STADT GERMERING

Bauleitplanung
Datum 21.09.2022

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:	Kosten der Gesamtmaßnahme	Folgekosten
Euro	(nur bei Teilvergaben)	einmalig
Kosten lt. Kostenschätzung		lfd. jährl.
Euro	Euro	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 Fürstenfeldbruck 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 m ², für Bäume 2. Ordnung 6 m ² und deine 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:

- *Tiefgargen 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 Tiefgargen (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.

Kraftfahrzeugaufzüge 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 Fürstenfeldbruck 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/eingehaust 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 Radwegefläche 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

„CO^2-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 Elektromobililtätsinfrastruktur und car-sharing- Plätzen. Zur Errichtung der im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellen 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 darstellten.

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 Humusauflage 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 Gingkobaum 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 – Gingko" wird aus Ziff. B.8.i) gestrichen.

Im Übrigen ist keine Änderung des Bebauungsplanes veranlasst.

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.
Die Baumart Gingkobiloba – Gingki 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 Artenschutzeinschätzung 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 Sachverständigengutachten 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

Große Kreisstadt Germering
- Bauordnung -
19. Aug. 2022
BV.Nr.:

LANDRATSAMT
FÜRSTENFELDBRUCK

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 Terassengeschosse 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.

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.

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 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.

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.

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

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

LANDRATSAMT
FÜRSTENFELDBRUCK

Landratsamt Fürstenfeldbruck • Postfach 1461 • 82244 Fürstenfeldbruck

Große Kreisstadt Germering
Bauleitplanung

Rathausplatz 1
82110 Germering

Per Mail an bauamt@germering.de

Öffentliche Sicherheit und Ordnung

Auskunft erteilt: Herr Altmann
Zimmer: A 185
Telefon: 08141 519-478
Telefax: 08141 43283
E-Mail: florian.altmann@lra-ffb.de

Aktenzeichen: 41-0910.0/4 2022-0133 Al
(Bitte bei Antwort angeben)

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

02.08.2022

Würdigung der Belange des Abwehrenden Brandschutzes in der Bauleitplanung

Vorhaben: **Vorhabenbezogener Bebauungsplan IG 20.2 (sog. Morigl-Gelände) – Ecke Münchener-/Landsberger Straße – mit Vorhaben- und Erschließungsplan**
Gemeinde **82110 Germering**

Sehr geehrte Damen und Herren,

als zentrale Stelle zur Wahrung der Belange des Abwehrenden Brandschutzes im Landkreis Fürstenfeldbruck, nimmt die Brandschutzdienstelle aufgrund Ihrer Anfrage zu oben genanntem Vorhaben aus Sicht der Feuerwehr Stellung.

Die nachstehenden Hinweise zeigen die für die Planung bedeutsamen Maßnahmen des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) auf, die als Voraussetzung für die Zustimmung zu Bauanträgen zu berücksichtigen sind.
Sie greifen den Stellungnahmen zu einzelnen Bauanträgen nicht vor.

Wir bitten Sie nach Prüfung um Mitteilung, in wie weit die Punkte berücksichtigt wurden.

Mit freundlichen Grüßen

Altmann
Brandschutzdienststelle

Gemeindliche Feuerwehren

Art. 1 Bayerisches Feuerwehrgesetz:

(1) Die Gemeinde hat als Pflichtaufgabe im eigenen Wirkungskreis dafür zu sorgen, dass drohende Brand- oder Explosionsgefahren beseitigt und Brände wirksam bekämpft werden (abwehrender Brandschutz) sowie ausreichende technische Hilfe bei sonstigen Unglücksfällen oder Notständen im öffentlichen Interesse geleistet wird (technischer Hilfsdienst).

(2) Zur Erfüllung dieser Aufgaben haben die Gemeinden in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit gemeindliche Feuerwehren (Art. 4 Abs. 1) aufzustellen, auszurüsten und zu unterhalten. [...]

Die Feuerwehr ist daher dem örtlichen Risiko entsprechend auszustatten, zu unterhalten und auszubilden.
Wir verweisen hierzu auf die 1.1 der Vollzugsbekanntmachung zum Bayerischen Feuerwehrgesetz zur Erstellung von Feuerwehrbedarfsplänen.

Hilfsfrist: (siehe 1.2 VollzBekBayFwG)
[2]Hierfür ist es notwendig, dass grundsätzlich jede an einer Straße gelegene Einsatzstelle von einer gemeindlichen Feuerwehr in höchstens zehn Minuten nach Eingang einer Meldung bei der alarmauslösenden Stelle erreicht werden kann (Hilfsfrist).
[3]Die Hilfsfrist setzt sich zusammen aus der Gesprächs- und Dispositionszeit der alarmauslösenden Stelle sowie der Ausrücke- und Anfahrtszeit der Feuerwehr.
[4]Die Gemeinden legen bei der Feuerwehrbedarfsplanung grundsätzlich eine Ausrücke- und Anfahrtszeit der gemeindlichen Feuerwehr von höchstens achteinhalb Minuten ab dem Abschluss ihrer Alarmierung zugrunde.

Notwendigkeit eines Hubrettungsfahrzeugs (z.B. Drehleiter):
Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungswege der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen mehr als 8 Meter über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Hubrettungsfahrzeuge verfügt und diese innerhalb der Hilfsfrist diese erreichen können. (siehe Art. 31 Abs. 3 Satz 1 BayBO)

➔ Sollte kein geeignetes Hubrettungsfahrzeug innerhalb der Hilfsfrist die Einsatzstelle erreichen können, ist im Rahmen der Bauleitplanung bereits zu verankern, dass auch die zweiten Rettungswege mit mehr als 8 Meter Brüstungshöhe baulich sicherzustellen sind.

