche festgesetzt, welche nicht über- bzw. unterbaubar ist. Dies entspricht einem Anteil von knapp unter 0,80 %. Betrachtet man das Baugebiet als Ganzes, entspricht dies den Vorgaben der BauNVO und ist darstellbar.

Da das Gebiet aufgrund des Planungskonzeptes voraussichtlich in mehrere Abschnitte gegliedert wird und die Berechnung der GRZ auf der Basis der Grundfläche erfolgt, können verteilt auf die einzelnen Grundstücke höhere Werte entstehen.

Das Ergebnis der GRZ im Bebauungsplan ergibt sich derzeit ausschließlich anhand der zulässigen Überbauung bzw. Befestigung von Flächen (Baugrenzen). Wird das vorgesehene städtebauliche Konzept als Berechnungsgrundlage angenommen, ergibt sich ein erheblich höherer Anteil an nicht überbauten Flächen

Es wird vorgeschlagen, im allgemeinen Wohngebiet (WA) die Grundflächenzahl für die Hauptbaukörper mit einer GRZ von 0,4 festzusetzen. Diese darf durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen und Stellplätze mit Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

### **Beschlußvorschlag:**

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA) wird die Grundflächenzahl (GRZ) für die Hauptbaukörper auf 0,4 festgesetzt. Diese darf durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden

### **Abstimmungsergebnis**

#### Festsetzung durch Planzeichnung, Planzeichen, Text, Hinweise

*Das Landratsamt gibt zu den Festsetzungen durch Planzeichnung, Planzeichen, Text, Hinweise noch Anregungen, wie Vermaßung, Baugrenzen, Baulinien usw..*

Stellungnahme: Die Anregungen sind redaktioneller Art und werden, sofern umsetzbar, in den Bebauungsplan eingearbeitet. Eine gesonderte Beschlussfassung ist hierzu nicht erforderlich.

#### Begründung

*Das Landratsamt macht Anregungen zu der ihr vorliegenden Begründung.*

Stellungnahme: Nach § 2 a BauGB ist dem Bebauungsplanentwurf, d.h. im nächsten Verfahrensschritt, eine Begründung beizufügen. Der vorliegende Rohentwurf der Begründung ist zu überarbeiten. In ihm werden die Anregungen des Landratsamts, soweit als möglich berücksichtigt.

#### Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung:

*Das Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung vom 27.11.2019 von Dr. Hermann Stickroth kommt eindeutig zu dem Ergebnis, dass die Zauneidechse (geschützte Tierart nach Anhang IV a FFH-RL) durch den Bebauungsplan geschädigt und getötet wird, wenn nicht konfliktvermeidende Maßnahmen und CEF- Maßnahmen dagegen ergriffen werden. Der Umweltbericht des Bebauungsplans unter Punkt 2.1 „Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“ macht dagegen nur zu den nicht betroffenen Brutvogelarten Angaben. Die tatsächlich betroffene Zauneidechse kommt unverständlicherweise gar nicht vor. Der Bebauungsplan verstößt somit gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG.*

*Zwar beziehen sich die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG auf konkrete Handlungen (Vorhaben). Die Verbotstatbestände entfalten daher erst beim Planvollzug (Herstellung der Erschließungsmaßnahmen und bauliche Anlagen) ihre konkrete Wirkung. Der Bebauungsplan muss jedoch gewährleisten, dass artenschutzrechtliche Probleme beim späteren Planvollzug bewältigt werden können. Werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände in der Bauleitplanung planerisch nicht ausreichend bewältigt, können sich bei der Planung unüberwindbare Hindernisse ergeben. Kann der Bebauungsplan offensichtlich nicht verwirklicht werden, ist er nicht erforderlich (im Sinne von § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB) und damit nichtig.*

Stellungnahme: Der Fachplaner Herr Dr. Stickroth schlägt umfangreiche Maßnahmen vor.

- 1) Zum Schutz der Zauneidechsen-Population im DB-Grundstücks ist 40 cm vom Nordrand des Feldweges bzw. Beginn der Vegetation ein Reptilienschutzzaun zu errichten. Die Erdarbeiten zum Straßenbau südlich davon dürfen bis maximal 40 cm an den Reptilienschutzzaun herantreten, um die Standfestigkeit und Funktionalität des Reptilienschutzzauns nicht zu gefährden. Da der ungeteerte Bereich des Nordrandes des Feldweges und auch der geplanten Straße ziemlich genau entlang der Grundstücksgrenze verläuft, ist der Nordrand der Straße (und damit auch die Straße) 80 bis 100 cm nach Süden zu verlegen.  
Die Maßnahme ist durch eine Ökologische Baubegleitung sicherzustellen.
- 2) Der Gehweg ist natürlich in der Bewertung des Eingriffes mit zu berücksichtigen, da er zu einem beträchtlichen Teil in die Böschung eingreift, mehr noch als die Straße selbst. Wie der Gehweg zu führen ist, hängt davon ab, ob er bereits in diesem Vorhaben realisiert werden muss, oder auf die Bebauung von Fl.Nr. 150 („Zirkuswiese“) verschoben werden kann.
  - ➔ Jedenfalls muss der Verlust von Böschung minimiert werden, und die unvermeidlichen Verluste müssen ausgeglichen werden. Dazu sollte der Gehweg nicht parallel zu Böschung und Straße geführt werden, sondern seitlich durch die Böschung stechen. Der Weg ist als CEF-Maßnahme möglichst schon zu Beginn des Vorhabens, jedenfalls vor dem Bau der Straße einzusenken, so dass neue Böschungen entlang des Gehwegs entstehen, die reptilienfreundlich gestaltet werden. Eine Entwicklungszeit der neuen Böschungen von mindestens einem Jahr ist erforderlich. Eine leichte Überhöhung an der Nordseite (somit südexponiert) wäre denkbar. Die Maßnahme ist durch eine Ökologische Baubegleitung abzusichern; durch diese ist sicherzustellen, dass in den betroffenen Bereichen aktuell keine Zauneidechsen leben.
  - ➔ Sofern in der Planung auf Fl.Nr. 150 verwiesen werden kann, sollte der Weg weiter Richtung Kreuzlinger Str. durch die Böschung geführt werden, da dann ein größerer Minimierungs- und Ausgleichseffekt erzielt werden kann. Die Herstellung des Weges in diesem Vorhaben ist dann bis zur Grundstücksgrenze auszuführen.
  - ➔ Ein Stich durch die Böschung an der Kreuzlinger Straße ist ohne Schädigung nicht möglich, da dort ein Hauptvorkommen der Zauneidechse ist, und muss daher abgelehnt werden.
  - ➔ Die komplette Baumaßnahme ist durch eine ökologische Baubegleitung abzusichern; durch diese ist sicherzustellen, dass in den jeweiligen Eingriffsbereichen und Bauabschnitten keine Zauneidechsen vorkommen; hierzu ist ein Reptilienschutzzaun zu errichten, der eine Abwanderung von Zauneidechsen aus den Böschungen an der Kreuzlinger Str. sowie am Bahndamm in die Baustelle verhindert (sofern möglich oberhalb der Böschung auf Fl.Nr. 150).

