



STADT  
**GERMERING**

---

**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN  
„KINDERBETREUUNG AN DER AUGSBURGER STRASSE“**

---

**Inhalt**

<b>1.</b>	<b>EINFÜHRUNG</b> .....	<b>3</b>
1.1.	Lage des Planungsgebiets .....	3
1.2.	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes .....	3
<b>2.</b>	<b>AUSGANGSSITUATION</b> .....	<b>3</b>
2.1.	Abgrenzung und Größe .....	3
2.2.	Verkehrliche Anbindung .....	4
2.3.	Dingliche Sicherungen .....	4
2.4.	Vorbelastung des Plangebiets .....	5
<b>3.</b>	<b>DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN</b> .....	<b>6</b>
3.1.	Planungsrechtliche Beurteilung .....	6
3.2.	Flächennutzungsplan .....	6
3.3.	Örtliche Bauvorschriften - Satzungen .....	6
3.4.	Weitere Rechtsvorschriften .....	7
<b>4.</b>	<b>UMWELTBERICHT</b> .....	<b>7</b>
4.1.	Einleitung .....	7
4.2.	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes .....	7
4.3.	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung .....	7
4.4.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	8
4.5.	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung .....	10
4.6.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich .....	10
4.7.	Alternativenprüfung .....	11
4.8.	Zusammenfassung des Umweltberichts .....	12
4.9.	Monitoring, geplante Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen auf die Umwelt .....	12
<b>5.</b>	<b>GRUNDZÜGE DES PLANERISCHEN KONZEPTS</b> .....	<b>12</b>
5.1.	Städtebauliches, verkehrliches und grünordnerisches Konzept .....	12
5.2.	Vorbeugender Brandschutz .....	12
5.3.	Ver- und Entsorgung .....	12
<b>6.</b>	<b>PLANINHALT</b> .....	<b>13</b>
6.1.	Fläche für den Gemeinbedarf .....	13
6.2.	Maß der baulichen Nutzung .....	13
6.3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und nicht überbaubare Grundstücksfläche, .....	13
6.4.	Bauliche Gestaltung .....	14
6.5.	Anzahl der Stellplätze .....	14
6.6.	Abstandsflächen .....	14
6.7.	Örtliche Verkehrsfläche .....	15
6.8.	Immissions-/Emissionsschutz .....	15
6.9.	Grünordnung .....	16
6.10.	Ausgleichsflächen und -maßnahmen .....	16
<b>7.</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN</b> .....	<b>16</b>
7.1.	Städtebauliche Werte .....	16
7.2.	Bodenordnung .....	16
7.3.	Artenschutzrechtlicher Haftungsausschluss .....	17
7.4.	Belange des Klimaschutzes .....	17
7.5.	Wärmeversorgung .....	17
7.6.	Hol- und Bringverkehr .....	17
7.7.	Auswirkungen .....	18

## 1. EINFÜHRUNG

### 1.1. Lage des Planungsgebiets

Der Geltungsbereich 1 liegt an der „Augsburger Straße“ am nördlichen Stadtrand von Germering und ist vom Rathaus ca. 650 m entfernt. Der Bereich 2 liegt am „Wandheimer Weg“ (Verbindungsstraße zwischen dem Ortsteil Nebel und der Staatsstraße ST 2068), nördlich einer bestehenden Waldfläche.

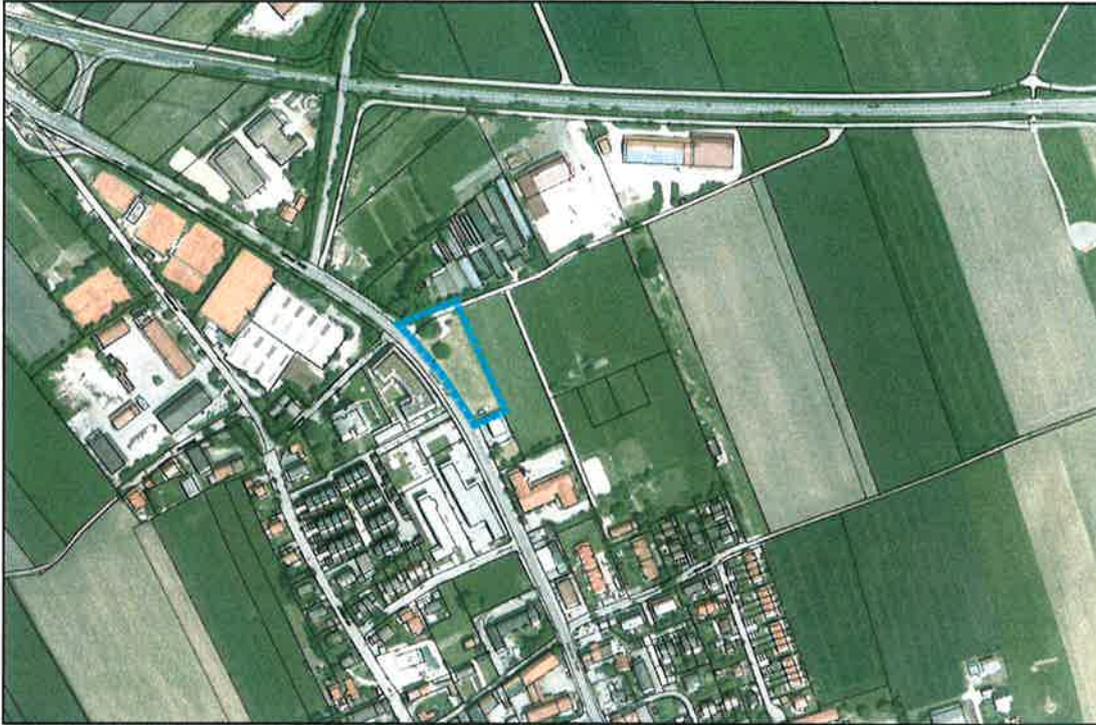


Abb. 1: Digitales Orthophoto 2012 © LVG Bayern (cyan: Lage des Geltungsbereichs)

### 1.2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel und Zweck der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist, die planungsrechtliche Grundlage für eine weitere Kinderbetreuungseinrichtung in der Stadt Germering zu schaffen. Die vom Stadtrat am 18.09.2012 beschlossene Fortschreibung der Krippen- und Kindergartenbedarfsplanung sieht bei den Kinderkrippen einen Versorgungsgrad von 40 % und im Kindergartenbereich einen Versorgungsgrad von mind. 110 % vor. Um diesen Versorgungsgrad zu erreichen, ist unter anderem der Neubau einer Kinderbetreuungseinrichtung mit einem 4-gruppigen Kindergarten und einer 2-gruppigen Kinderkrippe erforderlich.

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird im Bereich 1 eine „Fläche für Gemeinbedarf - Kinderbetreuung“ (ca. 0,32 ha), „öffentliche Verkehrsfläche“ (ca. 0,03 ha) und im Bereich 2 eine „Ausgleichsfläche“ (ca. 0,09 ha) festgesetzt.

## 2. AUSGANGSSITUATION

### 2.1. Abgrenzung und Größe

Der Geltungsbereich 1 umfasst die Flurstücke Fl.-Nr. 280 und Teilfläche der Fl.-Nr. 256/9 („Hochrainweg“), Gemarkung Germering.

Er besitzt eine Größe von ca. 0,35 ha mit einer Abmessung von ca. 102 m x ca. 28 m. Das Grundstück wird größtenteils als Wiese genutzt und weist im nördlichen Bereich einen Gehölzbestand auf; im südlichen Bereich steht ein Container für die provisorische Wärmeerzeugung (Versorgungsinsel) der Stadtwerke Germering. Im Norden umfasst er den als öffentlichen Feld- und Waldweg gewidmeten unbefestigten „Hochrainweg“.

Umgeben wird der Geltungsbereich:

- im Osten durch landwirtschaftliche Nutzungen (Koppeln einer Pferdehaltung),
- im Süden durch das zweigeschossige Gebäude der Rettungswache des BRK (Augsburger Str. 7),
- im Westen durch die „Augsburger Straße“ (Gemeindeverbindungsstraße), darüber hinaus mit der viergeschossigen Bebauung des Seniorenpflegeheims „Haus Maria-Magdalena“ (Augsburger Str. 2),
- im Norden durch einen brach gefallenen Gartenbaubetrieb (Hochrainweg 4) und dem „Energiepark Germering“ (Hochrainweg 6).

