



VORENTWURF

BEBAUUNGSPLAN

**IG 23.1 - KIRCHENSCHULE -
Begründung**

Inhalt

1.	EINFÜHRUNG	3
1.1.	Lage des Plangebietes	3
1.2.	Anlass und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes.....	3
2.	AUSGANGSSITUATION	4
2.1.	Abgrenzung und Größe	4
2.2.	Vorhandene Bebauung und Nutzung	4
2.3.	Umgebende Nutzungen.....	5
2.4.	Verkehrliche Anbindung.....	6
2.5.	Eigentumsverhältnisse.....	6
2.6.	Vorbelastung des Plangebietes	6
2.7.	Natürliche Grundlagen.....	8
2.8.	Energie-Atlas Bayern.....	9
2.9.	Demographiestudie/Schulentwicklungsplanung	9
2.10.	Schutzgüter	10
3.	DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN.....	13
3.1.	Flächennutzungsplan.....	13
3.2.	Bebauungspläne.....	14
3.3.	Örtliche Bauvorschriften - Satzungen	14
3.4.	Räumliche Entwicklungsstrategie Landkreis Fürstfeldbruck 2017 (RES)	14
3.5.	Weitere Rechtsvorschriften.....	15
4.	VERFAHREN.....	16
4.1.	Beschleunigtes Verfahren.....	16
4.2.	UVP-Pflicht/Natura-2000-Gebiet/Störfall-Richtlinie	16
4.3.	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.....	17
5.	PLANERISCHE KONZEPTE.....	17
5.1.	Städtebauliches, verkehrliches und grünordnerisches Konzept	17
5.2.	Technische Versorgung.....	18
5.3.	Technische Entsorgung.....	18
5.4.	Feuerwehr	19
6.	PLANINHALT	19
6.1.	Vorbemerkung	19
6.2.	Fläche für Gemeinbedarf - Art der baulichen Nutzung -	19
6.3.	Maß der baulichen Nutzung.....	20
6.4.	Über- und unterbaubare Grundstücksfläche, Flächen für Stellplätze	21
6.5.	Bauweise	21
6.6.	Örtliche Verkehrsflächen	21
6.7.	Immissionsschutz	21
6.8.	Grünflächen.....	21
6.9.	Grünordnung	21
6.10.	Äußere Gestaltung als örtliche Bauvorschriften.....	23
6.11.	Verhältnis zu den örtlichen Bauvorschriften und Satzungen.....	23
6.12.	Weitere Inhalte	24
7.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN.....	24
7.1.	Städtebauliche Werte	24
7.2.	Auswirkungen auf die Schutzgüter	24
7.3.	Artenschutzrechtlicher Haftungsausschluss	27
7.4.	Innenentwicklung - Agrar- und Bodenschutzklausel	27
7.5.	Belange des Klimaschutzes.....	27
7.6.	Hochwasservorsorge	28
7.7.	Flächennutzungsplan.....	28
7.8.	Stellplätze	29
7.9.	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.....	29
7.10.	Umwidmungen.....	30
7.11.	Sonstige Auswirkungen	30

1. EINFÜHRUNG

1.1. 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.

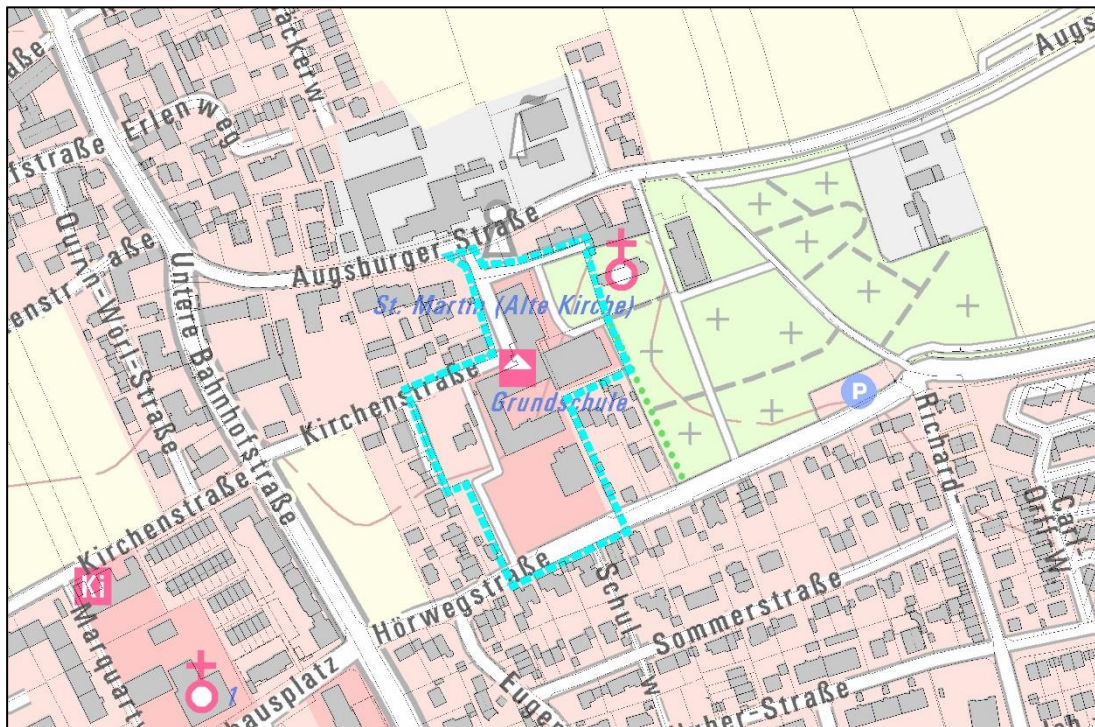


Abb. 1: Auszug aus der Digitalen Ortskarte (DOK) vom 31.01.2022 mit Geltungsbereich (cyan), Plangrundlage © LVG-Bayern (Originalmaßstab 1/2.000 bzw. DOK 1/10.000)

1.2. 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. 675 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 integrativer Schulkindergarten mit ca. 80 bis 90 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.

Hierzu wird eine Fläche für Gemeinbedarf (ca. 16.950 m²), Verkehrsfläche (ca. 2.685 m²) und Grünfläche (ca. 290 m²) festgesetzt,

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

2. AUSGANGSSITUATION

2.1. 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.

2.2. 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 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 Scheddach 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 Schulanutzung (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 Augsburgur 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)

2.3. Umgebende Nutzungen

Umgeben wird der Geltungsbereich im Uhrzeigersinn:

- Im Norden an der Augsburgur 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 Augsburgener 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.

