

VORENTWURF

BEBAUUNGSPLAN

"Sondergebiet Einzelhandel mit Wohnen"
und
"Gemeinbedarf Schule und KiTa"

Begründung mit Umweltbericht

STADT GERMERING Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel mit Wohnen“ und „Gemeinbedarf Schule und KiTa“	Arbeitsgemeinschaft KreuzlinGER Ammann Albers Bohn Dehm	Begründung mit Umweltbericht Fassung vom 14.01.2020	Seite 1 von 29
--	--	---	-------------------

INHALTSVERZEICHNIS

E) BEGRÜNDUNG	4
1. Anlass der Planung	4
2. Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes	4
2.1 Lage und Größe des Plangebietes	4
2.2 Abgrenzung	5
2.3 Bestandssituation (Topografie und Vegetation)	5
2.4 Städtebauliches Umfeld	6
2.5 Schutzgebiet / Biotope	6
2.6 Altlasten	6
2.7 Verkehrliche Anbindung	7
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation	8
3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan	8
3.2 Bebauungsplan (angrenzend)	8
4. Übergeordnete Planungen	9
4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018)	9
4.2 Regionalplan der Region München (RP 14)	11
4.3 Aussagen im Regionalplan zur Siedlung und Versorgung	13
5. Städtebauliches Konzept	13
6. Begründung der Festsetzung	14
6.1 Art der baulichen Nutzung	14
6.2 Maß der baulichen Nutzung	14
6.3 Bauweise	15
6.4 Verkehrskonzept	15
6.5 Gebäudegestaltung	15
6.6 Grünordnungskonzept	15
6.7 Ausgleichsflächen	16
7. Immissionsschutz	17
8. Energie	17
9. Flächenstatistik	18

STADT GERMERING Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel mit Wohnen“ und „Gemeinbedarf Schule und KiTa“	Arbeitsgemeinschaft Kreuzlinger Ammann Albers Bohn Dehm	Begründung mit Umweltbericht Fassung vom 14.01.2020	Seite 2 von 29
--	--	---	----------------

F) UMWELTBERICHT	19
1. Grundlagen	19
1.1 Einleitung	19
1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes	19
1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung	19
2. Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	20
2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	21
2.2 Schutzgut Boden und Fläche	21
2.3 Schutzgut Wasser	22
2.4 Schutzgut Klima / Luft	22
2.5 Schutzgut Mensch (Immission)	23
2.6 Schutzgut Mensch (Erholung)	24
2.7 Schutzgut Landschaft	24
2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	25
2.9 Wechselwirkungen der Schutzgüter, Kumulierung der Auswirkungen	25
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)	25
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	26
4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	26
4.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs	27
5. Alternative Planungsmöglichkeiten	27
6. Monitoring	27
7. Beschreibung der Methodik	28
8. Zusammenfassung	29

STADT GERMERING Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel mit Wohnen“ und „Gemeinbedarf Schule und KiTa“	Arbeitsgemeinschaft KreuzlinGER Ammann Albers Bohn Dehm	Begründung mit Umweltbericht Fassung vom 14.01.2020	Seite 3 von 29
--	--	---	----------------

E) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS DER PLANUNG

Die Stadt Germering befindet sich im unmittelbaren Einzugsbereich der Landeshauptstadt München. Entsprechend des beständigen Wohnungsdruckes besteht auch in der Stadt Germering eine hohe Nachfrage an Wohnbauflächen. Mit der Realisierung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Kreuzlinger Feld“ wird der erste Teil eines mehrstufigen Entwicklungsplanes für ein insgesamt ca. 10,33 Hektar großes Gebiet im Westen der Stadt realisiert. Der Bebauungsplan „Wohngebiet Kreuzlinger Feld“ schafft als erster Abschnitt überwiegend neue Wohnbauflächen, die durch verträgliche Nutzungen ergänzt werden sollen.

Der vorliegende Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel mit Wohnen" und "Gemeinbedarf Schule und KiTa" bildet die planungsrechtliche Grundlage für die Fortführung der beabsichtigten Entwicklung. Zur Sicherung der Nahversorgung im neuen Wohngebiet als auch der Umgebung, die im Osten und Norden durch Wohnbebauung geprägt ist, soll die Grundlage geschaffen werden einen großflächigen Einzelhandelsmarkt zu errichten. Zudem bietet sich die Lage angrenzend an den Bildungsstandort an, diesen zu erweitern. Um dem Siedlungsdruck in der Stadt Germering gerecht zu werden, soll in dem als Sondergebiet festzusetzenden Bereich auch Wohnnutzung zulässig sein.

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes wird der zweite Teilabschnitt eines mehrstufigen Entwicklungsplanes für das Kreuzlinger Feld im Westen der Stadt umgesetzt.

Um die Errichtung und Entwicklung der sozialen Infrastruktur und Nahversorgung zu ermöglichen sowie die des Wohnens zu erweitern und dabei die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten, verkehrliche, immissionsschutzrechtliche und grünordnerische Belange zu berücksichtigen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

2. LAGE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETES

2.1 Lage und Größe des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von ca. 2,5 ha. Das Plangebiet liegt südwestlich der Stadtmitte (Untere Bahnhofstraße/ Stadthalle) in ca. 1,1 km Entfernung. Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Stadt und Gemarkung Germering.

STADT GERMERING Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel mit Wohnen“ und „Gemeinbedarf Schule und KiTa““	Arbeitsgemeinschaft Kreuzlinger Ammann Albers Bohn Dehm	Begründung mit Umweltbericht Fassung vom 14.01.2020	Seite 4 von 29
---	--	---	-------------------

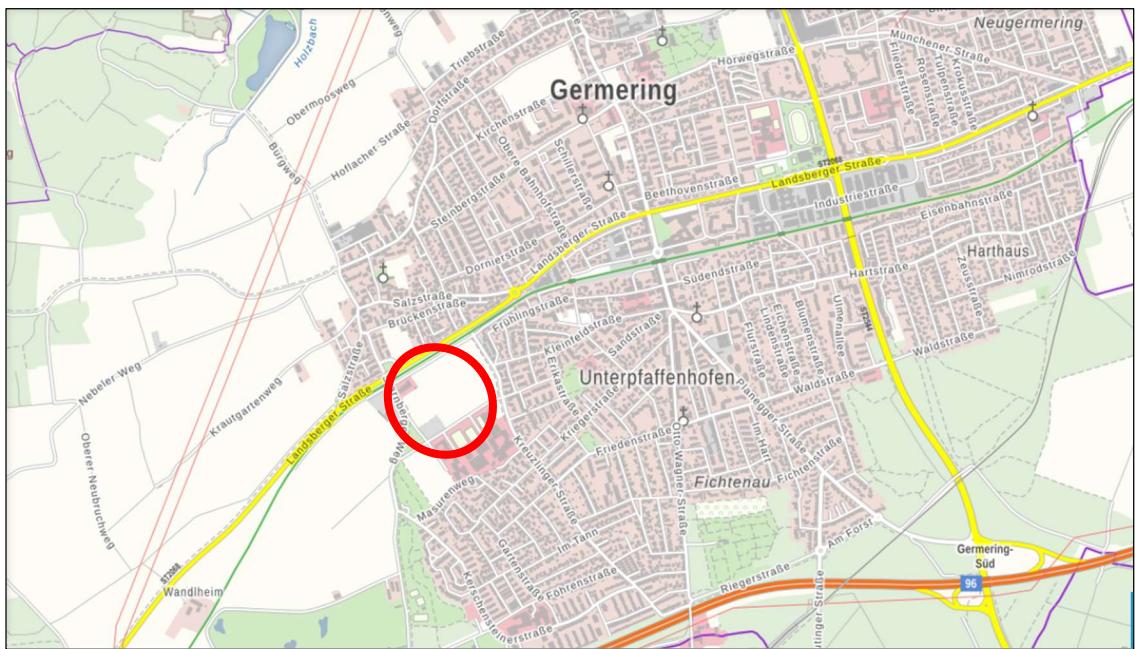


Abb. 1: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© 2017 Bayerische Vermessungsverwaltung)

2.2 Abgrenzung

Der Geltungsbereich beinhaltet vollständig die Flurnummern 139, 151/2, 158/4 sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 141, 142, 151

- Im Norden grenzt das Gebiet an die „Freiwillige Feuerwehr Unterpfaffenhofen“ (Fl. Nr. 139/1)
- Im Osten wird das Gebiet durch landwirtschaftlich genutzte Flächen abgegrenzt. Zukünftig soll darauf voraussichtlich Wohnbebauung errichtet werden. (Fl. Nr. 141).
- Im Süden grenzt das Plangebiet an die Seniorenresidenz Curanum Germering (Fl. Nr. 154)
- Im Westen grenzt das Plangebiet an Grünflächen in Form von Schrebergärten (Fl. Nr. 159 und 160/3)

2.3 Bestandssituation (Topografie und Vegetation)

Das Gelände innerhalb des Bebauungsplanumgriffs liegt auf einer Höhe von etwa 543 m ü. NHN und ist relativ eben. Der zu überplanende Bereich stellt sich im Bestand komplett als intensiv landwirtschaftliche Fläche (Ackerflächen) dar. Diese verfügt daher über keine innere Erschließung oder sonstige Gehölzstrukturen.

