

610-41/1-12
Germering

Stadt Germering
Landkreis Fürstentfeldbruck

Flächennutzungsplan
Erläuterungsbericht
20.04.1999
19.01.2006

Inhalt	Seite	
1	Anlass und Ablauf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans	4
-	Bisherige Bauleitplanung	4
-	Anlass und Beschluss zur Flächennutzungsplan-Neuaufstellung	5
-	Ablauf der Flächennutzungsplanung	6
2	Allgemeine Informationen zur Stadt Germering	7
-	Größe und Struktur	7
-	Landschaft	7
-	Verkehrsverbindungen	8
3	Vorgaben d. Raumordnung und Landesplanung	8
3.1	Landes- und Regionalplan, sonstige überörtliche Planungen und Vorgaben	8
	Sonstige überörtliche Planungen und Vorgaben	11
4	Landschaftsplanung	12
4.1	Landschaftliche Grundlagen	12
-	Geologie	12
-	Gewässer	13
-	Landschaftsbild	14
-	Land- und Forstwirtschaft	14
-	Freizeit und Erholung	14
4.2	Landschaftsplanerische Ziele	14
-	Landschaftsplanerisches Entwicklungskonzept	15
-	Biotopverbundkonzept	15
-	Flächen mit besonderer ökologischer und gestalterischer Funktion	16
-	innerörtliche Grünzüge und Grünflächen	17
-	Klimatische Gegebenheiten und Erfordernisse	19
-	Eingriffs-/Ausgleichsregelung	20
-	Landschaftliche Schutzgebiete und -objekte	20
5	Verkehrsplanung	22
5.1	Öffentlicher Personennahverkehr	22
-	Schienerverkehr	22
-	Busverkehr	24
5.2	Motorisierter Individualverkehr	24
-	Überörtliche Straßenverbindungen	24
-	Innerörtliche Straßen	25
5.3	Fuß- und Radwegverbindungen	27
6	Ausgangslage und Zielsetzungen für die Siedlungsplanung	27
6.1	Bevölkerung und Wohnen	27
-	Bevölkerungsentwicklung und -struktur	27
-	Wohnraum	29
-	Planungsziele zur Bevölkerungs- und Wohnungsentwicklung	29
6.2	Arbeitsplätze und Wirtschaft	30
-	Arbeitsstätten, Arbeitsplätze und Pendler	30
-	Planungsziele zur gewerblichen Entwicklung	32
6.3	Siedlung und Stadtstruktur	34
-	Siedlungsgeschichte	34
-	Siedlungsstruktur und Versorgung	35
-	Planungsziele zur Zentrenstruktur	37

6.4	Bestehendes Baurecht	37
-	Baurechtliche Beurteilung	38
-	Baurechtliche Zuwachsmöglichkeiten	38
6.5	Grün- und Freiflächen	39
-	Ausstattung mit Grün- und Freiflächen	39
-	Planungsziele zur Sicherung innerörtlicher Freiflächen	40
6.6	Denkmalschutz	41
-	Baudenkmale	41
-	Bodendenkmale	42
-	Planungsziele zum Denkmalschutz	42
7	Siedlungsplanung	43
7.1	Bauflächenausweisungen	43
-	Darstellung der Bauflächenausweisungen	43
-	Von der Planung ausgenommener Bereich Germering-Nord	44
-	Umfang der Bauflächenausweisungen und Entwicklungspotential	46
7.2	Bauflächen-Neuausweisungen und -Umstrukturierungen	47
-	Planungsgebiet Kreuzlinger Feld	47
-	Planungsgebiet Starnberger Weg / Brückenstraße	48
-	Planungsgebiet zwischen Nebeler Straße und Mitterweg	48
-	Planungsgebiet Baumschule / Landsberger Straße	49
-	Sonstige Baugebiets-Neuausweisungen	49
-	Umstrukturierungen	49
7.3	Gemeinbedarfs- und Grünflächen	50
-	Kommunale Verwaltung; Polizei, Feuerwehr, Rettungsdienst; Post/Telekom	50
-	Kirchen; Kindergärten; Sonstige Betreuungseinrichtungen für Kinder; Schulen	50
-	Alteneinrichtungen; Sonstige Gemeinbedarfseinrichtungen	52
-	Sportanlagen; Spielplätze; Sonstige Grünflächen; Friedhöfe	52
7.4	Technische Infrastruktur	54
-	Wasserversorgung; Abwasserbeseitigung; Abfallentsorgung	54
-	Stromversorgung und Elektrizitäts-Fernleitungen; Windkraft- und Mobil- funkanlagen; Gasversorgung und Gas- bzw. Treibstofffernleitungen	55
-	Richtfunkstrecken und Bauhöhenbeschränkungszonen	56
-	Abbau von Bodenschätzen, Altlasten	56
	Zusammenfassung	56
	Anhang (Tab. 1 - Tab. 19)	58

1. Anlass und Ablauf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans

Bisherige Bauleitplanung

Mit der Gemeindegebietsreform von 1978 wurden die Gemeinden Unterpffaffenhofen (rd. 10 km², 14.000 Einwohner) und Germering (rd. 11 km², 19.000 Einwohner) unter dem Gemeindennamen Germering zusammengeschlossen. Bereits vor dem Zusammenschluss arbeiteten beide Gemeinden bei ihrer Entwicklungsplanung eng zusammen: einem 1950 gemeinsam aufgestellten Wirtschaftsplan und dessen Überarbeitung folgte der gemeinsame Flächennutzungsplan von 1978, der mit Beschluss des Gemeinderats Unterpffaffenhofen vom 04.04.1978 und Beschluss des Gemeinderats Germering vom 05.04.1978 verabschiedet wurde. Dieser gemeinsame Flächennutzungsplan wurde mit Bescheid der Regierung von Oberbayern vom 21.04.1978 unter Einschränkungen, Auflagen und Hinweisen genehmigt und in der Fassung vom 19.05.1978 rechtswirksam. Diesem Flächennutzungsplan liegt der Landschaftsplan in der Fassung vom 09.02.1978 zugrunde. Er enthält darüber hinaus verkehrsplanerische Aussagen, die auf einem Verkehrsgutachten beruhen. Hinsichtlich der Bauflächenausweisungen enthält der Flächennutzungsplan keine Unterteilung in Reine und Allgemeine Wohngebiete; der Baudichteplan wurde von der Genehmigung ausgenommen.

Zu diesem Flächennutzungsplan erfolgten bisher **20** Änderungsverfahren (s. a. Tab. 15):

- Die 1. Änderung (Ergänzung) betrifft Teilbereiche, die beim Gesamtplan von der Genehmigung ausgenommen waren. Sie wurde mit Bescheid vom 16.06.1987 unter Einschränkungen, Auflagen und Hinweisen genehmigt und erlangte in der Planfassung vom 29.07.1987 Rechtswirksamkeit.
- Die 2. Änderung umfasst den östlichen Teil des Ortszentrums, wurde in der Planfassung vom 15.02.1984 am 17.07.1984 genehmigt und so rechtswirksam.
- Die 3. Änderung betrifft ebenfalls den Bereich des Ortszentrums, wurde in der Planfassung vom 04.03.1986 am 09.03.1987 genehmigt und so rechtswirksam.
- Eine 4. Änderung, die zentrale Bereiche westlich und südlich des Bahnhofs zum Inhalt hatte, wurde durch Stadtratsbeschluss vom 30.05.1995 eingestellt.
- Die 5. Änderung beinhaltet verschiedene Gebietsumwidmungen im Siedlungsbereich, wurde am 18.03.1992 unter Auflagen und Hinweisen genehmigt und in der Planfassung vom 15.12.1992 rechtswirksam.
- Die 6. Änderung, die die Bereiche Krautgärten und Feuerwehrhaus umfasst, wurde in der Planfassung vom 24.04.1991 am 26.04.1993 genehmigt und so rechtswirksam.
- Die 7. Änderung betrifft das Baugebiet westlich der Spange und wurde in der Planfassung vom 02.10.1991 am 21.11.1991 genehmigt und so rechtswirksam.
- Die 8. Änderung beinhaltet mehrere Gebietsumwidmungen und Baugebiets-Neuausweisungen im Siedlungsbereich; ein Änderungsteil wurde am 20.06.1994 vorab genehmigt; die gesamte Planfassung vom 08.03.1994 wurde am 08.09.1994 unter einer Einschränkung genehmigt und so rechtswirksam.
- Die 9. Änderung betrifft den Wertstoffhof und Jugend-Sportanlagen am Starnberger Weg und wurde in der Planfassung vom 17.01.1995 am 14.03.1995 genehmigt und so rechtswirksam.

- Eine 10. Änderung hatte eine Baugebietsausweisung an der Spange, südlich der Waldstraße sowie eine dann mit Stadtratsbeschluss vom 17.01.1995 zurückgestellte Baugebietsausweisung Dorfstraße/Mitterwegstraße zum Inhalt. Das Gesamtverfahren wurde durch Stadtratsbeschluss vom 04.07.1995 eingestellt.
- Die 11. Änderung beinhaltet vor allem nachträgliche Anpassungen an abweichend erstellte Bebauungspläne in Bereichen am Kleinen Stachus, das ehemalige TSV-Gelände an der Otto-Wagner-Straße, den Teilbereich Dorfstraße/Mitterweg und die Umwidmung der Grünfläche an der Dornierstraße zur Gemeinbedarfsfläche/Kindergarten. Die Planfassung vom 22.08.1995 wurde am 10.05.1996 genehmigt.
- Die 12. Änderung sieht die Umwidmung der Post-Gemeinbedarfsfläche im Ortszentrum in Sondergebiet-Einkaufszentrum vor. Die Planfassung vom 28.11.1995 wurde am 09.07.1996 genehmigt und so rechtswirksam.
- Die 13. Änderung betrifft die Baugebiets-Neuausweisung an der Salzstraße. Die Planfassung vom 04.03.1997 wurde am 18.06.1997 genehmigt und so rechtswirksam.
- Die 14. Änderung umfasst das Teilgebiet östlich der Oberen Bahnhofstraße, nördlich der Landsbergerstraße und wurde in der Entwurfsfassung vom 14.07.1998 im August 1998 öffentlich ausgelegt.
- Die 15. Änderung betrifft das Gebiet östlich der Maistraße, nördlich der Hartstraße und wurde in der Entwurfsfassung vom 05.05.1998 im Juni 1998 öffentlich ausgelegt.
- Die 16. Änderung betrifft eine Baugebiets-Umwidmung im Bereich zwischen Kirchen-, Auen-, Heimgarten- und beiderseits der Oberen Bahnhofstraße. Zum Entwurf vom 06.10.1998 wurde im Oktober 1998 die öffentliche Auslegung durchgeführt.
- Die 17. Änderung umfasst das noch unbebaute Gebiet zwischen Landsberger-, Brückenstraße und Starnberger Weg. Zum Planentwurf vom 09.02.1999 fand im März 1999 die öffentliche Auslegung statt.
- Die 18. Änderung beinhaltet den zentralen Stadtbereich „Kleiner Stachus“, südlich Kleinfeld- und Hartstraße bis Planegger-/Otto-Wagner-Straße. Planungsziel ist im wesentlichen die Darstellung eines Kerngebietes und teils Wohnbaufläche. Die Flächennutzungsplan-Änderung wurde mit der Bekanntmachung vom 19.03.2001 rechtswirksam.
- Für den Bereich der 19. Änderung beidseits der Walkürenstraße wurde am 08.06.1999 die Änderung entsprechend dem Bebauungsplan-Entwurf IG 21.1 beschlossen. Es soll eine Wohnbaufläche sowie eine Sondergebietsfläche - Tankstelle dargestellt werden. Die 19. Änderung wurde nicht weitergeführt.
- Die 20. Änderung betrifft die Umwidmung des Gewerbegebietes nördlich Nebeler Straße, östlich Burgweg in eine Wohnbaufläche. Das Verfahren wurde bis zur öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 23.05. bis 26.06.2000 geführt.

Ferner bestehen über 100 Bebauungspläne bzw. Bebauungsplan-Änderungen, die das

Siedlungsgebiet weitgehend abdecken, naturgemäß aber sehr unterschiedlichen Rechts- und Qualifikations-Stand sowie sehr unterschiedliche Aktualität aufweisen (s. a. Kap. 9.1 und Tab.16).

Anlass und Beschluss zur Flächennutzungsplan-Neuaufstellung

Die Vielzahl der durchgeführten Änderungsverfahren macht deutlich, dass der bisherige Flächennutzungsplan nach seiner **mehr als** 20-jährigen Laufzeit weitgehend realisiert bzw. überholt ist; ein aktuelles planerisches Gesamtkonzept für die weitere städtebauliche und sonstige Ordnung und Entwicklung Germerings fehlt.

Deshalb fasste der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Germering am 15.09.1992 den Beschluss "zur Beauftragung der ersten Stufe der Neuaufstellung eines Flächennutzungsplans mit Bestandsaufnahme und Grundlagenermittlung".

Mit Schreiben der Stadt Germering vom 25.05.1993 wurden beauftragt:

- das Büro Michael Schwahn mit der Erarbeitung eines Landschaftsplans,
- das Büro Niggli + Partner mit der Erarbeitung eines Verkehrsplans,
- der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München mit der Bearbeitung des Flächennutzungsplans einschließlich der Koordination der Fachplanungen.

Ablauf der Flächennutzungsplanung

Nach Auftragserteilung im Mai 1993 erfolgte eine umfassende Bestandsaufnahme einschließlich der Voranfrage bei den zuständigen Trägern öffentlicher Belange. Diese Untersuchungen gingen in themenbezogene Arbeitspapiere und Arbeitskarten ein, die jeweils in Arbeitssitzungen des Umwelt-, Planungs- und Bauausschusses bzw. in Stadtratssitzungen behandelt wurden. Im Rahmen der Vorentwurfsplanung führte der Stadtrat am 27./28.09.1996 eine Wochenend-Klausurtagung in Hohenkammer durch, in der die wesentlichen Entwicklungsziele abgeklärt wurden. Die Ergebnisse wurden auf der Grundlage weiterer Arbeitspapiere in nicht-öffentlichen Arbeitssitzungen behandelt und führten zum Flächennutzungsplan-Vorentwurf vom 10.07.1997, der anhand weiterer Arbeitspapiere in öffentlichen Sitzungen des Stadtrats erörtert wurde.

In der Sitzung am 30.09.1997 fasste der Stadtrat den Beschluss zur Einleitung der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB) auf der Grundlage des Flächennutzungsplan-Vorentwurfs in der Fassung vom 30.09.1997.

Dieses frühzeitige Beteiligungsverfahren wurde Ende 1997/Anfang 1998 durchgeführt. Die Ergebnisse sind dargelegt in der Zusammenfassung der Bürgerstellungnahmen vom 20.03.1998, dem Protokoll vom 15.01.1998 der Fachstellenbesprechung am 15.12.1997 und dem dazugehörigen Nachtragsprotokoll vom 20.03.1998 sowie dem Protokoll über die Besprechung der Nachbargemeinden am 20.01.1998.

Auf der Grundlage einer thematisch gegliederten Zusammenfassung der Verfahrensergebnisse mit Beschlussvorschlägen (Arbeitspapier 8 vom 06.08.1998) nahm der Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss in den Sitzungen am 19. und 20.10.1998 und der Stadtrat am 24.11.1998 die beschlussmäßige Abwägung der Belange vor. Dabei wurden Entwurfsänderungen beschlossen. Der Stadtrat billigte am 24.11.1998 den entsprechend zu überarbeitenden Flächennutzungsplan-Entwurf zur Durchführung der öffentlichen Auslegung.

Die Entwurfsänderungen sind in einer Zusammenstellung vom 12.04.1999 aufgelistet. Wesentliche Entwurfsänderungen sind:

- die Herausnahme des ca. 50 ha großen Bereichs "Germering-Nord" von den Darstellungen des Flächennutzungsplans, weil die beabsichtigten Nutzungen (Gewerbegebiete, Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel und Sportstätten) zuvor noch einer konkreteren Entwicklungs- und Realisierungsuntersuchung unterzogen werden,
- sowie der Verzicht auf die Ausweisung Reiner Wohngebiete, d.h. deren Darstellung als Wohnbauflächen, wobei zentrale Bereiche mit dem Planungsziel einer besonderen Förderung von Versorgungseinrichtungen als Allgemeine Wohngebiete dargestellt werden; im Zentrumsbereich wird ferner auf die Untergliederung in Kern- und Mischgebiete verzichtet, d.h. beide Baugebietskategorien werden hier als Gemischte Bauflächen dargestellt.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 23.06.1999 bis einschließlich 06.08.1999 statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden am 23.06 bzw. 29.06.1999 benachrichtigt.

Der Stadtrat der Stadt Germering billigte am 19.06.2001 den Flächennutzungsplanentwurf unter Einarbeitung der Beschlüsse des Umwelt-, Planungs- und Bauausschusses vom 23.11.1999 und beschließt, den Plan nochmals öffentlich auszulegen.

Die wesentliche Änderung ist die Darstellung der Gewerbe- und Sondergebietsflächen im Germeringer Norden. Diese Änderung wird jedoch in einem gesonderten Verfahren durchgeführt und aus dem Gesamtflächennutzungsplan herausgenommen (???)

2. Allgemeine Informationen zur Stadt Germering

Die Stadt Germering liegt im Südosten des Landkreises Fürstentfeldbruck. Sie grenzt an den Landkreis Starnberg im Süden, an den Landkreis München im Südosten und an die Landeshauptstadt München im Osten an. Der Bereich von Germering (rd. 36.000 Einwohner) und seinen Nachbargemeinden Krailling (Lkr. Starnberg, rd. 7.000 E), Gilching (Lkr. Starnberg, rd. 15.000 E), Gräfelfing (Lkr. München, rd. 13.000 E) und Planegg (Lkr. München, rd. 10.000 E) sowie Alling (Lkr. Fürstentfeldbruck, rd. 3.000 E) und Puchheim (Lkr. Fürstentfeldbruck, rd. 19.000 E) bildet einen Bevölkerungsschwerpunkt von über 100.000 Einwohnern im unmittelbaren Umfeld von München.

Größe und Struktur

Mit rd. 36.000 Einwohnern ist Germering die einwohnerreichste Gemeinde des Landkreises Fürstentfeldbruck, gefolgt von der Stadt Fürstentfeldbruck (rd. 32.000 E); sie ist nach München (rd. 1.236.000 E), Freising (rd. 39.000 E) und Dachau (rd. 36.000 E) die viertgrößte Kommune der Region München.

Flächenmäßig ist Germering mit 21,59 km² eine Gemeinde mittlerer Größe. Sie umfasst nahezu 20 % der Landkreis-Bevölkerung auf nur 5 % der Landkreis-Fläche, bzw. 1,5 % der Regions-Bevölkerung auf 0,4 % der Regions-Fläche. Die Bevölkerungsdichte liegt mit 1.660 E/km² deutlich über dem Regionsdurchschnitt (440 E/km²), aber auch erheblich unter der Münchens (4.000 E/km²).

Mit rd. 5.600 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten bzw. einer Quote von 16 Beschäftigten pro 100 Einwohner liegt Germering unter dem Landkreis- und Regionsdurchschnitt von 20 bzw. 42 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten pro 100 Einwohner. Das ursprünglich sehr disperse, heute recht geschlossene Siedlungsgebiet mit dem neu geschaffenen Stadtzentrum, den Dorfbereichen Unterpaffenhofen (im

Nordwesten) und Germering (im Norden) sowie den Stadtteilen Neugermering (im Nordosten) und Harthaus (im Südosten) sowie dem "Kerschensteiner Gebiet" (im Südwesten) hat eine Größe von rd. 5 km² bei einer Ausdehnung von gut 3 km in Ostwest- und gut 2 km in Nordsüd-Richtung. Im Außenbereich des Stadtgebiets liegen der z. T. noch landwirtschaftlich geprägte Weiler Nebel sowie die Güter Wandlheim und Streiflach.

Landschaft

Der weit überwiegende Teil des Stadtgebiets liegt im Bereich der Münchner Schotterebene; nur der äußere Westen mit dem Ort Nebel reicht in den Bereich des Parsbergs und des Steinbergs, d. h. in das flachwellige Fürstenfeldbrucker Hügelland. Der Südtteil des Stadtgebiets liegt bereits im Bereich der waldreichen Gebiete des Münchner Südens, der Norden mit den Niedermoorböden im Bereich Moosswaige geht in das Dachauer Moos über.

Verkehrsverbindungen

Das Siedlungsgebiet wird in Ostwest-Richtung von der Bahnlinie München - Herrsching (S 5) durchquert. Im Süden verläuft die Bundesautobahn A 96 München-Lindau mit der Anschlussstelle St 2544 ("Spange"), die im Norden in die Bundesstraße B 2 München - Augsburg mündet. [Zur Umgehung des Germeringer Nordostens wurde die B 2 neu errichtet, die in den größtenteils fertig gestellten](#) Münchner Autobahn-Westring A 99 münden soll. Parallel zur Bahnlinie verläuft ferner die Staatsstraße St 2068 (Landsberger Straße).

3. Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

3.1 Vorgaben überörtlicher Planungen

Landes- und Regionalplanung

Ziele der Landes- und Regionalplanung¹

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan ist nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Landes- und Regionalplanung geben hierfür die überörtliche Entwicklung der Raumstruktur vor.

Landesentwicklungsprogramm

Das neue Landesentwicklungsprogramm für Bayern (LEP) trat am 01. April 2003 in Kraft. Es legt die Grundzüge der räumlichen Ordnung und Entwicklung des Freistaates sowie seiner Teilräume fest. Leitbild ist hierbei die Schaffung und Erhaltung gleichwertiger und gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen unter dem Gesichtspunkt der Vorsorge und nachhaltigen Entwicklung. Das LEP gliedert das Staatsgebiet in Gebietskategorien, für die jeweils unterschiedliche Entwicklungsziele gelten. Die Städte und Gemeinden werden in ein System zentraler Orte eingestuft.

Regionalplan

Der Regionalplan entwickelt aus dem Landesentwicklungsprogramm Ziele und Grundsätze für die Region. Der Regionalplan (RP) in seiner jetzigen Form trat am 01.06.2002 in Kraft. In der Zwischenzeit wurden die 17, 18. und 19. Änderungen genehmigt. Neben den allgemeinen Aussagen, wonach eine nachhaltige Sicherung

¹ Auszüge aus dem LEP und Regionalplan werden verkürzt wiedergegeben

und Entwicklung des Raums angestrebt werden soll, werden für die einzelnen Teilräume und Gemeinden differenzierte Aussagen getroffen.

Für die Große Kreisstadt Germering gilt insbesondere folgendes:

Raumstruktur

Germering ist dem Stadt-Umlandbereich des Verdichtungsraums München zugeordnet (LEP A II 1.2) und wird als Siedlungsschwerpunkt eingestuft (LEP A III 2.2.2.1).

Die Entwicklung des Stadt-Umlandbereichs soll so erfolgen, dass er seine Funktionen als zentraler Wohnstandort, Arbeitsmarkt, Wirtschaftsschwerpunkt, Bildungs- und Ausbildungszentrum nachhaltig erfüllen kann. Daher soll die Standortattraktivität ausgebaut und verbessert werden (RP A I G 2.1.1.1).

Siedlungsschwerpunkte übernehmen die zentralörtlichen Versorgungsaufgaben des Grundbedarfs oder des qualifizierten Grundbedarfs in Stadt-Umlandbereich (LEP A III 2.2). Hier sollen bevorzugt Arbeitsplätze geschaffen und gesichert werden (LEP B II 5.2.1.1). Siedlungsschwerpunkte wie Germering sollen gestärkt und auch Aufgaben höherer Zentralitätsstufe erhalten können (LEP A I 2.2.1.2).

Fachliche Ziele

Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen

In der engeren Verdichtungszone des Verdichtungsraums München sollen die noch vorhandenen naturnahen Vegetationsflächen gesichert werden. Zur Sicherung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, zur Bewahrung der Eigenart des Landschaftsbildes und zur Sicherung und Verbesserung der Erholungseignung werden daher landschaftliche Vorbehaltsgebiete ausgewiesen.

Germering liegt an der Nahtstelle der Landschaftsräume „Fünf-Seen-Gebiet“, „Wälder im Münchner Süden“, „Dachauer und Freisinger Moos“ und „Ampertal“. Große Teile des Stadtgebietes von Germering gehören zu landschaftlichen Vorbehaltsgebieten (RP B I 1.2.2.06, 1.2.2.07, 1.2.2.16, 1.2.2.17).

Siedlungswesen

In den Grundsätzen des Regionalplans für das Siedlungswesen wird besonders die nachhaltige Siedlungsentwicklung betont (RP B II 1).

Die Siedlungsentwicklung soll auf die Hauptorte konzentriert werden und die Größe der Entwicklung zu den vorhandenen Siedlungseinheiten in einem angemessenen Verhältnis stehen. Die Siedlungstätigkeit soll nach der notwendigen und realisierbaren Infrastruktur bemessen werden. Die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung sollen aufeinander abgestimmt werden. Für Gemeinden im Stadt-Umlandbereich gilt insbesondere daher auch das so genannte Harmonisierungsgebot. Einem „Missverhältnis“ der Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen ist entgegenzuwirken (LEP A II 2.1.2).

Die Siedlungsentwicklung soll mit dem System des ÖPNV und dessen Ausbau abgestimmt werden (RP B II G 1.6).

Der Regionalplan bestimmt für zentrale Orte, dass eine Siedlungsentwicklung auch über den Eigenbedarf hinaus erfolgen kann (RP B II Z 2.2). Das Siedlungsgebiet Germerings ist als Bereich ausgewiesen, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt (RP B II Z 2.3). Im Bereich von Entwicklungsachsen soll eine über die in B II Z 2.1 festgelegte Zielsetzung hinausgehende Siedlungsentwicklung zulässig sein. Germering liegt an der Entwicklungsachse, die dem Lauf der A 96 folgt.

Zur Siedlungsstruktur ist dem Regionalplan für Germering folgendes zu entnehmen: Im Stadt-Umlandbereich München soll auf Grundlage der bestehenden Siedlungsstruktur eine Verdichtung und Abrundung der Siedlungsgebiete erfolgen (RP B II G 4.1.1).

Der Freiraumstruktur und Freiraumsicherung dient die Ausweisung von regionalen Grünzügen und Trenngrüns (RP B II Z 4.2.2). Regionale Grünzüge sollen der Verbesserung des Bioklimas und der Sicherung eines ausreichenden Luftaustauschs, der Gliederung der Siedlungsräume und der Erholungsvorsorge dienen. Die regionalen Grünzüge sollen über die in bestehenden Flächennutzungsplänen dargestellten Siedlungsgebiete hinaus nicht geschmälert oder durch größere Infrastrukturmaßnahmen unterbrochen werden. Der regionale Grünzug „Herrschinger Moos/Weßlinger See/Grüngürtel München West (3)“ streift das Stadtgebiet von Südwesten über West und Nordosten, der Grünzug „Grüngürtel München-Südwesten bei Unterpfaffenhofen (17)“ liegt im Süden und der Grünzug „Starnberger See/Würmtal (6)“ im Osten.

Trenngrüns sollen das Entstehen großflächiger und bandartiger Siedlungsstrukturen vermeiden. Freiflächen zwischen zwei auf einander zuwachsenden Siedlungseinheiten sollen erhalten und gesichert werden (RP B II Z 4.2.3). Zwischen Germering und München-Aubing (46) sowie zwischen Germering und Puchheim (47) sind Trenngrüns ausgewiesen. Planungen und Maßnahmen sind im begründeten Einzelfall möglich. Hierfür ist ein fachkompetenter Nachweis zu führen.

Siedlungstätigkeit

Der Bedarf für die einheimische Bevölkerung soll verstärkt über Einheimischenmodelle gedeckt werden (RP B II 5.1.3). Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen sollen wohnortnah zur Verfügung gestellt werden (RP B II 5.1.5.). Neuansiedlungen von Verwaltungen, Büronutzung und anderen tertiären Arbeitsstätten sollen vordringlich in städtebaulich integrierten Lagen erfolgen (RP B II 5.2.5).

Freizeit und Erholung

Die vorhandenen Freizeit- und Erholungsangebote und die attraktive Erholungslandschaft sollen nachhaltig gesichert und weiterentwickelt werden. Durch geeignete Maßnahmen sind Belastungen der Natur und Landschaft jedoch zu vermeiden (RP B III 1). Der Ausbau des Wander- und Radwandernetzes erhält besondere Bedeutung (RP B III 2). Innerörtliche Grünflächen sollen durch ein großräumiges Wegenetz an die umgebende Landschaft angebunden werden.

Wirtschaft und Arbeitsmarkt

Landwirtschaft

Die Land- und Forstwirtschaft soll in ihrer Funktionsfähigkeit in der Region erhalten bleiben, um die Versorgung der Bevölkerung und die Pflege und Erhaltung der Erholungs- und Kulturlandschaft zu sichern (RP B IV 1.1). In der engeren Verdichtungszone des großen Verdichtungsraums München sollen Flächen mit günstigen Ertragsbedingungen soweit wie möglich für die landwirtschaftliche Nutzung erhalten werden (RP B IV 1.1.2).

Forstwirtschaft

Die Wälder südlich von München sollen durch Bestandspflege und bei der Verjüngung mit standortgemäßen heimischen Laubbaumarten angereichert werden (RP B IV 1.3.1).

Bannwälder sind wegen ihrer Bedeutung für Klimaschutz, Wasserhaushalt, und Luftreinhaltung unersetzlich. Als Gebiete, die zu Bannwald erklärt werden sollen, zählen

u. a. die Wälder im Dreieck Germering/Argelsried/Alling, die Waldgebiete südlich und nördlich von Germering (RP B IV 1.3.3; Ausnahmen sind in 1.3.4. aufgeführt).

Gewerbliche Wirtschaft

Eine ausgewogene Verteilung der Betriebe und Arbeitsplätze ist anzustreben. Der Ausbau der Infrastruktur sollte vor allem in zentralen Orten erfolgen (RP B IV 2.2.1). Die Ansiedlung von Großbetrieben soll in zentralen Orten in der engeren Verdichtungszone ermöglicht werden (RP B IV 2.2.4).

Einzelhandel

Eine Verzerrung des Wettbewerbes zwischen Standorten in städtebaulich integrierten Lagen und peripheren Lagen soll vermieden werden. Die Siedlungsschwerpunkte im SUB München sollen für ihren Nahbereich in ihrer Versorgungsfunktion für Waren und Dienstleistungen zur Deckung der qualifizierten Grundversorgung in städtebaulich integrierten Lagen gestärkt werden (RP B IV Z 2.4.2.4).