2.4. Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung der Grundstücke erfolgt:

- Für den motorisierten Individualverkehr (MIV) im Norden über die Augsburgener 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) steht direkt nördlich der Haltestelle „St.-Martin“ (Bus-Linien 857, 560) und im Süden die Haltestelle „Kirchenschule“ (Bus-Linie 853) zur Verfügung.

2.5. Eigentumsverhältnisse

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

2.6. Vorbelastung des Plangebietes

2.6.1. Altlasten, Altlastenverdachtsfläche

Von Seiten der Gemeinde sind keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt. Im Zuge des Baugrund- und Altlastengutachten² 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. LVGBT³ mit Z 1.1 bzw. Z 1.2 hin. Die Einstufung gem. LfW-Merkblatt 3.8/1⁴ 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 ausgeführt⁵ *„Überschüssiges bzw. zum Wiedereinbau nicht geeignetes Material (Auffüllböden oder organoleptisch auffällige Böden) sind entsprechend den Vorgaben des Abfallrechts zu handhaben.“*

2.6.2. Kampfmittel

Von Seiten der Gemeinde sind keine Hinweise auf eine potentielle Kampfmittelbelastung bekannt. So wurde eine Luftbildrecherche⁶ 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

² 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

³ LVGBT: Leitfaden zur Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen, i.d.F. vom 15.07.2021

⁴ LfW-Merkblatt 3.8/1: Untersuchung und Bewertung von Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen und Gewässerunreinigungen - Wirkungspfad Boden-Gewässer; Bayerisches Landesamt für Wasserwirtschaft, 31.10.2001

⁵ 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

⁶ Geolog Fuß/Hepp GbR: Luftbildrecherche: BV Neubau Kindergarten und Grundschule Germering, wohl 31.03.2022

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 kampffloser 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.

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-/Länderarbeitsgemeinschaft⁷ und Arbeitshilfe des LfU zum Rückbau⁸, zu berücksichtigen.

2.6.4. **Verkehrsgeräusche**

Der nördliche Teil des Geltungsbereichs wird durch die Verkehrsgeräusche der Augsburgers Straße berührt.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wird zurzeit durch das Ingenieurbüro Greiner eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung erstellt.

Dessen Ergebnisse fließen in das weitere Verfahren ein.

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.

2.6.6. **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 Störepfindlichkeit 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.

2.6.7. **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 standortbezogenen Sicherheitsabstände sind folgende:

Standortbezogener Sicherheitsabstand⁹

Die Sicherheitsabstände der einzelnen Sendeantennen wurden entsprechend ihrer Montage und ihrer Abstrahlrichtung bereichsbezogen (Sektor) zu standortbezogenen Sicherheitsabständen zusammengefasst. Dabei wurde auch der Einfluss der relevanten Feldstärken von umliegenden ortsfesten Funkanlagen berücksichtigt.

⁷ Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20: „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln“ 06.11.2003

⁸ Bayerisches Landesamt für Umweltschutz LfU: „Arbeitshilfe Kontrollierter Rückbau: Kontaminierte Bausubstanz - Erkundung, Bewertung und Entsorgung“, 2003

⁹ www.bundesnetzagentur.de, Unterpunkte: Verbrauchportal, Digitales und Telekommunikation, Funktechnik, Funkanlagen und elektromagnetische Felder: Standortbescheinigung 542348 vom 15.03.2021, Datenabruf 05/2023

	In Hauptstrahlrichtung (in Meter)	In vertikaler Richtung (in Meter)	Montagehöhe der Bezugsantenne 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-Messreihe¹⁰ am Mündungsbereich des Schulweges in die Hörwegstraße zeigte, dass an diesem Messort die Grenzwerte um maximal 0,19 Prozent ausgeschöpft wurden.

2.7. 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*“ (Legendeneinheit 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 eG**¹⁷ 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 Laborversuche, 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 (Gründungsempfehlung, Gründung auf Fundamenten/Vouten – aufnehmbare Sohldrucke jeweils für unterkellerte 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 2585B¹⁸) des staatlichen Messnetzes der Wasserwirtschaftsverwaltung vorhanden. So wurde seit 1951 bei einer

¹⁰ www.bundesnetzagentur.de, Unterpunkte: Verbrauchportal, Digitales und Telekommunikation, Funktechnik, Funkanlagen und elektromagnetische Felder; EMF-Meßreihe, 13.09.2007, Datenabruf 05/2023

¹¹ Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): „Radon in Gebäuden“ vom, 04/2018, www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_57_radon.pdf

¹² www.bfs.de: Bundesamt für Strahlenschutz, Datenabruf: 05/2023

¹² **Richtlinie 2013/59/Euratom** des Rates vom 05.12.2013 zur Festlegung grundlegender Sicherheitsnormen für den Schutz vor den Gefahren einer Exposition gegenüber ionisierender Strahlung und zur Aufhebung der Richtlinien 89/618/Euratom, 90/614/Euratom, 96/29/Euratom, 97/43/Euratom und 2003/122/Euratom (ABl. L 13 vom 17.01.2014, S. 10)

¹³ **StrlSchG**: Gesetz zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzgesetz) vom 27.06.2017 (BGBl. I S. 1966), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 03.01.2022 (BGBl. I S. 15)

¹⁴ **StrlSchV**: Verordnung zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzverordnung) vom 29.11.2018 (BGBl. I S. 2034), zuletzt geändert durch Art. 1 der Verordnung vom 08.10.2021 (BGBl. I S. 4645)

¹⁵ **StMUV**: Allgemeinverfügung vom 13.01.2021 gemäß § 121 Abs. 1 StrlSchG, Inkrafttreten am 11.02.2021

¹⁶ www.imis.bfs.de/geoportal/ Auswahl: „Radon-222- in der Bodenluft (90. Perzentil, Prognose)“, Kachel N5334E675, Datenabruf 05/2023, Gebietsklassifizierung zur Radonvorsorge des Bundesamtes für Strahlenschutz: Radonvorsorgegebiete I 20 bis 40 kBq/m³, Radonvorsorgegebiete II 40 bis 100 kBq/m³, Radonvorsorgegebiete III über 100 kBq/m³.

¹⁷ **mplan**: Baugrund- und Altlastengutachten, BV ENB & Sanierung der Kirchenschule und Spatzennest, Projekt Nr. 2020 31 020 vom 13.06.2022

¹⁷ **mplan**: Baugrund- und Altlastengutachten, BV ENB & Sanierung der Kirchenschule und Spatzennest, Projekt Nr. 2020 31 020 vom 13.06.2022

¹⁸ www.gkd.bayern.de/de/grundwasser/oberesstockwerk: Germering HSNr 46 2585B Messtellen-Nr. 16008, Germering HSNr 46 2585B

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.