STADT GERMERING Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel mit Wohnen“ und „Gemeinbedarf Schule und KiTa“	Arbeitsgemeinschaft KreuzlinGER Ammann Albers Bohn Dehm	Begründung mit Umweltbericht Fassung vom 14.01.2020	Seite 5 von 29
--	--	---	----------------



Abb. 2: Luftbild vom Plangebiet, o. M. (© 2018 Google Earth)

2.4 Städtebauliches Umfeld

Das Plangebiet ist unbebaut. Südlich des Plangebiets befinden sich die Seniorenresidenz Curancum Germering, die Staatliche Realschule Unterpfaffenhofen, das Carl - Spitzweg Gymnasium und die Denk mit! - Kinderbetreuungseinrichtung sowie der Sport und Turnverein Germering – Unterpfaffenhofen. Im Osten wird das Gebiet momentan noch von Ackerland geprägt, soll aber im Zuge der Realisierung eines Rahmenplans in Wohnbebauung umgewandelt werden. Im Norden befindet sich die Freiwillige Feuerwehr Unterpfaffenhofen sowie daran anschließend eine Bahnlinie und eine Staatsstraße. Im Westen grenzt das Plangebiet an Grünflächen in Form von Schrebergärten Grünbestand.

2.5 Schutzgebiet / Biotope

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

2.6 Altlasten

Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlastverdachtsflächen/ keine Altlasten oder Flächen, bei denen weiterer Handlungsbedarf besteht, vor.

STADT GERMERING Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel mit Wohnen“ und „Gemeinbedarf Schule und KiTa““	Arbeitsgemeinschaft KreuzlinGER Ammann Albers Bohn Dehm	Begründung mit Umweltbericht Fassung vom 14.01.2020	Seite 6 von 29
---	--	---	----------------

2.7 Verkehrliche Anbindung

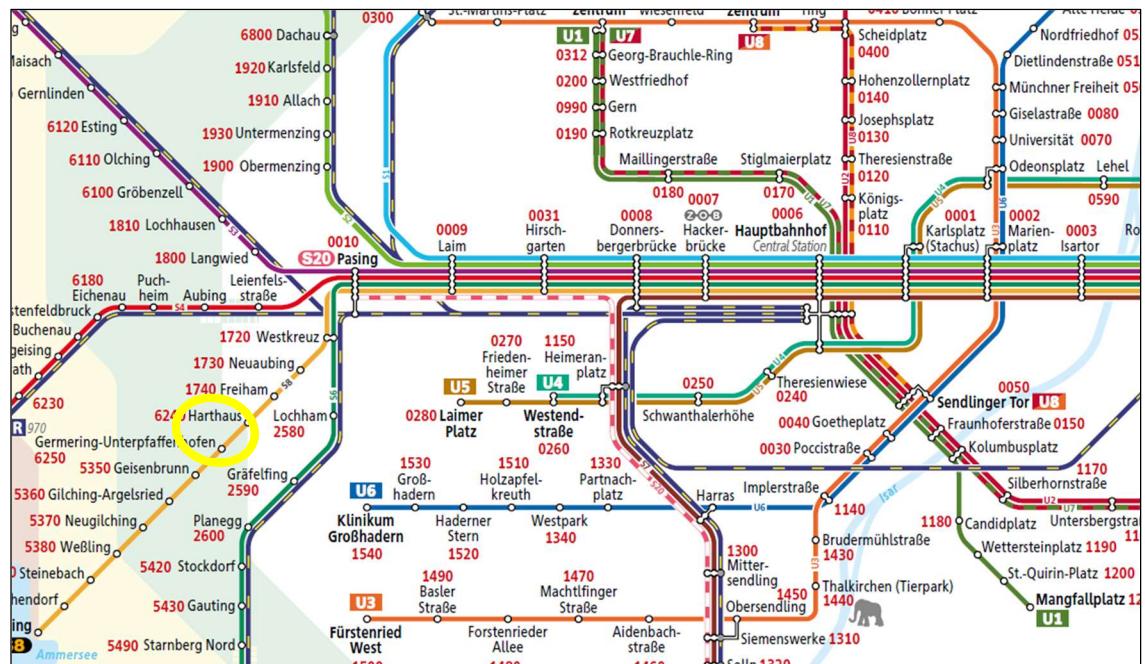


Abb. 3: Haltestellennummern S-Bahn, U-Bahn und Regionalzug Quelle und © MVV



Abb. 4: Verkehrsliniensplan der Stadt Germering, Quelle und © MVV

Die Stadt Germering liegt an der S-Bahn Linie 8 und bindet die Stadt unmittelbar an das Zentrum der Landeshauptstadt München an. Zu Fuß liegt das Plangebiet vom Bahnhof der Stadt Germering ca. 15 min entfernt.

STADT GERMERING Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel mit Wohnen“ und „Gemeinbedarf Schule und KiTa“	Arbeitsgemeinschaft Kreuzlinger Ammann Albers Bohn Dehm	Begründung mit Umweltbericht Fassung vom 14.01.2020	Seite 7 von 29
--	--	---	----------------

bestehende verkehrliche Anbindung:

Aktuell erfolgt die Zufahrt für Landmaschinen auf die Ackerflächen durch einen landwirtschaftlichen Weg im Norden des Gebietes.

Für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) führen Buslinien überwiegend im 20-Minutentakt am Plangebiet vorbei und binden dieses an die S-Bahn an. Die nächstgelegene Haltestelle ist die „Alfons-Baumann-Str.“ mit den Linien 851 und 852.

3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan



Abb. 5: Ausschnitt aus d. wirksamen FNP



Abb. 6: 6. Änderung des FNP

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stammt aus dem Jahr 2006. Der Bebauungsplan ist nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Der östliche Bereich ist derzeit als Grünfläche mit Spielplatz, der westliche als Wohnbaufläche dargestellt. Diese Darstellung entspricht nicht mehr den aktuellen Zielen der Stadt Germering.

Im Rahmen der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Darstellungen entsprechend des städtebaulichen Konzeptes überwiegend im Gebiet des vorliegenden Bebauungsplanes in ein Sondergebiet sowie eine Fläche für den Gemeinbedarf geändert. Die innerörtlichen Grünzüge bleiben größtenteils erhalten. Diese sind auf Ebene der Vorhabenplanung besonders zu berücksichtigen, bspw. durch Straßenbegleitgrün oder Platzgestaltungen.

3.2 Bebauungsplan (angrenzend)

Der an das Plangebiet angrenzende Bebauungsplan „Seniorenstift Alfons-Baumann-Straße“ ist von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht berührt und bedarf keiner Änderung.

STADT GERMERING Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel mit Wohnen“ und „Gemeinbedarf Schule und KiTa“	Arbeitsgemeinschaft KreuzlinGER Ammann Albers Bohn Dehm	Begründung mit Umweltbericht Fassung vom 14.01.2020	Seite 8 von 29
--	--	---	----------------

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind für die Stadt Germering in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP vom 01.09.2013, geändert am 01.03.2018) und des Regionalplans der Region München (RP 14) zu beachten.