### **Beschlussvorschlag**

Die vorgeschlagenen artenschutzrechtlichen Maßnahmen zum Schutz der Zauneidechsen sind im Bebauungsplan festzusetzen.

### **Abstimmungsergebnis**

*Ermittlung der Ausgleichsflächen*

*Mit dem gewählten Ausgleichsfaktor besteht kein Einverständnis, da tatsächlich wenig eingriffsvermeidende Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt sind.*

- Die GRZ darf bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden. Dieser Punkt kann deshalb zur Eingriffsvermeidung nicht mehr herangezogen werden. Er führt zu einer hohen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden.
- Festsetzung von Pflanzmaßnahmen: es gibt genau eine Festsetzung zu Pflanzmaßnahmen (Baumpflanzungen an Straßen). Die Grünordnung kann erheblich ausgeweitet werden, um tatsächlich zur Eingriffsvermeidung beizutragen.

*Unklar ist auch die Größe des Baugebiets. In der Begründung wird von 5,87 ha gesprochen, in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ist von 6,25 ha die Rede.*

Stellungnahme: Auf der Basis der zukünftig gewählten ergänzten Festsetzungen wird der Faktor für den Ausgleich neu ermittelt. Es kann ein Faktor von 0,45 im WA als angemessen angesehen werden.

An Flächen stehen ca. 80.000 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Damit wären für beide Baugebiete zusammen ein Faktor für Ausgleichsflächen von 0,575 möglich. Die Empfehlung liegt bei 0,3 – 0,6.

Die saP beschreibt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit ca. 6,25 ha, während die auszugleichenden Flächen lediglich 5,87 ha betragen. Bestehende Erschließungsflächen (z.B. Straßen) müssen nicht ausgeglichen werden.

Der vorgeschlagene Ausgleichsfaktor ist noch mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Über das Ergebnis wird in der Sitzung berichtet.

#### Ausgleichsflächenkonzept:

*Das Konzept ist noch zu konkretisieren. Saatgut und Pflanzmaterial, Herstellungszeit der Biotoptypen sowie Pflegemaßnahmen und die Unterlassung bestimmter Handlungen sind für die einzelnen Flächen festzulegen. Sind die Ausgleichsflächen in privater Hand, sind sie durch eine Eintragung ins Grundbuch dinglich als beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu sichern. Bei regelmäßiger erforderlicher Pflege ist zusätzlich eine Reallast über die Herstellungszeit der einzelnen Biotope erforderlich.*

Stellungnahme: Die Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde über das Konzept ist erfolgt. Sämtliche Ausgleichsflächen befinden sich im Stadtbereich von Germering im Norden Nähe Moosswaige auf Fl.Nr. 1432/2 und im Westen Nähe Schusterhäusl auf Fl.Nr. 1919.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden entsprechend angepasst.

Eine gesonderte Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

#### Festsetzungen zur Grünordnung

*Wie bereits unter dem Punkt Vermeidung angesprochen, gibt es nur eine Festsetzung zur Grünordnung für die Pflanzung von Bäumen an Straßen. Es fehlen Festsetzungen zur Durchgrünung des Baugebiets mit Bäumen, zur Pflanzung von Sträuchern (s. auch Lebensräume für Vögel von Dr. Stickroth), Fassadenbegrünung, Festsetzung der Pflanzgrößen. Eine Liste mit empfehlenswerten Gehölzen sollte unter Hinweisen zu finden sein.*

*Auch die Festsetzung „Dachbegrünung“ soll konkretisiert werden (erforderliche Substratdicke und Begrünungsart).*

Stellungnahme: Der Bebauungsplan wird ergänzt. Es werden Anzahl und Standorte der Bäume festgesetzt, es wird eine Artenliste für Bäume und Sträucher festgesetzt. Festgesetzt wird, dass die Wände von Nebenanlagen und Einhausungen zu begrünen sind.

Eine gesonderte Beschlussfassung hierüber ist nicht erforderlich.

## Immissionsschutz

*In der Verträglichkeitsuntersuchung wurden Feuerwehreinsätze unter Nutzung des Martinshorns nicht ermittelt und bewertet. In der Untersuchung wird lediglich angemerkt, dass bei Noteinsätzen das Martinshorn zum Einsatz kommt.*

*Werte zu den Lärmbelastungen, vor allem des zu erwartenden Spitzenpegels, durch den Einsatz des Martinshorns liegen bislang nicht vor.*

*Trotz des Abstandes zwischen dem geplanten Wohngebiet und der bestehenden Feuerwehr ist aufgrund des extrem hohen Schalleistungspegels eines Martinshorns von bis zu 135 dB(A) mit einer deutlichen Überschreitung des zulässigen Immissionswertes und Spitzenpegels zu rechnen.*

*Für eine Abwägung zwischen dem Erfordernis des Einsatzes des Martinshorns und den Belangen des Immissionsschutzes (zu erwartende Lärmbelastung an der dargestellten Wohnbaufläche) ist es aus der Sicht des Immissionsschutzes deshalb erforderlich, dass von Seiten des Gutachters Werte zu der Höhe der zu erwartenden Überschreitung der zulässigen Immissionswerte vorgelegt werden.*

