

## Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan IG 32

–Nördliches Bahnhofsareal–

(Bereich südlich der Landsberger Straße, nördlich des S-Bahnhofes Germering-Unterpfaffenhofen sowie beidseits der Hirschauerstraße)

### **Zusammenfassende Erklärung:**

#### Einleitung:

Die nachfolgend zusammenfassende Erklärung, gemäß § 10a Abs. 1 BauGB, beschreibt die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den in Betracht kommenden, anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

#### Ziel des Bebauungsplanes:

Ziel ist es einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB zu erstellen. Maßgabe und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Gebäudes für CoWorking, digitale Bildung und Wohnen, sowie nicht störende gewerbliche Büronutzungen, Einzelhandel zu ermöglichen und das Gebiet städtebaulich neu zu ordnen.

Als Art der baulichen Nutzung ist ein urbanes Gebiet (MU) nach § 6a BauNVO (Baunutzungsverordnung) vorgesehen. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

#### Verfahrensverlauf:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 26.11.2020 die Aufstellung eines Bebauungsplanes, als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen. Der Planungs- und Bauausschuss befürwortete in seiner Sitzung am 16.03.2021 den Bauungsplanvorentwurf IG 32 in der Fassung vom 16.03.2021 und beschloss die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie die Beteiligung der Behörden/sonstige Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB).

In der Zeit vom 29.06.2021 bis einschließlich 29.07.2021 konnte der Bebauungsplan IG 32. im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingesehen werden. Die Behörden/sonstige Träger öffentlicher Belange wurden parallel beteiligt.

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

Landratsamt Fürstenfeldbruck: Schreiben vom 28.07.2021

#### **Ortsplanung**

*„Aus Sicht der Ortsplanung wird eine bauliche Verdichtung mit Nutzungsmischung in Bahnhofsnähe begrüßt. Entsprechende Festsetzungen zur gesicherten Umsetzung der für ein Urbanes Gebiet notwendigen Nutzung sind den Unterlagen nicht zu entnehmen.*

*Bezüglich der geplanten Höhenentwicklung im Verhältnis zur umliegenden Bebauung bestehen jedoch aus ortplanerischer Sicht Bedenken. Im direkten Umfeld des Plangebietes mit einer eher kleinteiligen Körnung befindet sich kein vergleichbar hohes Gebäude. Die angestrebte Signalwirkung*

*des geplanten achtgeschossigen Gebäudes (Hochpunkt) ist aufgrund der Ausführungen im städtebaulichen Konzept zur geplanten Nutzung nicht nachvollziehbar. Die genannte Einbindung der neuen Bebauung in das Umfeld südlicher Landsberger Straße erscheint aufgrund der geplanten Höhen aus ortplanerischer Sicht nicht gegeben.*

*Das beabsichtigte Heranrücken der geschlossenen Fassadenfront an die Grundstücksgrenze bzw. Straßenbegrenzungslinie sollte im städtebaulichen Konzept näher begründet werden.*

*Zur Erhöhung der Wohn- und Aufenthaltsqualität im geplanten Urbanen Gebiet sollte im Rahmen der Neugestaltung des Plangebiets insbesondere im Hinblick auf den geplanten Versiegelungsgrad bis 100 % eher die Entsiegelung von bereits stark versiegelten Flächen angestrebt werden. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit bisher unversiegelten Flächen sollte die Flächenversiegelung von Grundstücken auf das unbedingte Maß beschränkt und städtebaulich hinreichend begründet werden. Gegen die geplante Höhenentwicklung entlang der Landsberger Straße bestehen aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken. Wir empfehlen jedoch dringend eine Überprüfung der massiven Kubatur des Baukörpers in unmittelbarer Nachbarschaft einer wesentlich kleinteiligeren Bestandsbebauung. Neben der Baukörperlänge wird insbesondere der erhebliche Höhenzuwachs im Vergleich zur nördlich der Münchner Straße liegenden zwei- bis viergeschossigen Wohnbebauung sowie des sich westlich an- von Grundstücken auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt und städtebauliche hinreichend begründet werden.“*

Stellungnahme:

Das Baukonzept ist Teil des Ergebnisses des durchgeführten Ideen- und Realisierungswettbewerbes. Der Stadtrat ist der Empfehlung des Preisgerichts für eine flächensparende, innerstädtische Bebauung gefolgt. Da das städtebauliche Konzept seitens des Stadtrates befürwortet wurde, wurde der Bebauungsplan nach diesem Entwurf erarbeitet.

Die geplanten Baukörper fügen sich in das bestehende Straßengefüge ein und bilden zur Landsberger Straße eine städtische Fassadenfront. Im Westen gruppieren sich die Volumina um einen teils begrünten Innenhof und bilden eine Blockrandbebauung, während östlich der Hirschauerstraße das Bauvolumen auf dem städtischen Grundstück die städtebauliche Struktur der entlang der Unteren Bahnhofstraße anschließenden Bauungsplans komplettiert.

Durch Festsetzungen von Fassaden- und Dachbegrünungen soll eine Aufwertung des innerstädtischen Bereiches erzielt werden um den Versiegelungsgrad gegenüber der jetzigen Bebauung zu verbessern.

Die Bauvolumen weisen eine differenzierte Höhenentwicklung auf, die eine Einbindung der neuen Bebauung in das bereits vorhandene heterogene Umfeld ermöglichen. Zur Landsberger Straße sowie Richtung Bahnhofplatz werden Hochpunkte mit bis zu V, VI und VIII Vollgeschossen gesetzt, die den öffentlichen Straßenraum markieren und begleiten. Auf die niedrigere Bebauung im Westen sowie im Süden der städtischen Grundstücke wird wiederum mit einer niedrigeren Geschossigkeit von III Vollgeschossen reagiert.

#### **Festsetzungen durch Planzeichen, Planzeichnung, Text, Sonstiges, Begründung**

*Das Landratsamt bittet bei verschiedenen (z.B. B 2.2, B 3.3, B 3.4) Festsetzungen durch Planzeichen, Planzeichnung, Text und Begründung um redaktionelle Ergänzungen wie z. B. Aufnahme Planzeichen für GRZ, Kennzeichnung abzubrechender Gebäude deutlicher, Verweis auf Abstandsflächensatzung der Stadt, Vermaßungen, Darstellungen und Klarstellungen*

Stellungnahme:

Der Bebauungsplan wird entsprechend redaktionell überarbeitet.

Die weiteren Ausführungen des Landratsamtes beziehen sich auf folgende Festsetzungen:

#### Zu B 1: Zweckbestimmung des urbanen Gebietes

*Gemäß der allgemeinen Zweckbestimmung dienen Urbane Gebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Dies sollte bei den Festsetzungen zur gewünschten Nutzungsmischung berücksichtigt werden.*

#### Stellungnahme:

Um eine Belebung des Bereiches, vor allem im Erdgeschoss und entlang der Landsberger Straße zu erhalten, wird aus planungsrechtlicher Sicht angeregt, eine Wohnnutzung für den Erdgeschossbereich der Gebäude grundsätzlich auszuschließen. Dies trägt auch zur Belebung des hier geplanten Innenhofes bei.

Um dem Gebietscharakter gerecht zu werden, ist auch bei den Gebäuden entlang der Landsberger Straße ein Nutzungsmix erforderlich. Deshalb wird für diese Gebäude vorgeschlagen (MU 1, MU 2 und MU 4), einer reine Wohnnutzung oberhalb des dritten Obergeschosses, also ab dem IV Vollgeschosse festzusetzen.

Im Bereich des MU 3 ist auch hier aus städtebaulicher Sicht eine Wohnnutzung im Erdgeschossbereich auszuschließen, um eine gewünschte Belebung des Gebietes zu ermöglichen. Eine reine Wohnnutzung sollte für dieses Gebäude erst ab dem zweiten Obergeschoss, also ab dem dritten Vollgeschoss festgesetzt werden.

Um den Anteil sonstiger, zulässiger Nutzungen, außer Wohnnutzung, in einem Urbanen Gebiet zu erreichen, ist entsprechend Art. 6a BauNVO ein Mindestanteil an Geschossfläche hierfür festzusetzen.

Im MU 1, MU 2, MU 4 ist eine Wohnnutzung ab dem VI Vollgeschoss, im MU 3 ab dem II Vollgeschoss zulässig.

Im MU1, MU2, MU 3 und MU 4 ist eine Wohnnutzung im Erdgeschoss ausgeschlossen.

Der Anteil der festzusetzenden GF für Gewerbebetriebe und soziale, kulturelle und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören wird unter B 1.3 der Festsetzungen durch Text angepasst.

#### Zu B 2.5 Wandhöhe

*Die Festsetzung der jeweils maximal zulässigen Wandhöhe sollte in der Planzeichnung ergänzt werden.*

#### Stellungnahme:

Im Zuge der Erarbeitung der Festsetzungen der max. zulässigen Gebäudehöhen wurde festgestellt, dass die bisher aufgenommenen Wandhöhen aufgrund weitergehender Anforderungen an Geschosshöhen bei gewerblich genutzten Flächen angepasst werden müssen, um den unterschiedlichen Nutzungen eines urbanen Gebietes (gewerblich, kulturell, sportlich und sozial) und arbeitsschutzrechtlichen Anforderungen gerecht werden zu können.

Die entsprechenden maximal zulässigen Wandhöhen werden in der Planzeichnung ergänzt.

#### Zu B 8.2 Begrünung Dachflächen

*Von der festgesetzten verpflichtenden Begrünung aller Dachflächen werden Flächen für Dachterrassen und PV-/Solarnutzung ausgeschlossen. Es wird angeregt, die Festsetzung der Begrünungsverpflichtung aller Dachflächen zu überarbeiten und dabei auch Flächen für Dachterrassen und Begegnungsflächen (z.B. Kinderspielplatz) zu ermöglichen. Zu Verbesserung des Stadtklimas wird angeregt, eine Festsetzung zur Fassadenbegrünung mit aufzunehmen.*

#### Stellungnahme:

Die Anregung des Landratsamtes wird aufgegriffen. Es soll durch die Einarbeitung von Flächenbegrenzungen ein Nutzungskonzept für die Dachflächennutzung in den Festsetzungen mit aufgenommen werden.