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018)

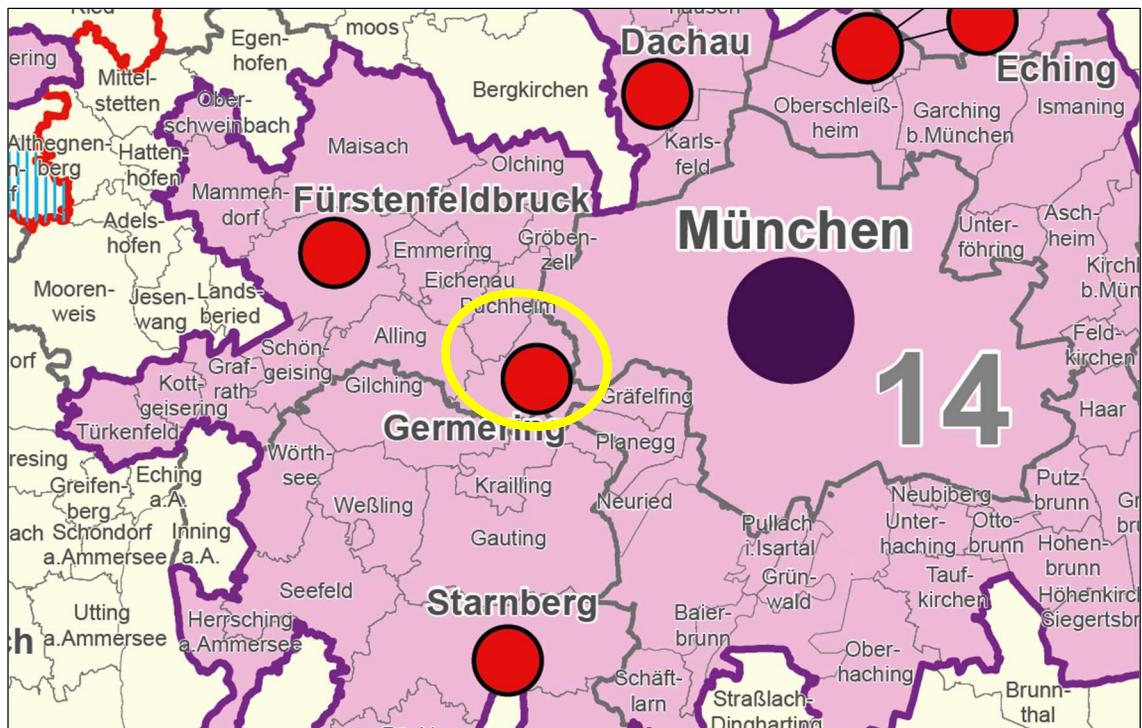


Abb. 7: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm 2018 Bayern – Anhang 2 „Strukturkarte“, o.M.

Die Stadt Germering liegt im Verdichtungsraum der Metropole München der Region 14 (München) im Landkreis Fürstenfeldbruck. Die Stadt Germering wird hierbei als Mittelzentrum eingestuft. Wesentliche Ziele und Grundsätze des LEP 2018 sind u.a. die Folgenden:

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. [...] (1.1.1 (Z))
- [...] Deshalb sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Ressourcen nur in dem Maße genutzt werden, wie es für das Allgemeinwohl verträglich ist. Dies bedeutet auch, dass unvermeidbare Eingriffe so ressourcenschonend wie möglich erfolgen. (1.1.3 (G))
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (3.1 (G))

STADT GERMERING Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel mit Wohnen“ und „Gemeinbedarf Schule und KiTa“	Arbeitsgemeinschaft Kreuzlinger Ammann Albers Bohn Dehm	Begründung mit Umweltbericht Fassung vom 14.01.2020	Seite 9 von 29
--	--	---	----------------

- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. (3.2 (Z))
 - Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (3.3(G))
 - Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...] (3.3 (Z))
 - Die Tragfähigkeit und Funktionsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen durch deren kontinuierliche Anpassung an die sich verändernde Bevölkerungszahl und Altersstruktur sichergestellt werden. (1.2.4 (G))
 - Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass
 - sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,
 - sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,
 - Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegengewirkt wird,
 - sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen (...) (2.2.7 (G))
 - Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten. (8.1 (Z))
 - Kinderbetreuungsangebote, Allgemeinbildende Schulen, Berufliche Schulen, Einrichtungen der Erwachsenenbildung sowie Sing- und Musikschulen sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten. (8.3.1 (Z))
 - Bei Bedarf sollen interkommunale Kooperationen zu einer flächendeckenden Versorgung der Bevölkerung mit Schulen und außerschulischen Bildungsangeboten beitragen. (8.3.1 (G))
 - Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden. (1.1.1 (G))
 - Die Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen ist durch die Zentralen Orte zu gewährleisten. (...) (2.1.3 (Z))
 - Mittelzentren sollen zentralörtliche Einrichtungen des gehobenen Bedarfs vorhalten. (2.1.3 (G))
- Die als Mittelzentrum eingestuften Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird. (2.1.7 (G))

STADT GERMERING Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel mit Wohnen“ und „Gemeinbedarf Schule und KiTa“	Arbeitsgemeinschaft Kreuzlinger Ammann Albers Bohn Dehm	Begründung mit Umweltbericht Fassung vom 14.01.2020	Seite 10 von 29
--	--	---	-----------------

4.2 Regionalplan der Region München (RP 14)

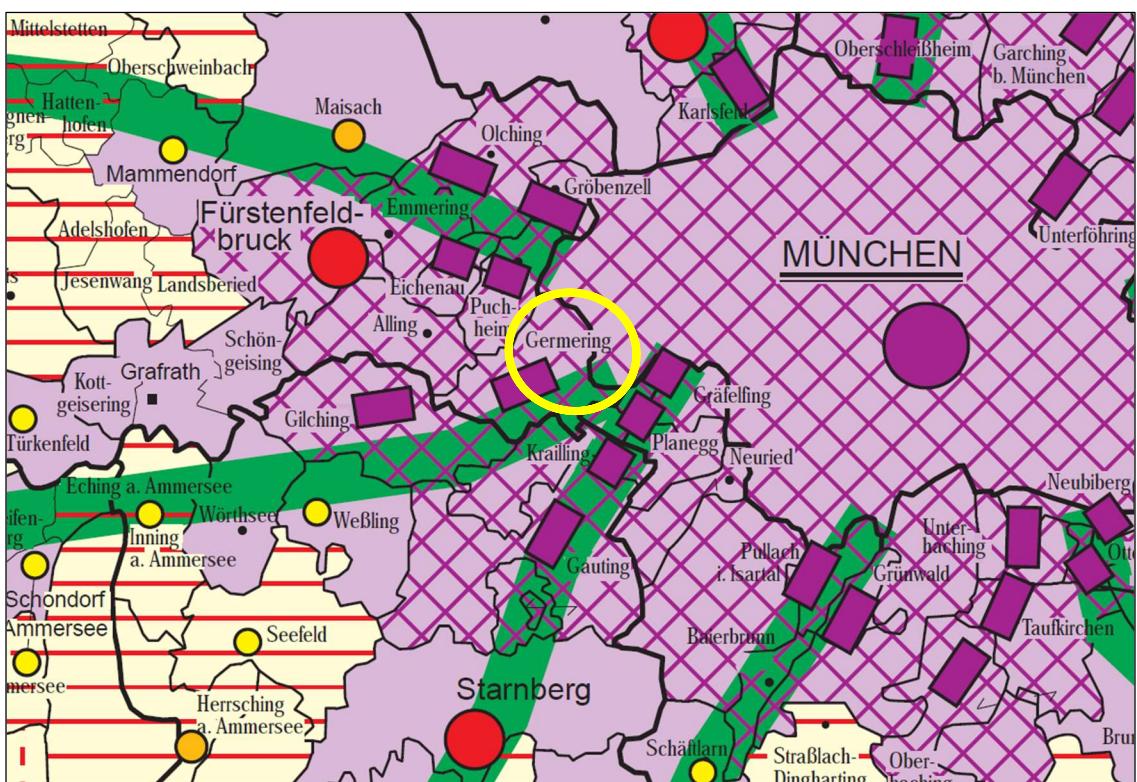


Abb. 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 1, Raumstruktur

Die Stadt Germering ist im Regionalplan der Region München (RP 14) Siedlungsschwerpunkt im Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum kategorisiert. Die Stadt Germering liegt zudem an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung. Der Regionalplan der Region München trifft zum Siedlungswesen folgende Aussagen:

- Die Region München und ihre Teilläume sollen als attraktiver Lebensraum [...] im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung gesichert und weiterentwickelt werden. (A I, 1.1(G))
- Eine ausgewogene Funktionsmischung von Wohnstätten, Arbeitsplätzen und Versorgungseinrichtungen soll angestrebt werden. (A I, 1.2.2 (G))
- Die Standortvoraussetzungen und -potenziale für eine nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung sollen optimiert werden. Hierzu sollen die wirtschaftsnahe und verkehrliche Infrastruktur ausgebaut sowie die Flächenverfügbarkeit an geeigneten Standorten erhöht werden. (A I 1.2.3 (G))
- Die Mittelzentren und Siedlungsschwerpunkte im Stadt- und Umlandbereich München sollen gestärkt werden und auch Aufgaben höherer Zentralitätsstufen erhalten können. (A I, 2.1.1.2(G))
- In der äußeren Verdichtungszone im großen Verdichtungsraum München sollen als Übergangsbereich zwischen Verdichtungsraum und ländlichem Raum
 - die zentralörtlichen Versorgungsstrukturen gestärkt und weiterentwickelt
 - einer Suburbanisierung entgegengewirkt werden (A I, 2.1.2(G))

