

Beschluss-Vorlage 2021/0294 zur Sitzung am 28.09.2021
des PLANUNGS- UND BAUAUSSCHUSSES

TOP 1

öffentlich

Betreff: Bebauungsplan "Kreuzlinger Feld, 1. BA, Wohnen"
- Vorberatung der während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit
- Beschlussempfehlung weiteres Verfahren

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

2021

im Investitions-HH

2021

mit

Euro

Produktkonto

Haushaltsansatz

Bereits vergeben

Der zuständige Referent / Die zuständige Referentin
wurde gehört

hat zugestimmt

hat nicht zugestimmt

Allgemeines zu Anregungen in Bebauungsplänen

Im Rahmen der sog. öffentlichen Auslegungen bei Bebauungsplänen erreichen uns immer wieder Anregungen von Bürger*innen, die sich allerdings nicht immer über die vom Gesetzgeber abschließend geregelten Festsetzungsmöglichkeiten umsetzen lassen.

Meistens sind das Anregungen zur konkreten Gebäudegestaltung oder beispielsweise zur (regenerativen) Wärmeversorgung von Gebäuden. Auch der Energiestandard von Gebäuden (z.B. Passiv-, Plusenergiehaus) oder die Konstruktionsart von Gebäuden lassen sich nicht festsetzen.

Oft werden auch Anregungen genannt, die zwar planerisch sinnvoll sind, aber außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans liegen und somit nicht in diesem festgesetzt werden können. Vorab sollen deshalb grundsätzliche Wesenszüge der sog. verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) dargestellt werden.

Während der Flächennutzungsplan stets für das gesamte Gemeinde-/ Stadtgebiet aufgestellt wird, werden die Bebauungspläne für zweckmäßig, zusammenhängende Teilflächen aufgestellt. Dabei ist ein Bebauungsplan grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

In seinem grundstücksscharf genau definierten Geltungsbereich regelt der Bebauungsplan die Art und das Maß der baulichen Nutzung innerhalb der Planung. Zur Art der baulichen Nutzung zählen z.B. Wohngebiete oder Gewerbegebiete. Das Maß der baulichen Nutzung kann man vereinfacht mit dem Volumen einer möglichen Bebauung angeben. Geregelt werden können auch die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, wie Grünflächen oder auch unterbaubare Flächen wie Tiefgaragen. Grundsätzlich muss auch die Erschließung in Form von öffentlichen Verkehrsflächen geregelt werden.

Der Großteil der Festsetzungsmöglichkeiten ist auf flächenbezogene Regelungen beschränkt. Aussagen zur Architektur oder zur konkreten Ausgestaltung von Gebäuden sind nicht Inhalt eines Bebauungsplans bzw. können nur aus besonderen städtebaulichen Gründen festgesetzt werden. Eine Ausnahme bildet der sog. Vorhabenbezogene Bebauungsplan, der nicht an diese „Festsetzungsliste“ gebunden ist. Hierzu sind jedoch umfangreiche vertragliche Regelungen erforderlich, die bei jeder Änderung des Vorhabens anzupassen sind.

Welchen Inhalt ein Bebauungsplan haben kann, ist abschließend in § 9 Baugesetzbuch (BauGB) geregelt. Die Gemeinden haben leider kein „Festsetzungsfindungsrecht“, sondern sind an die gesetzlich vorgesehenen Festsetzungsmöglichkeiten gebunden.

Regelungen zur baulichen Beschaffenheit von Gebäuden finden sich in der Bayerischen Bauordnung (BayBO). Diese Anforderungen sind von den Bauherren in eigener Verantwortung zu erfüllen und werden je nach Verfahrensart in einem Genehmigungsverfahren überprüft.

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan-Entwurf „Kreuzlinger Feld, 1. BA, Wohnen“ in der Fassung vom 19.01.2021 ergänzt durch Stadtratsbeschluss vom 16.03.2021 lag in der Zeit vom 20.05.2021 bis 16.07.2021 öffentlich aus. Die Behörden/sonstige Träger öffentlicher Belange wurden parallel beteiligt.

Der Bebauungsplan-Entwurf liegt als Anlage 1 der Beschlussvorlage bei. Die Begründung mit Umweltbericht (47 Seiten) liegt elektronisch bei.

Nachfolgende Behörden/sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

Regierung von Oberbayern – höhere Landesplanungsbehörde

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt mit Schreiben vom 16.06.2021 folgende Stellungnahme ab:

„Zu den o.g. Bauleitplanungen wurde bereits mit den Schreiben vom 28.02.2020 sowie 02.03.2020 Stellung genommen und für weite Bereiche keine grundsätzlichen Einwände geäußert. Allerdings wurde festgestellt, dass für die gem. LEP 5.3.2 (Z) erforderliche städtebaulich integrierte Lage des geplanten Einzelhandelbetriebes als zwingendes Kriterium noch der Nachweis einer ortsüblichen Anbindung an den ÖPNV zu erbringen sei.

Die Planunterlagen liegen nun erneut vor. In den Begründungen wird dargelegt, dass durch eine ca. 250 m entfernte Bushaltestelle eine entsprechende, fußläufig zu erreichende Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr gegeben sei, eine Haltestelle im unmittelbaren Umfeld des Einzelhandelsvorhabens bei Bedarf nachgerüstet werden könne.

Die weiteren Planinhalte veranlassen keine veränderte Bewertung. Die Planungen stehen somit den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.“

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde vom 16.06.2021 wird zur Kenntnis genommen.

Landratsamt Fürstenfeldbruck

Das Landratsamt Fürstenfeldbruck gibt mit Schreiben vom 12.07.2021 nachfolgende Stellungnahme ab.

Festsetzungen durch Planzeichnung

Es sollte erläutert werden, warum bei den Bauräumen entlang der nördlich angrenzenden Straße das Mindestmaß für die zulässigen Wandhöhen erhöht wurde.

Stellungnahme:

Mit der Zäsur durch die Bahnlinie und die Landsberger Straße ist der räumliche Zusammenhang zum nördlich gelegenen Baugebiet unterbrochen, weshalb auch im Norden des Baugebietes teilweise höhere Bereiche vorgesehen sind. Nach Norden ist aus immissionsschutzfachlichen Gründen eine geschlossene Bebauung vorgesehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die beispielhafte Darstellung der Systemschnitte in der Begründung (siehe Nr. 6.3.2) nicht ausreichend ist, um die Höhenlage der OK Fertigfußböden der Erdgeschosse im Verhältnis zu den Außenanlagen klarzustellen. Eine Festsetzung wäre sehr empfehlenswert.

Stellungnahme:

Die Systemschnitte stellen das Entwicklungskonzept des Gebietes hinreichend dar. Festsetzungen zur Geländeveränderung sind explizit nicht vorgesehen, da das ganze Planungskonzept mit unterschiedlichen Höhen die Gestaltung des Gebietes ergibt, insbesondere die Errichtung von Entwässerungsanlagen (z. B. Mulden oder Rinnen).

Es wird weiterhin empfohlen, die Lage der geplanten Zufahrten zu den Tiefgaragen mit Ein- und Ausfahrtbereichen im Norden und Süden des Plangebiets darzustellen.

Stellungnahme:

Entlang der Alfons-Baumann-Straße sind Bereiche festgesetzt, in denen keine Zufahrten erfolgen dürfen, im Norden wird kein Bedarf gesehen, Einfahrtbereiche festzusetzen. Dies ist weder aus städtebaulichen noch aus immissionsschutzfachlicher Sicht notwendig.

Das Verhältnis des Stellplatzkonzeptes des Bebauungsplanes (siehe Begründung) zur Stellplatzsatzung der Stadt Germering sollte überprüft werden und ggf. eine konkrete Festsetzung eines nachvollziehbaren Stellplatzschlüssels ergänzt werden. Die Ausführungen in der Begründung (B 7.4) sind nicht ausreichend.

Stellungnahme:

Der Stellplatzschlüssel ist in der städtischen Satzung festgelegt und die Umsetzung muss im Bauantrag nachgewiesen werden. Weitergehende Festsetzungen sind nicht erforderlich. Die Begründung stellt dies zusätzlich zu dem o. g. Punkt 7.4 in 5.3 dar.

... „Insbesondere die zukünftigen Bewohner des Gebietes sollen animiert werden, auf das eigene Fahrzeug zu verzichten und entweder Carsharing, Fahrrad oder öffentliche Verkehrsbetriebe zu nutzen. Daraus ergeben sich die Anzahl der erforderlichen Stellplätze für Fahrräder und Kraftfahrzeuge einschließlich derer Ladestationen sowie das Anlegen von Nebenanlagen hierfür.“...

Für die Fläche mit den dargestellten öffentlichen PKW-Stellplätzen an der Alfons-Baumann-Straße sollte auch das Planzeichen „Stellplatzflächen“ verwendet werden und die jeweilige Zweckbestimmung ergänzt werden. Es sollte hinreichend begründet und auch in der Planzeichnung gekennzeichnet werden, welche Stellplätze Besucherstellplätze sind und welche der Öffentlichkeit dienen.

Stellungnahme:

Die detaillierte Festsetzung der Nutzung von Flächen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen erscheint nicht erforderlich und auch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Straßenrechtliche Anordnungen sind im Bebauungsplan nicht festsetzbar. Die Stadt möchte sich hier den Entscheidungsspielraum offenhalten, um flexibel auf die kommende Entwicklung reagieren zu können (Urbanes Gebiet, Sportanlagen, KiTa usw.). In der Erschließungsplanung der Stadt wird über die genaue Lage von Stellplätzen, deren Nutzungsziel (Besucher, Öffentlichkeit) und den Verlauf von Fuß- und Radwegen entschieden.

Zur besseren Lesbarkeit sollte auf die farbliche Umrandung zur Abgrenzung der Art der baulichen Nutzung verzichtet werden. Das Planzeichen zur Abgrenzung der Nutzung in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung ist ausreichend („große Knödelinie“).

Jedoch ist dieses Planzeichen für die Abgrenzung zwischen WA1 und WA2 nur geeignet, wenn die Definition um die Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung erweitert wird.

Stellungnahme:

Die farbige Abgrenzung der Art der baulichen Nutzung stellt insbesondere die Anwendung der Berechnung der GRZ klar. Vielfach wird sich an den „weißen“ Flächen orientiert, was zu einem falschen Ergebnis bei der Ermittlung der GRZ führt. Das geschieht vor allem dann, wenn öffentliche oder private Grünflächen festgesetzt werden, da diese dann einen eigenständigen Gebietscharakter haben (§ 9 Abs. 1 Nr. 15) und bei der Berechnung der GRZ entfallen.

Festsetzungen durch Planzeichen und Text, Hinweise

zu B 2.1

Zur Ermittlung der Grundflächenzahl ist die Grundstücksfläche maßgebend. Da die bestehenden Flurstücksgrenzen aufgehoben werden und um dem Wunsch nach einer teilweise verbindlichen Grenzbebauung (evtl. mit Abmarkung neuer Flurstücksgrenzen) gerecht zu werden, empfehlen wir zur Vermeidung von Unklarheiten, die maximal zulässige Grundfläche GR je Bauraum mit einem absoluten Wert festzusetzen.

Stellungnahme:

Die beteiligten Planer und die Stadtverwaltung haben sich unter Abwägung der Vor- und Nachteile auf die Variante mit der GRZ als besserer Lösung geeinigt, um im Hinblick auf die großen Bauräume, die über unterschiedliche Grundstücke verlaufen, ein sog. „Windhundrennen“ in Bezug auf eine absolute festgesetzte GR zu verhindern. Eine Änderung ist nicht angezeigt.

zu B 2.3:

Es bestehen weiterhin Bedenken bezüglich dieser Festsetzung, da im Falle einer beidseitigen Übernahme der jeweils höheren, zulässigen Wandhöhe die viergeschossigen Gebäude um 3 m verlängert werden können. Zur Vermeidung von Unklarheiten sollte diese Festsetzung überprüft werden.

Stellungnahme:

Die Grenze kann nur in eine Richtung überschritten werden. Somit ergibt sich eine maximale Verlängerung um 1,50 m. Mit der zulässigen Überschreitung um 1,50 m soll die Möglichkeit bestehen, sich ergebende Dachüberstände, Gebäudevorsprünge und ähnliches in einem eventuellen Genehmigungsverfahren bauen zu können. Im Verhältnis zur Höhe der Gebäude sind wesentliche städtebauliche Auswirkungen durch die Festsetzung nicht zu erwarten. Selbst die Baugrenzen lassen einen weitaus größeren Spielraum zu den vorgeschlagenen Hauptbaukörpern zu. Auch die Bestimmtheit ist insofern gewahrt, als dass das Maß der max. zulässigen Wandhöhe durch die max. zulässige Wand-

höhe jeweils gedeckelt ist.

zu B 3.1:

Für eine verbindliche Grenzbebauung wird weiterhin die Aufnahme von Baulinien empfohlen (siehe auch zu B 2.1 und Festsetzungen durch Planzeichnung), da geplante Grundstücksgrenzen innerhalb des Plangebietes zur Umsetzung nicht ersichtlich sind.

Stellungnahme:

Die zukünftigen Grundstücksgrenzen ergeben sich innerhalb der Quartiere. Insbesondere hier ist eine Grenzbebauung erwünscht. Diese Grenzbebauung wird durch eine abweichende Bauweise festgesetzt, die nicht nur den seitlichen Grenzsanbau, sondern auch den Anbau an die vordere und hintere Grundstücksgrenze regelt.

zu 3.5:

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze ist im Nordwesten ein Wertstoffhof vorgesehen. Die Festsetzung sollte überprüft werden.

Stellungnahme:

Die Darstellung des Wertstoffhofes erfolgt nur hinweislich. Der genaue Standort ist im Rahmen des Planvollzugs/Baugenehmigungsverfahrens zu klären.

zu B 3.7:

Im Zusammenhang mit dem in der Begründung erläuterten Konzept zur oberirdischen Erschließung des Quartiers überwiegend durch Fuß- und Radverkehr (siehe Punkte 5.2, 5.3, 5.4, 6.3, 6.4 und 6.5 der Begründung) wird weiterhin empfohlen, die Nutzung der gekennzeichneten Aufenthaltsflächen bzw. (öffentlichen) Verkehrsflächen (z.B. öffentlicher Fußgängerbereich „Promenade“, öffentlicher Fußgängerbereich „Quartiersplatz“, Fußgängerbereich „Wohngasse“) zu konkretisieren.

Stellungnahme:

Das städtebauliche Konzept ist mit den Festsetzungen hinreichend konkret. In der Abwägung zwischen den Anforderungen an die Rahmenplanung und einer lebendigen und nachhaltigen Siedlungsentwicklung soll der Bebauungsplan gestalterische Freiheiten erhalten. So kann z. B. auf den Bedarf von Stellplätzen für Fahrräder, Entwässerungsflächen und -anlagen eingegangen werden ohne Gefahr zu laufen, dem Bebauungsplan zu widersprechen (siehe auch Kapitel 6.1 der Begründung). Insbesondere von den Festsetzungen öffentlicher Verkehrsflächen innerhalb des Quartiers wird abgesehen. Entsprechende (Mit)Benutzungsrechte für die Allgemeinheit in Form von Geh- und Fahrrechten werden begleitend im städtebaulichen Vertrag geregelt.

zu B 3.8:

Die Festsetzung der Fläche für die innere Durchgrünung sollte konkretisiert werden (öffentliche oder private Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).

