



BEBAUUNGSPLAN

**IG 23.1 - KIRCHENSCHULE -
Begründung**

Inhalt

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1. | EINFÜHRUNG | 3 |
| ■ | Lage des Plangebietes | 3 |
| ■ | Anlass und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes | 3 |
| ■ | Beschlusslage der Stadt | 4 |
| 2. | AUSGANGSSITUATION | 4 |
| ■ | Abgrenzung und Größe | 4 |
| ■ | Vorhandene Bebauung und Nutzung | 4 |
| ■ | Umgebende Nutzungen | 6 |
| ■ | Verkehrliche Anbindung | 6 |
| ■ | Eigentumsverhältnisse | 7 |
| ■ | Vorbelastung des Plangebietes | 7 |
| ■ | Natürliche Grundlagen | 9 |
| ■ | Energie-Atlas Bayern | 10 |
| ■ | Demographiestudie/Schulentwicklungsplanung | 11 |
| ■ | Schutzgüter | 12 |
| 3. | DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN | 18 |
| ■ | Flächennutzungsplan | 18 |
| ■ | Bebauungspläne | 18 |
| ■ | Örtliche Bauvorschriften - Satzungen | 19 |
| ■ | Räumliche Entwicklungsstrategie Landkreis Fürstfeldbruck 2017 (RES) | 19 |
| ■ | Weitere Rechtsvorschriften | 19 |
| 4. | VERFAHREN | 22 |
| ■ | Beschleunigtes Verfahren | 22 |
| ■ | UVP-Pflicht/Natura-2000-Gebiet/Störfall-Richtlinie | 22 |
| ■ | Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung | 22 |
| 5. | PLANERISCHE KONZEPTE | 22 |
| ■ | Städtebauliches, verkehrliches und grünordnerisches Konzept | 22 |
| ■ | Technische Versorgung | 24 |
| ■ | Technische Entsorgung | 25 |
| ■ | Feuerwehr | 25 |
| 6. | PLANINHALT | 26 |
| ■ | Vorbemerkung | 26 |
| ■ | Fläche für Gemeinbedarf - Art der baulichen Nutzung - | 26 |
| ■ | Maß der baulichen Nutzung | 26 |
| ■ | Über- und unterbaubare Grundstücksfläche, Flächen für Stellplätze | 27 |
| ■ | Bauweise | 27 |
| ■ | Örtliche Verkehrsflächen | 28 |
| ■ | Grünflächen | 28 |
| ■ | Grünordnung | 28 |
| ■ | Äußere Gestaltung als örtliche Bauvorschriften | 30 |
| ■ | Verhältnis zu den örtlichen Bauvorschriften und Satzungen | 30 |
| ■ | Fläche für Geh- und Fahrrecht | 30 |
| ■ | Weitere Inhalte | 30 |
| 7. | WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN | 31 |
| ■ | Städtebauliche Werte | 31 |
| ■ | Auswirkungen auf die Schutzgüter | 31 |
| ■ | Artenschutzrechtlicher Haftungsausschluss | 40 |
| ■ | Innenentwicklung - Agrar- und Bodenschutzklausel | 40 |
| ■ | Belange des Klimaschutzes | 40 |
| ■ | Hochwasservorsorge | 41 |
| ■ | Flächennutzungsplan | 42 |
| ■ | Stellplätze | 42 |
| ■ | Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung | 43 |
| ■ | Umwidmungen | 43 |
| ■ | Planinduzierter Verkehr | 43 |
| ■ | Denkmalpflege | 44 |
| ■ | Graue Energie | 44 |
| ■ | Stärkung der städtischen Biodiversität | 45 |
| ■ | Verkehrsregelungen | 45 |
| ■ | Sonstige Auswirkungen | 46 |

1. EINFÜHRUNG

■ Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Siedlungsbereiches von Germering. Im Wesentlichen zwischen der Augsburger Straße bzw. Kirchenstraße im Norden, dem Kirchenfriedhof im Osten und der Hörwegstraße im Süden.

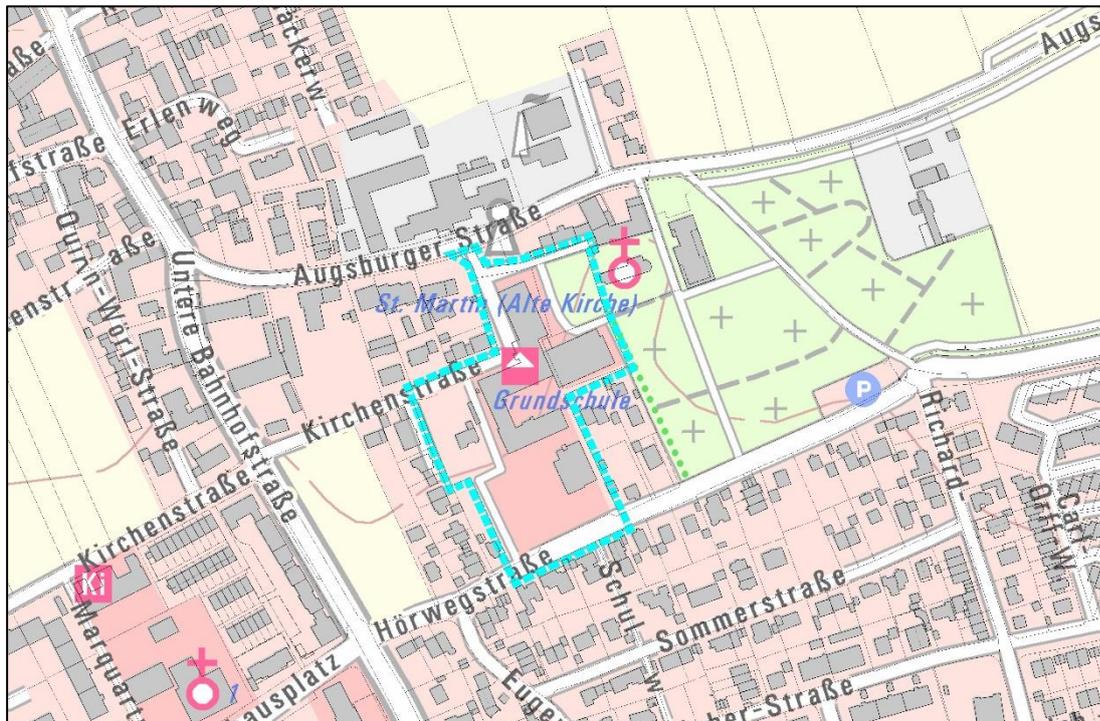


Abb. 1: Auszug aus der Digitalen Ortskarte (DOK) vom 31.01.2022 mit Geltungsbereich (cyan), Plangrundlage © LVG-Bayern (Originalmaßstab 1/2.000 bzw. DOK 1/10.000)

■ Anlass und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Die städtische Grundschule „Kirchenschule“ mit ihren Gebäudeteilen aus den Jahren 1950, 1962, 1969 und 1975 ist dringend sanierungsbedürftig. Im Zuge der Entwicklung des Schüler- und Betreuungsbedarfes wurde für eine notwendige Generalsanierung in 2020 eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben. Dabei wurde der städtische Kindergarten „Spatzennest“ (Baujahr 1920, Erweiterung 1950), der auch dringend sanierungsbedürftig ist, in diese Planungen mit einbezogen.

Die Machbarkeitsstudie kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der vorhandenen Bausubstanz sowie der Lage und Grundrisse der einzelnen Bauteile eine Generalsanierung wirtschaftlich nicht vertretbar ist. So dass sich die Stadt diesem Ergebnis angeschlossen hat.

Auf Basis der Aktualisierung der Demographiestudie und der daraus entwickelten Schulentwicklungsplanung sowie aufgrund des Ergebnisses des Bürgerentscheids zum Bebauungsplan „Kreuzlinger Feld“ kommt die Stadt zum Ergebnis, dass in den kommenden drei bis vier Jahren ein zusätzlicher Bedarf an mindestens zwei Klassenzügen im Stadtgebiet besteht. Dieser Bedarf soll am Standort der Kirchenschule gedeckt werden und so auf eine **6-zügige Grundschule** (25 Klassen inklusive einer Deutschklasse) mit entsprechenden schulischen und außerschulischen Sportanlagen (Turnhalle, Außensportanlagen, Freiflächen) vergrößert werden. Damit können ca. 550 bis ca. 625 Schülerinnen und Schüler und die entsprechende Anzahl von Lehrkräften bzw. sonstigen Beschäftigten untergebracht werden. Anstelle der Einfach- und 2-fach-Turnhalle wird ein Ersatzneubau als 3-fach-Turnhalle errichtet, die auch die Hausmeisterwohnung beinhaltet.

Ferner wird in einem Haus für Kinder ein 6-gruppiger integrativer Kinderhort für ca. 150 Kinder mit zusätzlich einem 4-gruppigen integrativen Schulkindergarten mit ca. 60 Kindern und die entsprechende Anzahl von Betreuungskräften bzw. sonstigen Beschäftigten untergebracht.

So wurde bereits vor Aufstellungsbeschluss ein VgV-Verfahren¹ für die Sanierung und Ersatzneubau Kirchenschule mit „Spatzennest“ durchgeführt und hierzu die erforderlichen Fachplaner beauftragt.

¹ VgV: Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge (Vergabeverordnung) vom 12.04.2016 (BGBl. I S. 24), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 09.06.2021 (BGBl. I S. 1691)

So erfolgt die Erstellung des Bebauungsplanes aufgrund des Vorhabenhintergrundes der Kirchenschule und des Hauses für Kinder.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist, im Rahmen der Innenentwicklung den bestehenden Standort zu sichern und so die Belange des Bildungswesens und die sozialen Bedürfnisse insbesondere der jungen Menschen (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) abzudecken. Ferner werden die Belange des Immissionsschutzes, der verkehrlichen Erschließung und der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung berücksichtigt. Mit diesem Bebauungsplan verfolgt die Stadt insbesondere die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch den Vorrang der dreifachen Innenentwicklung (Erhöhung der Nutzungsdichte, Schaffung von Dachbegrünung und Erhöhung der Mobilität durch Bündelung der Verkehrsmittel).

Hierzu wird eine Fläche für Gemeinbedarf (ca. 16.870 m²), Verkehrsfläche (ca. 2.750 m²) und Grünfläche (ca. 305 m²) festgesetzt,

Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der Berichtigung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst.

■ **Beschlusslage der Stadt**

Der Germeringer Stadtrat hat mehrere Beschlüsse gefasst, die zwar nicht alle Einfluss auf die verbindliche Bauleitplanung nehmen können, aber dennoch für den Kontext der geplanten Bebauung nicht unerheblich sind. Diese sind:

- **Nachhaltigkeitsziele bei der Konzeption der Kirchenschule** (Beschluss 2021/0203)
Mit dem Beschluss 2021/0203² wurde der Grundstein für die Berücksichtigung besonderer Nachhaltigkeitsaspekte beim Bauvorhaben gelegt. Diese umfassen 16 Maßnahmen in 3 Prioritäten. Diese Maßnahmen werden in verschiedenen Phasen des Bauvorhabens umgesetzt, sollten aber in allen Phasen grundsätzlich mitgedacht werden.
- **Klimaplan der Stadt Germering** (Beschluss 2021/0204)
Als strategisches Instrument hat die Stadt Germering den Klimaplan beschlossen, dessen Ziel die Zusammenfassung der bestehenden Konzepte ist³. Insbesondere die strategischen Ziele „Regeneratives Energiepotenzial im Stadtgebiet“, „Solare Energie in Germering“ und „Nachhaltige Stromversorgung für städtische Liegenschaften“ sind für dieses Bauleitplanverfahren relevant.
- **Germeringer Energienutzungsplan** (Beschluss 2022/0173)
Der Energienutzungsplan wurde erstellt, um die aktuelle und künftige Nutzung von Energie und Energieträgern einzuschätzen. Der Stadtrat hat beschlossen, den Energienutzungsplan als informelles Planungsinstrument zu berücksichtigen⁴. Der Energienutzungsplan umfasst 40 Maßnahmen, wovon 13 als prioritär identifiziert wurden⁵.
- **Kommunale Selbstverpflichtung zur Nutzung der Solarenergie** (Beschluss 2022/0080)
Der Beschluss 2022/0080 verpflichtet die Stadt Germering zu einem kommunalen Solargebot⁶. Die Stadt hat dabei sicherzustellen, dass Strom oder Wärme aus Solarenergie auf und an städtischen Gebäuden erzeugt wird. Dabei soll bereits in der Planungsphase darauf geachtet werden (z.B. Gebäudegeometrie, Dachausrichtung, Energieverbrauch) und möglichst die vollständige Gebäude- und Dachfläche genutzt werden, solange eine Kostendeckung innerhalb der Laufzeit anzunehmen ist.

2. **AUSGANGSSITUATION**

■ **Abgrenzung und Größe**

Der Geltungsbereich umfasst die Fl.-Nrn. 7, 9, 779/2, 1129/2 und Teilflächen der Fl.-Nrn. 773 (Kirchenstraße) und 787 (Hörwegstraße) mit einer Ausdehnung von insgesamt ca. 220 m auf ca. 80 m bzw. ca. 145 m bzw. ca. 85 m. Das Gelände fällt leicht (0,8 %) von Süden (z.B. 536,04 m ü.NHN) nach Norden (z.B. 534,29 m ü.NHN) und ist von Westen (z.B. 534,90 m ü.NHN) nach Osten (z.B. 534,84 m ü.NHN) als waagrecht zu bezeichnen.

■ **Vorhandene Bebauung und Nutzung**

Der Geltungsbereich ist mit den Gebäuden der Kirchenschule und des Kindergartens bebaut.

Kirchenschule

Der gewachsene großflächige Gebäudekomplex (Kirchenstraße Nr. 1, GR ca. 4.090 m²) der Kirchenschule besteht aus dem ursprünglichen dreieinhalb-geschossigen Gebäude (Sockelgeschoss und Erdgeschoss mit zwei Obergeschossen) mit Walmdach, das mittig auf der Fl.-Nr. 9 steht. Dieses wurde im Laufe der Zeit

² siehe Beschluss 2021/0203: buergerinfo-germering.livingdata.de/vo0050.asp?kvonr=9885

³ siehe Beschluss 2021/0204: buergerinfo-germering.livingdata.de/vo0050.asp?kvonr=9886

⁴ siehe Beschluss 2022/0173: buergerinfo-germering.livingdata.de/vo0050.asp?kvonr=10295

⁵ siehe Beschluss 2022/0432: buergerinfo-germering.livingdata.de/vo0050.asp?kvonr=10558

⁶ siehe Beschluss 2022/0080: buergerinfo-germering.livingdata.de/vo0050.asp?kvonr=10201

den gestiegenen Anforderungen angepasst. So wurde der Hauptbau zunächst nach Norden um einen ebenfalls dreieinhalb-geschossigen Walmdachflügel (Sockelgeschoss und Erdgeschoss mit zwei Obergeschossen) erweitert. So wurde am nördlichen Flügel ein eineinhalb-geschossiger Flachdachbau (Sockelgeschoss und Erdgeschoss) als Verbindungsbau zur eingeschossigen 2-fach-Mehrzweckhalle (überhohes Erdgeschoss, GR ca. 1.150 m²) mit Schemdach und zweieinhalb- (Sockel- und Erd- mit Obergeschoss) bis viergeschossiger (abgegrabenes Kellergeschoss und Erd- mit zwei Obergeschossen) Trakt mit einseitig abgeschlepptem Dach. Freistehend im Südosten steht aufgrund der Topographie die tieferliegende eingeschossige 1-fach-Sport-/Turnhalle (GR ca. 655 m²) mit überhohem Erdgeschoss und erdgeschossigem Anbau jeweils mit Flachdach.

Die bauliche Gestaltung weist den architektonischen Zeitgeschmack der jeweiligen Entstehungszeit auf. Als Nutzung ist sowohl die vierzügige städtische Grundschule mit 16 Klassen und ca. 365 betreuten Kindern mit Klassenstärken zwischen 19 und 27 Schulkindern als auch der städtische integrative Kinderhort (besteht aus sechs Gruppen mit 150 Plätzen) und 2-gruppiger integrativer Schulkindergarten untergebracht. Die Mittagsbetreuung wurde für drei Gruppen mit 50 Plätzen bzw. Ganztagschule für fünf Gruppen mit 110 Plätzen ausgelegt.

Der Freibereich wird im Süden als Erschließungsfläche (10 Stellplätze für Lehrkräfte) und für die Schulnutzung (Hartplätze für den Schulsport bzw. Spielbereich mit Geräten) genutzt, wobei die Hartplätze gegenüber der Hörwegstraße tiefer liegen. Vom Gebäudekomplex umgeben befindet sich zentral der Pausenhof. Westlich davon sind Erschließungsflächen vorhanden. Östlich des nördlichen Anbaus (Fl.-Nr. 7) ist zur Dorfkirche hin ein größerer Freibereich mit einzelnen Spielflächen vorhanden. Westlich des Hauptgebäudes steht eine Kompakt-Trafostation.

Kindergarten

Westlich des Gebäudekomplexes (Kirchenstraße Nr. 3, GR ca. 140 m²) steht das kleinteilige zweieinhalb-geschossige Walmdachgebäude des Kindergartens. Östlich befindet sich ein langgestrecktes, eingeschossiges Nebengebäude, in dem Abstellflächen und Flächen für Müll-/Wertstoffbehälter (GR ca. 45 m²) untergebracht sind.

Die bauliche Gestaltung weist den architektonischen Zeitgeschmack der jeweiligen Entstehungszeit auf. Als Nutzung ist der städtische Kindergarten „Spatzennest“ (ehemals Hackervilla) untergebracht, dieser besteht aus zwei Gruppen mit 50 Plätzen und einer Garage (GR ca. 22 m²).

Freibereich mit Erschließung

Der Freibereich weist im Norden eine Stellplatzanlage mit 17 Stellplätzen auf, der gleichzeitig als Fahrspur für die Umkehrmöglichkeit am Ende der Kirchenstraße dient. Im Süden und Westen ist das Außengelände des Kindergartens mit zwei größeren Spielflächen vorhanden.

Die im Norden liegende Fl.-Nr. 1129/2 ist überwiegend versiegelt und dient im kleineren westlichen Teil der Erschließung des Schulgebäudes mit Kraftfahrzeugen, im größeren östlichen Teil als fußläufige Verbindung zur Dorfkirche, Kapelle und Friedhof. Die von Westen kommende Kirchenstraße (Teilfläche der Fl.-Nr. 773) mit ihrem am südlichen Rand vorhandenen Gehweg ist versiegelt und dient der Erschließung der Kirchenschule und der vorhandenen Wohnbebauung (Kirchenstraße Nrn. 2, 4 und 6). Im Süden befindet sich die Hörwegstraße (Teilfläche der Fl.-Nr. 787) mit dem beidseitigen Gehweg, der Busbucht und vier öffentlichen Schrägparkplätzen.

Die Erschließungsflächen des Gebäudekomplexes auf der Fl.-Nr. 9 vernetzen die Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Hörwegstraße über Kirchenstraße zur Augsburgs Straße.

Grünstrukturen

Die unversiegelten Freiflächen sind unterschiedlich ausgeprägt. Als Rasen ausgeprägte Spielflächen befinden sich im Nordosten, kleinflächig im Süden westlich der 1-fach-Turnhalle sowie südlich und westlich angrenzend an den Kinderhort „Spatzennest“. Überwiegend im Randbereich dieser Flächen ist Baumbestand vorhanden, die Spielfläche westlich der 1-fach-Turnhalle ist mit drei Bäumen überstellt.

Weiterhin sind entlang der Gebäude und Stellplätze lineare Begleitgrünflächen mit Baumbestand vorhanden. Deren flächenhafte Begrünung besteht überwiegend aus einer Bepflanzung mit Bodendeckern und vereinzelt Solitär-Ziersträuchern. Westlich entlang des Hauptgebäudes gegenüber dem Kindergarten „Spatzennest“ ist die Grünfläche als Rasenfläche mit einzelnen Solitär-Ziersträuchern ausgeprägt.

Beim Baumbestand handelt es sich zu einem großen Anteil um einen wertgebenden und zahlreichen Großbaum-Bestand überwiegend mittleren bis hohen Alters. In untergeordneter Anzahl sind auch Bäume jüngerer Altersstruktur vorhanden. Vorherrschende Baumarten sind Spitz-Ahorn, Berg-Ahorn, Linde, Hainbuche, Birke. Eingestreut kommen vor Kiefer, Rot-Buche, Wild-Kirsche, Platane, Kastanie.

Die Sportflächen im Süden sind mit einer geschnittenen Hainbuchen-Hecke umgeben. Der Innen- bzw. Pausenhof des Schulgebäudes ist mit drei Einzelbäumen überstellt.



Abb. 2: Bestandsaufnahme 08-2022 mit DOP20 vom 04.06.2022, mit Bestand, Freiflächen und derzeitigen Nutzungen, magenta: öffentliche Nutzung, mittelrot: Wohnnutzung, rot: Garagen, cyan: Dienstleistung, orange: Einzelhandel, blau: Handwerk/Gewerbe, rote Punkte: Sondierbohrungen/Rammsonden, rot: Geltungsbereich, Plangrundlage © LVG-Bayern (Originalmaßstab 1/1.000)

Umgebende Nutzungen

Umgeben wird der Geltungsbereich im Uhrzeigersinn:

- Im Norden an der Augsburgs Straße sind gemischte Nutzungen von Dienstleistern, Einzelhandel, Handwerk und Beherbergungsbetrieben gemischt mit Wohnnutzung vorhanden, eingestreut mit der kleinen Grünfläche ist die Mariensäule. Dabei weisen die Gebäude unterschiedliche Höhen (von E+D bis E+3) mit unterschiedlichen Gestaltungen und Dachformen (Sattel-, Walm- und Flachdach) auf. Die Kraftfahrzeuge werden überwiegend oberirdisch auf Stellplätzen entlang des Straßenraumes bzw. in den Hofflächen untergebracht.
- Im Osten befinden sich zunächst die kleine St.-Markquarts-Kapelle, die Dorfkirche St.-Martin, darüber hinaus das Friedhofsbüro und die Aussegnungshalle. An die Kirche St.-Martin schließen nach Süden Erdgräberfelder und weiter südlich eine kleinteilige offene Wohnbebauung, überwiegend in Form von Ein- bis Zweifamilienhäusern, an. Dabei weisen die Gebäude unterschiedliche Höhen (von E+D bis überwiegend E+1+D) mit unterschiedlichen Gestaltungen und Dachformen (Sattel- und Walmdach) auf. Die Kraftfahrzeuge werden für die öffentliche Nutzung oberirdisch auf Parkplatzflächen und beim Wohnungsbau sowohl oberirdisch auf Stellplätzen und überwiegend in Flachdachgaragen untergebracht.
- Im Süden, südlich der Hörwegstraße schließt die gewachsene mittlerweile beplante offene Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern bis kleineren Mehrfamilienhäusern an. Eingestreut sind ein Laden (Kiosk (Fl.-Nr. 807/16, Hörwegstraße Nr. 25) und eine gewerbliche Nutzung (Ofenstudio, Fl.-Nr. 807/3, Hörwegstraße Nr. 27). Dabei weisen die Gebäude unterschiedliche Höhen (von E+D bis überwiegend E+1+D) mit unterschiedlichen Gestaltungen und Dachformen (Sattel- und Walmdach) auf. Die Kraftfahrzeuge werden oberirdisch auf Stellplätzen und überwiegend in Flachdachgaragen untergebracht.
- Im Westen schießt zunächst eine offene Wohnbebauung in der Bandbreite von Ein- bis Mehrfamilienhäusern als Einzel- und Doppelhaus an, die dann in die gemischte Bebauung entlang der Augsburgs Straße übergeht. Dabei weisen die Gebäude unterschiedliche Höhen (von E+D über E+1+D bis E+1+T) mit unterschiedlichen Gestaltungen und Dachformen (Sattel- und Flachdach) auf. Die Kraftfahrzeuge werden beim Wohnungsbau sowohl oberirdisch auf Stellplätzen und in Flachdach- oder Satteldachgaragen untergebracht.

Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung der Grundstücke erfolgt:

- Für den motorisierten Individualverkehr (MIV) im Norden über die Augsburgs Straße, im Süden über die Hörwegstraße und im Westen über die Kirchenstraße über die Untere Bahnhofstraße.

- Für den nicht motorisierten Verkehr (NV) für Fußgänger über die beidseitigen Gehwege entlang der Augsburgener Straße und Hörwegstraße und zunächst über den einseitigen Gehweg dann Mischfläche an der Kirchenstraße sowie für Radfahrer über die bestehende Mischnutzung mit dem MIV.
- Der leistungsfähige öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) bindet das Grundstück über zwei Haltestellen mit insgesamt fünf Linien an: direkt nördlich über die Haltestelle „Germering, St.-Martin“ mit den MVV-Regionalbuslinien 857 und 860 sowie der MVV-RufTaxi-Linie 8500 und unmittelbar südlich über die Haltestelle „Germering, Kirchenschule“ mit den MVV-Regionalbuslinien 852 und 858 sowie ebenfalls die MVV-RufTaxi-Linie 8500.

■ **Eigentumsverhältnisse**

Bis auf die beiden nordöstlichen Grundstücke (Fl.-Nrn. 7 und 779/2) befinden sich die Flächen in Eigentum der Stadt.

■ **Vorbelastung des Plangebietes**

2.6.1. Altlasten, Altlastenverdachtsfläche

Von Seiten der Gemeinde sind keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt. Im Zuge des Baugrund- und Altlastengutachten⁷ wurden aus den 13 Sondierbohrungen für die chemische Untersuchung acht Mischproben (MP 1 bis MP 8) ausgewertet. Hierzu wird ausgeführt: *„Entsprechend abfallrechtlicher Bewertung deuten die Böden der Mischproben MP 3 und MP 8 auf eine Einstufung gem. LVGBT⁸ mit Z 1.1 bzw. Z 1.2 hin. Die Einstufung gem. LfW-Merkblatt 3.8/1⁹ erfolgt mit > HW 1. Für die übrigen Mischproben wurden keine Grenzwertüberschreitungen festgestellt. Die Einstufung gem. LVGBT erfolgt mit Z 0, gem. LfW-Merkblatt 3.8/1 mit < HW 1.“*

So wird ferner ausgeführt¹⁰ *„Überschüssiges bzw. zum Wiedereinbau nicht geeignetes Material (Auffüllböden oder organoleptisch auffällige Böden) sind entsprechend den Vorgaben des Abfallrechts zu handhaben.“*

Durch das Sachgebiet 24-1 - Umwelt- und Klimaschutz, Bodenschutzrecht/Staatl. Abfallrecht¹¹ wurde folgende Stellungnahme abgegeben: *„Die im Landkreis Fürstfeldbruck erfassten Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen werden von o.g. Bauleitplanung nicht berührt. Für die vom Bebauungsplan erfassten Flurstücke 7, 9, 779/2, 1129/2, 773, 787 der Gemarkung Germering liegen keine Eintragungen im Altlastenkataster vor. Für die Aufstellung des Bebauungsplanes werden daher von Seiten des Sachgebietes 24-1 - Umwelt- und Klimaschutz, Bodenschutzrecht/Staatl. Abfallrecht keine Bedenken vorgebracht. Es wird darauf hingewiesen, dass die Erfassung der Altstandorte im Landkreis Fürstfeldbruck noch nicht abgeschlossen ist.“*

2.6.2. Kampfmittel

Von Seiten der Gemeinde sind keine Hinweise auf eine potentielle Kampfmittelbelastung bekannt. So wurde eine Luftbildrecherche¹² erstellt. Diese kommt zu folgender Gefährdungsabschätzung:

„Das verwendete historische Bildmaterial weist in den nordwestlichen Bildbereichen Kriegseinwirkungen auf. Hierbei handelt es sich vorwiegend um Sprengtrichter mit Auswurfmasse, welche ihre Ursache in großer Abwurfmunition finden. Zudem können nördlich der Planungsfläche zahlreiche FLAK-Stellungen sowie Splitterschutzgräben verzeichnet werden. In diesen Bereichen muss mit Artillerie gerechnet werden. Der unmittelbare Untersuchungsbereich weist keine Sprengtrichter mit Auswurfmasse auf. Mögliche Kleinmunition (Artillerie) kann bei dem Maßstab der Bilder (1:10.000) unter Umständen nicht lückenlos erkannt werden. Da Gebäude (Städtischer Kindergarten Spatzennest [Originalgebäude die Hackervilla]) im Westen der Fläche bestand bereits 1945. Ob es sich um das selbe Gebäude handelt, ist uns nicht bekannt. Am 30.04.1945 war für Germering der Krieg vorbei und es erfolgte ein kampfloser Einmarsch durch die US-Armee. Den Bildern nach, ist das Risiko auf große Abwurfmunition zu treffen, als gering einzustufen ((Die Recherche bezieht sich lediglich auf das vorhandene Bildmaterial und den markierten Untersuchungsbereich. Eine absolute Kampfmittelfreiheit kann nie bescheinigt werden, da immer die Möglichkeit von vergrabener Munition oder Abwurfmunition aus Zeiten vor/nach Aufnahme der Luftbilder besteht.)“

Auf Grund dieser Erkenntnisse wurde keine weitere Sondierung durchgeführt, sodass keine Bescheinigung der Kampfmittelfreiheit vorliegt.