*Nur so kann eine Abwägung der Belange durchgeführt werden.*

*Von Seiten des Immissionsschutzes wird daher der Stadt Germering empfohlen, eine Beurteilung der Lärmbelastung durch den Einsatz des Martinshorns in Auftrag zu geben.*

*Erst nach Vorliegen der Höhe der Lärmbelastung bei Einsatz des Martinshorns kann von Seiten des Immissionsschutzes eine abschließende Beurteilung abgegeben werden.*

**Stellungnahme:** Das Ing.büro Greiner wurde mit einer entsprechenden Bewertung des beschriebenen Sachstandes beauftragt. Als Ergebnis daraus soll folgende ergänzende Festsetzung mit aufgenommen werden:

### **Immissionen der Freiwilligen Feuerwehr Unterpfaffenhofen**

**Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse bei Noteinsätzen der Freiwilligen Feuerwehr Unterpfaffenhofen (Einschalten des Martinshorns auf dem Betriebsgelände Fl.Nr. 139/1) darf in Schlafräumen nachts ein Maximalpegel von 40 dB(A) nicht überschritten werden. Die Einhaltung dieses Wertes ist durch entsprechenden passiven Schallschutz sicherzustellen.**

## **Bund Naturschutz in Bayern e.V.**

Der Bund Naturschutz in Bayern e.v. hat nachfolgende Stellungnahme abgegeben.

*Als besonders kritisch wird die zu erwartende explosionsartige Zunahme der Stadtbevölkerung gesehen. Damit gibt die Stadt das Ziel eines moderaten Wachstums i. S. einer nachhaltigen Germeringer Stadtentwicklung (s. Leitbild d. Stadt Germering) auf. Ein Weniger an bebauter Fläche wäre aber ein Mehr an Lebensqualität für die Bürger\*innen der Stadt Germering!*

*Die Planung verursacht einen schwerwiegenden Eingriff in das Ökosystem mit der Folge eines Verlustes an Ökosystemleistungen (Wasserkreislauf, Lokalklima, Luftqualität). Außerdem geht die Bodenfruchtbarkeit für regionale Nahrungsmittelproduktion sowie Lebensraum für ackerverbundene Flora und Fauna verloren.*

*Die ausgewiesenen Flächen, in denen Nebengebäude errichtet werden dürfen, lassen nicht das Maß der Versiegelung und der zu begrünenden Flächen erkennen. Dies sollte im Interesse der Transparenz bereits im BP so weit wie möglich festgesetzt und nicht erst in der Baugenehmigung geregelt werden. Die Bauweise mit den Innenhöfen wirkt auf die Allgemeinheit abweisend und lädt nicht dazu ein, dieses Quartier zu durchstreifen. Obwohl in der Rahmenplanung hierzu eine bessere Planung erkennbar war, unterstellen die Planer offenbar ganz bewusst, dass die Innenhöfe und "Wohngassen" für die Allgemeinheit nicht von großem Interesse sein dürften. Dies ist als echtes Manko zu werten, da hier eine städtebauliche Chance vertan wird. Neue Quartiere sollen sich integrieren und nicht abschotten!*

*Die Planunterlagen lassen bislang nicht erkennen, ob und ggf. welchen Einfluss dieses Vorhaben auf die Trinkwasserversorgung in Zeiten des Klimawandels (anhaltende Dürreperioden), auf die Abwasserentsorgung und auf den großen und kleinen Wertstoffhof am Sarnberger Weg hat.*

*Ausgerechnet bei dieser Planung bleiben die Aussagen des Windgutachtens der Stadt Germering von 1998 nahezu unberücksichtigt. Daher sind die beschönigenden Aussagen zu Ziff. 2.4 Klima/Luft völlig unzureichend.*

*Insbesondere werden jedoch für das Planungsgebiet Kreuzlinger Feld explizit Planungsempfehlungen (Ziff. 7.3.1) ausgesprochen. Wenn schon die Stadt Germering über kein aktuelles Klimagutachten verfügt, so sollten zumindest die unverändert zutreffenden Aussagen und Empfehlungen dieses Gutachtens, möglichst unter Berücksichtigung der ergänzenden Anregungen des BN, in die Planung einfließen:*

- Wegen Überhitzung soll ein deutlich besseres Verhältnis zwischen bebauter und begrünter Fläche angestrebt werden*
- Wiesen und Ackerland sind gute Kaltluftproduzenten, die entfernte Ausgleichswirkung wird hierbei überbewertet*
- Temperatur nimmt vom Siedlungsrand hin zu, Umweltbericht lässt das völlig außen vor*
- Die S-Bahntrasse ist eine wichtige Ventilationsbahn, die in einer Breite von 50 m freigehalten werden sollte. Dies muss im BP festgesetzt werden*
- Gebäudegeometrie sollte eine gute Durchlüftung ermöglichen*
- Auswirkungen der Versiegelung soll durch Grünflächen ausgeglichen werden (parkähnlicher Grünkorridor)*
- Für Wege und Straßen, die quer zur Hauptwindrichtung verlaufen, werden stufig aufgebaute Grünstrukturen empfohlen*
- Vollflächige Fassaden- und intensive Dachbegrünung*

*Ergebnisse im Bereich der saP bedürfen unbedingt einer Ergänzung und Vertiefung (Zauneidechsenpopulation gefährdet durch Erweiterung des Feldwegs entlang des Bahndamms)*

*Innenhöfe bieten nur begrenzten Ausgleich für Tiere, deshalb soll mit der Grünordnung für die Privatgärten enge Festsetzungen erfolgen.*