Fachmärkte und Einkaufszentren sollen als Einzelhandelsgroßprojekt in städtebaulich integrierten Lagen zur zentralörtlichen Versorgungsfunktion und Handelsvielfalt beitragen (RP B IV G 2.4.3.1). Sie sollen an ein entsprechend leistungsstarkes ÖPNV-System angebunden werden (RP B IV Z 2.4.3.5).

Verkehr und Nachrichtenwesen

In dicht besiedelten Bereichen soll der ÖPNV Vorrang vor dem motorisierten Individualverkehr (MIV) eingeräumt werden (RP B V 1.3). Zentrale Orte sind mit deren Verflechtungsbereichen mit Bussen zu verbinden. Dabei soll auch die Vernetzung mit dem Schienenverkehr erfolgen. Das Rad- und Fußwegenetz soll erweitert und die Bedingungen für den nicht motorisierten Verkehr vor allem innerorts verbessert werden. Ortszentren und Wohngebiete sind von motorisiertem Verkehr durch geeignete Maßnahmen zu entlasten (RP B V 4).

3.2 Sonstige überörtliche Planungen und Vorgaben

Wasserschutzgebiet

Im Südwesten des Stadtgebietes befinden sich die beiden Wasserschutzgebiete Germering und Germering/Unterpfaffenhofen.²

Naturdenkmäler

Im Gemeindegebiet gibt es „nicht flächenhafte Naturdenkmale“ nach Art. 9 BayNatSchG. Der Schutz der Naturdenkmale liegt wegen ihrer herausragenden Schönheit im öffentlichen Interesse. (vgl. Kapitel 4.2 landschaftsplanerische Ziele)

Landschaftsschutzgebiete

Auf dem Gemeindegebiet gibt es Landschaftsschutzgebiete nach Art. 10 BayNatSchG.³ Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) genießt per Verordnung besonderen Schutz und kann nur durch Beschluss des Kreistages in seinen Grenzen geändert werden. (vgl. Kapitel 4.2 landschaftsplanerische Ziele)

Bannwald

Bannwälder sind Waldflächen, die wegen ihrer Bedeutung für Klima, Wasserhaushalt oder Luftreinigung unersetzlich sind und vor allem in der Nähe immissionsträchtiger Anlagen oder in waldarmen Gebieten erhalten werden sollen. Die Erklärung zu Bann-

² WSG Germering, Verordnung (VO) vom 02.12.1977 LRA FFB, WSG Germering/Unterpfaffenhofen VO vom 05.05.1980 LRA FFB

³ LSG Parsberg, LSG Triftwiesen, LSG Kreuzlinger Forst

wald erfolgt durch Rechtsverordnung (Art. 11 BayWaldG). Die Forstbereiche um Germering sind teilweise als Bannwälder ausgewiesen.

Bodendenkmäler

Gemäß den Angaben des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege (Schreiben vom 01.08.2003) befinden sich im Fundstellen von Bodendenkmälern, die im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Die Auflistung und Beschreibung der Objekte sind im Anhang enthalten.

Baudenkmäler

Im Stadtgebiet Germerings sind insgesamt 11 Baudenkmäler ausgewiesen. Die Auflistung und Beschreibung der Objekte sind im Anhang enthalten. (zu Baudenkmälern und Bodendenkmälern vgl. Kapitel 6.6 Denkmalschutz)

4. Landschaftsplanung

Dem Flächennutzungsplan liegt der von Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. Michael Schwahn, München, gefertigte Landschaftsplan in der vom Stadtrat am 30.09.1997 verabschiedeten Fassung zugrunde. Die Landschaftsplanung erfolgte auf Grundlage von Art. 3 Abs. 2 BayNatSchG, entspricht den einschlägigen Richtlinien und wurde staatlich gefördert.

Die landschaftsplanerischen Aussagen sind in den Flächennutzungsplan eingearbeitet. Hinsichtlich des Themenbereichs "Natur und Landschaft" sei deshalb auf den Landschaftsplan und dessen Erläuterungsbericht verwiesen. Im Folgenden werden die wichtigsten Aussagen zusammengefasst und zum Teil durch Ausführungen aus städtebaulicher sowie regionalplanerischer Sicht ergänzt.

Die landschaftsplanerischen Aussagen des Flächennutzungsplans erlangen in Hinblick auf die Neufassung des Baugesetzbuchs und die in § 1a BauGB enthaltene "Eingriffs-/Ausgleichsregelung" besondere Bedeutung.

4.1 Landschaftliche Grundlagen

Geologie

Den geologischen Verhältnissen entsprechend gliedert sich das Gemeindegebiet Germering in zwei naturräumliche Einheiten: die Münchener Schotterebene und das Fürstenfeldbrucker Hügelland. Das der Münchener Schotterebene zugehörige Gebiet, das den Großteil des Gemeindegebiets einnimmt, ist charakterisiert durch die großflächige, nach Norden geneigte Ebene, während der dem Fürstenfeldbrucker Hügelland zugehörige Bereich durch ein nach Westen ansteigendes, flachwelliges Relief gekennzeichnet ist.

Die Grundwasserströme bewegen sich in der Schotterebene über dem undurchlässigen Tertiäruntergrund in nördliche bzw. nordöstliche Richtung. An der südlichen Gemeindegrenze beträgt der Grundwasserabstand zur Geländeoberfläche schätzungsweise ca. 15 bis 20 m; die Schotterverwitterung in diesem grundwasserfernen Bereich führt zur Bildung von Braunerde. Mit dem Ausdünnen der Schotter im nördlichen Gemeindegebiet und dem Übergang in das Dachauer Moos bestehen kalkhaltige Niedermoorböden. An der nördlichen Gemeindegrenze tritt das Grundwasser an die Oberfläche und verursacht die Bildung mineralischer Nassböden und Moore.

Beim Fürstenfeldbrucker Hügelland handelt es sich um die Altmoräne des Isar-

Loisach-Gletschers, dessen oberflächennaher Untergrund aus alten Gletscherablagerungen besteht. Eine Deckschicht aus Windablagerungen der letzten Eiszeit (Lößlehm) ließ überwiegend tiefgründige Braunerde entstehen. Lößlehme treten vor allem im Bereich des Parsberges auf.

Gewässer

Neben zahlreichen nur zeitweise wasserführenden Gräben (z.B. Weiherwiesengraben bei Nebel) befindet sich auf Germeringer Gemeindegebiet als permanent wasserführender Bach zunächst der Speckbach mit seinem Zulauf "Mittlere Mauken", der nördlich der Bahnlinie München-Geltendorf in den Erlbach bzw. in den Böhmerweiher mündet. Unter die Bezeichnung Maukenbach fallen die "Kleine Mauken", die entlang der Gemeindegrenze Germering/Puchheim verläuft und am Gröbenbachweg auf Höhe der Wegkapelle in den Gröbenbach mündet, und die weiter östlich verlaufende "Große Mauken", die erst unmittelbar vor der Bahnlinie München-Geltendorf in den Gröbenbach mündet. Der größte Bach ist der entlang der Gemeindegrenze Germering/Puchheim fließende Holzbach, zu dessen Zuläufen der Pfennigbach und der Moosbach zählen. Der Holzbach heißt ab Puchheim-Ort Gröbenbach. Alle Germeringer Bäche gehören zum Einzugsgebiet des Gröbenbachs; bei allen Bachläufen handelt es sich um Gewässer III. Ordnung.

Der überwiegende Teil der Germeringer Bäche durchzieht den südwestlichen Ausläufer des Dachauer Mooses. Weiherwiesengraben, Holzbach und Pfennigbach entspringen dabei den flachen Moränenzügen des Fürstenfeldbrucker Hügellands. Den Bächen kommt eine besondere Vernetzungsfunktion zwischen den Biotopkomplexen "östliche Quellhänge des Parsbergs" und den Niedermoorstandorten der "westlichen Mooschwaige" zu. Geplante Hochwasserableitungen vom Weiherwiesengraben zum Holzbach und vom Holzbach und Moosbach über den Graben an der Gemeindegrenze zur Großen Mauken können langfristig diese Vernetzungsfunktion zusätzlich steigern. Westlich von Nebel befindet sich eine Sickerquelle, die den Weiherwiesengraben speist. Zur Eindämmung der Hochwassergefahr wurde im Bereich Weiherwiesen ein Rückhaltebecken angelegt.

Durch Ausbaggerung ist im Westen, am Fuß des Parsbergs, der Germeringer See entstanden, der als Naherholungsgebiet und Badesee genutzt wird.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild Germerings ist zum einen geprägt von dem rund ein Viertel der Gemeindefläche einnehmenden Siedlungsgebiet, zum anderen von den umgebenden Wäldern und Freiräumen. Die durch sehr unterschiedliche Bauhöhen und Siedlungsdichten, durch nur noch vereinzelte Grünflächen, jedoch noch größere unbebaute Siedlungslücken sowie durch ihre geschlossenen Siedlungsränder geprägte Siedlungsfläche liegt inmitten der großflächigen Ebene, die im Westen, Norden und Osten von landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen, im Süden von Waldflächen umschlossen wird.

Hervortretende Elemente in freier Landschaft bilden zunächst die Straßen- und S-Bahnböschungen der B2 und der Bahnlinie München-Herrsching, die in der ebenen, unbewaldeten Fläche die Sichtbeziehungen einschränken. Des Weiteren stellen die Hochspannungsleitungen im Westen, im Nordosten und Osten für das Landschaftsbild der freien Flur eine markante Beeinflussung dar.

Im Norden, in den Feuchtgebieten der südlichen Ausläufer des Dachauer Mooses, wird das Landschaftsbild von zahlreichen Gräben und Bächen mit ihren Begleitgehölzen geprägt. Daneben strukturieren die Flur im Nordosten mehrere kleine Wäldchen,

die als südliche Splitter der Aubinger Lohe bezeichnet werden können. Ein Mosaik aus umgebenden Wiesen und Äckern macht diesen Raum landschaftlich sehr reizvoll. Im südlichen Gemeindegebiet herrschen ausgedehnte Waldflächen des Kreuzlinger Forstes vor, die von einzelnen offenen Bereichen durchsetzt sind.

Der Westen ist im Bereich der Schotterebene gekennzeichnet durch intensive Landwirtschaft mit überwiegender Ackernutzung, an der Grenze zum Hügelland durch Grünland. Dort fügt sich der Weiler Nebel harmonisch in das Landschaftsbild ein. Der flachwellige Anstieg des Fürstenfeldbrucker Hügellandes ist größtenteils mit Wald bedeckt, die höheren Lagen an der westlichen Gemeindegrenze weisen überwiegend feuchte Wiesen auf. In diesem Bereich sind zahlreiche Gräben vorhanden, von denen einige in den Holzbach münden.

Land- und Forstwirtschaft

Gemäß Agrarleitplan handelt es sich in weiten Bereichen des Planungsgebietes um Ackerstandorte mit günstigen Erzeugungsbedingungen. Die auf Niedermoorböden gelegenen Flächen entlang der nördlichen Gemeindegrenze sowie südlich des Germeringer Sees weisen durchschnittliche Erzeugungsbedingungen auf und sind als Grünlandstandorte eingestuft. Flächen mit ungünstigen Erzeugungsbedingungen finden sich nur westlich des Germeringer Sees.

Von der 2.159 ha großen Gemeindefläche werden 883 ha (41 %) landwirtschaftlich, dabei überwiegend ackerbaulich genutzt. Die Hauptanbauarten sind Mais, Raps, Mischgetreide und Kartoffeln. Auch die noch unbebauten Flächen im Siedlungsbereich werden überwiegend ackerbaulich bewirtschaftet. Die Ackerflächen im Norden Germerings sind relativ klein parzelliert, während sie im restlichen Gemeindegebiet bereits zu großen Flächen zusammengelegt wurden.

26% (567 ha) der Gemeindefläche ist von Wald eingenommen. Dabei herrschen großflächig standortfremde Fichtenmonokulturen vor. Reste von Eichen-Hainbuchenwäldern sind nur noch in der Moosswaige, sowie am östlichen Siedlungsrand (Harthaus) vorhanden. Die infolge großer Sturmschäden vorgenommenen Aufforstungen bzw. selbstregenerierten Jungwälder weisen wieder einen höheren Laubholzanteil auf.

Freizeit und Erholung

Das wichtigste Naherholungsgebiet Germerings ist der Germeringer See, der im Sommer einem starken Besucherstrom ausgesetzt ist. Auch die Ausflugsgaststätte Schusterhäusl am Parsberg wird von Wanderern und Radwanderern in den Sommermonaten sehr stark frequentiert. Weitere Naherholungsziele der Germeringer Bevölkerung bilden die Feuchtbereiche und Wäldchen um die Moosswaige sowie die Wälder im Kreuzlinger Forst und bei Harthaus. Von den Radwanderwegen werden die Wege durch das Planegger Holz und in Richtung Gilching am häufigsten frequentiert. Im Siedlungsbereich befinden sich Freizeiteinrichtungen wie das Hallen- und Freibad, das Eisstadion, Tennisanlagen, Sportgelände und -stadion, Jugendbegegnungsstätten, Bolzplätze sowie die BMX- und Skateboard-Bahn.

4.2 Landschaftsplanerische Ziele

Landschaftsplanerisches Entwicklungskonzept

Zur nachhaltigen Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen des Menschen, wie sie das Bundes- und das Bayerische Naturschutzgesetz, das Landesentwicklungsprogramm und der Regionalplan als Aufgabe der Landschaftspflege und des Naturschutzes bestimmen, wurde mit dem Fachplan Landschaft ein landschafts-

planerisches Entwicklungskonzept erarbeitet, das durch folgende Hauptziele gekennzeichnet ist:

- Schutz und Entwicklung vorhandener naturnaher Landschaftselemente;
- Aufbau eines Biotopverbundsystems;
- Beachtung der unterschiedlichen Belastbarkeit der Landschaftseinheiten;
- Beachtung der landes- und regionalplanerischen Vorrang- bzw. Vorbehaltsflächen;
- Sicherung, Pflege und Entwicklung der ausgedehnten Waldbestände wegen ihrer vielfältigen Funktionen für Naturhaushalt und Landschaftsbild;
- Extensivierung der Bewirtschaftung in Bereichen, die für den Natur- und Ressourcenschutz von Bedeutung sind;
- konkretes Pflege- und Maßnahmenkonzept für die Bäche unter Berücksichtigung des Überschwemmungsschutzes;
- Wiederherstellung des Feuchtcharakters der Niedermoorflächen;
- Erhalt und Entwicklung der Ortsdurchgrünung und Schaffung von Grünzügen;
- Sicherung und Entwicklung noch vorhandener innerörtlicher Freiflächen und Einbindung in das Netz der Grünzüge;
- bedarfsgerechte Schaffung innerörtlicher Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten;
- Schaffung eines inner- und außerörtlichen Radwegenetzes;
- Neuausweisung von Bauflächen nur in Abwägung mit den wesentlichen Erfordernissen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Biotopverbundkonzept

Die gesamte intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche im Germeringer Norden wird im Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Fürstentum Fürstentum als Vorranggebiet mit Schwerpunkt Strukturanreicherung und Biotopneuschaffung bewertet. Dies betrifft insbesondere die Altgrasstreifen entlang von Wegen, an Siedlungen anschließende Hecken, Sukzessionsflächen in der Stadt sowie die Aufwertung von Feuchtflächen.

Als Strategie gegen eine Verkleinerung, Zersplitterung und Beseitigung von Biotopen, der Entwertung von Biotopen durch Änderung ihres Wasser- und Nährstoffhaushaltes sowie der Intensivierung der Grünland- und Ackernutzung wurde im Landschaftsplan ein Biotopverbundkonzept entwickelt. Dabei wird eine Vernetzung von linearen oder flächig-punktförmigen Landschaftsstrukturen als Verbindungselemente zwischen verbliebenen großräumigen Biotopen oder eine Verknüpfung der Reste von Biotopstrukturen mit neuen Anlagen zu einem räumlichen Gesamtsystem angestrebt. Hauptfunktionen dieses Biotopverbunds sind die Verbesserung der agrarökologischen Situation, die Verbesserung des Lokalklimas, die Erhaltung der Artenvielfalt und der Erosionsschutz.

In der amtlichen Biotopkartierung Bayern sind im Gemeindegebiet Germering fünf Biotope verzeichnet, die durch zwei bzw. drei weitere, im Rahmen der Landschaftsplanung ermittelte Biotope zu ergänzen und in zwei übergeordnete Biotopverbundachsen zu gliedern sind: die Achse "Feuchtgebiete" im Westen Germerings und die Achse "Trockengebiete" im Südosten Germerings:

- Feuchtgebiete: Biotop 7834-33 (zwei Feuchtflächen am Germeringer See),
ermitt. Biotop A (Quelle und Nasswiese südwestlich Nebel),
ermitt. Biotop B (Feuchtgebiet, Ergänzung des Biotops 7834-34),
ermitt. Biotop C (Lohwaldrest südlich Moosswaige);
- Trockengebiete: Biotop 7834-3 (offener Magerrasen südlich Waldfriedhof/A 96),
Biotop 7834-31 (Halbtrockenrasen südwestlich Freibad/A 96),
Biotop 7834-32 (vier Kalkmagerrasen-Flächen an A 96-Ausfahrt),
Biotop 7834-33 (Eichen-Hainbuchenbestände südwestl. Harthaus).

Im Flächennutzungsplan sind auch umliegende Biotope auf dem Gebiet der Nachbargemeinden dargestellt; die Biotope auf Münchner Stadtgebiet sind dabei nur kartiert, nicht aber näher bezeichnet.

In der ausgeräumten Flur wird die Vernetzung mit Kleinbiotopen, in den Wäldern die Vernetzung von isolierten Waldbeständen mit Hecken und Feldgehölzen, in den Feuchtbereichen die Vernetzung mit Gräben, Gewässern, Feuchtzonen, Hecken etc., und in den Trockenbereichen die Vernetzung mit Rohboden, Hecken- und Wegsäumen sowie Altgrasfluren vorgeschlagen.

Hinsichtlich der Einflüsse intensiver Landwirtschaft auf den Boden-, Wasser- und Artenschutz ist es ferner notwendig, zur Steigerung der Attraktivität des Landschaftsbildes und zur Entlastung der empfindlichen Trinkwassereinzugsbereiche mit hohem Grundwasserstand flächige Extensivierungen vorzunehmen.

Die Maßnahmen zur Verbesserung der Feuchtbereiche beinhalten die Neuschaffung von Stillgewässern bzw. Feuchtbiotopen, da potentielle Feuchtbereiche derzeit intensiv genutzt und nur auf kleinen Flächen deren ökologischer Wert voll zum Tragen kommt. Durch naturnahen Rückbau (z. B. Gestaltung der flachen Uferbereiche, Schaffung von Ausleitungen) können auch im Bereich der Fließgewässer Verbesserungen erzielt werden.

Zu den ökologisch besonders bedeutsamen Maßnahmen zählt die Anlage von Pufferstreifen in den Uferbereichen der Fließgewässer, die im Flächennutzungsplanentwurf als ökologische Vorrangfläche (Sukzessions-/Pflegefläche) dargestellt sind. Zur Schaffung eines Wiesen- und Feuchtflächenverbunds werden Uferschutzstreifen (beidseits 10 m breit) als Puffer zwischen Fließgewässern und angrenzender landwirtschaftlicher Nutzung vorgesehen, welche als extensives Grünland genutzt oder der Entwicklung von Hochstaudenfluren überlassen werden sollten. Der Effekt dieser Pufferstreifen liegt insbesondere darin, den Eintrag von Düngemitteln, Schadstoffen und Erosionsmaterial der bisher direkt an die Bäche und Gräben angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen zu unterbinden um eine Erhöhung bzw. Verbesserung von Selbstreinigungskraft, Lebensraumangebot und Erlebnisqualität der Landschaft zu erzielen. Maßnahmen zu Erhalt und Verbesserung nährstoffarmer Trockenstandorte zielen insbesondere auf deren Erhalt, Pflege und Vernetzung ab.

Flächen mit besonderer ökologischer und gestalterischer Funktion

Zur Konkretisierung der regional bedeutsamen Freiräume, der landschaftlichen Vorbehaltsgebiete, der Regionalen Grünzüge und der Trenngrünbereiche des Regionalplans sind die entsprechenden Landschaftsräume im Süden, Westen, Norden sowie am östlichen Siedlungsrand von Germering als "Flächen mit besonderen ökologischen und gestalterischen Funktionen" gekennzeichnet. Dabei ist bereits auch der im Rahmen des regionalplanerischen Siedlungs- und Freiraumkonzepts neu geplante Grünzug im Westen des Siedlungsgebiets berücksichtigt.

Bei den mit dieser Signatur gekennzeichneten Landwirtschafts- und Waldflächen einschließlich einbezogener Grün- und sonstiger Flächen ist den Belangen von Natur und Landschaft besonderes Gewicht beizumessen. Dies betrifft generell alle etwaigen Infrastruktur- oder Siedlungsmaßnahmen und soll dazu beitragen, die Charakteristik dieser Landschaftsräume zu sichern und weiterzuentwickeln. Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft z.B. infolge von Siedlungsentwicklungen sollen generell im Bereich der so gekennzeichneten Räume vorgenommen werden.

Von der Signatur als "Flächen mit besonderen ökologischen und gestalterischen

Funktionen" sind die landwirtschaftlichen Fluren in einem Abstand von rd. 500 m ab der westlichen Siedlungsgrenze einschließlich des Bereichs Nebel und Germeringer See, der Trenngrünbereich zu Puchheim, die landwirtschaftlichen Fluren nördlich der B 2 - mit Ausnahme einer Teilfläche nördlich Germering-Dorf -, die Bereiche nördlich der B 2-neu einschließlich Mooschwaige, die Flächen an den östlichen Siedlungsrändern sowie der rodungsinselartige Bereich von Streiflach umfasst.

Der regionale Grünzug und Trenngrünbereich am Ostrand des Germeringer Siedlungsgebiets ist bereits durch eine bestehende Tankstelle nördlich der Landsberger Straße eingeschränkt. Die Kennzeichnung dieses Bereichs als "Fläche mit besonderer ökologischer und gestalterischer Funktion" ist dementsprechend ausgenommen. Infolge des dringenden Bedarfs und mangels anderer Standort-Möglichkeiten ist eine behutsame Erweiterung dieses Tankstellen-Sondergebiets für den Bau einer Pkw-Waschanlage vorgesehen.

Innerörtliche Grünzüge und Grünflächen

Entsprechend der regionalplanerischen Ziele wurde ferner ein mit den überörtlichen Freiräumen verbundenes und die noch vorhandenen inneren Freiräume verbindendes Netz innerörtlicher Grünzüge entwickelt, das mangels größerer Freiraumstrukturen - als relativ engmaschiges Netz kleinteiliger Grünverbindungen meist entlang von Verkehrswegen dargestellt ist. Wo dies noch möglich ist, d.h. vor allem an den Rändern des Siedlungsgebiets, werden diese Grünzugverbindungen generell flächenhaft als Grünflächen ausgewiesen. In den bebauten innerörtlichen Bereichen erfolgt lediglich eine Signatur-Darstellung innerhalb der Bauflächenausweisungen, meist im Verlauf von Straßenzügen. Mit dieser Signatur wird auf das bei Detailplanungen, insbesondere bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu konkretisierende Ziel zur Schaffung solcher Verbindungselemente hingewiesen; generell sollen für diese Grünzüge z. B. Straßenbepflanzungen bzw. Alleen, zurücktretende Baulinien und begrünte Vorgärten gesichert bzw. geschaffen werden.

Die generell als Grünflächen ausgewiesenen Grünzug-Bereiche an den Nahtstellen zwischen Innen- und Außenraum, d. h. am Übergang der innerörtlichen Grünzüge zu den äußeren Freiräumen sind vor allem:

- der am westlichen Siedlungsrand, westlich des Starnberger Wegs (bereits im Flächennutzungsplan von 1978 dargestellte) Nordsüd-Grünzug mit Verbindungen nach innen im Bereich der Berta-von-Suttner-Straße, des Westparks und der Kleingärten sowie des Neuplanungsgebiets Kreuzlinger Feld und Verbindungen nach außen im Bereich entsprechender Landwirtschaftswege;
- die entlang der Bahnlinie und der Landsberger Straße von Westen her in das Siedlungsgebiet reichende (durch das Feuerwehrhaus bereits eingeschränkte) Ostwest-Grünachse, die aus klimatischen Gründen von besonderer Bedeutung ist;
- die das Siedlungsgebiet im Nordwesten einrahmende und - wo noch möglich - nach innen verbundene Grünbeziehung westlich und nördlich von Unterpffaffenhofen- und Germering-Dorf;
- die vor allem als Verbindung zwischen Außenraum und Siedlungsgebiet vorgesehenen Nordsüd-Grünzüge im Neuplanungsgebiet Germering-Nord (Verbindung St.Martin-Friedhof nach Norden zur Radweg-Unterführung, Verbindung entlang der rück zu bauenden Spange, Nordsüd-Verbindung östlich entlang des Abenteuer-Spielplatzes mit Weiterführung Richtung Norden zu einer geplanten Radweg-Unterführung der B 2-neu),
- der am nördlichen Siedlungsrand von Neugermering vorgesehene Ostwest-Grünzug, der auch für die Grünflächen-Versorgung dieses dicht bebauten Stadtteils erforderlich ist, sowie
- der am östlichen Siedlungsrand bis zur Stadtgebietsgrenze reichende, bereits im bisherigen Flächennutzungsplan ausgewiesene Grünbereich (Fläche für Kleingär-

ten).

Besonders wichtige innerörtliche Grünzüge im Verlauf von Straßen sind:

- die nach Schaffung der B 2-neu zum Rückbau vorgesehene Spange (St 2544),
- die nach Schaffung der B 2-neu ebenfalls rück zu bauende Münchner Straße (B 2) mit Fortsetzung über die Hörweg-, Josef-Kistler-, Steinberg- und Nebeler Straße,
- die bereits weitgehend alleeartig bepflanzte Landsberger Straße und
- die Otto-Wagner- und Untere Bahnhofstraße, wobei dieser Straßenzug z. T. vorrangig zu berücksichtigende Geschäfts- und Ortszentrums-Funktionen aufweist und deshalb zwar für die Schaffung von urban gestalteten Freiflächen mit Gehölzen, weniger aber für flächenhafte Begrünungen und die Anlage von Vorgärten in Betracht kommt.

Die innerörtlichen Grünzüge bilden auch eine Verknüpfung der noch vorhandenen, als Grünflächen ausgewiesenen innerstädtischen Freibereiche, die für die Auflockerung des Siedlungsgebiets und z. T. für die Unterbringung erforderlicher Freiflächen-Nutzungen von besonderer Bedeutung sind.

Solche innerörtlichen Freibereiche sind vor allem:

- der Dorfanger Unterpfaffenhofen, östlich der St.-Jakob-Kirche
- die Germeringer Hausäcker zwischen Heimgarten- und Kirchenstraße,
- das SV-Stadion-Gelände an der Max-Reger-Straße,
- der Westteil der Baumschule nördlich Landsberger-, östlich Kurfürstenstraße,
- der St.-Martin-Friedhof an der Hörwegstraße mit seiner östlichen Erweiterung,
- der Waldfriedhof an der Otto-Wagner-Straße mit einer nördlichen Erweiterung.

Bei den ausgewiesenen Grünflächen ist zwar eine Nutzungsangabe (z. B. Spielplatz) oder ggf. keine Nutzungsangabe (für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wichtiger Freihaltebereich) vorgenommen; Detailaussagen über die konkrete Ausgestaltung dieser Flächen bleiben der Detailplanung (ggf. Bebauungsplanung) vorbehalten.

Aus dem Fachplan Landschaft sind nur besonders wichtige größere Gehölzbestände innerhalb des Siedlungsgebiets übernommen, nicht hingegen die wichtigen Einzelbäume innerhalb von Bauflächen. Nicht übernommen sind auch die Bewertungs- und Zielaussagen über den Begrünungsanteil der einzelnen Siedlungsgebiete, da dies die Aussageschärfe des Flächennutzungsplans durchbrechen würde.

An den Nahtstellen zwischen bestehenden Siedlungs- und Waldflächen, d. h. insbesondere an den südlichen Siedlungsrändern stellt der Landschaftsplan 10 bis 20 m breite Puffer-Grünstreifen im Bereich der Baugrundstücke dar. Diese aus ökologischen Gründen sowie zur Sicherung des Ortsbilds und ferner in Hinblick auf Windwurf- und Waldbrandgefahren erforderliche Freihaltezone wurde nicht in die Flächennutzungsplan-Darstellung übernommen. Die erforderlichen Abstandsflächen zwischen Wald und baulicher Nutzung werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

Klimatische Gegebenheiten und Erfordernisse

Nach Fertigstellung des Landschaftsplans hat die Stadt Germering beim Deutschen Wetterdienst ein Klimagutachten in Auftrag gegeben, das im Wesentlichen zu folgenden Ergebnissen kommt:

- Trotz der großräumig günstigen und an den Stadträndern wirksamen Windverhältnisse kommt es im Stadtinneren häufig zu geringem Luftaustausch bzw. zu Windstille. Sowohl an warmen Sommertagen wie auch bei Nebelsituationen im Herbst und Winter ist deshalb eine ausreichende Durchlüftung anzustreben.
- Eine auf die klimatischen Verhältnisse ausgerichtete Stadtplanung muss vorrangig entsprechend situierte und ausgerichtete Grünflächen und Grünzüge und eine daran orientierte Bauweise vorsehen. In bebauten Bereichen können intensive Dach- und Fassadenbegrünungen einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas leisten.
- Isoliert in der Bebauung liegende Grünflächen entwickeln ab etwa 1 ha Größe und bei mindestens 50 m Breite eine positive kleinklimatische Wirkung auf die nähere Umgebung. Eine großräumigere Wirkung kann durch die Vernetzung der Grünflächen mittels Grünzügen und auch mittels Dach- und Fassadenbegrünungen erzielt werden.
- In den verdichteten oder stark versiegelten Innenstadtgebieten können Verbesserungen z.B. durch Entsiegelung von Innenhöfen, nachträgliche Begrünung, Pflanzung hochstämmiger Bäume an Straßen, Bau von begrünten Tiefgaragen anstelle oberirdischer Kfz-Abstellflächen usw. erreicht werden.
- Bei Neubauflächen im Stadtrandbereich soll vor allem auf die Freihaltung bestehender Windeinzugsschneisen, auf einen der Hauptwindrichtung entsprechenden Straßen- und Grünzugverlauf, auf die Wahrung von Abstandsgrünflächen zur bestehenden Bebauung und auf eine der bestehenden Bebauung entsprechende Bauhöhe geachtet werden. Randeingrünungen sollten besonders bei Gewerbegebieten in mindestens 50 m Breite angelegt und mit großblättrigen Gehölzen bepflanzt werden.