Zur Sicherstellung der Umsetzung des in der Begründung erläuterten Freiraumkonzepts (siehe 6.3) für das Quartier wird empfohlen, die unterschiedlichen Nutzungen („gemeinschaftliche Räume“, „ruhiger Grünhof“ etc.) zu konkretisieren.

Auch die gewünschte Begrünung der Stellplatzflächen sollte festgesetzt werden (siehe Hinweise durch Planzeichen).

Stellungnahme:

Es wird auf obige Stellungnahme zur GFZ und der Auswirkung zur Festsetzung von Grünflächen verwiesen. Von der Festsetzung der durchgrünten Fläche wird abgesehen. Zum einen bedürfte es

entsprechender Zweckbestimmungen, zum anderen wären entsprechend festgesetzte Flächen nicht bei der GRZ/GFZ zu berücksichtigen. Gleichzeitig wird durch die getroffene Festsetzung sichergestellt, dass eine Nutzung nur durch Nebenanlagen erfolgt und die Fläche im Übrigen zu begrünen ist.

Es wird auf obige Stellungnahme zu B 3.7 verwiesen.

Grundsätzlich sind nicht unterbaute Flächen wasserdurchlässig herzustellen, siehe Ziff. 8.6 der Stellplatzsatzung. In Bezug auf die öffentlichen Stellplätze wird auf obige Stellungnahme zur Festsetzung von Besucherstellplätzen verwiesen, wonach die detaillierte Erschließungsplanung von der Stadt erfolgt und umgesetzt wird. Die Versiegelung von Stellplätzen kann hier entsprechend vermindert werden.

zu B 8.2:

Zur Verbesserung des Stadtklimas wird angeregt, eine Begrünung aller Dachflächen (je nach Nutzung) festzusetzen.

Stellungnahme:

Nachdem die Dachflächen der unteren Geschosse auch als Terrasse dienen können, soll es bei der bisherigen Regelung bleiben.

Begründung

zu E 1:

Die Notwendigkeit der Planung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Stadt Germering ist unter Berücksichtigung der städtischen Bevölkerungsentwicklung, der Anzahl der zu erwartenden Bewohner und Flächenverfügbarkeit im Innenbereich zu begründen und weiterhin mit nachvollziehbaren Daten zu belegen.

Stellungnahme:

Die Begründung wird nachfolgend ergänzt:

Die Stadt Germering beabsichtigt die Schaffung neuer Wohnbauflächen, die durch verträgliche weitere Nutzungen ergänzt werden sollen. Dabei wird mit der Realisierung des Bebauungsplanes „Kreuzlinger Feld – 1. BA Wohnen“ der erste Teil eines mehrstufigen Entwicklungsplanes realisiert. Die Stadt ist mit der S-Bahn Linie 8 an das Zentrum der Landeshauptstadt München angebunden. Das Plangebiet befindet sich in einer fußläufigen Entfernung von ca 1 – 1,5 km zu einem Bahnhof der Stadt Germering. Dabei wird das Plangebiet auch verkehrstechnisch gut durch die Kreuzlinger Straße erschlossen. Übergeordnet wird das Gebiet auch durch die Staatsstraße 2068 (Landsberger Straße) angebunden. Durch die Alfons-Baumann-Straße im Süden sowie die Planstraße A im Norden kann das Plangebiet vollständig erschlossen werden. Die Anbindung zur S-Bahn wird über den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) mit nah gelegenen Haltestellen einiger Buslinien im 20-Minutentakt sichergestellt.

Durch diese umfangreichen Anbindungsmöglichkeiten lässt sich der Bebauungsplan als zentrales und wichtiges Plangebiet in der Stadtentwicklung von Germering festhalten, um die dringende Nachfrage nach Wohnraum zu decken und die Abwanderung insbesondere junger Menschen zu verhindern.

Mit Stand 21.09.2021 verzeichnet die Stadt Germering 40.880 Einwohner*innen; angestiegen von 37.972 Einwohner*innen im Jahre 2011, was einer moderaten Bevölkerungswicklung entspricht. Zur Wohnbaulandentwicklung zur Bedarfsplanung soziale Infrastruktur wird auf das vom Stadtrat beschlossene Gesamtkonzept soziale Infrastruktur und Folgekosten aus dem Jahr 2019 verwiesen, welches Grundlage sowohl für die Stadtentwicklung Germerings, als auch für die Umsetzung in Bebauungsplänen mit zugehörigen städtebaulichen Verträgen ist. Mit dieser Grundlage möchte die Stadt Germering durch die Bereitstellung von Wohnbauflächen bzw. die Neuausweisung des

Wohngebietes Wohnraum schaffen, um auch einer Überalterung der Bevölkerung entgegen zu wirken und eine heterogene Altersstruktur zu erhalten. Im Zuge dieser Entwicklung ist das geplante Vorhaben zielführend, da die vorhandenen Potentiale sowohl dem gegenwärtigen als auch den zukünftigen Wohnbedarfen zugeführt werden kann.

zu E 5:

Das städtebauliche Konzept sollte auch unter Berücksichtigung der westlich und östlich angrenzenden zu überplanenden Flächen erläutert werden.

Stellungnahme:

Erforderliche Ergänzungen zu den unter 5.1 und 5.3 der Begründung bereits aufgeführten Erläuterungen, die einen eindeutigen Zusammenhang des Quartiers mit der Entwicklung des gesamten „Kreuzlinger Felds“ (städtebaulicher Entwurf) erkennen lassen, werden nicht gesehen.

zu E 6.3.1:

Die Einfriedung im Abstand von maximal 7,0 m zur Wohnbebauung widerspricht der Festsetzung B 5.4 von 3,50 m. Dies sollte angepasst werden.

Stellungnahme:

Die Begründung beschreibt eine mögliche Gartenfläche zwischen Terrassentür und Gartenzaun. Die Festsetzung bezieht sich auf die Baugrenze, an welche nicht angebaut werden muss. Ein Widerspruch ist nicht erkennbar.

zu E 7.1:

Zur Gewährleistung der gewünschten Nutzungsmischung insbesondere im MU (Urbanes Gebiet) sollten entsprechende Festsetzungen (ggf. gem. § 6a Abs. 4 BauNVO) getroffen werden.

Stellungnahme

Die Art der Nutzung ergibt sich aus der allgemeinen Zulässigkeit. Eine Änderung der Festsetzung ist nicht erforderlich.

zu E 7.3:

Die Festsetzung der Gebäude als Grenzbebauung über Baulinien fehlt im Festsetzungskatalog und sollte dringend ergänzt werden. Das Heranrücken der Baugrenze an die Grundstücksgrenze ist zur Umsetzung der gewünschten Bebauung nicht ausreichend.

Stellungnahme

Die Notwendigkeit von Baulinien wird nicht gesehen. Der Grenzanbau wird über die Festsetzung einer abweichenden Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO sichergestellt.

Gebäude können ausschließlich innerhalb der Baugrenzen entstehen, welche der Planzeichnung zu entnehmen sind. Sollten sich aufgrund von Grundstücksteilungen neue Grundstücksgrenzen ergeben oder werden Gebäude an bestehende Grenzen angebaut, sind diese als Grenzanbauten herzustellen. Die Bestimmtheit der Festsetzung wird daher nicht in Frage gestellt.

Die Bedenken, dass die Bauweise nicht nach § 22 Abs. 4 BauNVO („Im Bebauungsplan kann eine von Absatz 1 abweichende Bauweise festgesetzt werden. Dabei kann auch festgesetzt werden, inwieweit an die vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf oder muss.“) festgesetzt werden kann, werden nicht geteilt.

Naturschutz und Landschaftspflege

Aus naturschutzfachlicher Sicht werden keine Bedenken mehr erhoben, wenn nachfolgende Ergänzung im BP „Kreuzlinger Feld (BA I)“ übernommen wird:

- 9. Artenschutzrechtliche Maßnahmen

- 9.3 CEF-Maßnahme Zauneidechsenhabitat im Rahmen des Bebauungsplans „Wohngebiet Kreuzlinger Forst (BA I) auf einer Teilfläche von ca. 1.500 m² auf dem Grundstück Fl.-Nr.: 442/2, Gemarkung Puch, Stadt Fürstenfeldbruck

Auf einer Teilfläche von ca. 1.500 m² sind auf dem Grundstück F.-Nr.: 422/2 Gemarkung Puch, CEF-Maßnahmen für die Zauneidechsen vor Beginn der Baumaßnahme herzustellen. Die CEF-Maßnahmen sollen auf einer Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr.: 442/1, Gemarkung Puch hergestellt werden. Die Fläche ist im Eigentum der Fa. KRO, Kiesgruben Rekultivierung Oberbayern GmbH.

Hierzu ist umgehend eine rechtl. Sicherung der durchzuführenden CEF-Maßnahmen für die Zauneidechsen (z.B. Eintragung einer Grunddienstbarkeit) vorzulegen, dass auf der o.g. Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr.: 422/2, Gem. Puch, diese CEF-Maßnahmen angelegt und auf Dauer erhalten und gepflegt werden können.

Die CEF-Maßnahme Zauneidechsenhabitat im Rahmen des Bebauungsplanes „Wohngebiet Kreuzlinger Feld (BA I), Stadt Germering“, mit genauem Lageplan, Ausführungs- und Pflegearbeiten von Herrn Dr. Hermann Stickroth, vom 16.10.2020, ist zur Vervollständigung der gesamten CEF-Maßnahmen noch einzupflegen. Dieser CEF-Maßnahme wurde von Seiten der unteren Naturschutzbehörde zugestimmt.

Stellungnahme

Eine Festsetzung der CEF-Maßnahmen in der o.g. Form im Bebauungsplan ist rechtlich nicht möglich, da die Fläche der CEF-Maßnahme außerhalb des Bebauungsplanes liegt. Die Stadt hat im Zuge des abgeschlossenen städtebaulichen Vertrages die Umsetzung und rechtliche Sicherung der Maßnahme auf der Fläche jedoch sichergestellt. Von Seiten der betroffenen Stadt Fürstenfeldbruck, Gemarkung Puch liegt eine ebenfalls bestätigte Zusage vor, welche die Umsetzung der CEF-Maßnahmen zulässt. Den Anforderungen zum Schutz des Naturhaushalts wird daher im Sinne des § 1 a BauGB durch geeignete Maßnahmen auf der von der Stadt Germering durch dingliche Sicherung bereitgestellten Flächen nachgekommen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen des Landratsamts Fürstenfeldbruck werden zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich hierdurch, mit Ausnahme von redaktionellen Änderungen, keine Änderungen an der Planung. Die Begründung zu E 1 wird entsprechend ergänzt.

Abstimmungsergebnis

Wasserwirtschaftsamt

Das Wasserwirtschaftsamt gibt mit Schreiben vom 31.05.2021 nachfolgende Hinweise und Anregungen:

Vorsorgender Bodenschutz:

Folgende Textbausteine können in der Festsetzung unter „C Hinweise, Kap. 2.6“ ergänzt werden.

- *„Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Es soll geprüft werden, ob hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellt werden soll.“*
- *„Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.“*
- *„Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.“*

Stellungnahme:

Die textlichen Hinweise werden entsprechend ergänzt.

Niederschlagswasserbeseitigung:

Laut der Textlichen Festsetzungen Nr. 6 soll das Niederschlagswasser versickert werden. Laut Unterlagen liege geeigneter, sickertfähiger Boden vor. Zur Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers werden für alle Dachflächen eines vierten Vollgeschosses Gründächer vorgeschrieben (Nr. 5).

Das Vorgehen ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht zu begrüßen. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht soll dennoch geprüft werden, ob diese Regelung auch für 1-3 Vollgeschosse angewendet werden kann

Stellungnahme:

Nachdem die Dachflächen der unteren Geschosse auch als Terrasse dienen können, soll es bei der bisherigen Regelung bleiben.

In den Planunterlagen sind bislang keine Flächen für die Niederschlagswasserbeseitigung festgesetzt/gekennzeichnet. Flächen, auf denen das anfallende Niederschlagswasser flächenmäßig versickert werden soll, sollen in der Planzeichnung eingetragen werden. So kann sichergestellt werden, dass die für die Niederschlagswasserbeseitigung notwendigen Flächen auch tatsächlich vorhanden sind.

Stellungnahme:

Die Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser sind in der Planzeichnung grün dargestellt und zeichnen sich dadurch aus, dass sie weder über- noch unterbaut werden dürfen. Dies wird in der Begründung entsprechend unter 5.4.2 Niederschlagswassermanagement hinreichend beschrieben. Die Flächen sind somit tatsächlich vorhanden.

Zu „Hinweise zur Festsetzung Nr. 2.2.2“:

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht soll neben dem unverschmutzten Niederschlagswasser auch gering

verschmutztes Niederschlagswasser nach einer Vorreinigung versickert werden. Eine Einleitung in den Schmutzwasserkanal ist nur bei stark verschmutztem Niederschlagswasser denkbar. In diesen Fällen muss vorab mit dem Betreiber des Kanalnetzes eine Vereinbarung getroffen werden. Je nach Umfang und Verschmutzung ist auch eine Genehmigung für eine Indirekteinleitung beim Landratsamt Fürstenfeldbruck notwendig.

Wir empfehlen die Formulierung dahingehend anzupassen.

Stellungnahme:

Es handelt sich nicht um eine Festsetzung, sondern um einen Hinweis, welcher entsprechend ergänzt wird.

Starkregenereignisse:

Die Anwendung der von StMB und StMUV gemeinsam veröffentlichten Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ wird empfohlen. Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung.

Oberflächenabfluss infolge von Starkregen wurde in der Grundkonzeption der Planung nicht berücksichtigt.

Deshalb empfehlen wir zu prüfen, ob die topographischen und hydrologischen Verhältnisse erhoben und eine Gefährdungs- und Fließweganalyse sowie eine Risikobeurteilung durchgeführt werden soll. Die Ergebnisse sollen dann im Plan berücksichtigt werden. Eine Gefährdungsbetrachtung des Gemeindegebietes durch Starkregenereignissen ist förderfähig. Hierzu können Sie sich gerne an uns wenden.

Stellungnahme:

Der Oberflächenabfluss infolge von Starkregen hat nach bisherigen Erfahrungen in Germering nicht zu Überschwemmungen in erheblichem Ausmaß geführt. Aufgrund des relativ ebenen Gemeindegebietes und dem vorgesehenen Entwässerungskonzept in dem gleichfalls relativ ebenen Baugebiet ist eine Überflutung nach derzeitigem Kenntnisstand eher unwahrscheinlich.

Vorsorglich wird ein Hinweis aufgenommen, dass Gebäude und Tiefgaragen entsprechend konstruktive Maßnahmen ergreifen sollen, um einer möglichen Überflutung entgegenzuwirken.

Grundwasser:

Bislang werden keine Angaben zum Grundwasserstand getroffen. Laut Antragsunterlagen sind Tiefgaragen geplant. Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Tiefgarage, Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

Folgender Textbaustein soll berücksichtigt werden und kann übernommen werden:

Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass Oberflächenwasser nicht eindringen kann. Der Fluchtweg aus der Tiefgarage muss auch im Falle einer Überflutung gesichert sein (Wasserdruck).