*Die Ausgleichsflächen werden als zu weit entfernt vom Eingriffsstandort angesehen. Insbesondere die Fläche in der Allinger Gemarkung wäre für Germerings Natur nahezu bedeutungslos. Deshalb wird vorgeschlagen, nach besser gelegenen Flächen zu suchen. In diesem Zusammenhang wird der vor Jahrzehnten aufgestellte Landschaftsentwicklungsplan "Germeringer Westen" in Erinnerung gerufen. Die BN sieht bei der Planung derartiger Großprojekte ein Gesamtverkehrsgutachten für die Stadt als erforderlich an. Hierbei sind neue Mobilitätskonzepte unter gleichwertiger Gewichtung des Fußgänger- und Fahrradverkehrs sowie des ÖPNV zu berücksichtigen.*

Stellungnahme: Die Stadtentwicklung am Kreuzlinger Feld ist ein wichtiger Baustein für die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum für die Stadt Germering. Das im Flächennutzungsplan als Entwicklungsfläche ausgewiesene Areal bietet die große Chance, in den nächsten Jahren qualitätvollen Wohnraum zu entwickeln. Wichtig für das vorliegende städtebauliche Konzept sind auch die Themen der Nachhaltigkeit, des Klimas und der Ökologie. Dazu wurden im Zuge des städtebaulichen Entwurfs, als Vorarbeit für die Bebauungsplanung, bereits wichtige Ansätze zu genannten Themen entwickelt und in der Planung berücksichtigt.

Die Typologie der Blockbebauung mit ruhigen und qualitätvollen Innenhöfen für das direkte Wohnumfeld und die Nachbarschaft, bilden ein bewährtes und funktionierendes Grundgerüst der urbanen Stadt. Der nicht selten geäußerte Wunsch nach dünn besiedelten Gebieten mit Einfamilienhäusern und Reihenhäusern kann nicht Ziel einer zukunftsorientierten und nachhaltigen Stadtentwicklung sein. Das Land und die Fläche als eine der kostbarsten Ressourcen muss mit Augenmaß beplant und die Dichte wohlbedacht gewählt werden, um auch die folgenden Generationen vorausschauend zu berücksichtigen und

im Sinne einer nachhaltigen Zukunft zu handeln. Hier spielen neben der Grundversorgung der Bevölkerung mit Wohnraum natürlich auch Aspekte der Ökologie und der Umwelt und der angemessene Umgang mit dem direkten baulichen Umfeld eine zentrale Rolle. Planung ist immer Abwägung und das Finden einer Balance aus verschiedenen Anforderungen, die berücksichtigt werden wollen. Das vorgeschlagene Maß der Versiegelung ist vor allem auch hinsichtlich eines autofreien Quartiers und der ausgedehnten qualitätvollen Begrünung der unterbauten Flächen zu bewerten. Sowohl die öffentliche Verbindungsachse, die so genannte Promenade, als auch die Innenhöfe folgen dem Prinzip der maximalen Begrünung. Versiegelte Flächen werden, wenn möglich immer als durchlässige und offene Beläge ausgebildet. Die hohe GRZ resultiert aus der großflächigen Unterbauung zum Unterbringen von PKWs und komfortabel zu erreichenden Fahrradabstellanlagen und der damit verbundenen Qualität eines komplett autofreien Quartiers. Flächen, die im Regelfall Straßen und Stellplätzen zum Opfer fallen und meistens hochversiegelt und unattraktiv sind, können begrünt und intensiv gestaltet werden. Sie dienen der Allgemeinheit als Aufenthaltsbereiche und verbessern die Qualität des gesamten Stadtumfeldes. Auch die bestehende Struktur von Germering wird davon profitieren. Neue Wegeverbindungen und Nachbar-

schaften entstehen. Wie diese Aspekte im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung bestens funktionieren können, zeigt zum Beispiel Kopenhagen. Hier wird seit Jahren die autofreie Stadt forciert und alternative Mobilität gefördert. PKW-Stellplätze entstehen bei Neubaugebieten in Tiefgaragen und Erschließungsstraßen werden auf das nötigste Maß reduziert.

Weiterer wichtiger Aspekt der Planung ist die Vermeidung bzw. Kompensation der Zerstörung von vorhandenem Lebensraum von Tieren und Pflanzen. Jede Quartiersentwicklung ist und bleibt ein starker Eingriff in bestehende Ökosysteme. Ziel muss es sein, mit dem Neuen auch die Belange der Natur zu berücksichtigen und eine gute Grundlage für eine positive Entwicklung zu schaffen. Wissenschaftliche Untersuchungen der letzten Jahrzehnte, beispielsweise vom Bundesamt für Naturschutz (Stichwort „Artenvielfalt Stadt“), haben gezeigt, dass wenn durch einen hohen Grad an Begrünung und unterschiedlichen Freiraumtypologien neue strukturreiche Räume geschaffen werden, auch im urbanen Raum eine sehr hohe Artenvielfalt entstehen kann. Genau hier setzt die vorliegende Planung mit ihren ausdifferenzierten Freiraumtypologien an. Die Innenhöfe bieten mit ihren nicht unterbauten Flächen die Grundvoraussetzung für eine Bepflanzung mit Großbäumen und Sträuchern. Hier können sich in relativ kurzer Zeit parkartige Strukturen entwickeln. Vorteil ist auch die Größe der gewählten Blockstrukturen, die eine flächige, zusammenhängende Bepflanzung zulassen. Die Innenhöfe werden zudem kaum mit den notwendigen Flächen für die Feuerwehr negativ belastet und die Versiegelung kann so in diesen Bereichen auf ein Minimum reduziert werden. Die gewählten Strukturen ohne Unterbauung funktionieren innerhalb verdichteter Gebiete hervorragend, sowohl als Erholungsfläche als auch als Lebensraum für Vogel- und Kleintierarten. Die zu großen Teilen unterbauten, grünen Gassen zwischen den Blockstrukturen übernehmen neben ihrer Erschließungsfunktion auch die Funktion der Abführung des Niederschlagswassers. Offen geführte und natürlich angelegte Entwässerungssysteme bieten wechselfeuchte Flächen, die ebenfalls wertvolle Biotope darstellen können. Die Promenade bildet das Rückgrat des gesamten Quartiers und ist als öffentlich zugängliche Erschließungsachse konzipiert. Sie kombiniert dabei notwendige Flächen für die Feuerwehr und versiegelte Wege der Erschließung. Dieser sehr effiziente Umgang mit den verfügbaren Flächen erlaubt es trotz Unterbauung den Großteil der Promenade üppig zu begrünen. Hier sollen neben vielen Baumpflanzungen auch verschiedene Bienen- und Insektenfreundliche Blühwiesen etabliert werden. In den Randbereichen entlang der Haupteerschließungsstraßen werden die geforderten Besucherstellplätze aufgenommen. Auch der im Süden des Quartiers verortete Quartiersplatz besticht durch seine starke Durchgrünung.

