

Beschluss-Vorlage 2022/0337 zur Sitzung am 04.10.2022
des PLANUNGS- UND BAUAUSSCHUSSES

TOP 1

öffentlich

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungs-Plan IG 20.2 (ehem. Morigl-Gelände), Ecke Münchener-
/Landsberger Straße
- Vorberatung Stellungnahmen
- Beschlussempfehlung

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

2022

im Investitions-HH

2022

mit
Euro

Produktkonto

Haushaltsansatz

Bereits vergeben

Der zuständige Referent / Die zuständige Referentin
wurde gehört

hat zugestimmt

hat nicht zugestimmt

Sachverhalt:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan IG 20.2 (sog. Morigl-Gelände) – Ecke Münchener-/Landsberger Straße – mit Vorhaben- und Erschließungsplan lag in der Zeit vom 06.07.2022 bis 16.08.2022 öffentlich aus. Die Träger öffentlicher Belange der Stadt Germering wurden parallel beteiligt.

Nachfolgende Träger öffentlicher Belange und Beiräte haben Stellungnahmen abgegeben, die einer Behandlung bedürfen.

Landratsamt Fürstenfeldbruck vom 12.08.2022 (Anlage 1)

Ortsplanung

„Gegen die geplante Höhenentwicklung entlang der Landsberger Straße bestehen aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken. Eine Überprüfung der massiven Kubatur des Baukörpers in unmittelbarer Nachbarschaft einer wesentlich kleinteiligeren Bestandsbebauung im Norden und Westen wird weiterhin

empfohlen sowie auf eine mögliche Beeinträchtigung der westlich und nördlich liegenden Grundstücke hingewiesen“

Stellungnahme:

Der Einwand wurde bereits in der ersten Abwägung behandelt.

Der städtebauliche Akzent an dem Knotenpunkt der Münchener- und Landsberger Straße war städtebaulich gewünscht und entspricht exakt den früheren Planungsüberlegungen. Weiteres Ziel war die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum mit einem angemessenen 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 Wohngebäude hin durch die Terrassengeschosse auf eine Wandhöhe von 10 m abgestuft (3 Vollgeschosse zzgl. Brüstung). Die Wandhöhen an den Stirnwänden wurden ergänzt. Die Abstandsflächen werden vollständig eingehalten.

Festsetzungen durch Planzeichen

„Zu B 4 b): Das Planzeichen entspricht nicht der Darstellung in der Planzeichnung, eine Korrektur sollte erfolgen“

Stellungnahme:

Das genannte Planzeichen (grüne „Knödellinie“) wurde überprüft. Es entspricht den Darstellungen und wird konsistent verwendet.

Eine Änderung ist nicht veranlasst.

Sonstiges

Präambel

Die Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO- wurde zuletzt geändert durch Art. 57 a Abs. 2 BayDiG vom 22. Juli 2022 (GVBl. S. 374). Eine Korrektur sollte erfolgen. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt, daher sollte die Norm in die Präambel mit aufgenommen werden.“

Stellungnahme:

Die Präambel wird redaktionell aktualisiert.

Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Fürstfeldbruck weist auf Folgendes hin:

„Gem. Art. 7 BayDschG ist für das Bauvorhaben eine Grabungserlaubnis erforderlich (siehe auch Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege vom 13.07.2021).“

Stellungnahme:

Die Anregungen werden auch durch des Bayerische Landesamt für Denkmalpflege mit angesprochen und bei diesem Punkt mit abgehandelt.

Abfallrecht

„Der Bebauungsplan IG 20.2 (sog. Morigl-Gelände) betrifft im Bereich der Flurnummern 1127, 1127/1 und 1128 der Gemarkung Germering die Altlastenverdachtsfläche 08.04.

Keine Eintragungen liegen für die Flurnummern 1128/1 und 1128/2 vor. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass auch hier Altlasten vorhanden sind.

Auf den Flächen mit den Flurnummern 1081, 1081/1, 1081/21 und 1082/22 sind keine Altlasten bekannt bzw. sind keine Eintragungen im Altlastenkataster vorhanden. Da jedoch angrenzende Flächen (Flurnummern 1081/6, 1081/16 Verdachtsfläche 08.02) als Verdachtsflächen erfasst sind, ist nicht auszuschließen, dass auch Altlasten im betroffenen Bereich vorliegen

Für die Flurnummern 1129 und 1129/7 sind keine Eintragungen im Altlastenkataster vorhanden. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass auch hier Altlasten vorhanden sind.