Besondere Gefahren:
Bei der Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben oder anderer besonderer Einrichtungen (z.B. Labore), die aufgrund der Betriebsgröße, Betriebsart und / oder der gelagerten / hergestellten / zu verarbeitenden Stoffe (z.B. Gefahrstoffe) einen besonderen Gefahrenschwerpunkt bilden, ist die vorhandene Ausstattung der Feuerwehr ggf. anzupassen.

Verkehrsflächen & Zugänglichkeit

Die öffentlichen Verkehrswege sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien, Traglast usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können.
Wir verweisen hierzu auf die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" gemäß den Bayerischen Technischen Baubestimmungen BayTB.

Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer" auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mindestens 18 Meter, für Drehleiterfahrzeuge ein Durchmesser von mindestens 21 Meter erforderlich.

Wir empfehlen alle 100 Meter sogenannte Feuerwehr-Bewegungsflächen (7 x 12 Meter) auf der öffentlichen Verkehrsfläche vorzusehen.

Sollten Teile von Gebäuden weiter als 50 Meter Laufweglänge (Art. 5 Abs. 1 Satz 5 BayBO) von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen bzw. möglich sein, so müssen diese Teile über Feuerwehr-Zufahrten und ggf. Feuerwehr-Bewegungsflächen auf dem Grundstück erschlossen werden.
Durch entsprechende Planung der öffentlichen Verkehrsflächen kann ggf. der Aufwand für zukünftige Bauvorhaben vereinfacht werden.

Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend der Hinweise der Richtlinie für Flächen für die Feuerwehr zu kennzeichnen (Art. 5 Abs. 2 Satz 1 BayBO) und amtlich zu siegeln.

Es ist dauerhaft sicherzustellen (z.B. über Verkehrsbeschränkungen und Halteverbote), dass die Flächen für die Feuerwehr ungehindert der Feuerwehr zur Verfügung stehen.
Sollten diese mit Sperrpfosten oder ähnlichem abgesichert werden, muss gewährleistet sein, dass die Feuerwehr diese öffnen kann (z.B. Hydrantenschlüssel A oder B nach DIN 3223).
Umklappbare Sperrpfosten dürfen im umgeklappten Zustand 8 cm Höhe nicht überschreiten und sind nur außerhalb von Kurvenbereichen oder Ähnlichem möglich. (Nr. 6 Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr)