Auch das Kombinieren von belebten (Promenade, Gassen) und weniger belebten Bereichen (Innenhöfe) dient hier einer zukünftig vielfältigen und reichhaltigen Artenausstattung und hohen freiraumplanerischen Qualität.

Grundsätzlich verfolgt das Konzept einen offenen und durchlässigen Städtebau, jedoch mit dem not-

wendigen Maß an Hierarchisierung zwischen öffentlichen und halböffentlichen Bereichen. Dies ist ein wichtiger Grundsatz für einen funktionierendes, konfliktfreies Wohnumfeld. Die Abwägung der Belange der Umwelt und des Klimaschutzes, die Schaffung von qualitativollen Wohnraum und die Einbindung in das vorhandene Stadtumfeld stehen im Zentrum der Planung und sind nach Besten Wissen und Gewissen in Einklang gebracht.

### **Klima und Niederschlagswassermanagement**

Die städtebauliche Ordnung als auch das zugehörige Freiraumkonzept wurden unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf Klima und Umwelt entwickelt. Ziel der Planung ist es unter anderem die negativen Auswirkungen der „Wärmeinsel Stadt“ zu minimieren. Die zugrundeliegenden Maßnahmen und Konzepte sind im Folgenden erläutert.

Durchlüftung und kleinklimatische Aspekte:

Die im Windgutachten des Deutschen Wetterdienstes (Hofmann, 1998) ausgesprochenen Empfehlungen für die Planung wurden in den vorliegenden Entwurf soweit möglich und unter Abwägung der Belange integriert. Die im Gutachten ermittelte Hauptwindrichtung dient als wesentliche Grundlage der städtebaulichen Struktur. Sowohl die in sich als Einheit zu betrachtenden Blockstrukturen als funktionierende, städtebauliche Typologie, als auch die zentrale, grüne Promenade folgen in ihrem Winkel exakt dieser Richtung und sorgen so mit den gewählten Breiten für die Belüftung des Stadtkörpers. Die geforderte Ventilationsbahn entlang der Landsberger Straße von mind. 50 m (nach Mayer und Matzarakis, 1990) ist in der Planung berücksichtigt. Sie weist im Bereich des Kreuzlinger Feldes sogar deutlich höhere Abstände auf, als im folgenden Abschnitt Richtung Stadtzentrum mit der Bestandsbebauung. Somit ist die Landsberger Straße und die S-Bahntrasse als Hauptventilationsbahn für die Durchlüftung der Stadt in ihrer Funktion von der Neubebauung nicht beeinträchtigt. Die Promenade dient als Fortführung der Kleinfeldstraße bis Richtung Stachus. Auch hier folgt die Planung den Empfehlungen des Gutachtens, allerdings mit der Einschränkung der Bepflanzung. Die Promenade soll als grünes Rückgrat fungieren und durch einen hohen Anteil an Bäumen viel Schatten (Erschließungswege, Fassaden) erzeugen um in Verbindung mit den geplanten Grünflächen das Mikroklima im Quartier zu stärken. Um die Durchlüftung bis zum Stachus trotzdem zu gewährleisten, sollen vor allem hoch aufgeastete, mittelgroße Bäume gepflanzt werden, so dass eine Durchströmung trotzdem möglich ist. So können beide sehr wichtigen Aspekte bedient werden.

Das übergeordnete Grünkonzept basiert auf eine Vernetzung von unterschiedlichen Freiraumtypologien. Klimatisch gesehen sollen viele verteilte und hauptsächlich differenzierte Grünflächen (Artenvielfalt) statt einer großen zusammenhängenden Grünfläche umgesetzt werden.

Die Innenhofstrukturen werden kleinklimatisch vor allem durch die angedachten parkartigen Strukturen mit Großbaumpflanzungen und Sträuchern positiv beeinflusst. Durch die fehlende Unterbauung in diesen Bereichen ist in Verbindung mit der ausgeprägten Beschattung und der Wasserspeicherkapazität des Bodens von einem sehr positiven Effekt (Verdunstungskälte) auf das Mikroklima auszugehen. Auch wenn die Durchlüftung durch die Bebauung eingeschränkt ist, kompensieren die vorgeschlagenen planerischen Maßnahmen die Auswirkungen und sorgen für ein angenehmes und qualitativvolles Wohnumfeld. Als gutes Beispiel kann die Nachkriegsbebauung in Laim entlang der Agnes-Bernauer Straße/ Höhe Sandrartstraße in München genannt werden. Hier können komplett geschlossene Blockstrukturen mit ähnlichen Proportionen und parkartigen Innenhofstrukturen, ohne Tiefgarage besichtigt werden. Im Übrigen sind geschützte Blockstrukturen vor allem auch in den Übergangszeiten von Vorteil und erlauben im Verlauf des Jahres oft eine längere Nutzung als exponierte, zugige Lagen. Dies ist auch hinsichtlich der eigentlichen Funktion dieser Flächen mit zu denken und in die Abwägung mit einzubeziehen.

Die begrünten und mit Bäumen begleiteten Gassen mit den offenen Entwässerungseinrichtungen und die dadurch entstehende Verdunstungskälte, wirken sich ebenfalls sehr positiv auf das Mikroklima aus. Weitere Vorschläge wie Dachbegrünungen und auch Fassadenbegrünungen ergänzen das Maßnahmenpaket zur Verbesserung der klimatischen Auswirkungen. Flächen werden grundsätzlich möglichst

entsiegelt oder in wasserdurchlässigen Materialien ausgebildet.