Für die vorgesehen Neubauflächen-Ausweisungen enthält das Klimagutachten konkrete Planungshinweise:

- Bei der Planung Kreuzlinger Feld soll die in Richtung der wichtigen Südwestwinde verlaufende Schneise entlang der Landsberger Straße und der Bahn durch Freihaltung einer 50 m breiten Fläche gewahrt bleiben. Das daran anschließende Gewerbeband soll wiederum durch eine in dieser Windrichtung verlaufende Eingrünungsfläche vom anschließenden Wohngebiet abgegrenzt werden. Das Gewerbegebiet soll auf emissionsarme Betriebe beschränkt werden. Die Straßenzüge und Baukörper im Wohngebiet sollen parallel zur Bahnlinie ausgerichtet werden.
- Beim Planungsgebiet Germering-Nord sind vor allem die östlichen Winde zu berücksichtigen; Straßen, Baukörper und Grünstrukturen sollen deshalb in Ostwest-Richtung verlaufen. Bei Nordsüd-gerichteten Strukturen soll auf eine Wind abschirmende dichte Bepflanzung verzichtet werden. Der Nordsüd-Grünzug ist aus klimatischer Sicht von geringerer Bedeutung, als breitere Grünzüge entlang des Süd- und entlang des Nordrands (d. h. entlang der B 2).
- Das Gelände des SVG-Stadions an der Max-Reger-Straße sollte als wichtige Grünfläche möglichst ganz oder zumindest zu 1 ha freigehalten bleiben.

Das Klimagutachten kommt damit im Wesentlichen zu Ergebnissen, die bereits bei der Landschafts- und Flächennutzungsplanung berücksichtigt sind. Die Planungsvorschläge zu den Neubauflächen-Ausweisungen sind im Flächennutzungsplan berücksichtigt (siehe auch nachfolgende Kapitel).

Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ein bei der Abwägung zu berücksichtigender Belang. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt der Ausgleich im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung durch geeignete Darstellungen im Flächennutzungsplan. Unter be-

stimmten Voraussetzungen kann der Ausgleich - und die dementsprechende Flächennutzungsplan-Ausweisung - auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen.

Spätestens nach Ablauf der in Bayern bis zum 31.12.2000 geltenden Aussetzung (Art. 1 Abs. 1 AGBauROG) ist die Eingriffs-/Ausgleichsregelung zu beachten. Demnach ist u. a. jede Baugebiets-Ausweisung zweifellos ein Eingriff in Natur und Landschaft. Sie ist deshalb zuerst auf ihre Erforderlichkeit bzw. Vermeidbarkeit und auf die Möglichkeiten der Eingriffs-Minimierung zu prüfen; die Planung ist dabei mit dem Ziel der Wahrung bzw. Wiederherstellung von Naturhaushalt und Landschaftsbild zu optimieren und weitestmöglich durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen. Diese Maßnahmen sollen eine tatsächliche, zeitgleiche und nachhaltige Behebung des Schadens bewirken. Wenn dies von der Sache her bzw. am Ort des Eingriffs oder zeitgleich bzw. in vollem Umfang nicht möglich ist, können ggf. andersartige, ggf. anderswo situierte und ggf. zeitverschobene Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden. Dies bedeutet, dass geeignete gemeindliche Ausgleichsflächen für die von der Gemeinde durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen bereitgehalten werden müssen. Die Gemeinde kann solche Ausgleichsmaßnahmen bereits vorab durchführen und damit ein "Ökokonto" anlegen. Die Kosten für innere und äußere Ausgleichsmaßnahmen und -flächen sind den Eingriffs-Verursachern, d. h. den jeweiligen Projektträgern bzw. Bauherrn in Rechnung zu stellen.

Der Flächennutzungsplan Germering geht davon aus, dass der Ausgleich für Baugebietsausweisungen weitestmöglichst am Ort des Eingriffs erfolgen und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung konkret bestimmt werden soll. Da die vorgesehenen Neubauf Flächen generell auch angelagerte Grünbereiche umfassen, wird dies zum großen Teil möglich sein. Der Flächennutzungsplan sieht deshalb bewusst keine sonstigen, als solche bezeichneten Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen bzw. -flächen an anderen Standorten und damit auch keine Zuordnungen vor. Für den Fall, dass dennoch zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, aber am Eingriffsort nicht durchführbar sind, sollen sie in den als "Flächen mit besonderer ökologischer und gestalterischer Funktion" gekennzeichneten Bereichen erfolgen, und den hierfür genannten Entwicklungszielen, insbesondere zur Schaffung des Biotopverbundsystems entsprechen.

Landschaftliche Schutzgebiete und -objekte

(s. a. Tab. 8, 10 und 11)

Naturschutzgebiete gem. Art. 7 BayNatSchG bestehen innerhalb des Gemeindegebiets nicht und sind auch nicht vorgesehen.

Auf Germeringer Gemeindegebiet und den benachbarten Bereichen sind folgende Landschaftsschutzgebiete gem. Art. 10 BayNatSchG festgesetzt und im Flächennutzungsplan dargestellt:

- "Parsberg" (Verordnung des Landkreises Fürstenfeldbruck vom 08.10.1979 und 02.08.1982) mit angrenzendem Gebiet "Steinberg" (Verordnung des Landkreises Fürstenfeldbruck vom 08.07.1985 und geplanter Erweiterung "Parsberg-Nord" (Verordnungs-Entwurf des Landkreises Fürstenfeldbruck vom 01.07.1986);
- "Triftwiesen" (Verordnung des Landkreises Fürstenfeldbruck vom 08.10.1979 und 02.08.1992) mit angrenzendem Gebiet "Aubinger Lohe und Mooschwaige" (Verordnung der Landeshauptstadt München vom 09.10.1964);
- "Kreuzlinger Forst" (Verordnung des Landkreises Fürstenfeldbruck vom 08.10.1979 und 02.08.1982) mit angrenzenden Gebieten

“Planegger Holz” (Verordnung des Landkreises München vom 09.04.1965, 29.07.1970 und 18.12.1976) und “Kreuzlinger Forst” (Verordnung des Landkreises Starnberg vom 08.08.1985).

Veränderungen der Landschaftsschutzgebiets-Grenzen sind derzeit nur bei Realisierung der B 2-neu im Nordosten Germerings vorgesehen, wo eine Grenzbereinigung des Landschaftsschutzgebiets “Triftwiesen” erforderlich wird und gemäß Vorschlag des Landschaftsplaners entlang der B 2-neu dargestellt ist.

Planungsziel für die innerhalb des Gemeindegebietes gelegenen Landschaftsschutzgebiete ist deren Erhaltung gemäß den Ordnungsbestimmungen einschließlich der Beachtung besonderer landschaftspflegerischer Gesichtspunkte im Vorfeld der Schutzgebiete.

Als Naturdenkmale gem. Art. 9 BayNatSchG sind drei Eichen bei Nebel im westlichen Gemeindegebiet unter Schutz gestellt und im Flächennutzungsplan dargestellt:

- Eiche 500 m südöstlich Nebel, an der Straße von Nebel zur Staatsstraße,
- Eiche 500 m östlich Nebel, an der Straße von Nebel nach Germering,
- Eiche am südlichen Ortsrand von Nebel (jeweils Verordnung des Landratsamts Fürstenfeldbruck vom 21.11.83).

Die Unterschutzstellung weiterer Objekte als Naturdenkmal ist nicht vorgesehen.

Zu erhaltende Landschaftsbestandteile gem. Art. 12 BayNatSchG sind auf Germeringer Gemeindegebiet bisher noch nicht unter Schutz gestellt. Als schutzwürdig und schutzbedürftig sind im Landschaftsplan zwei Objekte vorgesehen:

- "Quellbereich Weiherwiesengraben" (Biotop A) südwestlich von Nebel und
- "Feuchtgebietskomplex" (Biotop B bzw. 7834-34) nordwestlich des Germeringer Sees im Bereich des Pfennigbachs.

In Abwägung der Belange hat der Stadtrat entschieden, den Unterschutzstellungsvorschlag für den "Quellbereich Weiherwiesengraben" südwestlich von Nebel (Biotop A) nicht in den Flächennutzungsplan zu übernehmen, da bezüglich des Erhalts und der Pflege dieses Bereichs eine private Vereinbarung besteht und dies als ausreichend angesehen wird.

Das Germeringer Gemeindegebiet ist von drei festgesetzten Bannwald-Komplexen berührt, die im Waldfunktionsplan auch als Klimaschutz- und Erholungswälder bzw. als Immissionsschutzwälder ausgewiesen sind:

- "Wälder im Dreieck Germering/Argelsried/Alling" (Verordnung des Landratsamts Fürstenfeldbruck vom 28.06.1985 und 02.07.1990),
- "Aubinger Lohe" (Verordnung der Landeshauptstadt München vom 29.11.1985),
- "Kreuzlinger Forst/ Unterbrunner Holz" (Verordnung des Landratsamts Starnberg vom 30.04. und 04.10.1985 sowie 22.02. und 27.06.1990).

Die den Waldfriedhof umgebenden Waldreste sind zwar als Klimaschutz- und Erholungswald ausgewiesen, nicht aber als Bannwald festgesetzt. Der Flächennutzungsplan sieht keine Inanspruchnahme von Bannwäldern und mit Ausnahme der nördlichen Waldfriedhofs-Erweiterung keine Inanspruchnahme sonstiger Wälder vor.

5. Verkehrsplanung

Die Verkehrsplanung ist eines der wesentlichen Elemente der Germeringer Entwicklungsplanung; die bestehenden Verkehrsfragen und die geplanten Neuerungen für das Straßen-Fernverkehrsnetz haben weitreichende Auswirkungen auf die angestrebte Verbesserung der städtebaulichen Qualität und auf die Siedlungsentwicklung.

Dem Flächennutzungsplan liegen die vom Ingenieurbüro Niggli & Partner, Ottobrunn, erarbeiteten verkehrsplanerischen Aussagen zugrunde. Der Stadtrat Germering hat dabei entschieden, das Gesamt-Verkehrskonzept in seinen wesentlichen Aussagen und unter einigen Ergänzungen zu berücksichtigen. Detailfragen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung abgeklärt.

Im Folgenden werden die Grundzüge der Verkehrsplanung und insbesondere die Übernahmen in den Flächennutzungsplan erläutert.

Den Vorschlägen des Büros Niggli & Partner liegen weitreichende Zielsetzungen zur Verkehrsvermeidung, zur verbesserten ÖPNV-Nutzung und insgesamt zu einer optimierten Verkehrsmittelwahl unter besonderer Berücksichtigung des Fußgänger- und Radfahrverkehrs zugrunde. Im Sinne einer weitestmöglichen Verkehrsvermeidung wird hierzu die Vermeidung einer zu starken Zentralisierung von Versorgungseinrichtungen und der Verzicht auf großflächige Einkaufs-, Dienstleistungs- und Freizeitzentren zugunsten kleinteiliger, wohnnaher Einrichtungen und damit eine Schwerpunktsetzung für die Sicherung und Entwicklung funktionsfähiger, fußläufig erreichbarer Stadtteilzentren vorgeschlagen (polyzentrisches Konzept). Stadtplanerisches Ziel ist demzufolge die "Stadt der kurzen Wege", ergänzt durch die Zielsetzungen "Stadt der Radfahrer" und "Stadt des City-Busses".

5.1 Öffentlicher Personennahverkehr

Schiienenverkehr

Germering liegt an der S-Bahnlinie S 5 München-Herrsching mit dem Haltepunkt Unterpfaffenhofen/Germering im Stadtzentrum und dem z. T. auf Münchner Flur gelegenen, zum MVV-Innenraum zählenden Haltepunkt Harthaus. Weniger als 2 km östlich davon ist der Haltepunkt für den neuen Münchner Stadtteil Freiham geplant.

Neu- oder Umbaumaßnahmen für die S-Bahnstrecke sind nicht beabsichtigt. Ziel der Stadt Germering ist es aber, die MVV-Tarifzonen so zu gliedern, dass beide Haltepunkte zur gleichen Tarifzone gehören, um den innerörtlichen Kfz-Pendlerverkehr zum deutlich "billigeren" Bahnhof Harthaus zu vermeiden.

Der P+ R-Parkplatz am Haltepunkt Germering-Zentrum ist auf 130 und am Haltepunkt Harthaus auf 211 Kfz-Stellplätze ausgelegt.

Im Rahmen der Aktualisierung des Teilbereichs West ihres Flächennutzungsplans (Änderungsverfahren IV/9) beabsichtigt die Landeshauptstadt München eine P+ R-Großanlage zu schaffen, die im Endausbau ca. 1.000 Kfz-Stellplätze umfassen soll. Dieses an der Gemeindegrenze beabsichtigte Vorhaben ist aus stadt- und verkehrsplanerischer Sicht der Stadt Germering wegen der Dimension des Endausbauziels negativ zu beurteilen, da es einen durch Germeringer Siedlungsgebiete führenden Kfz-Pendlerverkehr zu dem tariflich günstig gelegenen Bahnhof Harthaus fördern würde.

Östlich Harthaus zweigt das Industriegleis ab, das z. T. durch Germeringer Flur in das

IVG- bzw. ehemalige Wifo-Gelände der Gemeinde Krailling führt und dort u. a. das Gas-Tanklager erschließt. Hierfür sind keine Änderungsabsichten bekannt.

Bereits seit längerem wird in Zusammenhang mit fehlenden Schienen-Tangentialverbindungen im Verdichtungsraum München die Frage einer Stadtbahn-Verbindung von München-Großhadern (U-Bahn-Anschluss U 6) bzw. -Fürstenried (U 3) über Gräfelfing bzw. Planegg nach Germering und ggf. weiter nach Fürstenfeldbruck bzw. nach Eichenau/Olching diskutiert. Diese u. a. vom Bund Naturschutz sowie auch von Nachbargemeinden angeregte Straßenbahn-ähnliche Schienen-Schnellverbindung ist als planerisches Fernziel zwar weitestgehend unstrittig, allerdings zeichnen sich bisher bezüglich Finanzierung, Trägerschaft und technischer Machbarkeit keine konkreteren Möglichkeiten ab. [Gemeindeübergreifend wurde eine Machbarkeitsstudie erstellt. Die Realisierung dieser „Stadtumland-Bahn“ ist jedoch noch unklar.](#)

Die Trassierung einer solchen überörtlich und örtlich bedeutsamen Stadtbahn-Verbindung im Siedlungsgebiet Germering hätte für die zukünftige Stadtentwicklung nicht unerhebliche Auswirkungen und wurde deshalb im Stadtrat Germering mehrfach behandelt.

Dabei ergaben sich im Wesentlichen folgende Alternativen:

- Trassierung in der Planegger- und Unteren Bahnhofstraße (günstiger Anschluss des Stadtzentrums und der S-Bahn, jedoch zu vermutende große technische Schwierigkeiten wegen der geringen Verkehrsflächen-Breite und Tunnelhöhe der Bahnunterführung),
- Trassierung in der - nach Schaffung der B 2-neu hinsichtlich des Individualverkehrs rückbaubaren - Spange (günstige Trassierungsmöglichkeit, jedoch schlechte Verbindung zur S-Bahn und zu den zentralen Bereichen Kleiner Stachus"/Otto-Wagner- und Untere Bahnhofstraße),
- Trassierung von Süden z. T. über das Industriegleis zum S-Bahnhof Harthaus, dann entlang der Landsberger Straße zur Stadtmitte und von dort auf der Unteren Bahnhofstraße Richtung Puchheim (günstige Verbindungen und Anschlussstellen für den örtlichen Bedarf, jedoch sehr weite und zeitaufwendige Fernverbindung).

Der Flächennutzungsplan sieht aufgrund der geringen Realisierungschancen keine besonderen Maßnahmen zur Trassen-Freihaltung, zur Zentrumsbildung an Haltestellen o. ä. vor.

Busverkehr

Germering ist in das hier vom KVB betriebene MVV-Busnetz mit folgenden Linien eingebunden:

- Linie 845 über Nebel und Alling nach Fürstenfeldbruck (S 4) und Puchheim (S 4),
- Linie 854 über Puchheim-Ort nach Puchheim-Bahnhof (S 4),
- Linie 850 und 851 innerhalb des Siedlungsgebiets Germering.

Sonstige Busverbindungen, z.B. nach München-Aubing oder nach Planegg, München-Großhadern oder -Fürstenried bestehen nicht.

Eine Neugliederung der innerörtlichen Busstrecken einschließlich der hierauf abgestimmten Ausweisung von Sammelstraßen wurde im Rahmen der Verkehrsplanung konzipiert und erörtert, jedoch infolge der aus Germeringer Sicht nicht bestehenden Realisierungschancen nicht weiterverfolgt. Nicht im Rahmen der Flächennutzungsplanung behandelt ist auch die Frage eines ergänzenden City-Bus-Systems.

5.2 Motorisierter Individualverkehr

Überörtliche Straßenverbindungen

Die im Süden Germerings verlaufende Bundesautobahn A 96 (München-Lindau) weist für das Prognosejahr 2010 ein Verkehrsaufkommen von ca. 78.000 Kfz/Tag östlich der Spange und ca. 64.000 Kfz/Tag westlich der Spange auf. Für den in rd. 500 m Abstand zu den Germeringer Siedlungsgebieten geplanten Autobahnring A 99 werden 70.000 Kfz/Tag erwartet. Die ebenfalls in rd. 500 m Abstand zum Siedlungsgebiet Neugermering geplante B 2-neu wird mit ca. 28.000 Kfz/Tag angegeben.

Die Staatsstraße ST 2544 (Spange) wird für das Prognosejahr 2010 auf ein Verkehrsaufkommen von rd. 13.000 bis 14.000 Kfz/Tag geschätzt; damit würde sich die gegenwärtige Belastung der Spange infolge der B 2-neu etwa auf die Hälfte verringern. Für die Staatsstraße ST 2086 (Landsberger Straße) wird ein Verkehrsaufkommen von rd. 15.000 Kfz/Tag und für die Münchner Straße (B 2-alt, innerorts) von rd. 5.000 Kfz/Tag erwartet. Die Bodenseestraße (B 2, außerorts) wird mit rd. 26.000 Kfz/Tag geschätzt.

Insgesamt ergeben die Belastungswerte folgendes Bild (Angaben der staatlichen Straßenbauverwaltung aus der Zählung 1995 verschiedenen Prognose-Gutachten für die Situation nach Schaffung der A 99 und der B 2-neu, jeweils zum Prognosejahr 2010):

Straßenabschnitt	Bestand 1995	Prognose 1992 zum Jahr 2010	Prognose 1997 zum Jahr 2010
A 99-West nördl. B 2	-	81.000	70.100
A 96 östl. Spange	62.417	77.100	78.300
A 96 westl. Spange	41.539	63.000	64.000
B 2 Bodenseestraße	19.072	28.000	26.100
B 2 Münchner Straße	9.492	4.500	5.300
B 2 Spange Nordteil	23.829	14.300	14.300
St 2544 Spange Mittelteil	24.478	11.800	12.400
St 2544 Spange Südteil	30.628	17.800	12.800
St 2068 Landsbg.Str.-Ost	ca.14.688	12.400	14.600
St 2068 Landsbg.Str.-West	14.688	11.400	k.A.
M 21 nach Planegg	13.572	23.600	20.700
B 2-neu bei Neugermering	-	21.400	27.900
B 2 bei Puchheim	29.153	(?) 45.000	(?) 50.000

k. A.= keine Angabe; (?) = Wert vom Planfertiger aus den sonstigen Angaben überschlägig geschätzt

Für den **im Bau befindlichen** Autobahn-Westring (A 99) einschließlich des Anschlusses Bodensee- bzw. Münchner Straße (B 2-alt) sowie für die B 2-neu (Nordumgehung Germering mit Anschluss an die A 99) sind die Planfeststellungsverfahren **abgeschlossen**.

Bei der Verkehrsplanung Germering wird davon ausgegangen, dass mit dem Bau der B 2-neu eine deutliche Entlastung der Münchner Straße und der Spange (auf gesamter Länge) eintreten muss. Dies setzt jedoch unterstützende Maßnahmen, d. h. einen Rückbau beider Straßenzüge bezüglich des motorisierten Individualverkehrs voraus,

die damit den Charakter innerörtlicher Sammelstraßen erhalten sollen.

Innerörtliche Straßen

Wesentliches Ziel der Verkehrsplanung Germering ist die Gliederung des innerörtlichen Straßennetzes. Das Verkehrskonzept sieht ein im Wesentlichen von der Spange und der Landsberger Straße ausgehendes, kammartiges Erschließungssystem mit daran anschließenden, z. T. verkehrsberuhigend ausgestalteten Sammelstraßen und dazwischen liegenden Tempo-30-Zonen vor:

- die als "wichtige örtliche Straßen" dargestellten Verkehrswege sind als innerörtliche Sammelstraßen zu verstehen, die die Tempo-30-Zonen umschließen;
- nicht dargestellte, d.h. in der Baugebiets-Ausweisung liegende Verkehrswege sind als Erschließungs- (ggf. Wohn-) Straßen zu verstehen, die zu Tempo-30-Zonen zusammengeschlossen werden.

Als Sammelstraßen dargestellt sind neben den vorhandenen innerörtlichen Bundes- bzw. Staatstraßen:

- Otto-Wagner-/ Untere Bahnhof-Straße,
- Kreuzlinger Straße,
- Kerschensteiner Straße,
- Berta-v.-Suttner-Straße/Starnberger Weg,
- Schumacher- (Westteil)/Westend-/Kriegerstraße,
- Kleinfeldstraße,
- Alfons-Baumann-Straße,
- Friedenstraße (ab Kreuzlinger Straße)/Waldstraße (bis zur Spange),
- Starnberger Weg/Allinger Straße/Burgstraße (zum Germeringer See),
- Salzstraße (von der Allinger- bis zur Landsberger Straße),
- Nebeler-/Dorfstraße,
- Steinbergstraße,
- Obere Bahnhofstraße (zwischen Landsberger- und Steinbergstraße),
- St.-Jakob-Straße,
- Augsburgener Straße
- Hörwegstraße,
- Hans-Huber-/Franz-Schubert-Straße,
- Wittelsbacher-/Maximilianstraße,
- Cäcilia-, Hubertus-/Hartstraße
- Streiflacher Straße,
- Planegger Straße,
- Riegerstraße/Am Forst,
- Neue Gautinger Straße.

Nicht in den Flächennutzungsplan übernommen sind die verkehrsplanerischen Detailvorschläge, die auf Verkehrsberuhigungs- und Lenkungsmaßnahmen für die Sammelstraßen abzielen.

Im Flächennutzungsplan sind die von der Straßenbaubehörde mitgeteilten Ortsdurchfahrts-Grenzen der überörtlichen Straßen gekennzeichnet, ggf. unterschieden nach

- "OD-V": Ortsdurchfahrtsgrenze Verflechtungsbereich (innerhalb dieser Grenze sind Straßenanschlüsse möglich),
- "OD-E": Ortsdurchfahrtsgrenze Erschließungsbereich (innerhalb dieser Grenze ist auch eine Grundstückserschließung möglich).

Auf die Darstellung der Bauverbotszonen außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen an den Bundes- und Staatsstraßen (jeweils 20 m ab Fahrbahn) wurde verzichtet, weil voraussichtlich folgende Verlegungen der Ortsdurchfahrtsgrenzen erforderlich werden:

- ~~ST 2086, westliche OD-Grenze (bisher an der Einmündung Salzstraße; Verlegung wegen Neuanschluss Starnberger Weg erforderlich), IST BEREITS ERFOLGT!!!~~
- B 2-alt (hier Spange), nördliche OD-Grenze bisher an der Einmündung Augsburgs Straße/Aubinger Weg; Verlegung wegen Neuanschluss der Neubauflächen Germering-Nord erforderlich),
- B 2 (Landsberger Straße), östliche OD-Grenze (evtl. Verlegung wegen Vergrößerung der Tankstelle/Waschanlage erforderlich).

5.3 Fuß- und Radwegverbindungen

In Zusammenarbeit zwischen Flächennutzungs-, Landschafts- und Verkehrsplanung wurde ein Netz inner- und außerörtlicher Fuß- und Radweg-Verbindungen entwickelt und in den Flächennutzungsplan übernommen. Dieses Netz steht in Einklang mit den innerörtlichen Grünzügen.

Der Flächennutzungsplan trifft dabei keine Detail-Aussage darüber, ob der Fußgänger- und Radfahr-Verkehr auf der vorhandenen Verkehrsfläche bzw. Fahrbahn erfolgen soll (was bei verkehrsberuhigten Wohnstraßen bzw. in Tempo-30-Zonen der Normalfall sein wird), oder ob gesonderte Fuß- und Radwege vorhanden sind bzw. angelegt werden sollen (was jedenfalls bei nicht verkehrsberuhigten Sammelstraßen bzw. außerörtlichen Verbindungen entlang übergeordneter Straßen in Betracht zu ziehen ist).

Die außerörtlichen Fuß- und Radwegverbindungen sind generell auf landwirtschaftlichen Wegen vorgesehen. Als Neubau-Maßnahmen sind dabei enthalten:

- eine Querverbindung in Wandelheim (Querung von Bahn und Staatsstraße) und
- eine Querverbindung in den Triftwiesen.

6. Ausgangslage und Zielsetzungen für die Siedlungsplanung

6.1 Bevölkerung und Wohnen

Das Stadtgebiet Germering hat eine Fläche von 21,59 km² und 36.720 Einwohner. Die Stadt beherbergt rund 1,5 % der Regionsbevölkerung, bzw. fast 19 % der Landkreisbevölkerung. Zum Vergleich verzeichnet die Kreisstadt Fürstfeldbruck mit **33.471** Einwohnern 4.000 Einwohner weniger (jeweils Stand 31.12.2004).

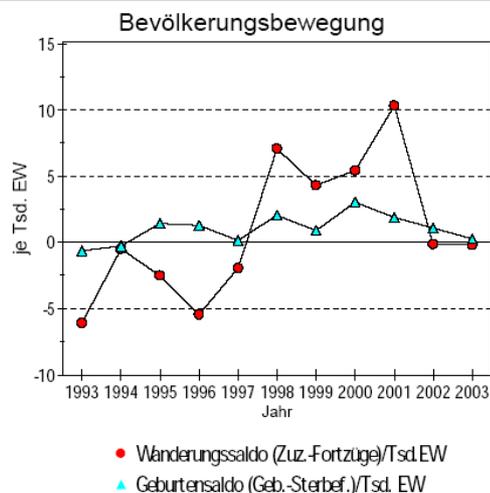
Germering weist eine Einwohnerdichte von rd. 1.700 E/km² auf. Die durchschnittlichen Einwohnerdichten des Landkreises Fürstfeldbruck liegen bei 458 E/km² bzw. 460 E/km² für die Region München.

Bevölkerungsentwicklung und -struktur

Die Bevölkerungsentwicklung Germerings war besonders in der Nachkriegszeit von sehr starkem Wachstum gekennzeichnet (s. a. Tab. 2 und 3). Lag die Einwohnerzahl im heutigen Stadtgebiet bei der Volkszählung 1939 (VZ 39) noch bei rund 3.000 Einwohnern, so verdoppelte sie sich jeweils im Abstand von rund 10 Jahren: bei der Zählung 1950 (VZ 50) waren mehr als 6.000 Einwohner, bei der Zählung 1961 (VZ 61) knapp 12.000 Einwohner und bei der Zählung 1970 (VZ 70) über 25.000 Einwohner erreicht. Diese Entwicklung setzte sich bis etwa 1975 fort: am 31.12.1975 wurden 33.062 Einwohner gezählt.

Die Volkszählung 1987 (VZ 87) ergab eine Einwohnerzahl von 34.968 (Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung, d.h. mit alleiniger bzw. Hauptwohnung); dazu kommen noch 754 Personen mit Nebenwohnsitz in Germering, so dass die "wohnberechtigte Bevölkerung" 35.722 Einwohner umfasste. Bis 1990 bestanden geringfügige Einwohnerzuwächse mit etwa 1 % jährlich und in den beiden Folgejahren 1991 und 1992 stagnierte die Einwohnerzahl. Zwischen 1992 und 1997 ging jedoch die Bevölkerungszahl um ca. 500 Einwohner auf 35.535 zurück. Dies ist in erster Linie auf ein negatives Wanderungssaldo zurückzuführen. D. h. es zogen mehr Menschen aus Germering fort als hinzu. Bis 2003 wuchs dann die Bevölkerungszahl kontinuierlich auf 36.827 Einwohner an, um 2004 wieder auf 36.720 zu schrumpfen. Der Einwohnerzuwachs seit 1997 resultierte überwiegend aus dem Zuzug von Bevölkerung, ein kleiner Teil stammt aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung. Allerdings ist das Wanderungssaldo seit 2002 wieder negativ. Auch das natürliche Bevölkerungswachstum ist seit 2000 rückläufig.