⁷ mplan: Baugrund- und Altlastengutachten, BV ENB & Sanierung der Kirchenschule und Spatzennest, Projekt Nr. 2020 31 020 vom 13.06.2022, Ziffer 5.4 Ergebnisse der chemischen Untersuchung

⁸ LVGBT: Leitfaden zur Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen, i.d.F. vom 15.07.2021

⁹ LfW-Merkblatt 3.8/1: Untersuchung und Bewertung von Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen und Gewässerverunreinigungen - Wirkungspfad Boden-Gewässer; Bayerisches Landesamt für Wasserwirtschaft, 31.10.2001

¹⁰ mplan: Baugrund- und Altlastengutachten, BV ENB & Sanierung der Kirchenschule und Spatzennest, Projekt Nr. 2020 31 020 vom 13.06.2022, Ziffer 8.8 Überschüssiges Bodenmaterial/Auffüllböden/Altlasten

¹¹ Landratsamt Fürstfeldbruck, Teil des Schreibens vom 24.07.2023 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB

¹² Geolog Fuß/Hepp GbR: Luftbildrecherche: BV Neubau Kindergarten und Grundschule Germering, wohl 31.03.2022

2.6.3. **Verwertungs- und Ablagerungsfähigkeit von Bauteilen**

Vor Rückbau von baulichen Anlagen, z.B. ehemaliger Gewerbebetriebe, teils auch beim Rückbau von Büro- und Wohnhäusern, ist ein mit den zuständigen Fachstellen abgestimmtes, fachlich qualifiziertes Rückbaukonzept zu erstellen. Dabei sind die Anforderungen der Mitteilungen der Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft¹³ und Arbeitshilfe des LfU zum Rückbau¹⁴, zu berücksichtigen.

2.6.4. **Verkehrsrgeräusche**

Der nördliche Teil des Geltungsbereichs wird durch die Verkehrsrgeräusche der Augsburgener Straße berührt.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch das Ingenieurbüro Greiner eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung¹⁵ erstellt, diese kommt zu folgenden Ergebnissen:

„Verkehrsrgeräusche

Aufgrund der Straßenverkehrsrgeräusche (Augsburger Straße, Untere Bahnhofstraße, Hörwegstraße) treten im Süden am Baukörper A der Schule Beurteilungspegel von bis zu 60 dB(A) tags sowie im Norden am Haus der Kinder von bis zu 59 dB(A) tags auf. Im zentralen Bereich der geplanten Bebauung liegen der Beurteilungspegel im Wesentlichen unter 55 dB(A). Der für die Beurteilung angesetzte schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 für MI-Gebiete (60 dB(A) tags) wird somit an der geplanten Bebauung eingehalten bzw. unterschritten. Im wesentlichen Bereich des Geländes einschließlich der Freiflächen für Spiel und Sport wird auch der Schutzanspruch eines WA-Gebietes (Orientierungswert 55 dB(A) tags) gewährleistet. Aufgrund der Verkehrsrgeräuschbelastung ergeben sich nur in den o.g. Randbereichen erhöhte Anforderungen an den passiven Schallschutz der Gebäude nach DIN 4109...

...Im Bereich der Freiflächen für Spiel und Sport (Pausenhof West und Ost, Allwettersportplatz [Allwetterplatz], Tartanbahn [Laufbahn], Freispielfläche Haus der Kinder [östlich des Hauses]) sind aufgrund der Verkehrsrgeräuschbelastung von größtenteils unter 55dB(A) tags keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Hier liegen gute Verhältnisse für Spiel und Kommunikation der Kinder vor.“

2.6.5. **Geräusche durch Kindertageseinrichtung, -spielplätze und Schulhöfe**

Von der Schule und Kindertageseinrichtung gehen Beeinträchtigungen durch Lärm, der durch die Nutzung von Freiflächen als Pausenhof/Spielbereich, durch Schulsport, das Holen und Bringen der Kinder entsteht, aus. Hinsichtlich der Lärmimmissionen, die von Kindergarten- und Grundschul-Kindern verursacht werden, ist auf § 22 Abs. 1a BImSchG zurückzugreifen. Nach dieser Vorschrift sind Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Denn der Pausenhof der Grundschule ist als ähnliche Einrichtung wie ein Kinderspielplatz zu werten, denn er dient wie dieser dem Ausleben des Spielbedürfnisses und des Bewegungsdrangs von Kindern. So sind Geräusche spielender Kinder Ausdruck der kindlichen Entwicklung und Entfaltung und daher grundsätzlich zumutbar; es gilt gewissermaßen ein absolutes Toleranzgebot für die Anwohner. Das Ingenieurbüro Greiner kommt in der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung¹⁶ zu folgenden Ergebnissen:

„Schule und Kinderbetreuung

Aufgrund [der] geplanten Schule und Kinderbetreuungseinrichtungen werden die hilfswise heranzuziehenden Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV an der umliegenden schutzbedürftigen Wohnbebauung sowie dem Friedhofsgelände um mindestens ca. 5 bis 13 dB(A) unterschritten. Die Schallimmissionen in der Umgebung der geplanten Schule und Kinderbetreuung sind daher als unkritisch einzustufen. Für die geplanten Gebäude ergeben sich keine besonderen Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile. Bei üblicher Bauweise sind die Schallemissionen aus den Räumlichkeiten nach außen vernachlässigbar gering.

Für die Sport- und Spielflächen im Freien sind ebenfalls keine besonderen Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Bei Kletter- und Spielgeräten sollte dem Stand der Technik entsprechend auf lärmarme Ausführungen geachtet werden. Gemäß den Angaben der Stadt Germering soll zukünftig unter Umständen auch eine Nutzung der Freispielflächen außerhalb der Schulzeiten möglich sein („Programm kinderfreundliche Kommune“). Aus schalltechnischer Sicht bestehen diesbezüglich keine Bedenken. Die hiermit verbundenen Schallemissionen sind aufgrund der dann deutlich geringeren Anzahl von Kindern im Vergleich zum Schul- bzw. Kinderhausbetrieb unkritisch.“

¹³ Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20: „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln“ 06.11.2003

¹⁴ Bayerisches Landesamt für Umweltschutz LfU: „Arbeitshilfe Kontrollierter Rückbau: Kontaminierte Bausubstanz - Erkundung, Bewertung und Entsorgung“, 2003

¹⁵ IB Greiner, Bebauungsplan IG 23.1 „Kirchenschule“ Stadt Germering, Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Schul- bzw. Sport- und Freizeitgeräusche sowie Verkehrsrgeräusch), Bericht Nr. 2222025/2 vom 24.11.2023

¹⁶ ebenda

2.6.6. **Geräusche durch außerschulische Nutzung**

In Bezug auf die Geräusche durch die außerschulische Nutzung der Sporthalle kommt das Ingenieurbüro Greiner in der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung¹⁷ zu folgenden Ergebnissen:

„Sporthalle

Die geplante außerschulische Nutzung der Sporthalle ist ebenfalls als unkritisch einzustufen. Die einzuhal- tendenden Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV werden bereits an der nächstgelegenen Bebauung um min- destens 6 dB(A) unterschritten. Für die geplante Sporthalle ergeben sich keine besonderen Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile. Bei üblicher Bauweise sind die Schallemissionen aus der Sport- halle nach außen vernachlässigbar gering.“

2.6.7. **Gottesdienst- und Friedhofsnutzung**

Östlich des Geltungsbereiches befindet sich die Dorfkirche „St.-Martin“ mit dem städtischen Friedhof. Im Rahmen von Gottesdiensten, Trauerfeiern und Beerdigungen können Geräusche von Eucharistiefiern, Orgelspiel, Gesang, Fahrzeugen, Musik/Salut bei Beerdigungen, Trauerreden, Erdarbeiten etc. entstehen. Umgekehrt zeichnet sich die Friedhofsnutzung durch eine besondere Störeffektivität aus. Der Schutz der Bestattung und des Totengedenkens erfordert daher eine Rücksichtnahme durch die Nachbarschaft. Durch mit der Schul- und Kindergartennutzung einhergehende Alltagsbeschäftigungen der Grundstücksnachbarn - z.B. in Form von Kinderspiel, Lachen, Feiern und der Grundstückspflege - kann das Totengedenken und das Pietätsgefühl der Trauernden beeinträchtigt werden.

2.6.8. **Elektromagnetische Immissionen**

Auf dem Gebäude des Rathauses (Rathausplatz Nr. 1, Fl.-Nr. 720) befindet sich ein Funkmast mit zurzeit 18 Mobilfunk-Sendeantennen und eine sonstige Funkanlage. Die für diesen Standort gültigen standortbe- zogenen Sicherheitsabstände sind folgende:

| Standortbezogener Sicherheitsabstand¹⁸ | | | |
|--|--------------------------------------|--------------------------------------|---|
| Die Sicherheitsabstände der einzelnen Sendeantennen wurden entsprechend ihrer Montage und ihrer Ab- strahlrichtung bereichsbezogen (Sektor) zu standortbezogenen Sicherheitsabständen zusammengefasst. Dabei wurde auch der Einfluss der relevanten Feldstärken von umliegenden ortsfesten Funkanlagen be- rücksichtigt. | | | |
| | In Hauptstrahlrichtung (in Meter) | In vertikaler Richtung (in Meter) | Montagehöhe der Be- zugsantenne über Grund (in Meter) |
| Gesamtbereich | 16,72 m | 3,72 m | 27,4 m |

Tab. 1: Standortbescheinigung 542348 vom 15.03.2021

Aufgrund des Abstandes des Bebauungsplanes zum Standort von über ca. 150 m werden die festgelegten Sicherheitsabstände deutlich überschritten. Eine durchgeführte EFM-Messreihe¹⁹ am Mündungsbereich des Schulweges in die Hörwegstraße zeigte, dass an diesem Messort die Grenzwerte um maximal 0,19 Prozent ausgeschöpft wurden.

■ **Natürliche Grundlagen**

2.7.1. **Bodenbeschaffenheit**

In der Übersichtsbodenkarte wird die bodenkundliche Bewertung mit: „*Besiedelte Flächen mit anthropogen geprägten Bodenformen und einem Versiegelungsgrad > 70 %; bodenkundlich nicht differenziert*“ (Legen- deneinheit 997b) angegeben. Zur Bodenart sind keine Informationen verfügbar.

2.7.2. **Baugrund- und Altlastengutachten**

Für den Geltungsbereich wurde ein Baugrund- und Altlastengutachten von der mplan eG²⁰ erstellt. Hierfür wurden insgesamt 13 Sondierbohrungen (Durchmesser 100 mm, BS 1 bis BS 13) bis max. ca. 5,0 m Tiefe abgeteuft sowie 13 schwere Rammsondierungen (DPH 1 bis DPH 13) bis zu einer Tiefe von max. 3,9 m unter Geländeoberkante durchgeführt.

Neben den **Untersuchungsergebnissen** (Geologischer und hydrologischer Überblick, Ergebnisse der Feldarbeiten der Bohrungen bzw. Rammsondierungen, Ergebnisse der bodenmechanischen Laborversu- che, Ergebnisse der chemischen Untersuchung, Bodenmechanische Kennziffern) erfolgte die Beurteilung der Baugrundverhältnisse (Eigenschaften und Eignung des Baugrundes, Grundwasser, Bewertung potentieller Grundwassernutzung [Wärmepumpe]) sowie eine Gründungsberatung Neubau (Gründungsempfeh- lung, Gründung auf Fundamenten/Vouten – aufnehmbare Sohldrucke jeweils für unterkellerte

¹⁷ ebenda

¹⁸ www.bundesnetzagentur.de, Unterpunkte: Verbrauchportal, Digitales und Telekommunikation, Funktechnik, Funkanlagen und elektromagnetische Felder: Standortbescheinigung 542348 vom 15.03.2021, Datenabruf 05/2023

¹⁹ www.bundesnetzagentur.de, Unterpunkte: Verbrauchportal, Digitales und Telekommunikation, Funktechnik, Funkanlagen und elektromagnetische Felder; EMF-Meßreihe, 13.09.2007, Datenabruf 05/2023

²⁰ mplan: Baugrund- und Altlastengutachten, BV ENB & Sanierung der Kirchenschule und Spatzennest, Projekt Nr. 2020 31 020 vom 13.06.2022

Bereiche/nicht unterkellerte Bereiche, Gründung auf einer Bodenplatte-Bettungsmodell) und Hinweise zur Planung und Bauausführung (Erdarbeiten Baugrube, Bauwasserhaltung, Böschungen und Verbau, Frostsicherheit, Arbeitsraumhinterfüllung, Feuchtigkeitsschutz im Endzustand, Beseitigung von Dach- und Oberflächenwasser, Überschüssiges Bodenmaterial/Auffüllböden/Altlasten, Nachbarbebauung, Bodenmechanische Kontrollprüfungen und Sonstiges).

2.7.3. Oberflächengewässer

Es befinden sich keine Oberflächengewässer innerhalb des Geltungsbereiches. Nordwestlich in ca. 1,24 km Entfernung befindet sich der von Süden nach Norden verlaufende Holzbach (Gewässer 3. Ordnung, Gewässerkennzahl 16452) auf einer Höhe von ca. 529,8 m ü.NHN.

2.7.4. Grundwasser

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches ist die Grundnetz-Messstelle (Germering HSNr 46 2585B²¹) des staatlichen Messnetzes der Wasserwirtschaftsverwaltung vorhanden. So wurde seit 1951 bei einer Geländeoberkante von 534,60 m ü.NN als bislang höchster Wasserstand 532,34 m ü.NN (damit 2,26 m unter GOK), als mittlerer Wasserstand 530,37 m ü.NN, als niedrigster Wasserstand 528,90 m ü.NN gemessen. Vom Wasserwirtschaftsamtes²² wurde u.A. folgende Stellungnahme abgegeben: „Laut Unterlagen sowie gemäß der Grundwassermessstelle GERMERING 285B ist mit einem mittleren - hohen Grundwasserstand zu rechnen. Wir empfehlen in den Unterlagen auf eine evtl. notwendige Wasserrechtliche Erlaubnis hinzuweisen...“

In der Hinweiskarte „Hohe Grundwasserstände“²³ wird das Gebiet als „potenziell von hohem Grundwasserstand betroffene Gebiete“ bewertet, was als Übersichtsbeobachtung auf einen Grundwasserstand von weniger als 3 Meter unter Gelände hindeutet.

Im Baugrund- und Altlastengutachten²⁴ wird hierzu ausgeführt:

„Der mittlere Grundwasserstand (MGW) befindet sich bei ca. 530,5 m (Nord) bis ca. 531,2 m üNHN2016 (Süd). Der Bemessungswasserstand im Bauzustand (HW_{Bau}) wurde mit 531,1 m (Nord) bis ca. 531,8 m üNHN2016 (Süd) empfohlen. Der Bemessungswasserstand im Endzustand (HW_{End} inkl. Sicherheitszuschlag) liegt bei ca. 532,8 m (Nord) bis ca. 533,4 m üNHN2016 (Süd). Demnach stehen tiefere Eingriffe in den Baugrund unter dem Einfluss des Grundwassers.“

Damit ist von einem niedrigen Grundwasserflurabstand auszugehen.

2.7.5. Wild abfließendes Wasser/Starkregen

Vom Wasserwirtschaftsamtes²⁵ wurde u.A. folgende Stellungnahme abgegeben:

„...Infolge von Starkregenereignissen können im Planungsgebiet Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Beispielsweise sollten Gebäudeöffnungen wie Kellerfenster oder -eingangstüren wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.“

2.7.6. Klimadaten

Die mittlere Niederschlagshöhe und mittlere Lufttemperatur (in 2 m Höhe) im Geltungsbereich²⁶ betragen:

- Mittlere Lufttemperatur (Sommerhalbjahr*): 14 bis < 15° C
- Mittlere Lufttemperatur (Winterhalbjahr*): 2 bis < 3° C
- Mittlere Niederschlagshöhe (Sommerhalbjahr*): Ø 600 bis 650 mm
- Mittlere Niederschlagshöhe (Winterhalbjahr*): Ø 350 bis 400mm

■ Energie-Atlas Bayern²⁷

- Potentiale aus Wasserkraft sind in näherer Umgebung nicht kartiert.
- Potentiale aus Biomasse bzw. Abwärme befinden sich in ca. 890 m Entfernung an der Gertrude-Blanche-Straße und werden von den Stadtwerken Germering als Fernwärmenetz (Germering Norden) mit betrieben.

²¹ www.gkd.bayern.de/de/grundwasser/oberesstockwerk: Germering HSNr 46 2585B Messtellen-Nr. 16008, Germering HSNr 46 2585B

²² Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 11.07.2023 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB

²³ www.lfu.bayern.de/wasser/grundwasservorkommen/hohe_grundwasserstaende/index.htm, Datenabruf 05/2023

²⁴ mplan: Baugrund- und Altlastengutachten, BV ENB & Sanierung der Kirchenschule und Spatzennest, Projekt Nr. 2020 31 020 vom 13.06.2022, Ziffer 6.2

²⁵ Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 11.07.2023 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB

²⁶ www.energieatlas.bayern.de/thema_geothermie/oberflaeche/anleitung.html, Datenabruf 05/2023

²⁷ www.karten.energieatlas.bayern.de, Datenabruf 05/2023

- Für geothermisches Potential wird bei einer Ersteinschätzung²⁸ der Geltungsbereich bei Grundwasser-Wärmepumpen und Erdwärmekollektoren als „möglich“ und bei Erdwärmesonden als „möglich (bedarf einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde)“ bewertet.
- Für Solarenergie wird eine Globalstrahlung im Jahresmittel von ca. 1.180 - 1.194 kWh/m² und eine Sonnenscheindauer (im Jahresmittel) von ca. 1.650 - 1.699 h/Jahr angegeben.
- Für Windenergie wurde eine Windgeschwindigkeit in 10 m Höhe von 3,21 m/s ermittelt.

Für die Stadt Germering wurde aus statistischen Daten zum 31.12.2021 ein Gesamtstromverbrauch von 108.936 MWh mit einem berechneten Gesamtstromverbrauch durch erneuerbare Energien von nur 4,4 % ermittelt und liegt damit deutlich unter dem Anteil des Landkreises Fürstentum Bruck von 35,0 % bzw. Oberbayerns mit 41,5 %.

Demographiestudie/Schulentwicklungsplanung



Abb. 3: rot: Sprengel "Schule an der Kirchenstraße", schwarz: übriges Stadtgebiet, Quelle: PROTIP Salm&Stegen 2019, Plangrundlage wohl © LVG-Bayern (Originalmaßstab keiner)

Auf Basis der Aktualisierung der Demographiestudie²⁹ wurden Überlegungen bzw. Varianten zur Schulentwicklungsplanung für die Germeringer Grundschulen im Stadtrat am 16.03.2021 vorgestellt.

So ist das Stadtgebiet Germering in vier Grundschulsprengel gegliedert. Die in einem bestimmten Sprengel wohnenden schulpflichtigen Kinder sind grundsätzlich zum Besuch der Schule im betreffenden Sprengel verpflichtet. Im Rahmen des „Gesamtkonzepts sozialer Infrastruktur und Folgekosten“³⁰ wurden für die vier Schulsprengel der Stadt eine Prognose der Fallzahlen schulpflichtiger Kinder jeweils eigenständige

²⁸ www.umweltatlas.bayern.de Thema: „Angewandte Geologie“, Unterpunkt: „Oberflächennahe Geothermie“, Datenabruf 05/2023

²⁹ Büro Salm&Stegen

³⁰ Stadt Germering: „Gesamtkonzept soziale Infrastruktur und Folgekosten“, bearbeitet durch Arbeitsgruppe für Sozialplanung und Altersforschung; Hoffmann&Greß Rechtsanwälte PartGmbH, Salm & Stegen, wohl 2019

Prognosemodelle aufgesetzt, die insbesondere auf eine teilträumlich differenzierte Analyse der Zu- und Fortzüge beruht. Dabei wird zwischen der Basisvariante³¹ und der Baulandvariante³² unterschieden.

Als Ergebnis der Studie lässt sich für den Sprengel der 4-zügigen Kirchenschule eine Erhöhung der Anzahl der in der Basisvariante auf 20 Klassen (+ 4 Klassen damit 5-zügige Grundschule) und bei der Baulandvariante auf 24 Klassen (+ 8 Klassen damit 6-zügige Grundschule) festhalten, der in den kommenden drei bis vier Jahren entsteht. Gemäß Beschluss des Stadtrates vom 10.05.2022 wurde für die Kirchenschule und damit für die Bauleitplanung eine 6-zügige Grundschule zugrunde gelegt, der nach Auffassung der Regierung von Oberbayern dem zusätzlichen Bedarf für das Stadtgebiet entspricht.

■ Schutzgüter

2.10.1. Schutzgut Mensch (Immissionsschutz-Wohnen)

Der Geltungsbereich selbst ist geprägt durch die städtische Grundschule / Kirchenschule mit 16 Klassen und ca. 365 Kindern inkl. Mittagsbetreuung und Ganztageschule, einen städtischen integrativen Hort mit 150 Plätzen sowie den zweigruppigen Kindergarten „Spatzennest“ mit 50 Plätzen und 2-gruppiger integrativer Schulkinderkategorie, jeweils mit zugehörigen Freiraum-, Spiel- und Sportanlagen.

Im nördlichen Anschluss befinden sich Mischnutzungen entlang der Augsburgener Straße, Wohnbebauung an der Kirchenstraße, im Osten der Friedhof mit der Kirche St.-Martin sowie Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern. Südlich der Hörwegstraße sowie westlich des Geltungsbereiches schließt ebenfalls Wohnbebauung an.

Der nördliche Teil des Geltungsbereiches wird durch die Verkehrsgeräusche der Augsburgener Straße berührt. Im Süden verläuft die Hörwegstraße mit Bushaltestelle, von welcher ebenfalls Verkehrsgeräusche ausgehen.

Insbesondere zwischen den beiden benachbarten Nutzungen Schule / Kinderbetreuung und dem Friedhof besteht ein gewisses Konfliktpotenzial, da dem Spiel- und Bewegungsbedürfnis der Kinder mit den typischen einhergehenden Geräuschen das Ruhebedürfnis auf dem Friedhof entgegensteht.

Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen ausgehen, gelten im Regelfall nicht als schädliche Umwelteinwirkung und sind von den Anwohnern der umgebenden Wohnbebauung hinzunehmen.

Der Geltungsbereich selbst hat aufgrund seiner Nutzung und Zweckbestimmung Schule / Kinderbetreuung keine direkte Bedeutung für das Schutzgut Mensch (Immissionsschutz-Wohnen), wirkt jedoch auf die angrenzende Wohnbebauung durch Geräuscentwicklung ein.

Bezüglich weiterer detaillierter Informationen bezüglich der Vorbelastungen wird auf das Kapitel „Vorbelastung des Plangebietes“ verwiesen.

2.10.2. Schutzgut Mensch (Erholung)

Zur Grundausstattung einer Grundschule und eines Kinderhorts / Kindergartens gehören neben den Einrichtungen der Wissensvermittlung und Betreuung insbesondere auch Spiel- und Sporteinrichtungen sowie Ruhebereiche, auch im Freiraum. Dies spielt auch im Hinblick auf die Mittags- und Ganztagesbetreuung eine große Rolle. Der Geltungsbereich hat somit eine hohe Bedeutung für das Schutzgut Mensch (Erholung).

2.10.3. Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Amtlich kartierte Biotop (amtliche Biotopkartierung) sowie Schutzgebiete und Schutzobjekte nach §§ 23 bis 29 BNatSchG/europäische Schutzgebiete (FFH- bzw. Vogelschutzgebiete)³³ sowie Flächen bzw. Teilflächen nach Art. 23/Art. 16 BayNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG sind im Geltungsbereich und dessen räumlich-funktionalen Umgriff - auch aufgrund seiner innerstädtischen Lage - nicht vorhanden.

Der Geltungsbereich mit einer Gesamtfläche von ca. 19.925 m² ist überwiegend bebaut mit Gebäuden (Schule / Kinderhort, Turnhallen, Kindergarten), Sport- und Spielanlagen, Parkplätzen, Wegeverbindungen, etc. Die Versiegelung inklusive der Verkehrsflächen umfasst eine Flächengröße von ca. 15.405 m². Die unversiegelten Flächen weisen eine Fläche von ca. 4.415 m² auf und sind folgendermaßen ausgeprägt: Spielbereiche / Rasenflächen befinden sich im Nordosten, im Süden westlich der 1-fach-Turnhalle und südlich/westlich angrenzend an den Kindergarten „Spatzennest“. Überwiegend im Randbereich dieser Flächen ist Baumbestand vorhanden, die Spielfläche westlich der 1-fach-Turnhalle ist mit drei Bäumen überstellt. Weiterhin sind entlang der Gebäude und Stellplätze lineare Begleitgrünflächen mit Baumbestand vorhanden. Deren flächenhafte Begrünung besteht überwiegend aus einer Bepflanzung mit Bodendeckern und vereinzelt Solitär-Ziersträuchern. Westlich entlang des Hauptgebäudes gegenüber dem Kindergarten „Spatzennest“ ist die Grünfläche als Rasenfläche mit einzelnen Solitär-Ziersträuchern ausgeprägt.

³¹ Basisvariante: Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsbewegungen im durchschnittlichen Bezugszeitraum von 2012 bis 2017, Quelle: „Gesamtkonzept soziale Infrastruktur und Folgekosten“

³² Baulandvariante: Szenario aufbauend auf die Basisvariante zuzüglich der Berücksichtigung von größeren Bauvorhaben im Sprengelbereich

³³ BayernAtlas, geoportal.bayern.de/bayernatlas, Thema Natur, Auswahl Biotopkartierung und Schutzgebiete, Datenabruf 05/2023

Beim Baumbestand handelt es sich zu einem großen Anteil um einen wertgebenden und zahlreichen Großbaum-Bestand überwiegend mittleren bis hohen Alters mit Stammdurchmessern bis ca. 0,7 m. In untergeordneter Anzahl sind auch Bäume jüngerer Altersstruktur vorhanden. Vorherrschende Baumarten sind Spitz-Ahorn, Berg-Ahorn, Linde, Hainbuche, Birke. Eingestreut kommen vor Kiefer, Rot-Buche, Wild-Kirsche, Platane, Kastanie.

Die Sportflächen im Süden sind mit einer geschnittenen Hainbuchen-Hecke umgeben. Der Innen- bzw. Pausenhof des Schulgebäudes ist mit drei Einzelbäumen überstellt.

Aufgrund der bestehenden Freiraumnutzungen (Spiel- und Sportaktivitäten der Schülerinnen / Schüler und betreuten Kinder bestehen Störungen durch Beunruhigung / Lärm sowie Störungen durch Beleuchtung.

Die Laubbäume haben insgesamt eine mittlere bis hohe Bedeutung für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt. Die Flächenbegrünung weist nur eine geringe Wertigkeit auf.