Niederschlagswassermanagement:

Wichtiger Punkt für die Nachhaltigkeit eines Quartiers ist auch der Umgang mit anfallenden Niederschlagswässern. Im Zuge des Klimawandels führen zunehmend Starkregenereignisse zu Schwierigkeiten in den Gebieten, da nicht ausreichend Rückhalteräume geschaffen werden. Zunächst ist die Planung bzw. die Regelentwässerung darauf ausgelegt, das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern und dem Grundwasser zurückzuführen. Dies ist bedingt durch die Struktur der Bebauung leider nicht in allen Bereichen möglich. Daher muss das Wasser in die Bereiche geleitet werden, wo eine Versickerung grundsätzlich stattfinden kann. Dies erfolgt, wenn möglich über offene Entwässerungssysteme, die in die landschaftsarchitektonische Gestaltung integriert werden. Dadurch entsteht bei den Bewohnern auch ein Bewusstsein für das Thema Wasserkreislauf und es entstehen zusätzlich positive Synergieeffekte in Bezug auf Lebensräume und Arten.

Durch weitere Maßnahmen wie ausgedehnte Dachbegrünungen, Mulden und Oberflächengestaltungen (Stichwort: Schwammstadt) können die anfallenden Regenmengen auch bei Starkregen effektiv im Gebiet zwischengespeichert werden.

### **Grünausstattung und Baumpflanzungen**

Das ausgedehnte Grünkonzept bedarf einiger grundlegender Voraussetzung für eine erfolgreiche Umsetzung. In den unterbauten Bereichen sind grundsätzlich ausreichend Aufbauhöhen zur Verfügung zu stellen. Daher wird eine Mindestaufbauhöhe oberhalb der TG von mind. 60cm verbindlich festgelegt. Die erforderlichen Aufbauhöhen und Pflanzquartiergrößen je nach Wuchsklasse werden über Aufkantung und Modulationen erzeugt, so dass in allen Bereichen die geltenden Regeln der Vegetationstechnik eingehalten werden können. Um die Begrünung mit einer sinnvollen Artenzusammensetzung zu sichern, wird eine Pflanzliste für Bäume und Sträucher mit Mindestpflanzqualitäten festgesetzt.

### **saP**

zu Ergänzung und Vertiefung der saP siehe Stellungnahme zu Naturschutz und Landschaftspflege, Landratsamt

### **Ausgleichsmaßnahmen**

Der Gesetzgeber lässt die Anlage von Ausgleichsflächen auch außerhalb der Baugebiete und in größerer Entfernung zu. Bei der Wahl der Ausgleichsflächen spielt auch die Auswirkung auf die Umgebung eine Rolle. Es stehen nicht an jeder Stelle Ausgleichsflächen zur Verfügung, welche unter Abwägung aller Belange geeignet sind. Die Flächen wurden mit der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt abgestimmt und entsprechend anerkannt. Eine Begründung, warum die Ausgleichsflächen nicht befürwortet werden könnten, ist nicht ersichtlich. Im übrigen wurde auf die Ausgleichsfläche in Alling verzichtet.

### **Verkehr und ÖPNV**

Sowohl von Modus-Consult (Gutachten vom 08.01.2020), als auch das von Schlothauer & Wauer (Gutachten vom 22.11.2018) werden die zu erwartenden Verkehrszunahmen im Umfeld der geplanten Bebauung aus Sicht der Verkehrsplanung als verträglich und funktional eingestuft.

Eine Gesamtverkehrsbetrachtung ist nicht Bestandteil eines Bebauungsplanes und beeinflusst auch nicht die Aussage, ob das vorhandene Straßennetz der Stadt Germering den zusätzlichen Verkehr verträglich abwickeln kann. Die Einrichtung einer zusätzlichen Bushaltestelle wird geprüft, ist jedoch nicht Inhalt eines Bebauungsplanes.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gingen umfangreiche Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern ein, welche sich ebenfalls mit der Thematik Verkehr auseinander gesetzt haben. Hierzu wird eine ausführliche Stellungnahme zur Sitzung am 24.09.2020 erarbeitet werden.

### **Beschlußvorschlag**

Die Ausführungen des Bund Naturschutz in Bayern werden zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich

keine Änderungen an der Planung.

## **Abstimmungsergebnis**

### **Umweltbeirat der Stadt Germering**

Der Umweltbeirat der Stadt Germering hat nachfolgende Stellungnahme abgegeben.:

#### *Einwohnerzahl*

*Aufgrund des plötzlich massiven Zuwachses an Einwohner erhöhen sich die gesundheitsschädigenden Emissionen von Feinstaub, Schadstoffen und CO<sub>2</sub> aus Verkehr und Haushalt sprunghaft. Nicht übersehen werden darf, dass unabhängig vom Kreuzlinger Feld der bisher zu verzeichnende Anstieg der Bevölkerung weitergehen wird.*

*Die gesamte Entwicklung der Einwohnerzahl und damit auch der Lebensqualität Germerings muss noch viel mehr als bisher im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben Freiham betrachtet werden. Es ist abzu-sehen, dass ein nennenswerter Teil der zukünftigen Freihamer BürgerInnen die vielfältigen Einkaufs-, Sport-, Freizeit- und Kulturangebote Germerings nutzen wird. Mit entsprechenden Auswirkungen auf Verkehr, Umwelt und Erholung.*

*Schließlich muss auch bedacht werden, dass möglicher Weise eines Tages die größeren Grundstücke im Umfeld des Kreuzlinger Feldes bebaut werden (Flächen zwischen Brücken- und Landsberger Straße bzw. Alfons-Baumannstraße und Curanum).*

*Sollte es zur Realisierung des Bauvorhabens in der vorgestellten Form kommen, würde ein nicht zu verantwortender Präzedenzfall für weitere denkbare Großprojekte geschaffen.*

