



ÄNDERUNGEN NACH DEM VERFAHREN § 3,1 § 4,1 SIND ROT MARKIERT!

BEBAUUNGSPLAN
**IG 12.3 „VOLKSFESTPLATZ – MARKTBEREICH UND FREI-
FLÄCHE SÜDLICH DER KLEINFELDSTRAßE“**
FASSUNG VOM 16.04.2024,
ÄNDERUNGSFASSUNG VOM 16.07.2024

TEIL B: BEGRÜNDUNG

Begründung

Zum Bebauungsplan IG 12.3

"Volksfestplatz – Marktbereich und Freifläche südlich der Kleinfeldstraße“

der Stadt Germering

im Verfahren gemäß § 13 a BauGB

1.0 Rahmenbedingungen

1.1 Lage des Planungsgebietes



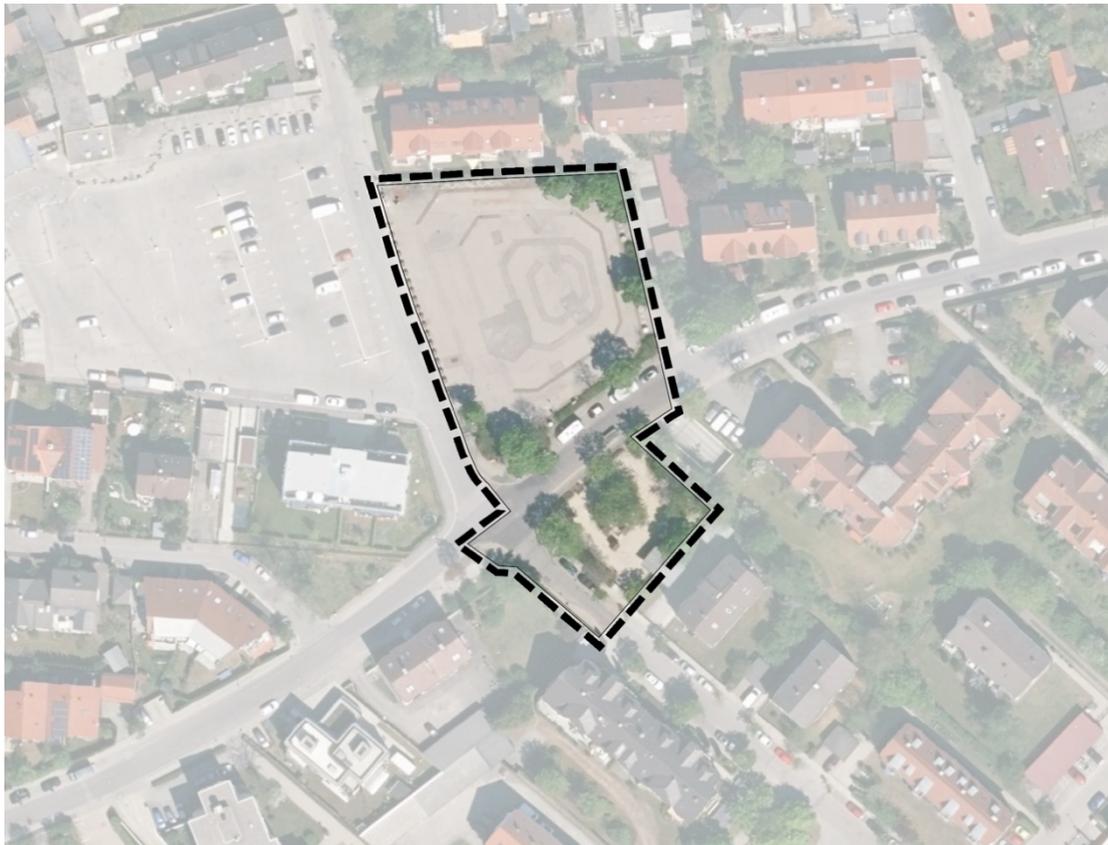
Lage des Planungsgebiets in Topographischer Karte, o.M.

Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Unterpaffenhofen, nahe der in Ost-West-Richtung verlaufenden S-Bahnlinie S8 und etwa 300 m südwestlich des S-Bahn-Haltepunkts Germering-Unterpaffenhofen. Im Westen wird das Planungsgebiet von der Marktstraße, im Nordosten von einem Wohngebiet, bzw. einer Anliegerstraße mit Garagen, begrenzt. Im Süden grenzt ebenfalls Wohnbebauung an das Planungsgebiet an.

Der Geltungsbereich umfasst den östlichen Bereich des Flurstücks 368 mit dem versiegelten Marktplatz, einen Teilbereich der Kleinfeldstraße (Flurstück 404), einen Teilbereich der nach Süden verlaufenden Marktstraße (Flurstück 499/4) sowie die südlich der Kleinfeldstraße gelegenen Freifläche mit der Flurnummer 409/2. Das Planungsgebiet hat insgesamt eine Größe von ca. 0,47 ha.

1.2 Bestehende Strukturen und Nutzungen

Die Grundstücke im Planungsgebiet präsentieren sich nördlich der Kleinfeldstraße als unbebaute, fast vollständig asphaltierte Fläche, die mittwochs für den Wochenmarkt sowie einmal monatlich (samstags) für einen Flohmarkt genutzt wird. Südlich der Kleinfeldstraße liegt ein öffentlicher Spielplatz mit Baumbestand.



Luftbild mit Umgriff des Geltungsbereichs, o.M.

1.3 Topographie und Vegetation

Das Planungsgebiet ist nahezu eben und liegt auf einer Höhe von etwa 541 m über Normalhöhen-Null (NHN) im Höhen Bezugssystem DHHN2016. Grünstrukturen und Bestandsbäume sind auf dem Volksfestplatz nur in den Randbereichen vorhanden. Auf dem Spielplatz südlich der Kleinfeldstraße gibt es einen größeren Baumbestand. Der Großteil dieses Baumbestandes hat eine gute Vitalität und ist sehr erhaltenswert.

1.4 Verkehr und Erschließung

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt von Süden über die Kleinfeldstraße, von Norden über die Frühlingsstraße, sowie die von Norden nach Süden das Planungsgebiet kreuzende Marktstraße.

Für Fußgänger und Radfahrer ist das Gebiet über eine Unterführung unterhalb der S-Bahn-Gleise auch nach Norden zum Bahnhofplatz und damit gut an die Ortsmitte angebunden. Fußläufig ist die Ortsmitte in etwa 10 Minuten erreichbar. Die S-Bahn-Haltestelle „Germering-Unterpfaffenhofen“ ist nur ca. 500 m vom Planungsgebiet entfernt.

1.5 Baugrund und Grundwasser

Die geplante Maßnahme liegt innerhalb der Münchner Schotterebene, welche hauptsächlich aus quartären, glazigenen Sedimentablagerungen besteht. Hierbei handelt es sich um hochwürmzeitliche Schmelzwasserschotter (Niederterrasse 1 & 2), die vorwiegend aus sandigen Kiesen mit wechselndem Stein- bzw. Schluffgehalt bestehen. Die quartären Ablagerungen liegen am Projektstandort mit einer Mächtigkeit von ca. 15,7 m vor.

Unterhalb der quartären Sedimente lagern neogene, limnisch-fluviatile Sedimente der Oberen Süßwassermolasse (OSM). Diese Sedimente setzen sich aus sandigen Schluffen bzw. Tonen (sog. „Flinzmergel“) sowie schluffigen Sanden zusammen und stellen aufgrund ihrer geringen hydraulischen Durchlässigkeit den regionalen Grundwasserstauer dar.

Der Grundwasserspiegel liegt in einer Tiefe von ca. 7 m unter Gelände vor. Die Grundwassermächtigkeit liegt bei ca. 8,7 m. Die Grundwasserfließrichtung ist von Südwesten nach Nordosten ausgerichtet.

1.6 Altlasten

Unterhalb des Volksfestplatzes befindet sich eine ehemalige Kiesgrube (Deponie), welche im Zeitraum von 1945 bis ca. 1965 verfüllt wurde. Als Verfüllung wurden bisher Hausmüll, Sperrmüll, gewerblicher Müll, Bauschutt, Erdaushub und pflanzliche Abfälle identifiziert. Die Ausdehnung der Deponie beträgt ca. 6000 m².