Artenschutz - Methodik und Bestandserfassung

Gemäß Artenschutzkartierung³⁴ (ASK) befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches keine Fundpunkte/Fundflächen. Der nächstgelegene Fundpunkt liegt direkt östlich im Friedhof. Hierbei handelt es sich um den Nachweis unbestimmter Fledermäuse aus dem Jahr 2003.

Die Baumbestände innerhalb des Geltungsbereiches stellen ein (potenzielles) Fortpflanzungs-, Ruhe- und Nahrungshabitat für Vogelarten der Gehölze (Höhlen- und Freibrüter) und Baum-bewohnende Fledermäuse dar.

Bei einer Übersichtsbegehung im Hinblick auf den Baumbestand wurden an einigen Altbäumen mit Stammdurchmesser ab 0,5 m Strukturen, wie z.B. Vertiefungen in der Rinde, beginnende Höhlenbildung und faulende Vertiefungen bei Astabschnitten, festgestellt.

An den Gebäuden wurden Strukturen festgestellt, die sich zumindest potenziell und temporär als Zwischenquartier für Gebäude-bewohnende Fledermäuse eignen. So wurden z.B. an der 1-fach-Turnhalle Spalten zwischen der Attikaverblechung und der Fassade festgestellt, welche als Zwischenquartier für Fledermäuse in Frage kommen könnten.

Von Seiten des Sachgebietes Umweltangelegenheiten der Stadt Germering liegen Erhebungen zu Gebäudebrütern (Vögel) vor. Am Nordteil der Schule Richtung Augsburgener Straße wurden Quartiere/Nester des Mauerseglers und Sperlings nachgewiesen, ebenso Toffunde im Gebäude.

Aufgrund der zahlreichen Hinweise und vorliegender Daten wurde zunächst eine Relevanzprüfung zur Abschichtung möglicherweise betroffener Arten durchgeführt.

Artenschutz - Relevanzprüfung

Für die Abschichtung der möglicherweise vom Planungsvorhaben betroffenen Arten wurde die saP-Internehilfe des LfU herangezogen. Für die räumliche Eingrenzung der Verbreitungsgebiete wurden die vier TK-Blätter 7834 (München Pasing), 7833 (Fürstenfeldbruck), 7933 (Weßling) und 7934 (Starnberg Nord), für die Abschichtung der betroffenen Lebensräume die im Planungsgebiet vorkommenden Lebensraumtypen „Hecken und Gehölze“ + „Verkehrsflächen, Siedlungen und Höhlen“ zugrunde gelegt.

Entgegen der Empfehlung des LfU wurde für die Eingrenzung der Verbreitungsgebiete nicht der Landkreis Fürstenfeldbruck herangezogen, da das Planungsgebiet am äußersten südöstlichen Rand des Landkreises liegt, jedoch relativ zentral innerhalb der o.g. vier TK-Kartenblätter.

Säugetiere ohne Fledermäuse:

Es sind gemäß der o.g. Abschichtung keine saP-relevanten Arten innerhalb der vier TK-Blätter betroffen. Die Haselmaus ist innerhalb der vier TK-Blätter nicht verzeichnet. Geeignete Habitatstrukturen (lichte Wälder oder Baumbestände mit gut ausgebildeter Strauchschicht) befinden sich nicht innerhalb des Vorhabengebietes. Der Biber ist als Gewässerart für das Vorhabengebiet nicht relevant, da keine entsprechenden Lebensräume vorhanden sind. Ein Vorkommen und eine Betroffenheit der beiden Tierarten können ausgeschlossen werden.

Fledermäuse:

Innerhalb der vier TK-Blätter sind zahlreiche Fledermausarten verzeichnet.

Aufgrund vorhandener Quartierstrukturen für Fledermäuse im Baum- und Gebäudebestand und der durch das Vorhaben zu erwartenden Betroffenheit wurden Erhebungen durchgeführt. Die Ergebnisse sind in der nachfolgenden Zusammenfassung der Artenschutzbeiträge aufgeführt.

Kriechtiere

Als saP-relevante Arten sind innerhalb der vier TK-Blätter die Schlingnatter (*Coronella austriaca*), die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) und die Mauereidechse (*Podarcis muralis*) aufgeführt.

Für alle drei Reptilienarten ist ein abwechslungsreiches Mosaik an unterschiedlichen Lebensraumstrukturen zum Aufbau einer stabilen Population erforderlich, welches die folgenden Bausteine beinhalten muss: exponierte Sonnenplätze und schattige Versteckmöglichkeiten in Hohlräumen (z. B. Wurzelstöcke,

³⁴ Bayerisches Landesamt für Umwelt: Artenschutzkartierung Stand 05/2023

Steinschüttungen, Trockenmauern, Steinbrüche, Geröllhalden) für die Temperaturregelung, halboffene Vegetationsstrukturen (z. B. Halbtrocken- und Trockenrasen) mit hohem Vorkommen an Beutetieren (Insekten), gut grabbare, ungestörte und besonnte Sandflächen für die Eiablage sowie frostfreie unterirdische Überwinterungsmöglichkeiten in Hohlräumen.

Alle diese Lebensraumstrukturen sind im Vorhabengebiet aufgrund der intensiven Flächennutzungen nicht vorhanden.

Ein Vorkommen und eine Betroffenheit der genannten Reptilienarten können ausgeschlossen werden.

Lurche

Als saP-relevante Art ist innerhalb der vier TK-Blätter lediglich der Nördliche Kammolch (*Triturus cristatus*) aufgeführt. Innerhalb des Vorhabengebietes sind keine Laichgewässer (z. B. Weiher, Teiche, Regenrückhaltebecken, Altwässer, Gräben) vorhanden. Auch Landlebensräume (z. B. Feucht- und Nasswiesen, Brachen, lichte Wälder mit Tagesverstecken wie Steinhäufen, Holzstapel, Wurzelteller, Totholz) befinden sich nicht innerhalb des Vorhabengebietes.

Ein Vorkommen und eine Betroffenheit des Nördlichen Kammolches können ausgeschlossen werden.

Käfer

Als saP-relevante Art ist innerhalb der vier TK-Blätter lediglich der Eremit (*Osmoderma eremita*) aufgeführt. Innerhalb des Vorhabengebietes sind jedoch keine geeigneten Höhlenbäume (Brusthöhendurchmesser meist > 1 m, Baumhöhle mit mehreren Litern Mulm) vorhanden.

Ein Vorkommen und eine Betroffenheit des Eremiten können ausgeschlossen werden.

Schmetterlinge

Es sind keine saP-relevanten Arten innerhalb der vier TK-Blätter aufgeführt. Ein Vorkommen und eine Betroffenheit können ausgeschlossen werden.

Gefäßpflanzen

Es sind keine saP-relevanten Arten innerhalb der vier TK-Blätter aufgeführt. Ein Vorkommen und eine Betroffenheit können ausgeschlossen werden.

Vögel

Innerhalb der vier TK-Blätter sind für die relevanten Lebensraumstrukturen zahlreiche Vogelarten verzeichnet. Aufgrund vorhandener Quartierstrukturen für Vögel im Baum- und Gebäudebestand und der durch das Vorhaben zu erwartenden Betroffenheit wurden Erhebungen durchgeführt. Die Ergebnisse sind in der nachfolgenden Zusammenfassung der Artenschutzbeiträge aufgeführt.

Artenerhebungen

Auf Grundlage der Relevanzprüfung wurden in fachlicher Abstimmung mit dem Sachgebiet Umweltangelegenheiten und der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Fürstfeldbruck Artenerhebungen zu den Tierartengruppen der Fledermäuse und Vögel durchgeführt und die Ergebnisse in zwei Artenschutzbeiträgen³⁵ dokumentiert.

Durch die Dipl.-Biologin Frau Anika Lustig wurde das Vorkommen der Fledermäuse in Bauabschnitt 1 erfasst und in diesem Zusammenhang auch das Vorkommen von Gebäudebrütern am Gebäudebestand (Kindergarten „Spatzennest“ und 1-fach - Turnhalle) miterfasst. Weiterhin wurden die zu fällenden Bäume in Bauabschnitt 1 auf Quartierstrukturen für Fledermäuse und Vögel untersucht. Die Ergebnisse wurden im Artenschutzbeitrag „Fledermäuse und Gebäudebrüter - Bauabschnitt I“ vom 21.10.2023 (Dipl.- Biologin A. Lustig) dokumentiert.

Durch den Dipl.- Biologen Dr. Hermann Stickroth wurden im Gesamtgebiet die Brutvögel (Gebäudebrüter und Gehölzbrüter) kartiert sowie ebenfalls Quartierstrukturen für Fledermäuse und Vögel an den Bäumen im Gesamtgebiet erfasst. Die Ergebnisse wurden im „Kartierbericht Brutvögel“ vom 16.10.2023 (Dipl.- Biologe Dr. H. Stickroth) dokumentiert.

In beiden Artenschutzbeiträgen wurden die Wirkungen des Vorhabens auf die untersuchten Tierartengruppen dargelegt und Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sowie zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF)) ausgearbeitet. Die Ergebnisse wurden jeweils in einem gutachterlichen Fazit zusammengefasst.

³⁵ **Kartierbericht Brutvögel** zum Vorhaben „BP Ersatzneubau Kirchenschule / Spatzennest in Germering“, Dr. Hermann Stickroth, Augsburg, 16.10.2023

sowie

Artenschutzbeitrag - Fledermäuse und Gebäudebrüter - Im Vorfeld des geplanten Rückbaus der Kirchenschule in Germering - Bauabschnitt I -, Dipl.- Biologin Anika Lustig, Mering, 21.10.2023

Ergebnisse Artenschutzbeitrag - Fledermäuse und Gebäudebrüter Bauabschnitt I - (A. Lustig, 21.10.2023)

1-fach - Turnhalle mit Anbau auf Nord- und Ostseite und Eingangsbereich

Fledermäuse

- Mehrere potenzielle Hangplatzmöglichkeiten für Fledermausarten - insbesondere Spaltenquartiere für die Gattung Pipistrellus;
- An einigen Stellen Möglichkeiten für Fledermäuse zum Aufsuchen von Hangplätzen hinter der Außenfassade und im Zwischendachbereich;
- Keine Hinweise auf Nutzung als Fledermausquartier durch Kotspuren / Kotpellets;
- Einmaliger Nachweis der Zwergfledermaus im Juli beim Abflug von der Ostseite der Turnhalle, somit Nachweis eines Einzelquartiers / Einzelhangplatzes zum Übertagern; eine größere Kolonie kann ausgeschlossen werden.

Gebäudebrüter

- Mehrere Quartiermöglichkeiten an Schadstellen am Flachdachabschluss für Gebäudebrüter;
- Keine Hinweise und Nachweise von Besatzspuren durch Gebäude-bewohnende Vogelarten; eine Nutzung des Gebäudes als Brutplatz kann mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Kindergarten „Spatzennest“ mit Nebengebäuden

- Mehrere Quartiermöglichkeiten im Außenbereich in Form von kleineren Schadstellen in der Fassade, unterhalb der Regenrinne und in der Fassadenbegrünung an der Nordseite;

Fledermäuse

- Einflugmöglichkeiten in den Kaldachboden für Fledermäuse durch Schadstellen, jedoch keinerlei Hinweise auf einen Besatz;
- Keine Einflugmöglichkeiten in den Keller für Fledermäuse, häufige Nutzung des Kellers durch den Kindergarten;
- Keine aus- und einfliegenden Fledermäuse im Juni und Juli; eine Wochenstube kann daher ausgeschlossen werden.

Gebäudebrüter

- Nachweis einer brütenden Amsel in der Fassadenbegrünung; die Amsel zählt zu den Freibrütern.
- Nachweis zweier Nistplätze an der Westseite unter der Regenrinne; ein Nistplatz war von einem Brutpaar des Haussperlings besetzt, der andere Nistplatz war unbesetzt.
- Am Haus konnte auch der Hausrotschwanz (kein Brutnachweis!) beobachtet werden.

Außenbereich mit Funktionsbezügen zur Umgebung

Fledermäuse

- Nachweis der Zwergfledermaus bei Jagdflügen im Untersuchungsgebiet (UG) entlang der Baumreihe westlich des Sportplatzes;
- Häufiger Nachweis der Zwergfledermaus im UG bei Transferflügen zwischen einem westlich des UG vermuteten Quartier in nahegelegene Jagdgebiete;
- Nachweis der Weißrandfledermaus über einen Sozialruf knapp außerhalb des UG im angrenzenden Friedhof;
- Nachweis der Wasserfledermaus durch eindeutige Rufzuordnung und Sichtbeobachtung im Bereich des Kindergartens „Spatzennest“;

Vögel

- Mauersegler überflogen das UG;

Baumbestand

- Kein bzw. sehr geringes Quartierpotenzial für Fledermäuse und Höhlenbrüter bei den Vogelarten;
- Nur eine Baumhöhle an der Linde Nr. 108 (ausgefautes Astloch, witterungsbeeinflusst von oben);
- Zwei Bäume konnten nicht ausreichend kontrolliert werden und müssen vor der Fällung nachkontrolliert werden.

Ergebnisse Kartierbericht - Brutvögel zum Vorhaben „BP Ersatzneubau Kirchenschule / Spatzennest in Germering“ (Dr. H. Stickroth, 16.10.2023)

Es wurden zwei Begehungen im Juni und Juli 2023 durchgeführt. Dies entspricht nicht dem üblichen Kartierzeitraum von März bis Juni. Daher wurden die Kartiererergebnisse um die gemäß Relevanzprüfung potenziell vorkommenden bzw. vom Vorhaben potenziell betroffenen Arten ergänzt und bei den dargelegten artenschutzrechtlichen Maßnahmen entsprechend berücksichtigt.

Nachweis von sechs saP-relevanten Arten:

Feldsperling, Grünspecht, Haussperling, Klappergrasmücke, Mauersegler und Stieglitz (davon Gebäudebrüter: Haussperling und Mauersegler);

Potenziell vorkommend, jedoch nicht nachgewiesen sind: Gartenrotschwanz und Gelbspötter. Diese beiden Arten wurden in die Gesamtbetrachtung mit einbezogen und berücksichtigt. Für die saP-relevanten Arten gilt neben dem individuellen Verbot der Tötung insbesondere auch der Schutz der Lebensstätten.

Weitere auffällige und daher mit hinreichender Sicherheit erfassbare Gebäudebrüter wie z.B. Dohle, Rauch-/Mehlschwalbe, Turm-/Wanderfalke oder der Weißstorch wurden nicht nachgewiesen und können daher ausgeschlossen werden.

Nachweis von zwölf „Allerweltsarten“:

Amsel, Blaumeise, Buchfink, Buntspecht, Girlitz, Grünfink, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Türkentaube, Wacholderdrossel, Zilpzalp; hierbei handelt es sich um weit verbreitete Arten, bei denen regelmäßig davon auszugehen ist, dass durch Vorhaben keine populationsbezogene Verschlechterung des Erhaltungszustandes erfolgt.

1-fach - Turnhalle mit Anbau auf Nord- und Ostseite und Eingangsbereich

- Keine Nist- und Kots Spuren; kein Nachweis von Gebäudebrütern;

Kindergarten „Spatzennest“ mit Nebengebäuden

- Quartierstrukturen vorhanden, jedoch diese nicht voll einsehbar;
- Nachweis von mind. einem Brutpaar des Haussperlings;

Schule inkl. Zwischenbau

- Nachweis von mind. drei Brutpaaren des Haussperlings;
- Kein Nachweis des Mauerseglers;
- 12 potenzielle Quartiere (Brutnischen);

Schule Nord

- Nachweis von mind. drei Brutpaaren des Haussperlings;
- Nachweis von mind. vier Brutpaaren des Mauerseglers;
- 42 potenzielle Quartiere (Brutnischen);

2-fach - Sporthalle

- Keine Nist- und Kots Spuren; keine Nachweise von Gebäudebrütern;

Außenbereich mit Funktionsbezügen zur Umgebung

- Schwärme umherfliegender Mauersegler mit bis zu 15 Exemplaren;

Die Erfassung der Gebäudebrüter muss - wie bereits erläutert - aufgrund der verkürzten Erfassungszeit als nicht vollständig angesehen werden. Daher wurden bei der Ermittlung der erforderlichen Ersatzquartiere die Anzahl umherfliegender bzw. nahrungssuchender Mauersegler und die bestehenden potenziellen Quartiere (Brutnischen) an den Gebäuden als „Sicherheitszuschlag“ einkalkuliert, um auch die potenziell vorkommenden, aber aktuell nicht nachgewiesenen Brutpaare zu berücksichtigen.

Baumbestand:

- Nachweis von insgesamt drei Baumhöhlen; davon geht lediglich eine Baumhöhle an der Linde Nr. 108 (ausgefautes Astloch, witterungsbeeinflusst von oben) durch Baumfällung verloren. Die beiden anderen Baumhöhlen befinden sich an den Linden westlich des Sportplatzes. Die Lindenreihe bleibt erhalten.

2.10.4. Schutzgut Fläche und Boden

In der Übersichtsbodenkarte wird die bodenkundliche Bewertung mit: „*Besiedelte Flächen mit anthropogen geprägten Bodenformen und einem Versiegelungsgrad > 70 %; bodenkundlich nicht differenziert*“ (Legendeinheit 997b) angegeben. Zur Bodenart sind keine Informationen verfügbar.

Der Geltungsbereich mit einer Gesamtfläche von ca. 19.925 m² ist überwiegend bebaut mit Gebäuden (Schule/Kindergarten, Turnhallen, Kindergarten), Sport- und Spielanlagen, Parkplätzen, Wegeverbindungen, etc. Die Versiegelung inklusive der Verkehrsflächen umfasst eine Flächengröße von ca. 15.405 m² bei einer errechneten GRZ I von 0,22 und einer GRZ II von 0,75. Die unversiegelten Flächen weisen eine Fläche von ca. 4.415 m² auf. Bezüglich weiterer detaillierter Informationen bezüglich der Flächennutzungen wird auf das Kapitel „Städtebauliche Werte“ (Tabelle BESTAND) verwiesen.

Aufgrund der bestehenden Überbauung, weitreichenden Versiegelung und stattgefundenen Bodenveränderungen hat der Geltungsbereich eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Fläche und Boden.

2.10.5. Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer / Hochwasser:

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer. Nordwestlich in ca. 1,24 km Entfernung verläuft der Holzbach (Gewässer 3. Ordnung) von Süden nach Norden.

Hochwassergefahrenflächen und Überschwemmungsgebiete, Wassersensible Bereiche sind nicht ermittelt bzw. amtlich festgesetzt.

Grundwasser:

Es ist von einem niedrigen (bis mittleren) Grundwasserflurabstand auszugehen (vgl. Kapitel „Grundwasser“).

Sickerfähigkeit:

Eine Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers innerhalb des Geltungsbereiches ist möglich und wurde bislang auch durchgeführt. Das Baugrund- und Altlastengutachten³⁶ geht hierbei von einem stark durchlässigen Boden (K_f -Wert³⁷: von $2,5 \times 10^{-4}$ m/s) aus.

Unter Berücksichtigung des geringen Grundwasserflurabstandes ist die Empfindlichkeit gegenüber Grundwasserverschmutzung als mittel bis hoch einzustufen. Dies ist insbesondere von Belang bei Erd- und Bauarbeiten z.B. für Baugruben, wenn die Deckschichten verringert bzw. entfernt werden.

Der Geltungsbereich hat für das Schutzgut Wasser eine mittlere bis hohe Bedeutung.

2.10.6. Schutzgut Klima und Lufthygiene

Der Geltungsbereich befindet sich im nördlichen Stadtgebiet von Germering in innerstädtischer Lage. Aufgrund des bestehenden hohen Versiegelungsgrades haben die bebauten und versiegelten Flächen keine Bedeutung für das Schutzgut Klima und Lufthygiene. Vielmehr bestehen hierdurch Vorbelastungen in Form von Wärmespeicherung durch vorhandene Baukörper, Emissionen durch Gebäudeheizung und Kraftfahrzeugverkehr aus dem Verkehrswegebstand (Augsburger Straße, Hörwegstraße, Kirchenstraße).

Die Baumbestände innerhalb des Geltungsbereiches haben eine mittlere bis hohe Bedeutung für das Schutzgut Klima/Lufthygiene durch Frischluft-Produktion, Staubfilterung, Klimaregulierung aufgrund von Beschattung.

2.10.7. Schutzgut Landschaft (Ortsbild)

Der Geltungsbereich und dessen Umgebung sind geprägt durch die bestehende Bebauung. Diese weist den architektonischen Zeitgeschmack der jeweiligen Entstehungszeit auf (vgl. Kapitel „Vorhandene Bebauung“).

Der wertgebende und zahlreiche Baumbestand mit einem hohen Anteil an Großbäumen trägt zu einer Strukturierung, Durchgrünung und qualitativen Aufwertung des Ortsbildes bei.

Für das Schutzgut Landschaft (Ortsbild) besteht insbesondere unter Berücksichtigung des Großbaum-Bestandes eine mittlere Bedeutung.

2.10.8. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter

In den nordöstlichen Geltungsbereich ragt das Bodendenkmal D-1-7834-0027 mit einer Tiefe von ca. 7 m und einer Länge von ca. 27 m (*Siedlung der späten Bronzezeit und der frühen Urnenfelderzeit, der Hallstattzeit und der mittleren und späten römischen Kaiserzeit sowie Brandgräber der späten Bronze- oder Urnenfelderzeit und Körpergräber der späten römischen Kaiserzeit*; Bauen nicht hergestellt, nachqualifiziert).

In der näheren Umgebung und Sichtweite sind mehrere Baudenkmäler vorhanden (vgl. Kapitel „Denkmalrecht“).

Der Geltungsbereich hat für das Schutzgut Kulturgüter geringe bis mittlere Bedeutung.

Sachgüter

Als Sachgüter befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches Gebäude mit unterschiedlichen Nutzungen (Schule / Kinderhort, Turnhallen, Kindergarten) sowie Sport- und Spielanlagen.

Der Geltungsbereich hat für das Schutzgut Sachgüter eine hohe Bedeutung.

Verkehrswegebstand

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Teilabschnitte der Hörwegstraße und der Kirchenstraße, eine Zufahrt entlang der nördlichen Grenze sowie ein Geh- und Radweg entlang der westlichen Grenze.

³⁶ mplan: Baugrund- und Altlastengutachten, BV ENB & Sanierung der Kirchenschule und Spatzennest, Projekt Nr. 2020 31 020 vom 13.06.2022, Ziffer 8.7 Beseitigung von Dach- und Oberflächenwasser

³⁷ Der **K_f-Wert** ist der Durchlässigkeitsbeiwert, der den Grad der Versickerungsfähigkeit (Wasserdurchlässigkeit) von Böden beschreibt.

3. DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

Flächennutzungsplan



Abb. 4: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit dem Geltungsbereich (cyan), Plangrundlage © LVG-Bayern (Originalmaßstab 1/2.000 bzw. FNP 1/5.000)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan und Verkehrsplan³⁸ wurde bereits siebenmal geändert.

Der überwiegende Geltungsbereich liegt innerhalb einer „Baufläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Schule“ (Einschrieb: Grund-, Teil-Hauptschule KiHo), „soziale Einrichtung“ (Einschrieb: Schul-KiGa) und „kulturelle Einrichtung“ (Einschrieb: Mehrzweckhalle) überlagert mit dem Symbol für „Bäume vorhanden“ (entlang der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze der Fl.-Nr. 7). In den bebauten innerörtlichen Bereichen erfolgt im Verlauf der Straßenzüge (Kirchen- und Hörwegstraße) eine Signatur-Darstellung des „innerörtlichen Grünzugs“. Entsprechend des Erläuterungsberichtes zum Flächennutzungsplan wird der „innerörtliche Grünzug“ wie folgt definiert: „... Grünflächen ausgewiesen. In den bebauten innerörtlichen Bereichen erfolgt lediglich eine Signatur-Darstellung innerhalb der Bauflächenausweisungen, meist im Verlauf von Straßenzügen. Mit dieser Signatur wird auf das bei Detailplanungen, insbesondere bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu konkretisierende Ziel zur Schaffung solcher Verbindungselemente hingewiesen; generell sollen für diese Grünzüge z.B. Straßenbepflanzungen bzw. Alleen, zurücktretende Baulinien und begrünte Vorgärten gesichert bzw. geschaffen werden. ...“

Im südwestlichen Geltungsbereich ist in der Baufläche für den Gemeinbedarf eine „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ eingestreut. Ein schmaler Streifen (Fl.-Nr. 1129/2) im Norden wird als „Grünfläche“ und als gemischte Baufläche (M23-1) und ein schmaler Streifen im Süden (Fl.-Nr. 787T, Hörwegstraße) wird als „wichtige örtliche Straße“ überlagert mit „wichtige Fuß- und Radwegeverbindung“ dargestellt.

Umgeben wird der Geltungsbereich im Norden durch „gemischte Baufläche“, darüber hinaus „wichtige örtliche Straße“ überlagert mit „wichtige Fuß- und Radwegeverbindung“, im Osten zunächst als Baufläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirche“ (Einschrieb: St. Martin) und „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ (Einschrieb: St. Martin) und einer Wohnbaufläche (W23-4), im Süden „Wohnbaufläche“ (W22-2), im Westen zunächst die Fortsetzung der „Wohnbaufläche“ (W23-4) und dann wieder die „gemischte Baufläche“ (M23-1).

Bebauungspläne

Der Geltungsbereich liegt, bis auf die südliche Hörwegstraße (Fl.-Nr. 787T, ohne Bus- und Parkbucht) nicht innerhalb eines Bebauungsplans und ist dem Innenbereich (§ 34 BauGB) zuzuordnen. Der beschriebene Bereich liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen qualifizierten Bebauungsplans „IG 22³⁹, der eine „öffentliche Straßenverkehrsfläche“ festsetzt. Das Bauland des Bebauungsplanes IG 22 ist als „reines

³⁸ i.d.F. vom 08.08.2006 genehmigt von der Regierung von Oberbayern am 04.07.2006

³⁹ i.d.F. vom 05.04.1978, genehmigt von der Regierung von Oberbayern am 04.11.1977

Wohngebiet“ (WR BauNVO1977) mit Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Läden und nicht störenden Handwerksbetrieben festgesetzt. Somit ist der Bereich der Hörwegstraße nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

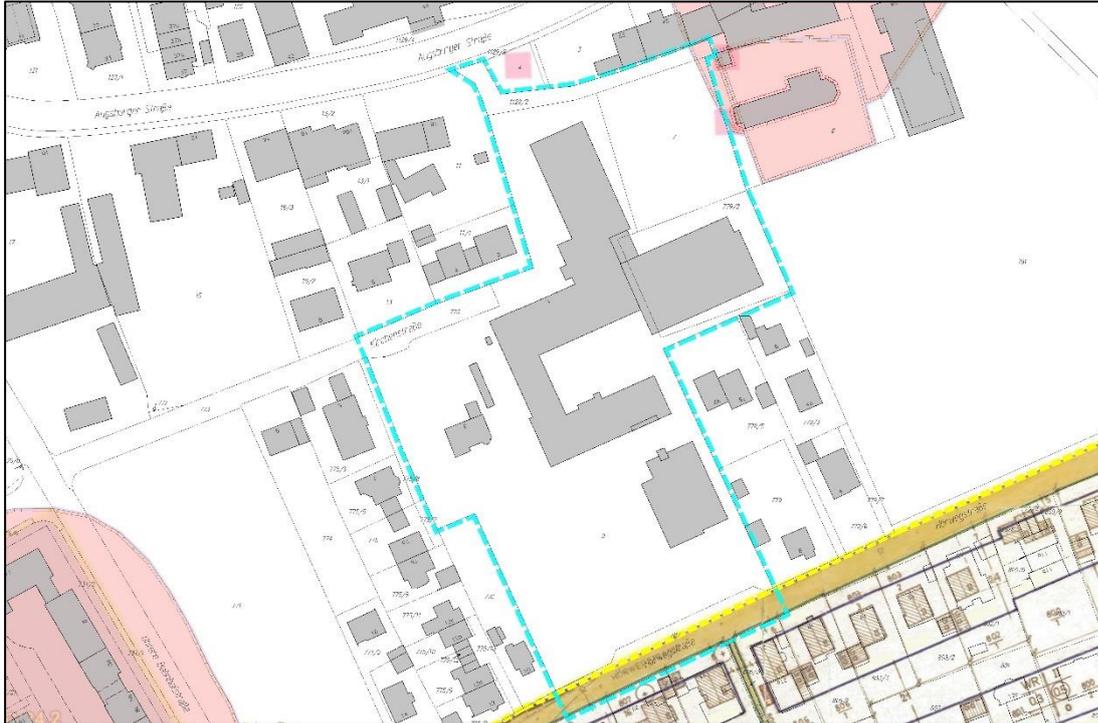


Abb. 5: Geltungsbereich (cyan) Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „IG 22“ (gelb) und kartierte Bau- und Bodendenkmäler, Plangrundlage © LVG-Bayern (Originalmaßstab 1/2.000)

■ Örtliche Bauvorschriften - Satzungen

Die Stadt Germering hat folgende Satzungen erlassen:

- „Satzung der Stadt Germering über örtliche Bauvorschriften für Werbeanlagen (WerbsS)“ vom 26.03.2010,
- „Satzung über Kfz-Stellplätze und Fahrradabstellplätze in der Stadt Germering (Stellplatzsatzung Kfz-FAbS)“ vom 19.03.2013,
- „Satzung über die Zulässigkeit und Gestaltung von Dachgauben (Dachgaubensatzung - DachgS)“ vom 16.10.2008,
- „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe“ vom 19.01.2021 und
- „Satzung über die Gestaltung und Ausstattung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke und über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Freiflächen- und Gestaltungssatzung)“ vom 05.12.2022.