#### *Versiegelung*

*Der Umweltbeirat kann nicht erkennen, warum die in § 17 BauNVO festgesetzte Obergrenze der GRZ von 0,4 für WA im Wege der Ausnahmeregelung auf 0,5 städtebaulich vertretbar sein soll. Sie als "eingriffsmindernde Maßnahme" zu werten, ist insbesondere deswegen nicht nachvollziehbar, weil die explizit für dieses Planungsgebiet ausgesprochenen Empfehlungen des Germeringer Windgutachtens nahezu vollständig unberücksichtigt geblieben sind.*

#### *Motorisierter Verkehr*

*Am meisten Sorge bereitet die prognostizierte starke Zunahme des motorisierten Verkehrs (über 7.000 Fahrzeugbewegungen pro Werktag) mit den entsprechenden Emissionen von Abgasen und Feinstaub. Es ist zu befürchten, dass die Auspendler alle möglichen Schleichwege nutzen werden, um z. B. in Richtung Autobahn A 96 zu gelangen (z. B. Kerschensteiner- u. Kreuzlinger Straße, Starnberger Weg). Die Einfuhr in die Landsberger Straße wird trotz bzw. wegen der geplanten Ampelschaltung für erhöhte Emissionen sorgen und die Aufenthaltsqualität auf dem Basketballplatz verschlechtern. Die jetzt schon stark frequentierten Straßenabschnitte am Kreisel Salzstraße, an der Kreuzung Landsberger-/Untere Bahnhofstraße oder am Kleinen Stachus werden v. a. in Spitzenzeiten noch mehr belastet.*

*Im Bebauungsplan ist nicht ersichtlich, wie viele Tiefgaragenstellplätze für die Anwohner angeboten werden. Es ist zu befürchten, dass sich angesichts der Tendenz zu zwei Autos pro Haushalt und dem Umfeld von TSV-Gelände, mehreren Schulen und Curanum die zeitweise angespannte Parkplatzsituation weiter verschärft. Die dadurch bedingte längere Suche nach einem Parkplatz produziert Abgase und Lärm. An dieser Stelle verweisen wir nochmals auf unseren Vorschlag eines "Wohnen ohne Auto" (siehe auch untenstehende Empfehlungen – letzter Punkt).*

#### *Fahrradverkehr*

*Die Planung nimmt zu wenig Rücksicht auf die dringend notwendige Förderung des Fahrradverkehrs. Die Radwegführung/TG-Ausfahrten orientieren sich an den 1960-Jahren und sind damit nicht mehr zeitgemäß: die Kreuzungspunkte sind kritisch zu sehen und zwar sowohl für ausfahrende Auto- und Radfahrer. Es gibt keine Einfädelungsspuren für den ausfahrenden Verkehr, die Rampen sind steil und enden kurz vor dem Radweg (damit einhergehend rollen wartende Autos zurück, oder man muss gegen*

die Handbremse anfahren). Sie lassen kaum zu, dass ausfahrende Auto- oder Radfahrer vorhersehen, ob sich von der Seite Radverkehr nähert.

#### *Schutzgut Boden*

*Durch den hohen Grad an Versiegelung (bis 0,8) wird das Schutzgut Boden, konkret die Grundwasserneubildungsrate, in erheblichem Maße beeinträchtigt.*

*Die Aussage im Umweltbericht, dass ohne eine Bebauung weiterhin eine umweltschädliche ackerbauliche Nutzung betrieben würde (Immissionen, Schadstoffeinträge ins Grundwasser, Einschränkung der Artenvielfalt) erweckt den Anschein, dass eine Bebauung umweltfreundlicher ist als konventionelle Landwirtschaft. Diese Feststellung ist fachlich schlichtweg falsch.*

*Die Anlage von Ausgleichsflächen im fernen Alling bzw. in der Moosschwaige ist wenig hilfreich. Eine möglichst siedlungsnahe Situierung wäre zwingend.*

#### *Stadtklima*

*In Anbetracht der jetzt schon zu beobachtender und prognostizierter Steigerung und Häufung von hohen Sommertemperaturen ist die Bebauung viel zu dicht und führt daher zu einer Beeinträchtigung des Mikroklimas. Auch bildet sie einen Sperrriegel für funktionsfähige Kaltluftbahnen zwischen dem Parsberg und den in östlicher Richtung hinterliegenden Siedlungsbereichen. Es darf angezweifelt werden, ob die Landsberger Straße und die Bahntrasse als Belüftungsschneise ausreichen. Dachbegrünungen und Grünflächen ersetzen in klimatischer und lufthygienischer Sicht auf keinen Fall eine landwirtschaftliche Nutzung.*

#### *Fazit*

*Wie die voranstehenden Ausführungen zeigen, sind insgesamt die Zahl der geplanten Wohnungen und damit der Versiegelungsgrad viel zu hoch. Das städtebauliche Entwicklungsziel muss vielmehr eine behutsame Innenverdichtung sein als Voraussetzung für ein weiterhin lebenswertes Germering.*

*Daher empfiehlt der Umweltbeirat:*

- Reduzierung des Bauvolumens im Bauabschnitt „Wohnen“ dahingehend, dass die endgültige Einwohnerzahl deutlich unter der 2000er Grenze liegt.*
- Höhere Bebauung (bis sechs Geschosse), um dadurch die Flächenversiegelung spürbar zu reduzieren*
- Anordnung der Wohnblöcke dergestalt, dass hindernisfreie Kaltluftbahnen über die gesamte Bebauung bestehen.*
- Es ist zu überlegen, für den Bau der Gebäude so viel wie möglich den nachwachsenden und CO<sub>2</sub>-neutralen Baustoff Holz zu verwenden.*
- Sämtliche Gebäude sind mit Flachdächern zu versehen, die begrünt und mit PV-Anlagen ausgestattet werden.*
- Eine Fassadenbegrünung sollte obligatorisch sein.*
- Es werden mehrere Wasserflächen geschaffen.*
- Die Energieversorgung erfolgt über ein zentrales Blockheizkraftwerk mit Kraft-Wärmekoppelung aus regenerativen Energien*
- An der Einmündung vom Starnberger Weg in die Landsberger Straße wird ein Kreisel gebaut.*
- Alle das Quartier umgebenden Straßen erhalten eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h.*
- Wenn unserer Vision „Wohnen ohne Auto“ nicht gefolgt wird, sollte an der Alfons-Baumannstraße ungefähr in Höhe des Sportvereins ein leistungsfähiges Parkdeck errichtet werden. Im Bereich der Schule und Kindertagesstätten werden (zeitlich begrenzte) Elternhaltestellen angelegt.*