Es muss davon ausgegangen werden, dass bei Baumaßnahmen auf der Altlastenverdachtsfläche und auf angrenzenden Flächen abfall- und bodenschutzrechtliche Auflagen erteilt werden.“

Stellungnahme

Die o.g. Ausführungen betreffen nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern beziehen sich auf das nachfolgende bauordnungsrechtliche Genehmigungsverfahren.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Immissionsschutz

„Zu dem Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Bericht Nr. 216148 vom 08.11.2021, durch das Ingenieurbüro Greiner erstellt

Die vorgeschlagenen Festsetzungen wurden im Bebauungsplanentwurf bereits übernommen“.

Naturschutz und Landschaftspflege

„Aus naturfachlicher Sicht bestehen gegen den Bebauungsplanentwurf keine Bedenken“

Hinweis:

Die Mindesthöhe für Substrataufbau der Dachbegrünung sollte festgelegt werden.

Für die zu pflanzenden Bäume soll eine Mindestgröße für den Pflanzraum in den befestigten Flächen festgelegt werden: für Bäume 1. Ordnung 10 m², für Bäume 2. Ordnung 6 m² und eine Tiefe von 1 m. es sind geeignete Baum-Substrate zu verwenden.

Das Landratsamt empfiehlt, die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen des Büros „Bosch und Partner“ beim Abbruch zu beachten und einzuhalten, um Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG für besonders geschützte Tierarten zu vermeiden.“

Stellungnahme:

Die vorgeschlagenen Mindestgrößen für die Pflanzräume der Bäume werden redaktionell in den Hinweisen unter Punkt B 10 ergänzt.

Die Mindestüberdeckung für Pflanzräume ist bereits unter Ziffer B 7. d) geregelt.

Die vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens behandelt.

Wasserrecht

Aus wasserrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände

Verkehrsplanung/ÖPNV

„Es bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes IG 20.2. Es wird jedoch dringend empfohlen, die Sichtdreiecke der Zufahrten und Straßeneinmündungen freizuhalten, insbesondere deshalb, da die Landsberger Straße bzw. die begleitenden Radwege Teil des landkreisweiten Radwegenetzes sind.“

Aus der Sicht des ÖPNV besteht kein Handlungsbedarf, da das Bauvorhaben an das MVV-Netz angebunden ist.“

Stellungnahme:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Germering erhält eine Kaufoption für den Erwerb zusätzlicher Flächen entlang der Landsberger Straße, die eine Verbesserung der Gestaltung der Fuß- und Radwege ermöglichen. Der Hinweis wird im Rahmen der Planung der Radwegefläche berücksichtigt

Öffentliche Sicherheit und Ordnung – vom 02.08.2022 (Anlage 2)

„Folgende Bedenken wurden aufgrund der Möglichkeit des Bebauungsplanes aufgeführt:

- *Tiefgaragen stellen generell für Feuerwehren im Brandfall eine große Herausforderung dar (späte Brandentdeckung, schlechte Zugänglichkeit, starke Verrauchung, schlechte Entrauchungsmöglichkeiten, schwierige Erkundungen usw.)
Dies führt zu einem deutlich höheren Bedarf an: >Personal, Ausbildung und Ausrüstung*
- *Tiefgaragen mit Fahrzeugaufzügen stellen eine noch größere Herausforderung dar (noch eingeschränkte Zugänglichkeit (Angriffsweg wäre eigentlich Rampe), vermutlich noch schlechtere Entrauchungsmöglichkeit usw.*
- *Aus diesem Grund würde es die Brandschutzdienststelle begrüßen, wenn im konkreten Fall des Plangebietes
Fahrzeugaufzüge generell nicht zulässig sind
Für Tiefgaragen (unabhängig der Größe) verbindlich Feuerwehrpläne zu erstellen sind“.*

Stellungnahme:

Die allgemeinen Hinweise zum Brandschutz werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt. Diese werden in der konkreten Eingabeplanung in einem Brandschutzkonzept dargelegt geprüft. Entsprechende Auflagen werden im Baugenehmigungsverfahren getroffen.

Eine Regelungspflicht im Bebauungsplanverfahren besteht nicht.

Krafffahrzeugaufzüge sind im dem Vorhabens- und Erschließungsplan nicht geplant. Ein Ausschluss ist somit nicht erforderlich. Die erforderlichen Aufstellflächen sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehen. Eine Prüfung im Detail erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Weitere Regelungen sind im Bebauungsplan nicht erforderlich.

Die städtischen Feuerwehren sind für die Einsätze hinsichtlich Personal, Ausbildung und Ausrüstung entsprechend ausgerüstet.

Beschlussvorschlag

- a) Die Anregungen des Landratsamts Fürstfeldbruck werden zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen auf Grund der Abwägung an der Planung.
- b) Die Mindestgröße für die Pflanzräume wird in den Hinweisen unter 10. ergänzt.

Abstimmungsergebnis.