■ Räumliche Entwicklungsstrategie Landkreis Fürstentum 2017 (RES)

Im Jahr 2017 hat der Landkreis Fürstentum unter Beteiligung der Stadt Germering eine informelle Entwicklungsstrategie erstellt, in der verschiedene Ziele formuliert wurden. Bei den räumlichen Festlegungen handelt es sich um eine informelle Planung des Landkreises. Der Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 18.07.2017 den Schlussbericht zum Prozess der Struktur- und Potentialanalyse zur Kenntnis genommen und beschlossen, die erarbeiteten Strategieüberlegungen als informelle Planung (§ 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 11 BauGB) in zukünftigen Planungsprozessen einfließen zu lassen.

Der Strategieplan FFB 2040 stellt als Ausgangslage den Geltungsbereich als „Siedlungsgebiet“ und einen Teil als „Sport-/Freizeit-/Erholungsflächen, Grünflächen“ dar. Überlagert liegt er innerhalb des 1.200 m Radius um den S-Bahnhof und wird sowohl von „Radwege“ und „Expressbus“ entlang der unteren Bahnhofstraße tangiert. Als Strategie wird der Geltungsbereich mit der Ausbau - Tangentialverbindung (Expressbus-Verbindung von U6 Martinsried über Germering, Puchheim, Gröbenzell bis nach Dachau) tangiert.

■ Weitere Rechtsvorschriften

3.5.1. Denkmalschutz

Nach dem Datenabruf beim Bayerischen Denkmal-Atlas⁴⁰ ein kartiertes Bodendenkmal vorhanden:

- D-1-7834-0027, ca. 7 m Tiefe und ca. 27 m Länge innerhalb des nordöstlichen Geltungsbereichs.

⁴⁰ Bayernviewer Denkmal: www.geodaten.bayern.de/tomcat_files/denkmal_start.html, Datenabruf 05/2023

Siedlung der späten Bronzezeit und der frühen Urnenfelderzeit, der Hallstattzeit und der mittleren und späten römischen Kaiserzeit sowie Brandgräber der späten Bronze- oder Urnenfelderzeit und Körpergräber der späten römischen Kaiserzeit.

Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert.

Im näheren Umgriff sind folgende Baudenkmäler vorhanden:

- D-1-79-123-3, nördlich in ca. 5 m Entfernung
Mariensäule, Postament mit polygonaler Säule und Marienfigur, bez. 1938.
Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.
Benehmen hergestellt
 - D-1-79-123-2, nordöstlich in direktem Anschluss
Gedenkkapelle, sog. Marquartkapelle, an Stelle des Vorgängerbaus von 1776 errichteter kleiner quaderförmiger Putzbau, 1925.
Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.
 - D-1-79-123-2, östlich in direktem Anschluss
Teile der Friedhofsmauer (syn. Kirchhofmauer), Ziegel
 - D-1-79-123-2, östlich in ca. 4 m Entfernung
Ehem. Pfarrkirche St. Martin, jetzt Friedhofskirche, Saalbau mit dreiseitig geschlossenem Chor, angefügter zweigeschossiger Sakristei und Nordturm, um 1440 auf romanischer Grundlage erbaut, im 17. Jh. verändert und 1895 verlängert und regotisiert; mit Ausstattung; Teile der Friedhofsmauer, Ziegel;
Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.
 - D-1-79-123-2, östlich in ca. 4 m Entfernung
Friedhofsmauer, syn. Kirchhofmauer
Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.
- und folgende Bodendenkmäler kartiert:
- D-1-7834-0014, östlich in ca. 4 m Entfernung
Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der ehem. Pfarr- und Kath. Friedhofskirche St. Martin in Germering und ihrer Vorgängerbauten.
Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert.

In der Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege⁴¹ wurde auf folgenden Belang der Baudenkmalpflege verwiesen:

„Bezüglich des nördlichen Baukörpers ist festzustellen, dass dieser gemäß Bebauungsplan zukünftig deutlich näher an die Mariensäule heranrücken könnte. Hierdurch könnte ggf. auch der derzeit abschirmende Grüngürtel entfallen. Daher wird auf den erforderlichen Freiraum der Säule sowie die Notwendigkeit einer denkmalverträglichen Gestaltung des Neubaus - insbesondere der nördlichen Giebelfassade - hingewiesen. Das Landesamt für Denkmalpflege bittet bei konkreten Bauvorhaben, die sich auf die Substanz oder Erscheinung der Baudenkmäler auswirken können (inkl. Erschütterungen, Einfriedungen, Sichtachsen etc.), frühzeitig beteiligt zu werden und weist auf das Erfordernis einer Erlaubnis nach Art. 6 BayDSchG hin.“

In der gleichen Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege wurde auf folgende kartierte Bodendenkmäler verwiesen:

- D-1-7834-0033, nördlich in ca. 110 m Entfernung,
Siedlung des Endneolithikums, der Bronzezeit, der Urnenfelderzeit, der Hallstattzeit, der römischen Kaiserzeit und des frühen Mittelalters
Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert.
- D-1-7834-0262, westlich in ca. 90 m Entfernung,
Siedlung der frühen Bronzezeit und des frühen Mittelalters
Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert.
- D-1-7834-0005, südlich in ca. 135 m Entfernung
Brandgräber und Kreisgräben der späten Bronzezeit und Urnenfelderzeit
Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert.
- D-1-7834-0400, östlich in ca. 220 m Entfernung
Siedlung der Urnenfelderzeit und der Hallstattzeit
Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert.

So wird weiter ausgeführt: *„Es sind mit höchster Wahrscheinlichkeit weitere Bodendenkmäler auf dem Gelände zu vermuten. Dies betrifft nicht nur, aber vor allem den nordöstlichen Abschnitt der Planung in der unmittelbaren Nachbarschaft von St. Martin. Hier gibt es Vorgängerbauten, die bis in karolingische Zeit zurückgehen und vermutlich auf dem Gebiet einer römerzeitlichen Villa Rustica liegen. Die genaue Lage*

⁴¹ Schreiben vom 26.06.2023 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB

und Ausdehnung der Friedhöfe, die zu diesen Vorgängerbauten der Kirche St. Martin gehören, ist derzeit nicht bekannt.“

3.5.2. Wasserrecht

Gemäß Datenabruf beim Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern⁴² liegt der Geltungsbereich nicht in einem amtlich festgesetzten "Überschwemmungsgebiet" und auch außerhalb des "Wassersensiblen Bereichs (Moore, Auen, Gleye und Kolluvien)".

Erkenntnisse aus Hochwassergefahrenkarten und Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Hochwasserentstehungsgebieten liegen nicht vor.

Der Geltungsbereich befindet sich östlich in ca. 980 m Entfernung im Abstrombereich des festgesetzten Wasserschutzgebietes der öffentlichen Wasserversorgung des Wasserbeschaffungsverbandes Germering⁴³.

3.5.3. Naturschutzrecht - Schutzgebiete des Naturschutzes

Gemäß Datenabruf beim Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur)⁴⁴ befinden sich im näheren Umfeld weder kartierte Biotope, noch sind Schutzgebiete (Landschaftsschutzgebiet, Landschaftsbestandteil, Naturschutzgebiet oder Natura-2000-Gebiete) vorhanden.

3.5.4. Straßenrecht

Die vorhandenen Straßenteile der Hörwegstraße (Fl.-Nr. 787T) und die Kirchenstraße (Fl.-Nr. 773T) sind als Ortsstraße und der nördliche Straßenstich (Fl.-Nr. 1129/2) ist als beschränkt öffentlicher Weg gewidmet. Die auf dem Grundstück der Kirchenschule befindlichen Wegeverbindungen von der Augsburgener Straße zur Kirchenstraße und weiter zur Hörwegstraße (Fl.-Nr. 9) sind als beschränkt öffentlicher Weg gewidmet.

3.5.5. Luftverkehrsrecht

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Anflugsektors des Bauschutzbereiches des Sonderflughafens Oberpfaffenhofen⁴⁵ nach § 12 Abs. 3 Ziff. 2a Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Die Errichtung von Bauwerken im Plangebiet darf von der für die Erteilung der Baugenehmigung zuständigen Behörde bei Überschreitungen der in § 12 Abs. 3 Ziff. 2a LuftVG genannten Begrenzungen nur mit Zustimmung der Regierung von Oberbayern - Luftamt Südbayern - genehmigt werden.

Aufgrund des Abstandes von ca. 8,52 km vom Startbahnbezugspunkt, einer Geländehöhe von max. ca. 536,0 m ü.NN und einer maximal dreigeschossigen Bebauung wird weder die Höhe des Flughafenbezugspunktes (583,15 m ü.NN) noch die errechnete Höhenbegrenzung von 663,31 m ü.NN erreicht.

3.5.6. Verkehrsrecht

Die umgebenden Straßen liegen innerhalb der geschlossenen Ortschaft, wobei auf der Hörwegstraße eine Tempo-30-Zone und die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf der Kirchenstraße von 30 km/h und der Augsburgener Straße von 40 km/h angeordnet ist.

3.5.7. Widmungen

Die bestehenden Wegeverbindungen von der Augsburgener Straße zur Kirchenstraße und von der Kirchenstraße zur Hörwegstraße sind als beschränkt öffentlicher Weg gewidmet.

3.5.8. Leitung

Entlang der westlichen Grenze der Fl.-Nr. 9 verläuft von Norden (Augsburger Straße) nach Süden (Hörwegstraße) eine Erdgas-Verbindungsleitung der Stadtwerke München, die auch die Wohngebäude in der Kirchenstraße anbindet.

Die städtische Abwasserleitung verläuft in Verlängerung der Kirchenstraße mittig über Fl.-Nr. 9 und parallel der nördlichen Grenze der Fl.-Nr. 779/2 in Richtung Friedhof.

Die städtische Wasserleitung verbindet entlang der westlichen bzw. nördlichen Grenze der Fl.-Nr. 9 die Augsburgener Straße mit der Kirchenstraße. Des Weiteren sind unterirdische Strom und Telekommunikationsleitungen vorhanden.

Ob diese Leitungen im Grundbuch gesichert sind ist aktuell nicht bekannt.

Im Rahmen der Hoch- bzw. Tiefbaumaßnahmen ist vorgesehen, nach Durchführung von Spartengespräch, diese zu umzuverlegen (z.B. die Erdgasleitung in den neuen Geh- und Radweg).

⁴² auch www.geoportal.bayern.de/bayernatlas/, Thema „Naturgefahren“, Auswahl „Hochwasser“, Datenabruf: 05/2023

⁴³ „Verordnung des Landratsamtes Fürstenfeldbruck über das Wasserschutzgebiet in der Gemeinde Germering (Landkreis Fürstenfeldbruck) für die öffentliche Wasserversorgung des Wasserbeschaffungsverbandes Germering“, i.d.F. vom 02.12.1977, Gebietsnummer 2210783400169

⁴⁴ FIN-Web auch unter www.geodaten.bayern.de/bayernatlas Thema „Umwelt“ - „Natur“, Datenabruf 05/2023

⁴⁵ Flughafenbezugspunkt FBP = 583,15 m ü.NN in einer Entfernung von ca. 7,2 km

4. VERFAHREN

■ Beschleunigtes Verfahren

Die Stadt hat sich zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB entschlossen, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB) handelt.

Die durch den Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche liegt bei 9.200 m² und ist somit in die Fallgruppe 1 des § 13a BauGB einzustufen (Bebauungspläne, die eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern besitzen - § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Weitere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind nicht bekannt.

■ UVP-Pflicht/Natura-2000-Gebiet/Störfall-Richtlinie

Durch die Überplanung des Gebietes wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVP-Gesetz⁴⁶ oder nach Landesrecht unterliegen, **nicht** vorbereitet und **nicht** begründet. Im Plangebiet wird **kein** betreffendes Vorhaben zugelassen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB).

Auch gebietet das europäische Gemeinschaftsrecht für den Änderungsplan **keine** Umweltprüfung, da es sich um ein kleines Gebiet auf lokaler Ebene im Sinne von Art. 3 Abs. 3 PlanUP-RL⁴⁷ handelt bei dem keine erheblichen Umweltauswirkungen anzunehmen sind.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sind somit **nicht** erforderlich (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Ebenso sind **keine** Anhaltspunkte ersichtlich, dass Natura-2000-Gebiete (Erhaltungsziele und Schutzgüter der FFH-Richtlinie⁴⁸ oder der Vogelschutzrichtlinien⁴⁹) beeinträchtigt sind (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Ferner bestehen auch **keine** Anhaltspunkte, dass im Hinblick auf Störfälle das Abstandsgebot nach § 50 Abs. 1 BImSchG (12. BImSchG⁵⁰ i.V.m. Seveso-III-/Störfall-Richtlinie⁵¹) zu beachten wäre.

■ Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft, die die Gestalt und die Nutzung von Grundflächen verändern und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes beeinträchtigen.

Die Grundfläche (im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO) liegt bei 9.200 m² und damit unter der Grundfläche von 20.000 m². Sie ist daher der Fallgruppe 1 des § 13a Abs. 1 BauGB zuzuordnen. Damit gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V. mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Damit ist kein Ausgleich erforderlich (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Die Festsetzungen zur Grünordnung sind im Hinblick auf die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaft geeignet, die Nachverdichtung zu kompensieren.

5. PLANERISCHE KONZEPTE

■ Städtebauliches, verkehrliches und grünordnerisches Konzept

Das bauliche Konzept steht unter der Prämisse, den Schulbetrieb der 4-zügigen Kirchenschule und der Kinderbetreuung ohne weitgehende Nutzungseinschränken aufrecht zu erhalten. So wurde für den Ersatzneubau die Errichtung von drei Lernhäusern und der 3-fach-Turnhalle mit Hausmeisterwohnung vorgesehen, die sich entlang eines Haupterschließungstraktes von der Hörwegstraße bis zur Kirchenstraße entwickeln. Das Haus für Kinder wird in Richtung Augsburgener Straße auf dem Platz der ehemaligen Grundschule errichtet.

⁴⁶ **UVPG**: Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung i.d.F. der Bek. vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

⁴⁷ Richtlinie **2001/42/EG** des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme, (ABl. EG L 193 vom 21.07.2001, S. 30)

⁴⁸ Richtlinie **92/43/EWG** des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 vom 22.07.1992, S. 7) zuletzt geändert durch die Richtlinien **2013/17 EU** (ABl. L 158 vom 13.05.2013 S. 193)

⁴⁹ Richtlinie **2009/147/EG** des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (ABl. L 20 vom 26.01.2010, S. 7)

⁵⁰ **12. BImSchV**: Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung - 12. BImSchV) i.d. Neufassung vom 15.03.2017 (BGBl. I S 483), zuletzt durch Art. 107 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

⁵¹ Richtlinie **2012/18/EU** des Europäischen Parlament und des Rates vom 1. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates, (ABl. EG L 197 vom 24.07.2012, S. 1)



Abb. 6: Entwurf – Lageplan Außenanlagen vom 19.12.2023, Kübert Landschaftsarchitektur mit Grundrissen EG Köhler Architekten und beratende Ingenieure GmbH, cyan: Geltungsbereich, Plangrundlage © LVG-Bayern (Originalmaßstab: 1/1.000 bzw. 1/200)

So ist die Realisierung in drei Bauabschnitten (BA) geplant, damit die Nutzungen und Funktionsfähigkeit der Grundschule bzw. Kinderbetreuung weitgehend erhalten bleiben können:

- BA1: Abbruch der 1-fach-Sporthalle und des „Spatzennestes“
Neubau der Schule Bauteil A und Bauteil B (zwei Lernhäuser) mit neuem Zugang zu Schule und Pausenhof
- BA2: Abbruch Grundschule
Neubau der Schule Bauteil C (drittes Lernhaus) und 3-fach-Sporthalle (Bauteil D) mit temporären Sportanlagen
- BA3: Abbruch 2-fach-Sporthalle und Grundschule (Nord)
Neubau Haus für Kinder mit Sportanlagen und Parkplatz (Nord)

Die Höhenentwicklung fügt sich dabei in die bestehende Höhenentwicklung des Bestandes ein bzw. unterschreitet die Firsthöhe der Grundschule (Schulgebäude) um ca. 3 m.

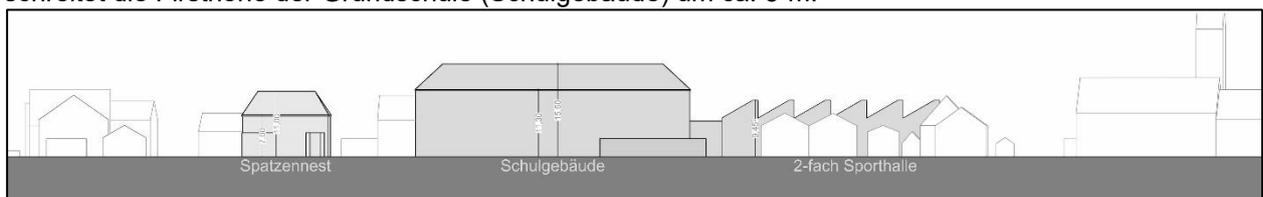


Abb. 7: Bestand - Höhenentwicklung von Westen nach Osten, köhler architekten+beratende ingenieure gmbh, 22.09.2023, (Originalmaßstab: 1/500)

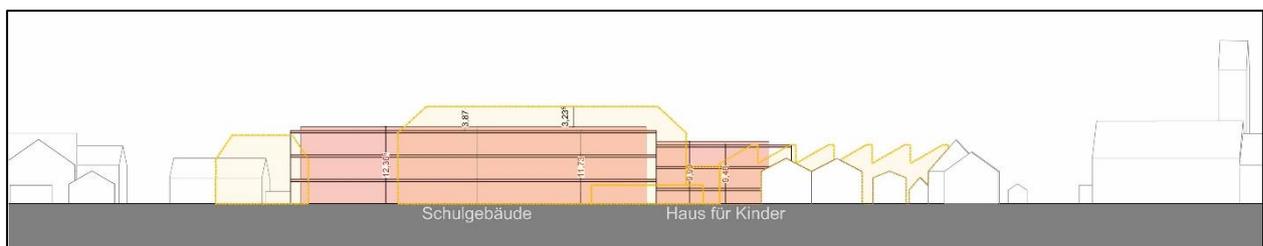


Abb. 8: Neubau – Bestand -Höhenentwicklung von Westen nach Osten, köhler architekten+beratende Ingenieure gmbh, 27.06.2023, (Originalmaßstab: 1/500)

Das verkehrliche Konzept sieht aufgrund des baulichen Konzeptes die Verlagerung des Hauptzugangs zur Grundschule von der Kirchenstraße zur Hörwegstraße vor, wobei ein zusätzlicher Nebeneingang für die 3-

fach-Sporthalle geschaffen wird. Entsprechend des Gutachtens zu den verkehrlichen Wirkungen⁵² kommen zudem die Schüler zu ca. 2/3 aus den „Verkehrszellen“ im Straßenzug Hörwegstraße, Josef-Kistler-Straße und Steinbergstraße und es wird in der Zusammenfassung festgestellt: *„Die Verlagerung des Schuleingangs auf die Südseite des Geländes ist weitgehend kompatibel mit den Wohnortschwerpunkten der Schülerschaft. Diese liegt eher südlich und südwestlich des Schulgeländes.“*

Der Hauptzugang zum Haus für Kinder erfolgt im Norden in Richtung Ausburger Straße. Damit entfällt die Verkehrsbedeutung der Kirchenstraße für die Haupterschließung der Grundschule und des „Spatzennestes“ und dient zukünftig überwiegend der Erschließung der Wohngebäude.

Fußläufig wird die bisherige Wegebeziehung von Nord (Augsburger Straße) über die Kirchenstraße nach Süden (Hörwegstraße) in Form eines Geh- und Fahrechtes (Augsburger Straße – Kirchenstraße) bzw. einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Kirchenstraße – Hörwegstraße) beibehalten.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Büro INGEVOST ein Gutachten zu verkehrlichen Wirkungen erstellt. Dabei wurde zunächst eine Bestandsaufnahme der Verkehrsmengen insbesondere des nicht-motorisierten Verkehrs an den relevanten Kreuzungen unter Berücksichtigung der Wohnortverteilung der Schülerinnen und Schüler im Sprengel der Kirchenschule durchgeführt. Aufbauend auf die Neubauplanung des Schulgebäudes (bzw. Haus der Kinder) wurde das Verkehrsaufkommen (inklusive der Elterntaxen, Personal und Sporthalle) ermittelt. So kommt die Untersuchung zu folgendem Fazit:

„Allgemein übliche Eckwerte des Verkehrsaufkommens und die Ergebnisse der Erhebungen unterstellt, generiert die Grundschule im Elterntaxiverkehr ca. 200 KFZ-Fahrten (bei 550 Schülern) in der Summe beider Richtungen. Für alle anderen Nutzungen der Einrichtungen werden darüberhinaus weitere ca. 150 KFZ-Fahrten in der Summe beider Richtungen ermittelt. Dieses Verkehrsaufkommen dürfte an den Kreuzungen mit dem übergeordneten Straßennetz (Untere Bahnhofstraße bzw. St 2588) keine nennenswerten Probleme hinsichtlich der Leistungsfähigkeit mit sich bringen. Dies gilt insbesondere unter dem Aspekt, dass sich der Verkehr des Personals sinnvollerweise auf die Augsburger Straße konzentrieren sollte.“ Ferner wurde - unter Einbeziehung der Landschafts-, Hochbau- und Erschließungsplaner - ein Parkierungskonzept erarbeitet, das im Wesen nach für Lehr- und sonstiges Personal den Bereich an der Augsburger Straße (Seiteneingang Friedhof an der Marquardkapelle), für Hausmeister und Menschen mit Behinderung den Bereich an der Kirchenstraße und für Elterntaxen den Bereich der Hörwegstraße vorsieht, sodass Parkplatzsuchverkehr verhindert wird.

Für die Unterbringung von Fahrrädern bzw. Kickboards werden überdachte Abstellplätze in Eingangsnähe geschaffen.

Soweit bauliche Umbaumaßnahmen im Straßenraum erforderlich sind, werden diese im Rahmen einer separaten Erschließungsplanung vorbereitet bzw. durchgeführt.

Das grünordnerische Konzept baut auf dem städtebaulichen Konzept auf. Ziel der Freiraumplanung ist die Schaffung von Freiräumen mit hoher Aufenthaltsqualität, sog. „Grünzimmer“, welche den Spiel- und Bewegungsdrang der Kinder, aber auch deren Ruhebedürfnis erfüllen. So sind nördlich und westlich angrenzend an die drei Lernhäuser drei Spielbereiche mit unterschiedlichen Angeboten vorgesehen, wobei auch die Gebäudenutzung, z.B. Mittagsbetreuung, mitberücksichtigt wird. In Richtung Westen schließen an diese drei Spielbereiche ein Biodiversitätspfad und ein „grünes Klassenzimmer“ mit Wiesentribüne an. Diese beiden Flächen sind z.T. als Retentionsmulden ausgebildet. Östlich des Hauses für Kinder ist ein größerer zusammenhängender Spielbereich zugeordnet, daran schließen ein Allwetterplatz und eine Laufbahn an. Die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze erfolgt im Wesentlichen im Nordosten und Nordwesten des Plangebietes sowie für Elterntaxen entlang der Hörwegstraße. Eine Berücksichtigung des Baumbestandes erfolgt unter Einbeziehung der genannten vielfältigen Nutzungsanforderungen. Zur Durchgrünung des Gebietes und zur Unterstützung einer hohen Aufenthaltsqualität ist die Neupflanzung zahlreicher Laubbäume vorgesehen und verbindlich festgesetzt. Diese Neupflanzungen dienen auch als Ersatz für unvermeidbare Baumfällungen.

Entlang der westlichen Grenze des Plangebietes wird eine private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Beleitgrün“ in einem Teilabschnitt westlich des geplanten Geh- und Radweges festgesetzt.

■ Technische Versorgung

- Die Stromversorgung kann über das Netz der Strom Germering AG erfolgen, wobei die Betriebsführung des Stromnetzes bei den Bayernwerk Netz GmbH liegt. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich einerseits Versorgungseinrichtungen und -leitungen, andererseits ist für die elektrische Versorgung des Gebietes die Verlegung von Niederspannungskabel und die Errichtung einer Trafostation erforderlich.
- Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die Stadtwerke Germering.

⁵² INGEVOST, Bebauungsplan IG 23.1, Kirchenschule, Gutachten zu den verkehrlichen Wirkungen“ vom 26.11.2023

- Die Grundversorgung mit Löschwasser wird durch Bereitstellung aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz sichergestellt.
Hier werden folgende Werte angesetzt: Für das Allgemeine Wohngebiet mit einer Vollgeschosszahl von größer als 3, einer rechnerischen Geschossflächenzahl größer 0,7 und kleiner gleich 1,2 und einem Löschwasserbedarf mit einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung ergibt sich für den Grundschutz ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h⁵³. Dieser Grundschutz kann nach Aussage der Stadtwerke Germering zur Verfügung gestellt werden. Für den Objektschutz können sich durch die nutzungsspezifischen Belange, wie räumliche Ausdehnung, erhöhtes Personenrisiko, erhöhte Brandlasten zusätzliche Löschwasseranforderungen und Maßnahmen ergeben.
- Die Fernmeldeversorgung kann über das Netz der Deutsche Telekom AG erfolgen.
Eine Breitbandversorgung über DSL und CATV kann bis 1.000 Mbit/s erfolgen und ist zu über 95 %⁵⁴ möglich.
- Die Erdgasversorgung ist über das bestehende Netz der Stadtwerke München in der Augsburgers Straße, Hörwegstraße möglich.