Die Dächer von überdachten Tiefgaragenrampen und zulässigen Nebenanlagen sind zu begrünen. Technische Aufbauten mit Einhausungen auf dem Dach sind, soweit technisch möglich, zu begrünen.

#### **Abfallrecht:**

Für das betroffene Grundstück sind keine Altlasten bekannt. Es werden deshalb keine Bedenken hervorgebracht.

#### **Immissionsschutz**

*Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung lagen die Verträglichkeitsuntersuchungen noch nicht vor.*

#### Stellungnahme:

Zwischenzeitlich wurde die Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Bericht Nr. 2201122/2 vom 30.04.2021 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. Diese vorgeschlagenen Festsetzungen werden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

#### Verkehrsgeräusche (Straßen- und Schienenverkehr)

Aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastung sind in den Bauräumen MU 1 bis MU 4 bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm gemäß der DIN 4109-1:2018-01 entsprechend den Regelungen unter Punkt A 5.2 der Bayerischen Technischen Baubestimmung vom April 2021 einzuhalten.

#### Tiefgarage und Parkplätze

Die Zufahrtsrampe der Tiefgarage ist entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik einzuhausen. Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  der Umfassungsbauteile im Rampenbereich muss mindestens 30 dB erreichen. Regenrinnen und Rolltore sind so auszuführen, dass hierdurch keine relevanten zusätzlichen Schallemissionen auftreten.

Die Fahrwege von oberirdischen Parkplätzen sind zu asphaltieren oder mit vergleichbaren Belägen

(z.B. ebenes Betonsteinpflaster) zu versehen.

#### Hinweise unter C.:

Den Festzungen zum Thema Immissionsschutz liegt die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 220122/2 vom 30.04.2021 des Ingenieurbüros Greiner zum Thema Verkehrs- und Gewerbe Geräusche zugrunde.

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

- In den Bauräumen MU 1, MU 2 und MU 4 wird an der Nordfassade der Gebäude die Umsetzung eines Schallkonzeptes für schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen empfohlen. Hierzu zählen Grundrissorientierung oder zusätzlicher Schutz der Räume durch verglaste Vorbauten, Loggien u.ä.
- Für alle Schlaf- und Kinderzimmer, bei denen aufgrund der Verkehrsgeräusche ein nächtlicher Beurteilungspegel von 50 dB(A) an zum Lüften notwendigen Fenstern überschritten wird, ist der Einbau von schalldämmten fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen vorzusehen. Die höchsten zu erwartenden nächtlichen Beurteilungspegel an den Gebäudefassaden sind in o.g. Untersuchung dargestellt.
- Zur Voreinschätzung der erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01 sind in der o.g. Untersuchung die höchsten zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel an den Gebäudefassaden dargestellt.

Für gewerbliche Nutzungen innerhalb des Plangebietes wird empfohlen, die baulichen, technischen und organisatorischen Schallschutzmaßnahmen zu Sicherstellung der Verträglichkeit mit den umliegenden Wohnnutzungen im Rahmen des Bauvollzugs (Baugenehmigungsverfahren, Genehmigungsfreistellungsverfahren) entsprechend den Anforderungen der TA Lärm zu ermitteln.

#### **Naturschutz und Landschaftspflege**

*Aus naturschutzfachlicher Sicht werden grundsätzlich keine Bedenken erhoben. In der Anmerkung wurde darauf hingewiesen, dass durch eine rechtzeitige Durchführung eines saP, langfristige Verzögerungen z.B. bei Abriss eines bestehenden Gebäudes vermieden werden können.*

#### Stellungnahme:

Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist aus rechtlichen Gründen nicht möglich. Auf die Problematik kann jedoch im Rahmen der Hinweise zum Bebauungsplan ein Hinweis eingearbeitet werden.

#### Ergänzende Hinweise unter C:

Bei den geplanten Abrissarbeiten sind artenschutzrechtliche Aspekte zu berücksichtigen. Gerade bestehende Gebäude weisen für gebäudebewohnende Tierarten (z.B. Vögel und Fledermäuse) mit ihren leicht zugänglichen Spalten und Hohlräumen oft ein ideales Quartier auf.

Da in Germering in einigen Hochbauten aktuell zahlreiche Haussperlings- und auch Mauerseglerquartiere anzutreffen sind (Edeka-Abriss, geplanter Abriss Germeringer Harfe) ist es notwendig, dieses Gebäude auf entsprechende Vorkommen der europäisch geschützten Vogelart untersuchen zu lassen, damit es nicht zu Verzögerungen bei der Umsetzung des Bebauungsplans kommt.

## **Wasserrecht:**

*Aus wasserrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes.*

## **Verkehrsplanung**

*Zur Verkehrsplanung wird durch das Landratsamt angeregt, die Sichtdreiecke der Straßeneinmündung frei zu halten.*

Ansonsten werden vom Landratsamt Fürstenfeldbruck keine weiteren Anregungen vorgebracht.

## **Regierung von Oberbayern, höhere Landesplanungsbehörde** – Schreiben vom 08.07.2021

*„Die Planungen sind als Vorhaben der verdichtenden Innenwicklung grundsätzlich zu begrüßen. Sie stehen den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.“*

*„Zur Wahrung des Gebietscharakters des Urbanen Gebietes ist bei der Umsetzung darauf zu achten, dass eine sorgfältige Nutzungsmischung gegeben ist, damit die Ziele der Stadt der kurzen Wege erreicht werden können“*

## **Wasserwirtschaftsamt München** Schreiben vom 01.07.2021

### **Grundwasser:**

*„In den Unterlagen werden keine näheren Angaben zum Grundwasserstand getroffen. Gleichzeitig ist eine Bebauung mit Untergeschoss und Tiefgarage möglich. Sollten im Rahmen des Bauantragsverfahrens Einwirkungen auf das Grundwasser zu erwarten sein, ist im Rahmen des Bauantrages eine Abstimmung mit der zuständigen Rechtsaufsicht erforderlich. Der Niederschlagswasserbeseitigung über Sickerschächte kann nicht zugestimmt werden, da alternative Lösungen möglich sind.*

*Die Festsetzung zur Anlage von Gründächern wird aus fachlicher Sicht begrüßt.“*

### **Stellungnahme:**

Inwieweit technische Einrichtungen erforderlich sind, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu klären.

### **Starkregen:**

*„Infolge von Starkregenereignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Um Schäden zu vermeiden, empfehlen wir bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen.*

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

### **Stellungnahme:**

Inwieweit technische Einrichtungen erforderlich sind, ist dies im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beauftragen.  
Die Hinweise werden dem Vorhabenträger zur Beachtung weitergegeben.

### **Niederschlagswasserbeseitigung:**

*„In der Satzung wird unter C Hinweise, Nr. 9 auf die Niederschlagswasserbeseitigung allgemein hingewiesen. Die Dachbegrünung wird aus fachlicher Sicht begrüßt. Wir empfehlen bereits in diesem Verfahrensschritt Flächen zu identifizieren und ggf. festzusetzen, die für die Niederschlagswasserbeseitigung freigehalten werden sollen. Der Niederschlagswasserbeseitigung über Sickerschächte kann nicht zugestimmt werden, da alternative Lösungen möglich sind.“*

### Stellungnahme:

Dem Vorschlag die Versickerungsflächen in den B-Plan aufzunehmen wird nicht entsprochen. Die Niederschlagsentwässerung auf eigenem Grundstück ist im Rahmen des Bauantragsverfahren nachzuweisen, da die genaue Planung des Flächenbedarfs erst in der konkreten Vorhabenplanung erfolgen kann.

Die genaue Lage der Versickerungsflächen kann im B-Plan noch nicht definiert werden.

### **Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege    Schreiben vom 13.07.2021**

### **Bodendenkmalpflegerische Belange:**

*„Die obengenannte Planung liegt in geringer Entfernung zu mehreren bekannten Bodendenkmälern (D-1-7834-0019 – „Siedlung der Bronzezeit, der Urnenfelderzeit, der Hallstattzeit, der Latènezeit und der römischen Kaiserzeit.“; D-1-7834-0054 – „Körpergräber des Endneolithikums (Glockenbecherkultur), Brandgräber der Urnenfelderzeit, Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung sowie Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. der Bronzezeit, der Urnenfelderzeit und der Hallstattzeit, und der römischen Kaiserzeit.“), deren weitere Ausdehnung im überplanten Bereich mit großer Wahrscheinlichkeit zu vermuten ist.  
Es ist daher erforderlich, die genannten Bodendenkmäler nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen.“*

### Stellungnahme:

Die o. g. Bodendenkmäler liegen nicht im Umgriff des Bebauungsplanes und können daher nicht nachrichtlich übernommen werden. Auch sind die Grundstücke bereits vollständig bebaut.  
Eine Kennzeichnung im Rahmen der Hinweise zum Bebauungsplan soll eingearbeitet werden.