Jahr	Bevölkerung zum 31.12. d.J.			Veränd. gegenüber Vorjahr	darunter weiblich
	insg.	darunter weiblich	Stand		
1993	35.821	18.626		-242	-127
1994	35.791	18.643		-30	17
1995	35.751	18.595		-40	-48
1996	35.601	18.525		-150	-70
1997	35.535	18.494		-66	-31
1998	35.859	18.700		324	206
1999	36.043	18.825		184	125
2000	36.348	18.932		305	107
2001	36.793	19.111		445	179
2002	36.826	19.171		33	60
2003	36.827	19.206		1	35



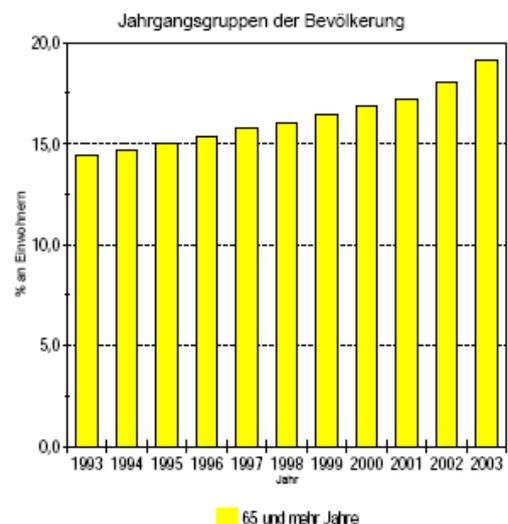
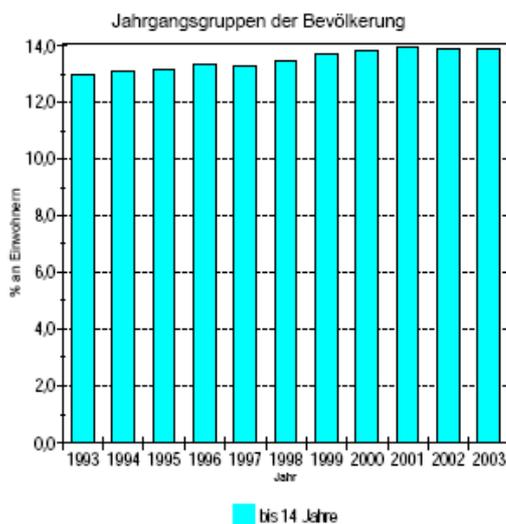
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung und eigene Berechnungen

Aus den amtlichen Angaben der Volkszählung 1987 (VZ 87) und Daten des Statistischen Landesamtes zum Stand 31.12.2004 ergibt sich zur Bevölkerungsstruktur folgendes Bild:

Im Zeitraum zwischen 1994 und 2004 findet eine deutliche Zunahme in den Alters-

gruppen der schulpflichtigen Kinder (6 bis 15 Jahre) und über 65-Jährigen statt, während die Zahl der erwerbstätigen Bevölkerung im gleichen Zeitraum abnimmt. Der Anteil der Kinder an der Gesamtbevölkerung ist von knapp 13 % auf fast 14 % angewachsen, der Anteil der über 65-Jährigen jedoch um ca. 5 % Punkte von unter 15 % auf über 20% im gleichen Zeitraum. Zurückgegangen ist vor allem die Zahl der jungen Erwachsenen zwischen 18 und 29 Jahren, während die „Elterngeneration“ der schulpflichtigen Kinder zwischen 30 und 39 Jahren sowie zwischen 40 und 49 Jahren leicht zugenommen hat.

Abgesehen von der Zunahme der Kinder und der 30 bis 49-Jährigen, die mit Sicherheit direkt und indirekt auf die Wanderungsgewinne während des Endes der 90er Jahre bis 2003 zurückzuführen sind, ist der demographische Wandel mit der deutlichen Zunahme der über 65-jährigen auch in Germering in seinen ersten Ansätzen zu erkennen.



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung und eigene Berechnungen

Wohnraum

Zur Volkszählung 1987 verteilten sich die 35.253 Einwohner (einschl. Nebenwohnsitzen) auf 15.526 Privathaushalte. Ein knappes Drittel lebte in Einpersonen-, ein weiteres knappes Drittel in Zweipersonen-Haushalten. Rund 20 % der Einwohner lebten in Dreipersonen-Haushalten und 17 % in Haushalten mit vier und mehr Personen (jeweils VZ 87). Im Jahr 2004 betrug die Zahl der Wohnung in Wohngebäuden 18.130. Die Wohnungsbelegung, d.h. Einwohner je Wohnungen, nahm von 2,3 (1987) auf 2,03 ab und die Zahl der Wohnfläche je Einwohner von ca. 37,5 (1994) auf knapp 40,5 m² zu. Vereinfacht gesprochen leben immer weniger Menschen in immer größeren Wohnungen.

Ein Vergleich mit dem Landkreis Fürstfeldbruck (Belegungsziffer 2,2 im Jahr 2004) bzw. dem Durchschnitt der Region (Belegungsziffer 1,9) zeigt ähnliche Tendenzen in der Region auf.

Im Zeitraum von 1994 bis 2004 wurden in Germering durchschnittlich 175 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt. Rund 70 % wurden mit Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen fertiggestellt, ca. 26% in Wohngebäuden mit nur einer Wohnung. Weit überwiegend wurden also in den letzten 10 Jahren Ein- und Mehrfamilienhäuser und nur wenige Zweifamilienhäuser errichtet.

Planungsziele zur Bevölkerungs- und Wohnungsentwicklung

In ihrer auf der bisherigen Entwicklung und auf Überlegungen zur Wahrung eines hohen Versorgungsstandards beruhenden Zielsetzung für die Stadtentwicklung hat sich die Stadt Germering auf einen Grenzwert von 40.000 Einwohnern festgelegt. Diese Zahl ist nicht als eine in der Laufzeit des Flächennutzungsplans anzustrebende Zielzahl, sondern eher als die obere Grenze einer als realistisch und verträglich angesehenen Bevölkerungsentwicklung zu verstehen.

Bei ihrer Entscheidung über diesen Einwohner-Grenzwert und über den Umfang der Baugebiets-Neuweisungen hat die Stadt u. a. die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen und die nur sehr beschränkten Ausbaumöglichkeiten sowie auch die begrenzten räumlichen Möglichkeiten berücksichtigt. Ein größeres Wachstum soll vermieden werden, da es die Gefahr birgt, dass die angestrebte Qualitätsverbesserung (Grünstruktur, Einzelhandelsversorgung, Gemeinbedarf, Verkehr, Sozialstruktur usw.) nicht erreicht wird und darüber hinaus eine Verschlechterung aufgrund neu entstehenden Bedarfs (Kindergärten, Schulen, Sporteinrichtungen etc.) eintritt.

Ein weiteres wesentliches Ziel ist, eine ausgewogene Alters- und Sozialstruktur der Germeringer Bevölkerung zu wahren und hierzu neben den erforderlichen Maßnahmen für die anwachsenden älteren Bevölkerungsgruppen besonders auch Maßnahmen für Jugendliche und junge Familien zu fördern. Hierzu sollen die erforderlichen Gemeinbedarfseinrichtungen bereitgehalten und der Wohnungs-Auflockerungsbedarf durch entsprechende Baugebiets-Bereitstellung berücksichtigt werden.

Geht man davon aus, dass bei voller Ausschöpfung des vorhandenen Baurechts bis zu 38.000 Einwohner erreicht werden können, so würde das Erreichen des Grenzwerts von 40.000 Einwohnern weitere Wohnbauflächen für 2.000 Einwohner erfordern. Dies ergäbe ein Erfordernis von 90.000 m² Wohn-Geschoßfläche (bei 45 m²/Einwohner) und von etwa 15 ha Netto-Wohnbaufläche (bei einer Baudichte von GFZ 0,6) bzw. von etwa 20 ha Brutto-Wohnbaufläche (bei einem Erschließungsanteil von 25 %). Auch wenn der bestehende Auflockerungsbedarf bei Ausschöpfung des vorhandenen Baurechts rechnerisch abgedeckt ist, so zeigt sich aber in der Praxis, dass auch hierfür Neubauf Flächen größeren Umfangs erforderlich sind. Insofern erscheint eine Wohnbauflächen-Bereithaltung in der Größenordnung von etwa 30 bis 40 ha (d. h. von etwa 10 % der bisherigen Siedlungsfläche) angemessen.

Selbst die Bereitstellung und Realisierung von Bauflächen ausweisungen dieser Größenordnung muss aber nicht unbedingt zu einer tatsächlichen Bevölkerungsmehrung führen, wie sich in allen größeren Kommunen, vor allem in der Landeshauptstadt München zeigt, wo bei rückläufigen Einwohnerzahlen jährlich 6.000 bis 7.000 Wohnungen neu errichtet werden.

6.2 Arbeitsplätze und Wirtschaft

Arbeitsstätten, Arbeitsplätze und Pendler

Germering hat sich seit Anfang der 60er Jahre zu einer ausgesprochenen Wohnge-
meinde entwickelt. Die gewerbliche Funktion hat sich zwar bis zum Jahr 2000 ge-
bessert, jedoch nahm die Zahl der Beschäftigten darauf wieder ab.

Genauere Angaben über die Anzahl von Erwerbstätigen, Arbeitsstätten und Arbeits-
plätzen sind nur den Volkszählungsdaten von 1987 entnehmbar (s. a. Tab. 5, 6 und
7):

Zur VZ 87 wurden in Germering bei 34.968 Einwohnern 17.525 Erwerbstätige ermit-
telt; die Erwerbsquote betrug also 50,1 %. Davon waren weniger als 1 % im pri-
mären Sektor (Land- und Forstwirtschaft), gut ein Drittel im Sektor II (produzierendes

Gewerbe) und der Rest (d. h. fast zwei Drittel) in den Sektoren III und IV (Handel und Dienstleistungen) tätig. Andererseits wurden zur VZ 87 8.025 Beschäftigte am Ort - also Arbeitsplätze in Germering- gezählt, die sich ebenfalls zu etwa einem Drittel auf den Sektor II und zu zwei Drittel auf die Sektoren III und IV verteilten. Geht man von dem Ziel ausgeglichener Zahlen von Erwerbstätigen und Arbeitsplätzen am Ort aus, so fehlten also zur VZ 87 in Germering 9.500 Arbeitsplätze.

Von den 8.025 Beschäftigten am Ort waren zur Jahresmitte 1987 5.763 Personen (d. h. 72 %) sozialversicherungspflichtig angestellt; die restlichen 2.262 verteilten sich auf freie Berufe, Selbständige und Beamte.

Von 1987 bis 1991 stieg die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SVB) auf den Höchststand von 6.339, um bis 2004 auf 5.507 abzusinken. Diese Zahl setzt sich zusammen aus ca. 20 % SVB im produzierenden Gewerbe, 30 % in Handel, Gewerbe und Verkehr und ca. 49 % in den übrigen Dienstleistungen. In der Landwirtschaft sind mittlerweile weniger als 1 % der SVB beschäftigt. Die Arbeitslosenrate liegt 2004 bei etwas über 7 %.

Zur VZ 87 wurden 12.710 Berufs-Auspendler und 3.266 Berufs-Einpendler, also ein Auspendler-Überschuss von 9.444 Berufstätigen ermittelt. Mit rund 57 % arbeitete der größte Teil der Auspendler in München; bei anderen Zielorten ist keinerlei Schwerpunkt festzustellen. Auch hinsichtlich der Herkunft der Berufs-Einpendler ist München der - mit 13 % allerdings nicht so ausgeprägte - Schwerpunkt. Im Jahr 2004 pendelten 3.697 SVB nach Germering ein, während 11.015 auspendelten, darunter 6.932 in die Landeshauptstadt München. Der Auspendlerüberschuss beträgt hier 7.318 SVB.

- Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass in Germering,
- die Anzahl der Arbeitsplätze in Germering zurückgegangen ist,
 - die Anzahl der Arbeitsplätze, die durch Germeringer Bürger besetzt sind abgenommen hat und
 - die Pendlerströme zugenommen haben.

Jahr**	SVB am Wohnort***	SVB (am Arbeitsort)****	am Wohnort arbeitende SVB	Einpendler	SVB-Pendler		
					darunter aus dem Landkreis	Auspendler	darunter nach Stadt München
1993	13.809	6.071	2.406	3.665	949	11.403	8.038
1994	13.541	5.834	2.301	3.533	922	11.240	7.813
1995	13.274	5.598	2.196	3.402	896	11.078	7.589
1996	13.167	5.597	2.176	3.421	863	10.991	7.475
1997	13.059	5.595	2.156	3.439	829	10.903	7.361
1998	13.029	5.610	2.072	3.538	860	10.957	7.133
1999	13.177	5.767	2.112	3.655	874	11.065	7.006
2000	13.334	5.822	2.047	3.775	921	11.287	7.257
2001	13.497	5.700	1.970	3.730	935	11.527	7.317
2002	13.543	5.740	1.936	3.804	951	11.607	7.282
2003	13.067	5.494	1.881	3.613	952	11.186	6.978

SVB: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

* Arbeitsplatzbesatz = Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort/Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort

** interpoliert für 1993, 1994 und 1996

*** = am Wohnort arbeitende SVB + Auspendler

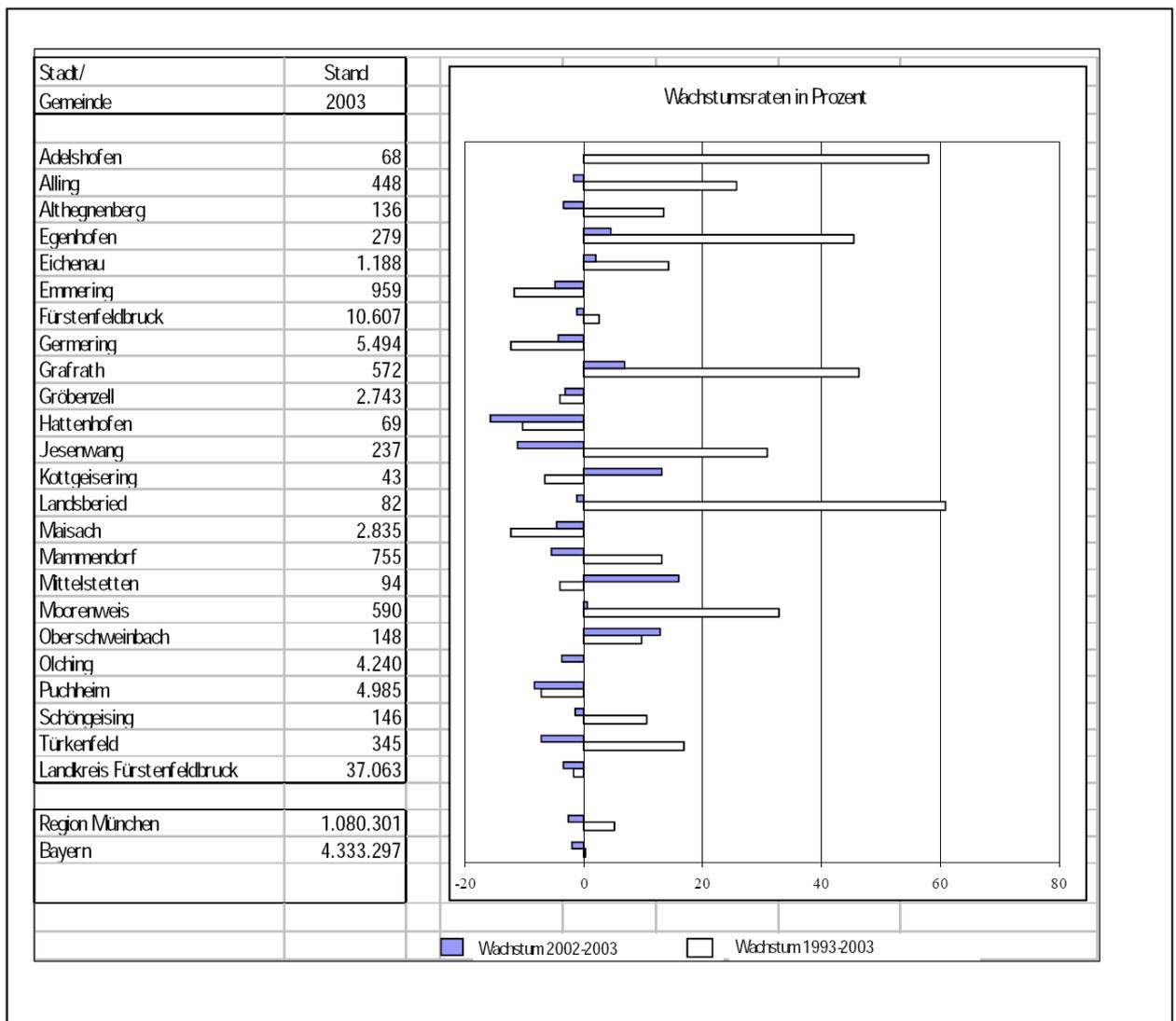
**** = am Wohnort arbeitende SVB + Einpendler

Quelle: Bundesagentur für Arbeit und eigene Berechnungen

Vergleich der Entwicklung der SVB (Wachstum % 1992 – 2002) mit Gemeinden des

Lkrs. Fürstenfeldbruck

Im Folgenden wird das prozentuale Wachstum für den Zeitraum 1994 bis 2004 mit dem prozentualen Wachstum der anderen Gemeinden des Landkreises München verglichen.



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung und eigene Berechnungen

Das Wachstum im Landkreis selbst ist sehr heterogen. Während einige Gemeinde überdurchschnittliche Wachstumsraten aufweisen, zeigt die Graphik deutlich, dass das prozentuale Wachstum an sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen in Germering unter dem Landkreis- und Regionsdurchschnitt liegt.

Planungsziele zur gewerblichen Entwicklung

Die wirtschaftliche Entwicklung Germerings wird stark davon geprägt, welche entwicklungsplanerischen Ziele der Flächennutzungsplan vorgibt und welche Voraussetzungen hierfür geschaffen werden. Dabei ist das Spannungsfeld zwischen den Möglichkeiten, Bedürfnissen und Notwendigkeiten einerseits und ihren Konsequenzen andererseits zu berücksichtigen:

Erstens bestehen allgemeine Zielsetzungen,

- die wirtschaftliche Funktion zu stärken und den Einwohnern ausreichend Arbeits-

- plätze am Ort anzubieten,
- bevorzugt ortsansässigen Betrieben qualitativ und quantitativ ausreichend Erweiterungsflächen zur Verfügung zu stellen
- und die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen am Ort zu verbessern.

Zweitens sind die Konsequenzen hieraus zu berücksichtigen:

- ein voraussichtlich weiter ansteigender motorisierter Individualverkehr, da ein vergrößertes Arbeitsplatzangebot auch längerfristig nur zum Teil von Germeringer Erwerbstätigen angenommen wird;
- da als Erweiterungsflächen insbesondere Ortsrandlagen in Frage kommen, entstehen Nutzungskonflikte mit der Landwirtschaft;
- Nutzungskonflikte treten auch gegenüber der bestehenden Wohnbebauung ein, da die möglichen Erweiterungsflächen alle auch an Wohngebietsnutzungen angrenzen oder zumindest in deren Nähe liegen;
- Nutzungskonflikte entstehen ferner mit Erholungsfunktionen, mit Sport- und Spielflächen, Kleingartenanlagen u. a. m.

Darüber hinaus ist drittens das Harmonisierungsgebot zu beachten, das eine quantitative Verbesserung des Arbeitsplatzangebots auf neu ausgewiesenen Flächen nur in Abhängigkeit von gleichzeitig ausgewiesenen Wohnbauflächen in etwa doppelter Flächengröße ermöglicht. Dies würde in Germering das hohe Defizit an Arbeitsplätzen nicht beseitigen, sondern vielmehr auf Dauer verfestigen und steht insofern in Konflikt mit übergeordneten landesplanerischen Zielen, auch örtlich eine Ausgewogenheit von Wohn- und Arbeitsstätten sicherzustellen.

Eine Erweiterung der gewerblichen Nutzungen im bebauten Gebiet ist generell nur durch Umwandlung von z. B. Reinen in Allgemeine Wohngebiet oder in Mischgebiete, verbunden mit höheren Baudichten, möglich. Hierbei können jedoch im Wesentlichen nur Flächen für nicht störendes Gewerbe aus den Bereichen Handel und Dienstleistungen mit eher kleinem Flächenbedarf realisiert werden.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Möglichkeiten und ihrer Konsequenzen hat sich die Stadt Germering zum Ziel gesetzt, die Zahl der Arbeitsplätze am Ort deutlich und über das Maß des Einwohner- bzw. Erwerbstätigen-Zuwachses hinaus zu erhöhen und insofern eine Harmonisierung zwischen Einwohnern und Arbeitsplätzen bzw. zwischen der Wohn- und der Gewerbefunktion der Gemeinde zu erreichen.

Dabei erfolgten keine konkreten Festlegungen über die angestrebte Zahl von neu zu schaffenden Arbeitsplätzen; vielmehr resultiert diese aus den hierzu vorzunehmenden neuen Gewerbeflächen-Ausweisungen. Generell soll aber der Fehlbestand von etwa 10.000 Arbeitsplätzen deutlich - als Wunschziel möglichst um einige Tausend - verringert werden.

Wie oben dargelegt steht diese Zielsetzung in Einklang mit übergeordneten Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans München.

Ebenso wie die Zahl der Arbeitsplätze soll auch die Wirtschaftskraft Germerings durch eine entsprechende Bauland-Bereitstellung und die Ansiedlung von Betrieben erhöht werden. Entsprechend der derzeitigen Nachfrage-Situation mit einem relativ geringen Bedarf an Flächen für Gewerbe- bzw. Dienstleistungsbetriebe sollen dabei auch - nach Maßgabe der stadtstrukturellen Ziele (siehe Kap. 8.5)- Unternehmen des großflächigen Einzelhandels berücksichtigt werden.

Den Zielen zur Gewerbe- und Arbeitsplatz-Entwicklung stehen allerdings die z. T. geringe Verkaufsbereitschaft der Eigentümer geeigneter Flächen und die hohen Grundstückspreise in Germering gegenüber. Die Grundstückspreise führen zu erheblichen

Erschwernissen bei der Ansiedlung der im Sinne einer Strukturverbesserung erwünschten Kleinbetriebe und begünstigen Großbetriebe, insbesondere auch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit hohem Umsatzvolumen. Gerade seitens solcher Einzelhandelsbetriebe besteht wegen der attraktiven Lage Germerings in unmittelbarer Nähe zu München und zu den westlich gelegenen Siedlungsschwerpunkten eine entsprechend große Bauland-Nachfrage, der jedoch nur nachgekommen werden kann, soweit dies mit landes-, regional- und ortsplanerischen Zielen in Einklang steht.

6.3 Siedlung und Stadtstruktur

Siedlungsgeschichte

Bereits um das Jahr 770 wird Germering unter dem Namen Kermeringon zum ersten Mal urkundlich erwähnt. Ursprünglich als Straßendorf entlang der Straße nach Unterpffaffenhofen angelegt, veränderte es sich im Laufe der Zeit zu einem Haufendorf. Bis Ende des 18. Jahrhunderts war die Geschichte des Dorfes geprägt durch wechselnde Besitzverhältnisse und wiederholtes Niederbrennen (ein letztes Mal 1798). Nach dem Wiederaufbau um 1800 wurde Germering 1804 zur Gemeinde.

Als einer der vermutlich ältesten Kirchorte in der Umgebung war Unterpffaffenhofen bis Ende des 13. Jahrhunderts im Besitz der Edlen von Pfaffenhofen. Ebenso wie Germering war auch die Geschichte Unterpffaffenhofens durch instabile Besitzverhältnisse und Brandkatastrophen geprägt. 1803 wurde Unterpffaffenhofen zur selbständigen Gemeinde.

Die beiden, bis Anfang des 19. Jahrhunderts landwirtschaftlich geprägten Dörfer veränderten seit der Eröffnung der Bahnlinie nach Herrsching im Jahr 1901 langsam ihr Gesicht. Mit der Ansiedlung von Berufstätigen, die täglich nach München auspendelten, entstanden bereits vor dem 2. Weltkrieg die Siedlungsgebiete Neu-Germering nördlich der Bahnlinie und Harthaus südlich der Bahnlinie als zwei abseits der beiden Altdörfer gelegene Ortsteile. Noch in einem Luftfoto von 1952 sind die beiden Altdörfer relativ klar abgegrenzt; im Bereich des Bahnhofepunkts Germering/Unterpffaffenhofen war entlang der vom "Kleinen Stachus" sternförmig ausgehenden Straßen ein neuer Besiedlungskern, allerdings durchbrochen von großen Freiflächen, entstanden. Neugermering und Harthaus waren durch sehr dispers verteilte Bebauungen einzelner Felder geprägt. Klar ablesbare Strukturen waren die beiden Allee-bestandenen Hauptstraßen: die Münchner-/Augsburger Straße sowie die Landsberger Straße.

Das Besiedlungs- und Bevölkerungswachstum in beiden Gemeinden beschleunigte sich danach enorm. Der umfangreiche Einwohnerzuwachs in der Nachkriegszeit, der bis Ende der 70er Jahre anhielt, führte insbesondere in Germering zur Ausbildung städtischer Wohnformen in einigen dispers verteilten Bereichen, während sich die südlich der Bahnlinie gelegenen Ortsteile Unterpffaffenhofens zu Wohngebieten mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhausbebauung herausbildeten.

Gleichzeitig wuchsen die beiden Gemeinden, beginnend an den beiden Bahnhöfen, entlang der Unteren und Oberen Bahnhofstraße sowie der Dorfstraße zusammen. Dieser Entwicklung wurde durch eine relativ enge Zusammenarbeit in der gemeindlichen Entwicklungsplanung und den Zusammenschluss zur Einheitsgemeinde im Jahr 1978 Rechnung getragen. 1991 wurde die Gemeinde zur Stadt erhoben.

Die bauliche Entwicklung hat sich dabei auf den großen land- und forstwirtschaftlichen Freiflächen innerhalb der Grenzen abgespielt, die schon vor dem Krieg dispers besiedelt waren. Germering ist nicht nach außen, sondern durch Auffüllung der Siedlungslücken nach innen hin gewachsen und weist deshalb viel stärker als vergleichba-

re Gemeinden sehr klare Siedlungsgrenzen auf. Auch in der jüngeren Vergangenheit hat vor allem eine weitere Innenentwicklung stattgefunden, was allerdings auch zum Verlust innerer Freiflächen und Funktionsräume führte.

Siedlungsstruktur und Versorgung

Die jüngere Siedlungsgeschichte Germerings spiegelt sich in der Zentrenstruktur der Stadt wieder. Zwei außerhalb der Altdorfbereiche errichtete Rathäuser markieren die Zentrenplanungen in der Zeit vor dem gemeindlichen Zusammenschluss. Im Bereich beider Rathäuser haben sich zuerst Versorgungsstrukturen mit einem Sortiment zur Deckung des kurz- und mittelfristigen Bedarfs herausgebildet.

Deutlich zeichnen sich auch die städtebaulichen Aktivitäten jüngerer Zeit ab. Mit der Schaffung der neuen Stadtmitte auf einem aufgelassenen Gewerbegelande zwischen Bahnlinie und Landsberger Straße, der dort geschaffenen Stadthalle und einem anschließenden Ladenzentrum, den Umgestaltungsmaßnahmen und Neuplanungen in der Umgebung des S-Bahnhofs wurde ein trag- und funktionsfähiger Ortsmittelpunkt geschaffen. Mit der zur Zeit noch nicht ganz abgeschlossenen Fertigstellung der Bauvorhaben in diesen Bereichen hat sich ein bandartiges Geschäftszentrum entlang der Unteren Bahnhof-/Otto-Wagner-Straße herausgebildet, das vom Rathausplatz im Norden bis südlich der Friedenstraße reicht und seinen Schwerpunkt zwischen Landsbergerstraße und Kleinem Stachus hat. Hier konzentrieren sich in urbaner Weise Läden aller Bedarfsstufen und Dienstleistungsunternehmen.

Das erhöhte Waren- und Dienstleistungsangebot mit der erheblich gesteigerten Attraktivität des Stadtzentrums hat die Tragfähigkeit der einzelnen Läden erheblich verbessert und den Kaufkraftabfluss in andere Orte reduziert. Andererseits entfaltet das Stadtzentrum aber auch eine Sog- und Konkurrenz Wirkung, die die wohnortnahe Versorgung der peripheren Stadtteile beeinträchtigt bzw. gefährdet.

Eine weitere Konzentration von Läden des kurz- und mittelfristigen Bedarfs sowie von Dienstleistungsunternehmen besteht im Bereich der Wittelsbacher Straße in Neu-germering. Hier wurden in den 60er und 70er Jahren umfangreiche Geschoßwohnungsbauten für eine große Anzahl von Einwohnern mit den entsprechenden Folgeeinrichtungen geschaffen. Auch in den Bereichen an der Münchner Straße sind Versorgungseinrichtungen vorhanden, darunter an der Münchner Straße/Spange ein Einkaufszentrum und ein Gartenmarkt.

Die beiden Dorfgebiete, insbesondere Alt-Germering, weisen zwar in ihrem Erscheinungsbild noch dörflichen Charakter auf. Die heutigen Nutzungen zeugen jedoch vom Strukturwandel der letzten Jahrzehnte: zwar bestehen immer noch landwirtschaftliche Betriebe, insbesondere an der Augsburgener Straße und Umgebung haben sich aber Einzelhandels-, Gewerbe- und Handwerksbetriebe mit großem Lager- und Produktionsflächenbedarf angesiedelt. Das Altdorf Unterpffaffenhofen wird zunehmend durch Wohnnutzungen geprägt. Die Versorgungs- und Dienstleistungsfunktionen in beiden Bereichen sind eher untergeordnet bzw. nur zum Teil auf den örtlichen Bedarf der Wohnbevölkerung abgestellt.

Ein weiterer Versorgungs-Schwerpunkt mit Läden und Dienstleistungsbetrieben hat sich an der Dornier- und Oberen Bahnhofstraße herausgebildet.

Ebenfalls Ausdruck der Siedlungsgeschichte sind die Versorgungsstrukturen in Hart- haus und im Bereich an der Wifo-/ Kreuzlingerstraße. Diese, vor dem Krieg entstandenen Siedlungen waren mit ihren großen Gartenflächen auf Selbstversorger ausgerichtet. In der Folge entstanden in diesen Gebieten kaum Versorgungseinrichtungen; die heute noch vorhandenen wenigen Läden sind in ihrem Bestand gefährdet.

Im Kerschensteiner Gebiet besteht ein -in Zusammenhang mit einer Wohnsiedlung entstandenes- kleineres Einkaufszentrum, im Übrigen gibt es aber nur wenige kleinere Dienstleistungsbetriebe. Auch hier sind die Versorgungsstrukturen gefährdet. Bemühungen zur Neu- oder Wiederansiedlung von Läden des täglichen Bedarfs scheiterten an zu geringen Umsatzerwartungen, die wiederum durch die eingeschränkten baulichen Möglichkeiten und die lockere Siedlungsstruktur sowie durch mangelnde Synergieeffekte und die Konkurrenzwirkung des Stadtzentrums verursacht sind.

Die Versorgungsstrukturen in den peripheren Gebieten müssen damit generell als unzureichend oder gefährdet eingeschätzt werden.