■ Technische Entsorgung

- Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem über den Abwasserverband Amperverband, Eichenau.
- Die Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers erfolgt, wie bisher, dezentral auf den Baugrundstücken. Das Baugrund- und Altlastengutachten⁵⁵ geht hierbei von einem stark durchlässigen Boden (K_f -Wert⁵⁶: von $2,5 \times 10^{-4}$ m/s) aus. Wobei der Abstand der Versickerungsanlage zum mittleren höchsten Grundwasserstand (ca. 531,6 m ü. NHN) 1,0 m betragen muss.
Das Wasserwirtschaftsamt München⁵⁷ führt in seiner Stellungnahme u.A. aus: *„Es ist deshalb eine Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Oberbodenzone, z.B. in Form von Mulden, anzustreben.“* Zur Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers sind im Entwurf - Lageplan Außenanlagen ausreichende Retentionsmulden (mit Volumen von 35 m³ über 70 m³) – auch als Doppelnutzung innerhalb der Spielplatzflächen, offene Entwässerung und Regenwasserrückhaltung vorgesehen.
Gemäß § 1 Nr. 2 Buchst. a GrKrV⁵⁸ ist die Stadt Germering für die Niederschlagswasserbeseitigung zuständig.
- Die Müllentsorgung erfolgt zentral über den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Fürstentum Germering. Hierzu sind aktuell drei Punkte in Straßennähe vorgesehen. Nachdem die Kirchenstraße zurückgebaut wird und in einer Wendepalte für PKW's endet, werden die Entsorgungsfahrzeuge über das Baugrundstück nach Norden entlang des Hauses für Kinder abgeleitet. Hierzu sollen hydraulisch absenkbar Poller, die per Funksignal zu betätigen sind, eingebaut werden.

■ Feuerwehr

Das Feuerwehrhaus der Freiwilligen Feuerwehr Germering (Augsburger Straße Nr. 11) verfügt über ein Hubrettungsfahrzeug (DLK 23/12) und befindet sich in einer Entfernung von ca. 520 m bis ca. 770 m.

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes werden durch eine ausreichende verkehrsmäßige Erschließung und Zugänglichkeit der Grundstücke berücksichtigt. So ermöglicht die bestehende öffentliche Verkehrsfläche hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw., dass diese mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden kann. Aufgrund der Bestandssituation ergibt sich, dass fast die vollständige Fl.-Nr. 779/2 (Sporthalle – Bauteil D) und der mittlere Teil der Fl.-Nr. 9 (Bauteil B/C zwischen Kirchenstraße und Hörwegstraße gelegene) ganz oder zu größten Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind. Hierzu müssen, entsprechend Art. 5 Abs. 1 BayBO zu rückwärtigen Gebäuden insbesondere für die Feuerwehr eine „geradlinige Zu- oder Durchfahrt“ geschaffen werden. Die Erreichbarkeit mit den Feuerwehrfahrzeugen wurde vom beauftragten Ingenieurbüro für Brandschutz mit der Brandschutzdienststelle vorbesprochen. Hierbei wurde das Konzept mit einer Zu- und Durchfahrt für die Feuerwehr von der Hörwegstraße aus östlich der Grundschule (Baukörper B und D) entlang und südlich des Hauses für Kinder zur Kirchenstraße, mit Aufstell- bzw. Bewegungsflächen,

⁵³ Technische Regeln Arbeitsblatt W 405 vom Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. DVGW

⁵⁴ www.bundesgesetzagentur.de, Reiter: Fachthemen, Telekommunikation, Breitbandversorgung, Breitbandatlas
Datenabruf 05/2023

⁵⁵ mplan: Baugrund- und Altlastengutachten, BV ENB & Sanierung der Kirchenschule und Spatzennest, Projekt Nr. 2020 31 020 vom 13.06.2022, Ziffer 8.7 Beseitigung von Dach- und Oberflächenwasser

⁵⁶ Der K_f -Wert ist der Durchlässigkeitsbeiwert, der den Grad der Versickerungsfähigkeit (Wasserdurchlässigkeit) von Böden beschreibt: K_f 1×10^{-2} - 1×10^{-4} : stark durchlässig bzw. 1×10^{-4} - 1×10^{-6} : durchlässig

⁵⁷ Formblatt vom 11.07.2023 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB

⁵⁸ GrKrV: Verordnung über Aufgaben der Großen Kreisstädte i.d.F. vom 25.03.1991 (GVBl. S. 123), zuletzt geändert durch § 2 der VO vom 13.04.2021 (GVBl. S. 205)

für ausreichend betrachtet.

Ferner muss bei den Bauvorhaben die durch die technischen Baubestimmungen⁵⁹ eingeführte „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“⁶⁰ berücksichtigt bzw. beim Bau umgesetzt werden. So sind Zufahrt und Aufstellflächen der Feuerwehr sowie weitere Anforderungen an Bauwerke im jeweiligen Hochbauentwurf bzw. im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens nachzuweisen.

Kenntnisse über brandschutztechnische Risiken im Planbereich (z.B. Mineralöl- oder Gasfernleitungen) liegen nicht vor. Ebenso ist keine negative Wechselbeziehung zwischen dem Planungsbereich und den umliegenden Gebieten erkennbar.

Weitere Anforderungen für die Bauwerke werden im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens nachgewiesen.

6. PLANINHALT

■ Vorbemerkung

Aufgrund der Tatsache, dass die Stadt Germering eine Doppelfunktion sowohl als Norm- bzw. Plangeber als auch Grundstückseigentümer bzw. Bauherr wahrnimmt, ist die Regelungsdichte des Bebauungsplanes zurückhaltend.

■ Fläche für Gemeinbedarf - Art der baulichen Nutzung -

Der Geltungsbereich wird als „Fläche für den Gemeinbedarf“ im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Dies sind Flächen für Anlagen oder Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen und in denen (mit staatlicher oder gemeindlicher Anerkennung) eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird.

Flächen für den Gemeinbedarf unterliegen nicht den Vorschriften der BauNVO, d.h. es bedarf anders als bei Baugebieten nach der BauNVO auch in „qualifizierten“ Bebauungsplänen nach § 30 BauGB nicht der Festsetzungen insbesondere des Maßes der baulichen Nutzung bzw. der überbaubaren Grundstücksflächen. Die Gemeinde erachtet es dennoch für städtebaulich erforderlich, entsprechende Festsetzungen zu treffen.

Für den Schulstandort wird die Zweckbestimmung „Schule“ gewählt, die mit „Sporthalle und Sportanlagen dienende Gebäude, Einrichtungen und Freifläche“ weiter präzisiert wird. Damit sind Unterrichtsgebäude, die Mensa, der Allwetterplatz mit Weitsprung, die Laufbahn und die 3-fach-Sporthalle mit Boulder-Wand, der Pausenhof, das Grüne Klassenzimmer, die Mensaterrasse und Spielgeräte etc. zulässig. Die Stadt hat zudem die Möglichkeit, die Nutzung zukünftig bei sich ändernden Rahmenbedingungen anpassen zu können (z.B. bei rückläufigen Schülerzahlen), sodass die öffentlichen Einrichtungen vielfältig genutzt werden können, so dass in ihren Räumen in den Zeiträumen ohne Lehrbetrieb Mutter-Kind-Gruppen, Volkshochschulkurse etc. stattfinden können. Klarstellend wird die Zweckbestimmung um die Zulässigkeit der Hausmeisterwohnung und Ballfangzäune ergänzt. Um eine zeitgemäße „offene“ Form von Schule mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten (z.B. Nutzung von Räumen oder Freianlagen durch externe Gruppen, Vereine etc.) über den reinen Schulbetrieb hinaus zu erhalten, wird dies planungsrechtlich durch den Begriff der „außer-schulische Nutzung“ gesichert. Örtliche Vereine können sich die Nutzung der Turnhalle und der übrigen Sportanlagen teilen. Mit dieser flexiblen Zweckbestimmung für den Schulstandort erfolgt eine nachhaltige Nutzung der Gebäude.

Mit der Zweckbestimmung „Anlagen für soziale Zwecke“ mit der Ergänzung als „Kinderbetreuung - dienende Gebäude, Einrichtungen und Freiflächen“. Damit wird die Unterbringung des Kinderhorts und des Kindergartens samt Spielgeräte ermöglicht.

Da sich die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen im Sinne von § 12 BauNVO nur auf Baugebiete (§§ 2 bis 11 BauNVO) bezieht ist es erforderlich diese in einer Fläche für Gemeinbedarf zuzulassen. Gleiches gilt für Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, die sich nur auf Nutzungen nach §§ 2 bis § 13 BauNVO beziehen. Hier werden sowohl Nebenanlagen, die der Nutzung des Gemeinbedarfs dienen, als auch bauliche Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zugelassen.

Diese Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB genügt den Mindestanforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB hinsichtlich der Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung.

■ Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich durch die Grundfläche (GR) und die Gebäudehöhe (GH).

⁵⁹ Bayerische Technische Baubestimmungen (BayTB) – Ausgabe November 2023 vom 15.11.2023 (BayMBI. 2023 Nr. 539), Ziffer A 2.1.1

⁶⁰ Fachkommission Bauaufsicht der Bauministerkonferenz: Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Fassung 02-2007 zuletzt geändert 10-2009

6.3.1. Grundfläche/Versiegelung

Die Festsetzung der Größe der Grundfläche ist für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan zwingend und dient dazu, die übermäßige Nutzung des Grundstücks zugunsten des Bodenschutzes zu vermeiden. Dabei entwickelt sich die Grundfläche aus dem baulichen Konzept. So wird die zulässige Grundfläche (GR) für die Ausdehnung der baulichen Hauptanlage in der Fläche und zusätzlich für die Flächen von Sportanlagen und Schulhof (als Teil der baulichen Anlagen nach § 16 Abs. 5 BauNVO) mit absoluten Werten festgesetzt. Dabei wird eine GR von 6.500 m² bzw. 2.700 m² und damit insgesamt mit einer GR von 9.200 m² festgesetzt, dies ergibt sich rechnerisch eine GRZ von 0,54. Dies ermöglicht für die Nutzungsbandbreite einen ausreichenden Gestaltungsspielraum für den Hochbauentwurf. Da es sich bei der Fläche für Gemeinbedarf um kein Baugebiet handelt, ist die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO nicht anzuwenden.

Die Stadt erachtet das Nutzungsmaß für den Grundschul- und Kinderhausstandort als angemessen.

6.3.2. Versiegelte Fläche-- Überschreitensregelung

Die „Versiegelungszahl“ wird durch eine maximale Gesamtgrundflächenzahl der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen bestimmt. Durch diese Vorhaben werden die gesetzlichen 50 % Überschreitungsmöglichkeiten auf eine Gesamtgrundflächenzahl von 0,80 angehoben. Dies ist notwendig, um die erforderlichen Nebenanlagen, wie z.B. die Flächen für Spielgeräte, Anlieferungen, Abstellgebäude (Fahrräder, Kickboards, Müll, Wertstoffe etc.) und die nach der Stellplatzsatzung der Stadt Germering notwendigen Stellplätze und Zufahrten unterzubringen.

Die Festsetzung soll eine Anrechnung dieser Flächen auf die auf den Grundstücken zulässigen Grundflächen (§ 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO) ausgleichen und damit im Ergebnis bewirken, dass das jeweils zulässige Nutzungsmaß durch sie nicht geschmälert wird.

Die Gemeinde stellt bei der Festlegung der Größe der Grundflächen nach § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in erster Linie auf den Flächenbedarf des Hauptgebäudes ab; der Bedarf für die Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO wird aber zugleich durch die Überschreitensregelung nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO berücksichtigt. Dabei wird das nach §§ 16 ff BauNVO erforderliche „Summenmaß“ festgesetzt.

6.3.3. Gebäudehöhe

Um das Orts- und Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen, wird die Gebäudehöhe festgesetzt. Im Zusammenwirken mit dem festgesetzten Flachdach wird so das Volumen der Gebäude bestimmt.

Nach § 18 Abs. 1 BauNVO sind die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Die Festsetzung des Höhenbezugspunktes erfolgt, da die natürliche Geländeoberfläche verändert wird.

Als unterer Bezugspunkt werden drei unterschiedliche Höhenbezugspunkte, die Höhenkote über Normalhöhennull bestimmt, die sich aus der Höhenlage des jeweiligen Haupteingangs der Hochbauplanung entwickeln.

Für die oberen Bezugspunkte wird bei der „Gebäudehöhe“ auf die Formulierung des Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO zur bauordnungsrechtlichen Wandhöhe zurückgegriffen.

Da es sich um die Festsetzung der Gebäudehöhe handelt, sind - im Gegensatz zu der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen - haustechnische Anlagen, wie Schornsteine, Kamine, Antennen etc. - nicht in diese Höhenfestsetzung einbezogen.

Klarzustellen ist, dass die durch den Bebauungsplan planungsrechtlich festgelegten Gebäudehöhen von den bauordnungsrechtlichen Wandhöhen (vgl. Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) abweichen, sodass sich auch durch die Topographie höhere abstandsflächenrelevante Wandhöhen ergeben.

■ Über- und unterbaubare Grundstücksfläche, Flächen für Stellplätze

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch eine flächige Festsetzung von Baugrenzen bestimmt, die das bauliche Konzept inklusive der Sportanlagen umsetzen.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden Flächen für Stellplätze durch Planzeichen zugelassen. Darüber hinaus wird auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen an der gesetzlichen Ausnahmeregelung (§ 23 Abs. 5 Satz 1 BauGB) für Nebenanlagen (insbesondere der Transformatorenstationen bzw. nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässige bauliche Anlagen) festgehalten.

■ Bauweise

Aufgrund der nutzungsbedingten Größe und Struktur des Schulgebäudes bzw. Kinderhauses wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die bei Einhaltung eines seitlichen Grenzabstandes eine Gebäudelänge von über 50 m zulässt.

Um ein überdachtes Gebäude ohne Aufenthaltsräume (für Kickboards, Fahrräder, Müll- und Wertstoffbehälter) an der Grundstücksgrenze zu Fl.-Nr. 779 (Hörwegstraße Nr. 8) zu ermöglichen und so - wie vom Nachbarn gewünscht - die vorhandene Mauerwand (537,74 m ü.NHN und einer Länge von ca. 45,9 m lang) zu erhalten, wird teilweise eine Grenzbebauung ermöglicht und mit einer Höhe bis 538,7 m ü.NHN und einer Länge von bis zu 36 m zugelassen. Damit wird, abweichend von der offenen Bauweise, eine

Grenzbebauung festgesetzt; dies führt dazu, dass nach Art. 6 Abs 1 Satz 3 BayBO Abstandsflächen nicht erforderlich sind.

■ **Örtliche Verkehrsflächen**

Als öffentliche Verkehrsfläche werden die im Geltungsbereich befindlichen Straßengrundstücke als Verkehrsflächen festgesetzt. Wobei im Bereich der Hörwegstraße der Straßenraum bis zur straßenseitigen Baugrenze aufgeweitet wird. In der Kirchenstraße wird die Straßenraumbreite von 8,1 m festgesetzt und am Ende mit einer Wendeplatte für PKW aufgeweitet. Der nördliche gewidmete öffentliche Weg zum Friedhof wird in seinen Abmessungen beibehalten und als Erschließungsstraße für die Stellplatzanlage aufgewertet.

Entlang der westlichen Grenze wird als fußläufige Verbindungsspanne von der Kirchenstraße zur Hörwegstraße (Haupteingang) eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit einer Breite von 3,5 m als Geh- und Radweg festgesetzt.

Auf die Festsetzung einer funktionalen Trennung (Fahrbahn, Gehweg) wird verzichtet, da dies durch die Straßendetailplanung erfolgt. Somit wird an einer pauschalen Festsetzung des Straßenraumes festgehalten.

Die Festlegung der Ein- und Ausfahrten für die Stellplätze dient einerseits der Schaffung einer einzelnen Zufahrt der Grundstücke, andererseits zur Sicherung der Durchgrünung des Straßenraumes im Bereich der Vorgartenzone des Baugrundstücks.

■ **Grünflächen**

Die westlich zwischen Kirchenstraße und Hörwegstraße festgesetzte verbleibende Grünfläche wird als Begleitgrün zum Geh- und Radweg festgesetzt.

■ **Grünordnung**

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen dazu, die Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren, Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden sowie ein qualitativ hochwertiges Ortsbild zu erhalten und neu zu gestalten. Darüber hinaus soll durch die Erhaltung und Neuschaffung von Grünstrukturen eine hohe Aufenthaltsqualität in den Freiraumbereichen der Fläche für Gemeinbedarf (Grundschule und Haus für Kinder (Kinderhort/Kindergarten)) erreicht werden. Die Festsetzungen liegen damit im öffentlichen Interesse.

6.8.1. Befestigte Flächen

Die Festlegung zu den Belagsflächen auf Stellplätzen schafft bodenschonend befestigte Flächen, die nicht vollständig versiegelt, sondern möglichst dauerhaft wasser- und luftdurchlässig sind. Somit werden die Auswirkungen der notwendigen Flächenbefestigung minimiert und es wird ein oberflächennahes Versickern des Niederschlagswassers weitgehend an Ort und Stelle ermöglicht.

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen (z.B. Schotterrassen, Rasenwabe, Grünpflaster oder mit Sickerfugen). Fahrgassen können versiegelt werden, da deren Beanspruchung durch Scherkräfte weitaus höher ist.

Zufahrten und Wegeverbindungen sind im Sinne der Inklusion barrierefrei zu gestalten, da es sich bei der Fläche für Gemeinbedarf um eine öffentliche Nutzung handelt.

6.8.2. Nicht überbaute Flächen der Grundstücke

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen und zu bepflanzen. Hierdurch wird u.a. dem Boden- und Grundwasserschutz bzw. der Grundwasserneubildung, Kühlung, Verbesserung der Biodiversität sowie dem Klimaschutz - insbesondere der Anpassung an die Folgen des Klimawandels - Rechnung getragen.

Mit dieser Festsetzung zur Begrünung von unversiegelten Vegetationsflächen soll auch die naturferne Gestaltung der Freiflächen mit Kies, Schotter oder ähnlichen Materialien, vor allem in Kombination mit wasserdichten Folien und Vlies verhindert werden, insbesondere da hierdurch Pflanzen gar nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen. Daraus ergibt sich, dass Schotter-/ Kiesflächen weitgehend ökologisch wertlos sind. Stein-, Schotter- und Kiesflächen stellen einen Lebensraumverlust für Insekten dar, die wiederum eine Nahrungsbasis für Amphibien, Reptilien, Vögel und Kleinsäuger sind.

Da Stein-, Schotter- und Kiesflächen erhebliche Auswirkungen auf die Bodenflora und -fauna haben und damit auch die natürliche Funktion des Bodens beeinträchtigen, geht das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr⁶¹ von einer notwendigen Ermittlung der Grundfläche in Bezug auf „Steingärten“ aus. Denn die Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen sind weder mit dem Sinn und Zweck der Mitberechnungsklausel des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO noch mit dem Ziel der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB zu vereinbaren. Neben dem Schutz des Ortsbildes vor einer optisch monotonen Gestaltung dient die Festsetzung dazu, eine angemessene Begrünung von Freiflächen zu gewährleisten, der Bodenzerstörung entgegenzuwirken und eine notwendige Anpassung an die Herausforderungen der

⁶¹ Schreiben vom 27.07.2021 Az 25-4611-113-1-61

Folgen des Klimawandels (Aufnahme von Hitze und Staub) zu erreichen. Darüber hinaus gilt es vor dem Hintergrund des Insektenschwunds (Rückgang von Artenzahl und Menge der Insekten) und des Rückgangs vieler Vogelarten auch im Siedlungsraum die biologische Vielfalt durch geeignete Lebensraumstrukturen zu stärken und ökologisch aufzuwerten.

Festsetzung zu pflanzender Bäume

Um innerhalb des Geltungsbereiches eine gute Durchgrünung zu sichern, wird die Anzahl der zu pflanzenden Bäume im Verhältnis zur Grundstücksfläche (Fläche für Gemeindedarf) festgelegt. Je angefangenen 260 m² Grundstücksfläche wird ein Laubbaum der 1. bis 2. Wuchsordnung festgesetzt. Bei einer Fläche von 16.870 m² ergeben sich somit mindestens 65 neu zu pflanzende Bäume. Davon müssen jeweils mindestens ein Drittel der Bäume 1. und 2. Wuchsordnung sein, maximal ein Drittel der Bäume 1. und 2. Wuchsordnung kann durch jeweils zwei Bäume 3. Wuchsordnung oder zwei Obstbäume ersetzt werden. Dies dient dazu, eine Mischung ganz unterschiedlicher Wuchsgrößen an Bäumen zu erzielen und berücksichtigt die unterschiedlichen Standraumverhältnisse im Gebiet.

Unter der Annahme, dass ein Drittel der Bäume 1. und 2. Wuchsordnung durch jeweils zwei Bäume der 3. Wuchsordnung oder zwei Obstbäume ersetzt werden, ergibt sich eine Anzahl von insgesamt 88 zu pflanzenden Bäumen. Dies entspricht in etwa der Anzahl von 87 geplanten Bäumen gemäß aktuellem Stand der Freiraumplanung⁶².

Durch die o. g. Festsetzung wird eine gute Durchgrünung des Geltungsbereiches erreicht und Ersatz geschaffen für die unvermeidbaren Baumfällungen, welche gemäß dem Kartierbericht Brutvögel (Dr. H. Sticker, 16.10.2023) im Verhältnis von mindestens 1 : 1 durch Ersatzpflanzungen ausgeglichen werden müssen.

Gemäß dem aktuellen Stand der Freiraumplanung⁶³ müssen 67 Bäume gefällt werden. Von diesen weisen fünf Bäume aufgrund von umfangreichen Schnittmaßnahmen aufgrund begrenzter Standraumverhältnisse einen Kronendurchmesser von ≤ 2 m auf. Diese werden aufgrund ihrer untergeordneten ökologischen Wertigkeit beim Baumverlust jeweils nur zur Hälfte angerechnet. Somit ergeben sich 65 zu ersetzende bzw. neu zu pflanzende Bäume.

Die Neupflanzungen dienen sowohl der Gestaltung des Ortsbildes als auch dem Arten- und Biotopschutz sowie dem Klein- und Mikroklima (Frischluffproduktion, Staubfilterung). Weiterhin soll eine möglichst hohe Aufenthaltsqualität des Freiraumes sichergestellt werden.

Eine standortgenaue Festsetzung der zu pflanzenden Bäume erfolgt nicht. Dies ermöglicht der Stadt Germering als Plangeber und zukünftiger Bauherrin einen hohen Gestaltungsfreiraum.

6.8.3. Artenauswahl

Ausführliche und verbindliche Pflanzenlisten mit den zur Verwendung zulässigen Pflanzenarten sind in den Hinweisen durch Text aufgeführt. Diese beinhalten auch die Artenliste der Anlage zur Freiflächen- und Gestaltungssatzung der Stadt Germering.

Die Listen sind nach den Wuchsgrößen bzw. Wuchsordnungen der Laubbäume geordnet. Bei den Baumbepflanzungen wird besonderer Wert auf robuste und stadtklimafeste Arten und Sorten gelegt, da aufgrund der innerstädtischen Lage und den zum Teil beengten Standort- und Wurzelräumen z.T. auch schwierige Standortbedingungen herrschen. Neben einer großen Auswahl an standortgerechten und größtenteils heimischen Arten und Sorten mit hoher ökologischer Wertigkeit sind auch sogenannte „Zukunftsbäume“, die dem Klimawandel in besonderer Weise standhalten, in den Listen enthalten.

Dadurch soll der unterschiedlichen Flächen- und Standraumverfügbarkeit Rechnung getragen und eine optische und ökologische Vielfalt gewährleistet werden.

6.8.4. Sonstige Festsetzungen zur Grünordnung

Durch die Festlegung einer zeitnahen Umsetzung der Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen soll eine möglichst frühzeitige Funktionserfüllung der Grünstrukturen (Gestaltung Ortsbild, Verbesserung des Klimas, Schaffung von Lebensräumen) gewährleistet werden. Die Verpflichtung zur Baumpflege und Ersatzpflanzungen bei Pflanzenausfall trägt zur Sicherstellung einer langfristigen und dauerhaften Ein- und Durchgrünung bei. Durch die Festsetzung bewährter Mindestgrößen bzw. -qualitäten der zu pflanzenden Bäume zum Zeitpunkt der Pflanzung soll sichergestellt werden, dass einerseits eine möglichst zeitnahe Funktionserfüllung und andererseits ein gutes Anwachsen und Gedeihen mit einem vertretbaren Aufwand an Fertigstellungs- und Entwicklungspflege möglich sind.

6.8.5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Durch die Festsetzung von Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF): hier Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse und

⁶² Kübert Landschaftsarchitektur: Entwurf - Lageplan Außenanlagen; Stand:19.12.2023

⁶³ Kübert Landschaftsarchitektur: Lageplan Bestand - Außenanlagen - Grenzen BA - Baumfällungen - Stand: 20.12.2023

Vögel) wird dazu beigetragen, dass die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden kann. Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Schädigungsverbot) gegenüber den Tierartengruppen der Fledermäuse und Vögel können somit vermieden bzw. „freigestellt“ werden.

■ Äußere Gestaltung als örtliche Bauvorschriften

Zur Einfügung der Bebauung in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild und zur positiven Gestaltungspflege werden besondere Festsetzungen zur Gestaltung als Flachdach mit Hauptdachneigung und Begrünung getroffen.

Nachdem die Stadt der Gewinnung regenerativer Energie Vorrang vor der Einheitlichkeit der Dachlandschaft einräumen will, ist sie bereit, zur Förderung des Umwelt- und Klimaschutzes, auch im Hinblick auf die Solaranlagenpflicht des Art. 44a BayBO, Abstriche an der Begrünung der Dachflächen hinzunehmen. So wird festsetzungstechnisch definiert, dass Flächen für Sonnenenergieanlagen und Sonnenkollektoren zulässig sind, dies wird auf Dachterrassen und haustechnische Anlagen ausgeweitet. Da Nebengebäude mit einer Fläche von 10 m² städtebaulich irrelevant sind, werden hierfür keine Festsetzungen zur Begrünung getroffen. Eine besondere städtebauliche Situation, die eine Abweichung von der städtischen Freiflächen- und Gestaltungssatzung (§ 7 Abs. 1), wonach Flachdächer unter 10 m² nicht zu begrünen sind, erfordert, ist nicht erkennbar. Somit wird an der gewählten Festsetzungskombination festgehalten.

Die Festsetzungen beschränken sich auf ein gestalterisches Minimum und ermöglichen der Stadt Germering als Plangeber und zukünftige Bauherrin einen hohen Gestaltungsfreiraum. Damit können auch beschlussmäßig die geplante Dachbegrünung mit PV-Anlage (Solargründächer) und Fassadenbegrünung problemlos umgesetzt werden.

■ Verhältnis zu den örtlichen Bauvorschriften und Satzungen

Für nachfolgende örtlichen Bauvorschrift werden im Bebauungsplan keine eigenständigen Regelungen getroffen:

- „Satzung über Kfz-Stellplätze und Fahrradabstellplätze in der Stadt Germering (Stellplatzsatzung Kfz-FAbS)“ i.d.F. vom 19.03.2013. Im Rahmen einer Abweichung (Art. 63 BayBO) von der Stellplatzsatzung-KfzFABs (§ 6 Abweichung) über ein Mischungsverhältnis der Zahl von Fahrradabstellplätzen und der Zahl von Rollern, Kickboards bzw. Scootern zueinander und der Größe und Beschaffenheit der Abstellplätze für Rollern, Kickboards bzw. Scootern entschieden werden.
- „Satzung der Stadt Germering über örtliche Bauvorschriften für Werbeanlagen (WerbS)“ i.d.F. vom 26.03.2010.
- „Satzung über die Zulässigkeit und Gestaltung von Dachgauben“ (Dachgaubensatzung) i.d.F. vom 18.10.2008 und
- „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe“ vom 19.01.2021.

Von der „Satzung über die Gestaltung und Ausstattung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke und über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Freiflächen- und Gestaltungssatzung)“ vom 05.12.2022, werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes folgende abweichende Regelungen (§ 10 Abs. 1 der Satzung) getroffen:

- § 3 - Gestaltung der unbebauten und unterbauten Flächen der bebauten Grundstücke;
Abs. 2; aufgrund des eingeschränkten Platzbedarfes und des vorhandenen Gehölzbestandes muss auf das Überstellen der offenen Stellplätze mit Bäumen verzichtet werden
Abs. 3; aufgrund der öffentlichen Nutzung sind Zufahrten und Zuwegungen auch in anderen Materialien (Betonsteine) zulässig, an der Barrierefreiheit wird jedoch festgehalten.
- § 7 - Dach- und Fassadenbegrünung;
Abs. 1; aufgrund des geplanten Retentionsdaches sind technische Lösungen einer Kombination von Begrünung und Solarenergieanlagen bzw. Sonnenkollektoren eingeschränkt verfügbar,

Dabei bleiben die Zulässigkeiten von Abweichungen nach Art. 63 BayBO unberührt.