Bayernwerk Netz GmbH vom 29.07.2022 (Ablage 3)

„Seitens der Bayernwerk Netz wurden keine grundsätzlichen Einwendungen zu dem Bebauungsplanentwurf vorgetragen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH nicht beeinträchtigt wird.“

Stellungnahme:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Einwendungen, die eine Änderung der Planung bedürfen sind nicht vorgetragen. Eine Transformatorenstation ist im Bebauungsplanentwurf bereits vorgesehen.

Beschlussvorschlag.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

Landesamt für Denkmalpflege Schreiben vom 12.07.2022 (Anlage 4)

„Wir gehen davon aus, dass die zugesandten Formulierungen unvollständig sind und verweisen auf unser Schreiben vom 06.07.2021.“

Stellungnahme:

Die im Schreiben vom 06.07.2021 formulierte Anregungen zu Bodendenkmälern, nachrichtlich in den

Bebauungsplan mit zu übernehmen, kann nicht entsprochen werden, da die angesprochenen Bodendenkmäler nicht im Umgriffsbereich des Bebauungsplanes liegen.

In den Hinweisen wird unter Punkt 3 folgender Passus ergänzt:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Ergänzung des Hinweises unter 3 wird vorgenommen.

Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis.

Amperverband Olching – vom 29.07.2022 (Anlage 6)

„Die Anregungen der Amperverbandes sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.“

Stellungnahme:

Eine Regelung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist nicht veranlasst.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis

Wasserwirtschaftsamt München vom 14.07.2022 (Anlage 7)

„Niederschlagswasserbeseitigung

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig über die belegte Bodenzone zu versickern. Eine Einleitung in den Schmutzwasserkanal ist nicht erlaubt. Eine Versickerung über verunreinigte Bereiche ist ebenfalls nicht erlaubt.

Altlastenverdachtsflächen

Bodenverunreinigungen und verunreinigte Auffüllungen sollen ausgehoben und entsorgt werden. Wird die vorhandene Bodenversiegelung (Asphaltschicht) entfernt, muss eine Entsorgung der darunterliegenden Auffüllungen erfolgen. Alternativ muss der Einfluss der Altablagerung/Auffüllung auf das Grundwasser ermittelt und die Unbedenklichkeit nachgewiesen werden.

Starkregen

Es wird empfohlen die Planung des Vorhabens auch hinsichtlich Starkregenereignissen auszulegen.

Es wird empfohlen folgende Textbausteine in die Satzung mit aufzunehmen:

- *Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.*
- *Zum Schutz vor eindringendem Wasser aus der Kanalisation in tiefliegenden Räumen sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlage oder Rückschlagklappen*
- *Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen“:*

Stellungnahme:

Die Versickerung des Niederschlagswassers ist in einem gesonderten wasserrechtlichen Verfahren im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abzustimmen.

Die weiteren Empfehlungen sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis.

ADFC vom 09.05.2022, E-Mail vom 11.05.2022 (Anlage 8)

„Engstelle südlich des Gebäudes: An der Südseite des Gebäudes soll in Zukunft ein Zweirichtungsradweg zusammen mit einem Fußweg entstehen. Auch in der vorliegenden Planung ist hier keine Verbesserung erkennbar.

1. *Aufgrund der Erwartung intensiven Radverkehrs ist kein kombinierter Fuß-Radweg möglich*
2. *Zweirichtungsradweg muss eine Breite von 3 m aufweisen.*
3. *Ein zusätzlicher Gehweg mit 2,5 m ist wegen der vielen zu erwartenden Fußgänger, die von der S-Bahn kommend in das Gebäude wollen, notwendig*

Das alles findet sich nicht in der derzeitigen Planung, die für Rad- und Fußgänger nicht akzeptabel ist.

Fahrradinfrastruktur im nördlichen Bereich: Durch das deutlich erhöhte Verkehrsaufkommen in dem Bereich nördlich des Gebäudes ist hier eine geschützte Infrastruktur für Radfahrer notwendig.

Fahrradabstellplätze: Zu begrüßen ist die Vorgabe, dass ebenerdige Fahrradabstellplätze vorzusehen sind und dass die Fahrradstellplätze überdacht/ingehaust werden müssen.

TG-Ausfahrt: Hier sind Sichtachsen und Aufstellflächen für PKW zu beachten, damit es nicht zu einer Gefährdung der vorbeifahrenden Radler kommt“.

Stellungnahme:

Die Stadt Germering erhält eine Kaufoption für den Erwerb zusätzlicher Flächen im Kreuzungsbereich, sowie im Bereich der Landsberger Straße. Im Wege einer Verbreiterung der Fuß- und Radwegfläche wird eine Verbesserung für den Fuß- und Radverkehr erzielt und die Belange ausreichend berücksichtigt. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist eine Aufweitung des Weges derzeit nur im Bereich dieses Grundstückes möglich. Die Verkehrsführung muss deshalb an die angrenzenden Grundstücke angepasst werden.