Zusammenfassend lässt sich hinsichtlich der Versorgungsstrukturen feststellen:

- Das in jüngster Vergangenheit entstandene Stadtzentrum mit seinen sehr umfassenden Einzelhandels- und Dienstleistungsunternehmen wird eine weit reichende Bedarfsdeckung und für die Gesamtstadt eine deutliche Sogwirkung bezüglich des Einkaufsverhaltens bewirken; damit wird dem Kaufkraftabfluss nach München und in andere Orte entgegengewirkt; es besteht aber auch das Risiko einer eventuell zu stark werdenden Monozentralisierung.
- Gute Versorgungsstrukturen sind in den zentralen Lagen im Umfeld des Stadtzentrums und für Neugermering an der Wittelsbacher Straße und ferner an der Dornierstraße und an der Münchener Straße anzutreffen.
- Eine vergleichsweise schlechte Ausstattung vor allem auch mit Läden des kurz- und mittelfristigen Bedarfs zeigt sich aber in den Randlagen Germerings. Insbesondere Harthaus, Teile Neugermings und der gesamte Bereich des Kerschensteiner Gebiets sowie die Dorfgebiete sind diesbezüglich unterversorgt. Sämtliche Wohngebiete im Südwesten, Südosten und Nordosten verfügen außerdem über nahezu keine Handwerksbetriebe mit Dienstleistungsfunktionen.

Das bislang größte Gewerbegebiet besteht in zentraler Lage an der Industriestraße zwischen Bahnlinie und Landsberger Straße, beiderseits der Spange. Dieser Bereich ist zum Teil einem Strukturwandel mit einem größer werdenden Anteil an Dienstleistungsunternehmen unterworfen; Betriebe des produzierenden Gewerbes sind hier eher im Rückgang. Ein weiteres, allerdings trotz vorhandenen Baurechts nur teilweise realisiertes Gewerbegebiet besteht westlich der Spange, zwischen Hörweg- und Augsburgener Straße.

Der Bereich an der Dornierstraße südöstlich des Altdorfs Unterpfaffenhofen ist als Mischgebiet einzustufen; meist kleinere gewerbliche Nutzungen und Wohnnutzungen sind hier relativ konfliktfrei nebeneinander untergebracht. Am nordwestlichen Siedlungsrand besteht ein inzwischen aufgelöster, großflächiger metallverarbeitender Gewerbebetrieb. Die künftige Nutzung dieses für größere gewerbliche Einrichtungen ungünstig gelegenen Bereichs ist bauleitplanerisch abzuklären.

Prägendes Element der Stadtstruktur sind somit die großflächigen, in ihrer Baudichte und -höhe aber sehr unterschiedlichen Wohngebiete.

Planungsziele zur Zentrenstruktur

Hinsichtlich des Umfangs und der räumlichen Verteilung privater Versorgungseinrichtungen soll der örtliche Versorgungsgrad insgesamt weiter erhöht werden, damit dem Kaufkraftabfluss entgegengewirkt und gleichzeitig dem Risiko einer Unterversorgung in den peripher gelegenen Stadtteilen Neugermering, Harthaus und dem Bereich an der Kerschensteiner Straße sowie in den Dorfgebieten entgegengewirkt werden. In Einklang mit den landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen wie auch mit den

verkehrsplanerischen Zielen zur Sicherung der "Stadt der kurzen Wege" ergeben sich folgende Teilziele:

- Eine möglichst hohe Eigenversorgung erfordert einerseits die Förderung privater Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen im gesamten Stadtgebiet, dabei aber andererseits den Verzicht auf großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einem über das eigene Siedlungsgebiet hinausgehenden Einzugsbereich, soweit dies vom Angebots-Sortiment her relevant ist.
- Bei der Zulassung größerer Einrichtungen und bei der Erhöhung der Standortgunst solcher Betriebe muss die kleinräumige Versorgung gewahrt bleiben. Eine Unterversorgung in einzelnen Stadtteilen, vor allem mit Gütern des täglichen Bedarfs, würde die stadtstrukturellen Zielsetzungen -insbesondere die zur Minimierung des Verkehrsaufkommens- gefährden.
- Zur Sicherung der Nahversorgung bei gleichzeitiger Minimierung der Wege wird die Weiterentwicklung des Stadtzentrums entsprechend der bisherigen Bebauungsplan-Festschreibungen, jedoch ohne eine darüber hinausgehende Weiterentwicklung und unter gleichzeitiger Schaffung und Neuentwicklung von Nebenzentren einschließlich der Sicherung flächenhaft gestreuter Einrichtungen in den peripheren Stadtteilen angestrebt.

6.4 Bestehendes Baurecht

Baurechtliche Beurteilung

In der Bestandsaufnahme wurde 1993/94 eine Erhebung und Kartierung der Bebauungspläne nach Qualifikation, planungsrechtlicher Beurteilung, Aktualität sowie Art und Maß der Nutzung durchgeführt und seither fortgeschrieben (s. a. Tab. 16).

Bisher wurden über 70 Bebauungsplan- und rund 40 Bebauungsplanänderungsverfahren durchgeführt bzw. eingeleitet. Weniger als 30 Bebauungspläne wurden dabei als rechtskräftig und qualifiziert im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB eingestuft und bei etwa 5 qualifizierten Bebauungsplänen wurde aufgrund eines Satzungsbeschlusses Planungssicherheit im Sinne des § 33 BauGB angenommen.

Weitere etwa 35 qualifizierte Bebauungspläne befinden sich in Aufstellung, d. h. es ist noch keine öffentliche Auslegung, kein Satzungsbeschluss und kein Anzeige- bzw. Genehmigungsverfahren sowie keine Inkraftsetzung erfolgt. Zwei Bebauungspläne sind als einfache Bebauungspläne im Sinne des § 30 Abs. 2 BauGB anzusehen; sie betreffen die beiden Friedhofsausweisungen.

Mehr als die Hälfte des Germeringer Siedlungsgebiets ist baurechtlich nach § 30 Abs. 1 bzw. § 33 BauGB zu beurteilen. Darunter fallen alle Flächen, die mit einem qualifizierten, rechtskräftigen oder planungssicheren Bebauungsplan belegt sind. Die anderen Flächen, die von keinem oder von nicht abgeschlossenen Bebauungsplänen belegt sind, sind baurechtlich nach § 34. Hier richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach dem Einfügungsgebot.

Etwas weniger als ein Viertel aller Bebauungspläne ist zwar rechtskräftig, aber mit einem Genehmigungsdatum vor 1980 als veraltet anzusehen. Von den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen sind diejenigen als veraltet einzustufen, deren letztes Verfahrensdatum vor dem Jahr 1990 liegt. In diesen Fällen wird das Verfahren somit seit rund 9 Jahren nicht mehr oder nur sehr langsam vorangetrieben. In den meisten dieser insgesamt etwa 15 Bebauungspläne ist von der Notwendigkeit zur Aktualisierung auszugehen. Trotz der nahezu vollständigen Überdeckung des Siedlungsgebiets mit Bebauungsplänen sind davon nur knapp die Hälfte als aktuell einzustufen; die andere Hälfte ist veraltet, u. U. sogar teilweise obsolet und jedenfalls als überarbei-

tungsbedürftig anzusehen.

Da den Bebauungsplan-Festsetzungen zur konkreten Nutzungsart (Reines oder Allgemeines Wohngebiet) sowie zum allgemeinen Maß der baulichen Nutzung (Baudichte/GFZ) im bisherigen Flächennutzungsplan keine klare Richtlinie vorgegeben war, zeigt eine entsprechende Kartierung sowohl der festgesetzten wie auch der tatsächlich vorhandenen Nutzungsarten und Baudichten ein buntes Nutzungsmosaik, das städtebauliche Absichten oder Erfordernisse nicht erkennen lässt.

Baurechtliche Zuwachsmöglichkeiten

Zu der 1993/94 durchgeführten Erhebung und Kartierungen der baurechtlichen Zulässigkeiten wurde in einer weiteren Erhebung durch Ortsbegehung mit Feststellung der tatsächlichen Nutzung und durch Luftbild-Vergleich eine Ermittlung von Bau- und Siedlungslücken sowie von bauleitplanerisch vorgesehenen, stärkeren Verdichtungsmöglichkeiten vorgenommen. Daraus wurde der mögliche bauliche Zuwachs bei Ausschöpfung des vorhandenen Baurechts abgeschätzt. Unberücksichtigt blieben unbedeutendere Einzelfälle und vergleichsweise geringfügige Verdichtungsmöglichkeiten sowie auch spätere Planungen.

Baupotentiale aufgrund bestehenden Baurechts bestehen demnach noch im gesamten Stadtgebiet. Kleinräumige Ausnahmen davon bilden die relativ hoch verdichteten Bereiche mit Geschößwohnungsbau sowie die Reihenhaussiedlungen. An deren Rändern bestehen aber zum Teil jedoch noch erhebliche Baulücken. Die flächigen, überwiegend mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Stadtteile wie Harthaus, Unterpfaffenhofen und Unterpfaffenhofen-Süd sowie die beiden Dorfgebiete weisen demgegenüber vor allem Verdichtungsmöglichkeiten in teilweise erheblichem Umfang auf. Größere Freiflächen mit noch nicht realisiertem Baurecht bestehen vor allem in den nördlichen Stadtteilen, beispielsweise im Umfeld des Rathauses Germering sowie beiderseits der Augsburgener Straße, westlich der Spange. Als weiterer Bereich mit noch großen Baupotentialen (Baulücken und Verdichtungsmöglichkeiten) wurde 1993/94 der Bereich um den Kleinen Stachus ermittelt, wo inzwischen aber bereits eine rege Bautätigkeit erfolgt ist. Diese Abschätzung der Zuwachs-Potentiale ist somit zwar in Teilen veraltet, im Wesentlichen aber nach wie vor zu verwenden.

Die Abschätzung hatte zum Ergebnis, dass in Germering noch Baurecht (nach § 30 oder § 34 BauGB) für rd. 125.000 m² Wohn-Geschoßfläche und für rd. 50.000 m² Gewerbe-Geschoßfläche, d. h. für rd. 1.300 Wohnungen bzw. rd. 2.800 Einwohner (bei 45 m²/E) und für rd. 500 Arbeitsplätze (bei 100 m²/AP) besteht.

Darüber hinaus waren gemäß dem gültigen Flächennutzungsplan einschließlich seiner Änderungen und den dabei beinhalteten, in Aufstellung befindlichen Außenbereichs-Bebauungsplänen weitere rd. 35.000 m² Wohn-Geschoßfläche und rd. 10.000 m² Gewerbegeschoßfläche, d. h. für fast 400 Wohnungen bzw. fast 1.000 Einwohner und einige zusätzliche Arbeitsplätze vorgesehen.

Bei voller Ausschöpfung des Baurechts einschließlich der bisherigen Flächennutzungsplan-Zuwachsflächen könnte Germering also nach dieser Erhebung von derzeit fast 36.000 um etwa 4.000 auf 40.000 Einwohner und von derzeit etwa 8.000 um rd. 500 auf 8.500 Arbeitsplätze anwachsen.

Tatsächlich ist mit einer vollen Ausschöpfung des Baurechts allerdings nicht zu rechnen; die Obergrenze dürfte etwa bei einem möglichen Einwohnerzuwachs von rd. 2.000 Personen liegen. Auch diese Zahlen, nach denen Germering aufgrund des Baurechts- und Planungsbestands auf rd. 38.000 Einwohner anwachsen könnte sind aber eher als theoretische Maximalwerte anzusehen.

Diese Einschränkungen gelten verstärkt hinsichtlich der Zahl der Arbeitsplätze: zum Einen hängt die Realisierung vorhandenen Baurechts nicht nur von der Bauland-Verfügbarkeit, sondern vor allem von der konjunkturellen Lage ab und zum Anderen lässt sich die Flächenbelegung von Arbeitsplätzen generell kaum abschätzen; der angenommene Wert von 100 m² Geschoßfläche pro Arbeitsplatz liegt sicher an der oberen Grenze.

6.5 Grün- und Freiflächen

Ausstattung mit Grün- und Freiflächen

Grünflächen, insbesondere öffentlich nutzbare Funktions-Freiflächen, sind im gesamten Siedlungsgebiet Germering nur in geringem Umfang zu finden. Dies ist zum großen Teil durch die Planungen der 60er und 70er Jahre begründet, die ein starkes Bevölkerungswachstum auffangen mussten und die Schaffung öffentlicher Räume in den Hintergrund treten ließen. Für Überlegungen zur Sicherung des Stadtklimas, zur Wahrung ökologischer Funktionen oder als städtebauliche Gliederungs- und Funktionselemente blieb in den Zielsetzungen der autogerechten Stadt wenig Spielraum. Zudem galt der Grundsatz, dass von jedem Standort, insbesondere auch von den verdichteten Bereichen Neugermerings der Stadtrand innerhalb kurzer Zeit erreichbar ist; dort sieht der bisherige Flächennutzungsplan die Schaffung umfangreicher Grünflächen und insbesondere Kleingartenanlagen vor. Andere Teile der Stadt verfügen aufgrund ihrer Einfamilienhausstrukturen über relativ große, private Durchgrünungsbereiche, wenn auch innere Funktions-Freiflächen nicht vorhanden sind; zudem zeichnet sich gerade in den Ein- und Zweifamilienhausgebieten eine Verdichtung zu Lasten der privaten Grünstrukturen ab.

Im Rahmen der Landschaftsplanung wurde ein deutliches Defizit hinsichtlich innerörtlicher Grün- und Freiflächen festgestellt:

- Das Stadtzentrum und die direkt daran anschließenden Wohn- und Gewerbeflächen verfügen kaum über öffentliche Grünflächen; das noch im bisherigen Flächennutzungsplan ausgewiesene Sportplatzgelände an der Otto-Wagner-Straße ist im Zuge der Ortskernentwicklung einer innerstädtisch dichten Bebauung gewichen.
- Das Stadtzentrum und die umliegenden Bereiche wie auch ältere Wohnsiedlungen mit derzeit noch niederen Baudichten unterliegen einem ständigen Verdichtungsprozess durch Abriss von Wohngebäuden mit anschließender dichter Bebauung oder auch durch Grundstücksteilung und Neubebauung. Dadurch verändert sich nicht nur die bauliche und soziale Struktur eines Gebiets, sondern auch der Grünbestand, der auf den privaten Grundstücken immer weiter abnimmt.
- Die größten Grünflächen bestehen in Ortsrandlagen: der Abenteuerspielplatz im Norden, der Westpark mit den angrenzenden Kleingärten im Westen sowie das Freizeitgelände mit dem Freibad und einem Jugend-Freizeitplatz (Skateboard- und BMX-Gelände) im Südwesten. Die beiden anderen großen Grünflächen sind der Waldfriedhof im Süden sowie der St.-Martin-Friedhof an der Hörwegstraße.
- Eine weitere Freifläche ist das Sportstadion an der Spange/Max-Reger-Straße einschließlich eines Trainingsplatzes, die aber aufgrund ihrer Zweckgebundenheit und Monofunktionalität nur eingeschränkt öffentlich zugänglich und nutzbar ist.
- Damit verbleiben neben Schulsportflächen und kleineren, baugebietsbezogenen Kinderspielplätzen mit der Grünfläche hinter dem Rathaus, dem Park hinter dem Altenheim Don Bosco und dem Grünstreifen am Masurenweg sowie einer Parkanlage an der Friedenstraße nur drei größere Grünflächenausweisungen mit uneingeschränkter Zugänglichkeit innerhalb des Stadtgebiets.
- Auffällig ist die Unterversorgung mit Spiel- und Freiflächen im gesamten Süden von Unterpfaffenhofen, in Harthaus, Neugermering und im Bereich östlich der Un-

- teren Bahnhofstraße.
- Öffentliche Aufenthaltsräume in Form von Grünanlagen fehlen fast vollständig. Wohngebietsnahe Plätze zum Rollschuhlaufen, Tischtennisspielen und für sonstige Spielmöglichkeiten sind kaum vorhanden.
 - Eine Vernetzung der Grünflächen ist nicht festzustellen. Straßenbegleitgrün in nennenswertem Umfang existiert nur entlang der beiden Staatsstraßen und an der B 2/ Münchner Straße. Innerörtliche Radverbindungen im Grünen sind kaum vorhanden oder führen durch halböffentliche oder private Flächen.
 - Infolge der innerörtlichen Unterversorgung mit Freiflächen kommt den außerörtlichen Erholungsbereichen erhöhte Bedeutung zu. Hierbei sind vor allem das große - allerdings auch überörtlich frequentierte - Freizeitgelände des Germeringer Sees sowie die naturnahen Extensiv-Erholungsmöglichkeiten im gesamten Bereich des Steinbergs/ Parsbergs einschließlich der Ausflugsgaststätte Schusterhäusl mit dem dortigen Streichelzoo, der gesamte Bereich Mooschwaige/Aubinger Lohe/Triftwiesen sowie der Bereich Kreuzlinger Forst/Gut Streiflach und auch die Freiflächen im Westen Germerings zu nennen.
 - Grünflächenvernetzungen zwischen innen und außen fehlen meist; die Zugänglichkeit zu Spazier- und Wanderwegen ist durch die Siedlungsrand-Bebauung auf wenige Stellen beschränkt.

Die Defizite in der Grünausstattung wurden bereits im bisherigen Flächennutzungsplan von 1978 festgestellt. Mittlerweile ist die Versorgungssituation eher ungünstiger geworden, da viele damals noch unbebaute Flächen heute bebaut sind.

Planungsziele zur Sicherung innerörtlicher Freiflächen

Die Ausstattung Germerings mit Grün- und Freiflächen soll deutlich verbessert werden; zumindest sollen entsprechende Standorte langfristig gesichert werden, auch wenn momentan die Möglichkeiten und Mittel einer Realisierung noch nicht gegeben sind. Entsprechend den Zielvorgaben von LEP und RPM gelten hierfür folgende Teilziele:

- Noch vorhandene innerörtliche Freiflächen sind zu sichern. Hierunter sind -neben den vorhandenen Funktions-Grünflächen- auch die noch landwirtschaftlich genutzten Flächen wie vor allem die große Freifläche der Germeringer Hausäcker, der Angerbereich von Unterpfaffenhofen-Dorf und auch - zumindest teilweise - die Baumschule an der Landsberger Straße zu nennen. Eine spätere Nutzung dieser Bereiche als öffentliche Grünflächen mit entsprechender Gestaltung ist anzustreben.
- Aufgrund der eingeschränkten Möglichkeiten im Innenbereich soll der Grün- und Freiflächen-Fehlbestand zusätzlich an den Siedlungsändern gedeckt werden. Dabei sind entsprechende Grünflächen-Ausweisungen im Westen (westlich des Starnberger Wegs), westlich und nördlich von Unterpfaffenhofen-Dorf und von Germering-Dorf, im Norden von Germering und Neugermering (südlich der B 2 und der B 2-neu) sowie im Osten von Neugermering/Harthaus erforderlich.
- Zur Sicherung und Verbesserung der stadtklimatischen Verhältnisse, insbesondere der Frischluftzufuhr, aber auch in Hinblick auf sonstige Belange von Naturhaushalt und Landschafts- bzw. Stadtbild sollen die Grünflächen durch ein Netz von Grünzügen miteinander verbunden werden.
- Bei Bauflächen-Neuausweisungen sind entsprechende öffentliche Grünflächen festzusetzen, die ausreichend Raum für Spiel- und Erholungsfunktion bieten und flächenhafte Grünzug-Verbindungen ermöglichen.

6.6 Denkmalschutz

Baudenkmale

In der amtlichen Denkmalliste sind nachstehende Kirchen, Kapellen und sonstige Bauten verzeichnet:

In Germering:

- die 1776 erbaute Marquartkapelle an der Augsburger Straße;
- die auf romanischer Grundlage errichtete St. Martin-Kirche, Augsburger Straße;
- die 1938 erbaute Mariensäule, Augsburger Straße;
- ein 1857 errichteter zweigeschossiger, gemauerter Stadel, Dorfstraße;
- ein Wegkreuz aus dem 19. Jhd., unter der Linde an der Dorfstraße.

In Unterpffaffenhofen:

- die Kirche St. Jakob in der Ortsmitte von Unterpffaffenhofen-Dorf;
- das 1909 errichtete Schulhaus an der Salzstraße;

In den Außensiedlungen:

- die spätbarocke Kapelle St. Maria in Nebel;
- die im 18. Jhd. geschaffene Kapelle in Wandlheim;
- die neugotische Wegkapelle, nördlich von Gut Streiflach und
- das Gutshaus Streiflach einschließlich der Baumreihe zur Wegkapelle.

Von besonderer denkmalpflegerischer Bedeutung sind über die angeführten Einzelbauten hinaus die alten Ortskerne von Germering und Unterpffaffenhofen sowie die Güter bzw. Anwesen Wandlheim, Schusterhäusl und Streiflach.

Bodendenkmale

Nach bisherigem Kenntnisstand bestanden im Stadtgebiet 16 Bodendenkmäler bzw. Einzelfunde und ferner zwei weitere, noch nicht in der Denkmalliste enthaltene (und deshalb im Flächennutzungsplan nicht kartierte) Bodenfunde, von denen 6 innerhalb des Siedlungsgebiets, 2 im westlichen und 10 im nordöstlichen Außenbereich liegen:

Im Innenbereich:

- Römische Villa Rustica, Vorgängerbau von St. Jakob, Unterpffaffenhofen;
- Kirche, mittelalterlicher Vorgängerbau von St. Martin, Germering;
- Brandgrab der Bronzezeit, nördlich Landsberger-, östl. Untere Bahnhofstraße;
- vorgeschichtliches Hockergrab, Josef-Kistler-/Obere Bahnhofstraße;
- frühmittelalterliches Reihengräberfeld, Krippfeldstraße;
- Einzelfund einer ungarischen Pfeilspitze, westlich Oberfeldstraße.

Im westlichen Außenbereich:

- Wall-Graben-Anlage 750 m südöstlich Schusterhäusl, nordwestlich Brunnen;
- Siedlungsreste der römischen Kaiserzeit (nicht kartiert), 1.900 m südwestlich der Kirche von Puchheim;

Im nordöstlichen Außenbereich:

- Siedlungsspuren/Pfostenbau (nicht kartiert), 150 m nordöstl. St. Martin;
- Siedlungsspuren unbekannter Zeit, südlich Köhlerweg;
- Siedlungsspuren, evtl. Pfostenbauten, nördlich Birnbaumsteig;
- Siedlungsspuren, evtl. Gruben- und Pfostenbau, nördlich Birnbaumsteig;
- Siedlungsspuren mit Gruben, Trasse der B 2-neu;
- eingeebnete keltische Viereckschanze, nördlich der B 2-neu;
- vorgeschichtliche Grabhügel, nördlich der B 2-neu;
- vorgeschichtliche Grabhügel, nördlich der B 2-neu;
- Einzelfund aus der Römerzeit, Triftwiesen;

- Siedlungsspuren unbekannter Zeitstellung, östlicher Siedlungsrand/Stadtgrenze.

In jüngster Zeit ist darüber hinaus eine Reihe vor- und frühgeschichtlicher Funde erfolgt; es sind laufend weitere Funde zu erwarten. Der Stadtrat hat deshalb beschlossen, den Flächennutzungsplan erst am Ende des Verfahrens auf den aktuellen Stand zu bringen.

Planungsziele zum Denkmalschutz

Die in der amtlichen Denkmalliste verzeichneten Bauten sollen wegen ihrer gerade für Germering besonders wichtigen heimatgeschichtlichen Bedeutung erhalten und gepflegt werden.

Dies gilt gleichermaßen für die Struktur und das Ortsbild der beiden Siedlungskerne, d. h. der Dorfbereiche von Germering und Unterpffaffenhofen. Hier soll einer Umwandlung in Gewerbe- bzw. in Wohnstrukturen entgegengewirkt und eine möglichst dorftypische Gestaltung und Nutzung mit Handwerks- und dorfverträglichen Kleinbetrieben gesichert werden. Besonders die noch vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe sollen in ihrem Bestand gesichert und im Bedarfsfall weiterentwickelt und nicht durch konkurrierende Nutzungen -wie z. B. durch immissionsempfindliche Wohnbauungen- gefährdet werden. Die noch intakten Dorfränder sollen erhalten bleiben. Generelles Ziel ist auch die Erhaltung der Struktur und Gestalt einiger älterer und besonders zeittypischer Wohnsiedlungen wie z.B. der Wifo-Siedlung.

Die bisher bekannten vor- und frühgeschichtlichen Siedlungsspuren sollen bis zu einer etwaigen Aufdeckung und Erforschung unberührt belassen bleiben. In den Fällen, in denen Baumaßnahmen vorgesehen sind, ist eine rechtzeitige denkmalpflegerische Erforschung durchzuführen.

7. Siedlungsplanung

7.1 Bauflächenausweisungen

Darstellung der Bauflächenausweisungen

Ziel des neuen Flächennutzungsplans ist es, ein langfristiges und flexibles, jedoch auch hinreichend konkretes Konzept der Stadtentwicklung nach den vorgenannten Zielsetzungen vorzugeben. Bestehende wie neu geplante Bauflächen werden hierzu nach folgenden Gesichtspunkten und Zielsetzungen ausgewiesen:

- W Wohnbaufläche: Ausschließlich oder vorrangig dem Wohnen dienende Baufläche; eine Konkretisierung in Reine und Allgemeine Wohngebiete wird erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorgenommen; dabei ist einerseits auf eine je nach Standort zu prüfende Mischung mit Versorgungsnutzungen hinzuwirken, andererseits aber eine Konkurrenzwirkung zu den besonders zu entwickelnden WA-Gebieten in zentralen Lagen zu vermeiden.
- WA Allgemeines Wohngebiet: Vorrangig dem Wohnen dienende Baufläche in zentralen Lagen, in denen Versorgungsnutzungen, insbesondere Läden und Dienstleistungsbetriebe für den kurz- und mittelfristigen Bedarf besonders gefördert werden sollen.

- M Gemischte Baufläche: Dem Wohnen und gewerblichen Nutzungen dienende Baufläche im Stadtzentrumsbereich; eine Konkretisierung in Kern- und Mischgebiete wird erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorgenommen; vorrangig für zentrumstypische Versorgungsnutzungen.
- MI Mischgebiet: Gemischt genutzte Baufläche für Wohnen und nicht wesentlich störendes Gewerbe; insbesondere versorgungsorientierte Gewerbenutzung.
- MD Dorfgebiet: Gemischt genutzte Baufläche mit besonderer Sicherung landwirtschaftlicher Betriebe sowie dorftypischer Handwerks- und Versorgungsbetriebe; ggf. dorfverträgliche Gewerbenutzungen; im Übrigen für Wohnnutzungen.
- GE Gewerbegebiet: Baufläche für allgemeine gewerbliche Nutzungen des sekundären, tertiären oder quartären Sektors; ggf. ist eine Ausrichtung auf besondere Arten von Gewerbebetrieben und die Zulässigkeit von Wohnnutzungen für Betriebsleiter und Aufsichtspersonal in der verbindlichen Bauleitplanung festzulegen.
- SO Sondergebiet: Baufläche mit jeweils angegebener Zweckbestimmung, z. B. für den großflächigen Einzelhandel.

In Germering nicht in Betracht kommt die Ausweisung von Kleinsiedlungsgebieten (WS), Besonderen Wohngebieten (WB) und Industriegebieten (GI). Die Baugebiete für Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs sowie für Einrichtungen der technischen Versorgung sind gesondert und in ihrer jeweiligen konkreten Zweckbestimmung ausgewiesen.

Ursprüngliche Planungsabsicht war es, die Bauflächenausweisungen gegenüber dem alten Flächennutzungsplan zu konkretisieren, d.h. eine detaillierte Untergliederung in Reine und Allgemeine Wohngebiete bzw. in Kern- und Mischgebiete vorzunehmen und Aussagen zur Baudichte zu treffen. Damit sollte vor allem das polyzentrische Konzept gesichert werden, d.h. die besonders zu entwickelnden Nebenzentren sollten hinsichtlich der konkreten Nutzungsart so ausgewiesen werden, dass dort Läden und Dienstleistungsbetriebe konzentriert und gleichzeitig die Baudichte erhöht wird.

Diese ursprüngliche Planungsabsicht wurde im Verlauf des Planungsverfahrens nicht mehr aufrechterhalten bzw. modifiziert, um eine weitergehende Flexibilität für die verbindliche Bauleitplanung sicherzustellen. Mit der jetzt vorgenommenen Ausweisung von Wohnbauflächen einerseits und besonders für Versorgungsnutzungen zu reservierende Allgemeine Wohngebiete andererseits werden die städtebaulichen Planungsziele zur Sicherung des polyzentrischen Konzepts gleichermaßen gewahrt. Gleichzeitig bleibt eine konkrete Einzelfallentscheidung für die Baugebietsfestsetzung in Bebauungsplänen gewahrt.

Mit dem Wegfall der Baudichte-Aussagen im Flächennutzungsplan bleibt die erforderliche Detail-Feststellung und Entscheidung über die Baudichte der verbindlichen Bauleitplanung beibehalten; das Ziel zur Erhöhung der Baudichte in zentralen Bereichen und zur Vermeidung sonstiger genereller Baudichte-Erhöhungen ist dabei zu beachten.

Die im Flächennutzungsplan vorgenommene Abgrenzung der Baugebiete basiert noch auf den ursprünglich vorgesehenen Baugebietsausweisungen mit den WR/WA sowie MK/MI-Kategorien und ferner auf den Baudichteausweisungen, da hierfür Gebiete gleicher Nutzungsart und gleicher Baudichte gebildet werden mussten. Der Untergliederung der Baugebiete liegt ferner die seit langem praktizierte Einteilung des Stadtgebiets in 34 "Instruktionsgebiete" (IG) zugrunde, die im Allgemeinen mit der Einteilung in Bebauungsplan-Gebiete übereinstimmt. Die im Flächennutzungsplan vorgenommene Nummerierung der Baugebiete setzt sich somit aus der IG-Nummer und einer Unternummer zusammen (z. B. Baugebiet Nr. 19-3 = Instruktionsgebiet 19, Teilgebiet 3).

Germering-Nord/Gewerbepark Nord

Die Flächennutzungsplanung sieht als wesentliches Entwicklungsgebiet den Germeringer Norden, d.h. den Bereich zwischen der bestehenden nördlichen Siedlungsgrenze und der Bundesstraße B 2 bzw. ihrer östlichen Verlängerung als B 2-neu vor. In diesem Bereich ist vor allem die Ausweisung gewerblicher Bauflächen im Sinne des Ziels zur wirtschaftlichen Stärkung und zur Verbesserung des Arbeitsplatzangebots vorgesehen. Dabei kommt ein Teil der beabsichtigten gewerblichen Flächen für eine Ausweisung als Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe in Betracht.

Die Stadt Germering hat im Mai 2001 ein Plangutachten durchgeführt, um die Planungen für das Gewerbegebiet Nord zu konkretisieren. Die Stadt entschied sich, die Arbeit der Planungsgemeinschaft Zwischenräume mit der Landschaftsarchitektin Frau Weiß weiter zu verfolgen.