In der Hinweiskarte „Hohe Grundwasserstände“¹⁹ wird das Gebiet als „potenziell von hohem Grundwasserstand betroffene Gebiete“ bewertet, was als Übersichtsbetrachtung auf einen Grundwasserstand von weniger als 3 Meter unter Gelände hindeutet.

Im Baugrund- und Altlastengutachten²⁰ 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. Klimadaten

Die mittlere Niederschlagshöhe und mittlere Lufttemperatur (in 2 m Höhe) im Geltungsbereich²¹ 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 |

2.8. Energie-Atlas Bayern²³

- 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.
- Für geothermisches Potential wird bei einer Ersteinschätzung²⁴ 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 3246 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 %.

2.9. Demographiestudie/Schulentwicklungsplanung

Auf Basis der Aktualisierung der Demographiestudie²⁵ 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“²⁶ wurden für die vier Schulsprengel der Stadt eine Prognose der Fallzahlen schulpflichtiger Kinder jeweils eigenständige Prognosemodelle aufgesetzt, die insbesondere auf eine teilräumlich differenzierte Analyse der Zu- und Fortzüge beruht. Dabei wird zwischen der Basisvariante²⁷ und der Baulandvariante²⁸ 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

¹⁹ www.lfu.bayern.de/wasser/grundwasservorkommen/hohe_grundwasserstaende/index.htm, Datenabruf 05/2023

²⁰ mplan: Baugrund- und Altlastengutachten, BV ENB & Sanierung der Kirchenschule und Spatzennest, Projekt Nr. 2020 31 020 vom 13.06.2022, Ziffer 6.2

²¹ www.energieatlas.bayern.de/thema_geothermie/oberflaeche/anleitung.html, Datenabruf 05/2023

²² Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss, Sitzung am 23.07.2020 (UStEA/001/2020)

²³ www.karten.energieatlas.bayern.de, Datenabruf 05/2023

²⁴ www.umweltatlas.bayern.de Thema: „Angewandte Geologie“, Unterpunkt: „Oberflächennahe Geothermie“, Datenabruf 05/2023

²⁵ Büro Salm&Stegen

²⁶ Stadt Germering: „Gesamtkonzept soziale Infrastruktur und Folgekosten“, bearbeitet durch Arbeitsgruppe für Sozialplanung und Altersforschung; Hoffmann&Greß Rechtsanwälte PartGmbH, Salm & Stegen, wohl 2019

²⁷ Basisvariante: Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsbewegungen im durchschnittlichen Bezugszeitraum von 2012 bis 2017, Quelle: „Gesamtkonzept soziale Infrastruktur und Folgekosten“

²⁸ Baulandvariante: Szenario aufbauend auf die Basisvariante zuzüglich der Berücksichtigung von größeren Bauvorhaben im Sprengelbereich

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.



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

2.10. 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 Schulkindergarten, jeweils mit zugehörigen Freiraum-, Spiel- und Sportanlagen.

Im nördlichen Anschluss befinden sich Mischnutzungen entlang der Augsburgs 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 Augsburgs 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 Biotope (amtliche Biotopkartierung) sowie Schutzgebiete und Schutzobjekte nach §§ 23 bis 29 BNatSchG/europäische Schutzgebiete (FFH- bzw. Vogelschutzgebiete)²⁹ 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.

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.

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.

Artenschützerische Beurteilung

Gemäß Artenschutzkartierung³⁰ (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 bei kühler Witterung eventuell als Zwischenquartier für Fledermäuse in Frage kommen könnten. Bei direkter Sonneneinstrahlung erscheint eine Nutzung aufgrund der Hitzeentwicklung fraglich.

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

Es werden, im weiteren Verfahren, in fachlicher Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde weitere Erhebungen zu den Quartierstrukturen und ggf. zu den Arten durchgeführt. Die Ergebnisse fließen in das weitere Verfahren bzw. die weiteren Planungen ein.

²⁹ BayernAtlas, geoportal.bayern.de/bayernatlas, Thema Natur, Auswahl Biotopkartierung und Schutzgebiete, Datenabruf 05/2023

³⁰ Bayerisches Landesamt für Umwelt: Artenschutzkartierung Stand 05/2023

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

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*“ (Legendeneinheit 997b) angegeben. Zur Bodenart sind keine Informationen verfügbar.

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 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 Grundwasserflurabstand auszugehen (vgl. Kapitel „Grundwasser“).

Sickerfähigkeit:

Eine Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers innerhalb des Geltungsbereiches ist möglich und wurde bislang auch durchgeführt. Das Baugrund- und Altlastengutachten³¹ geht hierbei von einem stark durchlässigen Boden (K_r-Wert³²: von 2,5x10⁻⁴ 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 Lokalklima 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 Lokalklima 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 Lokalklima/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*

³¹ 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

³² Der **K_r-Wert** ist der Durchlässigkeitsbeiwert, der den Grad der Versickerungsfähigkeit (Wasserdurchlässigkeit) von Böden beschreibt.

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.

Verkehrswegebestand

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.

3. DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

3.1. 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 Verkehrsplan³³ 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 Grünzug“.

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

³³ i.d.F. vom 08.08.2006 genehmigt von der Regierung von Oberbayern am 04.07.2006

„Wohnbaufläche“ (W22-2), im Westen zunächst die Fortsetzung der „Wohnbaufläche“ (W23-4) und dann wieder die „gemischte Baufläche“ (M23-1).

3.2. 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 22“³⁴, der eine „öffentliche Straßenverkehrsfläche“ festsetzt. Das Bauland des Bebauungsplanes IG 22 ist als „reines 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.