Die Mächtigkeit der Auffüllungen liegt bei bis zu 6 m; wahrscheinlich ist in den Randbereichen der ehemaligen Grube mit nur noch geringmächtigen Auffüllungen zu rechnen.

Durch das Entfernen der „schützenden“ Asphaltdecke besteht die Möglichkeit der Mobilisierung von Schadstoffen, da sich diese eventuell im versickernden Niederschlagswasser lösen könnten. Zur Abschätzung des Gefährdungspotenzials im Falle einer Flächenentsiegelung hat die Stadt in Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt (WWA) München sowie dem Landratsamt Fürstenfeldbruck (LRA) ein qualifiziertes, nach § 18 BBodSchG zugelassenes Sachverständigen-Büro, bereits im Rahmen der Vorplanungen beauftragt.

Die Stadt arbeitete bereits in der Vorbereitung des Realisierungs-Wettbewerbs mit dem Fachplanungsbüro Nickol & Partner AG, Gröbenzell, im Hinblick auf die altlastenspezifischen Aspekte eng zusammen. Abgesehen von den über die letzten Jahrzehnte erstellten Gutachten und Untersuchungen der Altlastenfläche, wurde seitens des Büros Nickol & Partner eine sog. Eluatuntersuchung durchgeführt.

Die Ergebnisse zeigen, dass bei Zutritt von Niederschlagswasser nicht von einer flächigen Lösung und Mobilisierung der belasteten Auffüllungsbestandteile ins Sickerwasser ausgegangen werden muss. Es kann jedoch damit gerechnet werden, dass im Bereich der Kiesgrubenverfüllung mehrere Hotspots existieren, bei denen sich aus den belasteten Auffüllungsbestandteilen Schadstoffe des festgestellten Spektrums, insbesondere die untersuchten Metalle sowie die polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffe (PAK), ins Sickerwasser lösen und über diesen Pfad ins Grundwasser gelangen.

Eine Entsiegelung des Volksfestplatzes ist aus Sicht der Sachverständigen in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt im Rahmen eines Entsiegelungskonzepts, unter den vorgesehenen Auflagen durchführbar. Die konkreten Maßnahmen zur Entsiegelung sind in dem Entsiegelungskonzept vom 21.07.2022 beschrieben. Auch zur Durchführung des Wettbewerbsverfahrens wurden bereits gesonderte, altlastenspezifische Textpassagen als Vorgaben für die Planung aufgenommen.

Darüber hinaus plant die Stadt Germering auch während der Umsetzungsphase durchgehend über ein geeignetes Monitoring-Konzept Lösungsprozesse im Hinblick auf die Auffüllung zu beobachten und zu bewerten. Auch in der Umsetzung ist eine enge Zusammenarbeit mit dem Fachplanungsbüro vorgesehen, um alle Gefährdungspotentiale weitgehend auszuschließen. Weitergehend werden seitens der Stadt, in Abstimmung mit dem WWA und dem Fachbüro zusätzliche Grundwassermessstellen eingerichtet, welche die Beprobung des Grundwassers in Fließrichtung, vor und nach der Öffnung der Fläche ermöglichen.

1.7 Schutzgebiet / Biotope

Schutzgebiete und Biotope sind im Plangebiet oder daran angrenzend nicht vorhanden.

1.8 Sparten

Die Sparten verlaufen größtenteils im Randbereich des Markt- bzw. Volksfestplatzes sowie entlang der Marktstraße. Die Trassenverläufe sollen im Bestand erhalten bleiben **und sind bei Neuplanungen entsprechend (samt ihrer notwendigen Schutzzonen) zu berücksichtigen.**

2.0 Planungsrechtliche Ausgangsposition

2.1 Rechtskräftiger Bebauungsplan IG 5

Der südliche Teil des Planungsgebiets liegt im Bereich südlich der Kleinfeldstraße im rechtskräftigen Bebauungsplan IG 5. Der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans IG 12.3 ersetzt in diesem Teilbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan.

2.2 Aussagen des Flächennutzungsplanes



Ausschnitt aktuell gültiger Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich Bebauungsplan IG 12.3, o.M.