### Hinweise unter C:

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

mitgeteilt werden.“

**Kreisbrandinspektion des Landkreises Fürstfeldbruck** Schreiben vom 16.07.2021

*Die allgemeinen Hinweise zum abwehrenden Brandschutz werden zur Kenntnis genommen. Weitere Festsetzungen erfolgen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.*

**Amper Verband Olching** – Schreiben vom 28.07.2021 -

*Die allgemeinen Hinweise des Amper Verband Olching werden zur Kenntnis genommen. Weitere Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind nicht erforderlich.*

**Verkehrsgutachten Büro Schlothauer & Wauer**

*„Die Verkehrsuntersuchung des nördlichen Bahnhofareals wurde durch das Büro Schlothauer & Wauer durchgeführt. Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung in der bahnhofsnahe Innenstadt wurde in dem Gutachten vom 01.07.2021 (Projekt 2021-0118) das durch den Bebauungsplan entstehende Nutzungspotenzial begutachtet. Die verkehrlichen Auswirkungen wurden untersucht und bewertet. Die Erschließungsplanung befasst sich mit der Außen- und Innenschließung des Planungsgebietes sowie mit den Belangen des NMIVs (d.h. nicht motorisierter Individualverkehr) und ÖPNVs. Ein Hauptaspekt sollte die Anbindung des nördlichen Teilgebietes an die Landsberger Straße sein. Hierzu wird eine zusätzliche Öffnung des Grünstreifens zwischen Landsberger Straße und Wirtschaftsweg empfohlen, um Verkehrsverlagerungen in benachbarte Wohngebiete zu vermeiden. Die notwendigen Stellplätze sollen in Tiefgargen untergebracht werden, was aus verkehrsplanerischer Sicht begrüßt wird. Der MIV wird so von nicht-motorisierten Verkehren (Fußgänger, Radfahrer) im Plangebiet ferngehalten. Zusätzlich zu den PKW-Stellplätzen sollten ausreichende Anlagen für Fahrradfahrer in direkter Nähe von Eingängen und ein unterirdischer Fahrradabstellraum für Bewohner vorgehalten werden.“*

*Die in der Planung bereits vorgesehene Durchlässigkeit für den NMIV in Nord-Süd Relation sollte auch möglichst in Ost-West-Relation umgesetzt werden. Hier bietet sich eine Öffnung des Wendehammers der Hofmarkstraße für Fußgänger und Radfahrer an. Die Anbindung an den ÖPNV ist sehr gut.“*

**Stellungnahme:**

Eine Öffnung des Grünstreifens zwischen Landsberger Straße und Wirtschaftsweg wird in die Bebauungsplanung mit aufgenommen. Die konkrete Ausgestaltung der Verkehrsplanung, wird im Rahmen einer Straßenbauplanung gesondert zur Entscheidung vorgelegt werden.

Die Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer in Ost-West-Relation wird durch Festsetzung einer Dienstbarkeitsfläche ermöglicht.

**Stadt Germering, Stabstelle Klimaschutz** – Schreiben vom 11.08.2021  
**Zu 1.1 Regenerative Wärmeversorgung**

**Stellungnahme:**

Die Schaffung der Voraussetzungen für die Nutzung von Photovoltaik und notwendiger Solarenergie wurde in den Festsetzungen mit aufgenommen. Weitergehende Festsetzungen zur Erreichung eines Energiemix können aufgrund fehlender rechtlicher Grundlagen nicht getroffen werden.

## **Zu 1.2 Nutzung von Photovoltaik**

### Stellungnahme:

Die Möglichkeiten für Technikaufbauten und sonstigen Aufbauten werden auf 25% der Dachfläche reduziert.

Die Schaffung der technischen und baulichen Voraussetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB wird in die textlichen Festsetzungen mit eingearbeitet.

## **Zu 1.3 Energieeffizienter Bau**

*Es sollte darauf hingewiesen werden, dass das Gebäude-Energie-Gesetz (GEG) durchwegs einzuhalten ist.*

### Stellungnahme:

Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist rechtlich nicht möglich und nicht notwendig, da bereits eine gesetzliche Verpflichtung auf Grundlage des GEG besteht. Es kann jedoch als Hinweis unter C mit aufgenommen werden.

## **Zu 2.1 Passive Verschattung und Kühlung**

### Stellungnahme:

Festsetzungen hierzu können aus rechtlichen Gründen nicht getroffen werden. Es wird mit der Stabstelle geklärt, ob Hinweise zum Bebauungsplan als sinnvoll erachtet werden, da dies grundsätzlich der Objektplanung unterliegt.

## **Zu 2.2 Fassadenbegrünung und zu 2.4 Dachbegrünung**

### Stellungnahme:

Den Anregungen wird entsprochen.

Festsetzungen zur Dachbegrünung und Fassadenbegrünung werden in Bebauungsplanes mit eingearbeitet. Dies gilt auch für die Begrünung der Tiefgaragenrampe und der Fahrradabstellplätze. Die Anregung eines grünen Rückzugsortes in Form eines Dachgartens wird durch die Regelung der Schaffung von begrünten Dachflächen mit Dachterrassen bereits aufgegriffen. Auch werden Regelungen getroffen, die Flächen von Dachaufbauten zu begrenzen, umso mehr Möglichkeiten zu schaffen die Flächen zu begrünen.

## **Zu 2.3 Grünflächen und Bäume**

### Stellungnahme:

Den Anregungen wird entsprochen.

Bereits entlang der westlichen Grundstücksgrenze wird der erhaltenswerte Baumbestand festgesetzt. Zusätzlich sollen nunmehr an der südlichen Grundstücksgrenze im Bereich MU 3 zusätzliche Neupflanzungen festgesetzt werden. Private zu begrünend festgesetzte Flächen sind mit einer Dauerbegrünung zu bepflanzen.

Die durch die Tiefgarage unterbauten Flächen sind mit mindestens 50 cm, im Bereich von Baum- und Strauchpflanzungen von mindestens 100 cm bzw. 80 cm zu überdecken.  
Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.  
Nach jedem vierten Stellplatz ist ein großkroniger Laubbaum (2. Ordnung) zu pflanzen. Diese Festsetzung soll in den Bebauungsplan mit eingearbeitet werden, um einerseits das für die angestrebte klimatische und ökologische Ausgleichswirkung erforderliche Grünvolumen zu erzielen und andererseits einen größeren gestalterischen Spielraum für gute Baumstandorte zu erhalten.

## **Zu 2.5 Regenwassermanagement:**

### Stellungnahme:

Die Beseitigung des Niederschlagswassers wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beauftragt. Die Verwendung von Retentionselementen auf dem Dach soll jedoch im Rahmen der Hinweise zum Bebauungsplan mit aufgenommen werden, um Abflussspitzen und -mengen zu minimieren.

## **Zu 3.1 Nachhaltige Mobilität:**

*„Da der Planungsumgriff außerordentlich zentral liegt und sehr gut an den ÖNPV angeschlossen ist, muss geprüft werden, ob von der geltenden Stellplatzsatzung abgewichen werden kann.“*

Auch die Fa. Ehret und Klein erkundigte sich nach der Möglichkeit, die nach der Satzung erforderliche Anzahl an Stellplätzen zu reduzieren.

Es sollte hierzu ein entsprechendes Mobilitätskonzept in der Sitzung durch Ehret und Klein vorgestellt werden. Auf die Vorstellung eines Mobilitätskonzeptes wurde verzichtet. Der erforderliche Stellplatznachweis wird erbracht.

## **Zu 3.2 Flächen für nicht motorisierten Individualverkehr**

### Stellungnahme:

Eine entsprechende Straßenplanung für den Bereich des Wirtschaftsweges an der Landsberger Straße wird derzeit erarbeitet. In diesem Zusammenhang wird auch geprüft, ob eine zusätzliche Unterbringung von Fahrradabstellplätzen auf öffentlichen Grund möglich ist.

Ansonsten sind die erforderlichen Fahrradabstellplätze im Rahmen des Bauantragsverfahrens auf Grundstück, entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Germering, nachzuweisen.

## **Zu 3.3 Flächen für Car-Sharing**

### Stellungnahme:

Die Festsetzung von Car-Sharing Plätzen in den privaten Grundstücken ist auch rechtlichen Gründen nicht möglich.

## **Zu 4.2 Lagesäuleninfrastruktur**

### Stellungnahme:

Auf das seit 11.02.2021 verabschiedete Gebäude Elektromobilisierungs-Gesetz (GEIG) zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität soll hingewiesen werden.

### **Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern**

Mit E-Mail vom 29.07.2021 (Anlage 3) wurden Einwendungen vorgebracht:

Zu den Einwendungen wird wie folgt Stellung genommen:

1. Auf die Umweltprüfung konnte gemäß § 13 a BauGB für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung verzichtet werden, da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter vorlagen.  
Die Planung betrifft ein bereits vollständig bebautes Areal.
2. Bereits mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan erfolgte die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung. Auf diese hätte auch im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB nach den gesetzlichen Vorgaben verzichtet werden können.

Unabhängig davon steht es den Grundstückseigentümern bereits schon aus Verkehrssicherheitsgründen frei, das Grundstück abzusichern und vor unbefugtem Betreten abzusichern.

Dies erfolgt unabhängig vom Bebauungsplanverfahren.

3. Bisher befanden oder befindet sich auf den Grundstücken ein Geschäftsgebäude, ein Discounter und ein Lieferservice. Die Wohnnutzung nahm bisher nur einen untergeordneten Teil der Mischgebietsnutzung ein. Auch bei der nunmehr urbanen Gebietsart sind nur nichtstörende gewerbliche Nutzungen möglich. Vor allem bei dem rückwärtigen Gebäude ist ein höherer Anteil an Wohnnutzung vorgesehen.
4. Im Zuge der Überplanung des Gebietes ist, wie vorher erläutert, aus verkehrstechnischen Gesichtspunkten, eine zusätzliche Öffnung zur Landsberger Straße erforderlich, die die Erschließung des Gebietes sicherstellt. Die Straßenverkehrsplanung erfolgt in einem gesonderten Verfahren; die erforderliche Öffnung des Grünzuges vom Wirtschaftsweg auf die Landsberger Straße wird in den Bebauungsplan mit eingearbeitet. Die Anforderungen an die straßenrechtlichen Anforderungen werden im Rahmen der Straßenplanung dargelegt. Die entsprechenden öffentlichen Verkehrsflächen sind bereits vorhanden. Auf das entsprechende Verkehrsgutachten wird diesbezüglich verwiesen.
5. Die Anforderungen der Immissionsschutzgutachten liegen vor und werden in die Planung aufgenommen.
6. Es sollen vereinzelt oberirdische Parkplatzflächen angeboten werden. Der Großteil wird jedoch in Tiefgargen abgewickelt werden. Die Unterbringung des Großteils der Stellplätze in der Tiefgarage wurde im Rahmen des Verkehrsgutachtens begrüßt.
7. Die Entwicklung des Bauquartiers erfolgte im Rahmen eines Ideen- und Realisierungswettbewerbes. Die Planung wurde durch die zuständigen Gremien befürwortet und entspricht der geplanten städtebaulichen Verdichtung des Innenbereiches.