Stellungnahme:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Grundwasser liegt in ausreichender Tiefe von derzeit mind. 9,0 m unter Gelände. Der vorgeschlagene Textbaustein wird unter 2.2.3 der textlichen Hinweise des BP aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes werden in den Bebauungsplan unter den Hinweisen übernommen.

Abstimmungsergebnis

Bayernwerk Netz

Die Bayernwerk Netz gibt mit Schreiben vom 23.06.2021 Anregungen zu ihrem Kabel, den Kabelplanungen sowie den Transformatorenstationen.

Stellungnahme:

Die Anregungen beziehen sich alle auf die Erschließungs- bzw. Ausführungsplanungen und nicht auf den Bebauungsplan.

Beschlussvorschlag

Die Anregungen der Bayernwerk Netz werden zur Kenntnis genommen.

Deutsche Bahn

Die Deutsche Bahn teilt mit, dass sich im überplanten Bereich von ihnen betriebene Versorgungseinrichtungen befinden und gibt Anregungen und Hinweise hierzu.

Stellungnahme:

Die Anregungen und Hinweise beziehen sich auf die nachfolgenden Baumaßnahmen und nicht auf den Bebauungsplan.

Beschlussvorschlag

Die Anregungen und Hinweise der Deutschen Bahn werden zur Kenntnis genommen.

Sonstige Stellungnahmen

ADFC

Die Stellungnahme des ADFC vom 07.07.2021 liegt als Anlage 2 bei.

zu 1. Fahrradstraße

Stellungnahme:

Für die gesamte Stadt Germering wird ein Fahrradverkehrskonzept durch das Institut für innovative Städte (INS) erarbeitet. Ausführungsdetails (Detailplanungen) wie Sichtdreiecke und Radwegekonzepte sind nicht Bestandteil eines Bebauungsplanes und daher nicht im Gutachten enthalten. Ebenfalls nicht Bestandteil eines Bebauungsplans ist, ob eine Straße als Fahrradstraße ausgebaut wird. Dies bleibt der Ausführungsplanung vorbehalten.

Die Ausführung der Kreuzungsbereiche und die Radwegeführung werden bei der nachfolgenden Erschließungsplanung berücksichtigt. Entlang der Kreuzlinger Straße bleiben die beidseitigen Radwege unverändert bestehen.

zu 2. Oberirdische Stellplätze

Stellungnahme:

Die planerische Abwägung zwischen der von etlichen Bürgern und Behörden angeregten Anzahl an Stellplätzen, der Stellplatzsatzung der Gemeinde, der Verkehrssicherheit von Fahrradfahrern und Fußgängern und deren planerische Umsetzung erfolgt in der anschließenden Erschließungsplanung. Dabei sind auch die Aspekte der Grünordnung, Besucherstellplätze und Stellplätze für Menschen mit Behinderungen zu berücksichtigen. Es stehen mit der Verbreiterung der Alfons-Baumann-Straße ausreichend Flächen zur Verfügung. Die Stellplätze im Norden sind nicht mehr auf öffentlichen Verkehrsflächen, sondern auf Privatgrund vorgesehen.

zu 3. Radwege und Ecke Kreuzlinger Str. / Alfons-Baumann-Straße

Stellungnahme:

Bezüglich der Sicherheit des Verkehrs in Bezug auf die angrenzenden Schulen wird im Bebauungsplan die bestehende Alfons-Baumann-Straße um ca. 6 m verbreitert. Die dann entstehenden öffentlichen Verkehrsflächen geben bei der nachfolgenden Straßenplanung ausreichend Möglichkeit zur detaillierten Planung und Berücksichtigung des Fußgänger- und Fahrradverkehrs. Auch die Einmündungsbereiche in die Kreuzlinger Straße und den Starnberger Weg können entsprechend berücksichtigt werden. Ein konkretes Verkehrskonzept im Bereich der Kreuzlinger Straße ist nicht Bestandteil der Bauleitplanung, wird im Erschließungskonzept jedoch geprüft und in die Gesamtplanung mit einbezogen. Dass sich hieraus eine deutliche Verschlechterung der Verkehrsbeziehungen ergeben soll, kann nicht nachvollzogen werden. Es bestehen bereits nebeneinander sowohl Fuß- als auch Radwege auf beiden Seiten der Kreuzlinger Straße.

zu 4. Anbindung für den Radverkehr

Stellungnahme:

Das Verkehrskonzept außerhalb des Baugebiets ist nicht Bestandteil der Bauleitplanung, wird im Erschließungskonzept jedoch geprüft und in die Gesamtplanung mit einbezogen. An den Baugebieten selbst verlaufen Hauptverkehrsstraßen mit beidseitigen Fuß- und Radwegen.

zu 5. Ausfahrten Tiefgaragen

Stellungnahme

Zufahrten zu den Tiefgaragen sind in der Straße A und in der Alfons-Baumann-Straße vorgesehen. Die Bereiche, in denen keine Zufahrt zulässig ist, sind gesondert gekennzeichnet. Die Hinweise zur Ausführung der Tiefgaragenzufahrten werden zur Kenntnis genommen.

zu 6. Stellplätze für Fahrräder

Stellungnahme

Der erforderliche Nachweis von Fahrradabstellplätzen für die Bewohner kann entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Germering erfüllt werden. Festsetzungen im Bebauungsplan, die über die Stellplatzsatzung hinaus gehen, sind nicht erforderlich.

zu S. 7 Verkehrsgutachten

Stellungnahme

Auf Grund der ermittelten Qualitätsstufen der umliegenden Straßen, der maßgeblichen Rückstaulängen sowie der Abstände zwischen den Knotenpunkten ist von keinem Schleichverkehr auszugehen. Beispielhaft beträgt der Rückstau der östlichen Zufahrt des Knotenpunktes K 11 auf der Landsberger Straße im Planungsfall rd. 77 m. Der Knotenpunkt K 12 Salzstr./Landsberger Str. / Oberfeldstraße ist rd. 550 m entfernt. Daher kommt es zu keiner gegenseitigen Beeinflussung der Knotenpunkte. Für die gesamte Stadt Germering wird ein Fahrradverkehrskonzept durch das Institut für innovative Städte (INS) erarbeitet. Verkehrsbeziehungen innerhalb des Gebiets wurden bei der Planung berücksichtigt.

Beschlussvorschlag

Die Anregungen des ADFC werden zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich daraus keine Änderungen an der Planung.

BUND Naturschutz in Bayern e.V. (BN)

Der BN nimmt mit Schreiben vom 01.07.2021 nachfolgend Stellung:

Dieses Vorhaben planerisch isoliert zu behandeln, hält der BN für falsch. Die Dimension dieses Vorhabens allein schon, aber auch die zu erwartende künftige Bebauung weiterer Flächen im Kreuzlinger Feld, hat erhebliche städtebauliche Auswirkungen auf die Gesamtentwicklung der Stadt. Daher vertritt der BN die Ansicht, dass eine solche Planung, auch im Hinblick auf eine möglichst breite Bürgerbeteiligung, Gegenstand eines umfassenden Entwicklungsplanes sein sollte. Den begrenzten Rahmenplan halten wir für keine ausreichende Grundlage.

Stellungnahme

Das Baugebiet ist im Flächennutzungsplan als vorbereitendem Bauleitplan bereits seit Jahren mit seinen städtebaulichen Auswirkungen berücksichtigt. Die teilweise Änderung von einem Gewerbe- zu einem Wohnstandort hat nur untergeordnete Bedeutung und wird bei der Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt. Das Planungskonzept wird auch von den Behörden/sonstigen Trägern öffentlicher Belange nicht negativ bewertet. Der Rahmenplan stellt nicht das Entwicklungskonzept für das Stadtgebiet dar, sondern das städtebauliche Konzept für diesen Teilabschnitt von Germering.

Der BN hat mit Stellungnahme vom 11.04.2020 zu den Bebauungsplan - Vorentwürfen für dieses Planungsgebiet seine Einwendungen und alternative Vorschläge vorgebracht. Sie wurden vom Stadtrat auf Vorlage des Bauamtes mehrheitlich lediglich zur Kenntnis genommen. Folglich haben die von uns vorgebrachten Argumente gegen die Bewertungen und Schlussfolgerungen in den neu ausgelegten Unterlagen so gut wie keinen Niederschlag gefunden. Deshalb lehnen wir die Planungsentwürfe ab und erneuern hiermit unsere grundsätzlichen Einwendungen:

- Der unwiederbringlich große Verlust an unserer Lebensgrundlage und endlichen Ressource Boden, der einen hohen Verlust an Ökosystemleistungen zur Folge hat. Diese Verluste können durch keine wie auch immer geartete Maßnahme kompensiert werden!*
- Ein zu hoher Flächenverbrauch*
- Negative CO₂ Bilanz*
- Eine erneute Verschlechterung des städtischen Kleinklimas aufgrund der klimatologisch verfehlten Gebäudeanordnung in sich sowie in der Grundstruktur der Blöcke, die mit den versetzten Mittelblöcken einen Weitertransport von kühler Frischluft Richtung Innenstadt ausbremsen. Im Umweltbericht wird schon direkt auf die geschützten Blockstrukturen eingegangen, die zwar in der Übergangszeit von Vorteil sind, was im Umkehrschluss bedeutet, dass sich diese doch gerade im Sommer extrem aufheizen. Diese Erfahrungen können bereits im Glücksgefühl beobachtet werden. Die Gesundheitsvorsorge wurde hierbei vollständig außer Acht gelassen. Wie viele Bäume im Bereich der Promenade gepflanzt werden können, ist*

*fraglich, da neben Verkehrssicherheit auch auf Feuerwehruzufahrten geachtet werden muss.
Filterwirkung, Schattenspende und CO2 Bilanz verschlechtern sich dadurch noch mehr.*

Stellungnahme

Wie bereits in der Abwägung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 15.09.2020 beschrieben, wurden o. g. Bedenken geprüft und vor allem die klimatischen Maßnahmen und die Auswirkungen ausführlich erläutert. Die Bauleitplanung und insbesondere der städtebauliche Rahmenplan, welcher Inhalt der Planzeichnung ist, stellen die o. g. Beziehung Feuerwehr, Bäume und grünordnerische Gestaltung dar.

- Die Daten im Umweltbericht wurden nicht exakt ermittelt. Gerade bei den Schutzgütern Klima/Luft sowie Boden werden bei den Auswirkungen fehlerhafte Rückschlüsse gezogen.*
- Die zusätzliche Belastung von Umwelt und Verkehrsinfrastruktur durch eine Verkehrszunahme von voraussichtlich werktäglich rd. 7850 Fahrzeugbewegungen. Das Verkehrsgutachten bewertet unseres Erachtens die negativen Auswirkungen auf die gesamte Stadt und ihre Umwelt als zu gering.*

Stellungnahme:

Die Stellungnahme des BN zu o. g. Punkten begründet nicht, wo falsch ermittelt wurde und welche Rückschlüsse oder Ergebnisse sich hätten ergeben sollen. Von Seiten der Fachstellen bei den Behörden/sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden keine Anregungen oder Bedenken zu den Untersuchungen und Daten vorgebracht. Eine erneute gutachterliche Prüfung ist daher nicht veranlasst.

- Die Promenade soll gleichberechtigt als Fuß- und Radwegeverbindung genutzt werden und parallel noch als Aufenthaltsraum ausgestattet mit Freizeitanlagen ausgelegt werden. Nach unserem Erachten ist dafür zu wenig Platz, bedenkt man, dass Lastenräder, die die Stadt fördert, bereits eine Breite von bis zu 90 cm besitzen und durch die Elektroräder die Geschwindigkeiten deutlich höher liegen können.*

Stellungnahme:

Die Bauleitplanung und insbesondere der städtebauliche Rahmenplan, welcher Inhalt der Planzeichnung ist, stellen die o. g. Beziehung Feuerwehr, Bäume und grünordnerische Gestaltung dar. Nachdem ausreichend Platz für die Feuerwehruzufahrten vorhanden ist, ist davon auszugehen, dass selbst für 90 cm breite Lastenräder ausreichend Platz zur Verfügung steht. Mit den gestalterischen Maßnahmen soll den möglichen Geschwindigkeiten von E-Bikes entgegengewirkt werden.

Zudem sollen Fahrrad- und Fußwege entlang der nördlich und südlich verlaufenden Erschließungsstraßen im Rahmen der Erschließungsplanung vorgesehen werden, die ebenso für den Rad- und Fußverkehr zur Verfügung stehen.

- Eine an der Architektur orientierte, d.h., eher kleinteilige, statt übergreifende Grünordnung kann einer wirklichen Vernetzung von Landschafts- und Lebensräumen über das Planungsgebiet hinaus (z. B. mit dem Stadtrand prägenden Kleingartengelände und den künftig noch zu bebauenden Flächen) und Aufenthaltsräumen für Nichtbewohner dieses Quartiers nicht gerecht werden. Es fehlt an einer ganzheitlichen Grünflächenkonzeption (vgl. hierzu fehlender Entwicklungsplan).*

Stellungnahme:

Wie bereits in der Abwägung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 15.09.2020 beschrieben, wurden o. g. Bedenken geprüft und auch die Maßnahmen und die Auswirkungen in Bezug auf die Grünordnung ausführlich erläutert. Die Bauleitplanung und insbesondere der städtebauliche Rahmenplan, welcher Inhalt der Planzeichnung ist, stellen die o. g. angeblich fehlende Entwicklung eindeutig dar.

- *Ein fehlendes nachhaltiges Energiekonzept, insbesondere für die Wärmeerzeugung, für das gesamte, auch noch später zu bebauende Gebiet.*

Stellungnahme:

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 vorgeschlagene Energieversorgung statt. Insbesondere wird die Nutzung von Fernwärme geprüft.

Außerdem lässt die Dimension der künftigen Bebauung eine enorme, kurzfristige Zunahme der Stadtbevölkerung erwarten. Dem Ziel eines moderaten Wachstums und damit einer nachhaltigen Germeringer Stadtentwicklung im Sinne des Leitbilds der Stadt Germering stünde das eindeutig entgegen.

Die Planung wird als in Übereinstimmung mit den Zielen des LEP und des RP 14 begründet. Der BN steht nicht allein mit der Auffassung, dass eine Veränderung der bestehenden Zielsetzung des LEP als unbedingt notwendig erachtet wird. Insbesondere der ständig weiter ausufernde Flächenverbrauch und der sich immer stärker auswirkende Klimawandel auf Mensch und Natur erfordern dies. Gerade die Bayerische Staatsregierung sieht entsprechenden Handlungsbedarf. Ist es daher noch vertretbar, sich in einem solchen Verfahren auf Ziele zu berufen, die der aktuellen Situation nicht mehr gerecht werden können?

Der BN unterstellt zwar nicht, dass die Abwägung von Auswirkungen der Planung auf die jeweiligen Wirkfaktoren mit einer gewissen Zielsetzung erfolgt. Es ist allerdings enttäuschend, registrieren zu müssen, dass alle zukunftsweisenden Maßstäbe und Erkenntnisse in Bezug auf Umwelt- und Klimaschutz und damit Menschenschutz kaum Beachtung finden. Eine Chance klimaneutral, ressourcenschonend und zukunftsweisend zu planen wurde wieder einmal nicht genutzt.

