STADT GERMERING

Bauleitplanung
Datum 25.11.2021

Beschluss-Vorlage 2021/0413 zur Sitzung am 07.12.2021
des PLANUNGS- UND BAUAUSSCHUSSES

TOP 1 öffentlich

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan IG 20.2 (ehemaliges Morigl-Gelände)
- Vorberatung der während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen
- Beschlussempfehlung weiteres Verfahren

Finanzielle Auswirkungen? Ja Nein

Kosten laut Beschlussvorschlag:	Kosten der Gesamtmaßnahme	Folgekosten
Euro	(nur bei Teilvergaben)	einmalig
Kosten lt. Kostenschätzung		lfd. jährl.
Euro	Euro	Euro

Veranschlagt			Produktkonto
im Ergebnis-HH	im Investitions-HH	mit	Haushaltsansatz
2021	2021	Euro	Bereits vergeben

Der zuständige Referent / Die zuständige Referentin
wurde gehört hat zugestimmt hat nicht zugestimmt

Sachverhalt:

Der Planungs- und Bauausschuss befürwortete in seiner Sitzung am 20.04.2021 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan IG 20.2, für das sog. „Morigl-Gelände“ und beschloss die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) und die Beteiligung der Behörden/sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB behandelt.

In der Zeit vom 18.06.2021 bis 19.07.2021 konnte der vorhabenbezogene Bebauungsplan IG 20.2 mit dem dazugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingesehen werden. Die Behörden/sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden parallel beteiligt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan IG 20.2 in der Fassung vom 20.04.2021 liegt als Anlage 1 bei.

Von den Behörden/sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen nachfolgende Stellungnahmen ein, die einer Behandlung im Gremium bedürfen.

Landratsamt Fürstenfeldbruck*:* Schreiben vom 26.07.2021

Ortsplanung

„Gegen die geplante Höhenentwicklung entlang der Landsberger Straße bestehen aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken. Wir empfehlen jedoch dringend eine Überprüfung der massiven Kubatur des Baukörpers in unmittelbarer Nachbarschaft einer wesentlich kleinteiligeren Bestandsbebauung. Neben der Baukörperlänge wird insbesondere der erhebliche Höhenzuwachs im Vergleich zur nördlich der Münchner Straße liegenden zwei- bis viergeschossigen Wohnbebauung sowie des sich westlich anschließenden Wohngebietes mit überwiegender Zweigeschossigkeit kritisch gesehen.
Das Vorhaben flankiert die Haupteinfahrtsstraße am östlichen Stadtrand und hat damit eine ähnliche Signalwirkung, wie das direkt gegenüberliegende 8-geschossige Wohngebäude in der Landsberger Straße 1. Die festgesetzte maximale Wandhöhe des Hauptbaukörpers mit 22 m sowie des obersten Terrassengeschosses mit 25 m überragt die weitere nachbarschaftliche Bebauung deutlich. Auf eine mögliche Beeinträchtigung der westlich und nördlich liegende Grundstücke (z.B. Südgärten nördlich der Münchener Straße; vgl. auch Verschattungsstudie) wird hingewiesen.
Ohne die beabsichtigte Signalwirkung des Gebäudes als „Einfahrtstor zur Stadt“ zu beeinträchtigen, erscheint aufgrund der zweischenkligen Ausführung des Baukörpers entlang beider Hauptstraßen eine Reduzierung der max. Wandhöhe im Bereich der Münchner Straße durchaus möglich.“

Stellungnahme:

Der städtebauliche Akzent am Knotenpunkt der Münchener- und Landsberger Straße ist städtebaulich gewünscht und entspricht exakt den früheren Planungsüberlegungen. Weiteres Ziel war die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum mit einem hohen Anteil an kostengünstigem Mietwohnraum. Das gegenüber liegende Wohngebäude an der Landsberger Straße 1 weist ebenfalls 8 Vollgeschosse auf.
Die Verschattungsstudie wurde überarbeitet und aktualisiert. Die Verschattung nach Norden und besonders nach Westen führt zu keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen.
Die Wandhöhe des Neubaus wird zum westlichen Wohngebiet hin durch die Terrassengeschosse auf eine Wandhöhe von 10 m abgestuft (3 Vollgeschosse zzgl. Brüstung). Diese Wandhöhen an den Stirnwänden werden im Bebauungsplan ergänzt. Die Abstandsflächen werden vollständig eingehalten.

Festsetzungen durch Planzeichen, Planzeichnung, Text, Sonstiges, Begründung

Das Landratsamt bittet bei den Festsetzungen durch Planzeichen, Planzeichnung, Text und Begründung um redaktionelle Ergänzungen wie z. B. Vermaßung.

Stellungnahme

Der Bebauungsplan wird entsprechend redaktionell überarbeitet.

Abfallrecht:

Das Landratsamt weist darauf hin, dass das Plangebiet teilweise in der Altlastenverdachtsfläche 08.04 „ehemaliges Morigl-Gelände“ liegt. Bei dieser handelt es sich um eine ehemalige gemeindliche Grube, die von 1920 bis 1950 mit Hausmüll, Bauschutt und pflanzlichen Abfällen verfüllt wurde. Bei früheren Bauvorhaben der Fa. Morigl wurden Teile des belasteten Aushubs bereits entfernt.
Aus Abfall-/bodenschutzrechtlicher Sicht seien deshalb für die Bauarbeiten auf dem Grundstück besondere Auflagen zu beachten.

Stellungnahme:

Die vorgeschlagenen Auflagen betreffen nicht das Bebauungsplanverfahren sondern beziehen sich auf das nachfolgende bauordnungsrechtliche Genehmigungsverfahren.

Eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB ist nicht erforderlich, da es sich nicht um Flächen handelt, deren Böden mit erheblich umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.
Es wird aber unter den Hinweisen ein entsprechender Vermerk erfolgen.

Immissionsschutz

„Zu dem Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Bericht Nr. 216148 / 4 vom 08.12.2020 durch das Ingenieurbüro Greiner erstellt.
In der Untersuchung wurden die Lärmbelastungen durch Verkehrsgeräusche und Gewerbegeräusche, die auf das Plangebiet einwirken, sowie die Lärmbelastung, die von dem Plangebiet ausgeht, ermittelt und beurteilt. Aufgrund der Ergebnisse wurden vom dem Gutachter textliche sowie planerische (Planzeichen) Festsetzungen zum Immissionsschutz für die Aufnahme in den Bebauungsplanentwurf vorgeschlagen. Die vorgeschlagenen Festsetzungen wurden in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

Weitere Anregungen werden von Seiten des Sachgebietes Immissionsschutz nicht vorgebracht.
Zudem wurden zwei Hinweise (s.u. Änderung/Ergänzung Text B-Plan) für die Aufnahme in den Bebauungsplanentwurf von dem Gutachter vorgeschlagen.
Der erste Hinweis wurde übernommen. Der zweite Hinweis nicht. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht wird der Stadt Germering empfohlen, den zweiten Hinweis ebenfalls in den Bebauungsplanentwurf mit aufzunehmen.“

Stellungnahme:

Dem Schallgutachten vom 08.12.2020 lag die DIN 4109-1:2016-07: Schallschutz im Hochbau, Teil 1 zu Grunde. Daraus ergaben sich die textlichen Festsetzungen unter B Nr. 9, auf welches sich das Landratsamt bezieht.

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 Gebäudefassaden in der Planzeichnung sowie die Nennung der erforderlichen gesamten bewehrten Bau-Schalldämmmaße unter Punkt B 9 a) der textlichen Festsetzungen entfällt. Die genaue Festlegung der Anforderungen erfolgt nun im Rahmen des Bauvollzugs. Es wird hierzu unter Punkt B 9 a) eine entsprechende geänderte Festsetzung in die Satzung aufgenommen.

Änderung der textlichen Festsetzung B 9 a)

Aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastung sind bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen. Es sind die Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109-1:2018-01 entsprechend den Regelungen unter Punkt A 5.2 der Bayerischen Technischen Baubestimmungen vom April 2021 einzuhalten.

Anpassung des Hinweises C 6:

Den Festsetzungen zum Thema Immissionsschutz liegt die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Greiner (Bericht Nr. 216148 / 5 vom 08.11.2021) zugrunde.

Ergänzend zu den Festsetzungen unter Ziff. B. 9 (Schallschutz gegen Verkehrsgeräusche) sind folgende Punkte zu beachten:

a) An den Fassadenbereichen mit Beurteilungspegeln über 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts wird die Umsetzung eines Schallschutzkonzeptes für schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) empfohlen. Hierzu zählen prinzipiell Grundrissorientierungen und zusätzlicher Schutz durch verglaste Vorbauten, Loggien oder Balkone, die dazu führen, dass die genannten Pegelwerte vor den Fenstern der betroffenen Aufenthaltsräume nicht überschritten werden.
b) Für alle Schlaf- und Kinderzimmer, bei denen aufgrund der Verkehrsgeräusche ein nächtlicher Beurteilungspegel von 50 dB(A) an zum Lüften notwendigen Fenstern überschritten wird, ist der Einbau von schallgedämmten fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen vorzusehen.
c) Die o.g. Untersuchung enthält Gebäudelärmkarten, in welchen die Beurteilungspegel tags und nachts aufgrund der Verkehrsgeräusche dargestellt sind. Zudem sind zur Voreinschätzung der erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R´w,ges der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01 die maßgeblichen Außenlärmpegel dargestellt.

Die textliche Festsetzung B 9.a und der Hinweis C 6 werden entsprechend überarbeitet.

Naturschutz und Landschaftspflege

„Aus naturschutzfachlicher Sicht werden grundsätzlich keine Bedenken erhoben, auch wenn dieses Gebäude im innerörtlichen Grünzug des gültigen FNP der Stadt Germering liegt.
Folgende artenschutzrechtliche Komponenten sind bei Abbruch des bestehenden Gebäudes zu beachten:
Bei den geplanten Abrissarbeiten sind artenschutzrechtliche Aspekte zu berücksichtigen.
Gerade bestehende Gebäude weisen für gebäudebewohnende Tierarten (z.B. Vögel und Fledermäuse) mit ihren leicht zugänglichen Spalten und Hohlräumen oft ein ideales Quartier auf.
Da in Germering in einigen Hochbauten aktuell zahlreiche Haussperlings- und auch Mauersegler-quartiere anzutreffen sind (geplanter Edeka-Abriss, Germeringer Harfe) ist von Seiten der Stadt Germering notwendig, dieses Gebäude auf entsprechende Vorkommen der europäisch geschützten Vogelart untersuchen zu lassen, damit es nicht zu Verzögerungen bei der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans kommt.“

<u>Stellungnahme</u>:

Durch das Büro bosch und partner wurde eine Begehung des Baubestandes vorgenommen.
Dabei wurde festgestellt, dass keine Nistaktivitäten und auch keine Spuren von Fledermäusen am Gebäude festgestellt werden konnten. Eine Nutzung als Zwischen- oder Sommerquartier kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, da alle Gebäudeteile für Fledermäuse zugänglich sind, es im Bereich der offenen Zwischendecken zahlreiche Hangmöglichkeiten für Fledermäuse gibt und in der Fassade Hohlräume vorkommen, welche von Fledermäusen als Zwischenhangplatz genutzt werden können. Eine Nutzung der Gebäude als Winterquartier wird als unwahrscheinlich eingestuft, da die Gebäudeteile keine wärmeisolierende Wirkung haben. Deshalb ist eine erneute Begehung im Jahr vor dem Abriss erforderlich und es müssen Maßnahmen getroffen werden, um Verbotstatbestände beim Abriss des Geäudes zu vermeiden.