8. Die Versickerung des Niederschlagswassers hat nach den gesetzlichen Vorgaben auf dem eigenen Grundstück zu erfolgen. Entsprechende Nachweise sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu erbringen.
9. Nach den textlichen Festsetzungen sind Dächer mit einer max. Neigung von 10° festgesetzt. Die Dachflächen sind zu begrünen. Dachterrassen sind im Bebauungsplan nicht explizit festgesetzt oder geregelt.
10. Der an der westlichen Grundstücksgrenze befindliche Baumbestand ist, soweit erforderlich, als erhaltenswert festgesetzt. Im Rahmen der Bebauung des Grundstückes sind entsprechende Schutzmaßnahmen zu treffen.

Der Bebauungsplan IG 32 – nördliches Bahnhofsareal -, lag zuletzt dem Planungs- und Bauausschuss in seiner Sitzung am 07.11.2023 zur Entscheidung vor. Der Ausschuss stimmte dem Bebauungsplanentwurf zu und fasste den Beschluss zur Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Der Bebauungsplan lag in der Zeit vom 27.11.2023 bis einschließlich Donnerstag, den 29.12.2023 öffentlich aus.

In dieser Zeit gingen folgende Anregungen bei der Stadt ein:

#### Landratsamt Fürstenfeldbruck, Schreiben vom 27.12.2023 (Anlage 1)

*„Die Stadt Germering beabsichtigt, mit der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Grundlagen für die Ansiedlung von Büros für ein Zentrum zur digitalen Bildung, für die Umsetzung eines Co-Working-Konzepts, sowie für die weiteren beabsichtigten Nutzungen durch Gastronomie, Einzelhandel und Wohnen für ein bereits bebautes Gebiet zu schaffen.*

*Im Unterschied zur bisherigen Planung wurden insbesondere die Nutzungen der Erdgeschosszonen, die Wandhöhen angepasst und ein Nutzungskonzept für die Dachflächennutzung in die Festsetzungen mit aufgenommen. Soziale, kulturelle und andere Einrichtungen sind gem. der geänderten Festsetzung nun ebenso zulässig.“*

#### *Ortsplanung*

*„Aus Sicht der Ortsplanung wird eine bauliche Verdichtung mit Nutzungsmischung in Bahnhofnähe begrüßt. Zur sicheren Umsetzung des Urbanen Gebiets schließen wir uns der Einschätzung der Regierung von Oberbayern vom 28.11.2023 an.*

*Darüber hinaus halten wir aus ortsplanerischer Sicht an den Bedenken in unserer Stellungnahme vom 28.07.2021 zur geplanten Höhenentwicklung (achtgeschossiges Gebäude), zum geplanten Versiegelungsgrad (bis zu 100 %) und an der Empfehlung zur Begrünung der Ortsdurchfahrt (durch Zurücksetzen der Baulinie) fest.“*

#### Stellungnahme:

Das Bebauungsplankonzept ist Teil des Ergebnisses des durchgeführten Ideen- und Realisierungswettbewerbes. Der Stadtrat ist der Empfehlung des Preisrichts für eine flächensparende, innerstädtische Bebauung gefolgt. Da das städtebauliche Konzept seitens des Stadtrates befürwortet wurde, wurde der Bebauungsplan nach diesem Entwurf erarbeitet.

Die geplanten Baukörper fügen sich in das bestehende Straßengefüge ein und bilden zur Landsberger Straße eine städtische Fassadenfront. Im Westen gruppieren sich die Volumina um einen teils begrünten Innenhof und bilden eine Blockrandbebauung, während östlich der Hirschauerstraße das Bauvolumen auf dem städtischen

Grundstück die städtebauliche Struktur der entlang der Unteren Bahnhofstraße anschließenden Bebauung komplettiert.

Durch Festsetzungen von Fassaden- und Dachbegrünungen soll eine Aufwertung des innerstädtischen Bereiches erzielt werden, um den Versiegelungsgrad gegenüber der jetzigen Bebauung zu verbessern.

Die Bauvolumen weisen eine differenzierte Höhenentwicklung auf, die eine Einbindung der neuen Bebauung in das bereits vorhandene heterogene Umfeld ermöglichen. Zur Landsberger Straße sowie Richtung Bahnhofplatz werden Hochpunkte mit bis zu V, VI und VIII Vollgeschossen gesetzt, die den öffentlichen Straßenraum markieren und begleiten. Auf die niedrigere Bebauung im Westen sowie im Süden des städtischen Grundstücks wird wiederum mit einer niedrigeren Geschossigkeit von III Vollgeschossen reagiert.

#### *Festsetzungen durch Planzeichnungen, Planzeichen und Text*

*„Das Landratsamt weist daraufhin, zur Klarstellung die Tiefgaragenrampe, wie auch die Stellplätze zu vermaßen. Das Symbol im untersten Feld der Nutzungsschablone sollte ebenfalls zur Klarstellung nochmals erklärt werden.“*

#### *Zu B 4.4*

*Das Planzeichen „FR“ ist in der Planzeichnung nicht erkennbar. Dies sollte geprüft werden.*

#### *Zu B 7.4*

*„Im Hinblick darauf, dass die verpflichtende Vorlage eines Freiflächengestaltungsplanes nicht festgesetzt werden kann (VGH München Ur. V. 28.07.2016), wird zur sicheren Umsetzung der Rechtslage empfohlen, die vorliegenden Formulierung („ist vorzulegen“) dahingehend anzupassen.“*

#### Stellungnahme:

Den Empfehlungen des Landratsamtes wird gefolgt und die entsprechenden Planzeichen erläutert, bzw. deutlicher im Bebauungsplan dargestellt. Ebenso wird die Verpflichtung zur Vorlage eines Freiflächenplanes entsprechend dem Hinweis des Landratsamtes an die Regelungen in der Freiflächengestaltungssatzung angepasst.

Es handelt sich dabei um redaktionelle Anpassungen. Eine Änderung der Planung wird dadurch nicht veranlasst.

#### *Zu C 1.7*

*„Es wird empfohlen zur Vermeidung von Unklarheiten hier in 3.6 der Begründung klarzustellen, dass die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Stadt Germering im Plangebiet und „zur Beurteilung nachbarschaftlicher Belange“ aufgrund der Festsetzung als Urbanes Gebiet keine Anwendung findet.“*

#### *Zu C 1.19*

*„Der Hinweis, dass die Fassadengestaltung stimmig hinsichtlich ihrer übergeordneten Farb- und Materialkonzeption sein muss, sollte konkretisiert werden. Darüber hinaus ist nicht nachvollziehbar, warum dies nicht für die Fassaden im MU 4 gelten soll.“*

#### *Zu 5.1*

*„Es ist nicht nachvollziehbar, warum MU 3 nicht aufgeführt ist. Dies sollte geprüft werden.“*

#### *Zu 5.2*

*„Die im ersten Satz genannte zeichnerische Festsetzung der GRZ ist nicht ersichtlich. Dies sollte angepasst werden.“*

### Stellungnahme:

Es handelt sich hierbei um Klarstellungen und Erläuterungen im Text und in der Begründung. Die Konkretisierungen werden mit aufgenommen. Es handelt sich dabei um redaktionelle Änderungen.

#### *Abfallrecht*

*„Die Bauleitplanung befindet sich teilweise auf der Flurnummer 1081/6 der Gemarkung Germering, welche als Teil der Altlastenverdachtsfläche 08.02 „Krone-Center“ der Gemeinde Germering im Altlastenkataster eingetragen ist.*

*Bei der Fläche handelt es sich um eine ehemalige gemeindliche Grube, die von 1920 bis 1970 mit Haus- und Sperrmüll, Bauschutt und pflanzlichen Abfällen verfüllt wurde. Bei früheren Bauvorhaben des Krone-Centers wurden Teile des belasteten Aushubes bereits entfernt.*

*Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass noch schädliche Verunreinigungen vorhanden sind. Aus abfall-/bodenschutzrechtlicher Sicht ist deshalb für Bauarbeiten Folgendes in den Bebauungsplan mit aufzunehmen:*

*Sollten bei Aushubarbeiten (organoleptisch) auffällige Verunreinigungen angetroffen werden, so sind diese vollständig auszukoffern, getrennt vom übrigen Aushubmaterial zwischenzulagern und durch geeignete Maßnahmen gegen Niederschlagswasser zu sichern. Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall umgehend mit dem Landratsamt Fürstfeldbruck, Staatl. Abfallrecht abzustimmen.*

*Es wird darauf hingewiesen, dass die Erfassung der Altstandorte noch nicht abgeschlossen ist.“*

### Stellungnahme:

Es handelt sich bei dem Plangebiet nicht um das ehemalige Krone-Center. Das beschriebene Grundstück liegt im Bereich der Landsberger Straße/Streiflacherstraße. Bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde das Landratsamt darauf hingewiesen. Eine geänderte Stellungnahme wurde daraufhin durch das Landratsamt vorgelegt. Altlasten sind nicht vorhanden.