Als bedenklich sehen wir so manche unverbindlichen Formulierungen. Zum Beispiel "Der Verzicht auf einen überdimensionierten Festsetzungskatalog zur Gebäudegestaltung, soll den erforderlichen Spielraum schaffen, um u. a. auf die Anforderungen an den Umwelt- und Klimaschutz eingehen zu können". Was spricht denn gegen eine verbindliche Festsetzung einer Fassadenbegrünung und zwar nicht nur bei Nebengebäuden? Erfahrungsgemäß sieht der BN in solchen Unverbindlichkeiten eher einen Türöffner für mögliche Abweichungen im Sinne des Bauinvestors im Rahmen der Baugenehmigung, ohne damit nochmals den Plan ändern zu müssen. Auch in Anwendung der Vorschriften des BauGB gäbe es gerade auch im Hinblick auf den Umwelt-, Klima- und Naturschutz weiter gehende Möglichkeiten für verbindliche Festsetzungen in so einem Verfahren.

Die Stadt Germering sichert den Germeringer Bürgern und Bürgerinnen in ihrem Leitbild auch zukünftig den Erhalt der Lebensqualität zu. Der BN ist sich sicher, dass diese Art der Planung diesem Ziel nicht gerecht werden kann.

Stellungnahme:

Die in der Stellungnahme des Bund Naturschutz in Bayern e. V. in Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 14.04.2020 vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden von der Bauverwaltung und den Fachplanern eingehend geprüft und abgewogen. Dabei haben sich nach deren Auffassung keine Erkenntnisse ergeben, die eine Änderung des Bebauungsplanes zur Folge gehabt hätten. Die wesentlichen Inhalte der Stellungnahme sind in der Bauleitplanung unter Abwägung aller Belange angemessen berücksichtigt. Dem Stadtrat wurde das Ergebnis zur Information vorgelegt und

konnte in der Stadtratssitzung am 15.09.2020 im Stadtrat diskutiert werden. Der Stadtrat ist den Empfehlungen der Bauverwaltung gefolgt und hat die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.

Die Prüfung der erneuerten grundsätzlichen Einwendungen kommt zu dem gleichen Ergebnis wie die Stellungnahme vom 15.09.2020.

„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 den Bebauungsplan, 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 nachfolgenden 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 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 ausdehnten 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 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 Nachbarschaften 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, den Großteil der Promenade üppig zu begrünen. Hier sollen neben vielen Baumpflanzungen auch verschiedene bienen- und insektenfreundliche Blühflächen 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 notwendigen 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 qualitativem 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 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 aufgestete, mittelgroße Bäume gepflanzt werden, so dass eine Durchströmung

trotzdem möglich ist. So können beide sehr wichtigen Aspekte bedient werden. Das übergeordnete Grünkonzept basiert auf einer 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 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 Sandartstraße in München genannt werden. Hier können komplett geschlossene Blockstrukturen mit ähnlichen Proportionen und parkartigen Innenhofstrukturen 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 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.

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.

Verkehr und ÖPNV

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

Beschlussvorschlag

Die Ausführungen des Bund Naturschutz in Bayern e.V. werden zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen an der Planung.

Abstimmungsergebnis

Stabstelle Klimaschutz der Stadt Germering

Die Stabstelle Klimaschutz gibt zu der Planung nachfolgende Anregungen.

1. Klimaschutz

Unter Klimaschutz wird die Verringerung sowie die Vermeidung weiterer Treibhausgasemissionen verstanden. Dazu zählen die Vermeidung von Energieeinsatz, die Verwendung effizienter Technologien sowie der Einsatz alternativer Energieträger.

1.1. Wärmeversorgung im Quartier

Aus dem jetzigen B-Plan ist nicht ersichtlich, wie der 1.BA mit Wärmeenergie versorgt werden kann.

Nach §9 (1) Nr. 12 BauGB lassen sich solche Versorgungsflächen im Bebauungsplan festsetzen. Diese Flächen sind nur notwendig, wenn sie tatsächlich benötigt werden, was beispielsweise bei Wärme aus Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung oder oberflächennaher Geothermie wie z.B.

Grundwasserwärmepumpen nicht nötig ist. Diese Anlagen stehen meist immer in den Gebäuden.

- *Wie ist der Stand der Planung zur nachhaltigen Wärmeversorgung des 1. Bauabschnitts?*
- *Besteht ein übergreifendes Wärmekonzept zusammen mit den weiteren Bauabschnitten?*

Stellungnahme:

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, insbesondere wird eine Nutzung von Fernwärme geprüft.

1.2. Nutzung von Photovoltaik

Es ist begrüßenswert, dass Flachdächer festgesetzt wurden, was eine mögliche Nutzung von Solarenergie begünstigt. Des Weiteren ist es begrüßenswert, dass Dachflächenbegrünungen festgesetzt wurden (siehe auch Kapitel 2.3). Aus den vorläufigen Ergebnissen des Energienutzungsplans ist ersichtlich, dass auf dem Stadtgebiet nur 5% des Stromverbrauchs regenerativ erzeugt werden.

- *Wie wird der Energiewende, insbesondere der Nutzung von Photovoltaik, im 1. Bauabschnitt Rechnung getragen?*

Stellungnahme:

Die Nutzung von Photovoltaik kann nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden, diese ist jedoch zulässig. Die Entscheidung soll dem Bauherrn überlassen bleiben.

Klimaschutz und Klimaanpassung dürfen nicht gegeneinander ausgespielt werden. In der Praxis haben sich bereits Solar-Gründächer mit extensiver Begrünung etabliert. Es empfiehlt sich, bei den geplanten Dachbegrünungen Solar-Gründächer zu prüfen.

- *Können Solar-Gründächer mit den jetzigen Festsetzungen zur Dachbegrünung verwirklicht werden?*

Stellungnahme:

Mit den Festsetzungen können Solar-Gründächer verwirklicht werden.

2. Klimaanpassung

Unter anderem sind klimawandelbedingt wärmere Durchschnittstemperaturen, häufigeres Auftreten von Extremtemperaturen sowie längere Trockenphasen durch veränderte Niederschlagsmuster zu erwarten. Um urbane Hitzeinseln zu vermeiden, empfehlen das Umweltbundesamt als auch das Bayerische Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz in Kooperation mit der Technischen Universität München bereits bestehende Instrumente in der Bauleitplanung zu nutzen.

2.1. Durchlüftung

Der Deutsche Wetterdienst (DWD) misst momentan an mehreren Standorten die Durchlüftung der Stadt und aktualisiert das Windgutachten von 1994. Ein weiterer Teil des Auftrags ist die Erstellung eines Kaltluftabflussmodells mittels KLAM_214.

Im 1. BA ist diesbezüglich eine Frischluftschneise vorgesehen. Diese Schneise ist wichtig, um dem urbanen Hitzeinseleffekt zu begegnen und die weitere Durchlüftung der angrenzenden Gebiete sicherzustellen. Ein Teilgebäude des 1. BA ragt dabei weit in diese Schneise (Abbildung 2).

- Kkritisiert wird u.a., dass die Bebauung die Frischluftzufuhr hindert. Wäre es sinnvoll und möglich, das Gebäude nach Nordwesten zu verschieben, sodass die Schneise „freier“ wird? Oder steht der theoretische Standort dann wiederum in der Hauptluftschneise der Bahnlinie?
- Die Schule des 2. BA steht im städtebaulichen Entwurf möglicherweise der Frischluftzufuhr senkrecht „im Weg“. Gibt es eine Möglichkeit, das Teilgebäude im Nordwesten des Entwurfs (3-stöckig) etwas aus der Schneise zu nehmen?

Stellungnahme:

Ein Verschieben der Gebäude nach Norden verengt die Freischluftschneise entlang der Bahn. Für die Schule gibt es noch keine festen Gebäudestandorte. Dies ist Inhalt des nachfolgenden Wettbewerbs und kann vorgegeben werden.

Im Rahmenplan und daraus nachfolgend in den Bebauungsplänen sind sämtliche Ergebnisse der Untersuchungen berücksichtigt worden und unter Abwägung aller Belange wie Nachverdichtung, Durchlüftung, Klima usw. ausgearbeitet worden.

2.5. Rückhalt von Niederschlagswasser

Mit Festsetzung 6 ist die Entwässerung geregelt. Unverschmutztes, abfließendes Niederschlagswasser ist zu versickern und darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeführt werden. Im Sinne einer Schwammstadt ist der Regenwasserrückhalt sinnvoll und notwendig, um einen Kühleffekt zu erhalten, der Natur zur Verfügung zu stehen, das Kanalnetz zu entlasten und Grundwasser zu bilden. Es ist zu erwarten, dass höhere Niederschlagsmengen, längere Trockenphasen sowie vermehrte Extremwetterereignisse durch den Klimawandel auf Germaring zukommen,

- Es ist begrüßenswert, dass auch die markierten Flächen für Nebenanlagen (gelb) zu begrünen sind, wenn keine andere Nutzung vorgesehen ist. Wie verhält es sich mit Flächen, die versiegelt werden müssen? Kann Oberflächenwasser hier abfließen und versickern?

Stellungnahme:

Die Frage kann mit „ja“ beantwortet werden, da dies unter 8.6 der textlichen Festsetzungen verankert ist.

2.6. Flächen zu Urban Gardening

Der Bauräger wirbt öffentlichkeitswirksam mit Urban-Gardening-Konzepten. Um sicherzustellen, dass das Konzept „Stadt der kurzen Wege“ sowie „Orte der Begegnung“ umgesetzt werden wird, lassen sich nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB Flächen zum Urban Gardening festsetzen.

- Ist eine derartige Festsetzung im Bebauungsplan zielführend? Gäbe es andere Wege, sicherzustellen, dass die Werbeversprechen eingehalten werden?
- Können die Flächen für Nebenanlagen (Promenade, gelb) für Urban Gardening genutzt werden?

Stellungnahme:

Urban Gardening kann als Teil der Gestaltung von zu begrünenden Flächen rechtlich überall dort erfolgen, wo derartige Flächen zulässig sind. Ob und inwieweit diese Anlage entsprechender Flächen sinnvoll ist und erfolgt, ist auch mit Blick auf die Pflegeerfordernisse im Rahmen der konkreten Freiflächenplanung zu bestimmen. Von weitergehenden Festsetzungen wird daher insoweit abgesehen. Im Übrigen kann eine Bewirtschaftungsart wie „urban gardening“ nicht in einem Bebauungsplan festgesetzt werden.

3. Nachhaltige Mobilität

Die Vermeidung von emissionsintensivem, motorisiertem Individualverkehr (MIV) ist eine der Säulen, um die Pariser Klimaziele zu erreichen.

3.1. Flexibilisierung der Stellplatzsatzung

Annähernd die gesamte Fläche des 1. BA ist durch die Tiefgarage unterbaut. Im Sinne des Klimaschutzes ist es begrüßenswert, dass die Innenhöfe, sowie kleinere Flächen der Promenade (siehe 2.4) nicht unterbaut werden.

- Gibt es eine Möglichkeit durch die Nähe zum Bahnhof, die Stellplatzsatzung für diesen Bereich zu flexibilisieren, um so die Größe der Tiefgarage zu verkleinern? Dies spart nicht nur Kosten und Ressourcen, sondern gibt mehr Fläche für tiefwurzelnde Bäume frei. Außerdem wird MIV nicht noch zusätzlich begünstigt und gefördert.*

Stellungnahme

Diese Diskussion wurde über ein Jahr geführt und im Zuge der Gleichbehandlung aller Bauwerber vom Stadtrat ausgeschlossen. Es gilt die städtische Stellplatzsatzung.

3.2. Flächen für Kurier-Express-Paket-(KEP)-Dienste

*Die Corona-Pandemie hat gezeigt, dass der Onlinehandel weiterwachsen wird und noch lange nicht den Zenit erreicht hat. Somit werden auch die Lieferungen von KEP-Diensten weiter zunehmen. Im Bebauungsplan des 1. BA sind Flächen für Paketstationen nicht festgesetzt. Der Bauherr wirbt auf seinem Projektflyer mit zwei zugänglichen Paketstationen. Im Falle einer Nichteinhaltung hat das Quartier keine Paketstation und die KEP-Dienste werden durch das Quartier müssen. Bei der Anzahl der künftigen Bewohner*innen wird dies unweigerlich zu vermeidbarem Verkehrschaos führen.*

- Ist eine Festsetzung von Flächen für Paketstationen nach § 9 (1) Nr. 9 BauGB oder § 9 (1) Nr. 11 BauGB möglich und zielführend?*
- Können KEP-Dienste wie Paketstationen auch ohne Festsetzung im Bebauungsplan auf beispielsweise den Flächen für Nebenanlagen (gelb) eingesetzt werden?*

Stellungnahme

Paketstationen sind bei der konkreten Objektplanung auf der Ebene des Planvollzugs zu berücksichtigen. Als Nebenanlagen nach § 14 I BauNVO sind diese grundsätzlich zulässig.

Stellplatzflächen für Kurzzeitparker für Lieferverkehr sind in den öffentlichen Verkehrsflächen wie auch in den Flächen nach Festsetzung Ziff. 3.5 möglich. Eine konkrete Planung und Verortung erfolgt auf der Ebene der Objektplanung bzw. der Erschließungsplanung.

Immisionsschutz:

Durch das Ing.büro Greiner, welches mit den schalltechnischen Untersuchungen beauftragt ist, wurde mitgeteilt, dass neue Richtlinien für den Lärmschutz ab dem 01.04.2021 gültig sind. Diese sind verbindlich.

Mit Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 15.03.2021 wurden die Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB) - Ausgabe April 2021

eingeführt. In den BayTB vom April 2021 wird die bislang gültige DIN 4109-1:2016-07 ersetzt durch die DIN 4109-1:2018-01.

Durch die Anwendung der DIN 4109-1:2018-01 gemäß Punkt A 5.2 der BayTB ergeben sich im Vergleich zur bislang gültigen Norm folgende Änderungen, die im Rahmen einer Anpassung der schalltechnischen Untersuchung und des Bebauungsplanes berücksichtigt werden.

- Die Kennzeichnung der betroffenen Geäudefassaden in der Planzeichnung sowie die Nennung der erforderlichen gesamten bewehrten Bau-Schalldämmmaße unter Punkt 7.1.4 der textlichen Festsetzungen entfällt. Die genaue Festlegung der Anforderungen erfolgt nun im Rahmen des Bauvollzugs. Es wird hierzu unter Punkt 7.1.4 eine entsprechende geänderte Festsetzung in die Satzung aufgenommen.
- Zur Voreinschätzung der erforderlichen gesamten bewehrten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018 werden in der Untersuchung die höchsten zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel in einer Gebäudelärmkarte dargestellt.

Stellungnahme:

Die von der Änderung betroffenen Verfügungsberechtigten an den Grundstücken sowie die Emitenten, die Deutsche Bahn und der TSV Unterpfaffenhofen- Germering sowie das Landratsamt Fürstenfeldbruck, wurden im Rahmen einer erneuten (eingeschränkten) Beteiligung gem. § 4 a Abs. 3 S. 4 BauGB über die Sachlage informiert und um Stellungnahme gebeten, ob mit dieser Änderung Einverständnis besteht. Sowohl die Verfügungsberechtigten als auch von der Deutschen Bahn wurden keine Bedenken vorgebracht. Der Bebauungsplan wird entsprechend angepasst.

Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen Schreiben von Bürgerinnen und Bürgern ein.

Auf Grund des Datenschutzes werden die Namen „neutralisiert“ und die einzelnen Schreiben werden mit „Bürger*in“ 1, 2 usw. bezeichnet. Die Schreiben liegen der Beschlussvorlage bei.