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

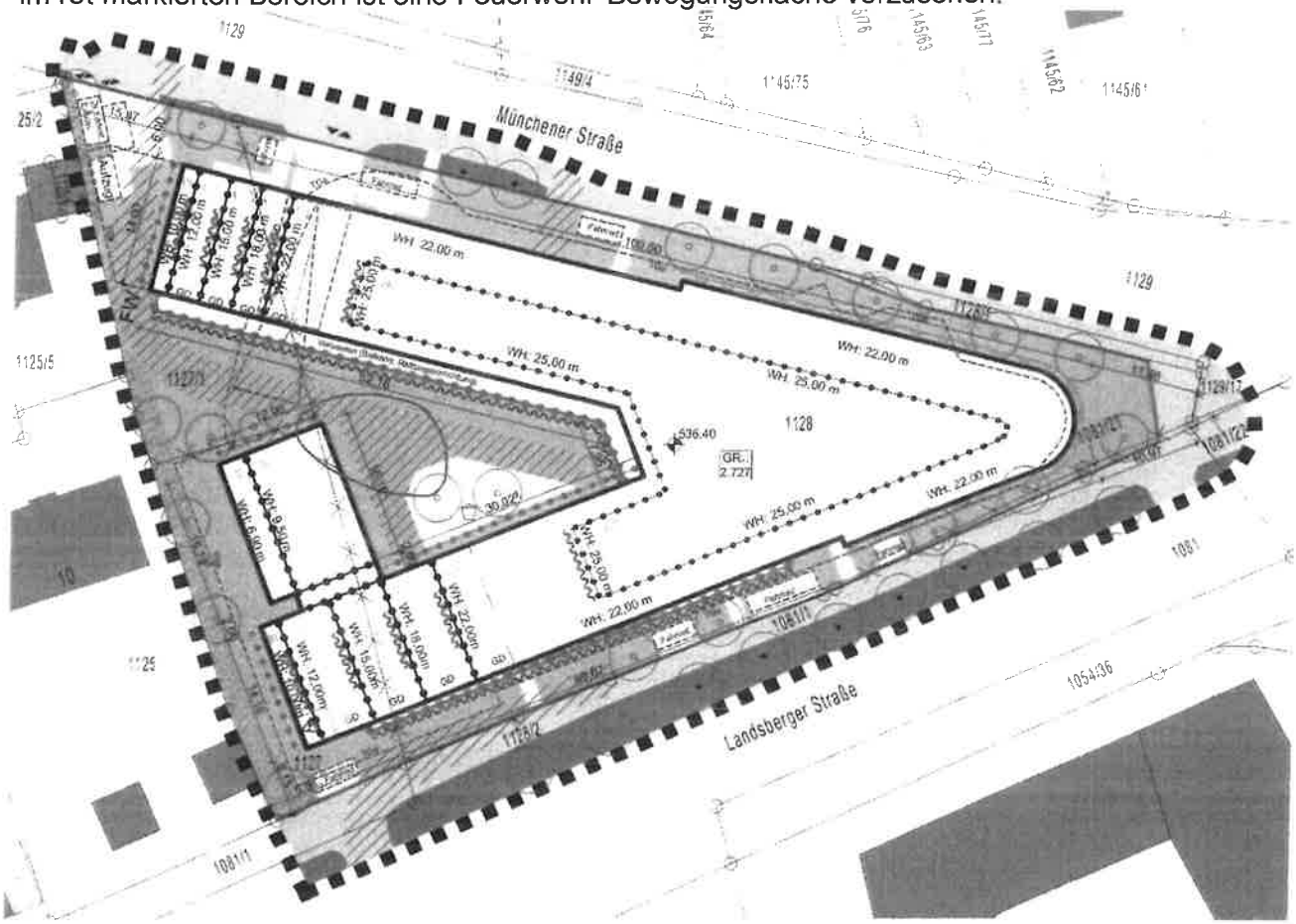
Telefax
08141 519-450

E-Mail
poststelle@lra-ffb.de

Internet
www.lra-ffb.de

LANDRATSAMT
FÜRSTENFELDBRUCK

Im rot markierten Bereich ist eine Feuerwehr-Bewegungsfläche vorzusehen:



Flächen für die Feuerwehr sind nach der Richtlinie für die Flächen für die Feuerwehr gemäß den Bayerischen Technischen Baubestimmungen BayTB zu erstellen.
Wir weisen hier auf die Hinweise zur Ausführung hin. (Schotterrasen nicht zulässig)

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	PBNKDEFFXXX

Gläubiger-ID: DE22ZZZ00000006072

Löschwasserversorgung

Gemeinden haben gemäß Art. 1 Abs. 2 Satz 2 die Pflichtaufgabe die notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen bereitzustellen und zu unterhalten.
Art. 4 Abs. 3 der Verwaltungsgemeinschaftsordnung (VGemO) und das Gesetz über die kommunale Zusammenarbeit (KommZG) finden Anwendung.

Sollte die Löschwasserversorgung mit der Trinkwasserversorgung kombiniert werden, ist dennoch sicherzustellen, dass die Löschwasserversorgung ausreichend leistungsfähig ist.

Das Arbeitsblatt W 405 des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) gibt Auskunft über die notwendige Leistungsfähigkeit zur Erfüllung des Grundschutzes.
Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem „Ermittlungs- und Richtwertverfahren" zu ermitteln.

Die Standorte der Löschwasserentnahmestellen sind so zu wählen, dass zwischen zwei Löschwasserentnahmestellen im bebauten Gebiet höchstens 150 Meter Laufweglänge liegen.

Als Löschwasserentnahmestellen kommen in Frage:

- Überflurhydranten nach DIN EN 14384
- Unterflurhydranten nach DIN EN 14339

Es sind mindestens ein Drittel der Löschwasserentnahmestellen als Überflurhydranten auszuführen.

Wir empfehlen bereits in den Bebauungsplan die maximal durch die öffentliche Löschwasserversorgung zur Verfügung gestellte Löschwassermenge festzuschreiben, und so Bauwerber frühzeitig zu verpflichten bei höherem Bedarf auf den jeweiligen Grundstücken weiteres Löschwasser bereitzustellen.

Der Brandschutzdienststelle und der Feuerwehr ist ein Plan (z.B. Hydrantenplan) mit den öffentlichen Löschwasserentnahmestellen zur Verfügung zu stellen.

Auf öffentlicher Verkehrsfläche ist für die Tiefgarage eine Löschwasserentnahmestelle in maximal 75 Metern Laufweglänge zur Tiefgaragenrampe vorzusehen.

Im Bereich der zu errichtenden Feuerwehr-Bewegungsfläche (siehe Verkehrsflächen & Zugänglichkeit) ist eine Löschwasserentnahmestelle notwendig.

Da eine dreigeschossige unterirdische Tiefgarage vorgesehen ist, wird baurechtlich eine selbsttätige Löschanlage für diese notwendig.
Der erhöhte Löschwasserbedarf hierfür ist zu berücksichtigen. (auch eine ggf. notwendige Nachspeisung durch die Feuerwehr)

bayernwerk
netz

Bayernwerk Netz GmbH, Karwendelstr. 7, 82024 Taufkirchen

Stadt Germering
Stadtbauamt SG Bauleitplanung
Rathausplatz 1
82110 Germering

Bayernwerk Netz GmbH
Kundencenter Taufkirchen
Karwendelstr. 7
82024 Taufkirchen

www.bayernwerk-netz.de

Ihr Ansprechpartner
Robert Schiller
Planung, Bauausführung &
Netzkundenbetreuung

T +498961413444

Robert.Schiller@bayernwerk.de
Unser Zeichen: TBTP Sc 5159

Datum
29. Juli 2022

Transformatorenstationen, Kabel,
Bebauungsplan IG 20.2
Ihr Schreiben vom 01.07.2022; Ihr Zeichen: IV/3-1 /gs

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Der Netzbetrieb des Stromnetzes der Strom Germering GmbH liegt bei der Bayernwerk Netz GmbH. Daher nehmen wir Stellung zu Ihrem Schreiben.

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

Beiliegend erhalten Sie einen Lageplan, indem die Anlagen dargestellt sind.

Den Verlauf der Leitungen haben wir Ihnen in dem beigefügten Plan mit folgenden Farben markiert;
Stromleitungen Niederspannung blau
Stromleitungen Mittelspannung rot

Kabel

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt, zu unseren Kabeln muss jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen z. B. mit einem Minibagger, möglich sind. Befinden sich unsere Anlagen innerhalb der Umzäunung, ist für Wartung und Reparaturarbeiten am Eingangstor der PV-Anlage ein Schlüsseltresor zu installieren. Die Kosten trägt der Betreiber der PV-Anlage. Den Schließzylinder stellt die Bayernwerk Netz GmbH.