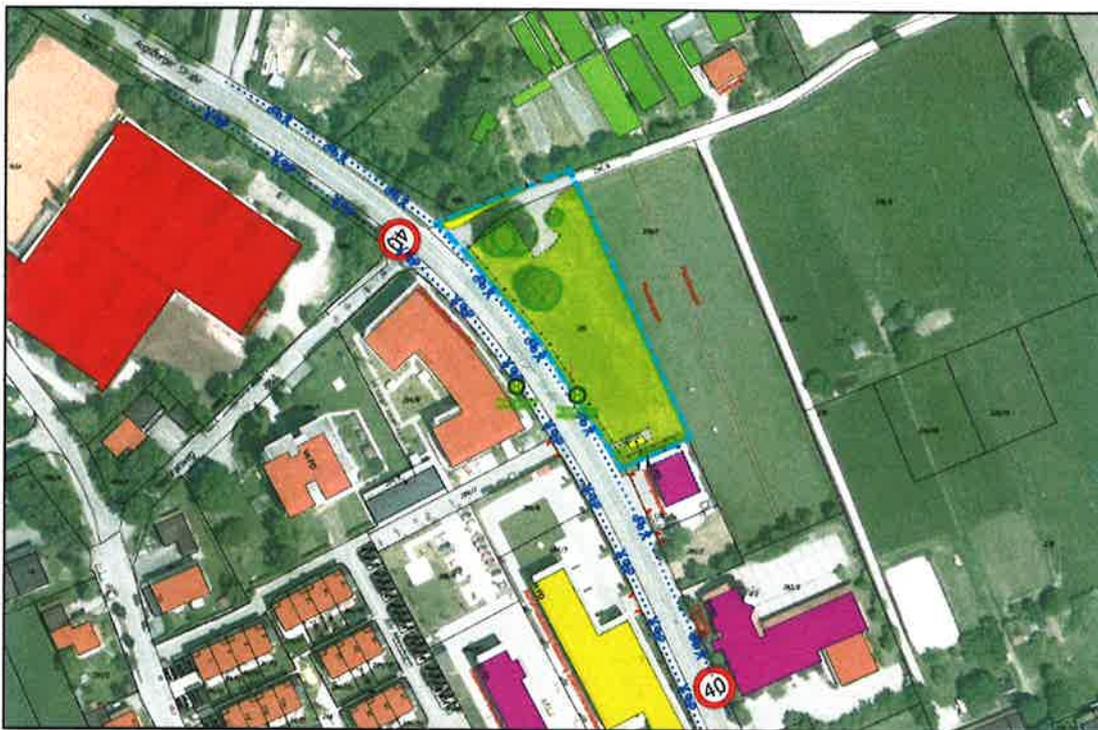


Abb. 2: Nutzungen Ist-Zustand Dezember 2013 mit DOP vom 26.05.2012

Der Geltungsbereich 2 umfasst eine Teilfläche des Flurstücks Fl.-Nr. 748, Gemarkung Unterpffaffenhofen. Er besitzt eine Größe von ca. 0,09 ha mit Abmessungen von ca. 17,5 m auf 55 m.

Das Grundstück wird landwirtschaftlich genutzt und im südlichen Bereich durch die unterirdische ehem. „NATO-Pipeline“ belastet.

Auf diesem Grundstück wurden bereits verschiedene Pflanzmaßnahmen und Ansaaten durchgeführt, die vier Eingriffen zuzuordnen sind, so dass eine Restfläche von 1.624 m<sup>2</sup> aufwertbarer Fläche verbleibt.



Abb. 3: Aufteilung der bereits verbrauchten Ausgleichsflächen (gelb, magenta, grün, orange) und der verbleibenden aufwertbaren Ausgleichsfläche (blau), Terrabiota mit DOP vom 26.05.2012

## 2.2. Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Erschließung und Anbindung an das städtische Verkehrsnetz erfolgt über das bestehende öffentliche Straßennetz der „Augsburger Straße“ und den „Hochrainweg“.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die Bushaltestelle „Hochrainweg“ (Regionalbus 845: Germering-Unterpffaffenhofen S – Fürstenfeldbruck, Regionalbus 854: Germering-Unterpffaffenhofen S - Puchheim) direkt am Geltungsbereich.

## 2.3. Dingliche Sicherungen

Parallel zu der westlichen (ca. 1,5 m) und der südlichen (ca. 2,0 m) Grundstücksgrenze verläuft die Fernwärmeleitung der Stadtwerke Germering.

## 2.4. Vorbelastung des Plangebiets

### 2.4.1. Verkehrslärm der Bundesstraße B 2

Nördlich des Geltungsbereichs verläuft, außerhalb der geschlossenen Ortschaft, in ca. 185 m Entfernung die Bundesstraße B 2, die folgende Verkehrsstärken aufweist:

B 2 Jahr	Zstnr2005	DTV Kfz	DTV SV	Vergleich zu DTVVORHER	Veränderung
DTV <sub>2000</sub>	78349110	21.768	745		
DTV <sub>2005</sub>	78349110	21.858	779	+90	+0,4 %
DTV <sub>2010</sub>	78349110	22.565	687	+707	+3,2 %

Tab. 1: Verkehrsmengen

Direkt am Geltungsbereich verläuft die „Augsburger Straße“, die im Jahre 2006 eine DTV (durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge) von 7.000 Kfz/24h aufweist.

Durch das Ingenieurbüro Greiner wurde eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung<sup>1</sup> erstellt, die zu folgendem Untersuchungsergebnis im Bereich der Verkehrsgeräusche führt:

„Die Geräuschbelastung innerhalb des Plangebietes aufgrund der „Bundesstraße B 2“ und der „Augsburger Straße“ erreicht an der geplanten Bebauung innerhalb des Plangebietes Werte von bis zu 66 dB(A) tags und 56 dB(A) nachts.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Gebiete werden tags und nachts um bis zu 11 dB(A) überschritten.

In den Freibereichen des Plangebietes kommt es tagsüber zu Geräuschbelastungen in Höhe von bis zu 67 dB(A), so dass die Orientierungswerte um bis zu 12 dB(A) überschritten werden. Daher wird empfohlen, entlang der „Augsburger Straße“ zumindest in Teilbereichen Abschirmungseinrichtungen (z.B. Wall, Wand, Wall-Wandkombination) mit einer Höhe von 2 m vorzusehen, da so die Geräuschbelastung in den Freibereichen (Ohrhöhe Kind) um bis zu 7 dB(A) reduziert werden kann.

Aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastung ergeben sich im Bereich des Plangebietes erhöhte Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile von Gebäuden. Für Schlaf- und Kinderzimmer ist eine fensterunabhängige Belüftung zu ermöglichen.“

### 2.4.2. Geräuscheinwirkungen von anderen Anlagen

In direktem Anschluss an den Geltungsbereich befindet sich:

- im Süden die BRK-Rettungswache und die Freiwillige Feuerwehr Germering, von denen Lärmemissionen in Notsituationen und bei der Fahrzeugpflege ausgehen
- im Westen das Seniorenzentrum und
- im Nordwesten die Tennishalle mit einer Indoorgolf Anlage.

In weiterer Entfernung befindet sich:

- im Nordosten der „Energiepark Germering“ mit einer Holzvergaser-Anlage,
- im Südosten die Fa. Data Display GmbH und die Stadtwerke Germering .

Durch das Ingenieurbüro Greiner wurde eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung<sup>2</sup> erstellt, die zu folgendem Untersuchungsergebnis im Bereich der Gewerbe-geräusche führt:

„Aufgrund der umliegenden gewerblichen Nutzungen kommt es an der geplanten Bebauung innerhalb des Plangebietes zu Beurteilungspegeln in Höhe von bis zu 49 dB(A) tags und 33 dB(A) nachts. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für WA-Gebiete werden eingehalten.“

Übersichtsplan Germering

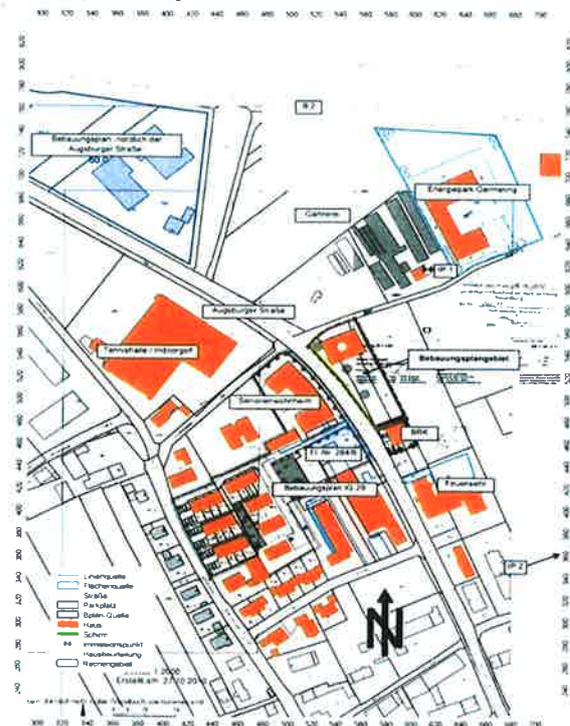


Abb. 4: Übersichtsplan Anhang A zu Bericht Nr. 213084/3 vom 06.08.2013

<sup>1</sup> IB Greiner, Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbe- und Verkehrsgeräusche) Bericht Nr. 213084/3 vom 06.08.2013

<sup>2</sup> ebenda

### 2.4.3. Landwirtschaftliche Immissionen

Von den östlich vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen (z.Zt. Pferdekoppeln) können auch bei orts-üblicher Bewirtschaftung gelegentlich Beeinträchtigungen wie Geruch, Lärm, Staub etc. entstehen.