Bürger*in 1 Schreiben vom 15.07.2021 (Anlage 3)

1. Absatz/ Einleitung

Stellungnahme:

Die in der Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am 23.04.2020 vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden von der Bauverwaltung und den Fachplanern eingehend geprüft und abgewogen. Dabei haben sich nach deren Auffassung keine Erkenntnisse ergeben, die eine Änderung des Bebauungsplanes zur Folge gehabt hätten. Die wesentlichen Inhalte der Stellungnahme sind in der Bauleitplanung unter Abwägung aller Belange angemessen berücksichtigt. Dem Stadtrat wurde das Ergebnis zur Information vorgelegt und konnte in der Stadtratssitzung am 15.09.2020 im Stadtrat diskutiert werden. Der Stadtrat ist den Empfehlungen der Bauverwaltung gefolgt und hat die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.

zu 1. Einfügung in das bestehende Umfeld.

Stellungnahme

Wie dem städtebaulichen Rahmenplan auf Seite 12 der Begründung zum Bebauungsplan entnommen werden kann, bestehen deutlich größere Gebäude im Süden des geplanten Gebietes. In Richtung

Osten befinden sich nach einigen Reihenhäusern ebenfalls Geschosswohnungsbauten. Das Einfügen und gleichzeitig der sparsame Umgang mit Flächen spiegeln sich maßgeblich auch in der Bevölkerungsdichte und Ausformulierung des vorgeschlagenen Quartiers wider. Der nicht selten geäußerte Wunsch nach weniger dicht bebauten 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 hinsichtlich der Dichte wohlbedacht überplant werden, um auch die folgenden Generationen vorausschauend zu berücksichtigen und im Sinne einer nachhaltigen Zukunft zu handeln. Eine Bebauung mit Einfamilien- und Reihenhäusern ist hinsichtlich des Flächenverbrauchs (Versiegelung durch Gebäude und Erschließung) im Verhältnis zur gewonnenen Wohnfläche kein Planungsziel.

zu 2. Belüftung der Stadt

Stellungnahme

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 genaue Stellung des zukünftigen Schulgebäudes ist Bestandteil des nachfolgenden Wettbewerbs.

zu 3. Zukunftsorientierte Technologien

Stellungnahme

Bei einem Neubau sind die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes (GEIG) anzuwenden. Photovoltaik und Solarthermie werden nicht ausgeschlossen und können errichtet werden.

Allgemein erfolgt die Bilanzierung der Umwelteinflüsse eines Bauwerkes nach der Rechenmethode der Ökobilanz gem. DIN EN ISO 14040 und 14044 und dabei festgelegter Standardwerte für die Umwelteinflüsse verschiedenster Materialien, Bauteile und Anlagentechnik. Dabei werden neben der geplanten Lebensdauer eines Gebäudes alle Materialien über ihren kompletten Lebenszyklus hin bilanziert. Genau wie es bei der Konstruktion große Schwankungsbereiche in der Umweltwirkung gibt, hat auch die Wahl der Gebäudetechnik großen Einfluss auf die Ökobilanz eines Gebäudes. So kann durch energieeffizientes und ressourcenarmes Betreiben eines Baukörpers mit erneuerbaren Energien die Auswirkungen, die durch seinen Bau verursacht wurden, über seine Lebensdauer hinweg wieder kompensiert werden.

Darüber hinaus ist eine Ökobilanz aktuell in Deutschland nicht verpflichtend. Für die Ebene des Bebauungsplanes ist keines der Instrumente relevant und es besteht darüber hinaus keine Rechtsgrundlage für die Festsetzung erhöhter bautechnischer Anforderungen.

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 eine mögliche Energieversorgung statt.

zu 4. Rad- und Fußverkehr

Stellungnahme

Die aktuelle Planung berücksichtigt insbesondere den reibungslosen Ablauf für die Fußgänger und Radfahrer in den genannten Kreuzungsbereichen. Sowohl der Starnberger Weg als auch die Kreuzlinger Feld sind mit Fuß- und Radwegen ausgestattet. Von Norden kommende Personen haben Vorfahrt und können die zukünftigen Erschließungsstraßen queren. Die Überquerung von Straßen ist in der Regel unvermeidbar. Diese Anregung kann in der detaillierten Straßenplanung, nach Inkrafttreten der Bebauungspläne gegebenenfalls Berücksichtigung finden.

zu 5. Nahversorger

Stellungnahme

Die Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandels ist mit den im LEP genannten Bedingungen geregelt.

Von der Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde wurde festgestellt, dass für die gem. LEP 5.3.2 (Z) erforderliche städtebaulich integrierte Lage des geplanten Einzelhandelbetriebes als zwingendes Kriterium der Nachweis einer ortsüblichen Anbindung an den ÖPNV zu erbringen sei. In den Begründungen zu FNP und BP wird dargelegt, dass durch eine ca. 250 m entfernte Bushaltestelle eine entsprechende, fußläufig zu erreichende Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr gegeben sei, eine Haltestelle im unmittelbaren Umfeld des Einzelhandelsvorhabens bei Bedarf nachgerüstet werden könne.

Die Planungen stehen somit den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

zu 6. Dachbegrünung

Stellungnahme:

Nachdem die Dachflächen der unteren Geschosse auch als Terrasse dienen können bzw. geplant sind, soll es bei der bisherigen Regelung bleiben.

Unter Punkt 8.2 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ist die Begrünung von Dachflächen festgesetzt. Zusätzliche Festsetzungen wie die Art der Begrünung sind aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich. Die Klimatische Wirkung fällt im Vergleich zu harter Bedachung immer positiv aus. Es wird im Übrigen davon auszugehen sein, dass Aufbauten nicht unnötig und ihrem Ausmaß angemessen errichtet werden.

zu 7. Freiflächen für die Öffentlichkeit

Stellungnahme:

Wie dem Punkt 6.4 der Begrünung des Bebauungsplanes zu entnehmen ist, ist dies ein wesentliches Ziel der Planung.

... „Rückgrat und „Adresse“ des neuen Wohngebietes ist eine Verlängerung der Kleinfeldstraße. Sie soll zukünftig das Quartier als öffentlich zugängliche Verkehrsfläche direkt mit der Innenstadt am „Kleinen Stachus“ verbinden und steht in erster Linie dem Fuß- und Radverkehr offen.“...

...“Die den Raum begleitenden Häuser wenden ihm ihre Empfangsfassade und ihre Haupteingänge zu, deren Haustüren sich barrierefrei auf dem Niveau des Außenraums befinden. Die Vorzone der Häuser ist in Einklang mit der öffentlich begehbaren Fläche zu gestalten und soll nicht eingezäunt werden, darf aber von der Hausgemeinschaft genutzt und möbliert werden, beispielsweise für Sitzbänke oder Kurzzeitparkplätze für Fahrräder. Die Vorzone dient also auch als privater Außenraum der Häuser;“...

zu 8. Kraftfahrzeuge, Verkehr

Stellungnahme:

Eine Lichtsignalanlage ist auf Grund der vorgefundenen Verkehrssituation die bestmögliche Variante der Knotenpunktgestaltung an diesem Knotenpunkt. Auf Grund der ermittelten Qualitätsstufe an der geplanten Lichtsignalanlage ist nicht mit Schleichverkehren zu rechnen, da der Verkehr mit einer ausreichenden Verkehrsqualität abgewickelt werden kann. Es kommt im Vergleich zur heutigen Situation zu einer Verbesserung der Verkehrsqualität in diesem Bereich. Für den Radverkehr stellt eine Lichtsignalanlage zwar eine Störungsstelle im freien Verkehrsfluss dar, jedoch kommt es zu einer signifikanten Steigerung der Verkehrssicherheit, sowohl für den Radverkehr als auch den Fußgänger, während des Kreuzungsvorganges am Knotenpunkt.

Für die gesamte Stadt Germering wurde ein Fahrradverkehrskonzept beauftragt, welches das Institut für innovative Städte (INS) derzeit erarbeitet. Verkehrsbeziehungen innerhalb des Gebiets wurden bei der Planung berücksichtigt.

zu 9. Promenade

Stellungnahme:

Das Konzept der Promenade ist im Rahmenplan zu dem Gebiet verankert. Das Planungsziel soll mit der Aufstellung von Bauleitplänen über die benachbarten im städtebaulichen Konzept dargestellten Baugebiete und Erschließungswege umgesetzt werden.

zu 10. Fahrradverkehr

Stellungnahme:

Für die gesamte Stadt Germering wurde ein Fahrradverkehrskonzept beauftragt, welches das Institut für innovative Städte (INS) erarbeitet. Verkehrsbeziehungen innerhalb des Gebiets wurden bei der Planung berücksichtigt.

Die genannten Hauptverkehrsstraßen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Deren Ausbau kann somit nicht im Bebauungsplan geregelt werden. Jeweils auf beiden Seiten der genannten Fahrbahnen ist jedoch sowohl ein Radweg als auch ein Fußweg vorhanden, womit eine sichere Anbindung der Schulen an den Hauptort besteht.

Durch den Bebauungsplan werden mit der Verbreiterung der Alfons-Baumann-Straße Voraussetzungen geschaffen, die im Rahmen der konkreten Straßenplanung auch die Berücksichtigung der Belange der Radfahrer ermöglichen.

zu 11. Abstellmöglichkeiten für Fahrräder

Stellungnahme:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und entspricht den mehrfachen Darstellungen in der Begründung (z. B. 6.5).

zu 12.

Stellungnahme:

Hierzu wird auf Punkt 10 verwiesen.

zu 13. Dauerhaft bezahlbarer Wohnraum

Stellungnahme

Eine zweckgebundene Festsetzung von Flächen für Wohngebäude, die nur für sozial geförderten Wohnraum zur Verfügung stehen, ist in einem Bebauungsplan rechtlich nicht möglich (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB). Dies hat die Stadt in städtebaulichen Verträgen entsprechend dem Grundsatzbeschluss

des Stadtrates vom 02.07.2019 geregelt.

zu 14.

Stellungnahme

Die Hinweise zu Entscheidungsprozessen und Bürgernähe werden zur Kenntnis genommen. Der städtebauliche Vertrag ist wirksam abgeschlossen und entfaltet mit Inkrafttreten des Bebauungsplans sein Wirken. Er geht in seiner Wirkung, insbesondere im Hinblick auf die Sicherung des geförderten Wohnungsbaus über die bloße Errichtung der Gebäude und Erschließung hinaus.

Beschlussvorschlag

Die Anregungen aus dem Schreiben vom 15.07.2021 des Bürgers*in Nr. 1 werden zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen an der Planung.

Abstimmungsergebnis

Bürger*in Nr. 2 Schreiben vom 16.07.2021 (Anlage 4)

zu Bedenken und Einwände – Kfz-Verkehr

Stellungnahme:

Entgegen der dargebrachten Stellungnahme und Auffassung des Einwenders ist die vorliegende Verkehrsuntersuchung als unabhängiges Gutachten zu betrachten. Die Datenbasis des ausgelegten Gutachtens wurde durch eine eigenständige Videozählung erarbeitet und plausibilisiert. Des Weiteren wurden eigene und selbstständige Neuverkehrsmengen erzeugt und auf das vorhandene Straßennetz umgelegt. Die aufgestellten Leistungsfähigkeitsnachweise basieren auf den Daten einer Videoerfassung des Tagesverkehrsaufkommens in Germering und wurden nach den einschlägigen Regelwerken (HBS = Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen) unter zur Hilfenahme der gängigen Software-Programme durchgeführt. Somit erfüllt die vorliegende Verkehrsuntersuchung oder das vorliegende Verkehrsgutachten unabhängig von der Betitelung, alle Kriterien um das geplante Bauvorhaben objektiv nach den anerkannten Regelwerken der Technik zu bewerten. Die Erschließung des zu bewertenden Bauvorhabens wird, wie schon in dem vorausgehenden Gutachten der Ingenieurgesellschaft SCHLOTHAUER & WAUER, als funktional und verträglich eingestuft.

In der Regel findet eine Untersuchung statt, dessen Ergebnisse dann in einem Gutachten dargestellt werden. In jedem Fall ist dem Titel des Dokumentes zu entnehmen, dass es sich inhaltlich um Verkehr handelt. Der Titel ändert nichts an der Aussagequalität. Jegliche vorliegenden Untersuchungen und Gutachten wie z. B. das Windgutachten, die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), schalltechnische Untersuchung usw. dienen der Information und der Meinungsbildung aller Beteiligten (Träger öffentlicher Belange, Bürger*innen, Stadträte*innen) und dem Nachweis der Einhaltung gesetzlicher Vorgaben und Schutzwürdigkeit. Daraufhin kann eine ordnungsgemäße Abwägung aller Belange untereinander und gegeneinander stattfinden auf deren Grundlage eine Entscheidung getroffen wird.

Aufgabe beider Verkehrsuntersuchungen war es, den Einfluss der Bebauung des Kreuzlinger Felds auf den Verkehr zu werten. Hierbei sollte untersucht werden, ob die zusätzliche Belastung durch die neu erzeugten Fahrten grundsätzlich für das Straßennetz verträglich ist und ob Maßnahmen zur Leistungssteigerung getroffen werden müssen. Die Einwohnerentwicklung in Germering erfolgt nicht punktuell um das Gebiet des Kreuzlinger Feldes, sondern verteilt sich erwartungsgemäß über das gesamte Stadtgebiet und somit auch über das gesamte untergeordnete und übergeordnete Straßennetz. Somit ist auf den untersuchten Straßen und an den bewerteten Knotenpunkten mit keiner Verschlechterung der Qualität zu rechnen.

Dass zur Beurteilung einer gesamtstädtischen Entwicklung, einer Identifizierung von Binnen-, Quell-,

Ziel- und Durchgangsverkehren sowie einer Abhängigkeit mit den benachbarten Gemeinden für die Stadt Germering ein Gesamtverkehrskonzept notwendig sei, ist nicht Bestandteil der Bauleitplanung. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag

Die Anregungen aus dem Schreiben vom 16.07.2021 des Bürgers*in Nr. 2 werden zur Kenntnis genommen. Es ergibt sich keine Änderung an der Planung

Abstimmungsergebnis

Bürger*in Nr. 3 Schreiben vom 10.07.2021 (Anlage 5)

Stellungnahme:

Der sogenannte DTVw (durchschnittliche tägliche Werkverkehr) unterliegt Schwankungen, sodass z. B. auch an 2 aufeinander folgenden Tagen an einem Knotenpunkt nicht das gleiche Verkehrsaufkommen gezählt werden kann. Des Weiteren wurde die genannte Zählung aus dem Jahr 2014 mittels Geschwindigkeitsmesstafeln durchgeführt. Die Verkehrserhebung mittels Geschwindigkeitsmesstafel ist für eine Abschätzung des Verkehrsaufkommens ausreichend, auf Grund der Anfälligkeit für Fehler solcher Messtafeln bei der Zuordnung der erfassten Längenklassen sind diese Ergebnisse darüber hinaus jedoch nicht verwertbar. Betrachtet werden muss diesbezüglich, in welchem Monat und über welche Zeitspanne gemessen worden ist. Insbesondere auch zu beachten ist, ob eventuelle Baumaßnahmen und/oder Streckensperrungen die Zählungen beeinflusst haben. Somit ist ein direkter Vergleich der erhobenen Daten nicht möglich. Die verwendeten Verkehrsdaten des vorliegenden Gutachtens wurden nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, „Empfehlung für Verkehrserhebung (EVE)“ und dem „Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS)“, erhoben. Zur Erfassung des DTVw ist es ausreichend, den Verkehr von Ende März bis Ende Oktober an einem Tag von 6:00-10:00 und 15:00-19:00 Uhr zu erfassen. Dieser Tag muss ein Normalwerktag, sprich ein Dienstag, Mittwoch oder Donnerstag außerhalb der Ferien sein sowie außerhalb von Sonderereignissen (z.B. Großveranstaltungen) liegen. Auf Grund dieser 2 x 4 Stunden Zählung kann über Faktoren auf den Tagesverkehr geschlossen werden.