Da die Verfügbarkeit der Grundstücke nicht vollständig gegeben ist, wird im Flächennutzungsplanentwurf ein Teil des Gesamtkonzeptes umgesetzt. In Verlängerung der ST 2544, der so genannten Spange, zur neuen B2 werden östlich und westlich neue Flächen für Gewerbe und Sondergebietsnutzungen dargestellt. Die Stadt Germering beabsichtigt, im Sondergebiet einerseits einen Baumarkt - als Ersatz für nicht mehr bestehende Bauartikel-Abteilungen in anderen Läden - und andererseits die Verlagerung des räumlich beengten Gartencenters an der Münchner Straße zuzulassen. Mit der entsprechenden Sortimentsbeschränkung für diese großflächigen Einzelhandelsbetriebe entstehen keine Risiken für Versorgungsnutzungen im Stadtzentrum oder in den Nebenzentren.

Allerdings stehen sich die landes- und regionalplanerischen Vorgaben über die Größenbeschränkung eines Bau- und eines Gartenmarkts und andererseits betriebswirtschaftliche Erfordernisse hinsichtlich der Tragfähigkeit solcher Betriebe gegenüber. Die Stadt hat hierfür von der BBE-Handelsberatung München ein Gutachten erstellen lassen, das die entsprechenden Größenordnungen feststellt. Landesplanerisch ist von der Kaufkraft des auf den Siedlungsschwerpunkt mit rd. 40.000 Einwohnern bezogenen Einzugsbereichs auszugehen; von der Bedarfs-Situation und der wirtschaftlichen Tragfähigkeit her wird aber von einem Einzugsbereich mit rd. 140.000 Einwohner ausgegangen. Dieser Einzugsbereich würde gemäß dem BBE-Gutachten neben Germering auch das Gebiet der Gemeinden Eichenau, Gilching, Puchheim, Alling, Krailling, Planegg, Weßling, Gauting und Gräfelfing umfassen. In einer Besprechung mit den Nachbargemeinden wurde deshalb auch die Frage einer interkommunalen Verteilung der sortimentsbezogenen Kaufkraft-Kontingente erörtert, aber nicht abschließend geklärt.

Das BBE-Gutachten kommt im Wesentlichen zu folgenden Ergebnissen:

	landesplanerische Maximalwerte	wirtschaftlich optimierter Vorschlag
--	---------------------------------------	---

	Umsatz Mio Euro	Verk.fl. m ²	Stellpl. Anzahl	Fläche ha	Umsatz Mio DM	Verk.fl. m ²	Stellpl. Anzahl	Fläche ha
Baumarkt	4,6	2.500	70	0,6	16,2	4.500	130	1,1
Garten- center	1,6	900	25	0,2	22,5	6.400	160	1,5

Das BBE-Gutachten untersucht darüber hinaus auch den Bedarf und die Tragfähigkeit anderer großflächiger Einzelhandelsbetriebe und stellt dabei zusätzlich die Ansiedlung eines Büro-/PC-Fachmarkts (300 m² Verkaufsfläche, 2,8 Mio. Euro Umsatz), eines Fachmarkts für KFZ-Zubehör (400 m², 2,1 Mio. Euro), eines Elektromarkts (1.200 m²) und ferner eines Möbelmarkts (20.000 m² Verkaufsfläche, 30,7 Mio. Euro Umsatz) zur Diskussion.

Die Stadt Germering ist dem Vorschlag zur Ansiedlung eines landesplanerisch relevanten Möbelmarkts nicht näher getreten; über landesplanerisch nicht relevante Fachmärkte für sonstige Artikel ist bisher keine Entscheidung veranlasst und möglich.

Zur Abklärung aller mit der Entwicklung des Bereichs Germering-Nord zusammenhängenden Fragen hat die Stadt Germering ein Büro für Bauland-Entwicklung beauftragt, das die Grundstücks-Verfügbarkeit und die Eigentümer-Erwartungen, die wirtschaftlichen und städtebaulichen Möglichkeiten, die Größenordnung, Situierung und Nutzung der einzelnen Teilbereiche zusammenfassend abklären soll.

Umfang der Bauflächenausweisungen und Entwicklungspotential

Der Flächennutzungsplan sieht insgesamt die Ausweisung von etwa 480 ha Bauflächen vor (ohne Bauflächen für den Gemeinbedarf), wovon etwa 31 ha unbebaut sind und etwa 8 ha als teilbebaut (d.h. Zuwachsmöglichkeiten auf dem Grundstück) beurteilt werden (s. a. Tab. 17).

Gegliedert nach der ausgewiesenen Art der baulichen Nutzung ergeben sich:

Nutzungsart		Größe ha	dav. unbebaut ha	dav. teilbebaut ha
W	Wohnbauflächen	357,4	19,3	4,0
WA	Allgemeine Wohngebiete	40,3	4,0	2,5
M	Gemischte Bauflächen	20,7	0,7	1,0
MI	Mischgebiete	15,1	0,9	0,1
MD	Dorfgebiete	23,7	0,8	0
GE	Gewerbegebiete	17,4	5,5	0
SO	Sondergebiete	2,6	0,2	0
Summe		477,2	31,4	7,6

Die Summe der Wohnbauflächen (d. h. der als Wohnbauflächen und als Allgemeine Wohngebiete ausgewiesenen Flächen) umfasst somit rd. 398 ha und nimmt damit ca. 83 % des gesamten Siedlungsgebiets ein. Die gemischten Bauflächen (Gemischte Bauflächen, Mischgebiete und Dorfgebiete) haben eine Größe von rd. 60 ha und damit einen Anteil von ca. 12 % an der Siedlungsfläche; die Gewerbe- und Sondergebiete umfassen 20 ha bzw. 4 %.

Der Anteil der unbebauten Flächen an den Gesamtausweisungen liegt bei 6,6 %.

Ausgehend von den in den Flächennutzungsplan-Arbeitsentwürfen dargestellten Angaben zum Maß der baulichen Nutzung (Baudichtewerte - siehe auch Tabelle 17), den oben dargelegten Nutzungsanteilen sowie unter Berücksichtigung der infolge von Baulückenschließungen sowie einzelner Baudichte-Erhöhungen möglichen inneren Verdichtungen errechnet sich für die ausgewiesenen Bauflächen (d. h. ohne das Entwicklungsgebiet Germering-Nord) ein möglicher baulicher Zuwachs von insgesamt rd. 186.000 m² Wohn-Geschoßfläche (für rd. 4.000 Einwohner) und von insgesamt rd. 4.000 m² Gewerbe-Geschoßfläche (für rd. 700 Arbeitsplätze).

Bei 13,7 ha Gewerbe- und Sondergebietsausweisungen in Germering-Nord mit einer angenommenen Baudichte von GFZ 0,8 wäre eine zusätzliche Gewerbe-Geschoßfläche von 100.000 bis 110.000 m² für etwa 1.000 Arbeitsplätze möglich.

7.2 **Bauflächen-Neuausweisungen und -Umstrukturierungen**

Der Flächennutzungsplan sieht im Wesentlichen folgende Baugebietsneuausweisungen bzw. Entwicklungsmaßnahmen vor:

Planungsgebiet Kreuzlinger Feld (Baugebiete Nr. 33-1, -2 und -3)

Neben Germering-Nord ist das Kreuzlinger Feld das zweite große Entwicklungsgebiet der Stadt Germering. Das Kreuzlinger Feld liegt im Westen des Siedlungsbereichs, südlich der Bahnlinie und besteht aus dem rd. 10 ha großen Teilbereich zwischen der Bahnlinie im Norden und der Alfons-Baumann-Straße im Süden und dem rd. 4 ha großen Gebiet Teilbereich zwischen der Alfons-Baumann-Straße im Norden, der Realschule im Osten, dem Masurenweg im Süden und den Kleingärten im Westen.

Im Bereich des Kreuzlinger Felds sieht der Fachplan Landschaft den besonders bedeutsamen, durch das Feuerwehrgebäude am Starnberger Weg allerdings bereits eingeschränkten Ost-West-Grünzug südlich entlang der Bahnlinie, die Ostwest-Grünzüge entlang der Alfons-Baumann-Straße und des Masurenwegs, sowie den Nordsüd-Grünzug entlang des Starnberger Wegs mit dem davon abzweigenden Nordsüd-Grünzug entlang eines Fußwegs vor.

Das Planungsgebiet Kreuzlinger Feld ist generell für Wohnsiedlungsentwicklungen und zur Unterbringung von Versorgungsnutzungen für die westlichen Stadtteile geeignet und vorgesehen. Dabei sollen an der Kreuzlinger Straße Versorgungseinrichtungen im Sinne eines Stadtteilzentrums für den Bereich des Stadtteils "Kerschensteiner Gebiet/Kreuzlinger Feld" geschaffen werden. Der nördliche Bereich, südlich entlang der Bahnlinie und des dort vorgesehenen Grünzugs soll in Hinblick auf den Immissionsschutz, aber auch in Hinblick auf die ungünstige Versorgungsstruktur in diesem Stadtteil vor allem Dienstleistungs-Gewerbebetriebe, ggf. in Form von Handwerkerhöfen mit dem dazugehörigen Wohnen aufnehmen. Ferner hat der bisher vor allem auf Hallensport konzentrierte Turn- und Sport-Verein Unterpfaffenhofen (TSV) einen Bedarf an Freiflächen-Sportanlagen in günstiger Zuordnung zur bestehenden TSV-Halle an der Alfons-Baumann-Straße angemeldet (vgl. Kap. 10). Weiterhin ist beabsichtigt, im Bereich des Kreuzlinger Felds ein größeres Altenheim und einen Kindergarten zu schaffen.

Dementsprechend sieht der Flächennutzungsplan folgende Ausweisungen vor:

Im Norden wird ein ca. 30 m breiter Grünstreifen südlich entlang der Bahnlinie ausgewiesen; zusammen mit der Bahntrasse und der Landsberger Straße ergibt sich so eine mehr als 50 m breite Freifläche, die damit den Vorgaben des Klimagutachtens entspricht. Südlich davon ist ein rd. 1,8 ha großes Gewerbegebiet mit eingeschränkten Nutzungen (Emissionsbeschränkung) vorgesehen (Baugebiet Nr. 33-3). Südlich

davon und getrennt durch einen kleinen Grünzug (der erforderlichenfalls auch Lärmschutzeinrichtungen aufnehmen soll), ist bis zur Alfons-Baumann-Straße im Süden eine rd. 4,0 ha große Wohnbaufläche (Baugebiet Nr. 33-1) ausgewiesen, an die sich im Osten, entlang der Kreuzlinger und z. T. entlang der Alfons-Baumann-Straße, ein rd. 1,5 ha großes Allgemeines Wohngebiet (Baugebiet Nr. 33-2) anschließt, das ggf. auch das geplante Altenheim beinhalten soll. Auf der kleinen Freifläche südlich davon, d.h. östlich der TSV-Turnhalle ist ein Kindergarten vorgesehen.

Unter der Annahme einer durchschnittlichen Baudichte von GFZ 0,8 für alle drei Baugebietsteile errechnet sich ein möglicher baulicher Zuwachs von rd. 40.000 m² Wohn-Geschoßfläche für fast 900 Einwohner und rd. 16.000 m² Gewerbe-Geschoßfläche für etwa 160 Arbeitsplätze.

Auf den vorhandenen Freiflächen südlich der Alfons-Baumann-Straße, westlich der Realschule mit ihrem Sportplatz sind keine weiteren Baugebiete, sondern eine rd. 2,0 ha große Sportfläche (als TSV-Anlage, oder bei einem entsprechenden Flächentausch als Ersatzfläche für den Realschul-Sportplatz) und ferner eine ca. 2,8 ha große Erweiterung der Kleingartenanlagen ausgewiesen.

Mit diesen Ausweisungen entspricht die Planung Kreuzlinger Feld in vollem Umfang den Vorgaben des Landschaftsplans.

Planungsgebiet Starnberger Weg / Brückenstraße (Baugebiet Nr. 11-11)

Nördlich des Planungsgebiets Kreuzlinger Feld, getrennt durch die Bahnlinie und die Landsberger Straße besteht eine im Osten von der Wohnbebauung am Starnberger Weg, im Norden von der Brückenstraße und dem anschließenden Dorfgebiet Unterpaffenhofen und im Osten von der Wohnbebauung an der Karwendel- und Zugspitzstraße umgebene, rd. 2,7 ha große Freifläche. Dieses Gebiet ist bereits im bisherigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche vorgesehen.

Der Flächennutzungsplan-Vorentwurf sieht wiederum eine Ausweisung als rd. 1,9 ha große Wohnbaufläche vor. Aufgrund der Situierung im Stadtgefüge kommt hier eine stärkere Nutzungsmischung im Sinne der Schaffung eines Stadtteilzentrums nicht in Betracht; wegen der Immissionsvorbelastungen durch die Verkehrsanlagen im Süden und durch die Landwirtschaftsbetriebe im Norden erfolgt die Ausweisung als Wohnbaufläche (Baugebiet Nr. 11-11), deren konkrete Baugebiets-Bestimmung erst im Bebauungsplan festzulegen ist. Im Südwesten des Baugebiets ist eine Auffahrtsrampe zur Herstellung einer Verknüpfung des Starnberger Wegs mit der Landsberger Straße (St 2068) vorgesehen. Östlich davon schließt sich entlang der Landsberger Straße eine rd. 30 m breite Abstands-Grünfläche an, die ggf. auch erforderliche Lärmschutzeinrichtungen des Baugebiets aufnehmen kann. Im Norden, entlang der Brückenstraße ist ebenfalls eine (einschließlich der Verkehrsfläche der Brückenstraße) rd. 30 m breite Abstands-Grünfläche zu den Landwirtschafts-Anwesen von Unterpaffenhofen-Dorf ausgewiesen.

Bei einer angenommenen Baudichte von GFZ 0,6 ist ein baulicher Zuwachs von rd. 11.500 m² Wohn-Geschoßfläche für etwa 250 Einwohner möglich.

Planungsgebiet zwischen Nebeler Straße und Mitterweg (Baugebiet Nr. 11-4)

Mit der 11. Flächennutzungsplan-Änderung wurde die Wohnbaufläche östlich des ehemaligen Mannhart-Geländes, nördlich der Nebeler Straße nach Norden hin vergrößert. Dadurch entstand östlich davon eine Siedlungslücke, die mit dem Flächennutzungsplan geschlossen werden soll; die bisherige Flächennutzungsplan-Ausweisung als Grünfläche/ Kleingärten wird in Hinblick auf die Kleingarten-Erweiterung am

Kreuzlinger Feld und mangels eines weiteren Kleingarten-Bedarfs in diesem Teilraum nicht mehr aufrechterhalten.

Diese fast 2 ha große und an der Nebeler Straße teilweise bebaute Fläche wird als Wohnbaufläche ausgewiesen (Baugebiet Nr. 11-4) und kann bei einer angenommenen Baudichte von GFZ 0,4 einen baulichen Zuwachs von etwa 6.000 m² Wohngeschoßfläche für ca. 130 Einwohner aufnehmen.

Östlich davon ist ein nach Norden, in die freie Landschaft gerichteter Grünzug vorgesehen.

Planungsgebiet Baumschule/Landsberger Straße (Baugebiet 20-6 und -7)

Die nördlich der Landsberger Straße, in südlicher Fortsetzung der Fliederstraße bestehende, rd. 1,5 ha große private Baumschule soll längerfristig aufgelöst werden; der Eigentümer hat eine Ausweisung als Baufläche beantragt. Obwohl es sich hier um eine der letzten Freiflächen in Germering handelt, hat der Stadtrat in Abwägung der Belange einer teilweisen Ausweisung als Wohnbaufläche zugestimmt: die östliche Fläche wird im Nordteil als rd. 0,5 ha große Wohnbaufläche (Baugebiet Nr. 20-6) und im Südteil an der Landsberger Straße als 0,3 ha großes Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen (Baugebiet Nr. 20-7). Bei einer Baudichte von GFZ 0,8 ergibt sich ein möglicher baulicher Zuwachs von fast 5.000 m² Geschoßfläche für gut 100 Einwohner. Die westliche Teilfläche der Baumschule soll dauerhaft als Grünfläche/Spielplatz gesichert werden; im Nordwesten ist eine Teilfläche zur Abrundung der Schul-Gemeinbedarfsfläche vorgesehen.

Sonstige Baugebiets-Neuausweisungen

Neben den o. g. größeren Baugebiets-Neuausweisungen enthält der neue Flächennutzungsplan gegenüber dem bisher gültigen Flächennutzungsplan einige kleinere Korrekturen und Abrundungen.

Dabei sind auch die im bisherigen Flächennutzungsplan bereits ausgewiesenen und teilweise durch Bebauungspläne bereits mit Baurecht versehenen, jedoch noch nicht realisierten Baugebiete bzw. Baugebiets-Teile beinhaltet. Die größten davon sind:

- das Baugebiet Nr. 11-9, Reines Wohngebiet an der Salzstraße (11.FNP-Änderung),
- das Baugebiet Nr. 21-12, Gewerbegebiet nördlich der Augsburgs Straße,
- das Baugebiet 27-2, Wohngebiet südlich davon, südlich der Augsburgs Straße,
- die Baugebiete Nr. 23-3, 24-9 und 24-10, Wohngebiete nördlich des Rathauses,
- die Baugebiete Nr. 24-1, 26-7 und 26-12, Wohngebiete Steinberg-/Josef-Kistler-Straße.

Allein in diesen Gebieten können etwa 1.200 Einwohner und etwa 250 Arbeitsplätze untergebracht werden.

Flächenmäßig nicht von Bedeutung, jedoch ortsgestalterisch relevant ist die Erweiterung der als Sondergebiet (Baugebiet Nr. 21-13) ausgewiesenen, bestehenden Tankstelle an der östlichen Ortseinfahrt, nördlich der Landsberger Straße/B 2. Die Tankstellenfläche soll um eine Pkw-Waschanlage nach Osten hin, d. h. im Bereich des regionalen Grünzugs und des Trenngrünbereichs erweitert werden. Der Stadtrat Germering hat diese Ausweisung befürwortet, da ein anderer geeigneter Standort derzeit nicht zur Verfügung steht und die Schaffung einer Pkw-Waschanlage für den Germeringer Bedarf dringend erforderlich ist.

Umstrukturierungen

Der Flächennutzungsplan sieht - u. a. auch in Hinblick auf das angestrebte polyzentrische Versorgungskonzept - einige Umstrukturierungen, jeweils verbunden mit entsprechenden Baudichte-Erhöhungen vor. Dies betrifft insbesondere Bereiche in Harthaus, an der St.Cäcilia-/Hubertusstraße, Landsberger Straße und an der Hartstraße.

Die aus stadtplanerischer Sicht sehr zu prüfende Frage einer umfassenderen Strukturveränderung im Bereich des S-Bahnhofs Harthaus wird derzeit nicht weiterverfolgt.

Infolge der Auflassung des großen, metallverarbeitenden Gewerbebetriebs Mannhart am nordwestlichen Siedlungsrand hat die Stadt Germering eine städtebauliche Studie zur Nachfolge-Nutzung und -Gestaltung erstellen lassen. Die Ergebnisse dieser Untersuchung wurden in den Flächennutzungsplan-Vorentwurf übernommen. Dieses rd. 2,7 ha große und teilweise durch kleinere Firmen genutzte Gebiet (Baugebiet Nr. 11-1) ist dementsprechend als Mischgebiet ausgewiesen.

Hinsichtlich der - nicht im Flächennutzungsplan ausgewiesenen - Baudichten wird generell keine bauliche Verdichtung bebauter Bereiche angestrebt; die o. g. Verdichtungen zur Ermöglichung und Erleichterung des polyzentrischen Konzepts beschränken sich auf wenige, konkrete Einzelfälle. Im Übrigen soll durch die Beibehaltung der bisherigen Baudichten die soziale Struktur bebauter Bereiche beibehalten sowie der Durchgrünungsanteil und die städtebauliche Gestalt gesichert werden.

Insgesamt weicht der Flächennutzungsplan in einzelnen Bereichen von anderslautenden Festsetzungen in meist älteren und überholten Bebauungsplänen ab, wenn dies im Sinne einer geordneten Stadtstruktur erforderlich ist.

7.3 Gemeinbedarfs- und Grünflächen

(Siehe auch Anhang, Tab. 18 und 19)

Kommunale Verwaltung

Die städtischen Dienststellen sind im Rathaus Germering (Hauptamt, Ordnungsamt, Bauamt) und im Rathaus Unterpffaffenhofen (Finanzverwaltung; Jugend, Familie und Senioren; Rechnungsprüfungsamt) sowie auch in der Stadthalle (Kulturamt, Stadthaltenverwaltung) und im Gebäude Gabriele-Münter-Straße (Stadtwerke) untergebracht.

Im Bereich des Stadtzentrums ist eine Fläche für die Schaffung eines neuen, zentralen Rathauses reserviert.

Polizei, Feuerwehr, Rettungsdienst

Für die bislang im Rathaus Germering untergebrachte Polizeiinspektion Germering ist an der Waldstraße ein neues Gebäude auf einem ca. 0,4 ha großen Grundstück errichtet worden.

Die freiwillige Feuerwehr Germering ist in einem Gebäude an der Augsburgener Straße untergebracht, die freiwillige Feuerwehr Unterpffaffenhofen in einem Gebäude am Starnberger Weg/südlich der Bahnlinie. Für beide Feuerwehren weist der Flächennutzungsplan jeweils östliche Erweiterungsflächen aus.

Die Sanitätskolonne Germering des Roten Kreuzes verfügt über ein Gebäude an der Salz-/ Schmiedstraße.

Post/Telekom

Die Poststelle ist im Gebäude des Einkaufsmarkts im Stadtzentrum untergebracht. Ferner bestehen die Poststelle II in Neugermering/Harthaus an der Landsberger Straße

und die Fernsprechvermittlungsstelle an der Unteren Bahnhofstraße.

Kirchen

Im Stadtgebiet bestehen die katholischen Pfarreien

- Germering- St. Martin mit der Pfarrkirche St. Martin am Rathausplatz sowie dazugehörendem Pfarrzentrum und Pfarrhof, zu der auch die alte Dorfkirche St. Martin mit dem Friedhof und der Pfarrkindergarten an der Kirchenstraße gehört,
- Neugermering- St. Cäcilia mit der Pfarrkirche St. Cäcilia an der Landsberger-/St.-Cäcilia-Straße mit Pfarrheim, Kindergarten und Pfarrhaus sowie dem Kindergarten an der Luitpoldstraße und
- Unterpfaffenhofen- St. Johannes Bosco mit der Pfarrkirche St. Johannes Bosco an der Otto-Wagner-Straße einschließlich Pfarrheim, Pfarrhaus und Kindertagesstätte, zu der auch die alte Dorfkirche St. Jakob mit dem Friedhof, die Kindertagesstätte an der Kerschensteiner Straße und das Caritas-Altersheim an der Parkstraße gehören.

Ferner bestehen die evangelischen Pfarreien

- Unterpfaffenhofen-Jesus-Christus-Kirche mit der Jesus-Christus-Kirche an der Hartstraße einschließlich Pfarrhaus und
- Germering-Dietrich-Bonhoeffer-Kirche mit der Dietrich-Bonhoeffer-Kirche an der Goethestraße einschließlich Pfarrhaus und Kindergarten; Gemeindestützpunkt mit Pfarrhaus an der Wittelsbacher-/Fliederstraße.

Kindergärten

In Germering bestehen derzeit die drei städtischen Kindergärten

- Kleiner Muck am Volksfestplatz mit 125 Plätzen,
- an der Kriemhildenstraße mit 65 Plätzen und
- im Ortszentrum mit 90 Plätzen

und die vorgenannten sechs kirchlichen Kindergärten

- St.Nikolaus an der Kerschensteiner Straße mit 75 Plätzen,
 - Don Bosco an der Otto-Wagner-Straße mit 100 Plätzen,
 - St. Cäcilia I an der St.-Cäcilia-Straße mit 75 Plätzen,
 - St. Cäcilia II an der Luitpoldstraße mit 100 Plätzen,
 - St. Martin an der Kirchenstraße mit 100 Plätzen sowie der
 - evang. Kindergarten an der Goethestraße mit 50 Plätzen,
- insgesamt 9 Kindergärten mit zusammen 780 Plätzen sowie ferner der Schulkindergarten Kirchenstraße mit 30 Plätzen, zusammen also 10 Kindergärten mit insgesamt 810 Plätzen.

Eine Kindergarten-Neubaupläche ist im Bereich des Kreuzlinger Felds, östlich der Kreuzlinger-, südlich der Alfons-Baumann-Straße ausgewiesen.

Sonstige Betreuungseinrichtungen für Kinder

In den drei städtischen Kinderhorten an der Kirchen-, der Kriemhilden- und der Kleinfeldstraße sowie im katholischen Kinderhort St. Nikolaus an der Kerschensteiner Straße bestehen etwas über 120 Plätze. Ferner bestehen mehrere sonstige Kinderbetreuungs-Einrichtungen für Kleinkinder und Kinder der unterschiedlichen Altersstufen (auf die hier nicht näher eingegangen wird).

Schulen

In Germering bestehen folgende Grundschulen:

- die Grundschule an der Kleinfeldstraße,
- die Grundschule an der Wittelsbacher-Straße,
- die Grundschule (und Hauptschule) an der Kerschensteiner Straße und
- die Grundschule (und Teilhauptschule I) an der Kirchenstraße

und folgende Hauptschulen:

- die Hauptschule an der Kerschensteiner Straße,
- die Teilhauptschule I an der Kirchenstraße
- und die Hauptschule an der Wittelsbacher-Straße.

Ferner besteht das vom Landkreis getragene sonderpädagogische Förderzentrum an der Kerschensteiner Straße, das Carl-Spitzweg-Gymnasium am Masurenweg und das Max-Born-Gymnasium an der Johann-Sebastian-Bach-Straße, die Staatliche Realschule Unterpffaffenhofen am Masurenweg und ferner die Kindermal- und Musikschule an der Planegger Straße und die Volkshochschule an der Gabriele-Münter-Straße. Ein Erweiterungs- bzw. Flächenbedarf für Schulen ist nicht bekannt.

Alteneinrichtungen

In Germering bestehen das Altenheim Don Bosco am der Parkstraße und das Altenpflegeheim an der Salzstraße.

Ein weiterer Altenheim-Standort ist im Bereich des Neuplanungsgebiets Kreuzlinger Feld, innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets an der Kreuzlinger Straße reserviert.

Sonstige Gemeinbedarfseinrichtungen

Als weitere, sehr bedeutende Gemeinbedarfseinrichtung besteht die neue Stadthalle im Stadtzentrum mit ihren vielfältigen kulturellen und sozialen Angeboten.

Ferner bestehen das Jugendzentrum am Aubinger Weg, das Kulturzentrum Roßstall an der Augsburger Straße und das Jugendzentrum am Bahnhofplatz.

Sportanlagen

In Germering bestehen im Wesentlichen drei große Sportanlagen:

- das rd. 2 ha große Gelände des SV Germering an der Spange/Max-Reger-Straße mit dem Stadion und einem Trainingsplatz sowie dem danebenliegenden Hallenbad,
- die TSV-Turnhalle an der Alfons-Baumann-Straße und
- das Freibad mit dem Schützenheim und dem Eisstadion sowie einem rd. 1 ha großen Sportplatz an der Bertha-von-Suttner-Straße.

Das Stadiongelände des SV Germering ist räumlich beengt und infolge der benachbarten hohen Wohnbebauung immissionsschutzmäßig ungünstig untergebracht; die beabsichtigten Erweiterungsflächen für Trainingsplätze sind an diesem Standort nicht möglich. Auch der TSV Unterpffaffenhofen hat einen Bedarf an Freisportanlagen angemeldet.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wurde eine Bedarfs-Abschätzung vorgenommen, die für Germering insgesamt einen Freisportanlagen-Flächenbedarf in der Größenordnung von etwa 30 ha (ca. 7,5 m² pro Einwohner) ergab, wenn man nicht von beengten Intensiv-Nutzungen ausgeht, sondern die Anlage von "Sport-Parks" mit

einem umfassenderen Freizeit-Angebot in Betracht zieht. Aufgrund der Größe der Stadt Germering und der Ausdehnung ihrer Siedlungsflächen, aber auch in Hinblick auf die historische Vereinsentwicklung in Germering und Unterpfaffenhofen wurde vorgeschlagen, ein Sportgelände im Germeringer Nordosten und ein Sportgelände westlich Unterpfaffenhofen, südlich der Bahnlinie langfristig zu reservieren. Die Stadt Germering sieht für so umfangreiche und langfristige Flächenausweisungen derzeit keine unmittelbare Erforderlichkeit und auch keine Realisierungschancen. Eine detaillierte Planung zur Ausweisung größerer Sport- und Freizeitanlagen wird deshalb nicht vorgenommen.

Der Bedarf an Trainingsplätzen des SV-Germering soll innerhalb des von der Planung ausgenommenen Entwicklungsbereichs Germering-Nord gedeckt werden. Für den TSV Unterpfaffenhofen wird die vorbeschriebene rd. 2 ha große Sportfläche im Planungsgebiet Kreuzlinger Feld ausgewiesen.

Als langfristige Flächensicherung für zukünftig eventuell erforderlich werdende Sport- und Freizeitanlagen werden zwei größere Bereiche als Grünflächen ohne nähere Zweckbestimmung ausgewiesen:

- die rd. 18 ha große Freifläche Neugermering-Nord, zwischen B 2-neu und Birnbaumsteig, östlich des Abenteuerspielplatzes und der Bebauung an der Berliner Straße
- die rd. 6 ha große Freifläche Unterpfaffenhofen-West, südlich der Bahnlinie, westlich des Starnberger Wegs und des dort bestehenden Gärtnereibetriebs.

Als weitere Sport- und Freizeitanlagen bestehen die Skate-Board-Bahn am Freibad/Starnberger Weg, die Tennisplätze im Westpark-Gelände und die Hallen-Tennisanlagen an der Schmiedstraße sowie die Schulsportplätze an der Hörwegstraße und am Max-Born-Gymnasium.

Ohne die Tennisanlagen und die Schulsportplätze weist der Flächennutzungsplan somit etwa 5 ha Sportanlagen-Flächen aus (bestehendes SVG-Stadion, neue TSV-Fläche, bestehender Sportplatz am Eisstadion; dies ergibt bei einem Bevölkerungsgrenzwert von 40.000 Einwohnern einen Wert von 1,25 m² pro Einwohner.

Im Süd-Westen stellt der Flächennutzungsplan ein Sondergebiet für eine Golfplatznutzung dar.