## 3. DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

### 3.1. Planungsrechtliche Beurteilung

Für den Geltungsbereich besteht kein Bebauungsplan, das Plangebiet ist somit dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen.

### 3.2. Flächennutzungsplan



Abb. 5: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschafts- und Verkehrsplan

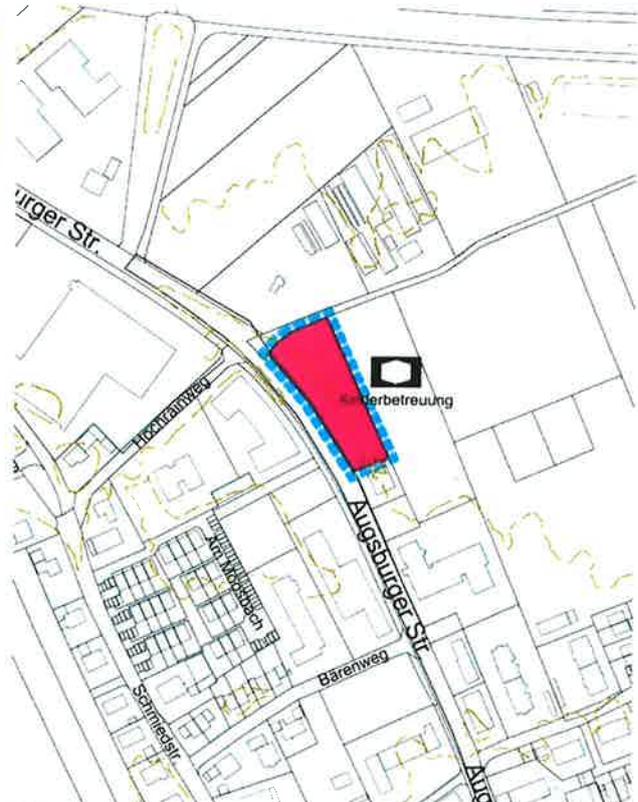


Abb. 6: 5. Änderung des Flächennutzungsplans (Parallelverfahren)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschafts- und Verkehrsplan<sup>3</sup> i.d.F. vom 25.04.2006 stellt das Gebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ überlagert mit „innerörtlichem Grünzug“ und seit der 1. Änderung im südlichen Teil als „Fläche für den Gemeinbedarf - Rettungswache“ dar.

Durch die im Parallelverfahren durchgeführte Änderung wird der gesamte Geltungsbereich als „Baufläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Soziale Einrichtung - Kinderbetreuung“ dargestellt. Die Überlagerung des „innerörtlichen Grünzuges“ wird hierbei zurückgenommen.

Umgeben wird der Geltungsbereich 1:

- im Norden von der Fläche mit „besonderer landwirtschaftlicher Nutzung - Gärtnerei“, teilweise überlagert mit „innerörtlichem Grünzug“, „Schutz- und Leitpflanzungen“ und „wichtige Fuß- und Radwegeverbindung“ (im Verlauf des „Hochrainweges“),
- im Osten von einer „Fläche für die Landwirtschaft“,
- im Süden von einer „Baufläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Gesundheitliche Einrichtung - Rettungswache“ überlagert mit „Schutz- und Leitpflanzungen“.

### 3.3. Örtliche Bauvorschriften - Satzungen

Die Stadt Germering hat folgende Satzungen erlassen:

- „Satzung der Stadt Germering über örtliche Bauvorschriften für Werbeanlagen (WerbS)“,
- „Satzung über Kfz-Stellplätze und Fahrradabstellplätze in der Stadt Germering (Stellplatzsatzung Kfz-FAbS)“,

<sup>3</sup> Genehmigt von der Regierung von Oberbayern mit Bescheid vom 04.07.2006, AZ: 3.34.1-4621-FFB-8-1/06

- „Satzung der Stadt Germering über örtliche Bauvorschriften über Art, Gestaltung, Zulässigkeit und Höhe von Einfriedungen (Einfriedungssatzung)“,
- „Satzung über die Zulässigkeit und Gestaltung von Dachgauben (Dachgaubensatzung - DachgS)“

### **3.4. Weitere Rechtsvorschriften**

#### **3.4.1. Verkehrsrecht**

Die „Augsburger Straße“ ist ausgebaut und weist eine räumliche Trennung der Verkehrsarten mit einem beidseitigen gemeinsamen Geh- und Radweg auf. Verkehrsrechtlich ist eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf 40 km/h angeordnet. Der „Hochrainweg“ ist öffentlich als Feld- und Waldweg gewidmet und nicht ausgebaut. Verkehrsrechtlich ist ein Verbot für Kraftfahrzeuge (mit Ausnahme Anlieger) und eine Beschränkung der tatsächlichen Masse von maximal 3,5 t, angeordnet.

#### **3.4.2. Bodenfunde, Denkmalschutz**

Nach dem Datenabruf beim Bayernviewer-Denkmal<sup>4</sup> sind innerhalb des Geltungsbereichs und in unmittelbarer Umgebung keine Bau- und Bodendenkmäler kartiert. Die nächsten kartierten Bodendenkmäler befinden sich östlich in ca. 210 m (D-1-7834-0295) und südlich in ca. 115 m (D-1-7834-033) Entfernung.

#### **3.4.3. Altlasten**

Altlastenverdachtsflächen (d. h. Böden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein könnten) und kartierte Altlasten sind innerhalb des Geltungsbereichs 1 nicht bekannt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurden vom Landratsamt Fürstenfeldbruck<sup>5</sup> Referat 24-1 -Abfallrecht-, keine Bedenken vorgebracht. Es wurde jedoch darauf hingewiesen, dass die Erfassung der Altstandorte im Landkreis Fürstenfeldbruck noch nicht durchgeführt wurde.

## **4. UMWELTBERICHT**

### **4.1. Einleitung**

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

Auf einen gesonderten Scoping-Termin wurde verzichtet. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB eingebunden. Dabei wurden die Behörden dazu aufgefordert, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

Für den Bereich 2 erfolgt keine Abarbeitung des Umweltberichts, da eine Verbesserung der vorhandenen Situation erfolgt.

### **4.2. Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung weiterer Kinderbetreuungsplätze geschaffen werden.

### **4.3. Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung**

Als umweltrelevante Ziele wird auf die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB - Berücksichtigung des Umwelt- und Naturschutzes, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens und auf § 1a Abs. 2 bis 4 BauGB - u.a. die Eingriffsregelung, verwiesen.

Es erfolgt eine Abschichtung der vorhandenen übergeordneten Fachplanungen.

Die Ziele der **Landesplanung** sowie der **Regionalplanung** stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Der aktuelle **Flächennutzungsplan** mit integriertem Landschafts- und Verkehrsplan stellt den Änderungsbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Im Norden ist der Bereich überlagert mit „innerörtlichem Grünzug“ und im Süden mit „Schutz- und Leitpflanzungen“.

Um den geplanten Ausbau der Kinderbetreuungsplätze verwirklichen zu können, wird der Flächennutzungsplan in einer 5. Änderung im Parallelverfahren geändert.

<sup>4</sup> Bayernviewer Denkmal, [http://www.geodaten.bayern.de/tomcat\\_files/denkmal\\_start.html](http://www.geodaten.bayern.de/tomcat_files/denkmal_start.html)

<sup>5</sup> Landratsamt FFB, Referat Abfallrecht vom 19.09.2013, AZ 21-610-10/3-1249

#### 4.4. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Untersuchung basiert auf vorhandenen Unterlagen, sowie Lokal-Augenschein. Es erfolgt eine verbal-argumentative Einschätzung der Erheblichkeit in den Stufen gering - mittel - hoch in Bezug auf die Schutzgüter entsprechend dem Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“<sup>6</sup>.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“<sup>7</sup> durchgeführt.

Des Weiteren ist die Immissionsschutzgesetzgebung mit den entsprechenden Verordnungen zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich Germerings, ca. 185 m südlich der quer verlaufenden Bundesstraße B 2. Im Westen verläuft die „Augsburger Straße“. Im nördlichen Anschluss verläuft der „Hochrainweg“. Im Osten befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. Nutzung als Pferdekoppeln. Südlich liegt die Rettungswache des BRK.

Derzeit bestehen auf dem Betrachtungsgebiet intensiv genutztes Grünland sowie einiger Gehölzbestand im nördlichen Bereich.

##### SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG/LÄRMIMMISSIONEN)

Aufgrund der direkten Lage an der „Augsburger Straße“ hat das Plangebiet für die Erholungsnutzung keine Bedeutung. Es bestehen Belastungen durch verkehrliche Immissionen, besonders auch durch die nicht weit entfernt gelegene Bundesstraße B 2 im Norden (Entfernung ca. 185 m). Weitere Vorbelastungen sind die temporären Immissionen durch die Rettungsfahrzeuge der Wache des BRK im Süden sowie weiterer umliegender Gewerbebetriebe. Durch das Ingenieurbüro Greiner erfolgt eine schalltechnische Untersuchung, die die Auswirkung des Schalls näher betrachtet.