Sitz: Regensburg
Amtsgericht Regensburg
HRB 9476

Geschäftsführer
Gudrun Alt
Dr. Joachim Kabs
Robert Pflügl

Datum
29. Juli 2022

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Freundliche Grüße

Robert Schiller

Digital unterschrieben von Robert Schiller
Datum: 2022.07.29 11:08:56 +02'00'

Anlagen:
- Lageplan
- Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen
- Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen
- Merkblatt Abstände und zugehörige Bestimmungen für bauliche Anlagen und Bäume im Bereich von 20-kV-Freileitungen
- Merkblatt Gefahrenzone und Schutzabstände bei Arbeiten in der Nähe unter Spannung stehender Teile

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE · Hofgraben 4 · 80539 München

Stadt Germering
Stadtbauamt
Postfach 15 40
82102 Germering

IHR ZEICHEN	IHRE NACHRICHT VOM	UNSERE ZEICHEN	DATUM
	01.07.2022	P-2021-3357-1_S4	12.07.2022

Vollzug des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG)
Stadt Germering, Lkr. Fürstenfeldbruck: Vorhabenbezogener Bebauungsplan IG 20.2 (ehemaliges Morigl-Gelände)

Zuständiger Gebietsreferent:

Bodendenkmalpflege: Herr Dr. Jochen Haberstroh

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Wir gehen davon aus, dass die zugesandten Formulierungen unvollständig sind und verweisen auf unser Schreiben vom 06.07.2021 (P-2021-3357-1_S2). Aus denkmalfachlicher Sicht ist der Hinweis auf die Erlaubnispflicht gem. Art. 7 BayDschG grundlegend für die Schaffung von Baurecht.

BAYERISCHES LANDESAMT
FÜR DENKMALPFLEGE

Dienststelle München:
Hofgraben 4
80539 München
Postfach 10 02 03
80076 München

Tel.: 089 2114-0
Fax: 089 2114-300

www.blfd.bayern.de

Bayerische Landesbank München
IBAN DE75 7005 0000 0001 1903 15
BIC BYLADEMM

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
Abteilung B - Koordination Bauleitplanung

Tel.: 089/2114-356 von 8 bis 12 Uhr
Fax: 089/2114-407
beteiligung@blfd.bayern.de

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMAL PFLEGE

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.
Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Jochen Haberstroh

Diese Stellungnahme ist ohne eigenhändige Unterschrift gültig.
Sollte das Fachrecht, auf dem die Beteiligung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege beruht, ausnahmsweise eine eigenhändig unterschriebene Stellungnahme verlangen, wird um Hinweis gebeten.

Betreff: Stellungnahme des ADFC Germering zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan IG 20.2 (ehemaliges Morigl-Gelände) – unser Schreiben vom 20.07.2021
Priorität: Hoch

Sehr geehrter Herr Thum,

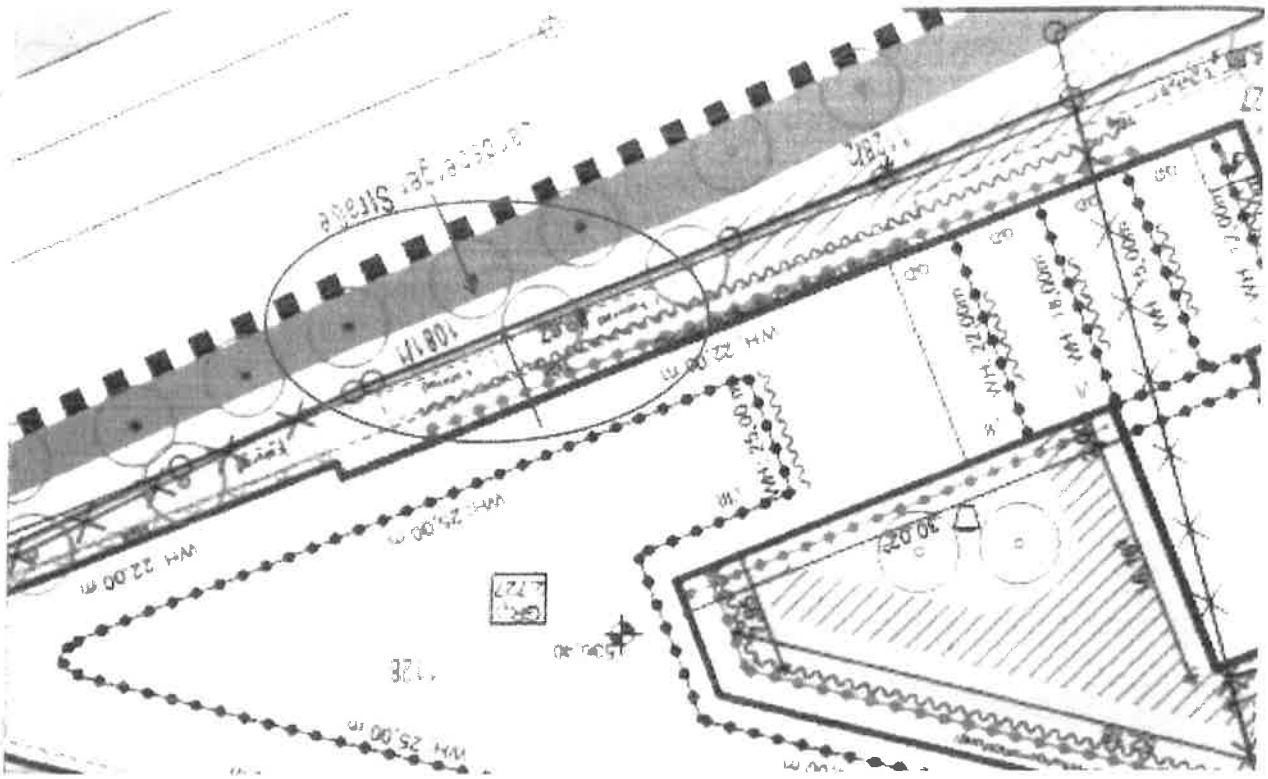
in der Sitzung des Stadtrats am 09.05.2021 ist auch der o.g. Bebauungsplan auf der Tagesordnung.