Bei C) Hinweise wird nachfolgender neuer Punkt aufgenommen:

Naturschutz und Landschaftspflege:

Aufgrund der artenschutzrechtlichen Einschätzung konnten keine Nistaktivitäten und auch keine Spuren von Fledermäusen am Gebäude festgestellt werden. Eine Nutzung als Zwischen- oder Sommerquartier durch Fledermäuse kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Es ist eine erneute Begehung im Jahr vor dem Abriss erforderlich. Es sind Maßnahmen zu treffen, um Verbotstatbestände beim Abriss der Gebäude zu vermeiden.
Bezüglich der Nistmöglichkeiten für Haussperlinge und Mauersegler wird bei B 8 nachfolgende Festsetzung ergänzt:

Fassadenbegrünung:

Die Fassaden sind mit einem Begrünungsgürtel zu versehen, an dem bewässerte Pflanztröge jeder 2. Geschossebene sowie Brutkästen für Mauersegler und Haussperlinge integriert werden.

Wasserrecht:

„Das Bauvorhaben tangiert weder ein Überschwemmungsgebiet noch ein Wasserschutzgebiet. In dieser Hinsicht gibt es wasserrechtlich keine Einwände."

Es wird weiter auf das baurechtliche Genehmigungsverfahren verwiesen und dass evtl. eine wasserrechtliche Erlaubnis nach dem Wasserhaushaltsgesetz erforderlich ist.

Stellungnahme

Wie das Landratsamt feststellt, sind im Bebauungsplan keine entsprechenden Festsetzungen oder Hinweise zum Wasserrecht erforderlich.
Die Anregungen werden jedoch im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren soweit als möglich berücksichtigt.

Ansonsten werden vom Landratsamt Fürstenfeldbruck keine weiteren Anregungen vorgebracht.

Beschlussvorschlag

a) Die Anregungen des Landratsamts Fürstenfeldbruck zur Ortsplanung werden zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen auf Grund der Abwägung an der Planung.

b) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird entsprechend den Anregungen redaktionell überarbeitet

c) Die textliche Festsetzung zum Immissionsschutz Punkt B 9 a) und der Hinweis Punkt C 9 werden entsprechend der geänderten DIN 4109-1:2028-01 überarbeitet.
Die textlichen Festsetzungen zu B 8 werden um die Festsetzung zur Fassadenbegrünung und die Hinweise werden um den Hinweis zu Natur und Landschaftspflege ergänzt.

Abstimmungsergebnis

Wasserwirtschaftsamt München Schreiben vom 01.07.2021

Grundwasser:

„In den Unterlagen werden keine näheren Angaben zum Grundwasserstand getroffen. Gleichzeitig ist eine Bebauung mit 3 UG geplant. Der Einfluss des Vorhabens auf den Grundwasserstand soll bereits in diesem Planungszustand abgeschätzt werden. Spätestens für den Bauantrag sind die Auswirkungen näher zu erläutern."

Stellungnahme:

Die Planung der Tiefgarage inkl. Verbaumaßnahmen wird so erfolgen, dass mit keiner wesentlichen Erhöhung des Grundwasserstandes zu rechnen ist. Der Grundwasserstand befindet sich bei ca. 9 m.
Es wird ein Bodengutachten erstellt mit der Stellungnahme zum Grundwasserfluss.
Inwieweit technische Einrichtungen erforderlich sind, ist im Bauvollzug zu klären.

Starkregen:

„Infolge von Starkregenereignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Um Schäden zu vermeiden, empfehlen wir bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert.
Z.B. wird eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante empfohlen. Öffnungen im Untergeschoss wie Kellerfenster oder Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Mögliche Gefährdungsbereiche, wie z.B. Tiefgaragenzufahrten, sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann."

Stellungnahme:

In der Gebäudeplanung werden konstruktive Vorsorgemaßnahmen getroffen, die das Eindringen von Oberflächenwasser verhindern.
Die Sockelhöhe gegen die Fahrbahnoberkante wird erhöht. In der Detailplanung werden die Sockel- und Lichtschachtausbildung berücksichtigt.
Am Knotenpunkt im Osten Münchner-/Landsberger Straße. befindet sich die Geländeoberfläche bei ca. 537,14 m. Richtung Westen fällt das Gelände auf bis zu ca. 536,54 m, um ca. 60 cm.
Aufgrund der Höhenlage des Gebäudes und der Gefälle in der Straße erscheint eine Sockelhöhe/ Eingangshöhe von mindestens 15 cm als ausreichend.

Die Hinweise werden dem Vorhabenträger zur Beachtung weitergegeben.
Es wird eine entsprechende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Niederschlagswasserbeseitigung:

„In der Satzung wird unter C Hinweise, Nr. 9 auf die Niederschlagswasserbeseitigung allgemein hingewiesen. Die Dachbegrünung wird aus fachlicher Sicht begrüßt. Wir empfehlen bereits in diesem Verfahrensschritt Flächen zu identifizieren und ggf. festzusetzen, die für die Niederschlagswasserbeseitigung freigehalten werden sollen."