Es ist von einer **geringen Erheblichkeit** auszugehen.

##### SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Als potentielle natürliche Vegetation würde sich im Betrachtungsgebiet ein Waldgersten-Buchenwald mit Komplex Waldmeister-Buchenwald; örtlich Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald<sup>8</sup> einstellen.

Im Betrachtungsgebiet sind keine kartieren Biotope, Schutzgebiete oder Natura-2000-Gebiete vorhanden<sup>9</sup>. Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich als intensives Grünland genutzt. Der kleinere Gehölzbestand im Norden bzw. Nordwesten sind Spitzahorn (zwei ältere Bäume und ein eher junger Baum) sowie ein flächig wild aufgegangener Eschen-Jungbestand. Die Bäume sind vom Sachgebiet Umweltangelegenheiten der Stadt Germering bei einer Ortsbegehung als nicht erhaltenswürdig eingestuft worden.

Im Norden neben den wenigen bestehenden Gehölzen ist ein Teilbereich der Fläche – vom Weg ausgehend – aufgeschottert und dient als Lagerfläche für Holz und Abbruchmaterial. Parallel zur Straße werden derzeit Aufgrabungen für Arbeiten an Leitungstrassen durchgeführt.

In der Wiese lassen sich im Juni vor allem Wiesen-Sauerampfer, Löwenzahn, Ackerkratzdistel (alles Stickstoffzeiger), sowie Schafgabe, Klee, Hahnenfuß und Schachtelhalm erkennen. Somit ist mit diesen häufig vorkommenden Arten das Grünland als eher artenarmes, Intensiv-Grünland einzustufen.

Es wird kein hochwertiger Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt verloren gehen.

Durch Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen werden Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen und der Eingriff abgemildert.

Es ist von einer **geringen Erheblichkeit** auszugehen.

##### SCHUTZGUT BODEN

Das Gelände ist nahezu eben und fällt nur minimal in Richtung Osten ab.

Im Betrachtungsgebiet bestehen fast ausschließlich humusreiche Ackerpararendzinen aus carbonatreichem Schotter, meist mit flacher Flußmergel- oder Hochflutlehmüberdeckung<sup>10</sup>. Die standortkundliche Bodenkarte beschreibt das Vorkommen als flachgründigen, humusreichen Schotterboden im Übergangsbereich zu grundwasserbeeinflussten Böden (stark kiesiger, schluffig-sandiger Lehm). Als landwirtschaftliche Nutzungseignung wird Acker, Grünland angegeben<sup>11</sup>.

Von Seiten der Stadt Germering sind keine Unterlagen und Erkenntnisse über Altlasten/ Altstandorte vorhanden.

<sup>6</sup> Leitfaden „Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung ergänzte Fassung“, Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Jan. 2007

<sup>7</sup> Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. erweiterte Auflage, Jan. 2003

<sup>8</sup> <http://gisportal-umwelt2.bayern.de/finweb/>, Datenabruf vom 10.06.2013

<sup>9</sup> ebenda

<sup>10</sup> <http://gisportal-umwelt2.bayern.de/finweb/>, Bodenkarte 1:200.000, Datenabruf vom 10.06.2013

<sup>11</sup> <http://gisportal-umwelt2.bayern.de/finweb/>, standortkundliche Bodenkarte 1:50.000, Datenabruf vom 10.06.2013

Durch den Bau der Kinderbetreuung kommt es in Teilbereichen zu einem höheren Versiegelungsgrad als bisher. Grundsätzlich wird so die Funktionsfähigkeit des Bodens vermindert. Mit geeigneten Vermeidungsmaßnahmen, wie z.B. der Reduzierung der Versiegelung auf ein Mindestmaß und der Verwendung versickerungsfähiger Beläge können die Auswirkungen reduziert werden. Es ist von einer **mittleren Erheblichkeit** auszugehen.

### **SCHUTZGUT WASSER**

Auf dem Gebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die betrachtete Fläche liegt außerhalb festgelegter Überschwemmungsgebiete sowie wassersensibler Bereiche<sup>12</sup>.

Durch die Versiegelung mittels Gebäude sowie der befestigten Flächen erfolgt eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser, besonders der Grundwasserneubildung. Mit Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen wie versickerungsfähiger Beläge und Reduzierung der befestigten Flächen auf das Notwendigste, können die Auswirkungen vermindert werden.

Es ist von einer **mittleren Erheblichkeit** auszugehen.

### **SCHUTZGUT KLIMA UND LUFT**

Der durchschnittliche mittlere Jahresniederschlag im Betrachtungsgebiet liegt zwischen 900 - 950 mm. Die Jahresmitteltemperatur<sup>13</sup> beträgt 8 -9°C.

Grundsätzlich ist die landwirtschaftlich genutzte Fläche mit seiner flachen Vegetation ein Kaltluftbilder. Es gibt jedoch keine Hinweise auf eine besondere Bedeutung im Landschaftsplan. Aufgrund der geringen Ausdehnung ist von einer **geringen Erheblichkeit** auszugehen.

### **SCHUTZGUT LANDSCHAFT**

Der Standort ist durch die im Westen entlang führende „Augsburger Straße“ geprägt. Von der Straße aus blickend kann man in Richtung Osten weit in die relativ ebene Fläche einsehen, die in dieser Richtung aus offenen landwirtschaftlichen Flächen bzw. Nutzung als Weidekoppeln besteht. Dahinter erkennt man jedoch wieder Bebauung. Von Norden aus kommend prägt eine freiwachsende Hecke aus Bäumen und Sträuchern den Blick. Von Süden kommend wird zunächst die Bebauung der Rettungswache wahrgenommen. Gegenüber der Kinderbetreuung steht der große Gebäudekomplex des Seniorenpflegeheims, welcher dominant den Straßenraum prägt.

Durch eine Anordnung von Baumneupflanzungen wird der Neubau in die Umgebung eingebunden. Zusätzlich sorgen die Bäume für eine Gliederung des Straßenraumes. Weite Teile des Geltungsbereichs bleiben unbebaut und erlauben weiterhin den Blick auf die dahinter liegenden Freiflächen. Die vorhandenen Gehölze im Norden binden die Maßnahme wirksam ein.

Es ist von einer **geringen Erheblichkeit** auszugehen.

### **SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER**

Direkt im Geltungsbereich gibt es keine Eintragungen in die Denkmalliste beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege. Im Süden jedoch schließt eine „Siedlung des Endneolithikums sowie der Bronzezeit, außerdem der Urnenfelderzeit, der römischen Kaiserzeit und des frühen Mittelalters, D-1-7834-0033“ an. Das Benehmen ist nicht hergestellt, es ist jedoch nachqualifiziert<sup>14</sup>.

Bedingt durch diese Nähe, kann es im Zuge der Baumaßnahmen zum Auffinden von Bodendenkmälern kommen.

Die Einschätzung wird als **mittlere Erheblichkeit** eingestuft, da das Vorhandensein eines Denkmals im Vorhinein nicht abzusehen ist. Ist ein Bodendenkmal vorhanden, wird die Erheblichkeit hoch sein, gibt es keinen Fund, ist von keiner Betroffenheit auszugehen.

### **SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG**

(FFH-Richtlinie, Vogelschutz-Richtlinie, besonders und streng geschützte Arten)

Der vorgefundenen Lebensraum, intensiv als Grünland genutzte landwirtschaftliche Fläche, lässt den Schluss zu, dass keine Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und keine Arten nach BNatSchG im Geltungsbereich vorkommen.

Gemäß Abruf im Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz - Online-Viewer (FIN-Web) sind im Betrachtungsgebiet keine kartieren Biotope, Schutzgebiete oder Natura-2000-Gebiete vorhanden<sup>15</sup>.

Das Vorkommen von heimischen Singvögeln wie Finken, Amseln, Drosseln, die die im Norden benachbarte Feldgehölzhecke als Habitat nutzen, ist jedoch anzunehmen. Auch die vorhandenen Gehölze im nördlichen Bereich können als Habitat dienen. Bei den Baumaßnahmen werden die Vögel zwar in ihrem Lebensraum gestört, wobei aber davon ausgegangen werden kann, dass sich diese nach Beendigung der Bautätigkeit wieder einfinden. Zudem gibt es Richtung Osten durch die freie Feldflur Ausweichmöglichkeiten. Es ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen, da die Habitate der oben genannten Arten nur zum Teil

<sup>12</sup> <http://www.geodaten.bayern.de/bayernviewer-flood/flood/index.cgi>, Datenabruf vom 10.06.2013

<sup>13</sup> [http://www.lfu.bayern.de/wasser/klima\\_wandel/bayern/lufttemperatur/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/wasser/klima_wandel/bayern/lufttemperatur/index.htm), Datenabruf vom 30.07.2013

<sup>14</sup> [http://geodaten.bayern.de/tomcat\\_Bayernviewer/Denkmal](http://geodaten.bayern.de/tomcat_Bayernviewer/Denkmal), Datenabruf vom 10.06.2013

<sup>15</sup> <http://gisportal-umwelt2.bayern.de/finweb/>, Datenabruf vom 10.06.2013

tangiert werden bzw. betroffen sind und für die Tiere auf den benachbarten offenen Flächen entsprechende Ausweichmöglichkeiten bestehen. So erscheint eine weitergehende Bestandserhebung und weitere Prüfung für den vorliegenden Bebauungsplan aus fachlicher Sicht nicht erforderlich.