■ Fläche für Geh- und Fahrrecht

Um die Verbindung zwischen der Kirchenstraße und der Augsburgsberger Straße für Fußgänger und Radfahrer zu sichern, wird ein 4,5 m breites Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit bestimmt. Dieses greift die bestehende Widmung auf.

■ Weitere Inhalte

Neben der Planunterlage werden als Hinweise die ermittelten Höhenschichtlinien (Digitales Geländemodell DGM1), die vorhandenen Höhen (vermessungstechnisches Aufmaß Geosys-Eber Ingenieure), der vorhandene Baumbestand (vermessungstechnisches Aufmaß Geosys-Eber Ingenieure), die geplanten Baukörper (Köhler Architekten + beratende Ingenieure GmbH) und geplanten Baumpflanzungen (Kübert Landschaftsarchitektur) dargestellt. Nachrichtlich übernommen werden vorhandene kartierte Bau- und Bodendenkmäler.

Ferner erfolgen Hinweise zum Immissionsschutz (Gebäudelärmkarte mit maßgeblichen Außenlärmpegeln gemäß DIN 4109-2: 2018-01 in dB(A)), zur notwendigen Bauwasserhaltung, zum Baumschutz, zum

Artenschutz (Vermeidungsmaßnahmen), zur Außenbeleuchtung, zum Vogelschlag, zur Entwässerung und Artenliste.

7. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN

Städtebauliche Werte

| Art | Fläche | Verteilung |
|---|---------------------------------|------------------------|
| Geltungsbereich | ca. 19.925 m² | |
| Bauland (Grundschule, Kindergarten, Sportanlagen) | ca. 17.920 m ² | 89,9% |
| Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO) | ca. 3.895 m ² | GRZ = 0,22 |
| baulich genutzt - Grundfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO) | ca. 9.610 m ² | 247 vom Hundert |
| Summe Grundflächen (Versiegelung Bauland) | ca. 13.505 m² | GRZ (II) = 0,75 |
| unversiegelt | ca. 4.415 m ² | 24,6% |
| Verkehrsfläche (gew idmet, davon 103 m ² Straßenbegleitgrün) | ca. 2.005 m ² | 10,1% |
| Versiegelung Geltungsbereich gesamt | ca. 15.405 m² | 86,0% |

Tab. 2: Maß der baulichen Nutzung - Bestand

| Art | Fläche | Verteilung |
|---|---------------------------------|------------------------|
| Geltungsbereich | ca. 19.925 m² | |
| Fläche für Gemeinbedarf | ca. 16.870 m ² | 84,7% |
| Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO) | ca. 9.200 m ² | GRZ = 0,55 |
| Grundfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO) | ca. 4.296 m ² | 47 vom Hundert |
| Summe Grundfläche (Versiegelung Bauland) | ca. 13.496 m² | GRZ (II) = 0,80 |
| Grünfläche | ca. 305 m ² | 1,5% |
| Verkehrsflächen | ca. 2.750 m ² | 13,8% |
| Summe Versiegelung Geltungsbereich | ca. 16.246 m² | 82% |
| rechnerische Geschossfläche (§ 20 Abs. 1 BauNVO) | ca. 19.500 m² | GFZ = 1,16 |

Tab. 3: Maß der baulichen Nutzung - Neu

Auswirkungen auf die Schutzgüter

Die Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.

7.2.1. Schutzgut Mensch (Immissionsschutz-Wohnen)

Aufgrund von Bauarbeiten und Baustellenverkehr sind vorrangig temporäre Beeinträchtigungen (Lärm, Erschütterungen, Staub und Abgase) innerhalb des Geltungsbereiches (Schulgelände mit Kinderhort), im Bereich der angrenzenden und nahegelegenen Wohnbebauung, auf dem Friedhofsgelände sowie entlang der Erschließungsstraßen (Augsburger Straße, Hörwegstraße) zu erwarten.

Diese werden sich in Abhängigkeit der jeweiligen Bauabschnitte über mehrere Jahre voraussichtlich von 2024 bis 2031 erstrecken und sind temporär sowie bauabschnittsweise von mittlerer bis hoher Erheblichkeit einzustufen.

Gemäß der vorliegenden schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung⁶⁴ werden bei Realisierung des Vorhabens die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV an der umliegenden schutzbedürftigen Wohnbebauung sowie dem Friedhofsgelände um mindestens ca. 5 bis 13 dB(A) unterschritten. Für die Sport- und Spielflächen im Freien sind ebenfalls keine besonderen Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Dies gilt sowohl für den regulären Betrieb der Schule und Kinderbetreuung als auch für die geplante Nutzung der Freispielflächen außerhalb der Schulzeiten („Programm kinderfreundliche Kommune“). Die schalltechnische Verträglichkeit der geplanten Schul- und Betreuungseinrichtungen in Bezug auf die umliegende schutzbedürftige Wohnbebauung wurde nachgewiesen.

Aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastung durch die Augsburgische Straße, Untere Bahnhofstraße, Hörwegstraße mit maßgeblichen Außenlärmpegeln $L_a > 61$ dB(A) ist ein Nachweis der Luftschalldämmung von

⁶⁴ IB Greiner, Bebauungsplan IG 23.1 „Kirchenschule“ Stadt Germering, Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Schul- bzw. Sport- und Freizeitgeräusche sowie Verkehrsgeräusch), Bericht Nr. 2222025/2 vom 24.11.2023

Außenbauteilen nach DIN 4109-9 für die Nordfassade des Hauses für Kinder sowie die Südfassade des Baukörpers A der Schule erforderlich (vgl. Hinweise C Immissionsschutz).

Voraussichtlich sind temporäre **baubedingte Beeinträchtigungen mittlerer bis hoher Erheblichkeit** auf des **Schutzgut Mensch (Immissionsschutz-Wohnen)** zu erwarten. Die **anlage-, nutzungs- bzw. betriebsbedingten Beeinträchtigungen** sind mit **geringer Erheblichkeit** einzustufen.

7.2.2. Schutzgut Mensch (Erholung)

Während der Bauphase kommt es zu temporären Beeinträchtigungen durch Lärm, Erschütterungen, Staubentwicklung und Abgase. Hierdurch werden zum einen insbesondere die Erholungsnutzung und Aufenthaltsqualität in den Hausgärten der angrenzenden und nahegelegenen Wohnbebauung stark eingeschränkt. Zum anderen sind die Freiraumflächen der Kirchenschule/des Kinderhorts - auch durch deren Verkleinerung während der Bauzeit - betroffen. Es sind temporäre **baubedingte Beeinträchtigungen hoher Erheblichkeit** auf das **Schutzgut Mensch (Erholung)** zu erwarten.

Durch den Ersatzneubau der Kirchenschule und des Hauses für Kinder (Kinderhort/Kindergarten) werden im Freiraum auch Sport- und Spielanlagen sowie Erlebnis- und Ruhebereiche für die Kinder geschaffen. Hierbei ist geplant, die Freispielflächen außerhalb der Schul- und Betreuungszeiten für die Öffentlichkeit zugänglich zu machen („Programm kinderfreundliche Kommune“). Dadurch wird das Spiel- und Erholungsangebot insbesondere für Kinder verbessert.

Die geplanten Durchgrünungsmaßnahmen tragen zu einer hohen Aufenthaltsqualität der Freiflächen bei und wirken sich positiv auf die Erholungsfunktion der Fläche für Gemeinbedarf aus.

Es ergeben sich **keine anlagebedingten Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch (Erholung)**.

7.2.3. Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Aufgrund der Komplexität des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt i.V.m. dem Artenschutz wird in diesem Kapitel ausnahmsweise unterschieden zwischen bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren / Beeinträchtigungen.

Baubedingte Wirkfaktoren / Beeinträchtigungen

- Durch die Baufeldräumung ergibt sich ein Verlust von intensiv genutzten Spielbereichen / Rasenflächen und Begleitgrünflächen (Rasen / Bodendeckerbepflanzung) mit geringer ökologischer Bedeutung.
- Verlust von voraussichtlich 62 Bäumen⁶⁵ innerhalb der Gemeinbedarfsfläche und 5 Bäumen innerhalb der Verkehrsfläche durch unvermeidbare Baumfällungen (davon 57 Laub- und 10 Nadelbäume), davon
 - 14 Bäume mit Stammdurchmesser > 40 cm,
 - 26 Bäume mit Stammdurchmesser 20 - 40 cm,
 - 27 Bäume mit Stammdurchmesser < 20 cm.

Hierdurch gehen Quartier- bzw. Habitatstrukturen für u. a. Baum-bewohnende Fledermäuse und Vögel verloren. Von den zu fällenden Bäumen weisen 5 Bäume aufgrund von umfangreichen Schnittmaßnahmen aufgrund begrenzter Standraumverhältnisse einen Kronendurchmesser von ≤ 2 m auf. Diese werden aufgrund ihrer untergeordneten ökologischen Wertigkeit beim Baumverlust jeweils nur zur Hälfte angerechnet. Somit ergibt sich ein rechnerischer Baumverlust von 65 Bäumen.

Da die Realisierung des Vorhabens in drei gestaffelten Bauabschnitten erfolgt, ist eine abschnittsweise Fällung der Bäume von 2024 bis 2028/29 vorgesehen. Der time-lag zwischen Fällung und Neupflanzung bzw. Wiederherstellung der Funktionen wird dadurch verringert.

Es ist anzumerken, dass im östlich angrenzenden Friedhof ein zahlreicher Baumbestand (auch mit älteren Bäumen) vorhanden ist, welcher eine gewisse Funktion als Ausweichlebensraum übernehmen kann.

- Verlust von Quartierstrukturen für Gebäude-bewohnende Fledermäuse und Vögel durch den Gebäudeabbruch, und zwar ebenfalls zeitlich verteilt über drei Bauabschnitte von 2024 bis 2029.
- Störungen der verbleibenden Lebensräume / Lebensstätten und der Tierwelt in der näheren Umgebung durch Baulärm, Baustellenverkehr, Erschütterungen, Staubbildung, Lichtimmissionen; Es bestehen bereits siedlungstypische Vorbelastungen. Die Störungen sind darüber hinaus lediglich temporär und werden aus diesen Gründen als nicht relevant bzw. nicht erheblich bewertet.

Anlagebedingte Wirkfaktoren / Beeinträchtigungen

- Neuinanspruchnahme bzw. zusätzliche Versiegelung von Spielbereichen / Rasenflächen und Begleitgrünflächen (Rasen und Bodendeckerbepflanzung) in einem geringen Maße von 841 m²; Durch die geplante Neubebauung und die Erhöhung der Schülerzahl von 365 auf 625 ist insgesamt eine Nutzungsintensivierung um 70% vorgesehen. Demgegenüber steht eine Mehrversiegelung gegenüber dem Bestand um lediglich 5,5%. Die Mehrversiegelung und die daraus folgenden Beeinträchtigungen werden dementsprechend als gering eingestuft.

⁶⁵ Kübert Landschaftsarchitekten: Lageplan Bestand - Außenanlagen - Grenzen BA – Baumfällungen; Stand vom 20.12.2023

Darüber hinaus werden im aktuellen Stand der Freiraumplanung⁶⁶ insbesondere auch die Aspekte der städtischen Biodiversität durch die Gestaltung zahlreicher unterschiedlicher Vegetationsstrukturen beachtet.

- Verringerung der Quartierangebote für Fledermäuse und Vögel in Bäumen und Gebäuden (Näheres siehe unter baubedingte Wirkfaktoren / Beeinträchtigungen);

- An großen Glasfronten besteht für Vogelarten - insbesondere während des Vogelzugs - ein Kollisionsrisiko bzw. die Gefahr von Vogelschlag mit Tötung oder Verletzung durch Barrierewirkung. Dies ist eine siedlungstypische Gefahr, welcher die Siedlungsarten regelmäßig in ihrem Lebensraum ausgesetzt sind.

Ob eine signifikante Gefahr durch Vogelschlag bereits besteht (d.h. über das ortsübliche allgemeine Risiko hinaus) bzw. ob eine signifikante Erhöhung des Kollisionsrisikos durch das Vorhaben zu erwarten ist, kann auf Bebauungsplan-Ebene nicht abschließend geklärt werden. Erst nach Vorliegen der Hochbauplanung mit entsprechender Detailschärfe sind ein aussagekräftiger Vergleich der Bestands- mit der zukünftigen Fassadengestaltung und eine Beurteilung möglich.

Es ist allerdings anzumerken, dass die Bestandsgebäude z.T. viele und z.T. auch große Fenster aufweisen und nicht ohne Weiteres davon auszugehen ist, dass es durch den Ersatzneubau zu einer Verschlechterung der Bestandsituation kommt.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren / Beeinträchtigungen

- Störungen in Form von Lichtimmissionen und Lärm; dies sind siedlungstypische Störungen, welchen die Siedlungsarten regelmäßig in dem vom Menschen geschaffenen Lebensraum ausgesetzt sind und welche innerhalb des Geltungsbereiches als Vorbelastung bereits vorhanden sind. Eine erhebliche Verschlechterung durch den Ersatzneubau im Vergleich zur Bestandssituation ist nicht zu erwarten.

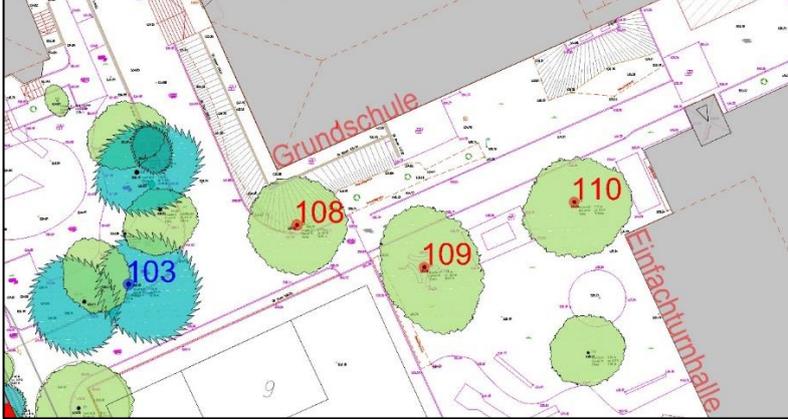
Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung (VM) sowie Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF)

Um die bau-, anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen bei Realisierung des Vorhabens so weit als möglich zu minimieren und Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden, sind die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sowie Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) erforderlich.

Die Maßnahmen wurden aus den beiden vorliegenden Artenschutzbeiträgen abgeleitet und auf Bebauungsplan-Ebene mit neuer Nummerierung zusammengefasst, um Überschneidungen und Doppelnennungen zu vermeiden.

Hierbei wird unterschieden zwischen Maßnahmen, welche zwingend erforderlich sind, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden bzw. „freizustellen“ (A + C) und „Sonstigen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung“ (B).

⁶⁶ Kübert Landschaftsarchitektur: Entwurf - Lageplan Außenanlagen; Stand:19.12.2023

| „Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung (VM) - Artenschutz“ Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (A) | Herleitung aus Artenschutzbeitrag | |
|---|---|--|
| | H. Stickroth 16.10.2023 Brutvögel Gesamtgebiet | A. Lustig 21.10.2023 Fledermäuse, Gebäudebrüter BA 1 |
| unter Ziffer C 4.9 Textliche Hinweise des Bebauungsplanes | | |
|  | | |
| C 4.9.1 Fällungen von Bäumen, Rückschnitte bzw. „Auf den Stock setzen“ von Gehölzen (auch Fassadengrün) sind nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (in der Zeit vom 1.10. bis 28./29.02.) vorzunehmen. Da die Realisierung in drei gestaffelten Bauabschnitten erfolgt, ist eine abschnittsweise Fällung außerhalb der Brutzeit von Vögeln vorgesehen. | VM-2 | VM 2 |
| C 4.9.2 Abbrucharbeiten an Gebäuden sind nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (in der Zeit vom 1.10. bis 28./29.02.) durchzuführen; jedenfalls müssen die Arbeiten außerhalb der Brutzeit begonnen werden und die Entfernung relevanter Strukturen (z.B. Verkleidungen, Dachrinnen, Fensterkästen, Rollladen) bis zu Beginn der Brutzeit abgeschlossen sein. Lange Abbruchpausen während der Brutzeit sind zu vermeiden. | VM-1 | VM 8 |
| C 4.9.3 Bestehende Laub- und Reisighaufen sind möglichst im Oktober vorsichtig (nicht maschinell) abzutragen. Das Anlegen von Ast- und Reisighaufen ist zu vermeiden. Das bei der Baufeldräumung anfallende Gehölzmaterial (Äste, Zweige) ist zeitnah abzutransportieren. | | VM 3 |
| C 4.9.4 Die Höhlung an Baum Nr. 108 (Linde) ist am Tag der Fällung auf Fledermausbesatz zu kontrollieren; bei einem Fledermausbesatz ist die Fällung zu verschieben, bis die Tiere die Höhlung verlassen haben | | VM 4 |
| C 4.9.5 Die beiden Bäume Nr. 109 und Nr. 110 (Linden) sind auf ihr Quartierpotenzial nachzukontrollieren. Zeitpunkt: entweder nach Laubfall vom Boden aus mit Fernglas oder am Tag der Fällung aus der Höhe (z.B. bei Anwendung der Seilklettertechnik); bei Negativbefund sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich, bei Positivbefund ggf. Festlegung von Maßnahmen zur Vermeidung durch die ökologische Baubegleitung | | VM 5 |
| C 4.9.6 Frühestens fünf Tage vor dem Beginn der Abbrucharbeiten an der Fassade der Einfachturnhalle (Bauabschnitt 1) ist diese auf Fledermäuse zu kontrollieren ⁶⁷ . | | VM 7 |

⁶⁷ „Die Methodik hängt dabei von der Jahreszeit ab. Beim Anbau auf der Nord- und Ostseite reicht das Ausleuchten des Spaltes hinter dem Blechabschluss rundum. Bei der Turnhalle sollte während der Hauptaktivitätsphase der Fledermäuse zw. 01.03. und 01.11. eine Ausflugsbeobachtung durch zwei Personen erfolgen und im Winter die Anwesenheit der ökologischen Baubegleitung bei der Abnahme der Eternitplatten in den oberen Bereichen auf der Ost- und Westseite. Diese müssen vermutlich im Vorfeld des Abbruchs getrennt abgenommen und entsorgt werden, so dass hier eine Kontrolle der dann geöffneten Bereiche auf Kot/Fledermäuse möglich wäre und ggf. eine Bergung von Tieren. Der genaue Ablauf ist mit der ökologischen

| | | |
|--|------|------------|
| Festsetzung B 6.2 Baumfällungen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Der Verlust von Bäumen ist im Verhältnis von mindestens 1 : 1 durch Ersatzpflanzungen auszugleichen. | VM-3 | |
| Beurteilung und Umsetzung Die Stadt beabsichtigt, alle erhaltenswerten Bäume, die bei Realisierung des Vorhabens erhalten werden können, zu erhalten. Eine Festsetzung der zu erhaltenden Bäume wird für nicht erforderlich gesehen, diese werden als Hinweis durch Planzeichen dargestellt. 34 Bäume können innerhalb des Geltungsbereiches voraussichtlich erhalten werden, darunter sind auch einige größere Baumgruppen sowie die Lindenreihe westlich des Sportplatzes, welche als Jagdhabitat für Fledermäuse dient. Zur Sicherstellung des Baumschutzes während der Bauarbeiten wurde bereits eine ökologische Baubegleitung beauftragt. Die flächenbezogene Festsetzung B 6.2 zur Neu- / Ersatzpflanzung von Bäumen im Entwurf des Bebauungsplanes sieht vor, dass insgesamt 65 Bäume neu gepflanzt werden müssen, dies entspricht einem zu pflanzenden Baum je 260 m ² angefangener Grundstücksfläche (Fläche für Gemeinbedarf). Somit ist das Verhältnis Ersatzpflanzung zu Baumverlust von mindestens 1 : 1 auf Bebauungsplan-Ebene erfüllt. Durch den aktuellen Stand der Freiraumplanung ⁶⁸ sind 87 Bäume (inkl. 7 Obstbäume) zur Neupflanzung vorgesehen, davon 82 Bäume innerhalb der Grundstücksfläche (Fläche für Gemeinbedarf und öffentliche Grünfläche) und zusätzlich 5 Bäume innerhalb des Straßenraumes. Somit wird das Verhältnis Ersatzpflanzung zu Baumverlust von mindestens 1 : 1 auf Ebene des Bauvollzugs (Freiflächenplanung) um 17 Bäume (26 %) übertroffen. | | |
| Sonstige Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung (B) | | |
| C 4.7 Auf die DIN 18920 ⁶⁹ sowie die RASP-LP 4 ⁷⁰ „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ wird hingewiesen. | | VM 1 |
| Umsetzung Von Seiten der Stadt Germering, Sachgebiet Hochbau, wurde bereits eine ökologische Baubegleitung beauftragt, durch welche die fachgerechte Durch- und Ausführung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung, zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sowie die Maßnahmen zum Baumschutz sichergestellt wird. (siehe Hinweis C 4.9.8) | | |
| C 4.9.7 Nach Errichtung der Baukörper Bauteile A und B (Bauabschnitt 1) erfolgt die Anbringung von insgesamt mindestens vier Fledermaushangplätzen (Spaltenkästen) ⁷¹ . | | Empfehlung |
| C 4.12 Auf die Möglichkeiten zur Vermeidung und Reduzierung von Vogelschlag an Glasflächen wird in den Hinweisen durch Text hingewiesen. Informationen enthalten u.a. die Broschüre „Glasflächen und Vogelschutz - Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Möglichkeiten für nachträgliche Schutzmaßnahmen“ ⁷² , die Veröffentlichung „Vogelschlag an Glasflächen“ ⁷³ und die Broschüre „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben - Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas“ ⁷⁴ . | | |

Baubegleitung abzustimmen. Eine Bauzeitenregelung wird für den Abbruch der Turnhalle nicht notwendig.“ (Artenschutzbeitrag A. Lustig, 21.10.2023, VM 7 Seite 27)

⁶⁸ Kübert Landschaftsarchitektur: Entwurf - Lageplan Außenanlagen; Stand:19.12.2023

⁶⁹ **DIN 18920:** „Vegetationstechnik im Landschaftsbau- Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 2014-07, Beuth Verlag Berlin

⁷⁰ **RAS-LP 4:** Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und **Tieren** bei Baumaßnahmen, 1999 erschienen im Kirschbaum-Verlag: ISBN: 978-3-7812-1504-7

⁷¹ mindestens jeweils zwei Fledermaushangplätze an zwei verschiedenen Gebäudeseiten

⁷² Landesbund für Vogelschutz (LBV) und Naturschutzbund (NABU), 2010

⁷³ Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), 2010/2019

⁷⁴ Empfehlungen der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten mit Stand vom 19.02.2021 (Beschluss 21/01)

| | | |
|---|---|-----------------------|
| <p>C 4.11 Auf § 41a BNatSchG⁷⁵ zum Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen, insbesondere einer ggf. notwendigen Anzeigepflicht bei deren Errichtung oder deren wesentlicher Änderung bei der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Fürstfeldbruck wird hingewiesen.</p> | | |
| <p>Beurteilung und Umsetzung Es soll eine insekten- und fledermausfreundliche Außenbeleuchtung ausgeführt werden. Dies bedeutet:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Außenbeleuchtung auf ein Minimum reduzieren, Nutzung von Zeitschaltuhren und/oder Bewegungsmelder anstatt von Dauerbeleuchtung, - geringe Lichtpunkthöhen (niedrige Pollerleuchten und Wegeleuchten, max. 0,90 m hoch), - abgeschirmte Leuchten mit nach unten gerichtetem Lichtkegel, - Leuchten mit geringer Anlockungsfaktor für Insekten und Fledermäuse, d. h. Leuchten mit möglichst wenig blauen und ultravioletten Lichtanteilen; die besten Ergebnisse erzielen hierbei warmweiße LEDs mit Farbtemperaturen von 1.800 bis maximal 3.000 K. - vollständig abgeschlossene Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten, - Leuchten / Gehäuse, deren Oberflächen nicht heißer als 60°C werden, - Abschirmung von Licht aus Innenräumen durch Rollläden, Rollos, Jalousien. <p>Weitere Informationen: Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz: Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung, September 2020 sowie Bundesamt für Naturschutz: Heft Nr. 543 - Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen - Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung, 2020;</p> | | |
| <p>CEF-Maßnahmen (C) unter Ziffer B 7 Festsetzungen im Bebauungsplan „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“</p> | <p>Herleitung aus Artenschutzbeitrag</p> | |
| <p>B 7.1 CEF 1 Bis spätestens 15.02.2024 erfolgt das temporäre Anbringen eines Sperlingskoloniehäuses für mindestens drei Brutpaare oder drei einzelne Sperlingskästen an einer Gebäudefassade⁷⁶ des bestehenden Schulgebäudes. Diese Ersatzquartiere können vor Abbruch des Schulgebäudes (vor Errichtung der Baukörper Bauteile C und D - Bauabschnitt 2) wieder abgenommen werden.</p> | <p>CEF-1</p> | <p>CEF 2</p> |
| <p>B 7.2 CEF 2 Vor der Fällung der Bäume für die Errichtung der Baukörper Bauteile A und B (Bauabschnitt 1) erfolgt das Anbringen von zwei Fledermausrundkästen, einem Höhlenbrüterkasten und einem Vogelkasten⁷⁷ sowie das Anbringen von 14 Nistkästen unterschiedlicher Bauart im verbleibenden Baumbestand. Hiervon mindestens: zwei Kästen mit Doppelloch für den Gartenrotschwanz, zwei Kästen für große Meisen, zwei Kästen für kleine Meisen, zwei Kästen für Stare, zwei Kästen für Nischenbrüter, ein Kasten für den Kleiber und ein Kasten für Baumläufer.</p> | <p>CEF-6 CEF-7</p> | <p>CEF 1 VM 6</p> |
| <p>B 7.3 CEF 3 Nach Errichtung der Baukörper Bauteile A und B (Bauabschnitt 1) erfolgt die Anbringung von vier Mauerseglerkoloniehäusern für insgesamt 12 Brutpaare sowie von vier Sperlingskoloniehäusern für insgesamt 12 Brutpaare an diesen Bauteilen.⁷⁸</p> | <p>CEF-2 CEF-3</p> | |
| <p>B 7.4 CEF 4: Nach Errichtung der Baukörper Bauteile C und D (Bauabschnitt 2) erfolgt die Anbringung von vier Mauerseglerkoloniehäusern für insgesamt 12</p> | <p>CEF-4</p> | |

⁷⁵ ins BNatSchG durch Art. 1 Nr. 13 des Gesetzes zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908) eingefügt

⁷⁶ Der Standort wird durch die ökologische Baubegleitung ausgewählt. Unter dem Kasten müssen z.B. Büsche als Anstanzorte vorhanden sein.