Eine Breite von 4 m für Fuß- und Radverkehr wurde bereits ausführlich diskutiert und als ausreichend angesehen. Die Sichtachsen und notwendigen Schutzmaßnahmen für den Radverkehr werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft.

Die Straßenplanung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Änderungen des Bebauungsplanes sind nicht veranlasst.

Beschlussvorschlag

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis

Landeshauptstadt München, Gemeinde Planegg, Regionaler Planungsverband

Es werden keine Bedenken gegen den Bebauungsplan vorgebracht.

Öffentlichkeitsbeteiligung

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

Bürger*in 1: Schreiben vom 12.08.2022

„CO²-Bilanz

Hoher C2-Ausstoß durch Bau und Material sowie starke Abhängigkeit von fossilen Energieträgern in der Nutzung sind nicht mehr zeitgemäß. Der Baukörper wird lediglich mit konventionellen Baumaterialien ausgeführt, die allesamt einen erheblichen CO₂ Ausstoß bei der Herstellung oder Verbauung mit sich führen. Die Nutzung von Holz und nachwachsenden Rohstoffen sucht man vergeblich. Immerhin sind an manchen südseitigen Balkonen und Pergolen PV-Anlagen geplant – da diese aber nicht weiter textlich ausgeführt sind, bleibt die Umsetzung vage. Die Tiefgarage ist mit Verweis auf die Stellplatzordnung 3-geschossig geplant – was verwundert, da diese Baugenehmigung eine eigenständige Satzung darstellt, die sich nicht notwendigerweise an die Stellplatzsatzung halten muss. Mit Verweis auf home-office, der nahen S-Bahn Harthaus, Bus-Anbindung sowie Rad- und Fußgängerinfrastruktur könnte man die Kfz-Stellplätze reduzieren, was gleichermaßen die Rentabilität des Bauherrn erhöht und die Wohnungspreise erniedrigt. Dagegen induzieren mehr Kfz-Abstellmöglichkeiten mehr Autoverkehr, der dem Klima schadet, und auch der Tiefgaragenbau (Aushub Betonierung) ist extrem klimaschädlich. Dies läuft insgesamt den Leitlinien der Stadt Germering, des Landes und Bundes zuwider bzw. führt sie ad-absurdum.

-Hier erbitte ich den Bescheid gemäß den Klima-Vorgaben anzupassen“

Stellungnahme:

Die städtebauliche Planung berücksichtigt die Belange klimagerechter Stadtplanung. Der Umstand, dass mit der Neubebauung CO₂-Ausstoß produziert wird, ist unumgänglich. Durch die Dichte und Konzentration auf einen Innenbereichsstandort wird allerdings die Inanspruchnahme der Ressource Boden wesentlich geschont. Im Durchführungsvertrag wird eine Errichtung im Energiestandard KfW 70 festgeschrieben sowie die Nutzung von Regenwasser und die Bereitstellung von Elektromobilitätsinfrastruktur und car-sharing-Plätzen. Zur Errichtung der im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten PV-Anlage verpflichtet sich der Vorhabenträger ebenfalls im Durchführungsvertrag, zudem sind entsprechende Verpflichtungen in Festsetzung B. 6.h) enthalten. Die planungsrechtliche Festsetzung der Bau-

materialien ist im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens rechtlich nicht zulässig und aufgrund der Angemessenheitsprüfung vertraglich nicht festlegbar.

Eine Reduzierung der erforderlichen Stellplätze wurde bereits im bisherigen Verfahren angeregt und durch das Gremium nicht befürwortet.

Das Verkehrsgutachten weist ebenfalls darauf hin, dass ein ausreichendes Stellplatzangebot für das Vorhaben sichergestellt werden muss.

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

„Versiegelung und Stadtklima

Bleibende Versiegelung und Verschlechterung des Stadtklimas durch den Hochbau verstärken den lokalen Klimawandel und belasten das Grundwasser. Durch die kompakte Bebauung wird die Gesamtfläche sehr stark versiegelt. Der Hinweis, die Fläche sei bisher auch stark versiegelt, greift deshalb nicht, weil es dem Freistaat Bayern ein wichtiges Anliegen ist, die Versiegelung zu vermeiden und aufzubrechen. Versiegelte Flächen erwärmen sich stärker als ihre Umgebung und tragen mithin zur Verschlechterung des Stadtklimas bei. Die stark erhöhte Geschossflächenzahl im starken Kontrast zur Umgebungsbebauung bedeutet durch die großen Besonnungsflächen an den langen Fassaden eine zusätzliche Aufheizung. Es finden sich kaum Flächen zur Versickerung des Regenwassers und die Wasseraufbereitungseinrichtungen werden nur vage erwähnt. Betreff Grundwasser siehe bitte zusätzlich unten.