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Germering ist das Planungsgebiet als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage sowie die Kleinfeldstraße als wichtige örtliche Straße und wichtige Fuß- und Radwegverbindung dargestellt. Nördlich der Kleinfeldstraße soll der Marktplatz nun als öffentlich Verkehrsfläche mit der Bezeichnung „Fußgängerbereich (Markt)“ ausgewiesen werden. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der Bauleitplanung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nachträglich angepasst.

3.0 Ziel und Zweck der Planung

In den 1940er Jahren als Kies- und Abfallgrube genutzt, fand auf dem Volksfestplatz in den 1950er Jahren das erste namensgebende Volksfest statt. Nach ca. 60 Jahren der jährlichen Volksfestnutzung, musste im Jahr 2015 aufgrund der Bauarbeiten zur neuen Kita „Kleiner Muck“ auf die Durchführung des Volksfestes erstmals verzichtet werden. Eine Umfrage in der Bevölkerung daraufhin ergab, dass die Volksfestnutzung von der Mehrheit der daran teilnehmenden Bürger und Bürgerinnen nicht mehr gewünscht war. Seit 2016 fand das Volksfest nicht mehr statt; seitdem wird ein jährliches Stadtfest vor der Stadthalle durchgeführt.

Nachdem der Volksfestplatz in seiner jetzigen Gesamtgröße künftig nicht mehr genutzt wird und es sich hierbei um eines der wenigen städtischen Grundstücke handelt, wurde eine Entsiegelung und grünordnerische Neugestaltung des Platzes untersucht und beschlossen.

Im Sommer 2023 wurde ein Wettbewerb mit 18 teilnehmenden Teams aus Landschaftsarchitekturbüros und Stadtplanern durchgeführt. Da ein Großteil der Fläche mit Altlasten kontaminiert ist, waren die Empfehlungen des Fachplanungsbüros für Altlasten und Boden Nickol + Partner AG, die den Wettbewerb auch beratend begleiteten, zu beachten.

Der Platz soll für die Öffentlichkeit als Freifläche mit befestigten Flächen für eine Marktnutzung und umliegenden Grünstrukturen weiterhin nutzbar bleiben. Neben der temporären Nutzung als Marktplatz sind auf der Freifläche künftig auch eine öffentliche WC-Anlage, ein Kiosk, ein Spiel- und Aufenthaltsbereich sowie Grünflächen mit Baum-Neupflanzungen vorgesehen. Die Stadt beabsichtigt dadurch sowohl einen Beitrag zum gesellschaftlichen Miteinander als auch zur Klimaanpassung und dem Erhalt der Biodiversität zu leisten. Öffentliche Grün- und Freiflächen sind gerade im innerstädtischen Bereich eine wichtige ökologische Aufwertung der Stadtstruktur. Aufgrund des Flächen- und Wohnraum Mangels und der Eigentumsverhältnisse können immer weniger Flächen zu diesem Nutzungszweck, gerade im innerstädtischen Bereich von Germering, angeboten werden.

4.0 Planungskonzept



Entwurf Nicole M. Meier Landschaftsarchitektur mit von Angerer Architekten und Stadtplaner, o.M.

Der Entwurf des Bebauungsplanes basiert auf dem Siegerentwurf von Nicole M. Meier Landschaftsarchitektur, München, mit von Angerer Architekten und Stadtplaner aus dem Wettbewerbsverfahren im Sommer 2023.

Dieser Entwurf schlägt östlich der Marktstraße eine große Freifläche für die wöchentliche Marktnutzung vor. Die Randbereiche des Platzes werden stark eingegrünt und mit neuen Bäumen überstellt. Aufgrund der flexiblen Nutzungsmöglichkeiten werden innerhalb des Platzes nur zwei große Einzelbäume vorgeschlagen.