- *Starnberger Weg, Alfons-Baumannstraße, Kreuzlingerstraße und die neue Erschließungsstraße südlich der Bahn erhalten leistungsfähige Radwege.*
- *Jede Tiefgarage bekommt eine unterirdische Radabschließanlage. Insgesamt sind mindestens 3000 Anlagen vorzusehen. Dabei ist auch ein gewisses Kontingent für Fahrradanhänger einzuplanen. Auch oberirdisch sind für jedes Haus genügend Radabschließanlagen zu planen. Die Kreuzungspunkte sollten alle auf eine neuzeitliche Verkehrsführung umgeplant werden (Einfädelungsspuren für den ausfahrenden Verkehr, die (flacher als geplant zu bauenden) Rampen enden nicht erst kurz vor dem Radweg). Dabei ist stets darauf zu achten, dass die versiegelte Fläche so gering wie möglich bleibt.*
- *In der Tiefgarage werden vorausschauend genügend E-Ladestationen für Pkw und Fahrrad installiert.*
- *Die Population der Zauneidechsen wird sorgfältig umgesiedelt und deren weitere Entwicklung verfolgt.*
- *Der Standort der Ausgleichsflächen wird nochmals überprüft. Zumindest eine stadtnahe Lage ist anzustreben.*
- *Der Umweltbeirat regt nochmals an, sich an seine im letzten Jahr propagierte Vision vom "Wohnen ohne Auto" zu erinnern und diesen Aspekt in die Planung einzubringen.*

Stellungnahme: Es wird auf die Stellungnahme zu den Ausführungen des Bund Naturschutz in Bayern verwiesen.

Zu den Empfehlungen ist folgendes auszuführen:

- Die prognostizierte Einwohnerzahl im jetzt vorliegenden Bauabschnitt Wohnen liegt deutlich unter 2.000 Einwohnern. Eine genaue Anzahl kann jedoch nicht angegeben werden, da diese von der Anzahl der Wohneinheiten und der Wohnungsgröße abhängig ist.
- Die Konstruktionsweise der Gebäude kann im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden, da diese Festsetzungsmöglichkeit nicht im § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vorgesehen ist.
- Im Bebauungsplan sind Festsetzungen zur Begrünung von Flachdächern, soweit möglich, enthalten; allerdings sollen auch Dächer als Dachgärten genutzt werden können.
- Eine Fassadenbegrünung wird bei einer Wohnbebauung mit hohem Fensteranteil auch in der späteren Umsetzung und im Unterhalt (verschiedene Eigentümer) als nicht sinnvoll angesehen und ist daher auch städtebaulich schwer zu begründen. Eine Empfehlung kann unter den Hinweisen aufgenommen werden.
- Die Art der Energieversorgung kann im Bebauungsplan wegen fehlender Rechtsgrundlage in § 9 Abs. 1 BauGB nicht festgesetzt werden. Es finden aber bereits Gespräche mit den Stadtwerken Germering und dem Investor über die vom Umweltbeirat vorgeschlagene Energieversorgung statt. Es wird geprüft, ob dies in einem städtebaulichen Vertrag vereinbart werden kann.
- An der Einmündung vom Starnberger Weg in die Landsberger Straße wird vom Verkehrsplaner eine Ampelanlage vorgeschlagen. Das Verkehrskonzept ist eine Anlage zum Bebauungsplan. Der Verkehrsknoten ist im Übrigen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans.
- Der Bebauungsplan soll um eine Anlage zum Ablauf des Fahrradverkehrs ergänzt werden, in dem auch die Fahrradverbindung ggf. mit Fahrradwegen aufgezeigt werden sollen.

- Geschwindigkeitsbegrenzungen können im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Je nach rechtlichen Möglichkeiten wird im gesamten Stadtgebiet Germerings versucht, Tempo 30 auf Nebenstraßen festzusetzen.
- Unter den Wohngebäuden sind ausreichend Parkmöglichkeiten und Flächen für PKW und Fahrräder in Tiefgaragen vorgesehen, so dass oberirdisch das Quartier als „autofrei“ angesehen werden kann. E-Ladestationen für PKW und Fahrräder sind eingeplant. Weitere Festsetzungen z.B. zur Abschließbarkeit sind im Bebauungsplan nicht möglich.
- Bei den Betreuungseinrichtungen sind oberirdisch Haltemöglichkeiten für Eltern vorgesehen. Die Errichtung eines oberirdischen leistungsfähigen Parkdecks ist gegenüber einer Tiefgarage hinsichtlich Funktion, Erschließung und Erscheinungsbild, städtebaulich als deutlich ungünstiger zu bewerten.
- Die vom Umweltbeirat im letzten Jahr propagierte Vision vom „Wohnen ohne Auto“ wurde bereits im zuständigen Ausschuss ausführlich behandelt. Die umsetzbaren Aspekte wurden in der Planung berücksichtigt. Der gänzliche Verzicht auf Abstellmöglichkeiten von Autos ist aus städtebaulichen Gründen nicht möglich und würde die benachbarten Quartiere mit Parksuchverkehr belasten.

### **Beschlussvorschlag**

Die Ausführungen des Umweltbeirats der Stadt Germering werden zur Kenntnis genommen.  
Es ergeben sich keine Änderungen an der Planung.

### **Abstimmungsergebnis**

**Eine abschließende Beschlussempfehlung und Empfehlung zum weiteren Verfahren an den Stadtrat erfolgt nach der Behandlung der Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern in der Sitzung am 24.09.2020.**

S. Köppl  
Sachbearbeiterin  
genehmigt OB

J. Thum  
Stadtbaumeister

PBA15092020TOP2oeff BPlan Textl Festsetzung  
PBA15092020TOP2oeff BPlan WA Planzeichnung