Aus diesem Anlass darf ich Ihnen nochmals (siehe auch unser Schreiben vom 21.07.2021) die Anmerkungen des ADFC zukommen lassen:

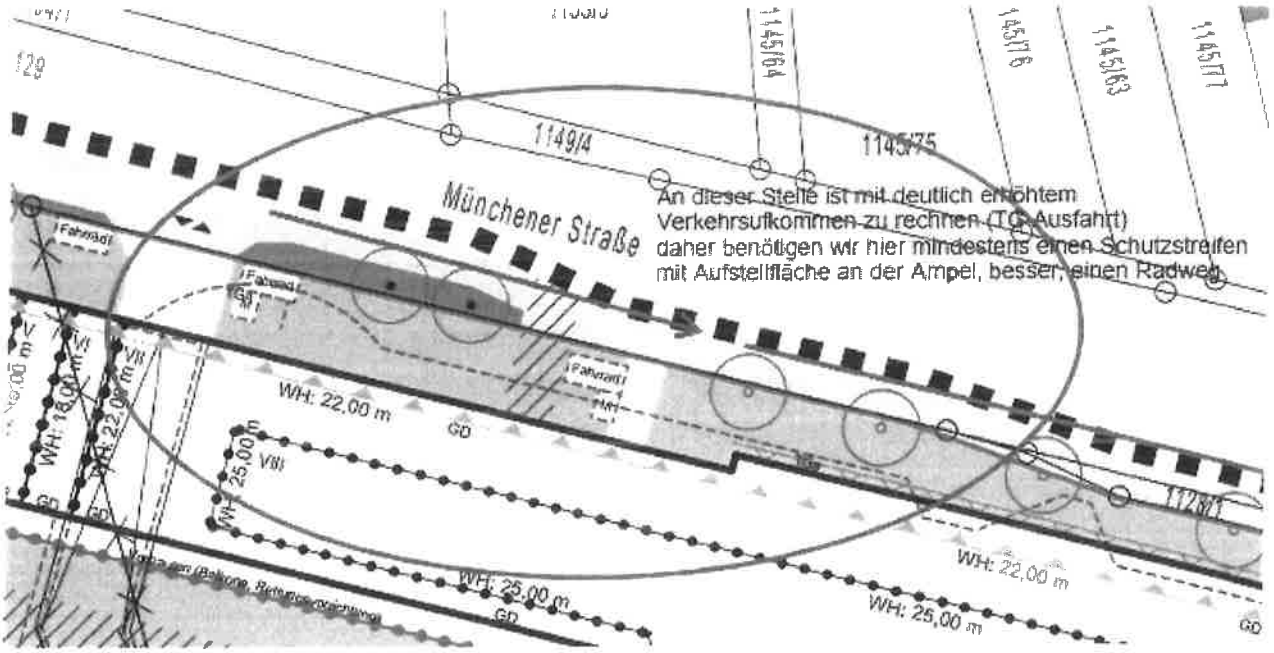
Engstelle südlich des Gebäudes: An der Südseite des Gebäudes soll in Zukunft ein Zweirichtungsradweg zusammen mit einem Fußweg entstehen. Auch in der vorliegenden Planung ist hier keine Verbesserung erkennbar.

1. Aufgrund der Erwartung intensiven Radverkehrs (dies soll die Hauptverbindung Ost-West durch Germering werden) ist zum einen **kein kombinierten Fuß-Radweg** möglich.
2. Ein Zweirichtungsradweg muss eine **Breite von 3m** aufweisen.
3. Ein **zusätzlicher Gehweg mit 2,5m** 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.



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



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

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

Gerne stehe ich auch für weitere Diskussionen zur Verfügung.

Viele Grüße

Dr. Michael Sigmund
ADFC Ortssprecher

Member of the
European Cyclists' Federation (ECF)

adfc

Zeusstr. 10b
82110 Germering

Tel. 0151 / 18066611
michael.sigmund@adfc-ffb.de
www.adfc-ffb.de

ADFC Germering | Dr. Michael Sigmund | Zeusstr. 10b | 82110 Germering

Große Kreisstadt Germering
z.Hdn. Jürgen Thum, Stadtbaumeister
Rathausplatz 1
82110 Germering

Datum
09.05.2021

Stellungnahme des ADFC Germering zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan IG 20.2 (ehemaliges Morigl-Gelände) – unser Schreiben vom 20.07.2021