Stellungnahme:

Dem Vorschlag, die Versickerungsflächen in den B-Plan aufzunehmen wird nicht entsprochen, da außerhalb der TG-Fläche ausreichend Versickerungsflächen vorhanden sind und die genaue Planung des Flächenbedarfs erst in der konkreten Vorhabenplanung erfolgt.
Eine Versickerung auf dem Grundstück ist möglich, weil gemäß Nachweisberechnung mit dem Versickerungsbeiwert des Bodens und des durch Begrünungen reduzierten Wasseranfalls eine Versickerungsfläche entsteht, die auf dem Grundstück unterzubringen ist. Die genaue Lage der Versickerungsflächen kann im B-Plan noch nicht definiert werden.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen des Wasserwirtschaftsamts München werden zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Schreiben vom 13.07.2021

Bodendenkmalpflegerische Belange:

*„Die obengenannte Planung liegt in geringer Entfernung zu mehreren bekannten Bodendenkmälern (**D-1-7834-0019** – „Siedlung der Bronzezeit, der Urnenfelderzeit, der Hallstattzeit, der Latènezeit und der römischen Kaiserzeit."; **D-1-7834-0054** – „Körpergräber des Endneolithikums (Glockenbecherkultur), Brandgräber der Urnenfelderzeit, Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung sowie Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. der Bronzezeit, der Urnenfelderzeit und der Hallstattzeit, und der römischen Kaiserzeit.")*, *deren weitere Ausdehnung im überplanten Bereich mit großer Wahrschein-*

lichkeit zu vermuten ist.

Es ist daher erforderlich, die genannten Bodendenkmäler nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen."

Stellungnahme:

Die o. g. Bodendenkmäler liegen nicht im Umgriff des Bebauungsplanes und können daher nicht nachrichtlich übernommen werden.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Trotz der Nähe zu kulturellen Bodendenkmälern ist auf dem Grundstück nicht mit Bodendenkmälern zu rechnen, da die komplette Fläche mit einem Autohaus bzw. einer Tiefgarage über- und unterbaut ist.
Wie bereits durch das Landratsamt - Abfallrecht erläutert wurde, befand sich auf dem Grundstück eine ehemalige gemeindliche Grube, die von 1920 bis 1950 verfüllt wurde.

Unter Punkt C – Hinweise wird nachfolgender Passus aufgenommen:

„Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen gemäß Art. 8 DSchG der Meldepflicht. Alle Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern der Unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Germering) oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden."

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen des Landesamts für Denkmalpflege vom 13.07.2021 werden zur Kenntnis genommen. Punkt C – Hinweise wird entsprechend ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

Bayernwerk Netz GmbH Schreiben vom 23.06.2021

Kabelplanung(en):

„Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich."

Transformatorenstation(en):

„Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorenstation erforderlich. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 12 qm uns für den Bau und Betrieb einer Transformatorenstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Der Standort sollte, wenn möglich im Bereich Landsberger Str. eingeplant werden."

Stellungnahme:

Im Bebauungsplan wird ein 12 m² großes Baufenster für eine Trafostation im Erdgeschoss des Gebäudes im Bereich Landsberger Straße festgesetzt. Der Vorhabenplan wird entsprechend angepasst.

Beschlussvorschlag:

a) Die Anregungen der Bayernwerk Netz GmbH vom 23.06.2021 werden zur Kenntnis genommen.

b) Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein 12 m² großes Baufenster im Erdgeschoss für eine Trafostation festgesetzt.

Abstimmungsergebnis:

Seitens des ***Amperverbands***, der ***SWM Infrastruktur***, der ***Strom Germering GmbH*** und dem ***Kreisbrandinspektor des Landkreises Fürstenfeldbruck*** wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan zur Kenntnis genommen. Eine Behandlung ist nicht erforderlich.

Sonstige Stellungnahmen:

BUND Naturschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Fürstenfeldbruck Schreiben vom 17.07.2021

Das Schreiben liegt als Anlage 2 bei.

Stellungnahme:

Altlasten:

Die Bodenerkundungen sind außerhalb des Baukörpers des ehemaligen Autohauses erfolgt und die Verunreinigungen sind bekannt. Bei der Neuplanung der dreigeschossigen Tiefgarage wird der Boden ausgetauscht und vor Austausch nach Abbruch des Bestandes erneut auf Verunreinigung untersucht. Bei Verunreinigung des Bodenmaterials muss eine ordnungsgemäße Entsorgung mit Begleitung eines Sachverständigen erfolgen.

Es wird bei den Hinweisen C 9 nachfolgende ergänzt:

Nach Abbruch des Bestandes ist auf der Bodensole erneut eine Bodensondierung und Altlastenerkundung durchzuführen, zusätzlich zu den bereits bekannten Verunreinigungen im Grundstück. Nach Vorliegen der Ergebnisse ist ein Entsorgungskonzept zu erstellen und mit den zuständigen Stellen beim Landratsamt Fürstenfeldbruck abzustimmen.

Nahversorgung, Verkehrsbelastung, Kleinklima

Der Vorhabenträger beabsichtigt nicht Einzelhandel im Gebäude unterzubringen. Aus diesem Grund werden keine dahingehenden Festsetzungen im vorhabenbezogene Bebauungsplan getroffen.
Es befinden sich Einzelhandelsgeschäfte in der näheren Umgebung (z. B. GEP). Die Nahversorgung ist ausreichend gesichert.
Es wäre auch weiterhin planungsrechtlich möglich, im gegenüberliegenden Gebäude an der Landsberger Straße 1 Einzelhandel unterzubringen.

Baumpflanzungen, Schall, Fahrradabstellflächen

Die Überschüttung der Tiefgarage mit Humus zur Baumpflanzung wird von 0,60 m auf 0,80 m und im Bereich von flachwurzelnden Großbäumen und mittelgroßen Bäumen mit Hilfe von Winkeln auf 1,00 m festgesetzt. Zusätzlich zur Bodenfläche werden auch Dach- und Fassadenbegrünungen vorgesehen, was zu einer Verbesserung des Binnenklimas beiträgt.