⁷⁷ Die Kästen werden in 3-4 m Höhe an benachbarten Bäumen angebracht. Bei der Standortfindung ist auf einen freien Anflug für die Fledermäuse zu achten. Der Standort wird durch die ökologische Baubegleitung ausgewählt. Die Kästen bilden den Ersatz für die Baumhöhle an dem zu fällenden Baum Nr. 108 und den vorhandenen Vogelkasten an dem zu fällenden Baum Nr. 103. Siehe Nebenzeichnung 2: Bäume mit Erfordernis zur Nachkontrolle und Baum mit Nistkasten unter Ziffer C 4.9

⁷⁸ Die Auswahl der Ersatzquartiere (CEF 1 bis CEF 2) und die Standortbestimmung erfolgt unter Einbindung der ökologischen Baubegleitung.

| | | |
|--|-------|--|
| Brutpaare sowie von zwei Sperlingskoloniehäusern für insgesamt 6 Brutpaare an diesen Bauteilen. | | |
| B 7.5 CEF 5 Nach Errichtung des Baukörpers Haus für Kinder (Bauabschnitt 3) erfolgt die Anbringung von zwei Mauerseglerkoloniehäusern sowie zwei Sperlingskoloniehäusern für jeweils 6 Brutpaare am Haus für Kinder. | CEF-5 | |

Prüfung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

- Bei Durchführung der Vermeidungsmaßnahmen C 4.9.1 bis C 4.9.6 können signifikante Tötungen während der Baufeldräumung - insbesondere flugunfähiger Jungtiere der Fledermäuse und Vögel sowie die Zerstörung von Gelegen der Vögel - vermieden werden. Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungsverbot) gegenüber den Tierartengruppen Fledermäuse und Vögel werden somit nicht erfüllt.
- Baubedingte erhebliche Störungen und damit Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störungsverbot) gegenüber den Tierartengruppen Fledermäuse und Vögel können ausgeschlossen werden. Es handelt sich um temporäre Störungen während der Bauarbeiten in einem vorbelasteten Lebensraum. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen ist durch diese Störungen nicht zu erwarten.
- Bei Durchführung der CEF-Maßnahmen CEF 1 bis CEF 5 (Festsetzungen B 7.1 bis B 7.5) und der Ersatzpflanzungen Bäume (Festsetzung B 6.2) werden Ersatzquartiere und Ersatzlebensräume geschaffen. Hierdurch wird der bau- bzw. anlagebedingte Verlust von Quartier- und Habitatstrukturen ausgeglichen bzw. ersetzt. Die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang kann weiterhin erfüllt werden. Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Schädigungsverbot) gegenüber den Tierartengruppen der Fledermäuse und Vögel werden somit nicht erfüllt bzw. sind „freigestellt“. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass im östlich angrenzenden Friedhof ein zahlreicher Baumbestand (auch mit älteren Bäumen) vorhanden ist, welcher eine gewisse Funktion als Ausweichlebensraum übernehmen kann.
- Betriebs- bzw. nutzungsbedingte erhebliche Störungen und damit Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störungsverbot) gegenüber den Tierartengruppen Fledermäuse und Vögel können ausgeschlossen werden. Eine erhebliche Erhöhung der bereits vorhandenen Störungen durch Lärm und Beleuchtung infolge des Ersatzneubaus ist nicht anzunehmen. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen durch das Vorhaben ist nicht zu erwarten.

Fazit:

Bei Durchführung und Beachtung der dargelegten Maßnahmen zum Artenschutz können Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Erheblichkeit der Beeinträchtigungen

Es sind **baubedingte Beeinträchtigungen mittlerer bis hoher Erheblichkeit** zu erwarten.

Es sind **anlagebedingte Beeinträchtigungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Es sind **betriebsbedingte Beeinträchtigungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Insgesamt sind in Verbindung mit dem Vorhaben aufgrund der Bestandssituation, unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Prüfung sowie bei Durchführung der dargelegten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) **Beeinträchtigungen mittlerer Erheblichkeit** gegenüber dem **Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt** zu erwarten.

Erfordernis weiterer Artenerhebungen in den Bauabschnitten 2 und 3

Aufgrund der Realisierung des Vorhabens in drei gestaffelten Bauabschnitten in der Zeit von 2024 bis Fertigstellung 2031 sind weitere Erhebungen zum Vorkommen der Fledermäuse sowie Untersuchungen zu Quartierstrukturen an den zu fällenden Bäumen erforderlich und zeitlich dahingehend terminiert, dass einerseits eine Aktualität der Bestandserhebung gewährleistet ist und andererseits ggf. erforderliche Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion (CEF-Maßnahmen) bereits an den Baukörpern Bauteile A, B, C und D (Bauabschnitte 1 und 2) realisiert werden können. Die Herstellung der erforderlichen Ersatzquartiere kann im Rahmen der Ausschreibung der Leistungen berücksichtigt werden.

Dieses Vorgehen wurde im Vorfeld mit dem Sachgebiet Umweltangelegenheiten der Stadt Germering und der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Fürstenfeldbruck fachlich abgestimmt.

Die für den Sommer 2023 geplanten Übersichtsbegehungen in den Dachböden der Schulgebäude (Bauabschnitte 2 und 3) zum Vorkommen von Fledermäusen konnten nicht durchgeführt werden. Aufgrund der problematischen Besiedelung der Dachböden durch den Marder und der hieraus entstandenen Schäden an der Dachdämmung und der Elektrik bestand aus Gründen der Sicherheit und Gesundheit für den

Menschen ein Betretungsverbot. Die Durchführung von Übersichtsbegehungen nach der genehmigten Bejagung des Marders und den daraufhin erfolgten Aufräum- und Reparaturmaßnahmen wären nicht aussagekräftig gewesen.

Es wird daher empfohlen, die Untersuchung der Dachböden in den Bauabschnitten 2 und 3 im Jahr 2024 nachzuholen und auch die Ausflugebeobachtungen in Bauabschnitt 2 durchzuführen. Durch dieses Vorgehen ist gewährleistet, dass sich ggf. aus Bauabschnitt 2 ergebende CEF-Maßnahmen (Ersatzquartiere Fledermäuse) noch bei den Neubauten in Bauabschnitt 1 (Gebäudeteile A und B) realisieren lassen.

Die Ausflugebeobachtungen an Bauabschnitt 3 (geplanter Gebäudeabbruch 2029) sollten dahingehend terminiert werden (vgl. ab 2026), dass einerseits die Aktualität der Erhebung sichergestellt ist und andererseits noch rechtzeitig im Rahmen des Bauvollzugs bzw. der Hochbauplanung ggf. erforderliche CEF-Maßnahmen in Bauabschnitt 2 (Gebäudeteile C und D) durchgeführt werden können.

Artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung

Sollte die Einhaltung der artenschutzrechtlich erforderlichen Bauzeitenregelung aus bautechnischen oder organisatorischen Gründen nicht möglich sein, ergeben sich artenschutzrechtliche Konflikte. Die Erfüllung des Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann dann nicht mehr ausgeschlossen werden.

In diesem Fall muss bei der Höheren Naturschutzbehörde (Regierung von Oberbayern) ein Antrag auf artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 5 Nr. 7 BNatSchG gestellt werden, um den Gebäudeabbruch in der Fortpflanzungszeit durchführen zu können.

7.2.4. Schutzgut Fläche und Boden

Bei der Ausweisung der Fläche für Gemeinbedarf handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Für den Ersatzneubau der Kirchenschule und des Hauses für Kinder (Kinderhort/Kindergarten) werden intensiv vorgenutzte Flächen in Anspruch genommen. Es handelt sich um einen bestehenden hohen Nutzungs- und Versiegelungsgrad. Durch das Vorhaben ergibt sich auf Ebene des Bebauungsplanes eine geringe Erhöhung der Gesamtversiegelung um 841 m² von 15.405 m² auf 16.246 m². Die GRZ II (Versiegelung Bauland) wird um 0,05 von 0,75 auf 0,8 erhöht. Bezüglich der konkreten Flächennutzungen wird auf das Kapitel „Städtebauliche Werte“ verwiesen. Mit der Intensivierung der Nutzung der Schule von ca. 365 betreuten Kindern in 16 Klassen auf bis zu ca. 625 betreuten Kindern in dann 25 Klassen erfolgt im Rahmen der dreifachen Innenentwicklung eine ca. 5,5 % verstärkte Versiegelung gegenüber ca. 70 % Erhöhung der Nutzung. Dabei wird die stärkere Nutzung als marginal bewertet. Mit der verfolgten Innenentwicklung wird der Außenbereich geschont, was sich entlastend auf die Klima- und Umweltbelange, insbesondere auf das Schutzgut Fläche und Boden auswirkt.

Festsetzungen zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze mindern die Auswirkungen der Versiegelung.

Temporäre Beeinträchtigungen der unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzenden innerstädtischen Siedlungsflächen durch eine Zwischenlagerung von Oberboden und Baustoffen sind nicht zu erwarten. Unter der Voraussetzung eines ordnungsgemäßen Umgangs mit Schadstoffen sowie einer umweltschonenden Pflege der Freiflächen sind keine erheblichen zusätzlichen Belastungen für das Schutzgut Boden anzunehmen.

Zusammenfassend sind **Beeinträchtigungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Fläche und Boden** zu erwarten.

7.2.5. Schutzgut Wasser

Grundsätzlich besteht im Bereich von Bodenaufschlüssen, z.B. bei Baugruben oder flächenhaften Abtragungen von Bodenmaterial, durch die Reduzierung von Filter- und Pufferschichten ein erhöhtes Risiko einer Verschmutzung des Grundwasserleiters. Ein Eindringen der Baukörper in das Grundwasser ist aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes möglich. Daher ist im Rahmen der Baumaßnahmen grundsätzlich darauf zu achten, dass bei einem evtl. Umgang mit potenziell grundwassergefährdenden Stoffen kein Schadstoffeintrag in den Untergrund stattfindet.

Durch die Ausweisung der Fläche für Gemeinbedarf erfolgt eine zulässige Erhöhung der Gesamtversiegelung um 841 m². Die GRZ II (Versiegelung Bauland) wird um 0,05 von 0,75 auf 0,8 erhöht. Um Beeinträchtigungen entgegenzuwirken, werden entsprechende Festsetzungen zur Vermeidung und Verringerung getroffen. Hierzu zählt u. a. die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze. Eine Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers ist aufgrund des gut durchlässigen Untergrundes möglich und soll - wie bisher - auch wieder realisiert werden.

Infolge der zukünftigen Nutzungen ist - den ordnungsgemäßen Umgang mit Schadstoffen, die Einhaltung der Gesetze und Richtlinien zum Grundwasserschutz und eine umweltschonende Pflege der Freiflächen vorausgesetzt - von keinen zusätzlichen erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser auszugehen.

Zusammenfassend sind **Beeinträchtigungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Wasser** zu erwarten.

7.2.6. Schutzgut Klima und Lufthygiene

Temporäre Emissionen, insbesondere verursacht durch Baumaschinen und den Baustellenverkehr (Abgase, Staubbildung, etc.), sind im Geltungsbereich selbst, im Bereich des angrenzenden Siedlungsbestandes sowie auf den Erschließungsstraßen zu erwarten.

Durch die Ausweisung der Fläche für Gemeinbedarf erfolgt eine zulässige Erhöhung der Gesamtversiegelung um 841 m². Die GRZ II (Versiegelung Bauland) wird um 0,05 von 0,75 auf 0,8 erhöht. Diese Erhöhung ist aus klimatischer Sicht vernachlässigbar. Weiterhin kommt es nach derzeitigem Planungsstand zu einem Verlust von insgesamt z.Z. 67 Bäumen durch unvermeidbare Baumfällungen, davon 57 Laub- und 10 Nadelbäume, davon

- 14 Bäume mit Stammdurchmesser > 40 cm,
- 6 Bäume mit Stammdurchmesser 20 - 40 cm,
- 27 Bäume mit Stammdurchmesser < 20 cm.

Von den zu fällenden Bäumen weisen 5 Bäume aufgrund von umfangreichen Schnittmaßnahmen aufgrund begrenzter Standraumverhältnisse einen Kronendurchmesser von ≤ 2 m auf. Diese werden aufgrund ihrer untergeordneten ökologischen Wertigkeit beim Baumverlust jeweils nur zur Hälfte angerechnet. Somit ergibt sich ein rechnerischer Baumverlust von 65 Bäumen.

Die Fällung auch zahlreicher großkroniger Bäume wirkt sich kurz- bis mittelfristig negativ auf das **Klima** und die Lufthygiene aus, da die Frischluft-Produktion, Staubfilterung, Klimaregulierung durch Beschattung kurz- bis mittelfristig reduziert werden. Die festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung, wie flächenbezogene Laubbaumpflanzungen tragen zwar zur Minimierung der genannten Auswirkungen bei, dennoch besteht ein erheblicher time-lag zwischen Fällung und Neupflanzung bzw. Wiederherstellung der Funktionserfüllung.



Abb. 9: Baumfällungen in den Bauabschnitten (rot: Bauabschnitt 1, gelb: Bauabschnitt 2, cyan: Bauabschnitt 3, grün: Bäume die im Geltungsbereich erhalten werden), Auszug aus Planung IB Kübert (KIS_3_AUA_BT_LA_001_000_Bestand mit Baumfällungen vom 20.12.2023) Plangrundlage © LVG-Bayern (Originalmaßstab 1/1.000)

Bezüglich einer sich gegebenenfalls ergebenden Erhöhung des Ziel- und Quellverkehrs kann zum derzeitigen Planungsstand keine Aussage getroffen werden. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wird derzeit ein Erschließungskonzept erstellt, durch welches zunächst die Verkehrserzeugung und Verkehrsbelastung ermittelt und daraus Vorgaben formuliert werden, die in das weitere Verfahren einfließen.

Zusammenfassend sind kurz- bis mittelfristige **Beeinträchtigungen mittlerer bis hoher Erheblichkeit auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene** zu erwarten. Langfristig gesehen kann durch die Neupflanzung von Laubbäumen der Verlust kompensiert werden.

Eine besondere Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels besteht - trotz der zu erwartenden Zunahme der Wetterextreme, wie Sturm, Starkniederschläge, Überschwemmungen, Trockenheit - nicht. Der Geltungsbereich befindet sich weder in einer exponierten Hang- oder Kuppenlage noch in einer hochwassergefährdeten Tallage.

7.2.7. **Schutzgut Landschaft (Ortsbild)**

Temporäre Beeinträchtigungen des Ortsbildes sind durch Baumaschinen, Kräne, Gebäudeabbruch, nicht fertiggestellte Gebäudeteile und zwischengelagertes Baumaterial zu erwarten.

Eine weitere bauliche und technische Überprägung der Landschaft erfolgt nicht, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung auf vorgenuztem Standort handelt. Die Festsetzungen zum Maß der Bebauung tragen dazu bei, dass sich die Ersatzbebauung möglichst gut in das vorhandene Ortsbild einfügt.

Weiterhin kommt es nach derzeitigem Planungsstand zu einem Verlust von insgesamt 67 Bäumen, davon fünf Bäume mit einem Kronendurchmesser von ≤ 2 m. Diese werden aufgrund ihrer geringen ökologischen Wertigkeit nur zur Hälfte angerechnet, womit sich ein rechnerischer Baumverlust von 65 ergibt. Die Fällung auch zahlreicher großkroniger Bäume wirkt sich kurz- bis mittelfristig negativ auf das Ortsbild aus, da die Ausstattung des Freiraums mit raumwirksamen Großbäumen kurz- bis mittelfristig erheblich reduziert wird. Die festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung, wie flächenbezogene Laubbaumpflanzungen tragen zwar zur Minimierung der genannten Auswirkungen bei, dennoch besteht ein erheblicher time-lag zwischen Fällung und Neupflanzung bzw. Wiederherstellung der Funktionserfüllung. Voraussichtlich können 32 wertgebende und raumwirksame Laubbäume erhalten werden.

Zusammenfassend sind kurz- bis mittelfristige **Beeinträchtigungen mittlerer bis hoher Erheblichkeit auf das Schutzgut Landschaft (Ortsbild)** zu erwarten.

7.2.8. **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Kulturgüter

Baudenkmäler sind nicht direkt betroffen, es befinden sich jedoch einige Baudenkmäler im räumlich-funktionalen Umgriff.

Eine Betroffenheit von Bodendenkmälern kann nicht ausgeschlossen werden (vgl. Kapitel „Denkmalrecht“). Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen gemäß Art. 8 BayDSchG 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.

Sachgüter

Sachgüter sind durch Gebäudeabbruch und Rückbau von Sport- und Spielanlagen betroffen.

Verkehrswegebestand:

Der bestehende Verkehrswegebestand (Kirchenstraße, Hörwegstraße, Zufahrt Nordseite, Geh- und Radweg) wird prinzipiell erhalten, allerdings erfolgen gewisse Änderungen und Anpassungen bei der Erschließung der Fläche für Gemeinbedarf. Das System der Wegeverbindungen wird an die Ersatz-Neubebauung der Gebäude angepasst.

■ **Artenschutzrechtlicher Haftungsausschluss**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden auf Grundlage der vorliegenden Artenschutzbeiträge die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG geprüft. Es wird davon ausgegangen, dass bei Verwirklichung des Bebauungsplanes voraussichtlich nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG verstoßen wird bzw. dass diese durch CEF-Maßnahmen „freigestellt“ sind. Dessen ungeachtet kann nicht mit letzter Sicherheit die Möglichkeit von Erkenntnislücken in Bezug auf den Artenschutz ausgeschlossen werden, wenn im Rahmen der Planrealisierung zuvor nicht abschätzbare Eingriffe erfolgen.

Weder die Stadt noch der mit der Durchführung des Bebauungsplanes beauftragte Planfertiger können für überraschend bei der Planrealisierung oder während des späteren Betriebes auftretende Umweltschädigungen und damit verbundene Einschränkungen oder Zusatzkosten haftbar gemacht werden.

■ **Innenentwicklung - Agrar- und Bodenschutzklausel**

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes erfolgt eine Innenentwicklung, damit vorhandene landwirtschaftliche Flächen nicht in Anspruch genommen werden müssen.

■ **Belange des Klimaschutzes**

Von der Stadt Germering wurde ein Klimabericht⁷⁹ erstellt, der sich mit Klimaschutz und Senkung der Emissionen, Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel, nachhaltige Mobilität, strategische Maßnahmen und der Klimabildung auseinandersetzt. Aufbauend darauf wurde die Energienutzungsplanung Germering⁸⁰ erstellt und vom Stadtrat beschlossen. Darstellungen eines Wärmeplanes bzw. eine Ausweisung als Gebiet zum Neu- oder Ausbau von Wärmenetzen oder als Wasserstoffheizausbaubereich liegen nicht vor.

Ferner wurden Beschlüsse des Stadtrates zu den Nachhaltigkeitszielen der Kirchenschule, dem Klimaplan, dem Energienutzungsplan und der kommunalen Solarpflicht getroffen (siehe Ziffer 1.3).

⁷⁹ Stadt Germering, Stabstelle Klimaschutz, Klimabericht 2021,

⁸⁰ Institut für systemische Energieberatung, Energienutzungsplan Germering Maßnahmenkatalog, 25.01.2021/25.03.2022

Unabhängig der Beschlusslage ist ein wichtiges Handlungsziel, eine nachhaltige, klimaschonende und zukunftsorientierte Stadtentwicklung, insbesondere:

- Konzentration der Siedlungstätigkeit auf zentrale Orte,
- Erhalt und Stärkung vorhandener Nutzungsmischungen,
- Entwicklung von Siedlungsstrukturen der kurzen Wege,
- Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung durch den ÖPNV,
- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen und zurückhaltende Neuausweisung von Bauflächen (Innen- vor Außenentwicklung),
- Schaffung und Sicherung wohnortnaher öffentlicher und privater Dienstleistungen,
- Steigerung des ÖPNV-Anteils am Modal-Split durch optimale Vernetzung,
- Attraktive Wegenetze für den nicht motorisierten Verkehr.

Diese Handlungsziele werden mit der Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Weitere Handlungsziele können aufgrund der Größe des Geltungsbereiches und der örtlichen Standortbedingungen nicht berücksichtigt werden.

Um bei der Errichtung, Gestaltung und dem Betrieb der zukünftigen Gebäude einen ausreichenden Gestaltungsspielraum zu ermöglichen, obliegt die Umsetzung folgender Handlungsziele dem Bauherrn, d.h. der Stadt Germering:

- Beachtung von energieoptimierter Architektur und von baulichem Wärmeschutz,
- Nutzung erneuerbarer Energien (Vorkehrungen zur Errichtung von solarthermischen Anlagen und Solarstromanlagen).

Ferner werden im Rahmen der Hochbau- und Ausführungsplanung die „drei Säulen der Nachhaltigkeit“ Ökologie, Ökonomie, Soziales umgesetzt. Neben einer Planung mit flexiblen Grundrissen soll ein energieoptimierter Gebäudeentwurf, die Auswahl einer Heizung auf Basis regenerativer Energien (laut Beschluss vom 17.10.2023 eine Grundwasserwärmepumpe), die Nutzung aller Dachflächen und eine nachhaltige Material- und Baustoffauswahl erfolgen⁸¹.

Von klimatischen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB wird abgesehen, da die Vorgaben des Energiefachrechts (insbesondere das GEG⁸²) bei der (Neu-) Errichtung von Gebäuden bereits hoch angesetzt sind und regelmäßig dem Stand der Technik angepasst werden. Gleiches gilt für die im Bauordnungsrecht geplante „Solardachpflicht“ (Art. 44a BayBO⁸³) für gewerbliche und industrielle Gebäude bzw. für Nichtwohngebäude.

Eine über diese dynamischen technischen Regelwerke hinausgehende Festsetzung erscheint der Stadt Germering auf Grund der Beschlusslage des Stadtrates zum Neubauprojekt nicht erforderlich.

■ Hochwasservorsorge

Mit dem Hochwasserschutzgesetz II wurden am 30.06.2017 die Belange der Hochwasservorsorge, insbesondere die der Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, als Aufgabe der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB) definiert. Diese Regelung betont die gewachsene Bedeutung des Hochwasserschutzes, insbesondere des Schutzes vor Starkregenereignissen.

Durch die Lage des Geltungsbereiches innerhalb des Siedlungsbereiches und in einer Entfernung von ca. 1,24 km zum nächsten Fließgewässer sind Gefahren durch ein Flusshochwasser unwahrscheinlich.

In Bezug auf Starkregenereignisse liegen keine Erkenntnisse aus Hochwassergefahrenkarten oder Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten vor. Aufgrund des leicht nach Norden geneigten Geländes und der Lage innerhalb des Siedlungsgebietes ist mit wild abfließendem Wasser, insbesondere aus landwirtschaftlichen Flächen, nicht zu rechnen. Auf Ebene des Bebauungsplanes wird auf die Festsetzung der Höhenlage verzichtet; so liegt es in der Verantwortung der Bauherren bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Beispielsweise sollten Gebäudeöffnungen wie Kellerfenster oder -eingangstüren wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Aufgrund der Erkenntnisse des Baugrund- und Altlastengutachtens ist von einem Bemessungswasserstand von ca. 532,8 m ü.NHN (Nord – GOK_{Fl.Nr 1129/2} ca. 534,2 m ü.NHN) bis ca. 533,4 m ü.NHN (Süd – GOK_{Hartplatz} ca. 535,4 m ü.NHN) auszugehen. Darauf kann eigenverantwortlich mit einer angepassten Errichtung von Bauvorhaben (z.B. kein Kellergeschoss oder eine auftriebssichere und wasserdichte

⁸¹ Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss, Sitzung 15.06.2021, Vorlage 2021/0203

⁸² Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbare Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.10.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280); Anpassung und Vereinheitlichung des Energiefachrechts, hier Energieeinsparungsgesetz – EnEG, Energieeinsparverordnung – EnEV und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz – EEWärmeG

⁸³ Gesetz zur Änderung des Bayerischen Klimaschutzgesetzes und weiterer Rechtsvorschriften i.d.F. vom 23.12.2022 (GVBl. S704)

Bauausführung) reagiert werden, wie im Baugrund- und Altlastengutachten unter „Gründungsberatung Neubau“ bzw. „Hinweise zu Planung und Bauausführung“ aufgeführt.

Flächennutzungsplan

Ein Flächennutzungsplan stellt gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in den Grundzügen dar. Dabei ist die Darstellungsschärfe des Flächennutzungsplanes, insbesondere die Darstellungsschwelle, Generalisierung und die ortsstrukturelle Bedeutung der Flächengröße entscheidend.

So wird im Umgriff des Bebauungsplanes von der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes (Grünfläche Sportplatz) und Zweckbestimmung (Mehrzweckhalle) abgewichen. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Hierzu werden im Rahmen einer Generalisierung eine „Fläche für Gemeinbedarf“ mit den generalisierten Zweckbestimmungen „Schule“ und „soziale Einrichtungen“ dargestellt. Überlagert wird die „Fläche für Gemeinbedarf“ mit „wichtige Fuß- und Radwegeverbindung“ die die Verbindung zwischen Kirchenstraße und Hörwegstraße schafft. Aus Gründen der überörtlichen Freiraumverbindung werden die Symbole „Innerörtliche Grünzüge“ im Verlauf der Kirchen- und Hörwegstraße beibehalten.

Ferner werden die bisherige Planzeichnung des Flächennutzungsplanes, der Bau- und Flurbestand, die digitale Höhenkarte dargestellt.

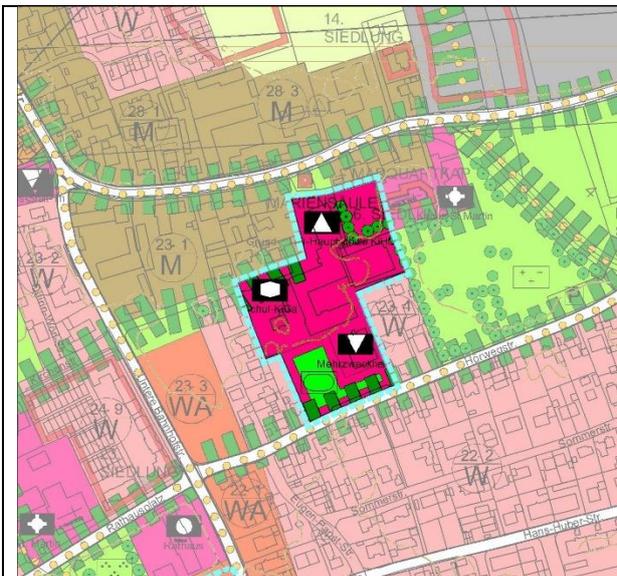


Abb. 10: Flächennutzungsplan Synopsenfassung, Plangrundlage © LVG-Bayern (Originalmaßstab: 1/5.000)

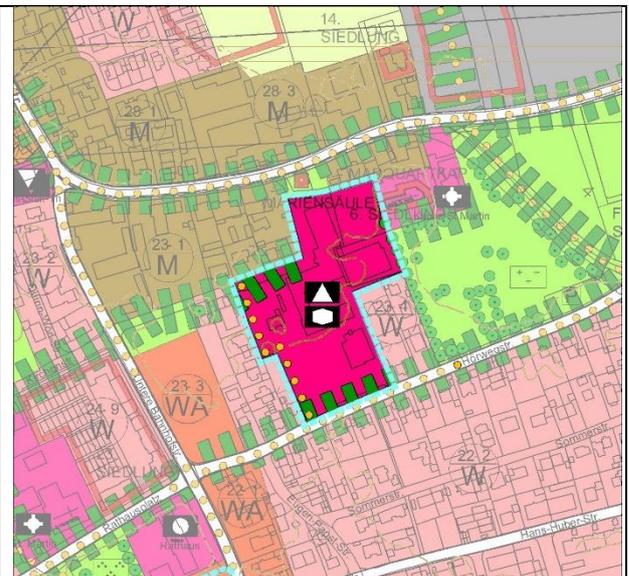


Abb. 11: Flächennutzungsplan mit Berichtigung, Plangrundlage © LVG-Bayern (Originalmaßstab: 1/1.000)

Durch den Wegfall der Darstellung „Grünfläche Sportplatz“ erfolgt eine marginale Erhöhung der Baugebietsfläche um 0,17 ha, was dem Status-Quo entspricht.

Mit der Berichtigung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Germering nach wie vor sichergestellt.