Sehr geehrter Herr Thum,

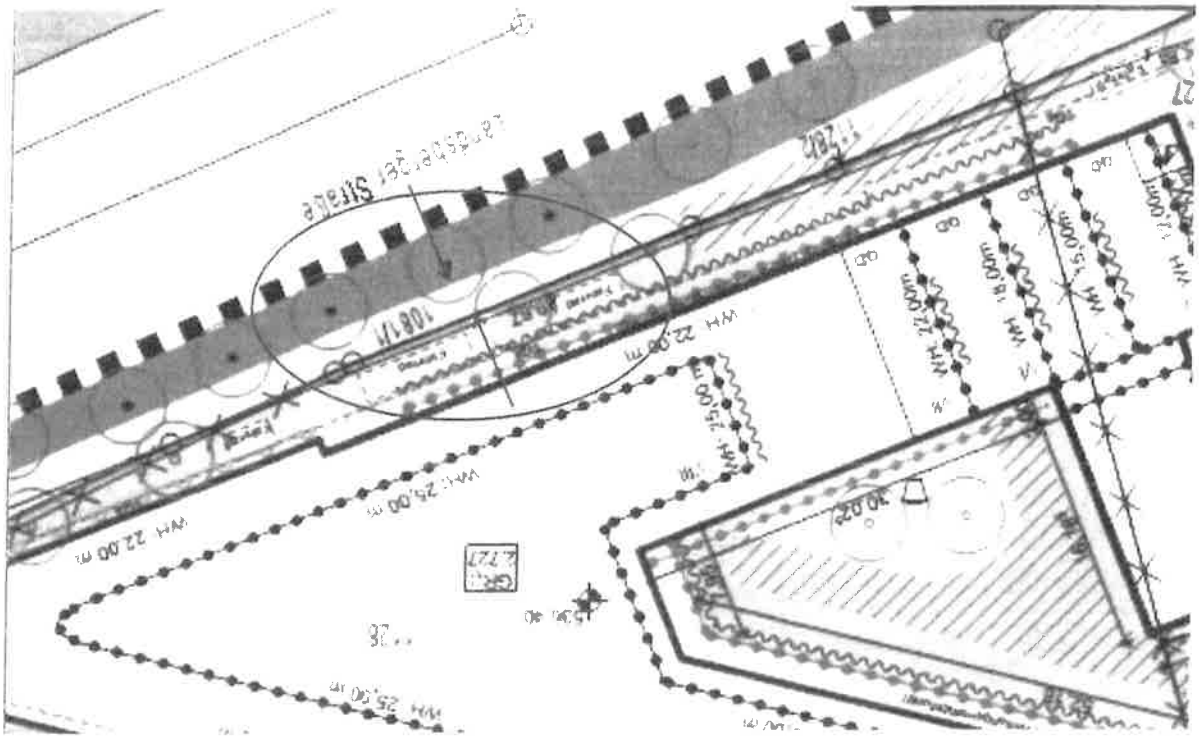
in der Sitzung des Stadtrats am 09.05.2021 ist auch der o.g. Bebauungsplan auf der Tagesordnung.

Aus diesem Anlass darf ich Ihnen nochmals (siehe auch unser Schreiben vom 21.07.2021) die Anmerkungen des ADFC zukommen lassen:

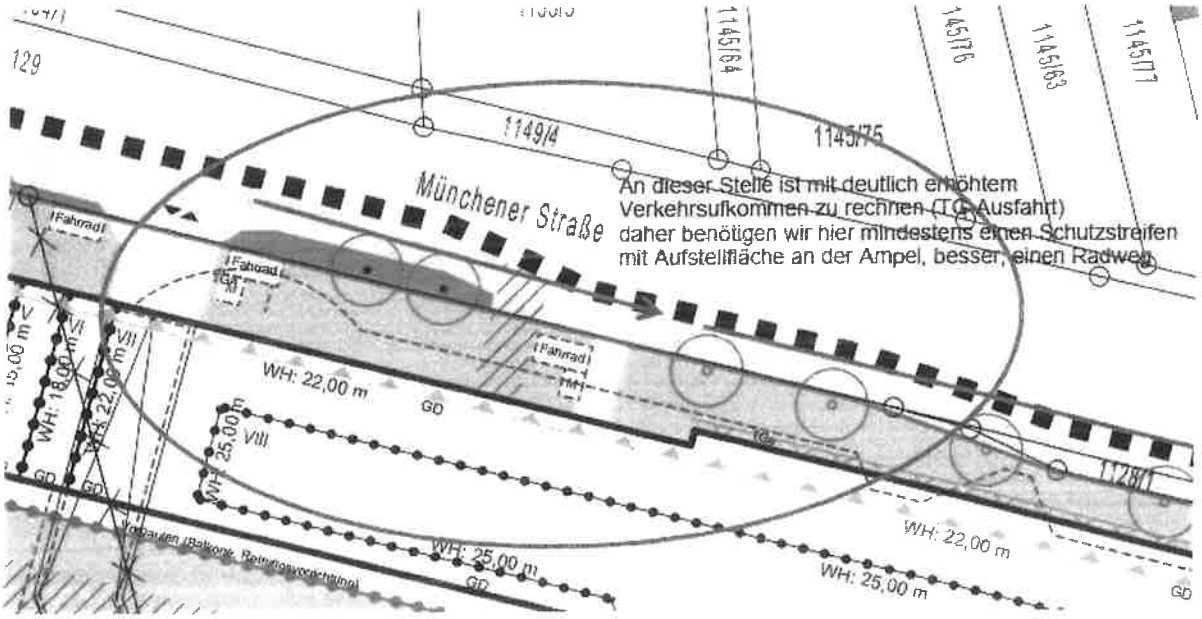
Engstelle südlich des Gebäudes: An der Südseite des Gebäudes soll in Zukunft ein Zweirichtungsradweg zusammen mit einem Fußweg entstehen. Auch in der vorliegenden Planung ist hier keine Verbesserung erkennbar.