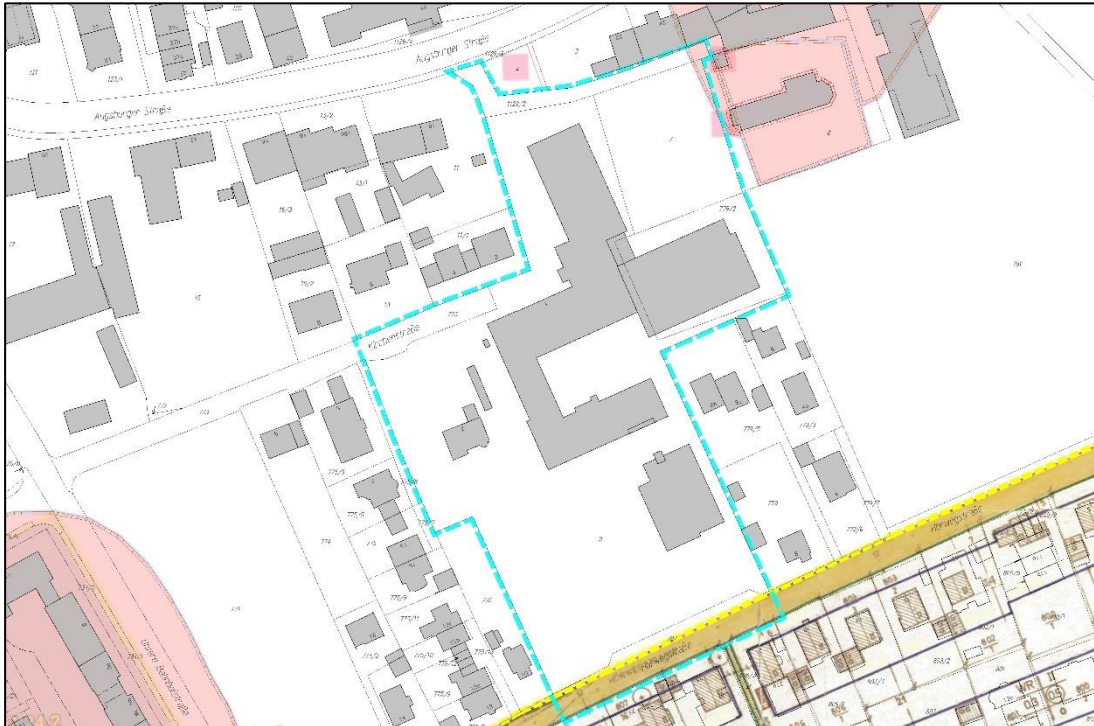


Abb. 5: Geltungsbereich (cyan) Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „IG 22“ (gelb) und kartierte Bau- und Bodendenkmäler, Plangrundlage © LVG-Bayern (Originalmaßstab 1/2.000)

3.3. Örtliche Bauvorschriften - Satzungen

Die Stadt Germering hat folgende Satzungen erlassen:

- „Satzung der Stadt Germering über örtliche Bauvorschriften für Werbeanlagen (WerbS)“ vom 26.03.2010,
- „Satzung über Kfz-Stellplätze und Fahrradstellplätze in der Stadt Germering (Stellplatzsatzung KfzFAbS)“ vom 19.03.2013,
- „Satzung der Stadt Germering über örtliche Bauvorschriften über Art, Gestaltung, Zulässigkeit und Höhe von Einfriedungen (Einfriedungssatzung)“ vom 19.12.2006,
- „Satzung über die Zulässigkeit und Gestaltung von Dachgauben (Dachgaubensatzung - DachgS)“ vom 16.10.2008.
- „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe“ vom 19.01.2021.

3.4. Räumliche Entwicklungsstrategie Landkreis Fürstentum Fürstentum 2017 (RES)

Im Jahr 2017 hat der Landkreis Fürstentum 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

³⁴ i.d.F. vom 05.04.1978, genehmigt von der Regierung von Oberbayern am 04.11.1977

Bahnhofstraße tangiert. Als Strategie wird der Geltungsbereich mit der Ausbau - Tangentialverbindung (Expressbus-Verbindung von U6 Martinsried über Germering, Puchheim, Gröbenzell bis nach Dachau) tangiert.

3.5. Weitere Rechtsvorschriften

3.5.1. Denkmalschutz

Nach dem Datenabruf beim Bayerischen Denkmal-Atlas³⁵ ist ein kartiertes Bodendenkmal vorhanden:

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

3.5.2. Wasserrecht

Gemäß Datenabruf beim Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern³⁶ 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

3.5.3. Naturschutzrecht - Schutzgebiete des Naturschutzes

Gemäß Datenabruf beim Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur)³⁷ befinden sich im näheren Umfeld weder kartierte Biotop, 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 Augsburger 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 Oberpfaffenhofen³⁸ 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.

³⁵ Bayernviewer Denkmal: www.geodaten.bayern.de/tomcat_files/denkmal_start.html, Datenabruf 05/2023

³⁶ auch www.geoportal.bayern.de/bayernatlas/, Thema „Naturgefahren“, Auswahl „Hochwasser“, Datenabruf: 05/2023

³⁷ FIN-Web auch unter www.geodaten.bayern.de/bayernatlas Thema „Umwelt“ - „Natur“, Datenabruf 05/2023

³⁸ Flughafenbezugspunkt FBP = 583,15 m ü.NN in einer Entfernung von ca. 7,2 km

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. 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 Abwasserleitung des Abwasserzweckverbandes 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).

4. VERFAHREN

4.1. 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.

4.2. 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-Gesetz³⁹ 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-RL⁴⁰ 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-Richtlinie⁴¹ oder der Vogelschutzrichtlinien⁴²) 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. BImSchG⁴³ i.V.m. Seveso-III-/Störfall-Richtlinie⁴⁴) zu beachten wäre.

³⁹ **UVPG:** Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung i.d.F. der Bek. vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. I Nr. 88)

⁴⁰ 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)

⁴¹ 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)

⁴² 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)

⁴³ **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)

⁴⁴ 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)

4.3. 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

5.1. Städtebauliches, verkehrliches und grünordnerisches Konzept



Abb. 6: Vorentwurf – Freiflächen mit EG-Grundriss - Variante 1 vom 21.07.2022, Köhler Architekten und beratende Ingenieure GmbH mit Kübert Landschaftsarchitektur, Plangrundlage © LVG-Bayern (Originalmaßstab: 1/1.000)

Das bauliche Konzept steht unter der Prämisse, den Schulbetrieb der 4-zügigen Kirschscheule und der Kinderbetreuung ohne weitgehende Nutzungseinschränkungen 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 Augsburg Street auf dem Platz der ehemaligen Grundschule errichtet.

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

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. Der Hauptzugang zum Haus für Kinder erfolgt im Norden in Richtung Augsburg Street. 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) beibehalten.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Erschließungskonzept zurzeit durch das Büro INGEVOST erstellt. Dabei werden zunächst die Verkehrserzeugung und Verkehrsbelastung ermittelt und daraus weitere Vorgaben formuliert, die in das weitere Verfahren einfließen.