STADT GERMERING Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel mit Wohnen“ und „Gemeinbedarf Schule und KiTa“	Arbeitsgemeinschaft KreuzlinGER Ammann Albers Bohn Dehm	Begründung mit Umweltbericht Fassung vom 14.01.2020	Seite 11 von 29
--	--	---	-----------------

- Eine ressourcenschonende Siedlungsstruktur soll angestrebt werden. (B II, 1.1(G))
- Die Siedlungsentwicklung soll zur Größe der vorhandenen Siedlungseinheiten in einem angemessenen Verhältnis stehen. (B II, 1.3(G))
- In der gesamten Region soll die Wohnsiedlungsentwicklung einer Gemeinde die Deckung des Bedarfs ihrer Bevölkerung sowie einer nicht unverhältnismäßigen Bevölkerungszuwanderung umfassen. (...). (B II, 2.1(Z))
- In zentralen Orten und im Bereich von Entwicklungsachsen soll eine [...] festgelegte Zielsetzung hinausgehende Siedlungsentwicklung zulässig sein. (B II, 2.2(Z))
- Die für die Region typische Siedlungsstruktur soll grundsätzlich erhalten und unter Beibehaltung der großräumig auf den Verdichtungskern zuführenden Freiräume so weiterentwickelt werden, daß keine durchgehenden Siedlungsbänder entstehen. (B II, 4.1.2(G))
- Eine am Grundsatz der Nachhaltigkeit orientierte Siedlungsentwicklung muss in hohem Maße die örtlichen und naturräumlichen Gegebenheiten berücksichtigen. [...] Darüber hinaus trägt die Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die Hauptorte zur besseren Auslastung u.a. von Einrichtungen des örtlichen Gemeinbedarfs und der Grundversorgung und somit zu ihrer Bestandserhaltung bei. (B II (Begr.), 1.2(G))
- Auf die Ausweisung und Bereitstellung von ausreichendem Wohnbauland und eine bedarfsgerechte jährliche Bereitstellung von Wohnraum soll hingewirkt werden. (B II, 5.1.1(G))
- Zur Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum sollen verstärkt Einheimischenmodelle angewendet werden. (B II, 5.1.3(G))
- Es soll darauf hingewirkt werden, dass in den Wohnsiedlungsgebieten ausgewogene und integrationsfähige Sozialstrukturen entstehen oder erhalten bleiben. (B II, 5.1.4(G))
- Die dezentralen Versorgungsstrukturen in der Region München mit ihrer großen Vielfalt an Betriebstypen, Waren- und Dienstleistungsangeboten und den Bündlungsvorteilen sollen erhalten und gestärkt werden. Einer Verzerrung des Standortwettbewerbs zwischen Versorgungsstandorten in städtebaulich integrierten und peripheren Lagen soll entgegengewirkt werden. (B IV 2.5.1.1 (G))
- Bei neuen oder zu erweiternden Einzelhandelsgroßprojekten soll die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur gewährleistet werden. (B IV 2.5.1.5 (G))
- In allen Gemeinden soll die verbrauchernahe Grundversorgung im Einzelhandel zur Deckung des kurzfristigen, täglichen Bedarfs sichergestellt werden. (B IV 2.5.2.1 (Z))

Im aktuellen Regionalplan der Region München sind keine speziellen Ziele und Grundsätze zu dem Themenbereich „Bildung, Kultur, Soziales“ aufgeführt. Es wird darauf verwiesen, dass für diesen Themenbereich eine Neufassung geplant ist.

Es ist daher davon auszugehen, dass die Planung den Zielen der Regionalplanung nicht entgegensteht.

STADT GERMERING Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel mit Wohnen“ und „Gemeinbedarf Schule und KiTa“	Arbeitsgemeinschaft KreuzlinGER Ammann Albers Bohn Dehm	Begründung mit Umweltbericht Fassung vom 14.01.2020	Seite 12 von 29
--	--	---	-----------------

4.3 Aussagen im Regionalplan zur Siedlung und Versorgung

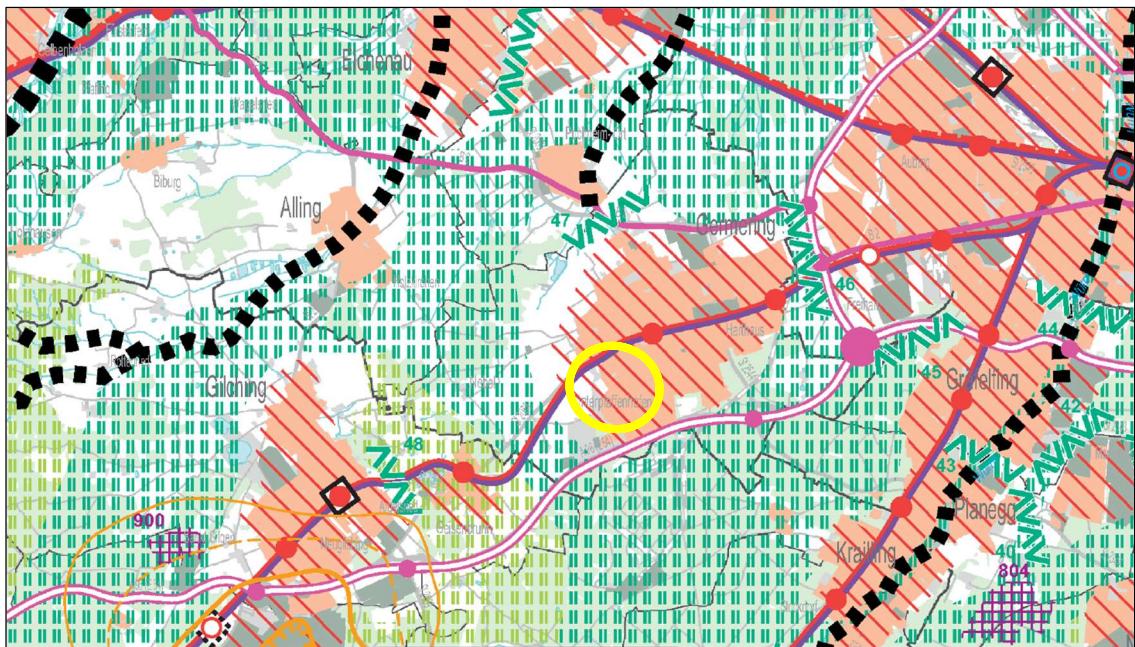


Abb. 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 2, Siedlung und Versorgung

In der Karte 2 (Ausschnitt 9) „Siedlung und Versorgung“ des Regionalplans von München liegen die Stadt Germering und das Plangebiet direkt im Bereich, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt (gem. Ziel B II 2.3).

Natur und Landschaftliche Belange werden nach dem Regionalplan von München nicht berührt.

5. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Im Plangebiet sollen eine Schule, eine Kindertagesstätte und ein Nahversorger errichtet werden, die in den Obergeschossen durch Wohnungen ergänzt werden. Hierdurch kann dem Bedarf im neu entstehenden Quartier Kreuzlinger Feld als auch den bereits bestehenden Wohngebieten im Umfeld an Waren des täglichen Bedarfs entsprochen werden. Die Erweiterung des bestehenden Bildungsstandorts südöstlich des Plangebietes ergänzt die vorhandene soziale Infrastruktur.

Im Sinne eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll eine verdichtete Bebauung angestrebt werden. Zur Erreichung einer gewünschten städtebaulichen Struktur wurden unterschiedliche und Minimal- und Maximalhöhen der Gebäude festgesetzt, die eine Gliederung unter Erreichung einer relativ großen Höhe und damit verbundenen Geschosszahl ermöglicht. Um eine einheitliche Dachlandschaft zu erreichen, sollen begrünte Flachdächer errichtet werden.