Die für den Markt notwendigen Stellplätze werden als temporäre Stellplätze entlang der Marktstraße und als reguläre öffentliche Stellplätze entlang der Kleinfeldstraße angeordnet. Die temporären Stellplätze funktionieren nur während des Marktbetriebs als Stellplätze und können die restliche Zeit als Spiel- und Aufenthaltsbereiche genutzt werden. Neben der temporären Marktnutzung wird der Platz mit Spiel- und Aufenthaltsbereichen gestaltet. Zusätzlich ist in den Randbereichen des Platzes eine öffentliche WC-Anlage sowie ein Kiosk wie auch Grünstrukturen vorgesehen.

Südlich der Kleinfeldstraße soll durch die Verlegung des Spielplatzes die dortige Freifläche künftig als Nachbarschaftsgärten (Urban Gardening) mit Werkstätten und Lagerflächen genutzt werden können. Zudem wird im nördlichen Bereich dieser Fläche, angrenzenden an die Kleinfeldstraße, ein kleiner Wertstoffhof situiert.

5.0 Planinhalt



Planzeichnung Bebauungsplanentwurf, o.M.

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im gesamten Geltungsbereich ist die Errichtung von bis zu drei Gebäuden geplant. Der Gemeinschaftsraum/Lager am südlichen Randbereich des Planungsgebiets wird nach wie vor durch eine überbaubare Fläche in der Lage festgesetzt. Hier ist die konkrete Anordnung bereits durch ein bestehendes Dach an dieser Stelle vorgegeben und soll so beibehalten werden. Die weiteren Gebäude werden nur textlich im Bereich des Marktplatzes festgesetzt. Diese textliche Festsetzung der Gebäude dient der flexiblen Gestaltung der Platzfläche in Abstimmung mit der Marktnutzung, den neu zu pflanzenden und bestehenden Bäumen sowie auch der Versorgungsanschlüsse im Bereich der Altlastenfläche (Wasser/Abwasser/Strom). Im Rahmen der konkreten Freiflächengestaltungsplanung wird die optimale Lage sodann definiert.

Im Bebauungsplan wurden Mindestabstände zur angrenzenden Wohnbebauung aufgenommen, um die Nachbarschaft vor möglichen Beeinträchtigungen (wie z.B. Lärm) zu schützen.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung wird für die Gebäude über die Festsetzung einer genauen Nutzung, einer höchstzulässigen Grundfläche und die zulässige Wandhöhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Um bei der Freiflächengestaltung in Bezug auf die Altlastenproblematik flexibel reagieren zu können, wird die genaue maximale Wandhöhe in Bezug auf die Oberkante Gelände festgesetzt. Die genaue Geländehöhe wird erst im Zuge der detaillierten Freiflächengestaltung festgelegt.

5.2 — Baugrenzen

~~Da es sich bei der Bebauung um untergeordnete, kleinere Gebäude handelt, wurden die überbaubaren Flächen knapp abgegrenzt. Um der Stadt dennoch mehr Flexibilität zu gewähren, dürfen Vordächer im Eingangsbereich bis zu einer Tiefe bis zu 2,0 m die Baugrenzen überschreiten.~~

5.2 Nebenanlagen

Um eine möglichst große Flexibilität zu ermöglichen, sind Nebenanlagen zur Unterbringung von Müllbehältern, Lagerflächen und Fahrrädern auch außerhalb der überbaubaren Flächen und ohne Flächenbegrenzung zugelassen.

Auch die Errichtung von Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebiets dienen, werden zugelassen, um auf Anforderungen der Versorgungsanbieter flexibel reagieren zu können.

5.3 Versorgungsanlagen

Aus gestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass alle Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich Strom- und Telefonleitungen unterirdisch zu führen sind. Aus demselben Grund sind auch alle Müllbehälter, die nicht in Gebäuden untergebracht sind, einzuhausen und nach Möglichkeit zu begrünen.

5.4 Stellplätze

Für die Anzahl, Herstellung, Bereithaltung und Ausgestaltung der Stellplätze wird im Bebauungsplan sowohl auf die städtische Stellplatzsatzung als auch auf die oben bereits erwähnte Freiflächen- und Gestaltungssatzung verwiesen.

Ausgenommen von letzterer Satzung sind die öffentlichen Stellplätze, die temporär anderweitig genutzt werden. Hier ist es zur besseren Nutzbarkeit auch erlaubt diese versickerungsunfähig auszubilden.