Geräuscheinwirkungen die von Kinderspielplätzen hervorgerufen werden, sind in der Regel keine schädlichen Umwelteinwirkungen. Kinderlärm ist daher hinzunehmen.

Zusätzlich zu den oberirdischen Fahrradabstellplätzen werden am Nord-Westende des Grundstücks Fahrradräume mit einem Fahrradaufzug in der Tiefgarage vorgesehen. Die Fahrradräume werden mit E-Ladestationen versehen werden.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen des BUND aus dem Schreiben vom 17.07.2021 werden zur Kenntnis genommen.
Die textlichen Festsetzungen werden hinsichtlich der Überdeckung der Tiefagaragen überarbeitet.
Der Punkt C – Hinweise wird entsprechend ergänzt.

Abstimmungsergebnis

Stadt Germering, Stabstelle Klimaschutz

Der Klimaschutzbeauftragte der Stadt gibt nachfolgende Anregungen. Die Stellungnahme liegt als Anlage 3 bei.

zu 2.1 Regenerative Wärmeversorgung

Stellungnahme::

Eine Festsetzung des Energiemixes erfolgt in der weiteren Planung und im Rahmen des GEG Nachweises. Die Voraussetzungen für Stromerzeugung durch Photovoltaik wurden durch umfangreiche vorangegangene Festsetzung überdurchschnittlich festgesetzt. Weitere Festsetzungen des Energiemixes erfolgen daher konkret nicht.
Der geforderte Energiestandard des Gebäudes KFW 70 wird umgesetzt und zusätzlich im städtebaulichen Vertrag geregelt. Somit wird der Anregung Rechnung getragen.
Im Zusammenhang mit der Erreichung des Zieles KFW70 Standard werden Möglichkeiten der Nutzung von Grundwasserwärmepumpe, Luftwärmepumpe, Erdwärmepumpe (Kollektoren) und/oder Erdreichwärmepumpe durch den Energieberater*in geprüft und optimiert. Eine Festsetzung des Energiemixes erfolgt nicht. Betonbaustoffe bei Abbrucharbeiten auf der Baustelle können im Werk aufbereitet und als Recyclingmaterial weiterverwendet werden. Auch hier erfolgt keine Festsetzung.
Die Verfügbarkeit von Recyclingbeton und der statisch mögliche Anteil kann ebenfalls nicht festgesetzt werden.
Die verpflichtende Nutzung von Regenwasser für Gartenbewässerung wird ebenfalls im städtebaulichen Vertrag vereinbart werden.

zu 2.2 Nutzung von Photovoltaik

Stellungnahme:

Die Möglichkeiten für Technikaufbauten werden auf 20% der Dachfläche reduziert.

Zur Photovoltaiknutzung wird unter den Festsetzungen durch Text der Punkt B 6 f überarbeitet.
In der Planzeichnung werden Bereiche für Photovoltaik an der Fassade markiert.

Der Punkt B 6 wird entsprechend ergänzt:
Dachflächen, die nicht als Fläche für Technikaufbauten oder Dachterrassen genutzt werden, sind als extensiv begrüntes Dach mit aufgeständerten Solarelementen auszubilden.

zu 2.3 Energiestandard des Gebäudes

Stellungnahme:

Ein entsprechender Vermerk, Energieeffizenzklassen möglichst zu erreichen, wird im städtebaulichen Vertrag geregelt. (KFW 70)

zu 2.4 Baustoffe und Lebenszyklusanalyse

Stellungnahme:

Eine Festsetzung einer Lebenszyklusanalyse ist auch in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht möglich.
Die vernünftige Ausnutzung der Möglichkeiten des zentral gelegenen Grundstücks sichert eine langfristige Nutzungsdauer.

Holzbau oder Recyclingbeton im B-Plan festzusetzen wird hier für das konkrete Einzelvorhaben nicht empfohlen.

Recyclebeton:
- zwar nach DIN zugelassen, aber letztendlicher Gesamtanteil an recycletem Material nur 10%
- Baukosten: ca. 10%-15% mehr an Robaukosten ≙ ca. 5% Gesamtbaukosten
- aktuell in München nur 1 Projekt, bei dem Recyclebeton verwendet wird
- wenig Lieferanten, sehr hoher Aufwand

Holz:
- Baukosten: ca. 10%-15% mehr an Gesamtbaukosten

> unwirtschaftlich bei der Gebäudehöhe (Brandschutz)
- bei der geplanten, gemischten Nutzung von Wohnen und Büro und der V-Form mit Innenhof nicht prädestinert für kostengünstigen Holzbau
- erhöhter Schallschutz bei Wohngebäude mit Holzbauweise schwer zu erreichen
- bei GK 5 Brandschutzanforderungen aufwendig umzusetzen.

Der Vorhabenträger wird den Einsatz von Recyclingbaustoffen bei der konkreten Umsetzung des Vorhabens prüfen.
Es wird auch geprüft, ob dies im Durchführungsvertrag geregelt werden kann.

zu 3.1 Verschattung:

Stellungnahme:

Das Thema passive Verschattung ist bereits unter Punkt B 6 b) im Bebauungsplan aufgenommen. Somit sind konstruktive Voraussetzungen gegeben, um eine Erhitzung zu reduzieren, was zu Einsparungen bei der Kühlung durch eine Klimaanlage führt.