► *Den negativen Einflüssen sollte man im Interesse seiner Bürger entgegenwirken, z.B. mit Forderung nach stärker gestufter Bauweise, Fassadenbegrünung wo keine PV-Anlagen sind und mehr unbebauten Versickerungsflächen.“*

Stellungnahme:

Der Grad der Versiegelung ist unmittelbare Folge eines sparsamen Umgangs mit dem Grund und Boden und dem Grundsatz des Vorranges einer Nachverdichtung vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen. Die Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung wird im Durchführungsvertrag geregelt. Darüber hinaus sind in Ziff. B.8.d) umfangreiche Fassadenbegrünungen und in Ziff. B.8.h) eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Mit einer Tiefgaragenüberdeckung von 0,80 m bzw. 1,00 m gem. Ziff. B.7.d) wird ein gegenüber üblichen Regelungen erhöhtes Maß der Überdeckung festgesetzt.

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

„Rad- und Fußverkehr

Der Bauplan verschlechtert die derzeit schon verbesserungswürdige Situation der Rad- und Fußwege und verbaut auf Jahrzehnte die Möglichkeit einer ökologischen Verkehrswende: Die Verkehrsgutachter rechnen durch Bewohner und Geschäftsverkehr mit täglich 907 KfZ-Fahrten (S-Bahn, Bus und sonstige Verkehrsarten bereits einberechnet).

Diese sollen ausschließlich an einer TG-Ausfahrt über die Münchner Straße stattfinden. Da die Verkehrsmessungen in einem November mit wenig Fuß- und Radverkehr durchgeführt wurden, kommt man zu dem Schluss, dass die minütlich den Weg querenden KfZ für diesen keine Beeinträchtigung darstellen.

Die Münchner Straße darf mit 40 km/h befahren werden, jedoch findet sich in ihrer gesamten Länge kein Radweg, es besteht lediglich ein Fußweg (Radfahrer frei), mit wechselnden Breiten, was bekanntermaßen zur Folge hat, dass die meisten Verkehrsteilnehmer auf das KfZ ausweichen und der Radverkehr in der Münchner Straße unterproportional für Germering ist. Leider zeichnen sich für deren Zukunft noch 2 weitere Verschlechterungen ab: 1. Die geplante Bebauung lässt auf der Münchner Straße weder Raum für die dringend notwendige Verbreiterung des Fußwegs, zudem wird der zusätzliche Autoverkehr für noch mehr Konflikte für die Radfahrer auf der Straße sorgen, 2. Die vom Gutachter empfohlene 2x 5 m breite Aufstellflächen für KfZ an der TG4 finden sich straßenseitig nicht im Bebauungsplan, so dass bei der Querung mit zunehmender Gefährdung für Radfahrer und Fußgänger zu rechnen ist. Eine Ampelschaltung wird wegen der begrenzten Räume nicht empfohlen.

An der Landsberger Straße ist auf Anraten des Stadtrats ein ca. 4 m breiter Rad- Fußweg geplant, der später die angedachte Fahrradstraße Landsberger/Nord aufnehmen soll. Bisher wird im Verkehrsgutachten hier eine querende Anlieferungszone vorgeschlagen, die den Rad- und Fußverkehr behindern würde; diese findet sich jedoch nicht im Bebauungsplan. Wo allerdings die Anlieferung stattfinden soll, muss vor Inkrafttreten des Bebauungsplans geklärt werden, da auf der Landsberger Straße wegen fehlender Einmündungsspur, Sichtachsenbeziehungen und anderen Schutzmaßnahmen sonst eine ernste Gefahr für Radfahrer und Fußgänger ausgehen würde, insbesondere für die geplante Fahrradstraße, auf der mit bis zu 30 km/h gefahren werden kann. Die weitere Verschlechterung der Situation für Radfahrer und Fußgänger gegenüber dem derzeitigen Zustand ist insbesondere deshalb kritisch, weil es um Zuwege zur S- Bahn und Bushaltestellen geht. Werden Routen unterbrochen, erschwert oder gefährdet, gefährdet es die Akzeptanz dieser alternativen Verkehrsarten insgesamt.

Ich bitte den Stadtrat die Rechte der Fußgänger und Radfahrer ernst zu nehmen und die notwendige Verkehrswende schon jetzt zu ermöglichen.