5.5 Altlasten

Durch die bereits erwähnte Altlastenproblematik hat die Stadt das Fachplanungsbüro Nickol & Partner AG, Gröbenzell mit einer altlastenspezifischen Erkundung beauftragt. Dieses Büro hat in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt München ein Entsiegelungskonzept entwickelt. Auf dieses Konzept sowie das Fachgutachten „Ergänzende altlastenspezifische Erkundung Volksfestplatz Germering“ wird im Bebauungsplan verwiesen.

Zusätzlich beabsichtigt die Stadt Germering auch im Zuge der baulichen Umsetzung das genaue Vorgehen mit dem Fachplanungsbüro Nickol & Partner AG, Gröbenzell und dem Wasserwirtschaftsamt München detailliert abzustimmen.

Im Hinblick auf die vorhandenen Altlasten im Planungsgebiet enthält der Bebauungsplan auch Festsetzungen zum Umgang mit Niederschlagswasser, um einen Eintrag möglicher Verschmutzungen in das Grundwasser zu vermeiden.

5.6 Grünordnung

Auch bei der Grünordnung wird auf die städtische Freiflächen- und Gestaltungssatzung und deren Anwendung und Beachtung verwiesen. Die Stadt Germering plant neben der öffentlichen Grünfläche südlich der Kleinfeldstraße auch im Bereich des Marktplatzes mit einer erhöhten Zahl an Baumneupflanzung. Daher wurden alle im Wettbewerb dargestellten Bäume auch in der Anzahl festgesetzt. Um im Hinblick auf den Freiflächengestaltungsplan und die Altlastenproblematik ausreichend Flexibilität beizubehalten, können die Anordnung und Lage der Bäume im Zuge der detaillierten Freiflächengestaltung angepasst werden.

Zudem wurde eine Festsetzung zum Baumschutz mitaufgenommen, um die Pflege und den Erhalt der bestehenden und schützenswerten Bäume sicherzustellen.

5.7 Spezieller Artenschutz

Die Stadt hat im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes seitens des Büros Steil Landschaftsplanung eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vornehmen lassen (Kartierbericht vom 27.06.2024). Eine Betroffenheit von geschützten Arten konnte hier nicht nachgewiesen werden.

In den Bebauungsplan wurden die seitens des Büros vorgeschlagenen Hinweise zum Artenschutz, insbesondere zum Schutz von Insekten und Fledermäusen aufgenommen.

5.8 Immissionsschutz

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan wurde auch eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Greiner, Germering erstellt. Hierbei wurden die Schallemissionen des Wochenmarktes mit Kiosk sowie des kleinen Wertstoffhofs ermittelt und die Verträglichkeit in Bezug auf die umliegende Wohnbebauung beurteilt. Auf eine Untersuchung des Bereichs für den Nachbarschaftsgarten konnte aufgrund der unwesentlichen Schallemissionen und der Sozialadäquanz verzichtet werden.

Aufgrund der Schallemissionen des Wochenmarktes mit Kiosk sowie des kleinen Wertstoffhofs ergeben sich an den maßgeblichen Immissionsorten IO 1 bis IO 5 der angrenzenden Wohnbebauung Beurteilungspegel von ca. 48 bis 52 dB(A) tags. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für WA-Gebiete (55 dB(A) tags) bzw. WR-Gebiete (50 dB(A) tags) werden im Einwirkungsbereich des Wochenmarktes um mindestens 3 bis 6 dB(A) unterschritten und im Einwirkungsbereich des kleinen Wertstoffhofs um mindestens 1 bis 2 dB(A) unterschritten. Unter Berücksichtigung des auf der sicheren Seite liegenden Emissionsansatzes für die genannten Nutzungen ist die schalltechnische Situation fachlich als unkritisch einzustufen.