Spielplätze

Im Flächennutzungsplan sind die vorhandenen, größeren sowie geplante neue Spielplatz-Grünflächen vor allem an den Siedlungsrändern ausgewiesen. In der Summe ergibt sich eine Fläche von etwa 7 ha bzw. von 1,7 m² pro Einwohner.

Sonstige Grünflächen

Ferner sind im Flächennutzungsplan-Vorentwurf insgesamt

- rd. 28 ha Grünflächen/Parkanlagen,
- rd. 13 ha Grünflächen/Kleingärten,
- rd. 9 ha Grünflächen mit mehrfacher Zweckbestimmung und
- rd. 54 ha Grünflächen ohne ausgewiesene Zweckbestimmung (einschließlich der o. g. Reserveflächen in Neugermering-Nord (18 ha) und Unterpfaffenhofen-West (6 ha) dargestellt.

Diese sonstigen Grünflächen ergeben in der Summe 104 ha bzw. 26 m² pro Einwohner.

Friedhöfe

In Germering besteht der St.-Martin-Friedhof an der Hörwegstraße, der einschließlich einer neu ausgewiesenen östlichen Erweiterungsfläche eine Größe von 5,9 ha umfasst, sowie der Waldfriedhof östlich der Otto-Wagner-Straße mit einer Größe von 9,1 ha einschließlich einer neu ausgewiesenen nördlichen Erweiterungsfläche. Zusammen mit dem kleinen Kirchfriedhof St. Jakob in Unterpaffenhofen -der ebenfalls im Bereich der Angerfläche erweitert werden kann- ergibt sich eine Friedhofsfläche von rd. 16 ha. Mit einem Wert von 4 m² pro Einwohner reichen diese Friedhofsflächen langfristig aus.

Die nördliche Erweiterungsfläche des Waldfriedhofs liegt in einem Bereich, der rechtlich als Wald eingestuft ist.

7.4 Technische Infrastruktur

Wasserversorgung

Das Stadtgebiet Germering wird durch

- die städtische Wasserversorgungsanlage (Brunnen I und II am Nebeler Weg; Wasserschutzgebietsverordnung vom 01.02.1980) mit dem städtischen Hochbehälter (nördlich des Anwesens Parsberger) und
- die Wasserversorgungsanlage des Wasserbeschaffungsverbands Germering (Brunnenanlage am Obermoosweg; Wasserschutzgebietsverordnung vom 02.12.1977) versorgt.

Nach Angaben des Gesundheitsamts ist das geförderte Wasser mit chlorierten Kohlenwasserstoffen, Nitrat und Pflanzenschutzmittel-Rückständen zwar unterhalb der Grenzwerte, aber doch so belastet, dass zumindest eine zusätzliche Notversorgung angeraten wurde. Ein deshalb 1991 im Auftrag der Stadt Germering erstelltes Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass die Schutzzonen der Wasserschutzgebietsverordnungen in Hinblick auf die heutigen Bodenbelastungen größer bemessen werden sollten. Seitens des Wasserwerks wurde daraufhin vorgeschlagen, die beiden Wasserschutzgebiete zu erweitern, d.h. mittels einer Zone III zusammenzufassen und nach Westen sowie nach Süden zu vergrößern; die Schutzzone IIIa würde demnach im Westen bis zum Anwesen Parsberger reichen und im Süden Gut Hüll einschließen, also weit in das Gemeindegebiet Gilching reichen. Der Stadtrat hat entschieden, keine Schutzgebiets-Erweiterung mittels einer entsprechenden Rechtsverordnung vorzusehen, jedoch auf einen tatsächlichen Schutz - eventuell mittels freiwilliger Vereinbarungen mit Landwirten - hinzuwirken; der Bereich ist deshalb im Flächennutzungsplan als "erweiterte Wasserschutzfläche" gekennzeichnet.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die Anlagen des Abwasserverbands Ampergruppe (AVA, Sitz Eichenau). Das örtliche Kanalisationsnetz führt zu der Hauptsammelleitung im Westen (Starnberger Weg - Allinger Straße - Burgweg) bzw. zu der damit verbundenen Hauptsammelleitung im Norden (Hoflacher Straße - Triebstraße - Schmiedstraße - Augsburgs Straße). Mit Ausnahme der am Parsberg gelegenen Waldgaststätte Schusterhäusl und einzelner Anwesen sind alle Ortsteile angeschlossen. Vorfluter der Verbands-Kläranlage bei Geiselbullach ist die Amper.

Besondere Erfordernisse hinsichtlich der Abwasserbeseitigung sind nicht bekannt. Es ist auch davon auszugehen, dass das der Stadt zugewiesene Abwasserkontingent ausreicht und dass besondere Maßnahmen für Kanalnetz und Kläranlage nicht erforderlich sind.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung obliegt dem Landkreis Fürstentfeldbruck. Das derzeitige Abfallwirtschaftskonzept des Landkreises sieht für Germering drei große Wertstoffhöfe mit einem Einzugsbereich von jeweils mehr als 10.000 Einwohnern vor. Hiervon besteht einer im Norden, auf dem Gelände des städtischen Bauhofs an der Schmiedstraße, einer im Südwesten, westlich des Sarnberger Wegs und einer im Osten, östlich des Bahnhofs Harthaus auf Münchner Flur.

Diese bestehenden Anlagen reichen aus; Neuausweisungen sind deshalb nicht vorgesehen.

Stromversorgung und Elektrizitäts-Fernleitungen

Die Stromversorgung im Stadtgebiet erfolgt durch die Isar-Amperwerke AG (IAW) bzw. die E-ON. Die Betriebsleitung Germering der IAW einschließlich Betriebs-Wohngebäuden ist auf einer Fläche an der Augsburgsburger Straße untergebracht, die im Flächennutzungsplan als Versorgungsfläche ausgewiesen ist.

Die Stromversorgung durch die IAW erfolgt über das 110/20 kV-Umspannwerk Hartstraße. In das Umspannwerk wird von Süden über das entlang der St 2544 verlaufende 110 kV-Kabel und von Norden (Kabelaufführungsanlage an der Landsberger Straße) über ein 110 kV-Kabel eingespeist. Die innere Verteilung erfolgt über 20 kV-Kabel und -Trafostationen.

Außerhalb des Siedlungsgebiets setzt sich das IAW-Versorgungsnetz nur noch mittels der 20 kV-Freileitung Unterpfaffenhofen - Wandlheim - Nebel mit Abzweig zum Brunnen am Nebeler Weg und der 20 kV-Freileitung Germering - Eichenau fort.

Als oberirdische Fernleitungen sind ferner die Freileitungen der Bayernwerk AG (BAG) zu beachten, d.h. im Westen von Germering die 380/110 kV-Leitung Oberbrunn - Oberbachern mit der parallel dazu geführten 110 kV-Leitung Murnau - Karlsfeld sowie die quer durch das Siedlungsgebiet verlaufende 110 kV-Leitung Oberbrunn - Karlsfeld, die zwischen den Kabelaufführungsanlagen an der Landsberger und an der Augsburgsburger Straße verkabelt ist.

Ferner besteht die ebenfalls das Siedlungsgebiet überspannende 110 kV-Bahnstromleitung Kochel - Pasing der Deutschen Bahn AG.

Windkraft- und Mobilfunkanlagen

Zur Schaffung von Windkraft- wie auch von Mobilfunkanlagen erfolgt im Flächennutzungsplan eine mit der Landschaftsplanung abgestimmte Flächenzuweisung südwestlich des Siedlungsgebiets, d.h. nördlich der A 96, westlich des Wertstoffhofs am Sarnberger Weg. Dieser Standort eignet sich wegen seiner sowohl hinsichtlich der Windhöflichkeit wie auch hinsichtlich des Ausstrahlungsbereichs günstigen Lage und wird andererseits als verträglich sowohl hinsichtlich des Landschafts- und Ortsbilds wie auch hinsichtlich der Immissionsschutzbelange beurteilt.

Die Flächenzuweisung dient der Standortsicherung für den Fall der Beantragung solcher Projekte wie auch der Vermeidung des Entstehens solcher Anlagen an weniger geeigneten Standorten.

Gasversorgung und Gas- bzw. Treibstofffernleitungen

Die Gasversorgung in Germering erfolgt durch die Stadtwerke München. Ortsplanerisches Ziel ist es, die relativ umweltfreundliche Gasversorgung weiter auszubauen.

Im äußersten Westen des Stadtgebiets (nordwestlich Parsberger) verläuft die Fernleitung Egmatung - Kissing der Bayerngas GmbH.

Ferner ist die sog. Nato-Pipeline Lechfeld - Unterpfaffenhofen der Fernleitungs-
betriebsgesellschaft mbH, Bonn zu beachten, die von Westen (nördlich Parsberger) über
das Geisenbrunner Feld südlich Nebel und westlich Kleßheim nördlich parallel zur A
96 und am Starnberger Weg zum IVG-Gelände Krailling (ehemals als Wifo-Gelände
bezeichnet) führt, in dem auch eine große, private Flüssiggas-Tankanlage besteht.

Richtfunkstrecken und Bauhöhenbeschränkungszone

Das Stadtgebiet Germering ist von Richtfunkstrecken der Post/Telekom berührt, die
in den Flächennutzungsplan übernommen sind.

Germering liegt in der Einflugschneise des Werkflugplatzes Oberpfaffenhofen, dessen
zukünftige Nutzung derzeit von der drei beteiligten Gemeinden einer Neukonzeption
unterzogen wird; der Flugbetrieb soll dabei jedenfalls aufrechterhalten bleiben. Die
Startbahnachse ist im Flächennutzungsplan dargestellt. Hinsichtlich des Fluglärm-
Schutzes trifft der Regionalplan München verbindliche Festlegungen; Germering ist
demnach von Lärmschutzzonen nicht betroffen.

Abbau von Bodenschätzen, Altlasten

Im Stadtgebiet Germering bestehen keine Kies- oder sonstige Abbaugelände und sind
auch im Regionalplan nicht vorgesehen.

Im Altlasten-Kataster des Landratsamts Fürstfeldbruck sind 18 Altlasten-
Verdachts-Flächen eingetragen, von denen 10 als unbedenklich, 3 als bedenklich und
5 als gefährlich eingestuft werden (siehe Anhang. Tab. 14). Im Flächennutzungsplan
sind diese Standorte gekennzeichnet: eine Bebauung oder Freiflächennutzung, ggf.
auch eine landwirtschaftliche Nutzung wird bei den bedenklichen und gefährlichen
Standorten grundsätzlich nicht in Betracht zu ziehen sein, sofern damit nicht eine Bo-
densanierung verbunden ist.

Zusammenfassung

Der neue Flächennutzungsplan der Stadt Germering ersetzt den bisherigen, kurz vor der
Gebietsreform im Jahr 1978 aufgestellten gemeinsamen Flächennutzungsplan der damali-
gen Gemeinden Unterpfaffenhofen und Germering mit den 17 Änderungsverfahren.

Das Aufstellungsverfahren wurde 1993 begonnen; auf Grundlage des Flächennutzungs-
plan-Vorentwurfs vom 30.09.1997 wurde Ende 1997/Anfang 1998 die frühzeitige Bürger-
und Fachstellenbeteiligung durchgeführt, die entsprechende Änderungen zur Folge hatten.
Dem Flächennutzungsplan-Entwurf vom 20.04.1999 liegen die Abwägungsbeschlüsse und
der Billigungsbeschluss des Stadtrats vom 24.11.1998 zugrunde.

Nach der rapiden Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung zwischen 1950 (6.000 Einwoh-
ner) und 1975 (33.000 Einwohner) erfolgte eine Konsolidierung. Mit über 36.000 Einwoh-
nern war 1992 der Höchststand erreicht; seither ist eine Stagnation bzw. ein leichter
Rückgang auf jetzt etwas unter 36.000 Einwohner festzustellen. Die Siedlungsentwicklung
ist durch Schließung der Siedlungslücken in der ursprünglich dispersen Siedlungsstruktur
hauptsächlich nach innen hin verlaufen, so dass sich Germering heute als kompaktes,
allerdings nur noch geringe innere Freiflächen aufweisendes Stadtgefüge darstellt. Vor
allem in jüngster Zeit konnte im Umfeld des zentral gelegenen S-Bahnhofs Germering ein
funktionsfähiges Stadtzentrum mit einem umfassenden Angebot an öffentlichen Einrich-

tungen, Läden und Dienstleistungsbetrieben aller Bedarfsstufen geschaffen werden.

Ziel der Flächennutzungsplanung ist es, die Versorgungsstrukturen in den z. T. unzureichend ausgestatteten bzw. gefährdeten peripheren Bereichen wie im Umfeld des S-Bahnhofs Harthaus, im südwestlich gelegenen Kerschensteiner Gebiet/Kreuzlinger Feld, im Bereich Altdörfer Germering und Unterpfaffenhofen und auch im stark verdichteten nordöstlichen Bereich Neugermering zu sichern und im Sinne eines polyzentrischen Konzepts (Stadt der kurzen Wege) weiterzuentwickeln. Diese angestrebten Qualitätsverbesserungen dienen auch der Sicherung der Sozial- und Wirtschaftsstruktur.

In Abstimmung mit den städtebaulichen Zielsetzungen sieht der dem Flächennutzungsplan zugrunde liegende Landschaftsplan eine innerörtliche Grünzug-Gliederung vor, die die wenigen Freiflächen untereinander und mit den an den Siedlungsändern neu konzipierten Grünflächen sowie mit den außerörtlichen Freiräumen vernetzt. Dieses Freiflächensystem ist auch mit der Verkehrsplanung abgestimmt, die ein Radwegenetz und ein Konzept zur Funktionsgliederung der innerörtlichen Straßen entwickelt hat.

Im Außenbereich ist u. a. ein Biotopverbundsystem der Feuchtbereiche am Hangfuß des Parsbergs und der nördlichen Niedermoorflächen Aubinger Lohe / Mooschwaige vorgesehen und ferner ein Biotopverbundsystem von der Mooschwaige in die Trockenbereiche von Streiflach und entlang des Kreuzlinger Forsts. Das landschaftsplanerische Konzept ist auf eine weitestmögliche Vermeidung problematischer Eingriffe und des Ausgleichs unumgänglicher Eingriffe am Eingriffsort abgestellt, wobei das o. g. Biotopverbundsystem im Außenbereich für zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen in Betracht kommt.

Nicht zuletzt in Hinblick auf die östlich von Germering geplante Großsiedlung Freiham der LH München sowie in Zusammenhang mit dem östlich des Germeringer Stadtgebiets geplanten Autobahnring (A 99) und der geplanten Verlegung der B 2 als Nordumfahrung Germerings ist die attraktive Entwicklungsfläche Germering-Nord in das Planungsinteresse gerückt. Hier sollen vor allem zur Stärkung der wirtschaftlichen Funktion und zum Abbau der extrem hohen Berufsauspendler-Zahlen Flächen für gewerbliche Nutzungen bereitgestellt werden. Wegen Fragen der Flächenverfügbarkeit, der Zuordnung verschiedener Nutzungsarten, der Ansiedlung von Verkaufsstätten und der Unterbringung von Sport-Trainingsplätzen sind hierzu jedoch noch umfangreiche Untersuchungen und Planungen erforderlich, wozu ein Büro für Baulandentwicklung beauftragt wurde. Das rd. 50 ha umfassende Gebiet Germering-Nord ist deshalb im Flächennutzungsplan von den Darstellungen ausgenommen.

Für die Wohnsiedlungsentwicklung ist neben kleineren Abrundungen und Umstrukturierungen vor allem das Kreuzlinger Feld im Westen des Siedlungsgebiets vorgesehen.

Generell ist der Flächennutzungsplan nicht auf eine Erhöhung der Einwohnerzahl ausgelegt; theoretisch könnte Germering aber bis zu 40.000 Einwohner aufnehmen.

Anhang

Tabelle		Anhang-Seite
Tab. 1	Flächennutzungspläne benachbarter Gemeinden	59
Tab. 2	Bevölkerungsstand zur Volkszählung 1939 - 1987	60
Tab. 3	Bevölkerungsentwicklung 1987 - 1996	60
Tab. 4	Wohnstättenentwicklung 1987 - 1996	61
Tab. 5	Erwerbstätige und Beschäftigte zur Volkszählung 1987	61
Tab. 6	Berufs-Ein- und Auspendler zur Volkszählung 1987	61
Tab. 7	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 1987 - 1996	62
Tab. 8	Landschaftsschutzgebiete	62
Tab. 9	Wasserschutzgebiete	62
Tab.10	Biotope	63
Tab.11	Bannwälder	65
Tab.12	Baudenkmäler	66
Tab.13	Bodendenkmäler	67
Tab.14	Altlastenverdachtsflächen	68
Tab.15	Bisherige Flächennutzungsplanung	69
Tab.16	Verzeichnis der Bebauungspläne	71
Tab.17	Baugebiete und Zuwachsmöglichkeiten	81
Tab.18	Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen	89
	Flächen für Versorgungsanlagen	91
Tab.19	Grünflächen	92

Tab. 1
 Flächennutzungspläne benachbarter Gemeinden
 (im Flächennutzungsplan Germering kartierter Stand 1997)

München	Aktualisierung des Flächennutzungsplanes, Teilbereich IV - Münchener Westen; Billigungs- und Aufstellungsbeschluß des Stadtrats vom 26.07.1995; ergänzende öffentliche Auslegung im September/ Oktober 1995; einschließlich des endgültigen Beschlusses des Stadtrats für den Bereich südlich der Bodenseestraße an der Gemarkungsgrenze zu Germering vom 31.01.1996.
Krailling	Flächennutzungsplan in der Fassung vom 21.12.1976; genehmigt durch die Regierung von Oberbayern mit Bescheid vom 18.08.1977; einschließlich der 5. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 07.02.1995.
Alling	Flächennutzungsplan in der Fassung vom 15.6.1993; genehmigt durch die Regierung von Oberbayern mit Bescheid vom 28.12.1993 unter Auflagen und Einschränkungen, gegen die die Gemeinde Alling Widerspruch eingelegt hat. Das Widerspruchsverfahren ist noch nicht entschieden.
Gräfelfing	Flächennutzungsplan in der Fassung vom 19.4.1977; genehmigt durch die Regierung von Oberbayern mit Bescheid vom 7.9.1977; einschließlich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 29.6.1993; genehmigt durch die Regierung von Oberbayern mit Bescheid vom 23.3.1993 unter Einschränkungen
Puchheim	Flächennutzungsplan in der Fassung vom 3.7.1979; genehmigt durch die Regierung von Oberbayern mit Bescheid vom 6.3.1980 unter Einschränkungen; einschließlich der 14. Änderung des Flächennutzungsplans; öffentliche Auslegung im September/ Oktober 1994.
Planegg	Flächennutzungsplan in der Fassung vom 3.3.1972; genehmigt durch die Regierung von Oberbayern mit Bescheid vom 2.12.1971 unter Einschränkungen; einschließlich der 8. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 23.7.1992, genehmigt durch die Regierung von Oberbayern mit Bescheid vom 10.2.1993.
Gilching	Flächennutzungsplan in der Fassung vom 12.7.1976; genehmigt durch die Regierung von Oberbayern mit Bescheid vom 13.4.1978; einschließlich der 5. Änderung des Flächennutzungsplans; in Kraft getreten am 3.7.1991.

Tab. 2

Bevölkerungsstand zur Volkszählung 1939 - 1987	
1939	3.047
1950	6.355
1961	11.141
1970	25.261
1987	34.968

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Tab. 3

Bevölkerungsentwicklung 1987 - 1996											
Jahr	natürliche Bevölkerungsentwicklung				Wanderungsbewegung				Gesamt-saldo		Einwohner 31.12.
	Gebur- ten	Sterbe- fälle	Saldo	in %	Zuzüge	Fortzüge	Saldo	in %	in %		
Volkszählung 1987											34.968
1987	336	275	61	0,2	2.134	2.159	-25	-0,1	36	0,1	34.954
1988	367	281	86	0,2	2.327	2.139	188	0,5	274	0,8	35.238
1989	338	287	51	0,1	2.627	2.337	290	0,8	341	1,0	35.579
1990	387	295	92	0,3	2.634	2.271	363	1,0	455	1,3	36.034
1991	366	265	101	0,3	2.149	2.322	-173	-0,5	-72	-0,2	35.962
1992	349	271	78	0,2	2.648	2.625	23	0,1	101	0,3	36.063
1993	291	315	-24	-0,1	2.573	2.791	-218	-0,6	-242	-0,7	35.821
1994	305	316	-11	0,0	2.650	2.669	-19	-0,1	-30	-0,1	35.791
1995	326	276	50	0,1	2.456	2.546	-90	-0,3	-40	-0,1	35.751
1996	348	304	44	0,1	2.388	2.582	-194	-0,5	-150	-0,4	35.601
□	341	289	53	0,1	2.459	2.444	15	0,0	67	0,2	

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Tab. 4

Wohnstättenentwicklung 1987 - 1996											
Jahr	Wohngebäude					Wohnungen WE				E zum 31.12.	E/WE
	Zu- gang	davon mit WE			Zuwachs in %	Stand 31.12.	Zu-gang	Zu-wachs in %	Stand 31.12.		
		1	2	3u.m							
1987	51	36	9	6	0,9	5.460	181	1,2	15.218	34.954	2,3
1988	85	73	3	9	1,6	5.540	269	1,8	15.478	35.238	2,3
1989	28	22	2	4	0,5	5.563	60	0,4	15.528	35.579	2,3
1990	73	57	5	11	1,3	5.627	310	2,0	15.827	36.034	2,3
1991	97	77	7	13	1,7	5.713	411	2,6	16.220	35.962	2,2
1992	55	41	7	7	1,0	5.760	110	0,7	16.314	36.063	2,2
1993	43	34	5	4	0,7	5.792	80	0,5	16.379	35.821	2,2
1994	39	28	2	9	0,7	5.817	181	1,1	16.542	35.791	2,2
1995	44	32	6	6	0,8	5.843	94	0,6	16.610	35.751	2,2
1996	43	29	3	11	0,7	5.875	181	1,1	16.750	35.601	2,1
□	56	43	5	8	1,0		188	1,2			2,2

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Tab. 5

Erwerbstätige und Beschäftigte zur Volkszählung 1987									
	insgesamt	Sektor I		Sektor II		Sektor III		Sektor IV	
Erwerbstätige	17.525	147	0,8%	6.24	35,6%	3.88	22,2%	7.24	41,4%
Beschäftigte	8.025	41	0,5%	2.60	32,5%	2.10	26,2%	3.27	40,8%
				7		4		7	
				7		5		2	

Tab. 6

Berufsein- und Auspendler zur Volkszählung 1987				
Sektor	Auspendler		Einpender	
	absolut	in % der Erwerbstätigen	absolut	in % der Beschäftigten
I	ohne Angabe		ohne Angabe	
II	4.718	76	1.714	66
III	2.840	73	629	30
IV	5.118	71	903	28
Summe	12.710	73	3.266	41

Tab. 7

sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 1987 - 1996											
Jahr	insg.	in %	Sek	in	Sektor	in %	Sektor	in %	Sektor	in %	Ein- wohner E
		d. E	tor	%	II		III		IV		
			I								
1987	5.763	16,5	47	0,8	2.305	40,0	1.342	23,3	2.069	35,9	34.973
1988	5.725	16,3	42	0,7	2.273	39,7	1.307	22,8	2.103	36,7	35.083
1989	5.885	16,7	41	0,7	2.394	40,7	1.333	22,7	2.117	36,0	35.342
1990	6.078	17,0	48	0,8	2.403	39,5	1.377	22,7	2.250	37,0	35.852
1991	6.339	17,6	50	0,8	2.466	38,9	1.357	21,4	2.466	38,9	36.022
1992	6.307	17,5	53	0,8	2.318	36,8	1.476	23,4	2.460	39,0	35.995
1993	6.257	17,4	48	0,8	2.133	34,1	1.477	23,6	1.599	25,6	35.952
1994	5.752	16,0	43	0,7	1.994	34,7	1.453	25,3	2.262	39,3	35.881
1995	5.598	15,7	36	0,6	1.736	31,0	1.503	26,8	2.323	41,5	35.751
1996	5.555	15,5	36	0,6	1.680	30,2	1.500	27,0	2.339	42,1	35.772

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Tab. 8

Landschaftsschutzgebiete	
Bezeichnung	Verordnung/Quelle
LSG "Triftwiesen Germering"	Verordnung des Landkreises Fürstentfeldbruck über den Schutz von Landschaftsteilen vom 08.10.1979, bekanntgemacht im Amtsblatt des Landratsamtes Fürstentfeldbruck Nr.33 vom 06.12.1979, inkraftgetreten am 07.12.1979 (unbefristet); geändert durch Verordnung des Landkreises Fürstentfeldbruck vom 02.08.1982, bekanntgemacht im Amtsblatt des Landratsamtes Fürstentfeldbruck Nr.26 vom 06.08.1982, inkraftgetreten am 07.08.1982 (unbefristet).
LSG "Kreuzlinger Forst"	
LSG "Parsberg"	
LSG "Weiher-Einfang FFB" "Emmeringer Leite" "Eichenauer Wald"	
geplante Erweiterung des LSG "Weiher-Einfang FFB"	
geplante Erweiterung LSG "Parsberg" (Gemeindegebiet Puchheim)	Verordnungsentwurf des Landkreises Fürstentfeldbruck über den Schutz von Landschaftsteilen vom 01.07.1986 zur 2. Änderung der Verordnung "Landschaftsteile des Landkreises Fürstentfeldbruck", Verfahren gemäß Schreiben des Landratsamtes vom 15.04.1992 eingestellt bzw. bis zum beabsichtigten Erlaß von Einzel-Verordnungen zurückgestellt.
geplante Erweiterung des LSG "Allinger Moos und Buchholz"	

Tab. 9

Wasserschutzgebiete	
Bezeichnung	Verordnung/Quelle
WSG Germering/ Unterpffaffenhofen	Verordnung des Landratsamtes Fürstenfeldbruck über das Wasserschutzgebiet in der Gemeinde Germering für die öffentliche Wasserversorgung Germerings vom 5.5.1980
WSG Germering	Verordnung des Landratsamtes Fürstenfeldbruck für die öffentliche Wasserversorgung des Wasserbeschaffungsverbandes Germering vom 2.12.1977
Erweiterung des WSG Germering	Vorschlag des Werksausschusses der Wasserwerke Germering vom 24.10.1995; dem Stadtrat zur Beschlußfassung vorgelegt

Tab. 10

Biotope				
Nr. *	Bezeichnung	Lage	Bemerkung	Gemeinde
7834-3	Magerrasen	südlich Waldfriedhof/ A96	offener Magerrasenbestand, gesäumt von lichtem Gebüsch	Germering
7834-31	Halbtrockenrasen	südwestlich von Germering am Nordrand des Kreuzlinger Forsts	Halbtrockenrasen und einzelne bis zum Boden beästete Fichten Mager- und Trockenstandort gem. Art. 6 d BayNatSchG	Germering
7834-32	Kalkmagerrasen	südöstlich Germering, im Bereich der Autobahnausfahrt	4 Teilflächen mit Halbtrockenrasen Mager- und Trockenstandort gem. Art. 6 d BayNatSchG	Germering
7834-33	Eichen-Hainbuchenwald	südwestlich von Harthaus	Eichen-Hainbuchen-Bestände und Halbtrockenrasen Mager- und Trockenstandort gem. Art 6 d BayNatSchG	Germering
7834-34	Feuchtgebiet	am Germeringer See	2 Teilflächen mit Ranken, Altgras- und Seggenbestand Nass- und Feuchtfläche gem. Art. 6 d BayNatSchG Unterschutzstellungsvorschlag als Landschaftsbestandteil gem. Art. 12 BayNatSchG	Germering
ermitt. Biotop A	Quelle und Nasswiese	südwestlich Nebel	Quelle und Nasswiese mit Großseggenried, Röhricht und Weidengebüsch Unterschutzstellungsvorschlag als Landschaftsbestandteil gem. Art. 12 BayNatSchG	Germering
ermitt. Biotop B	Feuchtgebiet	am Germeringer See	Ergänzungsbereich des Biotops 7834-34, Amphibienbiotop mit Feuchtgebüsch, Großseggenried und Röhricht Nass- und Feuchtfläche gem. Art. 6 d BayNatSchG Unterschutzstellungsvorschlag als Landschaftsbestandteil gem. Art 12 BayNatSchG	Germering
ermitt. Biotop C	Lohwaldrest	südlich Moos- schwaige	struktureicher Laubmischwald mit reitgrasdominierter Altgrasfläche, Birkenbestand, Eichen-Hainbuchenwald mit Eschenanteil	Germering
7833-74	Hecken	nördlich von Argelsried am Aubach	4 Teilflächen entlang von Wegen; Hecken und Fettwiese	Gilching
7833-75	Hangflachmoor	Westhang des Steinbergs	Quellaustritte, Flachmoor, Streuwiese und Feuchtwald	Gilching
7833-76	Rotbuchen-Birken-Mischwald	südwestlich vom Parsberger Hof	lichter, weitgehend strauchloser Wald	Gilching

7833-77	Großseggenried	Südrand des Steinbergs	2 relativ trockene Teilflächen, Pfeifengras und Seggen	Gilching
7833-78	Verlandeter Weiher	Südrand des Steinbergs	längliche, steilwandige Senke, im Norden mit Bäumen und Büschen bewachsen	Gilching
7833-79	Feldgehölz mit Tümpel	Südosthang des Steinbergs	artenreiches Feldgehölz mit teilweise sehr altem Baumbewuchs	Gilching
7833-80	Großseggenried	Südosthang des Steinbergs	von Weidengebüsch gesäumtes Großseggenried	Gilching
7833-81	Hecke/ Feldgehölz	Nordseite des Schellenbergs	3 Teilflächen an einem Südosthang mit teilweise sehr altem Baumbestand	Gilching
7833-82	Feuchtgebüsch	Südhang des Schellenbergs	2 Teilflächen mit altem Baumbestand und Seggen	Gilching
7833-83	Fischweiher	nordwestlich von Geisenbrunn	2 Fischweiher mit Schwimmblattvegetation gesäumt von Seggen und Bäumen	Gilching
7833-84	Aufgelassene Tongruben	nordwestlich von Geisenbrunn	2 ehemalige Tongruben mit Weiher, Schilf und Weidengebüsch	Gilching
7833-85	Feldgehölz	südlich von Geisenbrunn	Feldgehölz mit zum Teil sehr altem Baumbestand	Gilching
7833-90	Feldgehölze, Eichen-Hainbuchen-Wäldchen	nördlich und südöstlich von Holzkirchen	3 Teilflächen mit Eichen-Hainbuchen-Bestand	Alling
7833-91	Extensivwiesen	westlich von Holzkirchen	2 Extensivwiesen, gesäumt von Feldgehölz	Alling
7833-93	Feldgehölz	östlich des Lehmwiesengrabens	artenreicher Baum- und Strauchbestand	Alling
7833-97	Kalkmagerrasenböschung	östlich von Alling	Halbtrochenrasen am Rand des Allinger Moores	Alling
7833-100	Feuchtgebüsch	östlich von Alling	2 Teilflächen mit Feuchtgebüsch und Feldgehölz	Alling/ Puchheim
7834-35	Hecken und Feldgehölze	südlich von Puchheim bis zum Parsberg	5 Teilflächen an der Hangkante, überwiegend dichte Strauchbestände	Puchheim
7833-96	Feldgehölz	nordöstlich von Alling im WSG am Lohwiesengraben	Schwarzerlen, Holunder, Traubenkirschenbestände um einen Weiher	Puchheim
7834-2	Magere Brache	Kreuzlinger Forst, an der Gemeindegrenze	8 Teilflächen mit mageren Wiesen und Altgrasfluren	Krailling

* = Nummerierung der amtlichen Biotopkartierung bzw. im Rahmen der Landschaftsplanung ermittelter Biotop

Anm.: Die Biotope der Landeshauptstadt München wurden nur kartiert, nicht jedoch näher bezeichnet

Tab. 11

Bannwälder	
Bezeichnung	Verordnung/Quelle
"Kreuzlinger Forst - Unterbrunner Holz"	Verordnung des Landratsamtes Starnberg über die Erklärung des Kreuzlinger Forstes und des Unterbrunner Holzes zu Bannwald vom 30.04.1985; bekanntgemacht im Amtsblatt des Landkreises Starnberg Nr. 18 vom 09.05.1985 und im Amtsblatt des Landkreises Fürstenfeldbruck Nr. 8 vom 23.03.1990, im Landkreis Fürstenfeldbruck rückwirkend zum 10.05.1985 in Kraft getreten; geändert für Flst. Nr. 636 Gmkg. Unterpfaffenhofen durch die erste Änderung des Landratsamtes Starnberg vom 04.10.1985; bekanntgemacht im Amtsblatt des Landkreises Starnberg vom 24.10.1985 und im Amtsblatt des Landkreises Fürstenfeldbruck, im Landkreis Fürstenfeldbruck rückwirkend zum 24.10.1985 in Kraft getreten; geändert für Flst. Nr. 637 Gmkg. Unterpfaffenhofen und Flst. Nr. 3523 Gmkg. Aubing durch die zweite Änderung des Landratsamtes Starnberg vom 22.02.1990; bekanntgemacht im Amtsblatt Nr. 10 vom 17.04.1990 des Landkreises Fürstenfeldbruck, am 01.05.1990 in Kraft getreten; geändert für Teile von Flst. Nr. 609, 610, 611, 612 und 613 Gmkg. Unterpfaffenhofen durch die dritte Änderungsverordnung des Landratsamtes Starnberg vom 27.06.1990, bekanntgemacht im Amtsblatt des Landratsamtes Fürstenfeldbruck Nr. 19 vom 16.07.1990, in Kraft getreten am 01.08.1990.
"Wälder im Dreieck Germering/ Argelsried/ Alling"	Verordnung des Landratsamtes Fürstenfeldbruck über die Erklärung der Wälder im Dreieck Germering/ Argelsried/ Alling zu Bannwald vom 28.06.1985, bekanntgemacht im Amtsblatt des Landratsamtes Fürstenfeldbruck Nr. 12 vom 01.07.1985, in Kraft getreten am 02.07.1985; geändert für Teile von Flst. Nr. 883 Gmkg. Puchheim durch die erste Änderungsverordnung des Landratsamtes Fürstenfeldbruck vom 02.07.1990, bekanntgemacht im Amtsblatt des Landratsamtes Fürstenfeldbruck Nr. 19 vom 16.07.1990, in Kraft getreten am 17.07.1990.
"Aubinger Lohe und angrenzende Wälder"	Verordnung der Landeshauptstadt München über die Erklärung des Gebietes der Aubinger Lohe einschließlich der südwestlich angrenzenden Wälder zu Bannwald vom 29.11.1985, bekanntgemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt München Nr. 34/1985.
"Emmeringer Leite, Münchner Berg und Allinger Gern"	Verordnung des Landratsamtes Fürstenfeldbruck über die Erklärung der Wälder der Emmeringer Leite, Allinger Gern und Münchner Berg zu Bannwald vom 28.06.1985.