Dabei werden aktuell verschiedene bauliche Maßnahmen und verkehrsrechtliche Anordnungen geprüft, wie z.B.:

- die Schaffung eines verkehrsberuhigten Bereichs,
- die Verbreiterung der Gehwege,
- die Anordnung einer Einbahnregelung,
- die Schaffung eines „Diagonalgrün“ im Bereich der Kreuzungsbereich Untere Bahnhofstraße, Hörwegstraße/Rathausplatz,
- die Lösung des Bring- und Holverkehr der sogenannten Elterntaxi,
- die zentrale Unterbringung des ruhenden motorisierten Verkehrs im Nordosten (Seiteneingang Friedhof an der Marquardkapelle), um den Parkplatzsuchverkehr zu verhindern, wobei für die Stellplätze für Behinderte eine eingangsnaher Sonderlösung gefunden wird.
- Dessen Ergebnisse fließen ins weitere Verfahren ein.

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 Nordosten und Nordwesten des Plangebietes. 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 „Begleitgrün“ in einem Teilabschnitt westlich des geplanten Geh- und Radweges festgesetzt.

5.2. Technische Versorgung

- Die Stromversorgung kann über das Netz der Strom Germering AG erfolgen.
- Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die Stadtwerke Germering.
- 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 Grundschatz ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h⁴⁵. Dieser Grundschatz 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 %⁴⁶ möglich.
- Die Erdgasversorgung ist über das bestehende Netz der Stadtwerke München in der Augsburgener Straße, Hörwegstraße möglich.

5.3. Technische Entsorgung

- Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem über den Abwasserverband Amperverband, Eichenau.

⁴⁵ Technische Regeln Arbeitsblatt W 405 vom Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. DVGW

⁴⁶ www.bundesgesetzagentur.de, Reiter: Fachthemen, Telekommunikation, Breitbandversorgung, Breitbandatlas
Datenabruf 05/2023

- Die Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers erfolgt, wie bisher, dezentral auf den Baugrundstücken. Das Baugrund- und Altlastengutachten⁴⁷ geht hierbei von einem stark durchlässigen Boden (K_f -Wert⁴⁸: 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.
- Die Müllentsorgung erfolgt zentral über den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Fürstentum Fürstentum. Hierzu sind aktuell drei Punkte in Straßennähe vorgesehen. Nachdem die Kirchenstraße zurückgebaut wird und in einer Wendeplatte für PKW's endet, werden die Entsorgungsfahrzeuge über das Baugrundstück nach Norden entlang des Hauses für Kinder abgeleitet. Hierzu sollen hydraulisch absenkbare Poller, die per Funksignal zu betätigen sind, eingebaut werden.

5.4. 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. Ferner muss bei den Bauvorhaben die durch die technischen Baubestimmungen⁴⁹ eingeführte „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“⁵⁰ 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

6.1. 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,

⁴⁷ 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

⁴⁸ 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

⁴⁹ Bayerische Technische Baubestimmungen (BayTB) – Ausgabe Juni 2022, BayMBI. 2022 Nr. 334 A 2.2.1.1

⁵⁰ Fachkommission Bauaufsicht der Bauministerkonferenz: Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Fassung 02-2007 zuletzt geändert 10-2009

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 „außerschulische 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.

6.3. Maß der baulichen Nutzung

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

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 wird mit dem Höhenbezugspunkt die Höhenkote von 535,0 m ü NHN bestimmt, die in etwa den Schwerpunkt des Grundschulgebäudes darstellt. 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.

6.4. 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.

6.5. Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche erfolgt durch eine flächenhafte Ausweisung von Baufenstern durch Baugrenzen. 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 538,0 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.

6.6. 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 Wendepfanne 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.

6.7. Immissionsschutz

Wird ggf. im weiteren Verfahren ergänzt.

6.8. Grünflächen

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

6.9. 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.

⁵¹ Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen – Arbeitsgruppe Straßenentwurf – Empfehlungen für die Anlage von Stadtstraßen RASt 06

6.9.1. 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. Schotterrasen, 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.

6.9.2. 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 sowie dem Klimaschutz 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 Verkehr⁵² 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 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 auf der Fläche für Gemeinbedarf eine gute Mindest-Durchgrünung zu sichern, wird die Anzahl der zu pflanzenden Bäume 1. bis 3. Wuchsordnung im Verhältnis zur Grundstücksfläche festgelegt. Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche wird ein Laubbaum der 1. bis 2. Wuchsordnung festgesetzt. Hierbei ist zulässig, einen Laubbaum der 1. und 2. Wuchsordnung jeweils durch 2 Laubbäume der 3. Wuchsordnung oder durch zwei Obstbäume zu ersetzen. Dies dient dazu, eine Mischung ganz unterschiedlicher Wuchsgrößen an Bäumen zu erzielen und ist voraussichtlich erforderlich, um den unterschiedlichen Standraumverhältnissen gerecht zu werden.

Bei einer ausschließlichen Verwendung von Laubbäumen der 1. und 2. Wuchsordnung ergibt sich eine Mindest-Anzahl von 43 neu zu pflanzenden Bäumen. Unter der Annahme, dass die Hälfte der Bäume 1. und 2. Ordnung als Bäume 3. Ordnung gepflanzt werden, ist eine Mindestanzahl von 65 neu zu pflanzenden Bäumen erforderlich.

Durch diese Festsetzung wird eine Mindest-Durchgrünung der Fläche für Gemeinbedarf erreicht und Ersatz geschaffen für unvermeidbare Baumfällungen. Die Neupflanzungen dienen sowohl der Gestaltung des Ortsbildes als auch dem Arten-, Biotop- und lokalen Klimaschutz (Frischlufthproduktion, Staubfilterung). Weiterhin soll eine möglichst hohe Aufenthaltsqualität des Freiraumes sichergestellt werden.

Gemäß dem vorliegenden Vorentwurf Außenanlagen des Planungsbüros Kübert Landschaftsarchitektur mit Stand vom 05.12.2022 sind über die Festsetzung im Bebauungsplan hinausgehende und zusätzliche Baumpflanzungen geplant. Rund 80 Bäume sind zur Neupflanzung vorgesehen. Ziel der Stadt Germering ist ein hoher Grad an Durchgrünung. Als Plangeber und zukünftige Bauherrin hat sie dabei einen hohen Gestaltungsfreiraum. Ob die vorgesehene Anzahl von 80 Bäumen tatsächlich realisiert werden kann, wird sich im Laufe der weiteren Planungen, inkl. der Detailplanungen mit den unterschiedlichen Sparten der Versorgungsträger, zeigen.