Für die geplanten Nutzungen innerhalb des Bebauungsplangebietes ist im Rahmen der Bauleitplanung keine Festlegung von baulichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

5.9 Äußere Gestaltung der Gebäude

Im Hinblick auf den Klimaschutz und die seitens der Stadt seit vielen Jahren entwickelten Klimaschutzziele (Leitbild und Handlungsprogramm im Rahmen des Stadtentwicklungsprozesses 2010, Erstellung eines Energienutzungsplan, derzeitige Erarbeitung eines Klimaanpassungskonzepts) sowie die seitens des Stadtrats zur Selbstverpflichtung beschlossenen Ziele zum Klimaschutz, zur Klimaanpassung sowie zur Energienutzung, welche auch unter den Hinweisen (Nr.11) in den Bebauungsplan aufgenommen wurden, wurden auch in den Bebauungsplan Maßnahmen zum Klimaschutz bzw. zur Klimaanpassung aufgenommen. Diese sind im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes in der Projektplanung noch weitergehend auszuarbeiten und zu verfolgen.

Hier ist beispielsweise u.a. die beabsichtigte Nutzung von Dachflächen für solare Energie und/oder zur Begrünung (zur Hitzeentlastung) und die Festsetzung von ausschließlich Flachdächern zu nennen. Nachdem die Stadt die Ausführung der Maßnahmen selbst durchführen wird, kann die Planung und Ausführung entsprechend der Beschlüsse und Vorgaben gewährleistet werden.

Die Festsetzung zur Errichtung von Vorkehrungen für die Nutzung solarer Energie in Festsetzung Nr. 7.4 wurde im Hinblick auf die Beachtung der Belange von Verhältnismäßigkeit, Zweckmäßigkeit und sinnvolle Durchführbarkeit so gewählt. Sie soll die rechtliche Voraussetzung zur technischen Nutzungsmöglichkeit von solarer Energie (insbesondere Photovoltaikanlagen) vorgeben.

Die Festsetzung wurde mit der Ausnahme versehen, welche die örtlichen Verhältnisse berücksichtigt, dass die Dachfläche für eine sinnvolle und wirtschaftliche Nutzung von Solarenergie geeignet sein muss. Nachdem die Größe der entstehenden Dachflächen der eingeschossig festgesetzten, kleineren Gebäude im Planungsbereich eher als geringer einzustufen sein wird, wird damit die in der Realisierung notwendige Prüfung der Geeignetheit der Flächen in Bezug auf deren zweckmäßige, wirtschaftliche und sinnvolle Nutzung, berücksichtigt.

Die Stadt Germering hat bereits eine Freiflächen- und Gestaltungssatzung beschlossen, auf deren Geltung und Anwendung im Bebauungsplan verwiesen wird.

5.10 Klimaschutzklausel gemäß § 1 Abs. 5, Seite 2 und § 1 a, Abs. 5 BauGB

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken als auch durch solche, die der Anpassung des Klimawandels dienen, Rechnung getragen werden. Folgende grünordnerische Maßnahmen, die durch Festsetzung im Bebauungsplan bestimmt werden, dienen dem Klimaschutz bzw. der Anpassung an den Klimawandel:

- Entsiegelung und Renaturierung
- hoher Grünflächenanteil
- Erhalt und Neuanlage hochwertiger Grünstrukturen und Baumneupflanzungen

6.0 Bauplanungsrechtliches Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans für die Weiterentwicklung und Aufwertung eines bereits versiegelten Grundstückes im Stadtkern dient der Innenentwicklung. Die im Bebauungsplan zugelassene Nutzung unterschreitet deutlich die Flächenbegrenzung des § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB. Bei den Nutzungen handelt es sich um kein UVP-pflichtiges Vorhaben und sie lassen keine Beeinträchtigung von FFH- oder von europäischen Vogelschutzgebieten erwarten.

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Das beschleunigte Verfahren führt zur entsprechenden Anwendung des vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB). Abgesehen wird von Umweltprüfung und Umweltbericht, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird nicht angewandt - vgl. § 13 a Satz 2 und 3 BauGB.

7.0 Realisierung

7.1 Bodenordnende Maßnahmen

Nachdem sich das gesamte Grundstück im Eigentum der Stadt Germering befindet sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

7.2 Erschließungskosten

Die Kosten für die Erschließung übernimmt die Stadt Germering.

München, 16.04.2024
geändert am 16.07.2024

Germering, 16.04.2024
geändert am 16.07.2024



.....
Alexander von Angerer

.....
Andreas Haas, Oberbürgermeister