Bei der vorliegenden Untersuchung wurde der Verkehr über 24h erfasst, um eine hochrechnungsbedingte Ungenauigkeit des Tagesverkehrsaufkommens zu vermeiden. Zudem erfolgte die Verkehrszählung per Videokamera, sodass Fehler bei der Auswertung nahezu ausgeschlossen werden können und somit die tatsächlichen Verkehrsverhältnisse verlässlich abgebildet werden können. Die Anregung zur Kerschensteiner Straße ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen aus dem Schreiben vom 10.07.2021 des Bürgers*in werden zur Kenntnis genommen. Es ergibt sich keine Änderung an der Planung.

Abstimmungsergebnis:

Bürger*in Nr. 4 Schreiben vom 13.07.2021 und 15.07.2021 (Anlage 6, 7)

zu 1. Zusammenfassung

Stellungnahme:

Das Gutachten von Schlothauer & Wauer ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Aus dem Gutachten ergeben sich keinerlei Festsetzungen, welche im Bebauungsplan Berücksichtigung finden bzw. finden müssen. In Bezug auf das Erstgutachten ist es nicht zwingend erforderlich sämtliche

Unterlagen, welche der Grundlagenermittlung dienen, öffentlich auszulegen.

zu 2. Grundsätzliches

Stellungnahme:

Die Datenbasis des ausgelegten Gutachtens wurde durch eine eigenständige Videozählung erarbeitet und plausibilisiert. Des Weiteren wurden eigene und selbstständige Neuverkehrsmengen erzeugt und auf das vorhandene Straßennetz umgelegt. Die aufgestellten Leistungsfähigkeitsnachweise basieren auf den Daten der bereits erwähnten Videoerfassung des Tagesverkehrsaufkommens in Germering. Im vorliegenden Gutachten zum Bebauungsplan wurden lediglich Vergleiche zum bestehenden Gutachten der Ingenieurgesellschaft Schlothauer & Wauer gezogen und die Arbeitsweise und das Vorgehen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik bestätigt. Ziel einer verkehrstechnischen Untersuchung oder eines Gutachtens ist es, in einem ersten Schritt die vorliegenden Verkehrsverhältnisse zu analysieren und eventuell auftretende Engstellen zu identifizieren. In einem weiteren Schritt muss die verträgliche Abwicklung des, auf das Bauvorhaben bezogenen Neuverkehrsaufkommens untersucht werden. Auf mögliche Defizite ist hinzuweisen. Dies wurde im vorliegenden Gutachten dargestellt.

zu 3. Neuverkehr Wohnbebauung (WA+SO + Gebiet III)

Stellungnahme:

Die Reduktion der Einwohner pro Wohneinheit erfolgte auf Grundlage des Flächennachweises des Städtebaulichen Entwurfs (siehe Quelle /4/ im Gutachten). Des Weiteren kann von einer Reduktion an Wohneinheiten nicht prozentual auf das Neuverkehrsaufkommen zurückgerechnet werden. Die in der Literatur (vgl. Quelle /5/, /6/ und /7/ im Gutachten) angegebenen Faktoren zur Erzeugung eines Neuverkehrs unterliegen Schwankungsbreiten (Minimum – Maximum). Hierbei kann ein Wert zwischen diesen Grenzen auf Basis vorliegender Randbedingungen, Erfahrungen oder ein Mittelwert angesetzt werden. Aus diesem Grund wurden in der ausgelegten Untersuchung nicht die Faktoren der Ingenieurgesellschaft Schlothauer&Wauer übernommen, sondern auf Grund von eigenen Erfahrungswerten angepasst. Daher kann die Neuverkehrserzeugung nicht wie erwähnt auf Grund einer veränderten Fläche linear zurückgerechnet werden. Des Weiteren wurde im Vergleich zur Untersuchung von Schlothauer&Wauer die Zahl der Wohneinheiten sowie die Einwohnerdichte auf Grundlage des Flächennachweises des städtebaulichen Entwurfes angepasst und somit die aktuellen Planungsstände berücksichtigt.

zu 5. Verkehrserzeugung Einzelhandel

Stellungnahme:

Güterverkehr tritt in Wohngebieten v.a. in Form von Versorgungs- bzw. Entsorgungsverkehr (z.B. Müllabfuhr) und Lieferverkehr (z.B. Paketdienste) auf. Dieser setzt sich in einem Wohngebiet zu einem überwiegenden Teil aus Lieferfahrzeugen < 3,5t zusammen, der nicht dem Schwerverkehr und somit nicht dem klassischen Lastzug oder großen LKW zuzuordnen ist. Die erzeugten Fahrten im Güterverkehr sind im Gesamtverkehrsaufkommen enthalten.

Die in der Literatur (vgl. Quelle /5/, /6/ und /7/) angegebenen Faktoren zur Erzeugung eines Neuverkehrs unterliegen Schwankungsbreiten (Minimum – Maximum). Hierbei kann ein Wert zwischen diesen Grenzen auf Basis vorliegender Randbedingungen, Erfahrungen oder ein Mittelwert angesetzt werden. Des Weiteren unterscheiden sich diese Faktoren, abhängig von der Flächengröße der geplanten Nutzung. So ist zum Beispiel für die Abschätzung des möglichen Kundenaufkommens eines Supermarkts der Größe 800 – 1.499 m² ein Faktor zwischen 0,8 – 1,2 Kunden/m² zu wählen, bei einer Größe von 1.500 – 2.499 m² ein Faktor von 0,4 – 0,6 Kunden/m² anzusetzen. Aus diesem Grund wurden in der ausgelegten Untersuchung nicht die Faktoren der Ingenieurgesellschaft Schlothauer & Wauer übernommen, sondern auf Grund von eigenen Erfahrungswerten angepasst. Daher kann die Neuverkehrserzeugung nicht wie erwähnt auf Grund einer veränderten Fläche linear zurückgerechnet

werden.

zu 5. Verkehrsverteilung Wohnbebauung

Stellungnahme:

Die Kleinfeldstraße ist im vorliegenden Gutachten enthalten. Am Knotenpunkt K 24 kann für die Kleinfeldstraße eine Belastung des Querschnitts von rd. 2 800 Kfz /24h abgelesen werden. Im Planungsfall beträgt das Verkehrsaufkommen des Gesamtverkehrs über 24h im Querschnitt rd. 3 100 Kfz/24h. Auch das Verkehrsaufkommen entlang der Kreuzlinger Straße ist im Gutachten enthalten und den entsprechenden Plänen zu entnehmen.

Die Lage und Ausführung der Erschließungsstraße wurde, wie im bestehenden Gutachten der Ingenieurgesellschaft Schlothauer & Wauer, als Einbahnstraße im östlichen Bereich mit Anschluss an die Kreuzlinger Straße und den Starnberger Weg berücksichtigt.

Auf Grund der erfassten morgendlichen und abendlichen Belastungen im Querschnitt der Kleinfeldstraße (< 800 Kfz/h) kann nach der Definition der RASSt06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) nicht von einer Überlastung des betroffenen Querschnittes gesprochen werden. Die erwähnte Konfliktsituation des Hol-/Bringverkehrs vor Schulen spielt sich in einem sehr begrenzten Zeitraum zur Öffnungszeit der jeweiligen Bildungseinrichtung und in einem sehr begrenzten Raum im Bereich der Schule ab. Zur Lösung der Problematik könnte ein Verkehrskonzept erarbeitet werden. Hierbei können Alternativen wie eine gute Busanbindung, ein Radwegekonzept oder Hol-/Bring-Bereiche aufgezeigt werden. Dies ist nicht Bestandteil eines Bebauungsplanes und beeinflusst auch nicht die Aussage, ob das vorhandene Straßennetz der Stadt Germering den zusätzlichen Verkehr verträglich abwickeln kann.

zu 6. Verkehrsverteilung Einzelhandel

Stellungnahme:

Alle genannten Straßen sind im vorliegenden Gutachten enthalten. Das aktuelle Verkehrsaufkommen der genannten Straßenzüge sowie das prognostizierte Verkehrsaufkommen nach der Entwicklung des Kreuzlinger Feldes kann den entsprechenden Plänen entnommen werden.

Die Annahme, dass ein Drittel der neu erzeugten Fahrten aus dem Einzelhandel entsteht, entspricht nicht den Tatsachen. Eine Aufschlüsselung der neu erzeugten Fahrten entsprechend der geplanten Nutzung im Kreuzlinger Feld ist der Anlage 2 des Gutachtens zu entnehmen. ($1.450/7.850 = 18,5 \%$)

zu 7. Zunahme des Verkehrsaufkommens

Stellungnahme:

Aufgabe beider Verkehrsuntersuchungen war es, den Einfluss der Bebauung des Kreuzlinger Feldes auf den Verkehr zu werten. Hierbei sollte untersucht werden, ob das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die neu erzeugten Fahrten grundsätzlich für das Straßennetz verträglich ist und ob Maßnahmen zur Leistungssteigerung getroffen werden müssen. Die angesprochene Differenz der Einwohnerentwicklung für die Stadt Germering ist für die grundsätzliche Erschließungsqualität des Kreuzlinger Feldes nicht maßgebend. Die Einwohnerentwicklung in Germering erfolgt nicht punktuell um das Gebiet des Kreuzlinger Feldes, sondern verteilt sich erwartungsgemäß über das gesamte Stadtgebiet und somit auch über das gesamte untergeordnete und übergeordnete Straßennetz. Somit ist auf den untersuchten Straßen und an den bewerteten Knotenpunkten mit keiner Verschlechterung der Qualität zu rechnen. Zur Beurteilung einer gesamtstädtischen Entwicklung, einer Identifizierung von Binnen-, Quell-, Ziel- und Durchgangsverkehren sowie einer Abhängigkeit mit den benachbarten Gemeinden ist für die Stadt Germering ein Gesamtverkehrskonzept empfehlenswert. Es ist jedoch nicht Voraussetzung für die

vorliegende Bauleitplanung

zu 8. Erschließungsstraße südlich der Bahnstrecke und Kreuzungspunkte mit den bestehenden Straßen

Stellungnahme

Die Stadt ist ihrer Verpflichtung nachgekommen, für die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer zu sorgen. So soll die Einmündung aus der Kreuzlinger Straße im Einbahnverkehr geregelt werden, das heißt, dass aus dem Baugebiet keine KFZ ausfahren. Im Westen des Gebietes kommen die Radfahrer hauptsächlich von Süden und können von weitem gesehen werden. Radfahrer, die von Norden auf der falschen Fahrbahnseite fahren, sind gehalten, besondere Vorsicht walten zu lassen, da an dieser Stelle auch die Feuerwehr ausfährt. Sie können sich jedoch auch bei beiderseitigem ordnungsgemäßen Verkehrsverhalten frühzeitig erkennen.

Aktuell ist sowohl an der Kreuzlinger Straße als auch dem Sarnberger Weg ein Anschluss vorhanden. Ein weiterer Ausbau und somit die generelle Machbarkeit eines Anschlusses nach den Vorgaben der RAST 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) wird als funktional eingestuft. Jedoch sind Detailplanungen hierzu erforderlich.

Einwendungen zu Struktur und Gestaltung der Bauabschnitte

Zu 1. Struktur der Bauabschnitte:

Die Stadt Germering hat am 14.05.2019 ein Gesamtkonzept soziale Infrastruktur und Folgekosten im Stadtrat beschlossen. Ein Ergebnis dieser Studie waren die am 02.07.2019 vom Stadtrat beschlossenen Verfahrensgrundsätze bei der Baulandausweisung und der Schaffung von gefördertem Wohnraum. Darin enthalten sind auch die städtebaulichen Verpflichtungen der Planbegünstigten. Ergänzt wurde dieses Konzept durch ein Schulentwicklungskonzept, welches der Stadtrat am 16.03.2021 beschlossen hat. Beide Konzepte hatten bereits die bauliche und infrastrukturelle Entwicklung im Bereich des Rahmenplans und der genannten Bauabschnitte auf dem Kreuzlinger Feld zum Inhalt.

Die beschlossenen Konzepte sind Grundlage für umfangreiche städtebauliche Verträge zu beiden Bauabschnitten zwischen Investor und Stadt Germering.

Soweit dies rechtlich möglich ist, hat die Stadt dort den notwendigen Bedarf an Kinderbetreuungseinrichtungen und gegenseitige Abhängigkeiten berücksichtigt.

Der tatsächliche Bedarf an Kinderbetreuungseinrichtungen wird im Übrigen laufend aktualisiert und mit den vorhandenen Möglichkeiten abgeglichen und ggf. angepasst.

Die zeitliche Abfolge der Bauabschnitte und die Errichtung der Infrastruktureinrichtungen wurde vom Stadtrat am 19.01.2021 im Rahmen eines Antrags zur Bürgerversammlung zum Kreuzlinger Feld bereits ausführlich behandelt.

Zu 2. Abhängigkeit der Bauabschnitte voneinander:

Siehe dazu Stellungnahme zu 1. Struktur der Bauabschnitte.

Zu 3. Leistungsloser Plangewinn:

Die Stadt Germering hat am 14.05.2019 ein Gesamtkonzept soziale Infrastruktur und Folgekosten im Stadtrat beschlossen. Ein Ergebnis dieser Studie waren die am 02.07.2019 vom Stadtrat beschlossenen Verfahrensgrundsätze bei der Baulandausweisung und der Schaffung von gefördertem Wohnraum. Darin enthalten sind auch die städtebaulichen Verpflichtungen der Planbegünstigten.

Grundlage für diese Verfahrensgrundsätze die im Rahmen der Erarbeitung des Gesamtkonzepts soziale Infrastruktur und Folgekosten durchgeführten umfangreichen Untersuchungen. Dabei wurden sowohl fachlich als auch rechtlich die Folgekostenpauschale sowie die weiteren möglichen Verpflichtungen der Investoren eingehend dargelegt und auf Angemessenheit überprüft.

In den städtebaulichen Verträgen wurden diese Möglichkeiten vollumfänglich und angemessen ausgeschöpft.

Die Anregung ist innerhalb der Planung und den zugehörigen städtebaulichen Verträgen vollumfänglich und angemessen berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen aus dem Schreiben vom 13.07.2021 des Bürgers*in werden zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen an der Planung.