⁵² Schreiben vom 27.07.2021 Az 25-4611-113-1-61

6.9.3. 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 Standortverfügbarkeit Rechnung getragen und eine optische und ökologische Vielfalt gewährleistet werden.

6.9.4. 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 Lokalklimas, Schaffung von Lebensräumen) gewährleistet werden. Die Verpflichtung zur Baumpflege und Ersatzpflanzungen bei Pflanzenausfall trägt zur Sicherstellung einer langfristigen und dauerhaften Ein- und Durchgrünung bei.

6.10. 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.

Die Festsetzungen beschränken sich auf ein gestalterisches Minimum und ermöglichen der Stadt Germering als Plangeber und zukünftige Bauherrin einen hohen Gestaltungsfreiraum.

6.11. Verhältnis zu den örtlichen Bauvorschriften und Satzungen

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

- „Satzung über Kfz-Stellplätze und Fahrradstellplätze in der Stadt Germering (Stellplatzsatzung KfzFABs)“ i.d.F. vom 19.03.2013. Da Schulkinder erst in der 4. Klasse den „Fahrradführerschein“ machen können, kann im Rahmen einer Abweichung (Art. 63 BayBO) von der Stellplatzsatzung-KfzFABs (§ 6 Abweichung) über ein Mischungsverhältnis der Zahl von Fahrradstellplätzen 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.

6.12. 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 zur notwendigen Bauwasserhaltung, zum Baumschutz, zum Artenschutz, zur Außenbeleuchtung, zum Vogelschlag, zur Entwässerung und Artenliste.

7. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN

7.1. 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 m ²	86,0%

Tab. 2: Maß der baulichen Nutzung - Bestand

Art	Fläche	Verteilung
Geltungsbereich	ca. 19.925 m²	
Fläche für Gemeinbedarf	ca. 16.950 m ²	85,1%
Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO)	ca. 9.200 m ²	GRZ = 0,54
Grundfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	ca. 4.360 m ²	47 vom Hundert
Summe Grundfläche (Versiegelung Bauland)	ca. 13.560 m²	GRZ (II) = 0,80
Grünfläche	ca. 290 m ²	1,5%
Verkehrsflächen	ca. 2.685 m ²	13,5%
Summe Versiegelung Geltungsbereich	ca. 16.245 m²	82%
rechnerische Geschossfläche (§ 20 Abs. 1 BauNVO)	ca. 19.500 m²	GFZ = 1,15

Tab. 3: Maß der baulichen Nutzung - Neu

7.2. 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 erstrecken und sind temporär sowie bauabschnittsweise von mittlerer bis hoher Erheblichkeit einzustufen.

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. Weiterhin wird im Hinblick auf den Verkehrslärm (Augsburger Straße) eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung erstellt.

Voraussichtlich sind temporäre **baubedingte Beeinträchtigungen mittlerer bis hoher Erheblichkeit** auf das **Schutzgut Mensch (Immissionsschutz-Wohnen)** zu erwarten. Eine fundierte Abschätzung der

betriebs- bzw. nutzungsbedingten Beeinträchtigungen ist erst nach Vorliegen des Erschließungskonzeptes möglich.

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. Eine Verschlechterung der Bestandssituation ist somit nicht zu erwarten.

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

Bei Realisierung des Ersatzneubaus der Kirchenschule und des Hauses für Kinder (Kinderhort/Kindergarten) kommt es zu einem Verlust von Laub- und Nadelbäumen. Nach derzeitigem Planungsstand muss mit der Fällung von insgesamt ca. 70 Bäumen gerechnet werden. Hierbei sind ca. 20 Bäume mit Stammdurchmessern von 0,4 bis 0,7 m betroffen. Somit kann eine Betroffenheit von Quartieren/Lebensstätten der Baum-bewohnenden Fledermäuse und bei den Vogelarten der Gilde der Gehölzbrüter nicht ausgeschlossen werden. Weiterhin kann - bedingt durch den Gebäudeabbruch - auch die Betroffenheit von Quartieren / Lebensstätten Gebäude-bewohnender Fledermausarten und der Gebäudebrüter (Vögel) nicht ausgeschlossen werden.

Im Zuge des weiteren Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden in fachlicher Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde weitere Erhebungen zu den Quartierstrukturen und ggf. zu den Arten durchgeführt. Die Ergebnisse fließen in das weitere Verfahren ein. Insbesondere sind Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG festzulegen (Tötungs-, Störungs- und Schädigungsverbot). Können Verbotstatbestände, z.B. durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF), nicht vermieden werden, muss ein Antrag auf artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bei der Höheren Naturschutzbehörde gestellt werden.

Rund 32 Bäume können erhalten werden. Durch die festgesetzten Maßnahmen zur Durchgrünung der Fläche für Gemeinbedarf wird Ersatz für den Gehölzverlust geschaffen (vgl. Kapitel „Nicht überbaute Flächen der Grundstücke“). Da sich die Realisierung des Vorhabens über mehrere Bauabschnitte und Jahre - erstreckt, können die zu fällenden Bäume zeitversetzt beseitigt werden und der time-lag zwischen Fällung und Neupflanzung bzw. Wiederherstellung der Funktion wird etwas abgemildert.

Zur Schonung der Arten wird auf die Möglichkeiten zur Vermeidung von Vogelschlag und auf die Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung hingewiesen. Weiterhin wird auf die einschlägigen Regeln zum Baumschutz verwiesen.

Die Einstufung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt kann zum derzeitigen Planungs- und Kenntnisstand noch nicht endgültig vorgenommen werden. Aufgrund der unvermeidbaren Baumfällungen sind voraussichtlich mittlere bis hohe Beeinträchtigungen zu erwarten.

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 840 m² von 15.405 m² auf 16.245 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.

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 840 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 Lokalklima 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 840 m². Die GRZ II (Versiegelung Bauland) wird um 0,05 von 0,75 auf 0,8 erhöht. Diese Erhöhung ist aus lokalklimatischer Sicht vernachlässigbar. Weiterhin kommt es nach derzeitigem Planungsstand zu einem Verlust von insgesamt ca. 70 Bäumen, davon ca. 20 mit Stammdurchmessern von 0,4 bis 0,7 m. Die Fällung dieser zahlreichen großkronigen Bäume wirkt sich kurz- bis mittelfristig negativ auf das Lokalklima 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.

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 Lokalklima 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 ca. 70 Bäumen, davon ca. 20 mit Stammdurchmessern von 0,4 bis 0,7 m. Die Fällung dieser zahlreichen großkronigen 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.