#### **4.5. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet weiterhin als Grünland genutzt, der Baumbestand bliebe bestehen und es ergäben sich keine Veränderungen im Hinblick auf die Schutzgüter.

#### **4.6. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

##### **4.6.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

##### **SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN**

Die grünordnerischen Maßnahmen sehen Festsetzungen zur Pflanzung von Bäumen im Westen sowie die extensive Begrünung der Flachdächer vor. Durch die Flachdächer entsteht ein zusätzliches Habitat für Insekten, die bei einer entsprechenden Pflanzenauswahl auf dem Flachdach Nahrung finden.

##### **SCHUTZGUT BODEN**

Die Auswirkungen können durch die Begrenzung der versiegelten Flächen und durch die Festsetzung versickerungsfähiger Beläge vermindert werden.

##### **SCHUTZGUT WASSER**

Die versiegelten Flächen sollen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Durch versickerungsfähige Beläge wird die Wasseraufnahmekapazität des Bodens in Teilbereichen erhalten.

##### **SCHUTZGUT KLIMA/ LUFT**

Die begrünten Dächer haben kleinklimatisch insofern eine Wirkung, dass Sie Regenwasser zurückhalten, für Kühlung sorgen und Schadstoffe binden.

##### **SCHUTZGUT LANDSCHAFT**

Durch die Pflanzung von standortgerechten Bäume anhand der Baumliste der Stadt Germering, wird die Maßnahme in die Umgebung eingebunden und der Straßenraum erhält eine Gliederung. Auch die begrünten Flachdächer binden die Maßnahme in die Landschaft ein.

Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche (punktuelle Anordnung und die Festsetzung der Baulinie in der nordwestlichen Ecke) und zum Maß der baulichen Nutzung (Gebäudehöhe) mindern ebenfalls die Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild und gewährleisten, dass im Süden der freie Blick in die landwirtschaftliche Feldflur führt.

##### **4.6.2. Maßnahmen zum Ausgleich**

Nach § 1a BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu prüfen, ob und wie weit damit Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sind. Gibt es Beeinträchtigungen, die nicht vermeidbar sind, sind diese durch Naturschutz- und landespflegerische Maßnahmen auszugleichen.

Die Bestandsbewertung mit der Ermittlung des notwendigen Ausgleichsbedarfs erfolgt in Anlehnung an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur“<sup>16</sup>.

Bei der Errichtung der Kinderbetreuung handelt sich um einen Eingriff in Natur und Landschaft, dessen Umfang zu ermitteln ist und gegebenenfalls Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden müssen.

##### **BEWERTUNG DES BESTANDES**

Das intensiv genutzte Grünland in das eingegriffen wird, wird gemäß dem Leitfaden als Gebiet geringer Bedeutung für Natur und Haushalt eingestuft.

##### **ÖKOLOGISCHE BILANZIERUNG**

Die „Gemeinbedarfsfläche für die Kinderbetreuung“ wird mit einer Eingriffsschwere von Typ B (niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, festgesetzte GRZ 0,19) angesetzt.

Aus der Faktorenspanne von 0,2 bis 0,5 wird der Wert 0,3 angenommen. Grundsätzlich rechtfertigen das vorhandene Grünland sowie der Gehölzbestand in Teilbereichen des Geltungsbereiches die Auswahl des Faktors aus der oberen Faktorenspanne (0,5). Aufgrund der beiden Vermeidungsmaßnahmen in Form von der Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen sowie der Festsetzung von Dachbegrünung auf dem Flachdach, ist die Reduzierung des Faktors um je 0,1 Punkte gerechtfertigt.

Somit wird der Faktor 0,3 zur Berechnung der Ausgleichsfläche gewählt.

Die Pflanzung der drei Großbäume im Westen des Grundstücks wird als Ersatzmaßnahme für die Fällung des vorhandenen Gehölzbestandes gesehen.

<sup>16</sup> Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Ein Leitfaden (ergänzte Fassung)“, Bayrisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. erweiterte Auflage, Jan. 2003

Vorhandene Fläche	Bestand	Größe	Geplante Nutzung	Eingriffs-schwere	Faktor	benötigt Ausgleichs-fläche	Verteilung
Grünland	Kat. I	2.915 m <sup>2</sup>	Gemeinbedarf	Typ. B	0,3	875 m <sup>2</sup>	100,00%
Versorgungs-insel	Kat. I	15 m <sup>2</sup>	Gemeinbedarf	kein Eingriff	0	0 m <sup>2</sup>	0,00%
Kiesflächen	Kat. I	290 m <sup>2</sup>	Gemeinbedarf	kein Eingriff	0	0 m <sup>2</sup>	0,00%
Feld- und Waldweg	Kat. I	305 m <sup>2</sup>	Verkehrsfläche	kein Eingriff	0	0 m <sup>2</sup>	0,00%
<b>Summe:</b>		<b>3.525 m<sup>2</sup></b>		<b>Erforderlicher Ausgleich</b>		<b>875 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00%</b>

Tab. 2: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

### AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Der Ausgleich erfolgt durch einen räumlich getrennten Geltungsbereich an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs (§ 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB), auf der Teilfläche der Fl.-Nr. 748, Gemarkung Unterpaffenhofen. Auf diesem Flurstück wurden bereits verschiedene Pflanzmaßnahmen und Ansaaten durchgeführt, die vier anderen Eingriffen zugeordnet wurden, so dass eine Restfläche von 1.624 m<sup>2</sup> aufwertbarer Fläche verbleibt.



Abb. 7: Ausgleichsfläche Neupflanzungen mit Maßnahmen, Büro Terrabiota (Magenta: Umgriff, Orange: Verlauf ehem. „NATO“-Leitung)

Es existiert, in Anlehnung an die benachbarten Flächen, eine Planung des Büro Terrabiota<sup>17</sup>, das für die betroffene Fläche folgende Maßnahmen vorsieht:

- **Baum - neu zu pflanzen**  
Quercus robur-Stieleiche als Stammbusch, StU 10-12 cm, 3x verpfl.
- **Ansaat Fettwiese**  
die ersten 5 Jahre 3x jährl. Mahd (1. Schnitt ab 01.06.), nach 5 Jahren Rillennachsaaft Kräuter der frischen Glatthaferwiese ab dem 6. Jahr 2 x jährl. Mahd (1. Schnitt ab 15.06.), jeweils inkl. Abfuhr und Verwertung des Mähguts
- **Ansaat Schattsaum**
- **Mahd alternierend jedes 2. Jahr**

Die benötigte Ausgleichsfläche für den Eingriff kann mit den benötigten 875 m<sup>2</sup> in Abzug gebracht und somit ausgeglichen werden.

#### 4.7. Alternativenprüfung

Im Vorfeld der Neuaufstellung wurden durch die Stadt mehrere Konzeptvarianten mit unterschiedlichen Baukörperkonfigurationen erstellt. Aufgrund des vorhandenen Grundstückszuschnitts der benötigten Baufläche sind weitere Alternativen kaum vorstellbar.

Die Verschiebung der überbaubaren Grundstücksflächen nach Süden (und damit Verlagerung des Freibereichs nach Norden) kommt nicht in Betracht und damit einer „0 Variante“ gleich, da diese in erheblichem Maße von der Zielvorstellung der Stadt abweicht.

<sup>17</sup> Terrabiota: Maßnahmen und Zuordnung zu Eingriffen vom 10.07.2013

#### 4.8. Zusammenfassung des Umweltberichts

Durch die Errichtung der Kinderbetreuung werden keine wertvollen Lebensräume beeinträchtigt. Bis auf die Versiegelung des Bodens bzw. die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sowie die Kultur- und Sachgüter, kann die Erheblichkeit bezogen auf die Schutzgüter, als gering eingestuft werden.

Durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen wie versickerungsfähige Beläge sowie Vermeidung der Versiegelung auf ein Mindestmaß, können jedoch auch die mittleren Erheblichkeiten, bezogen auf Boden und Wasser, eingeschränkt werden.

Die Ergebnisse sind nachfolgender Tabelle zu entnehmen:

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden	mittel
Mensch	gering
Tiere/ Pflanzen	gering
Wasser	mitteln
Klima/ Lufthygiene	gering
Landschaft	gering
Kultur- / Sachgüter	mittel

Tab. 3: Zusammenfassung des Inhalts der Umweltprüfung

#### 4.9. Monitoring, geplante Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen auf die Umwelt

Gemäß § 4c BauGB obliegt der Stadt die Überwachung über die Umweltauswirkungen der Planung, um gegebenenfalls Gegenmaßnahmen einzuleiten und die Entwicklungen zu steuern.