Abstimmungsergebnis:

Bürger*in Nr. 5 Schreiben vom 15.07.2021 (Anlage 8)

zu: Allgemeine Ausführungen

Die in der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 23.04.2020 vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden von der Bauverwaltung und den Fachplanern eingehend geprüft und abgewogen. Dabei haben sich nach deren Auffassung keine Erkenntnisse ergeben, die eine Änderung des Bebauungsplanes zur Folge gehabt hätten. Die wesentlichen Inhalte der Stellungnahme sind in der Bauleitplanung unter Abwägung aller Belange angemessen berücksichtigt. Dem Stadtrat wurde das Ergebnis zur Information vorgelegt und konnte in der Stadtratssitzung am 15.09.2020 im Stadtrat diskutiert werden. Der Stadtrat ist den Empfehlungen der Bauverwaltung gefolgt und hat die Stellungnahme Fachplaner zur Kenntnis genommen.

zu 1. Maßnahmen zur Eindämmung des Klimawandels

Stellungnahme:

Die Prüfung der Umweltbelange und deren Erläuterung im Umweltbericht hinsichtlich der Auswirkungen auf den Klimawandel wird den europäischen Anforderungen gerecht. Dort ist die Betrachtung aller für den Klimawandel relevanter Aspekte inkl. ihrer Wechselwirkungen auf der vergleichsweise „groben“ Ebene des Bebauungsplans nur eingeschränkt möglich. Beispielweise kann im Rahmen der Baurechtschaffung nur schwer abgeschätzt werden, welche durch die Baumaßnahmen verursachte CO₂-Menge anfallen wird, da dies stark von der späteren Umsetzung der Einzelbaumaßnahmen abhängig ist. In Bezug auf den Detaillierungsgrad wurden von Seiten der Behörden keine weiteren vertiefenden Untersuchungen empfohlen oder gefordert.

Die Materialität der Gebäude kann im Bebauungsplan nicht vorgeschrieben werden.

So kann, wie vom Gesetzgeber im Gebäudeenergiegesetz (GEG) vorgesehen, durch energieeffizientes und ressourcenarmes Betreiben eines Baukörpers mit erneuerbaren Energien die Auswirkungen, die durch seinen Bau verursacht wurden, über seine Lebensdauer hinweg wieder kompensiert werden.

Mit der verdichteten Bebauung, den Tiefgaragen unterhalb befestigter Erschließungsflächen und Gebäuden, erfolgt eine hohe Flächennutzungsintensität. Mit den festgesetzten Gründächern, der Durchgrünung des Gebietes und den zu pflanzenden Bäumen ist ein weiterer wichtiger Beitrag für den Wasserhaushalt und damit für die Klimaanpassung geleistet worden.

Zu 2. Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel

2.1

Ein Widerspruch kann nicht erkannt werden, da der überwiegende Teil der Gebäudestruktur parallel zur Bahn verläuft. Dies wurde so in der Planzeichnung zusätzlich festgesetzt, um einen Schutz vor „Bahnlärm“ zu gewährleisten. Der Verzicht auf dichte und hohe Bäume wird unter 5.4.1 der Begründung erläutert ... *„Um die Durchlüftung bis zum Kleinen 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.“ ... womit dem zitierten Windgutachten ebenfalls gefolgt wird.

2.2

Die bindende Wirkung auf die Schwammstadt beruht darauf, dass die Bauherren für eine ordnungsgemäße Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers ausreichende Rückhaltemaßnahmen vorzuhalten haben, die im Wesentlichen darauf beruhen, dass die anfallenden Regenmengen auch im Starkregen- und Überflutungsfall effektiv im Gebiet zwischengespeichert werden (Stichwort Schwammstadt). Unter dem Punkt 5.4.2 Niederschlagswassermanagement finden sich hierzu in der Begründung weitere Erläuterungen. Die Umsetzung des Entwässerungskonzeptes ist im Bauantrag nachzuweisen.

Worin die als „mangelhaft“ behauptete Überarbeitung des Umweltberichtes bestehen soll, ist nicht erkenntlich.

Wird für die Klimaausblicke für Landkreise die Einrichtung des Helmholtz-Zentrums Hereon herangezogen (GERICS wurde im Jahre 2009 von der Bundesregierung im Rahmen der [Hightech-Strategie](#) zum Klimaschutz des [Bundesministerium für Bildung und Forschung](#) gegründet), https://www.gerics.de/products_and_publications/fact_sheets/landkreise/index.php.de, ergibt sich für den Landkreis Fürstentum Brück eine durchschnittliche Jahresmitteltemperatur von 8,2° C im Zeitraum von 1971-2000.

Bei dem im Rahmen des fünften IPCC-Sachstandsberichts verwendeten „Representative Concentration Pathways“ (RCPs) mittleren Szenario RCP4.5, wird davon ausgegangen, dass die Emissionen bis zur Mitte des 21. Jahrhunderts noch etwas ansteigen und danach wieder sinken. Dieser Pfad kann durch verschiedene sozioökonomische Entwicklungen erreicht werden, die z. B. auch klimapolitische Maßnahmen berücksichtigen. Demnach würde die Temperatur zwischen 1,0 und 2,7° C steigen und sich die Niederschlagswassermenge zwischen -7,7 % und 10,6 % bewegen.

In der Gegenüberstellung der Stellungnahme des Einwenders und der Prognose einer staatlichen Behörde (GERICS) sieht sich die Stadt Germering bei der Darstellung des grünordnerischen Konzeptes in der Begründung eher bestätigt. Eine Änderung ist daher nicht veranlasst.

Beschlussvorschlag

Die Anregungen aus dem Schreiben vom 15.07.2021 des Bürgers*in Nr. 5 werden zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen an der Planung.

Abstimmungsergebnis:

Bürger*in Nr: 6 Schreiben vom 16.07.2021 (Anlage 9)

Stellungnahme:

Allgemein

Es bestehen bereits nebeneinander sowohl Fuß- als auch Radwege auf beiden Seiten der Kreuzlinger Straße. Die Gestaltung der Alfons-Baumann-Straße ist Teil der konkreten Straßenplanung, die nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens ist. Insoweit werden Lage der Stellplätze und der Verlauf von Geh- und Radwegen durch den Bebauungsplan nicht vorgegeben und sind innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen möglich.

Nach derzeitigen Planungsabsichten soll der Radweg in der Alfons-Baumann-Straße nördlich der Stellplätze verlaufen, wodurch die Fahrradwege durch die Stellplätze nicht beeinträchtigt werden.

Ebenso ist zu berücksichtigen, dass auch die Stellplätze für die Erreichbarkeit des Gebiets von

Bedeutung sind.

Es werden zwischen 6 m und 8 m Grundstücksfläche zur Verbreiterung der Alfons-Baumann-Straße abgetreten.

Die Darstellung der Bushaltestellen im Bebauungsplan ist nicht möglich und auch nicht zweckmäßig, da die Standorte noch nicht festgelegt sind und sich aufgrund der Erschließungsplanung noch ändern können.

Verkehr

Zu 1.

Die Abbiegeverhältnisse an den Knotenpunkten und somit das Verhalten der Verkehrsteilnehmer wurde in beiden Gutachten unabhängig voneinander mittels Videokamera über 24 Stunden erhoben. Somit ist eine repräsentative Darstellung des Verkehrsverhaltens an den untersuchten Knotenpunkten gegeben.

Zu 2.

Auf Grund der errechneten Verkehrsqualität an der geplanten Lichtsignalanlage ist nicht mit Schleichverkehren zu rechnen. Im Gegenteil wird erwartet, dass bei der bestehenden unsignalisierten Einmündung Ausweichverkehre entstehen. Durch die Lichtsignalanlage wird eine Verbesserung der Verkehrsqualität erreicht und somit der Rückstau minimiert.

Zu 3.

Zur Lösung der verkehrlichen Situation vor Schulen und Kindergärten kann außerhalb der Bauleitplanung ein Hol-/Bringkonzept ausgearbeitet werden.

Zu 4.

Im Gutachten wurde die komplette Bebauung des Kreuzlinger Feldes berücksichtigt sowie weitere Flächen im direkten Umfeld. Die angesetzten und bebauten Flächen können der Anlage 1 des Gutachtens entnommen werden.

Zu 5.

Mit steigender Entfernung zum geplanten Wohngebiet nimmt der verkehrliche Einfluss des geplanten Gebietes auf die Knotenpunkte der Stadt Germering immer weiter ab, da der Verkehr sich immer feiner verteilen wird. Zur genaueren Analyse der Verkehrsverhältnisse und zur Prognose des zukünftigen Verkehrsaufkommens in Germering sowie der gegenseitigen Einflussnahme benachbarter Städte und Gemeinden kann ein Mobilitätskonzept ausgearbeitet werden. Dies ist im Rahmen eines Bebauungsplanes aber nicht erforderlich.

Zu 6.

Für die gesamte Stadt Germering wurde ein Fahrradverkehrskonzept beauftragt, welches das Institut für innovative Städte (INS) erarbeitet. Ausführungsdetails (Detailplanungen) wie Sichtdreiecke und Radwegekonzepte sind nicht Bestandteil eines Bebauungsplanes und daher nicht im Gutachten enthalten.

Die Kleinfeldstraße ist im vorliegenden Gutachten enthalten. Auf Grund der erfassten morgendlichen und abendlichen Belastungen im Querschnitt der Kleinfeldstraße (< 800 Kfz/h) kann nach der Definition der RAS06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) nicht von einer Überlastung des betroffenen Querschnittes gesprochen werden.

Umwelt

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.

Visionen

Zu 1.

Die Konstruktionsweise der Gebäude kann im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden, da diese Festsetzungsmöglichkeit nicht im § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vorgesehen ist.

Zu 2.

Die teilweise Errichtung von sozial gebundenem Wohnraum ist vertraglich außerhalb der Bauleitplanung geregelt, da eine solche in einem Bebauungsplan nicht verpflichtend festgesetzt werden kann (§ 9 I Nr. 7 BauGB).

Zu 3.

Aus Sicht der Fachplaner und der Verwaltung werden alle Aspekte einer zukunftsorientierten Städteplanung berücksichtigt.

Zu 4.

Die Fläche auf welchem sich das „Marterl“ (Feldkreuz) befindet, ist im Bebauungsplan enthalten (Fl.Nr. 145). Für diese Fläche werden keine speziellen Festsetzungen vorgesehen, so dass das „Marterl“ weiter bestehen kann.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen aus dem Schreiben vom 16.07.2021 des Bürgers*in werden zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen an der Planung.

Abstimmungsergebnis

Bürger*in Nr. 7 Schreiben vom 16.07.2021 (Anlage 10)

Energie

Stellungnahme:

Wie in der Stellungnahme festgestellt wird, gilt § 3 EEWärmeG seit 2009. Solange der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, ist das Gesetz bindend und muss nicht erneut festgesetzt werden. Es soll dem Bauherrn freigestellt bleiben, PV-Anlagen zu errichten. Sollte die Solarpflicht in Bayern eingeführt werden, so sind die geplanten Bauvorhaben davon nicht ausgenommen, da nicht davon auszugehen ist, dass die Baumaßnahmen bis Ende 2022 abgeschlossen sind.

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 zur Energieversorgung statt.

Parkplatzsituation

Stellungnahme:

Der Einschätzung kann nicht gefolgt werden. Besucher des Gebietes, Zulieferer, Carsharing-Anbieter

usw. benötigen dringend Stellplätze. Das Gebiet vor den Stellplätzen ist ein Urbanes Gebiet (MU) und soll die Attraktivität des Gebietes beleben und Besucher anziehen.

Werden Stellplätze nicht zur Verfügung gestellt, kann nicht gewährleistet werden, dass weniger Verkehr entsteht. Häufig findet dann ungeordnetes Parkverhalten statt. Zudem sind die Stellplätze für die Erreichbarkeit des dortigen Urbanen Gebiets erforderlich.

Nach derzeitigen Planungsabsichten verläuft der Radweg nördlich der Stellplätze wodurch die Fahrradwege nicht beeinträchtigt werden.

Verkehrssituation

Stellungnahme:

Der Einschätzung kann nicht gefolgt werden.

Bzgl. der Sicherheit des Verkehrs in Bezug auf die angrenzenden Schulen wird im Bebauungsplan die bestehende Alfons-Baumann-Straße um ca. 6 m verbreitert. Die dann entstehenden öffentlichen Verkehrsflächen geben bei der nachfolgenden Straßenplanung ausreichend Möglichkeit zur detaillierten Planung und Berücksichtigung des Fußgänger- und Fahrradverkehrs. Auch die Einmündungsbereiche in die Kreuzlinger Straße und den Starnberger Weg können entsprechend berücksichtigt werden. Das Verkehrskonzept im Bereich der Kreuzlinger Straße ist nicht Bestandteil der Bauleitplanung, wird im Erschließungskonzept jedoch geprüft und in die Gesamtplanung mit einbezogen. Dass sich hieraus eine deutliche Verschlechterung der Verkehrsbeziehungen ergibt, kann nicht nachvollzogen werden. Es bestehen bereits nebeneinander sowohl Fuß- als auch Radwege auf beiden Seiten der Kreuzlinger Straße.

Die Abstandsflächenregelung entspricht der aktuellen BayBO und stellt somit keine außerordentliche Verkürzung dar.

Insbesondere das Ausgrenzen von KFZ aus dem Inneren des Baugebiets stellt einen positiven Beitrag zur Klimaanpassung und zur Verkehrsreduktion dar.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen aus dem Schreiben vom 16.07.2021 des Bürgers*in werden zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen an der Planung.

Abstimmungsergebnis

Bürger*in Nr. 8 Schreiben vom 16.07.2021 (Anlage 11)

Stellungnahme

Zu 1. Schaffung gleicher Lebensbedingungen

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern legt die Grundzüge der anzustrebenden räumlichen Ordnung und Entwicklung in Bayern fest. Es stellt Spielregeln dafür auf, wo im begrenzten Raum welche Nutzungen unter welchen Voraussetzungen zulässig sind. (LEP Stand 01.01.2020, letzter Absatz Seite 4).

Von Seiten der Regierung als prüfender Träger öffentlicher Belange wurden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht, die aufzeigen würden, dass die Stadt ihre Entwicklungschancen nicht nutzen, Werte und Vielfalt nicht bewahren oder die Lebensqualität nicht sichern würde.

Die Punkte 1 – 4 der Anregungen zu den Bebauungsplänen am Kreuzlinger Feld beziehen sich auf Inhalte des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP). Nach § 1 Absatz 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Eine Bewertung der Bauleitplanentwürfe hinsichtlich der Erfordernisse des LEP obliegt damit der Regierung von Oberbayern als höhere

Landesplanungsbehörde. Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Absatz 2 BauGB gab die höhere Landesplanungsbehörde folgende Stellungnahme ab:

Zu den o.g. Bauleitplanungen wurde bereit mit den Schreiben vom 28.02.2020 sowie 02.03.2020 Stellung genommen und für weite Bereiche keine grundsätzlichen Einwände geäußert. Allerdings wurde festgestellt, dass für die gem. LEP 5.3.2 (Z) erforderliche städtebaulich integrierte Lage des geplanten Einzelhandelbetriebes als zwingendes Kriterium noch der Nachweis einer ertüblichen Anbindung an den ÖPNV zu erbringen sei.

Die Planunterlagen liegen nun erneut vor. In den Begründungen wird dargelegt, dass durch eine ca. 250 m entfernte Bushaltestelle eine entsprechende, fußläufig zu erreichende Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr gegeben sei, eine Haltestelle im unmittelbaren Umfeld des Einzelhandelsvorhabens bei Bedarf nachgerüstet werden könne.

Die weiteren Planinhalte veranlassen keine veränderte Bewertung. Die Planungen stehen somit den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

Mit dieser Stellungnahme ist die Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung nach § 1 Abs. 4 BauGB erfüllt. Eine weitere Abwägung durch die Stadt Germering erfolgt zu diesen Anregungen nicht.