7.3. Artenschutzrechtlicher Haftungsausschluss

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird durch Kartierungen geklärt, ob bzw. inwieweit bei Verwirklichung des Bebauungsplanes gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird. 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.

7.4. Innenentwicklung - Agrar- und Bodenschutzklausel

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

7.5. Belange des Klimaschutzes

Der Landkreis Fürstentum hat sich mit seiner klimapolitischen Zielsetzung, den Energiebedarf bis zum Jahr 2030 vollständig aus erneuerbaren und möglichst lokalen Energieressourcen zu decken, eine sehr ambitionierte Aufgabe gesteckt. Hierzu wurde ein „Integriertes Klimaschutzkonzept⁵³“ des Landkreises sowie seiner Städte und Gemeinden erarbeitet. Mittlerweile liegt „Los 1“ mit der Untersuchung der stationären Wärme- und Stromversorgung und „Los 2“ mit der Untersuchung der Verkehrs- und Siedlungsentwicklung auf Landkreisebene vor. Dieses wurde dem Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss der Stadt Germering in der Sitzung am 18.04.2013 vorgestellt.

Inzwischen wurde für die Stadt Germering ein „Umsetzungskonzept“ mit „Maßnahmenkatalog“ erstellt. So werden Maßnahmen zur Energieerzeugung (wie Nutzungen des Windenergiepotentials, des Sonnenenergiepotentials auf Freiflächen bzw. kommunalen Dachflächen, Tiefe Geothermie-Potential) und zum kommunalen Energiemanagement (wie Erweiterung bzw. Aufbau, Umstellung des kommunalen Strombezugs auf Ökostrom, energetische Sanierung kommunaler Liegenschaften, Optimierung der Straßenverkehrsbeleuchtung und integrierte Wärmenutzung) vorgeschlagen.

Unabhängig der obigen 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.

⁵³ Team für Technik Büro München in Kooperation mit PGA GmbH vom 07.11.2012

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 werden. Neben einer Planung mit flexiblen Grundrissen soll ein energieoptimierter Gebäudeentwurf, die Auswahl einer Heizung auf Basis regenerativer Energien, die Nutzung aller Dachflächen und eine nachhaltige Material- und Baustoffauswahl erfolgen⁵⁴.

Von klimatischen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB wird abgesehen, da die Vorgaben des Energiefachrechts (insbesondere das GEG⁵⁵) 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 BayBO⁵⁶) für gewerbliche und industrielle Gebäude bzw. für Nichtwohngebäude.

Eine über diese dynamischen technischen Regelwerke hinausgehende Festsetzung erscheint der Stadt Germering weder verhältnismäßig noch wirtschaftlich zumutbar.

7.6. 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.

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

7.7. 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.

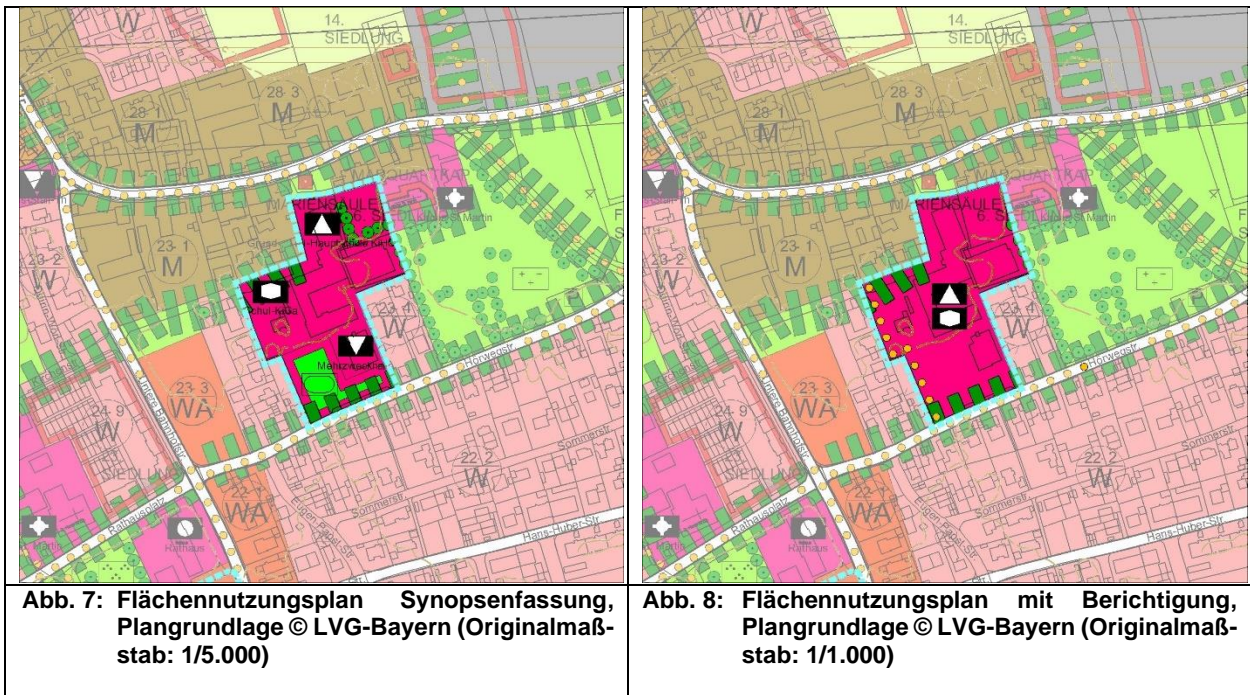
So wird im Umgriff des Bebauungsplanes von der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes (Grünfläche Sportplatz) und Zweckbestimmung (Mehrzweckhalle) abgewichen. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Hierzu werden im Rahmen einer Generalisierung 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.

⁵⁴ Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss, Sitzung 15.06.2021, Vorlage 2021/0203

⁵⁵ 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. 18a des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1237); Anpassung und Vereinheitlichung des Energiefachrechts, hier Energieeinspargesetz – EnEG, Energieeinsparverordnung – EnEV und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz - EEWärmeG

⁵⁶ Gesetz zur Änderung des Bayerischen Klimaschutzgesetzes und weiterer Rechtsvorschriften i.d.F. vom 23.12.2022 (GVBl. S704)



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.

7.8. Stellplätze

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

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Kfz-Stellplätze	Zahl der Fahrradstellplätze (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. 1: Auszug aus der Anlage zur Satzung über die Zahl, Größe und Beschaffenheit von Kfz-Stellplätzen und Fahrradstellplätzen 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. Wobei die Fahrradabstellplätze selbstverständlich auch für die Unterbringung von Rollern, Kickboards bzw. Scootern genutzt werden können.