STADT GERMERING Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel mit Wohnen“ und „Gemeinbedarf Schule und KiTa“	Arbeitsgemeinschaft Kreuzlinger Ammann Albers Bohn Dehm	Begründung mit Umweltbericht Fassung vom 14.01.2020	Seite 13 von 29
--	--	---	-----------------

Der Rahmenplan sieht die Entwicklung eines Quartiers vor, das sich mit seinem öffentlich gewidmeten Wegenetz intensiv mit den bestehenden Wegen der Nachbarschaft und des ganzen Ortes verknüpft, publikumsorientierte Nutzungen gezielt an den Wegeknoten anbietet und mit seinen Baukörpern etwa die Firsthöhe der benachbarten Wohnbebauung als Basishöhe aufnimmt, diese jedoch an ausgewählten Stellen durchbricht. Damit kann einerseits eine der Nähe zu Ortskern und S-Bahn angemessene Dichte erreicht werden, andererseits in mehreren Bauabschnitten ein vielfältiges und kleinteiliges Quartier wachsen, das nicht als „Siedlung“ aus einem Guss erscheint, sondern als vielfältiges, kleinstädtisch gewachsenes Wohnquartier. Östlich des Vorhabengebiets sieht der Rahmenplan eine Erweiterung der Wohnnutzung vor. Dadurch ist das Plangebiet perspektivisch städtebaulich eingebunden und die vorgesehenen Platzsituationen entsprechen dem künftig in Bebauung eingebetteten Standort.

6. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNG

6.1 Art der baulichen Nutzung

Um die gewünschte gemischte Nutzung aus Infrastruktur und Wohnen zu erreichen, wird ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauGB festgesetzt. Im Norden entsprechend der planerischen Zielstellung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel (Wohnen) und im Süden eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule und KiTa“.

Die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO ist erforderlich, da die gewollten Mischnutzung aus Einzelhandel und in den weiteren Baugebieten gemäß BauNVO in der gewünschten Weise schwer umsetzbar wäre.

Damit eine vertikale Gliederung der Sondernutzung „Einzelhandel“ mit Wohnen innerhalb der Gebäude stattfindet, wurden diesbezüglich Festsetzungen getroffen welche die Nutzungen auf den einzelnen Geschossebenen regelt.

Für die im Gebiet nicht zulässigen Nutzungen kann der Bedarf durch die Erweiterung des Gebietes im weiteren Realisierungsverlauf oder an anderer Stelle innerhalb des nahegelegenen Innenstadtbereiches gedeckt werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundfläche (GRZ) und einer minimalen und maximalen Gebäudehöhe bestimmt.

Der erhöhte Flächenbedarf des Einzelhandels, einer Schule bzw. der Kindertageseinrichtung resultiert u.a. aus den großflächigen Schulgebäuden und den Mindestanforderungen die solche Sonderbaukörper mit sich bringen.

STADT GERMERING Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel mit Wohnen“ und „Gemeinbedarf Schule und KiTa“	Arbeitsgemeinschaft KreuzlinGER Ammann Albers Bohn Dehm	Begründung mit Umweltbericht Fassung vom 14.01.2020	Seite 14 von 29
--	--	---	-----------------

Durch die Festsetzung der Gebäudehöhe wird zum einen die städtebauliche Integration gewährleistet und zum anderen eine hinreichend flexible Gestaltung für die geplanten Gebäude ermöglicht. Grundsätzlich orientieren sich die Festsetzungen an dem städtebaulichen Konzept des Rahmenplanes.

6.3 Bauweise

Die Bauweise ist gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Im Bereich der abweichenden Bauweise (a) müssen die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Die Gebäudelänge darf 50 m jedoch überschreiten, sofern dies innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen möglich ist. Diese Festsetzung ist notwendig, um große Baukörper zu ermöglichen und eine perspektivische Fortführung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes umsetzen zu können.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzt. Die Baugrenzen sind weiträumig festgesetzt, um einen möglichst hohen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen.

6.4 Verkehrskonzept

Die als von Westen nach Osten verlaufende, nicht überbaubare Fläche des SO ist als großzügige Fußgängerverbindung angedacht. Sie soll mit entsprechender Platzgestaltung zum Promenieren, Flanieren und Verweilen einladen um die Aufenthaltsqualität im Quartier zu steigern. Perspektivisch ist eine Verbindung mit dem parallel geplanten Wohnquartier Kreuzlinger Feld möglich.

Die Zufahrten in die Tiefgaragen sollen ausschließlich über die im Rahmenplan festgesetzten Standorte erfolgen. Durch die Tiefgaragenzufahrten im Nord-Westen des Quartiers ist mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen.

6.5 Gebäudegestaltung

Um eine einheitliche Dachlandschaft zu erhalten sind im Plangebiet ausschließlich Flachdächer zulässig, die überwiegend begrünt werden sollen.

Zudem sind grelle und leuchtende Farben sowie Klinker- und Blockbohlenfassaden zur Fassadengestaltung unzulässig, um eine kein zu uneinheitliches Ortsbild zu erhalten.

6.6 Grünordnungskonzept

Es sind Baumpflanzungen festgesetzt, die an der Straßenverkehrsflächen sowie den Fußgängerbereichen für eine Durchgrünung sorgen sollen (siehe auch Ziele auf Ebene des FNP).

STADT GERMERING Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel mit Wohnen“ und „Gemeinbedarf Schule und KiTa“	Arbeitsgemeinschaft Kreuzlinger Ammann Albers Bohn Dehm	Begründung mit Umweltbericht Fassung vom 14.01.2020	Seite 15 von 29
--	--	---	--------------------

6.7 Ausgleichsflächen

Die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung von Ackerflächen. Im Wesentlichen ergeben sich Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Die verbleibenden Auswirkungen auf die Schutzgüter sind auszugleichen.

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ermittelt.

Die Fläche wird wie folgt eingestuft:

Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I)

Ackerflächen

Das Baugebiet ist aufgrund des mittel bis hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrads als **Eingriffstyp A** einzustufen.

Nach Leitfaden ergibt sich damit für Flächen mit **geringer** Bedeutung ein Faktor von 0,3 - 0,6

Im Bebauungsplan werden folgende eingriffsminderte Maßnahmen festgesetzt:

- Dachbegrünung
- Gestaltung von nicht überbauten Flächen als
- Festsetzung von Pflanzmaßnahmen.

Trotz der eingriffsminderten Maßnahmen wird aufgrund der hohen zulässigen Grundflächenzahl ein Faktor von 0,4 empfohlen.

Der Eingriff bezieht sich auf das Baugebiet des Bebauungsplanes und umfasst demnach rund 2,14 ha.

Das Ausgleichserfordernis beläuft sich auf 0,856 ha.

Ausgleichsmaßnahmen

Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich von 0,856 ha kann auf den mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Fürstenfeldbruck abgestimmten Flächen Flur-Nrn. 447 und 667 der Gemeinde und Gemarkung Alling mit ca. 0,68 ha, sowie auf den Grundstücken 1919 und 1483/2 der Gemeinde und Gemarkung Germering mit ca. 3,60 ha stattfinden. Die Flächen liegen entweder innerhalb des Gemeindegebiets oder deutlich weniger als 5 km davon entfernt. Die Umsetzung der Maßnahmen soll in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden, da außerhalb der Stadt Germering keine Festsetzungen erfolgen können (siehe hierzu Anlage „Ausgleichsflächenpotential“ vom 16.09.2019).

STADT GERMERING Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel mit Wohnen“ und „Gemeinbedarf Schule und KiTa“	Arbeitsgemeinschaft KreuzlinGER Ammann Albers Bohn Dehm	Begründung mit Umweltbericht Fassung vom 14.01.2020	Seite 16 von 29
--	--	---	--------------------

7. IMMISSIONSSCHUTZ

Im Rahmen des Verfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die die Umsetzbarkeit der Planung aus immissionsschutzfachlicher Sicht untersucht. Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel mit Wohnen“ und „Gemeinbedarf Schule und KiTa“.

Aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastung der geplanten Bebauung durch die umliegenden Straßen und die S-Bahnstrecke sind die in der Untersuchung unter Punkt 3.4.2 beschriebenen Schallschutzmaßnahmen in Form von erhöhten Anforderungen an den passiven Schallschutz zu beachten.

Aufgrund der Geräuschemissionen der Feuerwehrstandortes und des geplanten Verbrauchermarktes kann es an den geplanten Wohnungen über dem Verbrauchermarkt bereichsweise zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm kommen. Es sind daher die unter Punkt 4.6 der Untersuchung beschriebenen Schallschutzmaßnahmen zu beachten.

Die im südlichen Bereich des Plangebietes geplante Errichtung einer Grundschule mit Hortbetreuung und eine Kindertagesstätte ist in Bezug auf die maßgeblichen schutzbedürftigen Wohnnutzungen (Wohnungen im nördlichen Bereich des Plangebietes sowie Seniorenresidenz südlich der Alfons-Baumann-Straße) als unkritisch einzustufen, sofern von der im Rahmenplan dargestellten geschlossenen Riegelbauweise ausgegangen wird. Eine detaillierte Beurteilung der geplanten Schule und KiTa in Bezug auf die schalltechnische Verträglichkeit kann erst bei Vorliegen eines konkreten Planentwurfs mit Festlegung der Gebäudeanordnungen und Nutzungsbereiche erfolgen.