1. Aufgrund der Erwartung intensiven Radverkehrs (dies soll die Hauptverbindung Ost-West durch Germering werden) ist zum einen **kein kombinierten Fuß-Radweg** möglich.
2. Ein Zweirichtungsradweg muss eine **Breite von 3m** aufweisen.
3. Ein **zusätzlicher Gehweg mit 2,5m** 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.



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



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

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

Gerne stehe ich auch für weitere Diskussionen zur Verfügung.

Viele Grüße

Dr. Michael Sigmund
ADFC Ortssprecher

cc: OB Andreas Haas, Radverkehrsbeauftragter Thomas Wieser, Teilnehmer des Runden Tisch Radverkehr

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)

Wichtiger Hinweis:
Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

1. Gemeinde

Gschwandtner Michaela <michaela.gschwandtner@germering.bayern.de>

[ ]	**Flächennutzungsplan**	[ ]	**mit Landschaftsplan**
[X]	**Bebauungsplan. IG 20.2 (sog. Morigl-Gelände); Ecke Münchener-/Landsberger Straße**		
	für das Gebiet		
[ ]	mit Grünordnungsplan		
	dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs	[ ] ja	[ ] nein
[ ]	Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan		
[ ]	Sonstige Satzung		
[ ]	Frist für die Stellungnahme (§ 4 BauGB)		
[ ]	Frist: 1 Monat (§ 2 Abs 4 BauGB-MaßnahmenG)		

2. **Träger öffentlicher Belange**

Wasserwirtschaftsamt München – Heßstraße 128 - 80797 München
Bearbeiter: Florian Klein **Tel.:** +49 (89) 21233 2630

Az: 3-4622-FFB 08-24332/2022 **Ihr Az: , Schr. v.**

2.1 [ ] Keine Äußerung

2.2 [ ] Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

2.3 [ ] Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

2.4 ☐ Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

☐ Rechtsgrundlagen

☐ Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2.5 X Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Niederschlagswasserbeseitigung:

In der Satzung werden unter „C. Nr. 9" Hinweise an die Niederschlagswasserbeseitigung gegeben. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig über die belebte Bodenzone zu versickern. Eine Einleitung in den Schmutzwasserkanal ist nicht erlaubt.

Wir weisen darauf hin, dass eine Versickerung über verunreinigte Bereiche ebenfalls nicht erlaubt ist. Wir empfehlen diesen fachlichen Belang in den Hinweisen mitaufzunehmen. Ist eine Versickerung über Verdachtsflächen geplant, muss ein Bodenaustausch erfolgen oder die Unbedenklichkeit nachgewiesen werden.

Altlastenverdachtsflächen:

Bodenverunreinigungen und verunreinigte Auffüllungen sollen entsprechend Nr. 8 der Satzung 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.

Wir empfehlen die Maßnahme von einem nach §18 BBodSchG zertifizierten Sachverständigen begleiten zu lassen.

Starkregen:

Wir empfehlen die Planung des Vorhabens auch hinsichtlich Starkregenereignissen auszulegen. Hierzu gibt die DIN 1986-100 i.V.m. dem Merkblatt DWA-M_553_"Hochwasserangepasstes Planen und Bauen" Vorgaben. Die Anwendung der gemeinsamen Arbeitshilfe von StMB und StMUV „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung" wird ebenfalls empfohlen.

Wir empfehlen 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 Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.**
- **Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.**

WASSERWIRTSCHAFTSAMT MÜNCHEN
München, den 14.07.2022

gez
Florian Klein
BOR

Leuchtturm Projekt 2020

AmperVerband

AmperVerband · Postfach 1128 · D-82133 Olching

Große Kreisstadt Germering
Postfach 1540
82102 Germering

Zuständig	Tel. Durchwahl	Geschäftszeichen	E-Mail privat	Datum
Herr Popp	08141 / 731-163	sb	popp@amperverband.de	29. Juli 2022

Bebauungsplan IG 20.2 (sog. Morigl-Gelände);
Bereich Ecke Münchner- / Landsberger Straße
in der Fassung vom 19.04.2022
Ihr Schreiben vom 04.07.2022
Az.: IV/1-2/1

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem im Betreff genannten Bebauungsplan beabsichtigen Sie die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage zur Errichtung eines Wohn- und Bürogebäudes mit einem überwiegenden Anteil an Wohnnutzung auf dem sogenannten Morigl-Gelände. Dies liegt an einer exponierten und repräsentativen Lage am östlichen Stadtrand von Germering.

In der Begründung zum Bauungsplan unter Ziffer V. Erschließung weisen Sie bereits darauf hin, dass das Grundstück durch sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen erschlossen ist. Wir möchten dies mit dem Hinweis auf die Lage unseres Schmutzwasserkanals in der Landsberger Straße (vgl. beiliegenden Katasterauszug) präzisieren. Wir empfehlen dies bei der Planung der Gebäudetechnik bzw. Lage der technischen Anschlussräume entsprechend zu berücksichtigen.

Weiterhin haben Sie dankenswerterweise vorgesehen, dass die Entwässerung des Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück zu erfolgen hat und in Ziffer 9 des Bebauungsplans auf unser nach dem Trennsystem aufgebautes Entwässerungsverfahren mit der Folge, dass unseren Kanälen nur Schmutzwasser aber kein Niederschlags-, Drainage- oder Grundwasser zugeleitet werden darf, hingewiesen.

Im Zuge der Realisierung der neuen Bebauung stimmen wir die Anschlussmöglichkeit an den Schmutzwasserkanal mit dem Grundstückseigentümer ab. Auf Antrag erhält der Grundstückseigentümer die Angaben zur Kanalanschlussstelle (Lage und Tiefe des Kanals, der Abzweige und Anschlusskanäle).