Im betrachteten Fall sollte durch wiederkehrende, jährliche Flurbegehungen im Geltungsbereich 2 geprüft werden, ob sich die Gehölzpflanzungen und Ansaaten wie gewünscht entwickeln. Gegebenenfalls sind entsprechende Pflegemaßnahmen durchzuführen.

### 5. GRUNDZÜGE DES PLANERISCHEN KONZEPTS

#### 5.1. Städtebauliches, verkehrliches und grünordnerisches Konzept

Im Vorfeld der Neuaufstellung wurden durch die Stadt mehrere Konzeptvarianten mit unterschiedlichen Baukörperkonfigurationen erstellt. Daraus lässt sich als wesentlicher städtebaulicher Gestaltungspunkt die räumliche Fassung der Nordwestecke des Kreuzungsbereichs der „Augsburger Straße“ und des „Hochrainweges“ mit einem zwei- bis dreigeschossigen Baukörper erkennen. Durch die Bebauung des nördlichen Grundstücksteils kann der südliche Teil für die erforderlichen Frei- und Spielflächen genutzt werden.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt für den motorisierten Individualverkehr (MIV) über das bestehende Straßennetz, für den öffentlichen Nahverkehr über die bestehenden Haltestellen (Hochrainweg) und für Fußgänger und Radfahrer über den bestehenden gemeinsamen Geh- und Radweg.

Der ruhende Verkehr wird durch PKW-Stellplätze als Senkrechtparker an der „Augsburger Straße“ und am „Hochrainweg“ sowie ausreichenden Fahrradabstellplätzen auf dem Baugrundstück untergebracht.

Zur Einbindung des neuen Baukörpers in die Landschaft werden im Westen entlang der „Augsburger Straße“ drei Großbäume in lockerer Anordnung festgesetzt. Diese können frei wachsen und einen harmonischen Übergang von Bebauung und Landschaft, mit Durchblicken in die offene Feldflur, schaffen.

#### 5.2. Vorbeugender Brandschutz

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes werden durch eine ausreichende verkehrsmäßige Erschließung und Zugänglichkeit des Grundstücks berücksichtigt. So ermöglicht die bestehende öffentliche Verkehrsfläche hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw., dass diese mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können.

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

Weitere Anforderungen für die Bauwerke sind im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens nachzuweisen.

#### 5.3. Ver- und Entsorgung

- Die Wasserversorgung erfolgt über die Stadtwerke der Stadt Germering. Die Grundversorgung mit Löschwasser wird durch Bereitstellung der öffentlichen Trinkwasserversorgung sichergestellt.
- Die Stromversorgung kann über das Netz der Strom-Germering GmbH erfolgen.

- Die Fernmeldeversorgung kann über das Netz der Telekom erfolgen. Eine Breitbandversorgung ist über 16 Mbit/s über 95 %<sup>18</sup> gegeben.
- Die Fernwärmeversorgung kann über die bestehende Leitung der Stadtwerke der Stadt Germering erfolgen.
- Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem über den Abwasserverband Amperverband, Eichenau.
- Die Müllentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Fürstentfeldbruck, Abfallwirtschaftsbetrieb.
- Die Beseitigung des Niederschlagswassers erfolgt dezentral auf dem Baugrundstück. Erkenntnisse, die eine Versickerung nicht zulassen, sind nicht bekannt.

## 6. PLANINHALT

### 6.1. Fläche für den Gemeinbedarf

Um den Standort für die Kinderbetreuung zu sichern, wird eine „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Kinderbetreuung“ festgesetzt. Um dem zukünftigen Bauherrn bzw. Betreiber ein Maß an Flexibilität zu geben, können auch zusätzlich Personalwohnungen und/oder Schulungsräume im Gebäude untergebracht werden.

Flächen für den Gemeinbedarf im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB 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 den Festsetzungen insbesondere des Maßes der baulichen Nutzung bzw. der überbaubaren Grundstücksflächen. Die Stadt erachtet es dennoch für städtebaulich erforderlich, entsprechende Festsetzungen zu treffen.

### 6.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich durch die Grundfläche (GR), die Zahl der Vollgeschosse (Z) und die Höhe (Gebäudehöhe).

#### 6.2.1. Grundfläche/versiegelte Fläche

Die Größe der Grundfläche wird mit 600 m<sup>2</sup> (GRZ 0,19) festgesetzt. Dies ermöglicht einen hohen Gestaltungsspielraum für den Hochbauentwurf.

Die „Versiegelungszahl“ wird durch die Gesamtgrundflächenzahl mit 0,5 (1.610 m<sup>2</sup>) festgesetzt. Damit wird die regelzulässige 50 % Überschreitung (GRZ 0,29) nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO überschritten. Dies ist jedoch erforderlich, um die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen unterbringen zu können. Die Festlegungen zu den Belagsflächen schaffen bodenschonend versiegelte Flächen, die dauerhaft wasser- und luftdurchlässig sind. Sie minimieren die Auswirkungen der notwendigen Versiegelung des Gebietes und ermöglichen ein Versickern des Niederschlagswassers, soweit das die vorhandenen Bodenstrukturen zulassen. Die Kappungsgrenze von 0,8 (vgl. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO) wird deutlich unterschritten.

#### 6.2.2. Zahl der Vollgeschosse/Gebäudehöhe

Die Zahl der Vollgeschosse (Z) wird mit - drei - als Höchstmaß festgesetzt. Sie vermittelt zwischen der westlichen viergeschossigen Bebauung des „Seniorenpflegeheims“, der südlichen zweigeschossigen Bebauung der Rettungswache des BRK und dem östlichen Ortsrand.

Zur Bestimmung der städtebaulich wirksamen Kubatur wird die Gebäudehöhe (GH) festgelegt. Die gewählte Höhe von 11,0 m ermöglicht eine flexible Gestaltung. Überschreitungen werden explizit für Sonnenkollektoren vorgesehen, um hier den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung zu tragen.

### 6.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und nicht überbaubare Grundstücksfläche,

Die Bauweise wird als „offen“ im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, um ein zu den Grundstücksgrenzen freistehendes Gebäude zu erhalten.

Die überbaubare Grundstücksfläche setzt die städtebaulichen Vorstellungen der Stadt Germering um; wobei hier zwischen der zwingenden Baulinie und den Baugrenzen unterschieden wird. Die Baulinien dienen dazu, die städtebaulich gewollten Straßenräume (Bestimmung des Eckpunktes) zu definieren und durchzusetzen. Die Größe des Baufensters entspricht hier einer erweiterten Baukörperfestsetzung.

Klargestellt wird, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen auch Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Fläche für Gemeinbedarf dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, zulässig sind.

Ferner werden entlang der bestehenden Straßen Flächen für Stellplätze als Senkrechtparker festgelegt.

<sup>18</sup> Bundesamt für Wirtschaft und Technologie, Breitbandatlas

#### 6.4. Bauliche Gestaltung

Zur Einfügung der Bebauung in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild werden besondere Festsetzungen zur Gestaltung und baulichen Anordnung (Dachform, Dachneigung, Dachmaterial) getroffen. Diese beschränken sich auf ein gestalterisches Minimum.

Eigenständige Regelungen für Werbeanlagen, Dachgauben sind nicht erforderlich.

Für Einfriedungen werden von der Einfriedungssatzung abweichende Regelungen getroffen. Dies ist aufgrund der zulässigen aktiven Schallschutzmaßnahmen und dem Sicherheitsaspekt erforderlich.

#### 6.5. Anzahl der Stellplätze

Für die Ermittlung der notwendigen Zahl der Kfz-Stellplätze zum Vollzug des Art. 47 BayBO wird auf die städtische Stellplatzsatzung verwiesen. Nach der Festsetzung der Flächen für Stellplätze lassen sich ca. 19 Kfz-Stellplätze unterbringen. Für die nötigen Fahrradabstellplätze wird ebenso auf die städtische Stellplatzsatzung verwiesen.