Die Wohnungen werden mit Rollladen oder Raffstores ausgestattet und sind damit ausreichend geschützt. Außerdem übernehmen die südseitig angeordneten durchlaufenden Balkone mit halbtransparenten Solarpaneelen eine zusätzliche Sonnenschutzfunktion. Bei den Büros sind zusätzlich zum festen Sonnenschutz in die Auskragungen integrierte Sonnenschutzanlagen mit Metalllamellen vorgesehen.

zu 3.2. Fassadenbegrünung

Stellungnahme:

Den Anregungen wird entsprochen.
Die Fassadenbegrünung wird unter den Festsetzungen des Bebauungsplans zur Grünordnung festgehalten. Balkonbegrünungen werden ebenfalls durch Textergänzungen ermöglicht.
Im Vorhabenplan wird ein Detail zur Balkonbegrünung dargestellt.

zu 3.3. Dachflächenbegrünung

Stellungnahme
Den Anregungen wird entsprochen.
Die max. mögliche Fläche für Technikaufbauten wird auf 20% reduziert.
Das Thema Dachbegrünung wurde bereits in der o.g. Festsetzung (Anregung Punkt 2.2) gewürdigt und angepasst.

zu 3.4. Regenwassermanagement

Stellungnahme:

Ein entsprechender Vermerk für das Regenwassermanagement (z.B. Grauwasseranwendung) wird im städtebaulichen Vertrag festgehalten. Von einer Festsetzung zur Nutzung von Grauwasser (Toilettenspülungen) wird abgesehen, da der Errichtungsaufwand Pumpenenergie usw. in keinem Verhältnis zum ökologischen Nutzen stehen.
Der Vorhabenträger wird aber den Einsatz prüfen.

zu 4.1. Flexibilisierung der Stellplatzsatzung

Stellungnahme:

Seitens des Vorhabenträgers wird die Anregung bezüglich der Flexibilisierung der Stellplatzsatzung begrüßt.

Von Seiten des Vorhabenträgers wird nachfolgendes vorgeschlagen:

- Die geplanten 270 Stellplätze werden um 66 Stellplätze (22 Stellplätze je Geschoss) auf 204 Stellplät ze reduziert. Damit können Doppelparker vermieden werden. Dies entspricht einer Reduzierung von ca. 25%.
- Als Kompensation werden zusätzlich 2 Parkplätze mit E-Ladestation im Einfahrtsbereich an der Münchener Straße vorgesehen.
- Jeder Stellplatz wird mit Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität ausgestattet und zusätzlich werden 5% Ladepunkte errichtet.
- Außerdem werden Ladedosen für E-Fahrräder im Fahrradraum mit einem Anteil von 30% zwingend festgesetzt.

zu 4.2. Ladesäuleninfrastruktur

Stellungnahme:

Das seit 11.02.2021 verabschiedete Gebäude- Elektromobilisierungs-Gesetz (GEIG) zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität wird eingehalten.

Ergänzung Text B-Plan (unter: B.7.c)
Die Leitungsinfrastruktur ist gemäß Gebäude- Elektromobilisierungs-Gesetz (GEIG) herzustellen.

zu 4.3. Flächen für Car-Sharing

Stellungnahme:

Die Anregung wird aufgenommen. Es wird an der Münchener Straße eine Fläche für zwei car-sharing Plätze festgesetzt. Eine Festsetzung, dass diese als Vorrangfläche eines bestimmten Anbieters vorbehalten bleibt, ist nicht möglich.

Beschlussvorschlag:

a) Die Anregungen der Stabsstelle Klimaschutz der Stadt Germering werden zur Kenntnis genommen.

b) Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Germering ein Stellplatzbedarf von 204 Stellplätzen festgesetzt.

Abstimmungsergebnis:

Öffentlichkeitsbeteiligung:

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gingen zwei Schreiben von Bürgerinnen und Bürgern ein.

Bürger*in 1: Schreiben vom 16.07.2021

Die anwaltliche Vertretung der/s Bürger*in führt nachfolgendes aus:

„Die vom Bebauungsplan ermöglichte Bebauung führt zur Errichtung eines Hochhauses mit acht Vollgeschossen und einer Bauhöhe von 25 m und damit zu einer die benachbarten Grundstücke erdrückenden und abriegelnden Wirkung.
Bereits die Höhe der gestaffelten Gebäudeentwicklung im unmittelbaren Grenzbereich beträgt 12 m und wirkt auf die angrenzende Wohnbebauung unserer Mandantin erdrückend und abriegelnd. Es entsteht eine blockartige Bebauung ohne Rücksichtnahme auf die erheblich niedrigere kleinteilige Wohnbebauung der Nachbargrundstücke.
Eine solche erdrückende Riegelwirkung ist mit den Grundsätzen der Bauleitplanung nach § 1 Abs. 7 BauGB nicht vereinbar.

Stellungnahme:

Der Neubau ist 7-geschossig geplant mit einem zurückgesetzten Terrassengeschoss.
Die östlichen Wandhöhen des obersten Regelgeschosses betragen 22 m, die des Terrassengeschosses 25 m.
Die Wandhöhe des Neubaus ist zu den westlich angrenzenden Grundstücken hin durch die Terrassengeschosse bis auf eine WH von 10 m abgestuft (3 Vollgeschosse).

Der städtebauliche Akzent an dem Knotenpunkt der Münchener- und Landsberger Straße ist gewünscht. Ebenso die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum mit einem Anteil an kostengünstigem Mietwohnraum. Das gegenüberliegende Gebäude an der Landsberger Straße weist ebenfalls 8 Vollgeschosse auf.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Abstandsflächentiefe von 0,4 H, mindestens 3,0 Meter wird aus städtebaulichen Gründen nach § 9 Abs. 1 Nr.2 a festgesetzt. Diese Abstandsflächentiefen werden vom Gesetzgeber grundsätzlich als nachbarverträglich angesehen. Auch wenn die Einhaltung der Abstandsflächen nicht stets dazu führt, dass keine erdrückende Wirkung von einem Vorhaben ausgeht, ist sie doch ein starkes Indiz für die Nachbarverträglichkeit eines Vorhabens. Ein Anlass, trotz Einhaltung der abstandsflächenrechtlichen Vorgaben von einer besonders erdrückenden Wirkung auszugehen, ist nicht ersichtlich.