► Für einen derart starken Eingriff sollte ein Büro, dass in alternativer Verkehrsplanung allgemein Referenzen aufweist, in die Planung einbezogen werden. Verkehrsbelastung auf Landsberger und Münchner Straße Der Verkehr wird in Stoßzeiten zum Erliegen kommen, die Lebensqualität in Germering schwindet. Die Das Verkehrsgutachten von 2020 bescheinigt dem Kreuzungsbereich bereits damals eine morgendliche Überlastung, die durch die geplante Baumaßnahme auf die stärkste Belastungsstufe erhöht wird, wörtlich heißt es: „Es bilden sich lange, ständig wachsende Rückstauungen mit besonders langen Wartezeiten.“ Da der morgendliche Stau auf der Landsberger Straße derzeit bis St. Cecilia reicht, wird er sich danach vermutlich bis zur B2 oder bis zur Stadthalle ziehen. Ebenso werden sich die Staus auf der Münchner Straße verlängern, wobei Staus bis zur WWK-Siedlung möglich sind, insbesondere wenn der Verkehr des Postverteilzentrums aufgrund von Sperrungen auf der B2 bzw. Blockabfertigung am Aubinger Tunnel hierher ausweicht. Die Gutachter empfehlen zwar eine Optimierung der Ampelschaltung, die Effekte jedoch beurteilen sie aber als „nicht nachweisbar“, da auch sie mit einer erheblichen Zusatzbelastung durch Freiham rechnen. Dazu kommt noch, dass sich die Verkehrszunahme in der Metropolregion München „überproportional“ zu den berechneten Werten entwickelt, d.h. die Einwohner unternehmen ca. 42% mehr KfZ- Fahrten als die bisherigen Gutachten vorhergesagt haben⁵. Das bedeutet für das vorliegende Gutachten, dass die wirkliche Verkehrsbelastung in 2030 noch wesentlich höher ausfallen wird, als vorhergesagt.

Gegen Freiham können wir nichts unternehmen und auch beim Postverteilzentrum ist der Zug abgefahren. Einzig bei den großen Vorhaben mit eigenen Bebauungsplänen kann man noch eingreifen.

► Betreff des vorliegenden Bauvorhabens bleibt es spannend zu warten, wieviel Verkehrszunahme die Germeringer noch aushalten sollen, bis eingelenkt wird“.

Stellungnahme:

Das Verkehrsgutachten des Büros Schlothauer & Wauer bestätigt, dass die bereits bestehende verkehrstechnische Situation vorbelastet ist, durch das Vorhaben aber nicht maßgeblich verschlechtert wird. Eine Optimierung ist auch ohne das Vorhaben geboten. Flankierende Maßnahmen zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit des Fußgänger- und Radverkehrs sind nach Auffassung des Gutachters allerdings nicht notwendig. Insgesamt wird die verkehrliche Erschließung und Abwicklung durch den Gutachter als verkehrlich verträglich umsetzbar eingeschätzt.

Die im Verkehrsgutachten vorgeschlagene 5 m tiefe Aufstellfläche kann auf der öffentlichen Verkehrsfläche nachgewiesen werden. Eine Anlieferzone an der Landsberger Straße ist nicht vorgesehen, weder im Bebauungsplan noch im Verkehrsgutachten. Das Gutachten legt zugrunde, dass über die Landsberger Straße keine verkehrliche Erschließung erfolgt (vgl. S. 9, Ziff. 3.3). Die zwischenzeitlich angedachte Anlieferzone von der Landsberger Straße aus wurde zugunsten der besser erreichbaren Stellplätze an der Münchener Straße in der nördlichen Ecke des Vorhabengrundstücks verworfen.

Eine Verbesserung der Gestaltung der Kreuzungssituation ermöglicht der Bebauungsplan durch die Übertragung von künftigen Verkehrsflächen, die sich momentan noch im Eigentum des Vorhabenträgers befinden. Die Flächen in diesem Bereich sind im Bebauungsplan bereits als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Der Stadt wird zu diesem Zweck durch den Vorhabenträger eine Kaufoption über die Flächen eingeräumt. Zusätzlich erhält die Stadt eine Kaufoption für den Erwerb zusätzlicher Flächen entlang der Landsberger Straße in einer Breite von einem Meter, die eine Verbesserung der Gestaltung des Fuß- und Radweges Fahrradweges ermöglichen.

Eine Einbeziehung eines weiteren Büros für Verkehrsplanung ist nicht erforderlich.

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

„Bepflanzung

Die Bepflanzung erfolgt mit vielen fremden Arten, die Wuchsbedingungen sind unzureichend, so dass die Pflanzen ihren ökologischen Auftrag nicht erfüllen können. Viele im Bebauungsplan genannten zu pflanzenden Baum- und Straucharten (Gingko, Amberbaum, Zerr-Eiche, Liguster) sind nicht standortgerecht oder/und nicht heimisch. Aufgrund ihrer üblichen Wuchsweise können sich auch Buche, Linde usw. an den zugewiesenen Außenflächen kaum entfalten und werden wenig für eine Befeuchtung der Stadtluft beitragen können. Dagegen bieten viele dieser Baum- und Straucharten für einheimische Tiere, insbesondere Vögel, kaum Futter. Ebenso sind die als extensive Dachbegrünung auszubringenden Stauden auf dem nicht näher bezeichneten Substrat kaum lebensfähig, wie sich aus dem natürlichen Habitat der folgenden Arten leicht ersehen lässt: z.B. Frühlingsfingerkraut, Großblütige Braunelle, Seifenkraut. Auch hier wird unzutreffender Weise eine Wiese mit leistungsfähiger Humusaufgabe auf dem Hausdach suggeriert. Demgegenüber stehen Arten, die im (Kalk)-Magerrasen ihr Habitat finden – wodurch auch der Laie versteht, dass diese Pflanzenarten zusammen nicht wachsen können.

► *Hier sollte man Position beziehen und realistische Vorgaben für einheimische, standortgerechte Bepflanzungen machen“.*

Stellungnahme:

Die oben in der Einwendung genannten Baumarten kommen im konkreten Freiflächenplan nicht zum Einsatz und stellen nur eine Möglichkeit der Bepflanzung dar. Der Ginkobaum wird auf Basis der Anregung gestrichen. Im Freiflächengestaltungsplan zum städtebaulichen Vertrag werden Spitzahorn, Winterlinde und Eiche als Bäume eingeplant.

Stauden: Die Pflanzenauswahl erfolgt im Freiflächenplan. Die genannten Sedum-Arten sind auch für extensive Begrünung geeignet. Die restlichen genannten Stauden können zusätzlich, jedoch nicht unbedingt alle zusammen in die Gestaltung eingebunden werden.

Eine Änderung der Pflanzenarten ist daher im Bebauungsplan nicht erforderlich.
Die Art „Gingkobiloba – Ginkgo“ wird aus Ziff. B.8.i) gestrichen.

Im Übrigen ist keine Änderung des Bebauungsplanes veranlasst.

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.
Die Baumart Ginkobiloba – Ginkgo wird aus Ziff. B. 8. I) gestrichen.

„Die Referenz auf der Homepage der Stadt Germering auf Verzicht einer Umweltprüfung bzw. dessen Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB liegt nicht in § 13 a Abs. 3 BauGB. Vielmehr sagt das Gesetz, dass ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB unzulässig sei, wenn eine Umwelt Prüfung nach weiteren Gesetzen gemacht werden muss. Infolgedessen fehlt die richtige Referenz.“

Zu diesem Punkt stellt die Begründung zum Bebauungsplan zwar die richtige Referenz zum UVPG, ohne allerdings auf etwaige Schutzgüter einzugehen.

So erkennt die Artenschutz einschätzung zumindest die Sommerquartiere von Fledermäusen als Möglichkeit und empfiehlt grundsätzlich den Abriss im Winter. Sie sieht weitere Einschränkungen vor, falls während der Flugzeit abgerissen werden soll vgl. BNatSchG.

► Ich möchte bitten, den dem Gesetz entsprechenden Hinweis zum Artenschutz aufzuführen sowie während der Umsetzung des Vorhabens die entsprechende Kontrolle seitens der Stadt oder eines Qualifizierten zu gewährleisten.“

Stellungnahme:

Das Zitat von § 13a Abs. 3 BauGB in der Bekanntmachung ist zutreffend, weil hier die Pflicht zur Bekanntgabe des Verzichtes auf Durchführung einer Umweltprüfung geregelt ist. Gründe für den Ausschluss des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a Abs. 1 S. 4 BauGB (UVP- Pflicht nach UVPG oder Landesgesetz) liegen nicht vor, insbesondere handelt es sich nicht um ein Vorhaben gem. Ziff. 18.8 Anlage 1 zum UVPG, da die Prüfwerte – hier min. 20.000 m² gem. Ziff. 18.7.2 Anlage 1 zum UVPG – nicht überschritten werden. Ein Eingehen auf Schutzgüter ist nur im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB erforderlich. Nachdem vorliegend der Grenzwert von 20.000 m² Grundfläche unterschritten wird ist das beschleunigte Verfahren aber bereits gem. § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB, also ohne Vorprüfung des Einzelfalls, anwendbar.

Von Angaben dazu, welche umweltbezogene Informationen verfügbar sind kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB abzusehen werden. In der Bekanntmachung wurde jedoch auf die Art der Informationen zu den Schutzgütern hingewiesen und die entsprechenden Unterlagen mit ausgelegt.
Eine nochmalige Durchführung des Auslegungsverfahrens ist nicht erforderlich.

Anregung Punkt 6

„Der Abstandsflächensatzung der Stadt Germering wird in dem Bauprojekt widersprochen, ebenso der diese begründende gesetzliche Regelung gemäß § 81 BayBO „zur Erhaltung des Ortsbildes“, „oder zur Verbesserung der Wohnqualität“; diese Begründungen sind für den vorliegenden Bebauungsplan offenkundig nichtzutreffend, was einen rechtlichen Einspruch aussichtsreich erscheinen lässt.

Ferner sind vor möglichen Grundwasserberührungen die entsprechenden gesetzlichen Vorgaben einzuhalten, ► aufgrund der besonderen hydrologischen Situation in Germering bitte ich darauf hinzuweisen“.

Stellungnahme:

Die Abstandsflächen werden unabhängig von der BayBO im Bebauungsplan für das Grundstück festgelegt. Die Schutzgüter der BayBO, die ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung werden eingehalten. Bedenken zur Ortsgestaltung und Wohnqualität bestehen nicht.

Die hydrogeologischen Verhältnisse wurden durch die Aufstauberechnungen des Büros blasymader vom 07.12.2021 geprüft und sind in die Planung eingeflossen. Ein ggf. erforderliches wasserrechtliches Gestattungsverfahren wird nach Erteilung der Baugenehmigung durchgeführt; eine weitergehende Prüfung auf Ebene der Bauleitplanung ist nicht erforderlich. Ein weiterer Regelungsbedarf besteht durch die oben genannten Anregungen nicht.

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Bürger*in 2 – Schreiben vom 15.08.2022

„Das Dokument „Aktualisierung des Verkehrsgutachtens zum Bauprojekt an der Landsberger Straße 6 in Germering“ der SCHLOTHAUER & WAUER Ingenieurgesellschaft vom 01.12.2020 schildert ausführlich die aktuell unzulängliche Verkehrsplanung bezüglich des Bauvorhabens. Die im Übrigen detaillierte Darstellung findet ihre Zusammenfassung in der Feststellung, da „der Knotenpunkt bereits in der Analyse (Morgenspitze) bzw. im Prognosenullfall (Abendspitze) nicht ausreichend leistungsfähig ist, muss eine Umgestaltung unabhängig vom geplanten Bauvorhaben erfolgen“.

Es ist bemerkenswert, dass die Stadt Germering teure Gutachten beauftragt, deren Empfehlungen sie offenbar nicht berücksichtigt.

Es ist unbedingt erforderlich, eine Umgestaltung der Straßenführung am relevanten Knotenpunktdurchzuführen, bevor der Bebauungsplan für das Morigl Gelände verabschiedet wird, da sonst Tatsachen geschaffen werden, die eine Realisierung einer Umgestaltung unmöglich machen.

In dem Verkehrsgutachten vom 01.12.2020 wird mehrfach betont, dass es – entgegen der Behauptung des Herrn Jürgen Thum in der Bürgerversammlung am 27.10.2021 – aktuell bereits in Stoßzeiten ausgeprägte Stausituationen auf der Landsberger Straße gibt.

Insgesamt ist insbesondere in Anbetracht vielfältiger Bauvorhaben in Germering zu fordern, ein integriertes Sachverständigen Gutachten zur aktuellen Verkehrssituation für ganz Germering zu beauftragen“.

Stellungnahme:

Die vorgebrachten Punkte betreffen die Regelung des Knotens Landsberger/Münchener Str.: Der hier bestehende Planungsbedarf ist der Stadt bekannt, wird jedoch durch die vorliegende Planung nicht im Ursprung verursacht. Eine Bereinigung der verkehrlichen Situation wird außerhalb des Planungsverfahrens durchgeführt.

Um zukünftige Erweiterungen (z.B. für Kreisverkehr) zu ermöglichen, wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens die Abtretung der Grundstückspitze vertraglich geregelt. Somit wurden die Anregungen in der Planung berücksichtigt.

Im Übrigen ist die Aufstellung eines Verkehrsmodells geplant.

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Beschlussvorschlag

- a) Der Planungs- und Bauausschuss nimmt die vorgetragenen Bedenken von Bürgerinnen und Bürgern zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis

- b) Der Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat die Beibehaltung der im Bebauungsplan IG 20.2 getroffenen Festsetzungen.

Abstimmungsergebnis:

Weiteres Verfahren:

Sollte der Planungs- und Bauausschuss den vorgetragenen Stellungnahmen und Beschlüssen zustimmen, kann der überarbeitete Bebauungsplan IG 20.2 dem Stadtrat zum Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vorgelegt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat, den aufgrund der Beschlüsse überarbeiteten Bebauungsplan IG 20.2 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB zu beschließen

Gschwandtner Michaela
Sachbearbeiter

Jürgen Thum
Stadtbaumeister

genehmigt OB

Bebauungsplan
Bebauungsplan2
Bürger1
Bürger2
SV_Anlage1
SV_Anlage2
SV_Anlage3
SV_Anlage4
SV_Anlage5
SV_Anlage6
SV_Anlage7