#### 6.6. Abstandsflächen

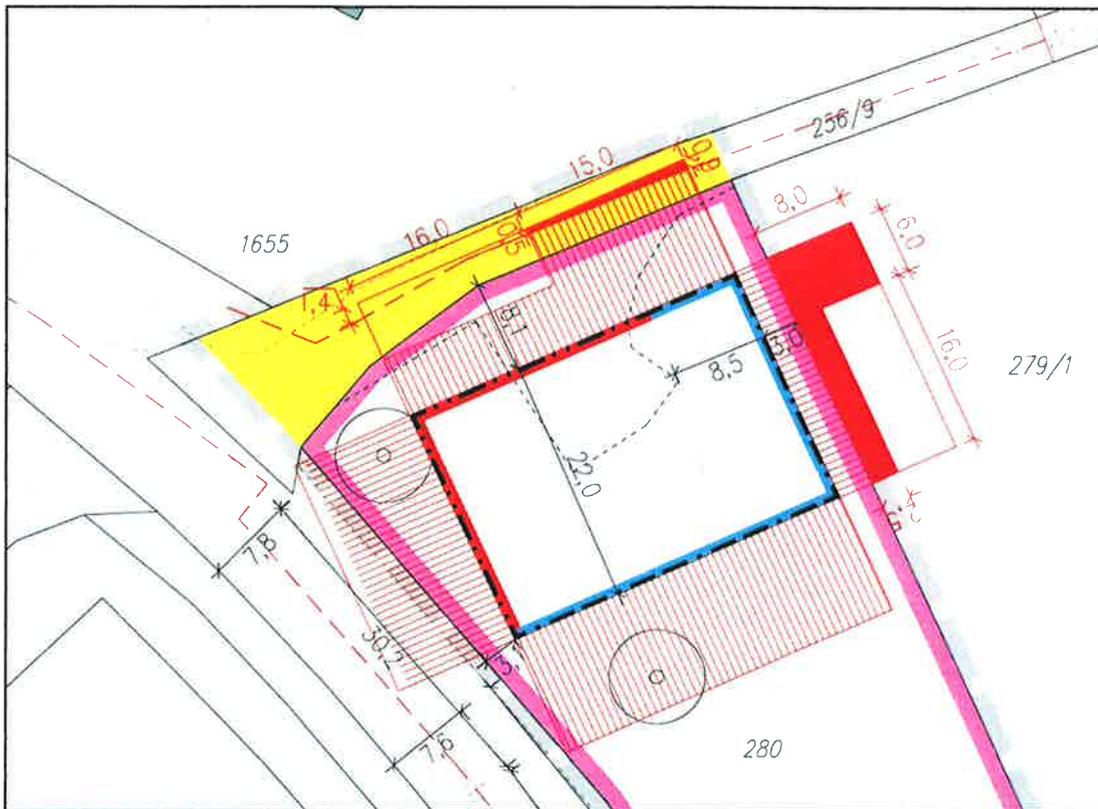


Abb. 8: Anordnung der Abstandsflächen mit Überschreitung (rot) aufgrund der Lage der überbaubaren Grundstücksflächen

Bei den Abstandsflächen werden die bauplanungsrechtlichen Anforderungen (Baulinien und Baugrenzen) vorangestellt. Somit werden die Abstandsregelungen der BayBO nicht angeordnet.

Bei der Überprüfung der Auswirkungen der Abstandsflächen entsprechend den Abstandsregelungen der BayBO (Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO mit 1 H), ergeben sich folgende Auswirkungen:

##### NACH NORDEN ZU FL.-NR. 256/9, „HOCHRAINWEG“:

Bei vollständiger Ausnutzung des Bauraumes und einer Gebäudehöhe von 11,0 m ergibt sich, unter Einbeziehung des Schmalseitenprivilegs (Art. 6 Abs. 6 Satz 1 BayBO mit 1/2 H), eine Überschreitung der Straßenmitte von 0,5 m bis 0,9 m auf einer Länge von 15,0 m.

Wird hingegen die sog. Experimentierklausel (Art 6 Abs. 7 BayBO mit 0,4 H) angesetzt, können die Abstandsflächen eingehalten werden.

##### NACH OSTEN ZU FL.-NR. 279/1, LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHE:

Bei vollständiger Ausnutzung des Bauraumes und einer Gebäudehöhe von 11,0 m ergibt sich, unter Einbeziehung des Schmalseitenprivilegs (Art. 6 Abs. 6 Satz 1 BayBO mit 1/2 H), eine Überschreitung der Grundstücksgrenze um 8,0 m auf eine Länge von 6,0 m bzw. um 2,5 m, auf eine Länge von 16,0 m. Selbst bei der Anwendung der sog. Experimentierklausel (Art 6 Abs. 7 BayBO mit 0,4 H), ergibt sich noch eine geringe Überschreitung von 1,4 m Tiefe auf eine Länge von 22,0 m.

Nachdem das Grundstück landwirtschaftlich genutzt wird und der Flächennutzungsplan keine Bebauung vorsieht, ergibt sich keine nachteilige Auswirkung auf die Belichtung und Besonnung des Nachbargrundstücks.

#### NACH SÜDEN UND WESTEN:

Hier können die Abstandsregelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO eingehalten werden.

Die Belange der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, des Sozialabstandes, des Wohnfriedens, der ausreichenden Belichtung und der Belüftung sowie die Belange des Brandschutzes werden bei Nichtanordnung der Abstandsregelungen der BayBO werden weder erheblich noch nachteilig beeinträchtigt.

#### 6.7. Örtliche Verkehrsfläche

Um die Erschließung über den „Hochrainweg“ (Feld- und Waldweg) zu sichern, wird dieser im Geltungsbereich als „öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzt.

#### 6.8. Immissions-/Emissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Ingenieurbüro Greiner eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung<sup>19</sup> durchgeführt. Diese kommt zu dem Fazit, dass aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen, wenn passive Schallschutzmaßnahmen durch die Luftschalldämmung von Außenbauteilen entsprechend festgesetzt werden.

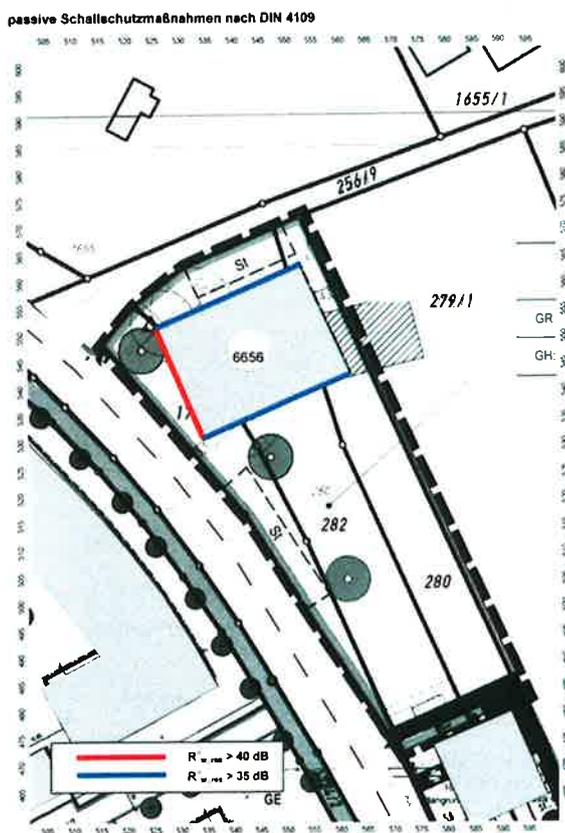


Abb. 9: Passive Schallschutzmaßnahmen Anhang A zu Bericht Nr. 213084/3 vom 06.08.2013

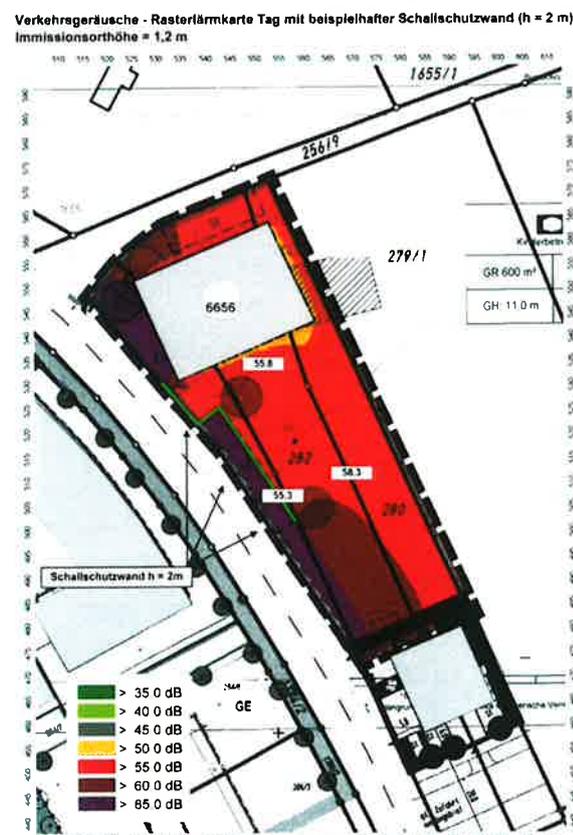


Abb. 10: Aktive Schallschutzmaßnahmen Anhang A zu Bericht Nr. 213084/3 vom 06.08.2013

Als Folge dessen werden, aufgrund der allgemeinen Anforderung an gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen getroffen.

Durch das Ingenieurbüro Greiner wird zur „Augsburger Straße“ hin in Teilbereichen die Errichtung von aktiven Schallschutzmaßnahmen (in Form von Wall, Wand, Wall-Wandkombinationen) in Höhe von 2 m für den Freibereich empfohlen. Zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes wird jedoch auf eine zwingende Festsetzung verzichtet. Es wird stattdessen ein Wall oder eine Wand in Höhe von 2,0 m als Gartengestaltetisches Element für zulässig erachtet.

<sup>19</sup> IB Greiner, Bericht Nr. 213084/3 vom 06.08.2013

## 6.9. Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen dem öffentlichen Interesse und sichern ein Mindestmaß an Durchgrünung des Baugebietes und eine Einbindung des Gebäudes in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild.

So werden zum einen an der Seite zur „Augsburger Straße“ in versetzter Abfolge drei Großbäume festgesetzt. Diese können frei wachsen und somit einen großzügigen Übergang von Bebauung und Landschaft herstellen. Die Festsetzungen zur Dachbegrünung dienen ebenso der Einbindung und verbessern örtlich das Kleinklima und das Habitatangebot für Insekten.

Festsetzungen zu wasserdurchlässigen Belägen schonen Boden- und Wasserhaushalt.

## 6.10. Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Der Ausgleich für den Eingriff wird durch Festsetzung der Ausgleichsmaßnahme an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs (Geltungsbereich 2) erbracht und den Eingriffen zugeordnet. Es besteht ein Ausgleichsbedarf von 875 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich 2 (ca. 928 m<sup>2</sup>) ist jedoch um 53 m<sup>2</sup> größer, da die Fläche der ehem. „NATO-Pipeline“ mit Schutzstreifen (ca. 106 m<sup>2</sup>) nur zu 50 % angerechnet werden darf.

## 7. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN

### 7.1. Städtebauliche Werte

Geltungsbereich	bisher	Verteilung	neu	Verteilung
Grünland	ca. 3.220 m <sup>2</sup>	91,3%		
Verkehrsfläche	ca. 305 m <sup>2</sup>	8,7%	ca. 305 m <sup>2</sup>	8,7%
Fläche für den Gemeinbedarf			ca. 3.220 m <sup>2</sup>	91,3%
Summe	ca. 3.525 m <sup>2</sup>	100,0%	ca. 3.525 m <sup>2</sup>	100,0%

Tab. 4: Art der baulichen Nutzung - Veränderungen

Art	Fläche	Verteilung
<b>Geltungsbereich 1</b>		
Feld- und Waldweg	ca. 305 m <sup>2</sup>	8,7%
Grünland	ca. 2.915 m <sup>2</sup>	82,7%
Versorgunginsel (Container)	ca. 15 m <sup>2</sup>	0,4%
Kiesflächen	ca. 290 m <sup>2</sup>	8,2%
<b>Summe Geltungsbereich 1</b>	<b>ca. 3.525 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0%</b>
<b>Geltungsbereich 2</b>		
Grünland	ca. 822 m <sup>2</sup>	88,6%
Nato-Pipeline mit Schutzstreifen	ca. 106 m <sup>2</sup>	11,4%
<b>Summe Geltungsbereich 2</b>	<b>ca. 928 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0%</b>

Tab. 5: Bestand

Art	Fläche	Verteilung
<b>Geltungsbereich 1</b>	<b>ca. 3.525 m<sup>2</sup></b>	
Fläche für den Gemeinbedarf (Bauland § 19 Abs. 3 BauNVO)	ca. 3.220 m <sup>2</sup>	91,3%
Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	GR 600 m <sup>2</sup>	GRZ = 0,19
Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	ca. 1.010 m <sup>2</sup>	168 vom Hundert
<b>Summe Versiegelung Bauland</b>	<b>ca. 1.610 m<sup>2</sup></b>	<b>GRZ(max) = 0,50</b>
Verkehrsfläche	ca. 305 m <sup>2</sup>	
<b>Summe Versiegelung Geltungsbereich 1</b>	<b>ca. 1.915 m<sup>2</sup></b>	<b>54,3%</b>
Geschossfläche (§ 20 Abs. 2 BauNVO) -rechnerisch-	GF 1.800 m <sup>2</sup>	GFZ = 0,56

Tab. 6: Maß der baulichen Nutzung im Geltungsbereich 1

## 7.2. Bodenordnung

Die Grundstücke befinden sich derzeit im öffentlichen Eigentum. Ein Umlegungsverfahren gemäß §§ 45 ff BauGB ist nicht erforderlich.

### 7.3. Artenschutzrechtlicher Haftungsausschluss

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurden die von den zuständigen Behörden eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet. Auf der Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen wird davon ausgegangen, dass bei Verwirklichung des Bebauungsplans voraussichtlich nicht 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. Belange des Klimaschutzes

Der Landkreis Fürstentum Bad Kreuznach 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 wird ein integriertes Klimaschutzkonzept<sup>20</sup> des Landkreises sowie seiner Städte und Gemeinden erarbeitet. Mittlerweile liegt „Los 1“ mit der Untersuchung der stationären Wärme- und Stromversorgung und das „Los 2“ mit der Untersuchung der Verkehrs- und der Siedlungsentwicklung auf Landkreisebene vor.

Dieses wurde dem Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss der Germering in der Sitzung am 18.04.2013 vorgestellt und beschlussmäßig behandelt.

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

- 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,
- Schaffung eines optimierten Versorgungsnetzes (z.B. Wärmeversorgung),
- Steigerung des ÖPNV-Anteils am Modal-Split durch optimale Vernetzung und
- Attraktive Wegenetze für den nicht motorisierten Verkehr.

Allerdings können aufgrund der Größe des Geltungsbereiches und der örtlichen Standortbedingungen folgende Punkte nicht umgesetzt werden:

- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen und zurückhaltende Neuausweisung von Bauflächen (Innen- vor Außenentwicklung),
- Wiedernutzung innerörtlicher Brachflächen und leer gefallener Bausubstanz,
- Erhalt und Schaffung wohnortnaher Freiflächen und Erholungsräume,
- Umbau von räumlich entmischten Nutzungen,
- Schaffung und Sicherung wohnortnaher öffentlicher und privater Dienstleistungen und
- Stärkung regionaler Kooperationen und Handlungsansätze.

Um bei der Errichtung, Gestaltung und Betrieb der zukünftigen Gebäude einen ausreichenden Gestaltungsspielraum zu ermöglichen, obliegt die Umsetzung folgender Handlungsziele den einzelnen Bauwerbern:

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

Dies wird durch entsprechende Hinweise zur energiesparenden Bauweise empfohlen.

### 7.5. Wärmeversorgung

Das Gebäude des Kinderhauses wird an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Germering angebunden. Damit kann es durch die neue errichtete Wärmeversorgung im „Germeringer Norden“ („Gertrude-Blanch-Straße“) mit regenerativer Wärme versorgt werden.

### 7.6. Hol- und Bringverkehr

In verschiedenen Stellungnahmen wurde, aufgrund des zu erwartenden Hol- und Bringverkehrs von „Eitertaxis“, ein zusätzlicher Bedarf an Stellplätzen gesehen.

Als einzige Möglichkeit zur Errichtung einer eigenen Stellplatzanlage käme der südliche Grundstücksbereich in Frage. Dieser Standort wird jedoch als nicht zielführend betrachtet, da die Stellplätze aufgrund der Entfernung zum Eingang voraussichtlich kaum angenommen werden; auch würde ein unwirtschaftlicher Aufwand durch Herstellungskosten sowie höhere Versiegelung entstehen.

<sup>20</sup> Team für Technik Büro München in Kooperation mit PGA GmbH vom 07.11.2012

Belang des Umweltschutzes	Art	Wese
Erhaltenswerter Baumbestand (LRA FFB SG Naturschutz- und Landschaftspflege)	Abwägung 19.11.2013 Abwägung 12.12.2014 Abwägung 03.04.2014	Unvermeidlichkeit des Eingriffes, Festsetzung von Ersatzpflanzungen <b>Festsetzung B 7.1</b>
Empfehlung für aktive Schallschutzmaßnahmen des Außenbereichs (LRA FFB SG Immissionsschutz Umweltbeirat Germering)	Abwägung 19.11.2013 Abwägung 12.12.2013 Abwägung 03.04.2014	Erstellung einer schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung Zulässigkeit von aktiven Schallschutzmaßnahmen im Zusammenhang mit der Freiflächengestaltung <b>Festsetzung B 5.4</b>
Bring- und Abholverkehr (Polizeiinspektion Germering, Rettungswache Germering, Stadt Germering, SG Straßenverkehrsamt Stadt Germering, SG Tiefbau)	Kenntnisnahme 19.11.2013 Kenntnisnahme 12.12.2013	In Abstimmung mit der Polizei, der Rettungswache und den Sachgebieten der Stadt werden geeignete Parkmöglichkeiten geschaffen. <b>Begründung 7.6</b> <b>Hol- und Bringverkehr</b>

Im Vorfeld der Neuaufstellung wurden durch die Stadt mehrere Konzeptvarianten mit unterschiedlichen Baukörperkonfigurationen erstellt. Aufgrund des vorhandenen Grundstückszuschnitts sind weitere Alternativen kaum vorstellbar.

Die Verschiebung der überbaubaren Grundstücksflächen nach Süden (und damit Verlagerung des Freibereichs nach Norden), kommt nicht in Betracht und kommt einer Null Variante gleich, da diese in erheblichem Maße von der Zielvorstellung der Stadt abweicht.

Aufgestellt

am 03.04.2014

Ausgefertigt am 09.04.2014

Stadt Germering

Fürstenfeldbruck



*Helmut Ankenbrand*  
3. Bürgermeister



Frank Reimann  
Planverfasser