Gegenüber dem Grundstück der Einwendungsführerin ist dabei darauf hinzuweisen, dass dem Grundstück lediglich die rund 14 Meter breite Schmalseite des V-förmigen Baukörpers gegenüberliegt. Durch die Terrassierung werden die einzuhaltenden Abstandsflächen sogar mehr als eingehalten. Der sich anschließende 2- und 3-geschossige Anbau im Inneren des V-förmigen Baukörpers, der die Abstandsflächen auch mehr als deutlich einhält, bleibt in seinen Dimensionen im Wesentlichen sogar unterhalb der Kubatur des Baukörpers auf dem Grundstück der Einwendungsführerin.

Hinzu kommt, dass sich das Vorhabengrundstück ost-nord-östlich des Grundstücks der Einwendungsführerin befindet und daher für die Verschattung keine relevante Rolle spielt.

Verschattung

„Die abriegelnde Wirkung wird dadurch gesteigert, dass es in den Morgenstunden insbesondere des Winterhalbjahres zu einer vermehrten Verschattung im Bereich des Grundstückes Münchner Str. 50 kommen wird.
Zwar wird in Bezug auf eine Verschattungsstudie behauptet, dass keine wesentliche Verschlechterung eintreten wird, unsere Mandantin ist aber auch nicht verpflichtet, überhaupt eine Verschlechterung durch die Hochhausbebauung in ihrer unmittelbaren Nachbarschaft hinzunehmen.
Denn angesichts der Umgebungsbebauung, nach der sich auch eine Nachbarbebauung zu richten hat, ist jede relevante und nicht unerhebliche Verschlechterung eine Beeinträchtigung, die dem Rücksichtnahmegebot bei der Errichtung von Bauwerken widerspricht.“

Stellungnahme:

Im Grenzbereich zur Münchener Straße 50 weist der Neubau eine Wandhöhe von 10 m auf und nicht 12 m wie behauptet. Diese Wandhöhe wird im Bebauungsplan gesondert dargestellt und festgesetzt.

Bereits im noch gültigen Bebauungsplan sind bis zu 3 Vollgeschosse zulässig was ebenfalls einer Wandhöhe von ca. 10 m entsprechen kann.

Gemäß der Verschattungsstudie werden die im Westen liegenden Gebäude nur in den Morgenstunden geringfügig verschattet, was keine unzumutbare Verschattung bedeutet.

Ihrerseits haben die westlichen Wohngebäude auf dem Grundstück der Einwendungsführerin eine größere Verschattungswirkung auf den geplanten Neubau als umgekehrt.

Eine geschützte Rechtsposition, die den Nachbarn vor jeder zusätzlichen Verschattung schützt, ist entgegen der Auffassung der Einwendungsführerin rechtlich nicht gegeben. Im Hinblick auf die städtebau-

lich erwünschte Nachverdichtung, ist in bestimmten Grenzen eine zusätzliche Verschattung von Nachbargrundstücken vertretbar.

Verkehr:

„Durch die Anzahl der Fahrzeugbewegungen aufgrund von 270 Kfz Stellplätzen entsteht eine erhebliche verkehrliche Beeinträchtigung von ein- und ausfahrenden Pkw sowie an Lieferfahrzeugen im Bereich der Münchener Straße, die weit über das zumutbare Maß für die bisherigen benachbarten Grundstücke hinausgeht.
Der Immissionsschutz durch Verkehrsgeräusche erscheint nicht eingehalten."

Stellungnahme:

„Bei der Gestaltung des Vorhabens wurde bereits auf eine nachbarschaftsverträgliche Gestaltung geachtet. So wurde die Tiefgarageneinfahrt in die Mitte des Grundstücks verschoben und vom Grundstück der Einwendungsführerin entfernt. Die ursprüngliche Planung hatte noch die – bautechnisch vorzugswürdige – Situation der Tiefgarageneinfahrt an der östlichen Grundstücksgrenze vorgesehen.
Zudem ist darauf hinzuweisen, dass nahezu sämtlicher Verkehr in die Tiefgaragen abgeleitet wird und daher die sonst üblichen Beeinträchtigungen durch oberirdische Stellplätze nahezu wegfallen. Dies gilt insbesondere, wenn man die derzeitige Nutzungsmöglichkeit gemäß gültigem Bebauungsplan bzw. die genehmigte Nutzung als Autohaus mit Werkstätten und offenen Kundenstellplätzen/Parkdeck berücksichtigt.

Dem Belang der Konfliktbewältigung wurde daher bereits durch eine räumliche Trennung begegnet.

Sonstiges

„Abschließend weisen wir darauf hin, dass unsere Mandantin - wie bereits in Bezug auf den in 2013 beschlossenen Bebauungsplan - im Falle einer Beschlussfassung dieses Bebauungsplans für ein Bauvorhaben im derzeitigen Umfang einer übermäßig massiven blockartigen Bebauung mit erdrückender Wirkung auf die benachbarten Grundstücke den Weg einer gerichtlichen Überprüfung beschreiten wird."

Beschlussvorschlag

Das Schreiben des/der Bürger*in Nr. 1 vom 16.07.2021 wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich hieraus keine Änderungen an der Planung.