#### *Immissionsschutz*

*„Zu dem Bebauungsplan wurde zur Beurteilung der Lärmbelastung eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Greiner, Bericht-Nr. 110122/2 vom 30.04.2021 erstellt.*

*Hierbei wurden folgende Lärmwirkungen auf die geplante Bebauung untersucht*

*-Verkehrsgläusche und Gewerbegegläusche*

*Aufgrund dieser Lärmbelastungen wurden von dem Gutachter passive Schallschutzmaßnahmen (erforderlich bewertete Bau-Schalldämm-Maße, Einbau schalldämmter fensterunabhängiger Belüftungseinrichtungen und Ausrichtung von Fenstern zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern) vorgeschlagen.*

*Diese sind als Festsetzungen und Hinweise zum Immissionsschutz in den Bebauungsplan mit aufgenommen worden. Anregungen werden nicht vorgebracht.“*

#### *Natur und Landschaftspflege*

*„Aus naturfachlicher Sicht werden gegen den vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf hinsichtlich der Behandlung des besonderen Artenschutzes erhebliche Bedenken erhoben.*

*Unter Punkt 6.3 der Begründung wird ein artenschutzrechtlicher Haftungsausschluss geltenden gemacht, da mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatschG verstoßen werde.*

*Im letzten Absatz wird jedoch ausgesagt, dass besonders geschützte Tierarten, nämlich Sperlinge und Mauersegler, im Geltungsbereich vorhanden und von der Planung betroffen sind. Eine saP aber soll erst im Vorfeld des Baugenehmigungsverfahrens durchgeführt werden.*

*Zwar beziehen sich die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatschG auf konkrete Handlungen (Vorhaben). Die Verbotstatbestände entfalten erst bei Planvollzug ihre konkrete Wirkung. Der Bebauungsplan muss jedoch gewährleisten, dass artenschutzrechtliche Probleme beim späteren Planvollzug bewältigt werden können. Werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände in der Bauleitplanung nicht ausreichend bewältigt, können sich bei der Verwirklichung der Planung unüberwindbare Hindernisse ergeben. Bebauungspläne, die offensichtlich nicht verwirklicht werden können, sind im Sinne von § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB nicht erforderlich und nichtig.*

*Die Regelung des besonderen Artenschutzes, der hier durch das Vorhandensein von Sperlingen und Mauerseglern betroffen ist, sind abwägungsfest und können nicht weggewogen werden. Deshalb ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung bereits im Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Sowohl der Mauersegler (gefährdete Art der Roten Liste Bayern, Erhaltungszustand: Brutvorkommen ungünstig) als auch der Haussperling (Art der Vorwarnliste der Roten Liste Bayern, Erhaltungszustand: Brutvorkommen ungünstig) sind saP-relevante Tierarten.“*

#### Stellungnahme:

Im laufenden Bebauungsplanverfahren wurden die artenschutzrechtlichen Probleme berücksichtigt. Die Gültigkeit einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung beträgt 5 Jahre. Aufgrund der sehr langen Verfahrensdauer des Bauleitverfahrens, u.a. bedingt durch die längere Verhandlungsdauer im Rahmen des städtebaulichen Vertrages, sowie der unterschiedlichen Umsetzungsziele der einzelnen Maßnahmen, werden die Artenschutzuntersuchungen im Zusammenhang mit der Abriss der Gebäude durchgeführt. Dies erfolgt in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Germering.

Für das bereits abgebrochene Gebäude liegt bereits ein Bericht über die Artenschutzuntersuchung vor. Die sich aus diesem Bericht ergebenden umzusetzenden Maßnahmen werden im Bauvollzug im Rahmen des Genehmigungsverfahrens beauftragt.

Aus dem Bericht geht hervor, dass bei Umsetzung der beauftragten Maßnahmen im Rahmen der Neubebauung davon auszugehen ist, dass es zu keinen Tötungen oder dauerhaften Beeinträchtigungen der lokalen Population von Haussperlingen und Mauerseglern sowie gebäudebewohnenden Fledermausarten kommt.

In den Hinweisen wird deshalb ergänzend mit aufgenommen, dass spätestens 1 Jahr vor Abriss der Gebäude eine Artenschutzrechtliche Untersuchung durchzuführen ist.

#### *Wasserrecht*

*„Das o.g. Bauleitplanverfahren befindet sich in keinem Wasserschutzgebiet oder festgesetzten bzw. vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet, sodass keine wasserrechtlichen Einwände erhoben werden.*

*Darüber hinaus ist die Große Kreisstadt Germering für die Stellungnahme zur geplanten Niederschlagswasserbeseitigung zuständig.*

#### *Kreisstraßenverwaltung*

*Es bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes IG 32 „nördliches Bahnhofsareal“.*

*Es wird jedoch empfohlen, die Sichtdreiecke der Straßeneinmündungen freizuhalten.“*

#### *Öffentliche Mobilität*

*„Aus Sicht des ÖPNV ist kein Handlungsbedarf gegeben, da der Bereich der geplanten Planaufstellung bereits sehr gut an das MVV-Netz angebunden ist.*

*Aus der Sicht des Radverkehrs bestehen grundsätzlich keine Einwände. Zur Konfliktvermeidung zwischen Rad und Kfz wird empfohlen, an den Zufahrten/Tiefgareneinfahrten Sichtfelder nach RASt/ERA frei zu halten.“*

#### Stellungnahme

Die Empfehlungen bezüglich der Sichtfelder und Sichtdreiecke sind im Rahmen der Straßenplanung zu berücksichtigen.

#### Regionaler Planungsverband München, email vom 12.12.2023

*„Die Geschäftsstelle des Regionalen Planungsverbandes München teilt mit, dass zum o.g. Vorhaben keine regionalplanerischen Bedenken angemeldet werden.“*

#### Regierung von Oberbayern. Schreiben vom 28.11.2023

*„Zu den o.g. Planungen wurde bereits mit Schreiben vom 08.06.2021 Stellung genommen und keine grundsätzlichen Einwände geäußert.*

*Da die Planung in ihren landesplanerischen relevanten Grundzügen u.a. teilweise geringfügige Veränderung der höchst zulässigen Grundfläche sowie Geschossfläche, nicht wesentlich verändert wurde, stehen diese den Erfordernissen der Raumordnung weiterhin grundsätzlich nicht entgegen.*

*Es wird erneut darauf hingewiesen, dass aus städtebaulicher Sicht zur Wahrung des Gebietscharakters des Urbanen Gebiets bei der Umsetzung darauf geachtet werden sollte, dass eine sorgfältige Nutzungsmischung gegeben ist, um die Ziele der Stadt der kurzen Wege erreichen zu können.“*

#### Stellungnahme:

Die Ausführungen der RPV und der Regierung von Obb. werden zur Kenntnis genommen.

#### Bayernnetz (Schreiben vom 21.12.2023)

*„Gegen das o.g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt wird.“*

*Weiterhin erfolgen Ausführungen zu Kabel, Kabelplanungen und Transformatorenstationen die im Rahmen der Bauausführung zu beachten sind.“*

#### Amperverband (Schreiben 20.11.2023)

*„Das Planungsgebiet ist abwassertechnisch erschlossen. In der Begründung zum Bebauungsplan unter Ziffer 4.4 weisen Sie dankenswerterweise bereits auf unsere nach dem Trennsystem aufgebautes Entwässerungsverfahren hin, mit der Folge, dass unseren Kanälen nur Schmutzwasser aber kein Niederschlagswasser-, Drainage oder Grundwasser zugeleitet werden darf. Ergänzend dazu haben Sie aufgenommen, dass die Niederschlagswasserbeseitigung auf dem eigenen Grundstück erfolgen muss.“*

*Weiterhin erfolgen Ausführungen zur Anschlussmöglichkeit an den Schmutzwasserkanal.“*

SWM (Schreiben vom 29.11.2023)

Die Ausführungen betreffen den Verlauf der Erdgasversorgungsanlagen und den Anschlussmöglichkeiten.

Stellungnahmen:

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Hierbei handelt es sich um Hinweise, Anregungen und Forderungen, die in einem nachfolgenden Verfahren vom Bauherrn bzw. Bauunternehmer berücksichtigt werden müssen.

Die Informationen werden an die Bauherren weitergegeben.

Wasserwirtschaftsamt München (Schreiben vom 04.12.2023)

Grundwasser:

*„In der Begründung wird unter 4.4 Ver- und Entsorgung erläutert, dass zum Grundwasserstand mangels vorhandener Informationen keine Aussage getroffen werden kann. Wir empfehlen dies nachzuholen, da mit der Errichtung von Tiefgaragen massiv in den Untergrund eingegriffen wird. Anhand einer Baugrubenuntersuchung im Umfeld des BP gehen wir hier von einem Grundwasserflurabstand von 5,5 bis 7 m bei stark durchlässigem Untergrund aus.“*

*Insbesondere soll folgender Passus übernommen werden:*

*Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.“*

Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Grundwasserstand wurde in der Begründung mit aufgenommen. Im Bebauungsplan ist bereits darauf hingewiesen, dass die Niederschlagswasserbeseitigung auf dem eigenen Grundstück erfolgen muss. Nachdem es möglich ist, Baugrundstücke vollständig zu unterbauen, muss sichergestellt werden, dass die Versickerung dennoch auf eigenem Grundstück erfolgt. Wenn dies nicht möglich ist, sind technische Maßnahmen zur Wasserspeicherung bzw. -rückhaltung erforderlich. Diese sind im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens nachzuweisen.

Die frühzeitige Einbindung eines Geologen oder Hydrogeologen wird in der Planung empfohlen. Eine Baugrunduntersuchung ist in der frühen Planungsphase zu veranlassen.

Der Hinweis wird um die Ausführungen des Wasserwirtschaftsamtes ergänzt.

Umweltbeirat (Schreiben vom 28.12.2023)

„Folgende Stellungnahme und Empfehlungen werden seitens des Umweltbeirats vorgetragen:

*„Der UBR teilt grundsätzlich nicht die Auffassung des Entwurfsverfassers, dass bei Veränderungen an einer bereits teilweise bebauten Fläche auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet werden kann.“*

*Inbesondere wäre nach Auffassung des UBR detailliert zu überprüfen, wie die Gelegenheit der Änderungen an einer Fläche genutzt werden kann, um die Resilienz hinsichtlich klimatischer Veränderungen oder den Artenschutz zu verbessern.“*

### Stellungnahme:

Durch die Überplanung des Gebietes wird die Zulassung von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVP-Gesetz oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet und nicht begründet.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2 a BauGB sind bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung nicht vorgesehen (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB).