Zur abschließenden Ermittlung der schalltechnischen Auswirkungen des plangebietbezogenen Verkehrs (Verkehrserzeugung durch das Bebauungsplangebiet) auf die Bebauung außerhalb des Plangebietes ist im weiteren Verfahren eine aktualisierte Verkehrsuntersuchung mit Eingangsdaten für die schalltechnischen Berechnungen zu erstellen.

8. ENERGIE

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Um diesen Beitrag leisten zu können, sind bauliche Konzepte und anlagenbasierte Konzepte möglich, die in einem Bauleitplan festgesetzt und umgesetzt werden können.

STADT GERMERING Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel mit Wohnen“ und „Gemeinbedarf Schule und KiTa“	Arbeitsgemeinschaft KreuzlinGER Ammann Albers Bohn Dehm	Begründung mit Umweltbericht Fassung vom 14.01.2020	Seite 17 von 29
--	--	---	--------------------

Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer gem. § 3 EEWärmeG seit 2009 verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z. B. die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf großen Dachflächen.

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden.

Solarenergie

Die Stadt Germering liegt im Bereich des Bebauungsplangebiets bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung im Mittelfeld (1150-1164 kW/m²). Daraus ergibt sich eine mittlere Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik.

Innerhalb des Bebauungsplanumgriffes kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubauten weiter ausgebaut werden. Durch die Orientierung der Gebäudeflächen nach Süden kann der Wärmeeintrag durch solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden und durch die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden bzw. eine Aufständerung der PV-Module auf Flachdächern ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen.

Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom, können Kosten gespart und dem Klimaschutz Rechnung getragen werden.

9. FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	25.695 m²	100,0 %
1. Bauflächen	20.523 m ²	79,9 %
2. Öffentliche Verkehrsflächen	5.172 m ²	20,1 %

STADT GERMERING Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel mit Wohnen“ und „Gemeinbedarf Schule und KiTa“	Arbeitsgemeinschaft KreuzlinGER Ammann Albers Bohn Dehm	Begründung mit Umweltbericht Fassung vom 14.01.2020	Seite 18 von 29
--	--	---	-----------------

F) UMWELTBERICHT

1. GRUNDLAGEN

1.1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die ermittelten Umweltbelange entsprechen überwiegend denen des Bebauungsplanes „Wohngebiet Kreuzlinger Feld“.

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Der Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Fortführung der beabsichtigten Entwicklung Gesamtentwicklung im Kreuzlinger Feld. Zur Sicherung der Nahversorgung im neuen Wohngebiet als auch der Umgebung, die im Osten und Norden durch Wohnbebauung geprägt ist, soll die Grundlage geschaffen werden einen großflächigen Einzelhandelsmarkt zu errichten. Zudem bietet sich die Lage angrenzend an den Bildungsstandort an, diesen zu erweitern. Um dem Siedlungsdruck in der Stadt Germering gerecht zu werden, soll in den Bereichen auch Wohnnutzung zulässig sein.

1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Als Grundlage der Planung dienen das Naturschutzgesetz (BayNatSchG etc.), die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung und das Bundes-Bodenschutzgesetz, das Landesentwicklungsprogramm Bayern (i. d. F. v. 01.09.2013, Teilstudie von 2017), der Regionalplan der Region München (i. d. F. v. 01.11.2014), der Flächennutzungsplan und das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP).

Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan

Der Regionalplan der Region München (RP 14) trifft hinsichtlich der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes (siehe Regionalplan der Region München (RP 14), Karte 3 ‘Natur und Landschaft’) über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Aussagen. Die allgemeinen Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) und des Regionalplans der Region München (RP 14).

Die für das Planvorhaben allgemeinen Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Regionalplans und des Landesentwicklungsprogramms sind unter dem Kapitel 4.1 und 4.2 aufgeführt.

STADT GERMERING Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel mit Wohnen“ und „Gemeinbedarf Schule und KiTa“	Arbeitsgemeinschaft Kreuzlinger Ammann Albers Bohn Dehm	Begründung mit Umweltbericht Fassung vom 14.01.2020	Seite 19 von 29
---	--	--	--------------------

Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche und Grünfläche dargestellt. Im Rahmen der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt eine Änderung nach § 8 Abs. 3 hin zu Sondergebiet und Fläche für den Gemeindegebiet.

Schutzgebiete



Abb. 7: , o. M. (© 2017 Bayerische Vermessungsverwaltung), Auswirkungen:

Bayerisches Naturschutzgesetz, Bundesnaturschutzgesetz

Im Planungsgebiet gelten keine Schutzgebietsverordnungen.

Biotopkartierung

In der Biotopkartierung Bayern ist weder im Planungsgebiet noch daran angrenzend ein Biotop erfasst.

2. UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Nachfolgend wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basiszenario) abgegeben, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Im Rahmen der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase von potentiellen, geplanten Vorhaben, in Bezug auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben a) bis i) BauGB, beschrieben.

STADT GERMERING Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel mit Wohnen“ und „Gemeinbedarf Schule und KiTa“	Arbeitsgemeinschaft Kreuzlinger Ammann Albers Bohn Dehm	Begründung mit Umweltbericht Fassung vom 14.01.2020	Seite 20 von 29
--	--	---	-----------------

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestandsaufnahme:

Durch die Planung werden intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen mit geringer Wertigkeit als Lebensraum für Tiere und Pflanzen überbaut. Aufgrund der geringen Strukturvielfalt und der artenarmen Ausstattung ist die Habitateignung gering.

Auswirkungen:

Baubedingt kann es zur temporären Störung der Tierwelt bzw. lärmempfindlicher Artengruppen kommen. Bei Realisierung der Planung werden vorwiegend Ackerflächen und in geringerem Umfang Gehölze überbaut.

Ein Hineinwirken in ein Schutzgebiet ist nicht anzunehmen. Wie bereits ausgeführt, werden im Plangebiet vorwiegend landwirtschaftliche Flächen und in geringerem Umfang Gehölze überbaut.

Anlagebedingt ist mit einem Abgang von Gehölzen in sehr geringem Ausmaß zu rechnen. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen bieten neue Nist- und Brutplätze für Vögel sowie neue Vegetationsräume.

Bewertung:

Aufgrund der grünordnerischen Festsetzungen ist von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume auszugehen.

2.2 Schutzgut Boden und Fläche

Bestandsaufnahme:

Der zu überplanende Bereich wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und ist somit anthropogen überprägt. Die standortkundliche Bodenkarte gibt für den überwiegenden Teil des Plangebietes fast ausschließlich Ackerpararendzina aus Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) aus.

Auswirkungen:

Baubedingt wird durch das Planvorhaben intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen in ein Sondergebiet bzw. Fläche für den Gemeinbedarf überführt. Während der Bauphase werden zur Errichtung der Tiefgaragen bodenveränderte Maßnahmen vorgenommen. Der Oberboden wird abgeschoben, verdichtet und zwischengelagert. Dadurch werden die natürlichen Bodenfunktionen (Filter-, Puffer-, Lebensraum- und Produktionsfunktion) gestört.

Anlagebedingt wird durch die zulässige Versiegelung und die Errichtung von Tiefgaragen die natürliche Bodenfunktion beeinträchtigt. Durch Tiefgaragen, welche gleichzeitig unter den Erschließungsflächen zu liegen kommen, wird jedoch eine weiter Flächeninanspruchnahme überirdisch vermieden.

STADT GERMERING Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel mit Wohnen“ und „Gemeinbedarf Schule und KiTa“	Arbeitsgemeinschaft KreuzlinGER Ammann Albers Bohn Dehm	Begründung mit Umweltbericht Fassung vom 14.01.2020	Seite 21 von 29
---	--	--	-----------------

Bewertung:

Aufgrund des derzeitigen Schadstoffeintrages und des geplanten Versiegelungsgrades ist hinsichtlich der natürlichen Bodenfunktion von einer mittleren Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden auszugehen.

2.3 Schutzgut Wasser

Bestandsaufnahme:

Ein Datenabruf beim „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete“ (IÜG) hat ergeben, dass sich der gesamte Planumgriff außerhalb gefährdeter Hochwasserflächen befindet. Weder Wasserschutzgebiete, noch wasser-wirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgesetze werden im Zuge der Planung berücksichtigt.

Auswirkungen:

Bau- und Anlagebedingt kann die durch das Planvorhaben verursachte Versiegelung von Flächen zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung führen, verbunden mit einer Erhöhung des Oberflächenabflusses. Positiv zu bewerten sind die Dachbegrünungen, wie im städtebaulichen Konzept beschrieben.