7.9. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Als Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen wurden insbesondere berücksichtigt:

- Schutzgut Mensch
Derzeit werden ein verkehrliches Erschließungskonzept und eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung erstellt. Sich daraus ergebende Vorgaben zum Immissionsschutz fließen in das weitere Verfahren ein.
- Schutzgut Tiere und Pflanzen
Festsetzung einer flächenbezogenen Durchgrünung mit Laubbäumen (Pflanzschlüssel) als Ersatz für den Verlust von Gehölzlebensräumen; Festsetzung einer Flachdachbegrünung; es erfolgen weitere Erhebungen zu Quartierstrukturen und ggf. zu den Arten. Sich daraus ergebende Vorgaben zum Artenschutz fließen in das weitere Verfahren ein.
- Schutzgut Fläche und Boden
Maßnahme der Innenentwicklung auf einem vorgenzutzten Standort;
Begrenzung der überbaubaren Flächen und Einhaltung der Orientierungswerte des § 17 BauNVO.

- 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 Lokalklima 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;

7.10. Umwidmungen

Nach erfolgter Herstellung der Verbindungswege müssen in einem eigenständigen Verfahren nach BayStrWG diese neu gewidmet werden und die bislang bestehenden Widmungen entwidmet werden.

7.11. 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

Fürstenfeldbruck,

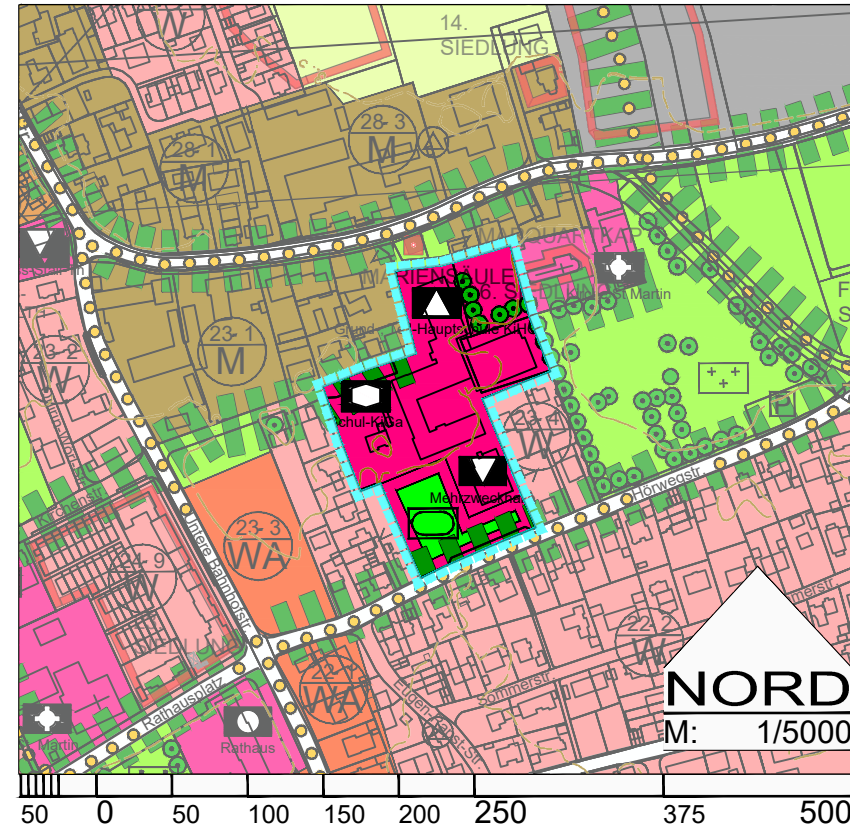
.....
Frank Reimann
Planverfasser

Ausgefertigt am
Stadt Germering

.....
Andreas Haas
Oberbürgermeister

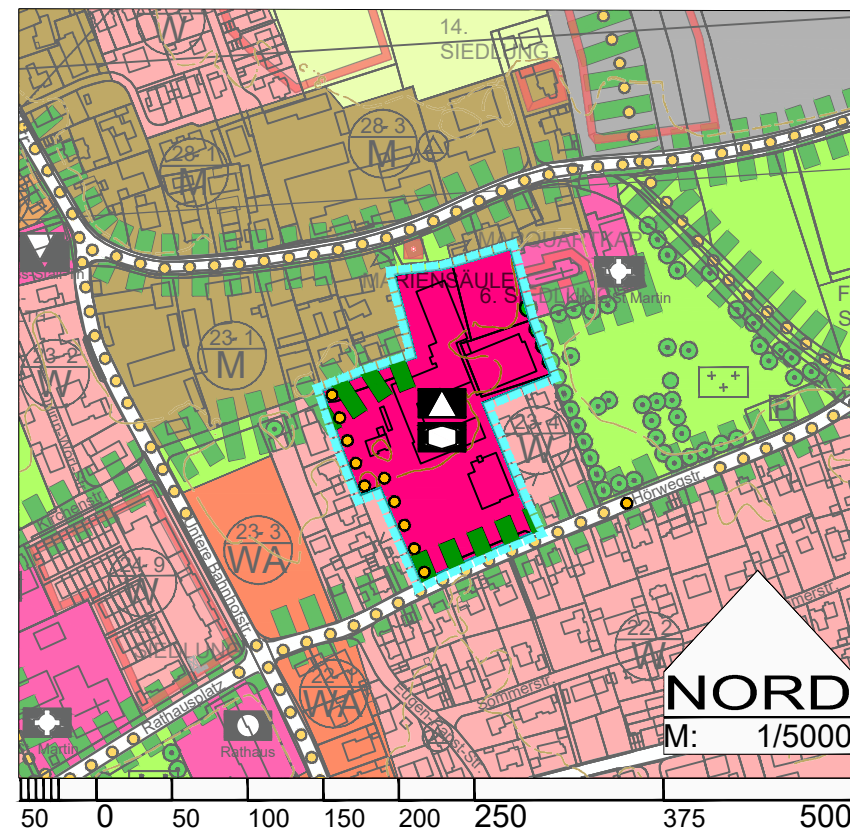
Berichtigung des Flächennutzungsplanes
im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes IG 23.1 "Kirchenschule"

Rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit Änderungen








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

Berichtigter Flächennutzungsplan i.d.F. 09.05.2023




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

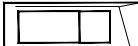

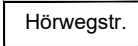
Zeichenerklärung der berichtigten Darstellungen

-  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)