Das Vorhaben ist auch nicht in Anlage 1 zum UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) aufgelistet. Die Schwellenwerte für eine allgemeine Vorprüfung (Städtebauprojekt 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 100.000 m<sup>2</sup>, vgl. 18.7.2 Anlage 1 UVPG) noch für eine UVP-Prüfung (Städtebauprojekt, 100.000 m<sup>2</sup> oder mehr m<sup>2</sup> Grundfläche, vgl. 18.7.1 Anlage 1 UVPG) werden erreicht, insofern besteht keine Prüfpflicht gem. UVPG. Des Weiteren sind keine Anhaltspunkte dafür gegeben, dass Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b betroffen sind (vgl. Kap. 3.8). Auf die Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB bzw. der Aufstellung eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB kann daher verzichtet werden.

Die entsprechenden Belange werden dabei selbstverständlich nicht ignoriert, sondern durch Beteiligung der einschlägigen Fachstellen, soweit berührt, in der Abwägung behandelt bzw. berücksichtigt.

Unter anderem wird durch die Umsetzung dieses Bebauungsplans der Versiegelungsgrad des Gebiets nicht verschlechtert. Die zu planenden befestigten Flächen werden weitgehend in wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt: Dachflächen (ca. 51 %) werden extensiv und die durch die Tiefgarage unterbaute Fläche (ca. 18%) intensiv begrünt. Wege und ebenerdige Stellplätze werden mit wasserdurchlässiger Oberfläche hergestellt (ca. 2%). Die restlichen nicht befestigten Freiflächen innerhalb des Urbanen Gebiets (ca. 15%) werden als Rasen- oder Wiesenflächen vorgesehen. Die geplanten Flächen mit wasserundurchlässigen Oberflächen werden auf ein Minimum reduziert (ca. 15% der Gesamtfläche).

*„Wir empfehlen folgende Punkte bei der Planung bzw. im Bebauungsplan zu berücksichtigen:*

### **BEWERTUNG BAUSTOFFE, KONZEPTE NACHHALTIGES BAUEN**

#### *Konsequenzen für den Bebauungsplan*

*In Abwägung künftiger rechtlicher Vorgaben sollte bei den Bauwerbern darauf hingewirkt werden, umwelt- und klimaschonendere Materialien zu verwenden.*

- *Darüber hinaus sollte bei der Umsetzung des Bauprojekts auf nachhaltige und soziale Kriterien geachtet werden. Hierfür gibt es z.B. verschiedene Standards der DGNB.*
- *Gebäude aus Holzverbundwerkstoffen sind bereits heute serienmäßig herstellbar. Im*

*Gegensatz zu Zement-/Ziegel-Herstellung wird für die Holzverarbeitung weniger Energie benötigt und der im Holz gebundene Kohlenstoff ist mindestens für die Lebensdauer des Gebäudes gespeichert. Bei den aktuell hohen Preisen für Zement und eher günstigen Preisen für Bauholz ist die Holzbauweise auch wirtschaftlich interessant. Am Beispiel Campus Rosenheim als Studentenquartier ist die Machbarkeit gezeigt worden.*

- *Für das geplante Bauvorhaben kommt aus unserer Sicht eine Hybridbauweise in Frage. Eine Bewertung der Nachhaltigkeit in seinen drei Dimensionen (ökologisch, sozial, wirtschaftlich) sollte verbindlich für eine Entscheidung vorgegeben werden.*

- Sofern für Fundamente etc. Zement erforderlich ist, sollte „Recycling-Beton“ verwendet werden. Verbindliche Vorgaben für die Nutzung von Recycling-Zement oder CO<sub>2</sub>-reduzierter Beton konnten sich in Deutschland allerdings noch nicht durchsetzen. Dennoch bieten bereits heute entsprechende Hersteller ressourcenschonendere Lösungen an.
- Beim Bau des Gebäudes sollte auf die möglichst vollständige Recyclingfähigkeit geachtet werden, damit bei Abriss des Gebäudes kein Sondermüll entsteht (u.a. Vermeidung von Styropor, Silicon oder bauteilintegrierte Leitungen).“

#### Stellungnahme:

Die Verwendung ressourcen- und klimaschonender Baustoffe kann grundsätzlich nur befürwortet werden. Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist jedoch nicht möglich, da der bodenrechtlich relevante Bezug fehlt.

Die Anregungen werden jedoch an die Bauherren weitergegeben.

#### VERKEHR

##### *„Konsequenzen für den Bebauungsplan*

*Es ist zu begrüßen, dass der Bebauungsplan IG 32 augenscheinlich künftig eine öffentlich nutzbare direkte Verbindung zwischen Hofmarkstraße und Nibelungenstraße vorsieht. Diese Verbindung sollte ausdrücklich als öffentlich nutzbarer, dem Fuß- und Radverkehr vorbehalten Weg festgesetzt werden. Es sollte ebenfalls festgesetzt werden, dass dieser Weg gemäß den einschlägigen technischen Regeln zu beleuchten ist und dieser Weg sollte abweichend von der bisherigen Darstellung im Plan so ausgeführt werden, dass eine geradlinige Verbindung zwischen Hofmarkstraße und Nibelungenstraße entsteht, die ohne nennenswerte Geh- bzw. Fahrtrichtungsänderungen vom Fuß- und Radverkehr genutzt werden kann. Der bisher geplante Versatz des Weges nach Norden gegenüber der geradlinigen Verbindung der bestehenden Straßen erschwert unnötig Nutzung, Reinigung und Winterdienst.“*

#### Stellungnahme

Die Wegeverbindung befindet sich auf einem privaten Grundstück und wird durch Dienstbarkeit (Geh- und Fahrradrecht) zu Gunsten der Allgemeinheit in einem städtebaulichen Vertrag gesichert.

Der Versatz der Wegeführung ergibt sich aufgrund der vorgesehenen gewerblichen Nutzungen im Erdgeschossbereich, sowie der hier vorgesehenen Baumpflanzungen an der südlichen Grundstücksgrenze. Die Reinhaltung sowie der Winterdienst und die Verkehrssicherungspflicht für diese Wegefläche liegt allein beim Eigentümer.

#### Stellplätze

*„Bezüglich der Errichtung von Stellplätzen verweist der Bebauungsplan im Wesentlichen auf die Stellplatzsatzung der Stadt Germering. Diese berücksichtigt jedoch weder den Einfluss eines (hoffentlich) künftig zunehmenden Radverkehrsanteils, noch den Einfluss der hervorragenden ÖPNV-Anbindung des IG. Es muss sogar bezweifelt werden, dass die dort vorgegebene Anzahl von Fahrradstellplätzen für gewerblich genutzte Gebäude den heute bereits bestehenden Bedarf abdecken kann. Es sollte daher abweichend vom bisherigen Bebauungsplan-Entwurf eine Reduzierung der geforderten Anzahl an Kfz-Stellplätzen im Vergleich zur Stellplatzsatzung sowie eine Erhöhung der geforderten Anzahl an Fahrrad-Stellplätzen im Vergleich zur Stellplatzsatzung festgesetzt werden. In der Stadt München beispielsweise sind derartige abweichende Festsetzungen bereits seit vielen Jahren gängige Praxis. Außerdem sollte verbindlich ein Mindestanteil von mindestens 10% der Fahrradstellplätze*

festgesetzt werden, die für Lastenfahräder und Gespanne aus Fahrrad und Anhänger nutzbar sind. Ergänzend zur Stellplatzsatzung sollte festgesetzt werden, dass sämtliche Fahrradstellplätze legal und sicher fahrend erreichbar, überdacht und gut beleuchtet sein müssen.“

### Stellungnahme

Abweichend von der Stellplatzsatzung wurde im vorhergehenden Verfahrensschritt eine Reduzierung der Stellplätze im Rahmen eines Mobilitätskonzeptes diskutiert, jedoch als nicht geeignet erachtet.

Die erforderliche Anzahl und Ausgestaltung der Stellplätze und Fahrradabstellplätze soll entsprechend den Festsetzungen der Stellplatzsatzung der Stadt Germering erfolgen. Weitergehende Regelungen können aufgrund der bestehenden Satzung nicht festgesetzt werden.

*„Der Bebauungsplan-Entwurf sieht vier Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrten vor. Drei davon münden in den Wirtschaftsweg südlich der Landsberger Straße, der eine Haupt-West-Ost-Verbindung für den Radverkehr darstellt. Sie stellen daher für den dortigen Radverkehr eine erhebliche zusätzliche Gefahrenquelle dar. Die Gefährdung des Radverkehrs wird zusätzlich dadurch stark erhöht, dass im Bereich der TG-Ein- und Ausfahrten eine in beide Richtungen nutzbare Öffnung zwischen Landsberger Straße und südlichem Wirtschaftsweg vorgesehen ist. Ähnliche Situationen im Bereich der Einmündungen der Rosenstraße sowie der Krokusstraße*

*In die Landsberger Straße belegen das erhebliche Unfallrisiko, das mit der Querung des Wirtschaftswegs durch von der Landsberger Straße abbiegenden und in die Landsberger Straße einbiegen den Kfz verbunden ist. Die Förderung des Radverkehrs muss mit hohen Sicherheitsstandards einhergehen. Der UBR lehnt daher eine Öffnung in diesem Bereich ab.*

*Die zeichnerische Darstellung der Situation unter Kap. 5.2 des Verkehrsgutachtens geht an den tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten vorbei und berücksichtigt wesentliche Aspekte der Verkehrssituation nicht, u.a. die Sichtverhältnisse zwischen dem Radverkehr auf dem südlichen Wirtschaftsweg und dem Kfz-Verkehr auf der Landsberger Straße, wenn dieser zum IG abbiegt und dabei den Wirtschaftsweg quert.*