Bewertung:

Aufgrund der Flächenversiegelung des Gebietes um bis zu 80% kann die Grundwasserneubildungsrate reduziert und der Oberflächenabfluss verstärkt werden. Aufgrund der Versickerung des nicht verunreinigten Oberflächenwassers auf den Dachflächen ist von einer mittleren Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser im Geltungsbereich auszugehen.

2.4 Schutzgut Klima / Luft

Bestandsaufnahme:

Das Gemeindegebiet gehört zur Klimaregion der gemäßigten Breiten. Es befindet sich in einem Bereich mit warmgemäßigtem und immer feuchtem Klima. Dabei fallen die meisten Niederschläge im Sommer, die wenigsten im Winter. Die jährliche Durchschnittstemperatur beträgt 8,1 °C. Die jährliche Niederschlagssumme beträgt etwa 928 mm.

Bedeutsam für die Entstehung von Kaltluft sind vor allem Wiesen und Felder. In windarmen Strahlungsnächten kommt es in diesen Bereichen zur Abkühlung der bodennahen Luftsichten und somit zur Kaltluftproduktion. Für Siedlungsgebiete bringt der Kaltluftzustrom vor allem während der Sommermonate eine Minderung der lufthygienischen und bioklimatischen Belastungen. Kaltluft-Transportbahnen stellen die offenen Talbereiche dar. Mit der Größe des Einzugsgebietes, der Hangneigung sowie dem Grad der Offenheit des Geländes als Voraussetzung für einen ungehinderten „Fluss“ nimmt der Kaltluftstrom zu. Kaltluft-Abflussrinnen übernehmen wichtige Funktionen für die Luftzirkulation und den Luftaustausch.

STADT GERMERING Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel mit Wohnen“ und „Gemeinbedarf Schule und KiTa“	Arbeitsgemeinschaft Kreuzlinger Ammann Albers Bohn Dehm	Begründung mit Umweltbericht Fassung vom 14.01.2020	Seite 22 von 29
--	--	---	-----------------

Baubedingt kann es während der Realisierungsphase zu erhöhtem Ausstoß von CO2 (Kohlendioxid) durch die Baumaschinen und -fahrzeuge kommen.

Anlagebedingt kommt es durch die geplante Bebauung aufgrund der dauerhaften Versiegelung zu einer Beeinträchtigung des Mikroklimas. Denn bedingt durch die Hinderniswirkung der Gebäude, die Schattenbildung, das Wärmespeichervermögen der Baustoffe sowie durch Abwärme wird sich im Plangebiet zusätzlich der Wärme- und Feuchtehaushalt sowie das örtliche Windfeld lokal verändern. Da der Bereich jedoch zukünftig im überwiegend bebauten Umfeld liegt und auch in der Haupt-Windrichtung Westen sich vereinzelt Bebauung befindet, wird es nur zu geringfügigen Auswirkungen kommen, für das Mesoklima ist die geplante Baumaßnahme nicht relevant.

Die Beschränkung der Versiegelung auf das notwendige Minimum, verbunden mit den Versickerungsmöglichkeiten für Niederschlagswasser auf den Grundstücken, reduzieren die Veränderungen des Klein- und Mesoklimas. Die öffentlichen Grünflächen, insbesondere die großzügigen Grünflächen und die privaten unbebauten Grundstücksflächen, insb. die Grün- und Gartenflächen innerhalb des Wohngebietes, wirken klimatisch ausgleichend.

Zudem erhöhen die Grünflächen in Verbindung mit den Maßnahmen zur Be-/Durchgrünung die Verdunstungsfläche, was eine Abkühlung der Luft zur Folge hat. Dieser Effekt wirkt der allgemeinen Erwärmung durch die Flächenversiegelung entgegen. Zudem sind die Flachdächer zu begrünen. Damit wird nicht nur die Versiegelung des Bodens möglichst geringgehalten, sondern in klimatischer und lufthygienischer Sicht ein Flächenausgleich auf den Gebäuden hergestellt, der sich positiv auf den Luftaustausch auswirkt.

Eine Zunahme an Luftschadstoffbelastungen (Feinstaub- und Abgasbelastung) kann bedingt durch die Verwirklichung des Wohngebietes und der damit verbundene zusätzlich entstehenden Individualverkehr (Quell- und Zielverkehr) angenommen werden.

Bewertung:

Aufgrund der vergleichsweise geringen Größe des Plangebietes ist von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzbau Klima und Lufthygiene auszugehen.

2.5 Schutzbau Mensch (Immission)

Bestandsaufnahme:

Nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Emissionen gehen derzeit von der landwirtschaftlichen Nutzung und der angrenzenden Bahnlinie im Norden aus.

Auswirkungen:

Baubedingt können erhöhte Immissionen durch Baumaschinen und -fahrzeuge entstehen.

STADT GERMERING Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel mit Wohnen“ und „Gemeinbedarf Schule und KiTa“	Arbeitsgemeinschaft Kreuzlinger Ammann Albers Bohn Dehm	Begründung mit Umweltbericht Fassung vom 14.01.2020	Seite 23 von 29
---	--	--	--------------------

Anlagebedingt

Mit der geplanten Entwicklung erhöht sich die Verkehrsbelastung im Umfeld. Durch die Tiefgaragenzufahrten im Nord-Westen des Gebietes ist mit einem erhöhten Ziel- und Quellverkehr zu rechnen. Die dabei entstehenden Lärmemissionen sind jedoch als hinnehmbar einzustufen.

In Bezug auf die Belastung durch den Verkehr wurden von der Ingenieurgesellschaft Schlothauer & Wauer und von Modus Consult Ulm Verkehrsgutachten erstellt. Die zu erwartenden Verkehrszunahmen im Umfeld der geplanten Bebauung werden aus Sicht der Verkehrsplanung als verträglich und funktional eingestuft.

Bewertung:

Die unmittelbaren Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch Immissionen können als mittel eingestuft werden, da diese nicht über das übliche Maß hinaus gehen.

2.6 Schutzgut Mensch (Erholung)

Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet hat keine besondere Bedeutung für die Naherholung. Die Umgebung ist weiträumig von Landwirtschaftsflächen sowie überbauten Flächen geprägt. Im direkten Planumgriff sind süd-westlich Kleingärten vorhanden.

Auswirkungen:

Auswirkungen auf die Erholungseignung sind innerhalb der Kleingärten anzunehmen. Durch Anlage der Tiefgaragenzufahrten im Nord-Westen des Plangebietes, kann eine übermäßige Verkehrszunahme im direkten Umfeld der Kleingärten allerdings vermieden werden.

Bewertung:

Es sind mittlere Auswirkungen auf die ortsnahe Erholung zu erwarten.

2.7 Schutzgut Landschaft

Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand der Stadt Germering. Es schließt im Osten an bereits bestehende Wohnbebauung an. Im Süden befinden sich angrenzend mehrere Schulen, eine Kindertagesstätte und ein Seniorenzentrum. Im Westen ist das Gebiet weiträumig von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Im Norden grenzt das Gebiet an eine Bahnlinie. Das Landschaftsbild ist demnach bereits stark anthropogen vorbelastet.

Auswirkungen:

Baubedingt wird das Landschaftsbild temporär durch Baumaschinen und –fahrzeuge beeinträchtigt.

Anlagebedingt Durch die bis zu viergeschossige Bebauung wird das Landschaftsbild verändert. Es ist zu beachten, dass mit Aufstellung des Bebauungsplanes nur

STADT GERMERING Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel mit Wohnen“ und „Gemeinbedarf Schule und KiTa“	Arbeitsgemeinschaft KreuzliniGER Ammann Albers Bohn Dehm	Begründung mit Umweltbericht Fassung vom 14.01.2020	Seite 24 von 29
--	---	--	-----------------

ein Teilabschnitt eines Rahmenplans realisiert wird und dadurch das abschließende Landschaftsbild zum Beispiel in Form von einer Ortsrandeingrünung noch nicht erforderlich ist.

Bewertung:

Aufgrund der anthropogenen Vorprägung findet nur eine geringe Beeinträchtigung des Landschaftsbildes statt.

2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandsaufnahme:

Unter Kultur- und Sachgüter werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler sowie alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) verstanden, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Kultur- und Sachgüter.