Stellplätze

Nach der Anlage zur Satzung über die Zahl, Größe und Beschaffenheit von Kfz-Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen errechnet sich folgender Bedarf:

| Nr. | Verkehrsquelle | Zahl der Kfz-Stellplätze | Zahl der Fahrradabstellplätze (Fst) |
|-----|--|---|--|
| 7. | Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung | | |
| 7.1 | Grundschulen, Schulen für Lernbehinderte, sonstige allgemeinbildende Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen | 1 Stellplatz je Klasse zusätzlich 1 Stellplatz je 10 Schüler über 18 Jahre | 10 FSt je Klasse |
| 7.4 | Tageseinrichtungen für Kinder, Kindergärten, Kinderkrippen | 1 Stellplatz je Gruppe, mindestens 2 Stellplätze | Kindergarten: 4 FSt je Gruppe Kinderkrippe: 2 FSt je Gruppe |

Tab. 4: Auszug aus der Anlage zur Satzung über die Zahl, Größe und Beschaffenheit von Kfz-Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen vom 19.03.2013

Daraus resultieren für die sechszügige Grundschule 25 Stellplätze und 250 Fahrradabstellplätze und für die Kindertageseinrichtung ergeben sich 10 Stellplätze und 40 Fahrradabstellplätze. Damit stehen für bis zu 625 betreute Kinder eine Abdeckungsquote von 40 % zur Verfügung. Von Seiten des Straßenverkehrs-

amtes der Stadt Germering wurde eine Befragung der Kinder und Eltern zur Verkehrsmittelwahl des Schulweges durchgeführt. Im Ergebnis kamen ca. 14 % / ca. 5% (Sommer/Winter) der befragten Kinder mit dem Fahrrad und ca. 74% / 70% (Sommer/Winter) zu Fuß bzw. mit dem Roller. Selbst bei einer Verdoppelung der in die Schule fahrenden Kinder stehen noch ausreichend Fahrradabstellplätze zur Verfügung. Aufgrund der optimalen Vernetzung mit der Bushaltestelle in der Hörwegstraße bzw. der Augsburgers Straße und der Einbettung des Schulstandortes innerhalb der Wohnbebauung erkennt die Stadt keine Notwendigkeit, die an der kommunalen Entwicklungsstrategie KfZFAbS ausgerichteten Fahrradstellplatzregelung anzupassen.

Wobei die Fahrradabstellplätze selbstverständlich auch für die Unterbringung von Rollern, Kickboards bzw. Scootern genutzt werden können.

Ferner wird auf die Verpflichtung des § 7 des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz⁸⁴ verwiesen, sodass mindestens jeder dritte Stellplatz mit der Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität ausgestattet wird und zusätzlich mindestens ein Ladepunkt errichtet wird.

■ **Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

Als Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen wurden insbesondere berücksichtigt:

- Schutzgut Mensch
Es wurden ein verkehrliches Erschließungskonzept und eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung erstellt, deren redaktionell Ergebnisse in die Bebauungsplan-Unterlagen eingearbeitet wurden und im Bauvollzug (Hochbau- und Freiflächen) umgesetzt werden.
- Schutzgut Tiere und Pflanzen
Festsetzung einer flächenbezogenen Durchgrünung mit Laubbäumen (Pflanzschlüssel) als Ersatz für den Verlust von Gehölzlebensräumen; Festsetzung einer Flachdachbegrünung; Festsetzung von Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF)) als Ersatz für den Quartierverlust an Bäumen sowie in/an Gebäuden.
- Schutzgut Fläche und Boden
Maßnahme der Innenentwicklung auf einem vorgenutzten Standort, Begrenzung der überbaubaren Flächen und Einhaltung der Orientierungswerte des § 17 BauNVO, Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze;
- Schutzgut Wasser
Beschränkung der versiegelten Flächen auf ein zulässiges Höchstmaß; Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze, die die Wasseraufnahmekapazität des Bodens in Teilbereichen erhalten; Festsetzung einer Flachdachbegrünung;
Schutzgut Klima und Lufthygiene
Festsetzung einer flächenbezogenen Durchgrünung mit Laubbäumen (Pflanzschlüssel) zum langfristigen Erhalt des Lokal- und Mikroklimas; Festsetzung zur Flachdachbegrünung;
- Schutzgut Landschaft (Ortsbild)
- Lage im Siedlungsbereich/Maßnahme der Innenentwicklung auf einem vorgenutzten Standort, Beschränkung der Gebäudehöhe; Festsetzung einer flächenbezogenen Durchgrünung mit Laubbäumen (Pflanzschlüssel) zur langfristigen Wiederherstellung der Grünstrukturen;
- Schutzgut Kultur
Beschränkung der Gebäudehöhe;

■ **Umwidmungen**

Nach erfolgter Herstellung der Verbindungswege müssen in einem eigenständigen Verfahren nach Bayerischen Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) diese neu gewidmet werden und die bislang bestehenden Widmungen entwidmet werden.

■ **Planinduzierter Verkehr**

Das Ingenieurbüro Greiner kommt in der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung⁸⁵ zu folgenden Ergebnissen: „Die vorliegende Verkehrsuntersuchung wird derzeit mit Angaben zum planinduzierten Verkehr ergänzt. Hierbei wird auf die Variante ohne die ursprünglich vorgesehene Einbahnregelung auf der Hörwegstraße abgestellt. Basierend auf den vorläufigen Angaben des Verkehrsgutachters ist von folgender Situation auszugehen:

⁸⁴ GEIG: Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität, vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 354)

⁸⁵ IB Greiner, Bebauungsplan IG 23.1 „Kirchenschule“ Stadt Germering, Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Schul- bzw. Sport- und Freizeitgeräusche sowie Verkehrsgläuschen), Bericht Nr. 2222025/2 vom 24.11.2023

- Für die maßgeblichen Verkehrswege Augsburgener Straße, Untere Bahnhofstraße und Hörwegstraße ergeben sich durch die Überplanung des bestehenden Schul- und Kinderhortgeländes praktisch keine Änderungen in den Verkehrsmengen. Somit sind auch keine schalltechnisch relevanten Pegelerhöhungen im Bereich der schutzbedürftigen Bestandsbebauung entlang dieser Straßen zu erwarten.
- Für die Kirchenstraße wird bedingt durch die Überplanung (Wegfall Kindergarten Spatzennest und Parkplatz) eine deutlich geringere Verkehrsbelastung im Planfall erwartet. Somit reduziert sich auch die Verkehrsgeräuschbelastung an der dort bestehenden Wohnbebauung.
- Im Bereich der öffentlich gewidmeten Zufahrt von der Augsburgener Straße zu dem geplanten Parkplatz Nord inkl. Tiefgarage ergibt sich im Vergleich zur Bestandssituation eine Verkehrszunahme während der Tageszeit. Die Vorprüfung zeigt jedoch bereits, dass an dem nächstgelegenen Bestandsgebäude im MI-Gebiet (vgl. Immissionsort IO 1 an der Südfassade des Gebäudes) trotz der Verkehrszunahme mit ca. 130 Kfz-Fahrten tags der Orientierungswert der DIN 18005 (60 dB(A) tags) weiterhin deutlich unterschritten wird. Somit ist die Verkehrsgeräuschzunahme als verträglich einzustufen.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die schalltechnischen Auswirkungen des planinduzierten Verkehrs im Umfeld des Bebauungsplangebietes unkritisch sind.“

Diesen Ausführungen schließt sich der Stadtrat an und hält an der Planung fest

■ **Denkmalpflege**

„Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege empfiehlt⁸⁶ eine Umplanung des Vorhabens zu prüfen, um Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden oder zu verringern. Dies könnte z.B. durch Verlagerung/Umplanung des Vorhabens an einen anderen Standort geschehen.“

Hierzu hat der Stadtrat folgenden Beschluss⁸⁷ gefasst: „Im Rahmen der Hochbauplanung wurden die kartierten Bodendenkmäler innerhalb des Geltungsbereichs bereits von einer Neubebauung bzw. neuen Baumpflanzungen ausgespart. Aufgrund des bereits seit Jahrzehnten vorhandenen Schul- und Kindergartenstandortes wäre aus denkmalschützerischen Gründen nur eine Sanierung der bestehenden Gebäude ohne Eingriffe in den Boden denkbar. Diese Variante wurde bereits im Vorfeld von der Verwaltung geprüft und aufgrund der Nutzungsanforderungen (6-zügige Grundschule anstelle der vorhandenen 4-zügigen Grundschule) aus-geschlossen. Mit dem Bebauungsplan verfolgt die Stadt die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch den Vorrang der dreifachen Innenentwicklung (Erhöhung der Nutzungsdichte, Schaffung von Dachbegrünung und Erhöhung der Mobilität durch Bündelung der Verkehrsmittel). So ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse, des Schulsprengels und der Lage innerhalb des Siedlungsgebietes in Nachbarschaft zu Wohngebieten ein alternativer Standort nicht zielführend. Insbesondere da innerhalb des Stadtgebiets von Germering die Bodendenkmalthematik immanent vorhanden ist.

Die Stadt verkennt nicht die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege (insbesondere den geforderten ungestörten Erhalt des Bodendenkmals), stellt diese aber gegenüber den Belangen sozialer Bedürfnisse der Bevölkerung, der Bedürfnisse der Familien und junger Menschen, des Bildungswesens und von Sport und Freizeit zurück und hält an der Planung fest.“

■ **Graue Energie**

Von Seiten des BUND Naturschutz⁸⁸ wird mit dem Abriss der Schulgebäude verbundene Vernichtung von „grauer Energie“ thematisiert. Hierzu hat der Stadtrat folgenden Beschluss⁸⁹ gefasst: „...So ist das Thema der „grauen Energie“ nicht auf Ebene des Bebauungsplanes, sondern auf Ebene des konkreten Vorhabens zu berücksichtigen bzw. umzusetzen. Da die Stadt Germering in der Doppelfunktion sowohl als Norm- bzw. Plangeber als auch Grundstücks-eigentümer bzw. Bauherr auftritt, lässt sich hierzu Folgendes ergänzen: Im Vorfeld der Bebauungsplanung auf Ebene des Bauvorhabens „Ersatzneubau und Sanierung von Kirchenschule und Spatzennest“ wurden zwei Machbarkeitsstudien (Bauteil 08 Schule Nord vom 11.04.2022; Bauteil 02-04 Schule Süd, Schule West und Verwaltung/Aula 30.03.2023) erstellt. Darin wurde neben der Funktionalität der Nutzung, die Statik (z.B. keine ausreichende Lastreserve für die erforderliche Brandschutzertüchtigung), der Brandschutz und die Anpassung der Haustechnik an den aktuellen Standard beurteilt, mit dem Ergebnis, dass das Gebäude nicht sanierungsfähig beurteilt wurde. So führt das zuständige Sachgebiet Hochbau Folgendes aus: „Die Gebäude aus den Jahren 1920/1950-1975 weisen weder die räumlichen noch die statischen und brandschutztechnischen Möglichkeiten einer Sanierung auf. Zusätzlich lässt sich keine Trennung der einzelnen Einrichtungen mit den entsprechenden Freiflächen erreichen. Beim jetzigen Entwurf wurde besonders auf Nachhaltigkeit und Energieeffizienz geachtet. Aufgrund der Freiflächenplanung wird es weniger versiegelte Flächen als jetzt geben. Der Betonabbruch wird recycelt. Aufgrund der Dachbegrünung + PV-Anlage, sowie der Fassadenbegrünung werden weitere Punkte unseres

⁸⁶ Schreiben vom 26.06.2023 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB

⁸⁷ Stadt Germering, Sitzung des Planungs- und Bauausschuss vom 16.01.2024, Beschluss-Vorschlag 2023/0463

⁸⁸ BUND Naturschutz in Bayern e.V., Schreiben vom 24.07.2023 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB

⁸⁹ Stadt Germering, Sitzung des Planungs- und Bauausschuss vom 16.01.2024, Beschluss-Vorschlag 2023/0463

Nachhaltigkeitskonzeptes verwirklicht, die mit einer Sanierung in keinsten Weise zu erreichen wäre.“ Diesen Ausführungen schließt sich der Stadtrat an und hält an der Planung fest. Neben des geänderten Nutzungs- bzw. Schulkonzeptes (z.B. von klassischen Klassenzimmern in Lern-häusern), der Intensivierung der Nutzung der Schule von ca. 365 betreuten Kindern in 16 Klassen auf bis zu ca. 625 betreuten Kindern in 25 Klassen, dem stufenweisen Umbau unter laufendem Schulbetrieb, der gewählten Hybridbauweise (mit ihrer ca. 30 % geringeren Umweltbelastung als Stahlbetonbauweise) und der Beschlusslage zur Wärmedämmung und Haustechnik wird dies mittel- bis langfristig als die wirtschaftlichste und nachhaltigste Lösung gesehen.“

■ **Stärkung der städtischen Biodiversität**

Von Seiten der städtischen Stabstelle Klimaschutz⁹⁰ wurde die Stärkung der städtischen Biodiversität angesprochen. Hierzu hat der Stadtrat folgenden Beschluss⁹¹ gefasst: *„Die Schaffung von Ersatzhabitaten für durch das Vorhaben betroffene Tierartengruppen ergibt sich aus den zwischenzeitlich vorliegenden beiden Artenschutzbeiträgen. Weiterhin werden durch den Bebauungsplan flächenbezogen Neupflanzungen von Bäumen verbindlich festgesetzt. Die Stadt beabsichtigt, bei der Umsetzung alle erhaltenswerten Bäume, die bei Realisierung des Vorhabens erhalten werden können, zu erhalten. Darüber hinaus werden (aufgrund eines fehlenden Bodenbezugs) nicht festsetzbare Vorgehens- und Handlungsweisen zum Arten- und Baumschutz in den Hinweisen durch Text zum Bebauungsplan aufgeführt. Im vorliegenden qualifizierten Entwurf „Freianlagen“ werden die Aspekte der städtischen Biodiversität durch die Gestaltung sehr unterschiedlicher Vegetationsstrukturen beachtet. Somit ergibt sich insgesamt ein umfassendes und verbindliches Maßnahmenkonzept zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. In der städtischen Freiflächen- und Gestaltungssatzung unter § 9 Abs. 1 ist eine Regelung zu Durchlässen für Kleintiere und eine Artenliste enthalten, die auch ohne die Festsetzungen eines Bebauungsplanes gilt. Die Artenliste der Freiflächen- und Gestaltungssatzung wurde jedoch in fachlicher Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Germering und dem für die Freianlagen beauftragten Büro ergänzt und als ergänzte Liste in den Vorentwurf zum Bebauungsplan übernommen. Diese Liste enthält sowohl klimaresiliente einheimische Arten als auch einige fremdländische, sog. klimaresiliente „Zukunftsbäume“.*

Da die Stadt Germering in der Doppelfunktion sowohl als Norm- bzw. Plangeber als auch Grundstück-eigentümer bzw. Bauherr auftritt, werden die festgelegten Maßnahmen zur Grünordnung, zur Vermeidung, Verringerung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität im Rahmen des Bauvollzugs Hochbau und Freiflächengestaltung berücksichtigt. Eine Änderung des Bebauungsplans und seiner Festsetzungen ist nicht erforderlich.“

■ **Verkehrsregelungen**

Von Seiten des ADFC⁹² wurden verschiedene verkehrsrechtlichen Anordnungen, wie Schulstraße, Einbahnstraße, Fahrradstraße vorgeschlagen. Hierzu hat der Stadtrat folgenden Beschluss⁹³ gefasst: *„Da es auf Ebene des Bebauungsplanes keine Rechtsgrundlage für verkehrsrechtliche Anordnungen gibt, ist die Umsetzung von verkehrsrechtlichen Anordnungen dem Vollzug im Rahmen des Straßenverkehrsrechts vorbehalten. Der Bebauungsplan sichert mit der Festsetzung der örtlichen Verkehrsfläche die Breite des Straßenraumes, entsprechend der Ausführungen in der Begründung (Ziffer 6.6) wird auf die Festsetzung einer funktionalen Trennung (Fahrbahn, Gehweg) verzichtet.*

Schulstraßen bezeichnen eine Maßnahme zur temporären Durchfahrtsbeschränkung von Autos an Straßen mit einer Schule zu den hochfrequentierten Schulbeginn und -endzeiten. Kindern und Jugendlichen wird auf diese Weise die Möglichkeit gegeben, den Schulweg sicher zu Fuß oder mit dem Rad zurück zu legen. Die Straße wird dabei meist für ca. 30 Minuten zu Schulbeginn und Ende für Autos gesperrt. Die Beschilderung kann durch das Verkehrsschild „Verbot der Einfahrt“ erfolgen, wodurch die Zufahrt für den motorisierten Individualverkehr in dem entsprechenden Zeitraum verboten ist. Von der Sperrung ausgenommen sind Einsatz- und Rettungswagen sowie Anwohnerinnen und Anwohner, die in diesem Zeitraum ihr Grundstück, ihre Garage oder einen Parkplatz verlassen wollen.

Grundsätzlich ist die Ausweisung einer Straße als Schulstraße sicher ein mögliches Mittel zur Verkehrsberuhigung vor Schulen. Seitens des SG Verkehrsrecht bestehen jedoch Einwände, da

- *die Einhaltung der Beschilderung, also des Verbotes, nicht kontrolliert werden kann*
- *der Verkehr in dieser Zeitspanne nicht abgeleitet werden kann (Verlagerung des Verkehrs in die kleinen Nebenstraßen)*
- *dort Linienbusverkehr stattfindet*
- *eine Verlagerung der Thematik mit den Elterntaxis zu befürchten ist.*

⁹⁰ Stadt Germering, Stabstelle Klimaschutz, Schreiben vom 11.12.2023 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB

⁹¹ Stadt Germering, Sitzung des Planungs- und Bauausschuss vom 16.01.2024, Beschluss-Vorschlag 2023/0463

⁹² ADFC, eMail vom 12.07.2023 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB

⁹³ Stadt Germering, Sitzung des Planungs- und Bauausschuss vom 16.01.2024, Beschluss-Vorschlag 2023/0463

Auch eine Ausweisung der Hörwegstraße als Einbahnstraße wird abgelehnt. Entsprechende Stellungnahmen der FFW, der Polizei und dem Rettungsdienst wurden vorgebracht. Der Stadt schließt sich den Ausführungen des SG Verkehrsrecht an und hält an der Planung fest. Im Gutachten zu den verkehrlichen Wirkungen⁹⁴ vom IB Ingevost wurde neben der Einbahnstraßen-Variante auch eine Gegenverkehrsvariante mit einer Fahrbahnbreite von 6,0 m geprüft. Zum Thema Einbahnstraßenlösung wird ausgeführt: „Diese Lösung wurde nicht weiterverfolgt, weil die verkehrlichen Wirkungen (Mehrbelastungen in dem nachgeordneten Straßennetz), Vergrößerung der Verkehrsleistung, geänderte Wegeföhrung der Buslinie, kritische Beurteilung dieses Lösungsansatzes durch Feuerwehr, Polizei und Rettungsfahrzeuge, [gegenüber] der - vergleichsweise etwas größeren - Gehwegbreite (2,5 m) nicht zu vermitteln wären.“ Damit wird die Umsetzung der bestehen Gegenverkehrsvariante empfohlen.“

■ Sonstige Auswirkungen

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensumstände der in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen.

Sonstige mehr als geringfügige, schutzwürdige und erkennbare Belange sind nicht ersichtlich.

| | | |
|-------------|----|------------|
| aufgestellt | am | 09.05.2023 |
| Geändert | am | 16.01.2024 |
| | am | 12.03.2024 |

Fürstenfeldbruck

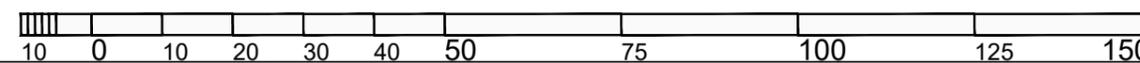
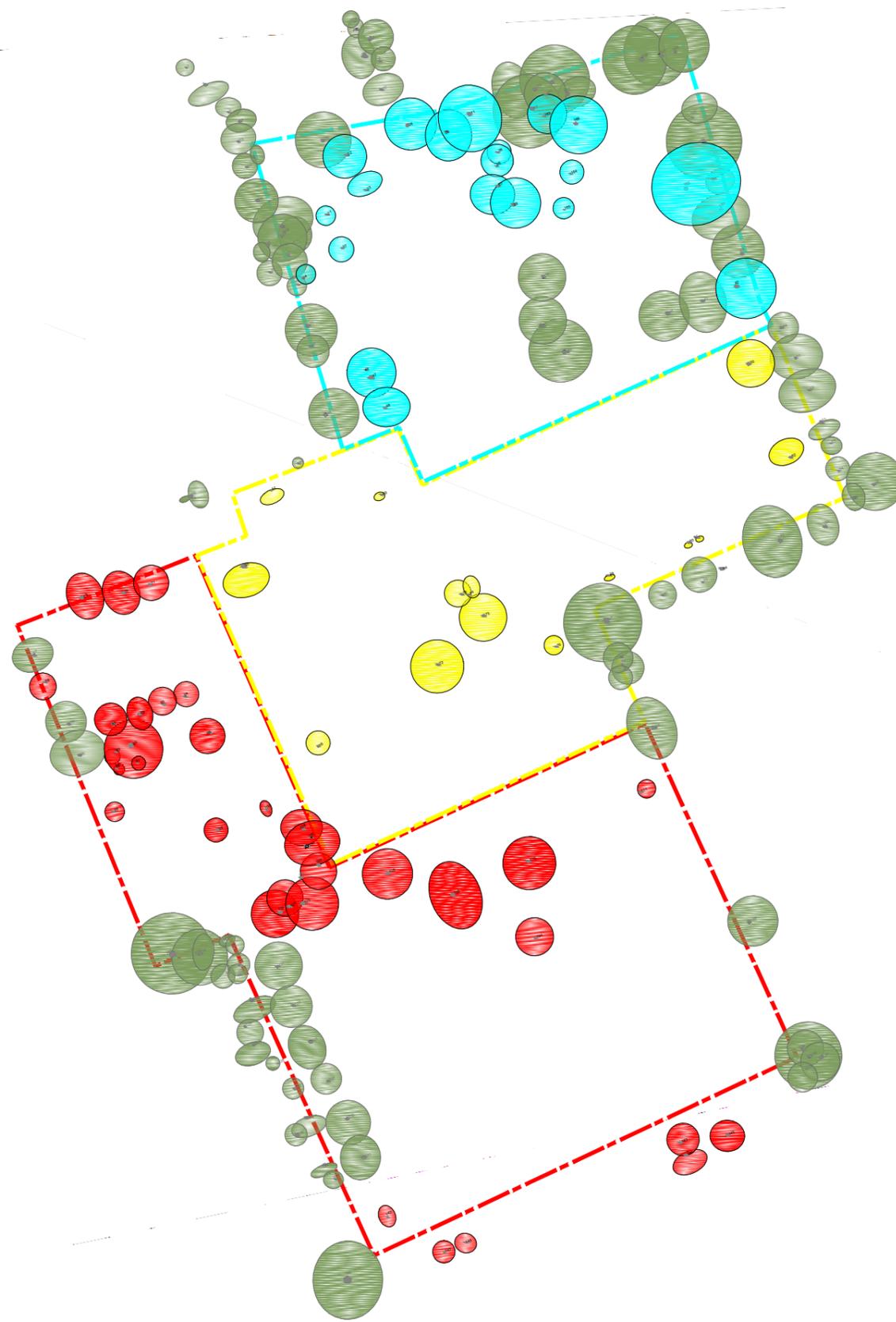
Frank Reimann

Planverfasser

Ausgefertigt am
Stadt Germering

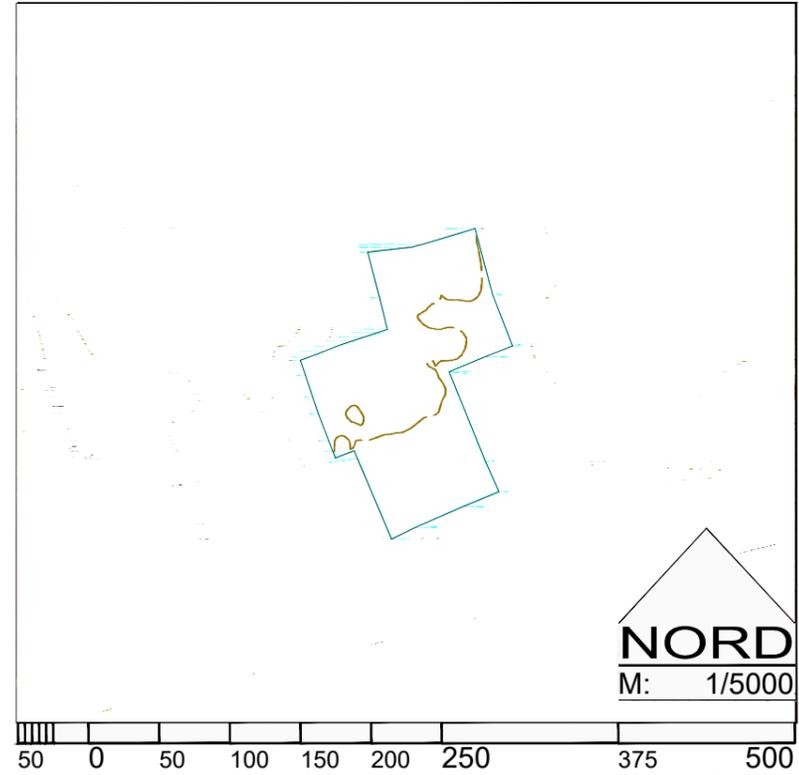
.....
Andreas Haas
Oberbürgermeister

⁹⁴ INGEVOST, Bebauungsplan IG 23.1, Kirchenschule, Gutachten zu den verkehrlichen Wirkungen“ vom 26.11.2023



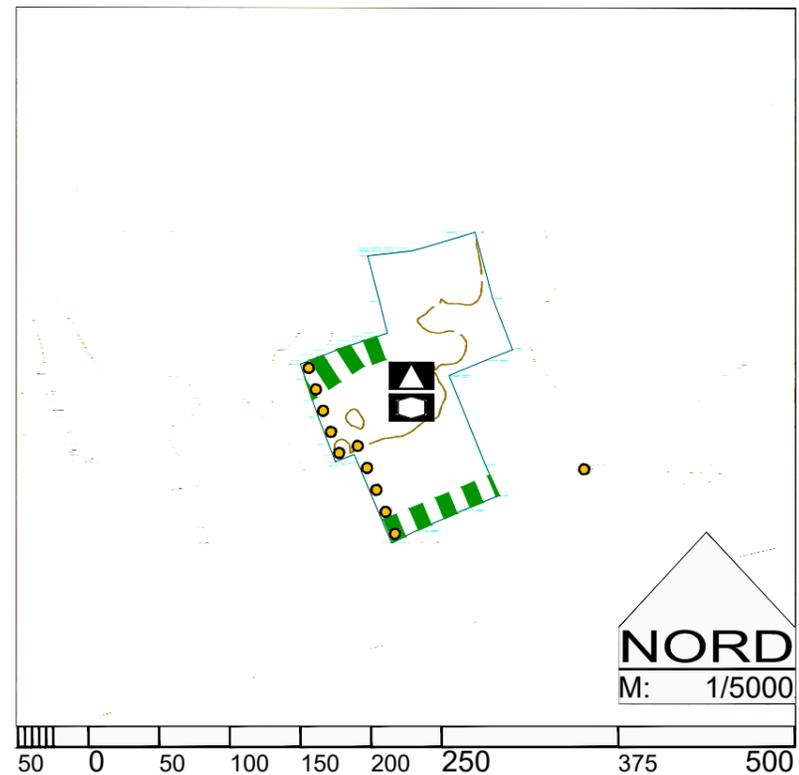
Berichtigung des Flächennutzungsplanes
im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes IG 23.1 "Kirchenschule"

Rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit Änderungen



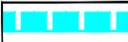
Plangrundlage: Geobasisdaten © BVV, Stand: 02-2014
http://vermessung.bayern.de/file/pdf/7203/Nutzungsbedingungen_Viewing.pdf

Berichtigter Flächennutzungsplan i.d.F. 12.03.2024



Plangrundlage: Geobasisdaten © BVV, Stand: 02-2014
http://vermessung.bayern.de/file/pdf/7203/Nutzungsbedingungen_Viewing.pdf

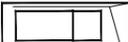
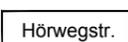
Zeichenerklärung der berichtigten Darstellungen

-  Grenze der Berichtigung des Flächennutzungsplanes
-  Bauflächen für den Gemeinbedarf
-  Schule
-  soziale Einrichtung
-  Wichtige Fuß- und Radwegverbindung

Zeichenerklärung der Fortschreibung

-  Innerörtlicher Grünzug

Zeichenerklärung der Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen

-  Baubestand und Flurbestand während der Planaufstellung
-  Höhenlinien mit Angabe von Metern in NHN (z.B. 535)
-  Straßennamen (z.B. Hörwegstraße)