*Der UBR schlägt abweichend folgende Lösung vor:*

*Die beiden TG-Ein-/Ausfahrten auf der Nordseite zu den Flurstücken 388/2 und 388/3 entfallen zugunsten einer TG-Ausfahrt nach Osten am Nordende der Hirschauerstraße. Die Möglichkeit einer direkten Zufahrt zum IG von der Landsberger Straße aus unterbleibt. Diese war auch zu den Zeiten nicht erforderlich, als das IG noch als Möbelhaus genutzt wurde.*

*Die Zufahrt zur TG der Flurstücke 388/2 und 388/3 erfolgt über die Nibelungenstraße und die Hirschauerstraße über die geplante TG-Einfahrt an der Hirschauerstraße. Die dortige TG-Ausfahrmöglichkeit entfällt, um die Hirschauerstraße nicht unnötig mit Kfz-Verkehr zu belasten.*

*Die Ausfahrt aus der TG der Flurstücke 388/2 und 388/3 erfolgt über das Nordende der Hirschauerstraße und den Wirtschaftsweg südlich der Landsberger Straße sowie die bestehende Ausfahrt auf die Landsberger Straße gleich westlich der Kreuzung mit der Unteren Bahnhofstraße. Die Zufahrt zur TG des Flurstücks 967 erfolgt über die Nibelungenstraße, die Hirschauerstraße und den Wirtschaftsweg südlich der Landsberger Straße oder vom westlichen Bahnhofplatz über den Wirtschaftsweg südlich der Landsberger Straße. Die Ausfahrt von der TG des Flurstücks 967 erfolgt über den Wirtschaftsweg südlich der Landsberger Straße sowie die bestehende Ausfahrt auf die Landsberger Straße gleich westlich der Kreuzung mit der Unteren Bahnhofstraße.*

*Um die Beeinträchtigung und Gefährdung des Fuß- und Radverkehrs in der Hirschauerstraße durch den Kfz-Verkehr so gering wie möglich zu halten, sollte die Hirschauerstraße als verkehrsberuhigter Bereich (sog. Zone 325) und als Einbahnstraße „Radverkehr frei“ in Fahrtrichtung nach Norden ausgewiesen werden.“*

### Stellungnahme:

Nach dem Verkehrsgutachten (Schlotauer & Wauer vom 01.07.2021) sollte ein Hauptaspekt die Anbindung des nördlichen Teilgebietes an die Landsberger Straße sein. Hierzu wurde im Rahmen des Verkehrsgutachtens eine Öffnung des Grünstreifens zwischen Landsberger Straße und dem Wirtschaftsweg empfohlen, um Verkehrsverlagerungen in benachbarte Wohngebiete zu vermeiden. Die entsprechende Straßenplanung lag den zuständigen Gremien bereits vor.

Weiterhin war bei Überplanung des Gebietes zu berücksichtigen, dass jedes Grundstück einzeln für sich bebaut und somit genutzt werden kann. Bestehende Eigentumsverhältnisse waren diesbezüglich zu berücksichtigen.

Verkehrsrechtliche Regelungen werden nicht im Rahmen eines Bauleitverfahrens festgesetzt und sind gesondert im Rahmen einer verkehrsrechtlichen Anordnung zu überprüfen und anzuordnen.

### „ENERGIEVERBRAUCH, ENERGIEVERSORGUNG UND ENTWÄSSERUNG

#### *Konsequenzen für den Bebauungsplan*

*Fernwärme: Die Stadt Germering bzw. ihre Stadtwerke Germering bereiten beginnend vom Norden der Stadt den Aufbau einer Fernwärmeversorgung vor, die in wesentlichen Teilen auf erneuerbaren Energien (Geothermie) basieren soll. Der geplante Neubau stellt für den Investor und Betreiber der Fernwärmeversorgung einen attraktiven Wärmeabnehmer dar. Irritierend ist die Aussage in der Begründung des Bebauungsplans, Kap. 4.4 Ver- und Entsorgung, dass Wärmeversorgung über die Stadtwerke München erfolgen würde. Auch würde aktuell eine Fernwärmeleitung der Stadtwerke München oder Germering geprüft. Dem UBR ist eine diesbezügliche Prüfung bisher nicht bekannt. Die Aussage „Die Fernwärmeversorgung kann über die bestehende Leitung der Stadtwerke der Stadt Germering erfolgen“ stellen wir in Frage. Bisher gibt es keine Fernwärmeversorgung im Innenstadtbereich. Die Nutzung von Fernwärme oder die Installation von Wärmepumpen zur Wärmeversorgung sollte verbindlich in den Bebauungsplan aufgenommen oder über einen städtebaulichen Vertrag geregelt werden. Das setzt voraus, den Bauwerbern rechtzeitig vor Baubeginn eine Fernwärmeversorgung der Objekte im IG 32 anbieten zu können oder mindestens eine provisorische Wärmeversorgung ab Nutzungsbeginn bis zur regulären Versorgung mit Fernwärme herzustellen. Zu vermeiden ist die nicht nachhaltige Energieversorgung durch Gas, wie diese in Kap. 6.5 zu Wärmeversorgung aufgeführt ist. Auf Grund der in der Gesamtbewertung angeführten Maßstäbe zum Klimaschutz können Gasheizungen nicht mehr akzeptiert werden. Die Wärmeversorgung sollte deswegen unserer Ansicht nach nicht nur „im jeweiligen Einzelfall zu prüfen“ sein, sondern muss CO<sub>2</sub> minimiert ausgelegt werden und in einem städtebaulichen Vertrag fixiert werden.“*

### Stellungnahme:

Im Laufe des Bebauungsplanverfahrens wurden auch die Möglichkeiten einer Fernwärmeversorgung durch die Stadtwerke mit überprüft. Eine Fernwärmversorgung durch die Stadtwerke ist jedoch nicht möglich. Eine redaktionelle Ergänzung in der Begründung erfolgt.

*„PV-Anlagen: Gemäß Begründung Kap. 5.13 „wird die Errichtung von Photovoltaik- bzw. Solaranlagen zur Nutzung von Sonnenenergie auf den Dächern empfohlen“. Gemäß Begründung Kap. 6.4 wird als Handlungsziel „Nutzung erneuerbarer Energien (Vorkehrungen zur Errichtung von solarthermischen Anlagen und Solarstromanlagen)“ genannt.*

*Gemäß Planfestsetzung Kap. 6.6 sind „Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung zu treffen“. Diese Vorgaben sind sehr schwach formuliert und erlauben auch einen pro forma Bau einer Dach-PV. Hier sollte eine maximale Realisierung von PV auf dem Dach in Kombination mit einer ausgewogenen Dachbegrünung vorgesehen*

werden, wie dies in Kap. 6.2 Planfestsetzung vorgeschlagen wird. Zusätzlich sollten Vorgaben zur Dachorientierung in die Festsetzungen aufgenommen werden, die der Nutzung von solarer Strahlungsenergie auf den Dächern entgegenkommen. Mit mehr als 3° geneigte, nach Norden orientierte Dachflächen, sollten auf diese Weise ausgeschlossen werden.

*Fassaden-PV: Laut Planfestsetzung Kap. 6.3 (Fassadenbegrünung) sind je MU (Urbane Gebiete) ein Anteil von mindestens 20 % der Gesamtfassadenfläche je Himmelsrichtung entsprechend mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen. Durch diese begrüßenswerte Vorgabe stehen noch ausreichend Fassadenflächen frei, welche zur Erzeugung von Strom nutzbar wären. Im Besonderen die Südfronten sollten diesbezüglich geprüft werden. Der Stand der Technik liefert vielfältige durchaus optisch ansprechende Lösungen, die berücksichtigt werden können.*

*Energiespeicherung: Zur Erreichung eines hohen Stromautonomiegrades empfehlen wir auch über eine lokale Stromspeicherlösung nachzudenken. Auf den Markt sind lithiumfreie Speicherlösungen in Entwicklung und verfügbar (REDOX Speicher, Salz-Speicher).*

*Energieoptimiertes Bauen: Laut Bebauungsplan Begründung Kap. 6.4. obliegt das Bauprojekt dem Handlungsziel „Beachtung von energieoptimierter Architektur und baulichem Wärmeschutz“. In der Bebauungsplan Begründung, C Hinweise, Kap. 1.14 wird angeregt, die Gebäude in Niedrigenergiebauweise (z.B. Passivhaus, Null- oder Plusenergiehaus, KfW-55/KfW-70) zu errichten.*

*Der KfW-70 Standard ist mittlerweile überholt, aktuell gilt der KfW-55 Standard als gesetzlich vorgegebene Mindestqualität.*

*Als Ziel sollte jedoch mindestens KfW-40 (ab 2025 lt. KoAV) bzw. KFNWG-Standard gefordert werden oder besser die schon erwähnten Passivhaus-Null oder Plusenergiehaustandards. Da der Passus zu energieoptimiertem Bauen laut Begründung des Bebauungsplanes nicht verbindlich ist, empfehlen wir dies in den städtebaulichen Vertrag zu vereinbaren.“*

### Stellungnahme:

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die erforderlichen Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung zu treffen. Das Baugesetzbuch ermöglicht nach § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 23 b BauGB bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien festzusetzen. Dies ist erfolgt. Damit ist die Frage des Zwingens mit ja zu beantworten. Eine Betriebspflicht ist nicht festsetzbar, da kein bodenrechtlicher Bezug besteht.

Unabhängig davon gelten jedoch die gesetzlichen Verpflichtungen des GEG.

Durch die gewählten Festsetzungen wird sowohl eine die Nutzung der Strahlungsenergie, umfassende Begrünungen sowie die Schaffung von Aufenthaltsbereichen ermöglicht.

Weiterhin ist der derzeit gesetzlich einzuhaltende Energiestandard im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Eine Anpassung in der Begründung zum Bebauungsplan erfolgt.

Bezüglich der Fassadenbegrünung sind bereits weitgehendere Festsetzungen getroffen worden, als die gültigen Freiflächengestaltungssatzung der Stadt Germering unter § 7 vorsieht.