Das Antragsformular für die Angaben zur Kanalanschlussstelle sind auch über unsere Internetseite in der Rubrik *Kunden / Formulare / Antragsformulare* verfügbar. Es sollte rechtzeitig eingereicht werden, um eine termingerechte Herstellung des notwenigen Anschlusskanals gewährleisten zu

Kontakt:
Josef-Kistler-Weg 20 · D-82140 Olching
Telefon +49 (0) 81 41 7 31-0
Telefax +49 (0) 81 41 7 31-360
info@amperverband.de
www.amperverband.de

Konten:
Sparkasse Fürstenfeldbruck
BIC: BYLADEM1FFB · IBAN: DE13 7005 3070 0005 9200 04

Volksbank Raiffeisenbank Fürstenfeldbruck
BIC: GENODEF1FFB · IBAN: DE41 7016 3370 0000 8152 09

Gläubiger-ID: DE12 ZZZ 000 0010 8490

Verbandsvorsitzender:
Erster Bürgermeister Stefan Joachimsthaler, Alling

Verbandsmitglieder:
Alling · Eichenau · Gauting · Germering · Gilching
Gröbenzell · Maisach · Olching · Puchheim · Weßling

können. Wird ein neuer, zusätzlicher Kanalanschluss gewünscht, kann dieser neue, sowie ggf. der Rückbau eines vorhandenen, nicht mehr benötigten Anschlusskanals von uns gegen Kostenersatz ausgeführt werden.

Werden im Zuge des Neubaus vorhandene Grundstücksentwässerungsanlagen vorübergehend oder vollständig außer Betrieb genommen bzw. beseitigt, ist der verbleibende Anschlusskanal zum öffentlichen Sammelkanal fachgerecht zu trennen und dicht zu verschließen, damit kein Niederschlagswasser und/oder Erdreich in den öffentlichen Anschlusskanal/Sammelkanal eindringen kann.

Die Veränderung bzw. Erhöhung der Geschossfläche führt in der Regel zu einer Nachberechnung des Herstellungsbeitrages. Unter Umständen löst dies nach Realisierung der neuen Gebäude einen zusätzlichen Beitrag für die Abwasserentsorgungsanlagen nach § 5 der AV-Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung aus.

Freundliche Grüße
i.A.

Thomas Mösl M.A.
Geschäftsleiter

Anlage:
Im Text genannt

Bürger 1

[redacted]

[redacted]

Stadtbauamt
Herrn Stadtbaumeister
Jürgen Thum
Stadt Germering
Rathausplatz 1
82110 Germering

12. August 2022

Anregungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan IG 20.2, Morigl-Gelände

Sehr geehrter Herr Thum,
Sehr geehrte Damen und Herren,

Entsprechend den ausgelegten Unterlagen wird auf dem ehemaligen Morigl-Gelände ein Gebäudekomplex geplant, der Germering nicht guttut, wie sich aus den nachfolgenden Begründungen ergibt. Daher sende ich Anregungen zum Bauvorhaben und bitte eine nachhaltige Bauplanung wie folgt einzufordern.

1. **CO_2 – Bilanz**
   Hoher CO2-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 CO_2-Ausstoß bei 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[1], des Landes und Bundes zuwider bzw. führt sie ad-absurdum.
   ► Hier erbitte ich den Bescheid gemäß den bestehenden Klima-Vorgaben anzupassen.

2. **Versiegelung und Stadtklima**

[1] Vgl. u.a. Leitlinien zum Klimaschutz und deren Maßnahmen der Stadt Germering

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[2]. 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.

3. **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 darstellten[3].
Die Münchner Straße darf mit 40 kmh 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 TG[4] 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

---

[2] Vgl. Förderprogramme des Freistaats zur Entsiegelung, von dem auch die Stadt Germering am Volksfestplatz Gebrauch machen will.
[3] Bei einer angenommenen Verkehrszeit von 6:00 bis 22:00 entsprechen 907 KfZ durchschnittlich 52,9 KfZ pro Stunde, das sind fast minütliche Querungen des Fußwegs.
[4] Vgl. Abb. 8 im Verkehrsgutachten

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.

4. **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 haben[5]. 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.

5. **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.

[5] Je nach Gutachten liegt die prognostizierte mehrjährige Zunahme des Verkehrs bei 6,5 bis 7,5%, die tatsächlich gemessene liegt jedoch bei ca. 10%, was einer Mehrbelastung von ca. 30 bis 54% entspricht. Vereinfacht habe ich hier den Mittelwert angegeben.

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 unzutreffenderweise eine Wiese mit leistungsfähiger Humusauflage 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.

6. **Zuletzt ein paar formale Details**
   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 Artenschutzeinschätzung 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.

   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 vorliegende Bebauungsplan offenkundig nicht zutreffend, 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.**

Ich bedanke mich für die Lektüre und hoffe auf Umsetzung meiner Anregungen.

Mit freundlichen Grüßen

Beige. 2

Stadt Germering
Oberbürgermeister
Herrn Andreas Haas
Rathausplatz 1

82110 Germering

Stadt Germering
Stadtbauamt
Herrn Jürgen Thum
Rathausplatz 1

82110 Germering

15.08.2022

Vorhabenbezogener Bebauungsplan IG 20.2, Morigl-Gelände
Bedenken und Einwände

Sehr geehrter Herr Haas, sehr geehrter Herr Thum,

bezüglich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans IG 20.2 erheben wir Bedenken und Einwände.

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 Knotenpunkt durchzuführen, 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 Sachverständigengutachten zur aktuellen Verkehrssituation für ganz Germering zu beauftragen.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

[redacted]