Abstimmungsergebnis

Bürger*in Nr. 2 Schreiben ohne Datum

Der/die Bürger*in stellt nachfolgende Fragen

Frage 1:

„Gibt es genügend Ladestellen für E-Fahrzeuge in den drei TG-Geschossen?"

Stellungnahme:

In dem Gebäude wird eine Trafostation untergebracht. Dadurch entsteht die Möglichkeit, eine hohe Anzahl von E-Ladestationen bereitzustellen.

Frage 2

„Was geschieht mit der Begrenzungsmauer Gehweg an der Münchener Straße, finanziert beim Straßenbau?"

Stellungnahme:

Die Begrenzungsmauer steht auf privatem Grund und wurde nicht durch den Straßenbau finanziert. Die Begrenzungsmauer wird abgebrochen und nicht wieder erstellt. Die Anpassung an den Gehweg ist auf Kosten des Vorhabenträgers herzustellen.

Frage 3

„Außenansicht für die Anwohner wie ein Kreuzfahrtschiff vor Venedig. Bei nunmehr 25 m erübrigt sich die Nutzung einer Photovoltaik-Anlage."

Stellungnahme:

Die Gebäudehöhe von 25 m entspricht der Höhe des zurückgesetzten Terrassengeschosses. Die Gebäudehöhe von 22 m entspricht der Höhe des Nachbargebäudes an der Landsberger Straße 1 und stellt eine gewünschte städtebauliche Dominante an dieser Stelle dar.

Zwischen März und September wird das Dach nicht oder nur in einem sehr kleinen Bereich über eine kurze Zeit verschattet.

Es ergeben sich im Sommer und in Übergangszeiten fast keine Einschränkungen und im Winter eine geringe Verschlechterung da bereits die bestehende Bebauung und Bäume entlang der Münchener Str. teilweise das Dach im Winter verschatten.

Der Betrieb einer PV Anlage erscheint nach wie vor sinnvoll.

Frage 3

„Ist die Entwässerung des Gebäudes bei Starkregen gewährleistet (große versiegelte Fläche)? Die gegenüber liegenden Häuser sind teilweise tiefer gelegen als die Münchener Straße.
Werden umliegende Gullys regelmäßig gereinigt?"

Stellungnahme:

Die in der öffentlichen Straße liegenden Gullis stehen in keinem Zusammenhang mit dem Vorhaben.
Die Reinigung erfolgt in regelmäßigen Abständen durch die Stadt oder im Auftrag der Stadt.
Die Entwässerung der Neuplanung wird auf eigenem Grund durch Versickerung erfolgen.
Für die Versickerung werden mindestens 10% - 20% der abflusswirksamen Flächen als Versickerungsfläche vorgehalten.
Bei einer geplanten abflusswirksamen Fläche (Dachfläche ca. 2.757 m² + Nebenanlagen/Wege 221 m²) von 2.978 m² ergeben sich Versickerungsflächen von ca. 298 m² - 596 m².
Die ordnungsgemäße Entwässerung ist grundsätzlich leistbar und wird im nachgelagerten Genehmigungsverfahren sichergestellt.

Frage 4

„Ist jemand auf die Idee gekommen, bei dieser Gebäudehöhe Bruthöhlensteine für Mauersegler (wie in München) in die Fassade zu integrieren? So würden Mücken biologisch verwertet."

Stellungnahme:

Bei den geplanten Abrissarbeiten sind artenschutzrechtliche Aspekte zu berücksichtigen.

Es werden im Bereich der Fassadenbegrünung entsprechende Brutkästen integriert werden.

Frage 5:

„Führt die 3-geschossige TG zu Verdrängung im Grundwasserstrom, so dass bisher trockene Keller feucht werden"

Stellungnahme:

Die Planung der TG inkl. Verbaumaßnahme wird so erfolgen, dass mit keiner wesentlichen Erhöhung des Grundwasserstandes zu rechnen ist.
Das Bodengutachten besagt, dass eine negative Beeinflussung der Nachbarbebauung nicht zu erwarten ist.

Beschlussvorschlag:

Das Schreiben des/der Bürger*in Nr. 2 (ohne Datum) werden zur Kenntnis genommen. Es ergibt sich keine Änderung an der Planung. Der/die Bürger*in wird entsprechend benachrichtigt.

Abstimmungsergebnis

Weiteres Verfahren:

Sollte der Planungs- und Bauausschuss den Beschlussvorschlägen der Verwaltung entsprechen, kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan IG 20.2. (ehemaliges Morigl-Gelände) entsprechend überarbeitet werden. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird angepasst.

Der Durchführungsvertrag mit städtebaulichem Vertrag wird überarbeitet und dem Gremium zur Genehmigung vorgelegt.

Mit dem überarbeiteten vorhabenbezogenen Bebauungsplan IG 20.2. kann der Billigungsbeschluss gefasst werden sowie der Beschluss zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden/sonstige Träger öffentlicher Belange.

Beschlussvorschlag:

a) Der Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat, für den überarbeiteten vorhabenbezogenen Bebauungsplan IG 20.2 (ehemaliges Morigl-Gelände) den Billigungsbeschluss zu fassen.

Abstimmungsergebnis

b) Der Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat, mit dem zu überarbeitenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan IG 20.2 den Beschluss zur Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden/sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu fassen.

Abstimmungsergebnis

S. Köppl
Sachbearbeiterin

J. Thum
Stadtbaumeister

genehmigt OB

PBA07122021TOP1oeff Anlage1 BPlan IG20_2_Festsetzungen
PBA07122021TOP1oeff Anlage1 BPlan IG20_2_Planzeichnung
PBA07122021TOP1oeff Anlage2 Anregungen BUND Naturschutz
PBA07122021TOP1oeff Anlage3 Anregungen Stabstelle Klimaschutz