### „GRÜNBEREICHE

*Konsequenzen für den Bebauungsplan*

Die im Bebauungsplan dargestellten erhaltenswerte Bäume (Symbol für „Baum zu erhalten“) scheinen nicht vorhanden zu sein. Hierzu sollte seitens des Bauamtes eine Überprüfung erfolgen und ggf. wie bei den anderen festgesetzten Bäumen im Bebauungsplan durch das südSymbol „Baum zu pflanzen“ ersetzt werden.

Bei den festgesetzten und den zu pflanzenden Bäumen sind vorwiegend heimische, standortgerechte Laubbäume der Wuchsklassen I-III mit der festgesetzten Güteanforderung gemäß Pflanzliste vorgegeben. Des Weiteren wird auf die GALK-Straßenbaumliste 3 und das Forschungsprojekt „Stadtgrün 2021“ verwiesen, in der Begründung kommen aber die Baumarten der Freiflächengestaltungssatzung zum Tragen. Die GALK-Straßenbaumliste, das Forschungsprojekt und die Grünflächensatzung enthalten nicht besonders viele heimische Baumarten. Wir empfehlen eine Fixierung auf heimische Arten in einer eigenen Liste als Anlage zum Bebauungsplan. Anderenfalls sollte der Begriff 'einheimisch' aus den Angaben entfallen. Der Größenunterschied zwischen einem Gehölz Wuchsklasse I und einem Gehölz Wuchsklasse III ist erheblich, so dass bei einem Kleinbaum weniger CO<sub>2</sub> gespeichert und weniger Lebensraum für Flora und Fauna geboten wird. An den vorgegebenen Pflanzstandorten sind genug Flächen und Räume für Bäume Wuchsklassen I und II vorhanden, um eine gute Durchgrünung sicher zu stellen.

Wir empfehlen die Kombination von Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen, da die Kühlwirkung der Begrünung den Wirkungsgrad der PV-Anlage nachgewiesenermaßen steigern.

Die Kombination aus Fassadenbegrünung und Dachbegrünung zur Anreicherung einer zusammenhängenden Biotopstruktur unterstützen wir ausdrücklich.

Gemäß der Planfestsetzung des Bebauungsplanes, C. Hinweise, Kap. 1.13, ist das Grundstück im Trennsystem zu entwässern. Des Weiteren ist eine vollständige Regenwasserversickerung auf dem Grundstück vorgesehen. In diesem Zusammenhang sollten wasserdurchlässige Wegaufbauten vorgegeben werden. Letztere Aussage sollte unmissverständlich auch in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen werden.“

#### Stellungnahme:

Die Festsetzung „Baum zu erhalten“ ist unter Nr. 7.2 der textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan enthalten. Unter Nr. 7.4 des Bebauungsplanes wird darauf verwiesen, dass vorwiegend heimische Laubbäume zu pflanzen sind. Die Pflanzliste wurde entsprechend der Freiflächengestaltungssatzung in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Germering aufgenommen. Eine Kombination von Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen ist aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes durchaus vorgesehen.

Ebenfalls sind die Zuwegungen entsprechend den Festsetzungen der Freiflächengestaltungssatzung wasserdurchlässig zu errichten. Der Verweis auf die Satzung ist dabei ausreichend. Für Zufahrten und Stellplätze wird auf Nr. 7.5 des Bebauungsplanes verwiesen.

#### ADFC (Schreiben vom 21.12.2023) (Zusammenfassung)

„Der Einfahrtsbereich zwischen nördlicher Gebäudekante und der Landsberger Straße zu den vier (!) Tiefgareneinfahrten muss detailliert geplant in den Bebauungsplan mit aufgenommen werden.

- Die Verkehrsuntersuchung geht von zu niedrigen demografischen Daten aus. Daher ist schon in wenigen Jahren mindestens mit einer Überlastung der Kreuzung Untere Bahnhofstraße – Landsberger Straße zu rechnen. Dafür sollte es einen Plan zum fahrradfreundlichen Umbau der Kreuzung geben. Laut vorliegender Verkehrsuntersuchung entstehen fast 2000 (sic!) Kfz Fahrten durch die Neubebauung.
- Durchgängigkeit für den nicht-motorisierten Individualverkehr (NMIV) von der Hofmarkstraße zur Nibelungenstraße muss im Bebauungsplan dargestellt werden.
- Durchgängigkeit vom Bahnhofplatz zur Hirschauerstraße muss gewährleistet werden.
- Lage, Gestaltung und Zufahrt zu den Abstellanlagen für Fahrräder sollten detailliert in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Ein Verweis auf die veraltete Fahrradabstellplatzsatzung ist ungenügend.“

### Stellungnahme:

- Die detaillierte Straßenplanung erfolgt in einem gesonderten Verfahren. Dabei werden sowohl die erforderlichen Straßenbegleitgrün-Maßnahmen, als auch notwendige Sicherheitsbereiche, z.B. Bereiche für Ein-/ Ausfahrten von Tiefgaragen, mitberücksichtigt.
- Das Verkehrsgutachten geht von dem zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung vorliegenden Bevölkerungsentwicklung zwischen 2017 und 2035 aus. Datengrundlage: Regionalisierte Bevölkerungsentwicklung für Bayern und Demographiespiegel: Herausgeber: Bayer. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung  
Dabei wurde die Bevölkerungsentwicklung bis 2035 prognostiziert.

Die Durchgängigkeit für den nicht-motorisierten Individualverkehr von der Hofmarkstraße zur Nibelungenstraße ist im Bebauungsplan dargestellt und festgesetzt. Es handelt sich um eine Dienstbarkeitsfläche, die im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zur Nutzung der Allgemeinheit als Geh- und Fahrweg für Fahrräder zur Verfügung gestellt wird.

- Durchgängigkeit vom Bahnhofplatz zur Hirschauerstraße ist außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes. Es besteht ein öffentliches Gehweg entlang der östlichen Grundstücksgrenze. Die weiteren Flächen befinden sich im Privateigentum.
- Bezüglich des Nachweises der Fahrradabstellplätze wird auf die gültige Stellplatzsatzung der Stadt vom 28.03.2013 verwiesen. In dieser wird sowohl die Anzahl wie auch die Größe und Beschaffenheit von Fahrradabstellplätzen geregelt.

Die einzelnen Umweltbelange sind im Rahmen des Verfahrens berücksichtigt worden.

Für das Schutzgut **Mensch** sind positive Auswirkungen (günstiger Wohnraum) und baubedingte mittlere Auswirkungen zu erwarten. Bei Einhaltung der vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch. Durch die Grünordnungsfestsetzungen wird die Aufenthaltsqualität in diesem Bereich erheblich aufgewertet.

Für das Schutzgut **Tiere und Pflanzen** sind geringe Auswirkungen zu erwarten, da die Grundstücke bereits im Bestand völlig bebaut sind. Die entsprechenden Brutkästen für Vögel wurden bereits im Rahmen der Eingabeplanung berücksichtigt. Bei geplanten Abbruch der weiteren Gebäude ist eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung mindestens 1 Jahr vor Abbruch der Gebäude erforderlich.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan in Form von Dach- und Fassadenbegrünung, sowie Baumpflanzungen wird der Lebensraum sowohl für Menschen Tiere erheblich verbessert. Im Gegensatz zur bisherigen völligen Versiegelung der Fläche wird durch die Festsetzungen eine Begrünung der Dachflächen die der Einbindung und Verbesserung des örtlichen Kleinklimas erzielt und ein Habitat für Insekten ermöglicht. Eine Verbesserung erfolgt weiterhin durch die Festsetzung weitgehend wasserdurchlässiger Oberflächen.

Für das Schutzgut **Flächen** sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Die Begrünungssituation verbessert sich gegenüber der bisher bestandenen sehr flächigen gewerblichen Nutzung. Um die Versiegelung weiter zu reduzieren, wurden hohe Erdüberdeckungen an der Tiefgarage, Bauminseln sowie Fassaden- und Dachbegrünung festgesetzt.

Für das Schutzgut **Boden** sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Für das Schutzgut **Wasser** sind mittlere Auswirkungen zu erwarten. Die frühzeitige Einbindung eines Geologen und Hydrologen in der Planung wird hingewiesen. Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen, ist rechtzeitig vor deren Durchführung die wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Nicht befestigte Flächen innerhalb des Gebiets sind als Rasen- oder Wiesenflächen anzulegen.

Wege und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen. Die Verwendung von Retentionselementen auf dem Dach wird empfohlen, um die Abflussspitzen und -mengen zu minimieren.

Für das Schutzgut **Landschaft** sind im Innenbereich keine Auswirkungen zu erwarten.

Durch die Umsetzung der Planung wird eine angemessene städtebauliche Dichte und städtebauliche Gestaltung der Ortsmitte erzielt.

Es erfolgt die Schaffung von neuem Wohnraum, neuen gewerblichen, sozialen und kulturell nutzbaren Flächen sowie Ergänzung des lokalen Einzelhandelsangebots.

Es soll eine Belebung der städtischen Freiräume und Leistung eines Beitrages zur Stärkung und Entwicklung der Innenstadt erfolgen.

Eine Sicherung der Durchwegungen des neuen Gebäudekomplexes durch Herstellung fußläufiger Verbindung nach Süden und in Ost-West-Richtung wird ermöglicht

Die Auswirkungen auf die Umweltbelange werden durch Neugestaltung innerstädtischer Grünflächen (Dachbegrünung, Innenhofbegrünung, Begrünung des Straßenraumes) kompensiert.

Für das Schutzgut **Kultur- und Sachgüter** sind geringere Auswirkungen zu erwarten.

Die Bodendenkmäler liegen nicht im Umgriff des Bebauungsplanes und können daher nicht nachrichtlich übernommen werden. Auch sind die Grundstücke bereits vollständig bebaut. Eine Hinweise zum Bebauungsplan wurde eingearbeitet.