Auswirkungen:

keine; die gesetzlichen Regelungen zum Denkmalschutz sind zu beachten

Bewertung:

Es sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

2.9 Wechselwirkungen der Schutzgüter, Kumulierung der Auswirkungen

Bedeutende Wechselwirkungen ergeben sich zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser durch die zulässige Versiegelung im Plangebiet, im Vergleich zum Ausgangszustand. Auch das Schutzgut Landschaftsbild wird sich verändern. Die Erholungsnutzung in den angrenzenden Kleingärten wird voraussichtlich beeinträchtigt. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine weiteren Wechselwirkungen ersichtlich, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Teilabschnitt eines Rahmenplans. Daher kann es im weiteren Realisierungsverlauf (Erweiterung nach Westen) zu weiteren Beeinträchtigungen einzelner Schutzgüter kommen.

Durch die Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete, unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung natürlicher Ressourcen, ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen.

3. PROGNOSÉ ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG („NULLVARIANTE“)

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die zu überplanende Fläche weiterhin als Ackerbauland genutzt werden. Dadurch entstünden weiterhin Immissionen durch

STADT GERMERING Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel mit Wohnen“ und „Gemeinbedarf Schule und KiTa“	Arbeitsgemeinschaft KreuzlinGER Ammann Albers Bohn Dehm	Begründung mit Umweltbericht Fassung vom 14.01.2020	Seite 25 von 29
---	--	--	-----------------

Landwirtschaft, Schadstoffeinträge in das Grundwasser wären zu erwarten und die Artenvielfalt würde dadurch eingeschränkt werden. Die Versorgung im Bereich Kreuzlinger Feld mit Waren des täglichen bedarfs wäre nicht gesichert, die Ergänzung des Bildungsstandortes wäre nicht möglich. Die Nachfrage nach neuem Wohnraum bliebe ebenfalls bestehen. Ähnlich gut geeignete Standorte, im Umfeld von zahlreichen Bildungseinrichtungen und gut an den ÖPNV angeschlossen, sind im Stadtgebiet Germering nicht vorhanden.

4. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN

4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Es werden im Bebauungsplan Pflanzmaßnahmen verordnet.
- Dachbegrünungen werden festgesetzt welche dann als Lebens- und Vegetationsräume für Tiere und Pflanzen dienen.

Schutzgut Wasser

- Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist zu versickern, verschmutztes Oberflächenwasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes über die Kanalisation abzuleiten.
- Dachbegrünung zur Rückhaltung von Niederschlagswasser

Sonstige erhebliche Umweltauswirkungen

Vermutlich keine erheblichen Auswirkungen sind zu folgenden Themen zu erwarten:

- *Art und Menge an Strahlung:*
Die ermöglichten Vorhaben lassen keine relevanten Auswirkungen zu.
- *Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung:*
Es ist von keiner erheblichen Zunahme der Abfälle auszugehen. Die ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle ist nach derzeitigem Kenntnisstand gesichert.
- *Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen):*
Diese Risiken sind mit den ermöglichten Vorhaben nicht in erhöhtem Maße verbunden.
- *Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen:*
Planungen in benachbarten Gebieten wurden in die Untersuchung mit einbezogen. Weitere Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

STADT GERMERING Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel mit Wohnen“ und „Gemeinbedarf Schule und KiTa“	Arbeitsgemeinschaft Kreuzlinger Ammann Albers Bohn Dehm	Begründung mit Umweltbericht Fassung vom 14.01.2020	Seite 26 von 29
--	--	---	--------------------

- *Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels:*
Die ermöglichten Vorhaben haben geringe Auswirkungen auf das Mikroklima. Ein erheblicher Ausstoß von Treibhausgasen ist mit der Planung nicht verbunden.
- *Eingesetzte Techniken und Stoffe:*
Für die mögliche bauliche Erweiterung des Sondergebiet werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit werden im Rahmen der öffentlichen Auslegung aufgefordert, hierzu vorliegende Informationen mitzuteilen.

4.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ermittelt. (siehe Kap. 6.7 der Begründung zum Bebauungsplan.

5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Die unter Pkt. 2 genannten erheblichen Auswirkungen würden in ähnlicher Art und Weise auch an anderen Standorten zum Tragen kommen und sind am gewählten Standort durch Vorbelastungen verhältnismäßig niedrig.

Des Weiteren stellt aufgrund der Lage zwischen dem Hauptkern und dem westlichen Siedlungsbereich der Stadt Germering mit bereits bestehender Wohnbebauung und vielfältigen Bildungseinrichtungen der Standort gute Voraussetzungen für eine Entwicklung für Einzelhandel, sozialer Infrastruktur und Wohnen dar. Im Rahmen der Planung wurde eine Vielzahl an verschiedenen Varianten an Entwürfen angefertigt. Diese unterschieden sich im Wesentlichen in der Gebäudekubatur.

Der Bebauungsplan ist Teil eines Rahmenplans der auch westlich und östlich angrenzende Bereiche umfasst. In diesen ist die Errichtung von Wohnbebauung mit ergänzenden Nutzungen (Cafés, Läden) angedacht. Die soziale Infrastruktur wird die bestehenden Bildungseinrichtungen im südöstlich des Plangebietes ergänzen und somit das Bildungsangebot der Stadt Germering stärken.

6. MONITORING

Die Stadt Germering überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

STADT GERMERING Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel mit Wohnen“ und „Gemeinbedarf Schule und KiTa“	Arbeitsgemeinschaft Kreuzlinger Ammann Albers Bohn Dehm	Begründung mit Umweltbericht Fassung vom 14.01.2020	Seite 27 von 29
---	--	--	-----------------

Gegenstand der Überwachung ist auch die Darstellungen und Festsetzungen der Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 BauGB). Nach einer Dauer von 3 Jahren ist zu prüfen, ob die Ausgleichsmaßnahmen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes umgesetzt wurden.

7. BESCHREIBUNG DER METHODIK

Der Umweltbericht wurde methodisch folgendermaßen aufgebaut:

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes, der Erkenntnisse, die im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Kreuzlinger Feld“ entstanden, eigener Erhebungen vor Ort sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP, RP, etc. Für die Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet (s.o.).

Als Unterlagen wurden verwendet:

- Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. Erweiterte Auflage, Januar 2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ein Leitfaden
- Bay. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (2. Auflage, Januar 2007): Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-WEB (Online-Viewer), Biotoptkartierung Bayern
- BIS-Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt): GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem Bayern)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), Stand vom 23.02.2011
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Stand vom 07. August 2013
- Artikel 3 Abs. 3 des Vertrags über die Europäische Union (EUV), bekannt gemacht am 09.05.2008
- Artikel 11, 191 und 194 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV), bekannt gemacht am 09.05.2008
- Flächennutzungsplan der Stadt Germering
- Regionaler Planungsverband München (RP 14)
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.09.2013
- eigene Erhebungen

Der Umweltbericht stellt eine vorläufige Fassung entsprechend dem bisherigen Planungs- und Kenntnisstand dar. Im Rahmen des Weiteren Verfahrens wird der Bericht parallel zur Konkretisierung der Planung und unter Berücksichtigung neuer Erkenntnisse (ergänzende oder vertiefende Untersuchungen, Stellungnahmen/Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Fachbehörden) angepasst und konkretisiert.

STADT GERMERING Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel mit Wohnen“ und „Gemeinbedarf Schule und KiTa“	Arbeitsgemeinschaft Kreuzlinger Ammann Albers Bohn Dehm	Begründung mit Umweltbericht Fassung vom 14.01.2020	Seite 28 von 29
--	--	---	-----------------

8. ZUSAMMENFASSUNG

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet mit geringer Bedeutung für den Lebensraumverbund. Insgesamt ist durch das geplante Vorhaben mit Auswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit zu rechnen und es sind auch nur geringe Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild zu erwarten.

Möglichen Beeinträchtigungen durch die relativ dichte Bebauung wird durch entsprechende Pflanzmaßnahmen entgegengewirkt. Durch die Flächenversiegelung und Überbauung ergeben sich für Klima und Lufthygiene keine erheblichen Auswirkungen. Jedoch stellt die Überplanung für das Schutzgut Boden Beeinträchtigungen dar. Für Fauna und Flora kann der Eingriff aufgrund der geringen Bedeutung des Gebietes als Lebensraum als gering eingestuft werden. Die Vermeidungsmaßnahmen sind hier geeignet, durch Schaffung neuer Lebensräume, die Beeinträchtigungen zu minimieren. Die Erholungseignung wird in den angrenzenden Kleingärten beeinträchtigt. Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist nicht betroffen.

Abschließend lässt sich feststellen, dass die Auswirkungen durch die Planungen handhabbar sind.

Die folgende Tabelle zeigt die Ergebnisse zur Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter:

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkung
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	gering
Boden und Fläche	mittel
Wasser	mittel
Klima und Luft	gering
Mensch	mittel
Landschaftsbild	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen