



Landratsamt Fürstenfeldbruck • Postfach 1461 • 82244 Fürstenfeldbruck

Stadt Germering
Bauamt
Rathausplatz 1
82110 Germering

Räumliche Planung und Entwicklung

Auskunft erteilt: Frau Winter
Zimmer: A 307
Telefon: 08141 / 519 -5702
Telefax: 08141 / 519 -219 5702
E-Mail: bauleitplanung@lra-ffb.de

Aktenzeichen: 21-6102.0/0 – 1246
Germering
(Bitte bei Antwort angeben)

Ihre Nachricht vom: 01.07.2022
Ihre Zeichen: IV/3-1 /gs

12.08.2022

Vollzug des § 13a i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB; Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes IG 20.2 (ehem. Morigl- Gelände), LRA-Nr. 1246, Stadt Germering

Planfassung mit Begründung vom 19.04.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Landratsamt nimmt wie folgt Stellung:

Die Stadt Germering beabsichtigt mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „IG 20.2“ die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines 8-geschossigen Wohn- und Geschäftshauses am östlichen Ortsausgang und Hauptverkehrsknotenpunkt zwischen Landsberger und Münchener Straße zu schaffen.

Im Unterschied zur bisherigen Planung wurde die Wandhöhe zum westlichen Wohngebiet hin durch Terrassengeschosse auf eine Wandhöhe von 10 m abgestuft. Die Festsetzungen durch Planzeichen, Planzeichnung und Text sowie die Verfahrensvermerke und die Begründung wurden redaktionell angepasst.

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.

Hausanschrift Sprechzeiten Vermittlung E-Mail
Münchner Str. 32 Montag bis Freitag 08141 519-0 poststelle@lra-ffb.de
82256 Fürstenfeldbruck 8.00 bis 12.00 Uhr
Mit ÖPNV erreichbar oder
nach Vereinbarung 08141 519-450 Internet
www.lra-ffb.de

	IBAN	Swift BIC:
Sparkasse FFB:	DE89 7005 3070 0008 0017 11	BYLADEM1FFB
Volksbank FFB:	DE05 7016 3370 0000 0320 00	GENODEF1FFB
Postbank München:	DE03 7001 0080 0072 7868 04	PBNKDEFFXX

Gläubiger-ID: DE22ZZZ00000006072

Die beabsichtigte Signalwirkung des Gebäudes als „Einfahrtstor zur Stadt“ bleibt aufgrund der zweischenkligen Ausführung des Baukörpers entlang beider Hauptstraßen auch bei Reduzierung der max. Wandhöhe im Bereich der Münchener Straße erhalten.

Festsetzungen durch Planzeichen

Zu B. 4. b):

Das Planzeichen entspricht nicht der Darstellung in der Planzeichnung, eine Korrektur sollte erfolgen.

Sonstiges

Präambel:

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

Die untere Denkmalschutzbehörde 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).

Abfallrecht

Der Bebauungsplan „IG 20.2 (sog. Morigl-Gelände), Ecke Münchener-/Landsberger Straße“ betrifft im Bereich der Flurnummern **1127,1127/1** und **1128** (Kataster-Nr.: 17900577) der Gemarkung Germering die Altlastenverdachtsfläche 08.04.

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

Auf den Flächen mit den Flurnummer **1081,1081/1,1081/21** und **1081/22** sind keine Altlasten bekannt bzw. sind keine Eintragungen im Altlastenkataster vorhanden. Da jedoch angrenzende Flächen (Flurnummern: 1081/6, 1081/16 mit der Kataster-Nr.: 17900092, Verdachtsfläche 08.02) als Verdachtsflächen erfasst sind, ist nicht auszuschließen, dass auch Altlasten im betroffenen Bereich vorliegen.

Für die Flurnummern **1129** und **1129/17** sind keine Eintragungen im Altlastenkataster vorhanden. Es kann dennoch nicht ausgeschlossen werden, dass auch hier Altlasten vorhanden sind.

Hausanschrift Sprechzeiten Vermittlung E-Mail
 Münchner Str. 32 Montag bis Freitag 08141 519-0 poststelle@lra-ffb.de
 82256 Fürstfeldbruck 8.00 bis 12.00 Uhr
 Mit ÖPNV erreichbar oder
 nach Vereinbarung 08141 519-450 www.lra-ffb.de

	IBAN	Swift BIC:
Sparkasse FFB:	DE89 7005 3070 0008 0017 11	BYLADEM1FFB
Volksbank FFB:	DE05 7016 3370 0000 0320 00	GENODEF1FFB
Postbank München:	DE03 7001 0080 0072 7868 04	PBNKDEFFXXX

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

Immissionsschutz

Zu dem Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Bericht Nr. 216148 / 5 vom 08.11.2021, durch das Ingenieurbüro Greiner erstellt.

In der Untersuchung wurden die Lärmbelastungen durch Verkehrsräusche und Gewergeräusche, 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.

Naturschutz und Landschaftspflege

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen gegen den Bebauungsplan-Entwurf keine Bedenken.

Hinweise:

Die Mindesthöhe für den Substrataufbau der Dachbegrünung sollte festgelegt werden.

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

Wir empfehlen, 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.

Wasserrecht

Aus wasserrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände.

Verkehrsplanung

Es bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „BP IG 20.2 (ehemaliges Morigl-Gelände)“ in der Stadt Germering.

Hausanschrift	Sprechzeiten	Vermittlung	E-Mail
Münchner Str. 32 82256 Fürstentfeldbruck Mit ÖPNV erreichbar	Montag bis Freitag 8.00 bis 12.00 Uhr oder nach Vereinbarung	08141 519-0	poststelle@lra-ffb.de
	Telefax	Internet	
	08141 519-450	www.lra-ffb.de	

	IBAN	Swift BIC:
Sparkasse FFB:	DE89 7005 3070 0008 0017 11	BYLADEM1FFB
Volksbank FFB:	DE05 7016 3370 0000 0320 00	GENODEF1FFB
Postbank München:	DE03 7001 0080 0072 7868 04	PBNKDEFFXXX

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.

Öffentlicher Personennahverkehr

Aus Sicht des ÖPNV ist kein Handlungsbedarf gegeben, da das geplante Bauvorhaben bereits gut an das MVV-Netz angebunden ist.

Mit freundlichen Grüßen

Winter
 Winter

Hausanschrift
 Münchner Str. 32
 82256 Fürstenfeldbruck
 Mit ÖPNV erreichbar

Sprechzeiten
 Montag bis Freitag
 8.00 bis 12.00 Uhr
 oder
 nach Vereinbarung

Vermittlung
 08141 519-0

Telefax
 08141 519-450

E-Mail
poststelle@lra-ffb.de

Internet
www.lra-ffb.de

	IBAN	Swift BIC:
Sparkasse FFB:	DE89 7005 3070 0008 0017 11	BYLADEM1FFB
Volksbank FFB:	DE05 7016 3370 0000 0320 00	GENODEF1FFB
Postbank München:	DE03 7001 0080 0072 7868 04	PBNKDEFFXX

Gläubiger-ID: DE22ZZZ00000006072