Unabhängig davon nehmen wir als Stadt zu den genannten Konflikten mit Zielen oder Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung kurz Stellung:

Ziel 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

Mit diesem Ziel sollen u.a. auch die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge geschaffen und erhalten werden.

Überörtlich raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels, in allen Teilräumen gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen, beizutragen.

Die geplante Entwicklung am Kreuzlinger Feld ist im Sinne der Raumordnung zwar nicht als überörtlich raumbedeutsame Planung anzusehen, sondern dient dem örtlichen Bedarf. Bedarfsgerechter Wohnraum und Einrichtungen der Daseinsvorsorge werden trotzdem geschaffen. Ein Konflikt mit dem Ziel 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen ist daher nicht erkennbar.

Grundsatz 3.1 Flächensparen

In der Begründung zu den Bebauungsplänen wurde das flächensparende Baukonzept ausführlich dargelegt. Das Kreuzlinger Feld ist eine allseitig erschlossene Fläche, die bereits im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 als eine zur Entwicklung vorgesehene Baufläche dargestellt ist. Die Entwicklungsfläche ergänzt an diese Stelle den Siedlungskörper der Stadt und ist für alle Verkehrsarten gut mit dem Stadtgebiet vernetzt. Die Fläche ist als klassische Innenentwicklungsfläche anzusehen. Es sind keine Ein- oder Zweifamilienhäuser mit aufwändigen Erschließungen geplant, sondern bis zu 4-geschossiger Wohnungsbau, was zu einer verdichteten und damit flächensparenden Bauweise führt.

Zum angeblich nicht vorhandenen Wohnungsbedarf in Germering wird hier nur angemerkt, dass die Stadt Germering bisher und auch künftig zu den Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in Bayern gehört bzw. weiterhin gehören wird, in denen die sog. Mietpreisbremse (nach § 556d Abs. 1 BGB) wirksam wird (Quelle: Bayerisches Staatsministerium der Justiz, Schreiben vom 20.07.2021). Ein Konflikt mit dem Grundsatz 3.1 Flächensparen ist daher nicht erkennbar.

Ziel 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Wie bereits zum vorangegangenen Grundsatz des Flächensparens ausgeführt, ist die Fläche des Kreuzlinger Feld nach der städtebaulichen und landesplanerischen Definition eindeutig als Innenentwicklungsfläche einzustufen.

Ein Konflikt mit dem Ziel 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung ist daher nicht erkennbar.

Grundsatz 1.1.3 Ressourcen schonen

Wie bereits zum vorangegangenen Grundsatz des Flächensparens ausgeführt, ist die Fläche des Kreuzlinger Feld nach der städtebaulichen und landesplanerischen Definition eindeutig als Innenentwicklungsfläche einzustufen und daher auch ressourcenschonend im Sinne des genannten Grundsatzes.

Ein Konflikt mit dem Grundsatz 1.1.3 Ressourcen schonen ist daher nicht erkennbar.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen des Bürger*in vom 16.07.2021 werden zur Kenntnis genommen.

Es ergeben sich keine Änderungen an der Planung.

Abstimmungsergebnis

Bürger*in Nr. 9 Schreiben vom 16.07.2021 (Anlage 12)

Stellungnahme:

Zu 1.

Den Bedenken kann nicht gefolgt werden. Die BayBO lässt eine Abstandstiefe von 0,4 H zu unter der Bedingung, dass damit eine hinreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet ist. Diese Wertung wird von der beabsichtigten Bauleitplanung nicht unterschritten, sondern wird hier gemäß Ziff. 3.9 festgesetzt. Eine gleichmäßige Verteilung der Freiflächen und der überbauten Flächen, erfolgt allein schon durch die Festsetzung einer GRZ von 0,4 im Bereich des WA.

Zu 2.

Der Hinweis zur Begründung wird zur Kenntnis genommen und entsprechend redaktionell korrigiert. Die Grenzbebauung wird ausschließlich in Punkt 3.1 der textlichen Festsetzungen durch Festsetzung einer abweichenden Bauweise geregelt.

Gebäude können ausschließlich innerhalb der Baugrenzen entstehen, welche der Planzeichnung zu entnehmen sind. Sollten sich aufgrund von Grundstücksteilungen neue Grundstücksgrenzen ergeben oder werden Gebäude an bestehende Grenzen angebaut, sind diese als Grenzanbauten herzustellen. Die Bestimmtheit der Festsetzung wird daher nicht in Frage gestellt.

Die Bedenken, dass die Bauweise nicht nach § 22 Abs. 4 BauNVO (*Im Bebauungsplan kann eine von Absatz 1 abweichende Bauweise festgesetzt werden. Dabei kann auch festgesetzt werden, inwieweit an die vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf oder muss.*) festgesetzt werden kann, werden nicht geteilt.

Zu 3.

Das Grundstück Fl.Nr. 150 befindet sich in 20 – 25 m Abstand zur benachbarten bestehenden Wohnbebauung und wird dadurch in seiner landwirtschaftlichen Nutzung eingeschränkt. Das zukünftige Baugebiet grenzt direkt an das Grundstück an. Bei dem Grundstück handelt es sich um ein im Rahmenplan integriertes Grundstück, welches langfristig einer Wohnbebauung zugeführt werden soll, das Einverständnis des Eigentümers vorausgesetzt.

Der Hinweis dient lediglich dazu, die zukünftigen Eigentümer bzw. Bewohner dahingehend zu sensibilisieren, dass die ordnungsgemäße Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen weiterhin möglich ist und eine gegenseitige Rücksichtnahme erfordert. Aufgrund der bereits vorhandenen Einschränkungen durch vorhandene Wohnbebauung sind Konflikte nicht zu erwarten.

Beschlussvorschlag

Die Anregungen des Bürger*in aus dem Schreiben vom 16.07.2021 werden zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen an der Planung.

Abstimmungsergebnis

Bürger*in Nr. 10 e-mail vom 02.08.2021

Da man in der Presse zur Zeit immer wieder von den Grundwasserproblemen, bei denen Keller und Garagen volllaufen, liest, würde mich interessieren ob es hierzu auch Untersuchungen am Kreuzlingerfeld gibt?

Können die baulichen Veränderungen (Tiefgaragen, Versiegelung des Bodens in die Keller bzw. Tiefgaragen laufen kann?

Stellungnahme:

Die von Ihnen angesprochenen Probleme bei überschwemmten Tiefgaragen rühren zumeist daher, dass die Entwässerung der Tiefgaragen-Rampen starke Niederschläge nicht mehr ableiten kann, da Entwässerungsrinnen nicht ausgeräumt und Abläufe verstopft sind. Das Wasser dringt dann über das Tiefgaragentor ein und überschwemmt die Anlage. (Verschiedentlich werden deshalb Rampen von Tiefgaragen auch schon überdacht). Wenn Tiefgaragen bis ins Grundwasser reichen, werden wasserdichte Wannen betonierte, die ein Eindringen von Grundwasser verhindern.

Für das Kreuzlinger Feld ist eine eingeschossige Tiefgarage vorgesehen, mit einer maximalen Tiefe von ca. 6 m unter Geländeoberkante (Aussage Planer).

Der aktuelle Grundwasserstand in diesem Bereich (Messpegel am Feuerwehrhaus Unterpfaffenhofen) liegt bei ca. 9 m unter Geländeoberkante, der höchste jemals gemessene Wert bei 6,40 m (April 2000). Eine Tiefgarage am Kreuzlinger Feld würde den Grundwasserspiegel nicht erreichen, also keine Auswirkungen auf den Grundwasserstand haben.

Das Niederschlagswasser aller versiegelten Flächen wird vor Ort an vielen Punkten versickert. Die kiesige Bodenstruktur sorgt dafür, dass die Wassermengen sehr schnell versickern und abgeleitet werden. Bei Abständen von mindestens 3m zwischen Kellersohle normaler Wohnhäuser und Grundwasserspiegel (bei angesetztem Grundwasser-Höchststand!) ist ein örtlich und zeitlich punktueller Grundwasseranstieg, der Kellerniveau erreicht, nach aktueller Kenntnis auszuschließen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen des Bürger*in aus der e-mail vom 02.08.2021 werden zur Kenntnis genommen.

Bürger*in Nr. 11 e-mail vom 05.06.2021 (Anlage 13)

Stellungnahme:

Der Bürger*in wurde auf ihre Anfrage bereits wie nachfolgend geantwortet:

Sehr geehrte Frau ...

„für Ihre Nachricht vom 5. Juni 2021 danke ich Ihnen. Sicher haben Sie Verständnis, dass die Bearbeitung Ihrer Fragen etwas Zeit in Anspruch genommen hat.

Sie beziehen sich in Ihren Ausführungen auf die Entwicklung auf dem Areal des Kreuzlinger Feldes. Für das Gebiet wurde 2018 eine Rahmenplanung ausgearbeitet und in der Sitzung des Stadtrates vom 25.09.2018 beschlossen. Die Aufstellungsbeschlüsse für die Bauleitplanverfahren fasste der Stadtrat in der Sitzung vom 02.07.2019 mit dem Ziel Wohn-, Einzelhandels- und Gemeinbedarfsnutzungen zu entwickeln.

Bis Freitag lagen die Bebauungsplan-Entwürfe zum Kreuzlinger Feld im Eingangsbereich des Rathauses aus. Darüber hinaus können die Entwürfe, sowie weitere Unterlagen, online unter folgendem Link abgerufen werden:

https://www.germering.de/GERMERING/SITE.NSF/id/li_isscc2jej2.html

Viele Aspekte, welche Sie angesprochen haben sind in der Planung enthalten (z.B. Ausgleichsflächen, Dachbegrünung) bzw. können nicht in einem Bebauungsplan festgesetzt werden (z.B. Rettungswege, Bushaltestellen, Überdachungen von Fahrradstellplätzen), oder sind nicht Gegenstand der Planung (z.B. Radwege oder Fußgängerüberwege außerhalb des Planungsgebietes, Wartebereiche vor Zu- und Abfahrten von Tiefgaragen).

Zu allen anderen Punkten können wir Ihnen folgende Hinweise und Links geben, unter denen Sie sich genau informieren können.

Zu Ihren Themen allgemein:

Das Bürgerinfoportal der Stadt Germering bietet die Möglichkeit mit der Suchfunktion alle nötigen Unterlagen und Beratungen herauszufiltern, einzusehen und nachzuvollziehen:

<https://buergerinfo-germering.livingdata.de/suchen01.asp>

Viele Ihrer Punkte wurden bereits im Stadtrat beraten, zum Teil in früheren Verfahrensschritten der laufenden Bauleitplanverfahren, zum Teil in anderen Zusammenhängen. Mit der Schlagwortsuche finden Sie bequem die entsprechenden Sitzungstermine samt zugehöriger Unterlagen.

Zur Sozialinfrastruktur:

Hier möchten wir auf die Demografie-Studie der Stadt Germering verweisen, welche überarbeitet und fortgeschrieben in der Sitzung des Stadtrates vom 16. März 2021 vorgestellt wurde:

<https://buergerinfo-germering.livingdata.de/getfile.asp?id=47326&type=do&>

https://www.germering.de/pdf/2019/Folgekostenkonzept_GER.pdf

Die aktuell laufenden Projekte und Zeitpläne richten sich nach den fundiert berechneten Prognosedaten dieser Studie.

Zum Verkehr

Teil eines jeden Bauleitplanverfahrens ist die Berücksichtigung der verkehrlichen Auswirkung der Planungen. Im Zusammenhang mit der Planung auf dem Kreuzlinger Feld wurden insgesamt zwei Verkehrsuntersuchungen durchgeführt, welche Sie hier einsehen können:

[https://www.germering.de/germering/site.nsf/gfx/D473B694B04F0EC8C125863700412D22/\\$file/Verkehr.pdf](https://www.germering.de/germering/site.nsf/gfx/D473B694B04F0EC8C125863700412D22/$file/Verkehr.pdf)

[https://www.germering.de/germering/site.nsf/gfx/B3770ADFBD5A1542C125839A00339B8D/\\$file/Verkehr_Kreuzlinger%20Feld_1.3.pdf](https://www.germering.de/germering/site.nsf/gfx/B3770ADFBD5A1542C125839A00339B8D/$file/Verkehr_Kreuzlinger%20Feld_1.3.pdf)

Zum Radverkehr

Das Institut für innovative Städte i.n.s. erarbeitet zurzeit unter Einbeziehung der betroffenen Akteure ein gesamtstädtisches Radverkehrskonzept. Grundlage für dieses Konzept sind unter anderem die Ergebnisse der Planungswerkstätten und Bürgerworkshops, die zu diesem Thema seit 2018 durchgeführt wurden.

Zum Klima

Der Klimaschutz und die klimasensible Siedlungsentwicklung sind bei den strategischen Überlegungen zur baulichen Entwicklung der Stadt bereits seit langem ein wichtiger Aspekt. Handlungsgrundsätze wie „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, flächensparende Siedlungsstrukturen und hochwertige öffentliche Grün- und Freiräume sollen unsere natürlichen Lebensgrundlagen schonen und eine zweckmäßige, organische Entwicklung ermöglichen.

Hinzugefügt sei, dass der Klimaschutzbeauftragte der Stadt Germering in der letzten Sitzung des Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses vom 15.06.2021 den ersten Teil des Klimaplanes für Germering vorgestellt hat.

<https://buergerinfo-germering.livingdata.de/getfile.asp?id=48305&type=do&>

Für Ihr Interesse und Engagement danke ich Ihnen und hoffe, dass die Informationen hilfreich für Sie sind.

Mit freundlichen Grüßen

Andreas Haas
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen der Bürgerin vom 05.06.2021 werden zur Kenntnis genommen.

Weiteres Verfahren:

Sollte der Planungs- und Bauausschuss den Beschlussempfehlungen der Verwaltung folgen, wird der Bebauungsplan sowie die Begründung mit Umweltbericht entsprechend überarbeitet.

Mit dem überarbeiteten Bebauungsplan „Kreuzlinger Feld, 1. BA., Wohnen“ kann dann der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB gefasst werden.

Beschlussvorschläge:

a) Der Planungs- und Bauausschuss stimmt den Beschlussvorschlägen der Verwaltung zu.

Abstimmungsergebnis

b) Der Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat den überarbeiteten Bebauungsplan „Kreuzlinger Feld; 1. BA, Wohnen als Satzung nach § 10 Abs. 1 BauGB zu beschließen

Abstimmungsergebnis

S. Köppl
Sachbearbeiterin
genehmigt OB

J. Thum
Stadtbaumeisterl

PBA28092021TOP1oeff Anlage10
PBA28092021TOP1oeff Anlage11
PBA28092021TOP1oeff Anlage12 RAe
PBA28092021TOP1oeff Anlage2 ADFC
PBA28092021TOP1oeff Anlage3
PBA28092021TOP1oeff Anlage4
PBA28092021TOP1oeff Anlage5
PBA28092021TOP1oeff Anlage6
PBA28092021TOP1oeff Anlage7
PBA28092021TOP1oeff Anlage8
PBA28092021TOP1oeff Anlage9
PBA28092021TOP1oeff WA BegrUmweltbericht 19072021
PBA28092021TOP1oeff WA BPlan Planzeichnung 19072021
PBA28092021TOP1oeff WA BPlan TEXT 19072021