Tab. 12: Baudenkmäler

Nr.Bezeichnung	Lage	Flst Nr./ Gmkg.	Beschreibung
1Marquartkapelle	Augsburger Strasse	6 Germering	kleine Kapelle, erbaut 1776
2St. Martin	Augsburger Strasse	6 Germering	ehemalige Pfarrkirche, erbaut um 1440 auf romanischer Grundlage
3Mariensäule	Augsburger Strasse	4 Germering	erbaut 1938
4Stadel	Dorfstr. 16	73 Germering	zweigeschossiger, gemauerter Stall von 1857
5Wegkreuz	Dorfstrasse	Germering	unter der Linde, Ende 19. Jahrhundert
6St. Maria	Nebel	2965 U'pfaffenhofen	spätbarocke Kapelle
7Gutshaus Streiflach	Streiflach	U'pfaffenhofen	spätbarock-klassizistisch, erbaut 1837 mit älterem Kern, Baumreihe zur Wegkapelle
8Wegkapelle	nördlich Streiflach	873 U'pfaffenhofen	neugotisch mit Treppengiebel, Mitte 19. Jahrhundert
9St. Jakob	Kirchstr. 6	50 U'pfaffenhofen	romanisches Langhaus, spätgotischer Chor
10Schulhaus	Salzstr. 27	15/2 U'pfaffenhofen	zweigeschossiges Gebäude mit Dachreiter, 1909 erbaut
11Kapelle	Wandlheim	727 U'pfaffenhofen	Walmdachbau aus dem 18. Jahrhundert

Quelle: Untere Denkmalschutzbehörde Fürstenfeldbruck, Denkmalliste Teil A: Baudenkmäler; Stand Juni 1993
 Anm.: Der Pfarrhof St. Jakob wurde in den Entwurf der Denkmalliste aufgenommen; erbaut 1763; Fenster, Türen, Treppen und Putz im Stil der 60er Jahre erneuert.

Tab. 13: Bodendenkmäler

Nr.	Bezeichnung	Fl. Nr./ Gemarkung	Beschreibung; Fundstellenverzeichnis
1	Brandgrab	812 Germering	520 m südlich von St. Martin, an der Landsberger Str.; Bronzezeit; 7834-6
2	Viereckschanze	1344 Germering	ca. 1500 m nordöstl. von St. Martin, nördl. der B2-Neu; Verebnete keltische Schanze; eventuell aus der Latènezeit; 7834-8
3	Römische Villa Rustica	50 U.pfaffenhofen	Römische Villa Rustica sowie Vorgängerbau von St. Jakob in der alten Pfarrkirche; 7834-9
4	Hockergrab	747/6 Germering	ca. 750 m südwestl. von St. Martin, J.-Kistler-/ Obere Bahnhofstr. vorgeschichtliches(?) Körpergrab; 7834-10
5	Reihengräberfeld	658, 658/7, 675, 676, 682 Germering	ca. 900 m südwestlich von St. Martin, Krippfeld; frühmittelalterlich; 7834-11
6	Kirche	6 Germering	mittelalterlicher Vorgängerbau von St. Martin; 7834-14
7	Grabhügel	1440 Germering	ca. 1300 m nordöstl. von St. Martin, nördl. der B2-Neu; vorgeschichtlich; 7834-18
8	Siedlungsspuren	1229, 1258, 1259 Germering	ca. 1000 m östlich von St. Martin, nördl. Birnbaumsteig; Pfostenbauten (?); 7834-19
9	Siedlungsspuren	1233-1236 Germering	ca. 1500 m östlich von St. Martin, nördl. Birnbaumsteig; Gruben- und Pfostenbau (?); 7834-20
10	Grabhügel	Germering	ca. 1600 m nordöstl. von St. Martin, nördl. der B2-Neu; vorgeschichtlich; 7834-22
11	Siedlungsspuren	1250-1252, 1252/1 Germering	ca. 1600 m nordöstlich von St. Martin, an der B2-Neu; Siedlung mit Gruben (?); 7834-23
12	Wall-Graben-Anlage	379, 380, 381, 381/1 Germering	ca. 1.050 m westlich von St. Jakob, südöstl. Schusterhäusl; viereckiges Grabenwerk (?); 7834-25
13	Siedlungsspuren	Germering	ca. 100 m nordnordöstlich von St. Martin, südl. Köhlerweg; Siedlung unbekannter Zeitstellung; 7834-27
14	Pfeilspitze	Germering	ca. 1200 m südwestl. St. Martin, westl. Oberfeldstr.; Einzelfund einer ungarischen Pfeilspitze; 7834-29
15	Siedlungsspuren	Germering	ca. 2000 m östl. Kirche Germering, östl. Siedlungsrand; Siedlung unbekannter Zeitstellung; 7834-54
16	Einzelfund	Germering	ca. 1700 m nordöstlich der Kirche von Germering, Triftwiesen; Einzelfund der Römerzeit; 7834-253
			Bodenfunde
1*	Siedlungsreste	Germering	ca. 1900 m südwestlich der Kirche von Puchheim; Keramik und Ziegel aus der römischen Kaiserzeit; 7834-13
2*	Siedlungsspuren	Germering	ca. 150 m nordnordöstlich von St. Martin; Pfostenbau; 7834-27

Quelle: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege: Fundstellenverzeichnis, Juni 1993

- = nicht kartiert, da nicht in Denkmalliste

Tab. 14: Altlastenverdachtsflächen

Nr.	Lage (Flst.Nr./Gmgk.)	Beschreibung	Einstufung
08.01	791/56 Germering	Grube, 7.300 m ² Fläche; Bauschutt	unbedenklich
08.02	949/3, /7-9, /15, /28 Germering	Grube, 10.000 m ² Fläche; Haus-, Sperr- und Gewerbemüll, Bauschutt, pflanzlicher Abfall	gefährlich
08.03	Teilfläche 790/2 Germering	Grube, 3.000 m ² Fläche; Haus- und Sperrmüll, Bauschutt, pflanzlicher Abfall, Aushub	bedenklich
08.04	1128 Germering	Grube, 9.000 m ² Fläche; Hausmüll, Bauschutt, pflanzlicher Abfall	bedenklich
08.05	1937 Germering	Grube, 10.000 m ² Fläche; Aushub von Wegebau	unbedenklich
08.06	1955 Germering	Grube, 1.600 m ² ; Bauschutt, Aushub von Wegebau	unbedenklich
08.07	2017 Germering	Grube, 16.000 m ² ; Bauschutt, Aushub von Wegebau pflanzlicher Abfall	unbedenklich
08.08	20/4, 341/8, 519/4 Unterpfaffenhofen	Grube, 1.500 m ² ; Bauschutt, Aushub	unbedenklich
08.09	31 Unterpfaffenhofen	Grube, 1.200 m ² ; Aushub Baumaßnahme	unbedenklich
08.10	137, 138 Unterpfaffenhofen	Grube, 8.200 m ² ; Haus- und Sperrmüll, Bauschutt, Aushub, pflanzlicher Abfall	gefährlich
08.11	Teilfl. 368 Unterpfaffenhofen	Grube, 6.000 m ² ; Haus-, Sperr- und Gewerbemüll, Bauschutt, pflanzlicher Abfall	gefährlich
08.12	Unterpfaffenhofen	Grube, 16.000 m ² ; Haus-, Sperr- und Gewerbemüll, Bauschutt, pflanzlicher Abfall	gefährlich
08.13	Teilfl. 703 Unterpfaffenhofen	Grube, 15.000 m ² ; Bauschutt, Aushub	unbedenklich
08.14	816 U.pfaffenhofen	Grube, 1.500 m ² ; Aushub von BAB-Bau	unbedenklich
08.15	871/4 U.pfaffenhofen	1.000 m ² ; Hausmüll, Bauschutt, pflanzlicher Abfall	unbedenklich
08.16	874 U.pfaffenhofen	Grube, 600 m ² ; Hausmüll, Bauschutt, Erdaushub, pflanzlicher Abfall	bedenklich
08.17	Teilfl 883 und 884 Unterpfaffenhofen	Grube, 10.000 m ² ; Haus-, Sperr- und Gewerbemüll, Bauschutt, pflanzlicher Abfall	gefährlich
08.18	894 U.pfaffenhofen	Grube, 4.000 m ² ; Aushub von BAB-Bau	bedenklich
08.19	2964 U.pfaffenhofen	Grube, 70 m ² ; Aushubkies	unbedenklich

Quelle: Landratsamt Fürstfeldbruck, Umweltreferat, Stand Februar 1994

Tab 15: Bisherige Flächennutzungsplanung

Plan	AZ	Planbezeichnung	Planfassung	Genehmigungsdatum	Rechtswirksamkeit
FNP	1	FNP Germering/Unterpfaffenhofen	05.04.78 19.05.78	21.04.78 unter Einschränkungen, Auflagen und Hinweisen	28.04.78
1. Änd.	3	Tennisanlage, Bauhoferweiterung, Altenheim, Wohngebiete	07.05.85 29.07.87	16.06.87 unter Einschränkungen, Auflagen und Hinweisen	21.05.90
2. Änd.	6	Ortszentrum-Ost, IG 30	15.02.84	17.07.84	24.08.84
3. Änd.	7	Ortszentrum	04.03.86	09.03.87	14.05.87
4. Änd.	8	Bahnhofsbereich	07.04.86	am 15.04.86 von der Gemeinde zurückgestellt	
5. Änd.	9	Bereich Augsburgener-, Köhler-, Kirchen- und Heimgartenstrasse	29.01.91 15.12.92	18.03.92 unter Auflagen und Hinweisen	18.01.93
6. Änd.	10	Krautgärten, Feuerwehrgä- rtehaus	24.04.91	26.04.93	25.10.93
7. Änd.	11	Bereich westlich der Spange	02.10.91	21.11.91	17.02.93
8. Änd.	13	Gebietsumwidmung im Siedlungs- bereich	01.09.93	Aufstellungsbeschluss vom 02.06.92	
9. Änd.	14	Wertstoffhof und Freizeitstätten am Starnberger Weg	30.08.93	Aufstellungsbeschluss vom 14.09.93	
10. Änd.	15	Baugebietsausweisungen Spange, Dorfstr./ Mitterweg		Verfahren eingestellt am 04.07.95	
11. Änd.	16	Kl.Stachus, ehem. TSV-Gelände, Dorfstr./ Mitterweg, Kiga Dornierstr.	22.08.95	10.05.96	nicht bekannt- gemacht
12. Änd.	17	Sondergebiet Einkaufszentrum	28.11.95	09.07.96	
13. Änd.	18	Baugebietsausweisung an der Salzstrasse	04.03.97	18.06.97	
14. Änd.	21	Östl. Ob. Bahnhofstr., nördl. Landsberger Str.	14.07.98		
15. Änd.	20	östlich Mai-, nördlich Hartstraße	05.05.98		
16. Änd.	23	zwischen Kirchen-, Auen-, Heimgartenstraße, beiderseits Oberer Bahnhofstraße	06.10.98		
17. Änd.	22	zw. Landsberger- /Brückenstr./Starnberger Weg	09.02.99		

Tab. 16

Verzeichnis der Bebauungspläne; Zeichenerklärungen und Erläuterungen

IG Instruktionsgebiet
AZ Aktenzeichen des Planungsverbandes

Verfahrensstand	§ 2.1	Aufstellungsbeschluss
	§ 3.1	Frühzeitige Bürgerbeteiligung
	§ 4.1	Frühzeitige Fachstellenbeteiligung
	§ 3.2	Öffentliche Auslegung
	§ 10	Satzungsbeschluss
	§ 11	Genehmigung bzw. Anzeige
	§ 12	Inkraftsetzung

Angegeben ist der jeweils letzte Verfahrensstand mit dem Datum des Beschlusses, des Genehmigungsbescheids bzw. dem Schreiben über den Abschluss des Anzeigeverfahrens, des Inkrafttretens bzw. des letzten Tages eines Beteiligungs- oder Auslegungsverfahrens.

Art der Nutzung	FN	Festgesetzte Nutzung
	WR	Reines Wohngebiet
	WA	Allgemeines Wohngebiet
	MD	Dorfgebiet
	MI	Mischgebiet
	MK	Kerngebiet
	GE	Gewerbegebiet
	SO	Sondergebiet
GB	Gemeinbedarfsfläche	

Maß der Nutzung	GR/-Z	Festgesetzte Grundfläche/-zahl
	VG	Festgesetzte Zahl der Vollgeschosse
	GF/-Z	Festgesetzte Geschoßfläche/-zahl

Angegeben sind die festgesetzten oder sich ergebenden Geschoßflächenzahlen - pauschaliert ermittelt.

Beurteilung	A	Bebauungsplan in Aufstellung
	P	Bebauungsplan mit Planungssicherheit
	R	Rechtsverbindlicher Bebauungsplan
	E	Einfacher Bebauungsplan
	Q	Qualifizierter Bebauungsplan

13	45	Bereich zwischen Bahnlinie, Markt- u. Kleinfeldstr., sowie Südendstr. u. Bahnlinie	13.05.93	3.2	01.10.93	FN: WA, MI	GRZ/VG/G FZ 0,5; 0,6; 1,1; 1,3	x	x	A, Q	Beschl. z. Aufteilg. v. 28.01.97; weitgehend realisiert	
13	.1	Bereich zwischen Frühlings-, Südendstr. u. Bahnlinie	20.03.92	10	06.10.92	FN: MI, MK	VG/GF/GF Z 0,8 bis 2,0	x	x	P, Q	z.T. realisiert; z.T. ersetzt durch IG 13.2	
13	.2	Bereich zw. Kleinfeld-, O.-Wagner-, Planegger-, Hart- u. Unt. Bahnhofstr.	08.11.94	12	03.07.96	FN: WA, MI, MK	GRZ/VG/G FZ 0,6 bis 1,4	x	x	P, Q		
15	*	3	Bereich zw. Bahnlinie, Mars-, Hart-, Wallbergstr.	08.09.78	12	17.05.79	FN: WA, MI	GRZ/VG/G FZ 0,5 bis 0,9	x	x	R, Q	weitgehend realisiert
16		4	Bereich zwischen Bahnlinie, Schützen-, Hart- u. Wallbergstr.	23.07.71	12	17.04.72	FN: WR	GRZ/VG/G FZ 0,4 bis 0,8	x	x	R, Q	weitgehend realisiert
16	a		Bereich zwischen Bahnlinie, Maffei-, Hart- u. Schützenstr.	14.03.89	Beschl. zu 3.1., 4.1	11.04.89	FN: WR	GRZ/VG/G FZ 0,4 bis 0,8	x	x	A, Q	aufgehoben mit Beschluß vom 30.03.95; weitgehend realisiert
17		20	Bereich zwischen Hart-, Zeus- u. Waldstr.	08.04.88	3.2	01.10.87	FN: WA, WR	GRZ/VG/G FZ 0,4; 0,5	x	x	A, Q	ehem. Satzungsbeschl. vom 29.09.77 nicht mehr weitergeführt
18		21	Bereich zwischen Zeus-, Hart-, Hubertus- u. Nimrodstr.	19.07.84	12	13.08.85	FN: WA, WR	GRZ/VG/G FZ 0,4; 0,5; 0,6; 1,0	x	x	R, Q	weitgehend realisiert
19	*	6	Bereich zwischen Landsberger-, Hubertusstr. u. Bahnlinie	10.05.74	12	24.06.77	FN: WA	GRZ/VG/G FZ 0,4; 0,8; 1,0; 1,1	x	x	R, Q	weitgehend realisiert
20	*	43	Bereich zwischen Augsburger-, Flieder- u. Landsbergerstr.	10.02.70	12	16.02.70	FN: WA	GRZ/VG/G FZ 0,4; 0,7; 0,9	x	x	R, Q	z.T. überlagert durch IG 20.1; weitgehend realisiert
20	.1		Bereich zwischen	07.09.93	3.2	04.05.93	FN: WA	GRZ/VG/G F/GFZ	x	x	A, Q	überlagert Teilbereiche

		Münchner-, Landsberger-, Lilien- u. Dahlienstr.					0,3; 0,7				des IG 20
21*		Bereich zwischen Birnbaumsteig, Walküren-, Augsburg- u. Wotanstr.	31.01.68	12	02.02.70	FN: WR	GRZ/VG/G FZ 0,4; 0,7; 0,9; 1,0	x	x	R, Q	weitgehend realisiert
21a*		Bereich zwischen Birnbaumsteig, Augsburg- u. Schlesierstr. bis FINr. 1164	06.11.67	12	25.06.68	FN: WR	GRZ/VG/G FZ 0,4; 0,7; 1,0	x	x	R, Q	weitgehend realisiert
21b*		Bereich zwischen Birnbaumsteig u. Augsburg- u. Augsburgstr. bis FINr. 1262/4, 1262/2 und 1259	28.10.66	12	30.06.67	FN: WR, MI	GRZ/VG/G FZ 0,5; 0,6	x	x	R, Q	weitgehend realisiert
21c	2	Bereich zwischen Augsburgstr., St 2544 und FINr.1262	18.05.77	12	20.07.78	FN: GE, MI	GRZ/VG/G FZ 0,6; 1,0	x	x	R, Q	weitgehend realisiert; z.T. überlagert durch IG 21d
21d	41	Bereich zwischen Spange, Aubinger Weg, Verlängerung Dresdnerstr. u. FINr. 1263/12	30.01.87	10	10.02.87	FN: GE	GRZ/VG/G FZ 1,0	x	x	P, Q	ersetzt z.T. IG 21d; realisiert
21e	47	Bereich zwischen Aubinger Weg, FINr. 1259 u. Dresdnerstr.	05.07.94	12	30.10.95	FN: WA, MI	GRZ/VG/G FZ 0,9	x	x	P, Q	
22	5	Bereich zwischen Untere Bahnhof-, Landsberger-, Hörwegstr. u. FINr. 791	05.04.78	12	08.08.78	FN: WR	GRZ/VG/G FZ 0,5 bis 1,1	x	x	R, Q	weitgehend realisiert
23	31	Bereich zwischen Augsburg- u. Siegfried-,	12.01.82	Beschl. zu 3.2	19.01.82	FN: MD, GB	GRZ/VG/G FZ 0,4 bis 0,8	x	x	A, Q	z.T. unbebaut; wird z.T. überlagert

		Untere Bahnhof- u. Hörwegstr.									durch IG 23.1
23 .1	31a	Erweiterung des St. Martin Friedhofs	28.03.89	3.1	02.01.89	Friedhof		x	x	A, E	z.T. realisiert; z.T. überlagert durch IG 23
24 *	44	Bereich zwischen Kirchen-, Untere Bahnhof-, B 12 u. Obere Bahnhofstr.	02.06.67	12	02.06.67	FN: WA	GRZ/VG/G FZ 0,4 bis 1,0	x	x	R, Q	z. T. unbebaut
25											obsolete Planungs- entwürfe
26	50	Bereich zwischen Steinberg-, Eberfeld-, Salz- u. St. Jakobstr.	06.08.96	12	14.07.97	FN: WR, WA, GB	GRZ/VG/G FZ 0,6 bis 1,0	x	x	A, Q	weitgehend bebaut
26 a	39	Bereich zwischen Schellenberg-, Obere Bahnhof-, Landsberger- u. Oberfeldstr.	28.04.93	UPA	11.05.93	FN: GE, MI	GFZ 0,8; 0,9; 1,0	x	x	A, Q	weitgehend bebaut
26 b		Bereich zwischen Steinberg-, Oberfeld-, Schellenberg- u. Obere Bahnhofstr.	06.10.98	3.2	06.10.98	FN: WA, WR, MI	GF/VG/GF Z 0,7; 1,0; 1,2	x	x	A, Q	z.T. unbebaut
26 c	39	Bereich zwischen Dorf-, Kirchen-, Obere Bahnhof-, Steinberg- u. St. Jakobstr.	04.11.93	3.2	09.11.93	FN: WA, WR	GFZ 0,5 bis 1,0	x	x	A, Q	weitgehend bebaut
27 *		Bereich zwischen Augsburgsberger-, Flieder- u. Landsbergerstr.	19.07.72	12	14.05.87	FN: GB, WR	GFZ 1,2	x	x	R, Q	z.T. ersetzt durch IG 27a; z.T. durch IG 27b; realisiert
27 a	25	Bereich zwischen Augsburgsberger-, F.-Schubert- u. Ludwigstr.	03.11.86	12	14.05.87	FN: WA, WR	GRZ/VG/G FZ 0,4 bis 1,2	x	x	R, Q	z.T. unbebaut

27 b	48	Bereich zwischen Maximilians-, Münchner-, Wittelsbacherstr. u. ST 2544	09.08.94	10	09.08.94	FN: WR	GRZ/GFZ 1,2	x	x	P, Q	überlagert z.T. IG 27; realisiert
28		Bereich zwischen Augsburger-, Köhlerstr. u. Erlenweg	17.10.95	12	11.12.95	FN: WA, MD	GRZ/VG/G FZ 0,4 bis 0,6	x	x	A, Q	z.T. unbebaut; Überarbeitung vorgesehen
28 a	38	Bereich Augsburger- und Köhlerstr.	29.03.93	12	09.02.94	FN: GB, MI	GRZ/VG/G FZ 0,5	x	x	R, Q	z.T. unbebaut
29	36	Schmied-, Dorf-u. Augsburgerstr.	11.06.93	3.1	13.09.93	FN: MD, MI, GB, SO	GRZ/VG/G FZ 0,4; 0,6	x	x	A, Q	weitgehend realisiert
30	37	Östlicher Bereich Ortszentrum	12.06.87	10	29.07.87	FN: WA, MI	GRZ/VG/G F/GFZ 0,7; 1,1; 1,2	x	x	P, Q	realisiert
31 *	40	Mittlerer Bereich Ortszentrum	04.07.88	12	23.03.89	FN: GB, MK	GRZ/VG/G F/GFZ 0,9; 1,0	x	x	R, Q	weitgehend realisiert
32		Bereich südlich Landsbergerstr. bis Bahnhofsplatz, westl. Untere Bahnhofsstr.	29.11.88	2.1	01.03.83	FN: MI, WA	GRZ/VG/G FZ 0,4; 0,7; 0,8	x	x	A, Q	Veränderungs- sperre abgelaufen, bebaut
33		Feuerwehr Upfhfn.	10.02.92	Be-schl. zu 3.1	07.04.92	FN: GB	GRZ/VG/G FZ 0,5	x	x	A, Q	realisiert
GE III	32	Gewerbegebiet zwischen Hörweg- und Augsburgerstr. Sowie östlich der B2	21.09.92	12	25.11.92	FN: GE, MI	GRZ/VG/G FZ 0,8; 1,0	x	x	R, Q	z.T. unbebaut
GE LL	34	Gewerbegebiet Landsbergerstr.	18.02.93	3.2	13.04.93	FN: GE	GRZ/VG/G FZ 1,2	x	x	A, Q	weitgehend realisiert
GE St	43a	Gewerbegebiet an der Streiflacher Strasse	20.08.92	12	11.08.93	FN: GE	GR/VG/GF /GFZ 1,0; 1,2; 1,6	x	x	R, Q	bebaut
WF		Waldfriedhof	17.01.91	2.1	29.01.91	FN: GB, Friedhof		x	x	A, E	z.T. realisiert
S (1 1a)		Salzstrasse	18.05.93	Be-schl. zu 2.1	25.05.93	FN: WA	GRZ/VG/G FZ 0,5	x	x	A, Q	unbebaut
N		Nebel	11.02.88	3.1, 4.1	26.05.88						Verfahren eingestellt am

											24.04.90
K W	33	Kleingarten- anlage West									Verfahren mit der 6. FNP-Änd. eingestellt
TS V		TSV-Gelände	04.07.95	12	12.07.95					A, Q	realisiert

Tekturen:

4 1. Ä.	15a	Spielplatz	04.11.80	12	14.01.81	FN: WA, Spielplatz	GFZ 0,5	x	x	R, Q	
5 1. Ä.		FINr. 500/2, 539/3	30.01.90	12	14.05.90	FN: WR	GFZ 0,5	x	x	R, Q	
8 1. Ä.		Wintergärten	02.11.92	10	10.11.92	FN: WR	GFZ 0,6	x	x	P, Q	Genehmi- gung beantragt
15 1. Ä.		Bereich östlich St 2544, westlich Wallbergstr.	04.09.92	10	30.03.93	FN: WA, Versorg.	GFZ 0,6; 0,7	x	x	P, Q	liegt zur Genehmi- gung vor
19 Ä.		FINr. 1059/14 Kreisspar- kasse		auf-geh.	24.07.92						
19 1. Ä.	6b	FINr. 1071	06.12.89	12	14.05.90	FN: WA	GFZ 0,6	x	x	R, Q	
19 2. Ä.	6a	Bereich zwischen Waldhornstr. u. Bahnlinie	21.05.90	12	28.05.90	FN: wA	GFZ 0,8; 1,0	x	x	R, Q	
20 1. Ä.		Bereich zwischen Landsberger- , Nelken- Krokus- und Augsbur- gerstr.	11.04.73	12	25.10.74	FN: WA	GFZ 0,3; 0,7	x	x	R, Q	teilweise aufgehoben durch 6. FNP-Ä.
20 2. Ä.		Neufestset- zung der Baugrenzen auf FINr. 1100, Rosenstr.	15.10.74	12	15.11.74	FN: WA	GFZ 0,7	x	x	R, Q	
20 3. Ä.		Bereich zwischen Tulpen- Landsberger- u. Krokusstr.	02.05.77	12	14.07.77	FN: WA	GFZ 0,7	x	x	R, Q	wird durch 5. FNP-Ä. ersetzt
20 4. Ä.		FINr. 1101, 1101/3	21.03.79	12	11.04.79	FN: WA	GFZ 0,7	x	x	R, Q	
20 5. Ä.		FINr. 1104/15	15.09.87	10	06.10.87	FN: WA	GFZ 0,7; 0,9	x	x	P, Q	ersetzt durch 3. Änderung
20 6. Ä.		Bereich zwischen Nelken- ,	13.12.90	3.2	02.07.90	FN: WA	GFZ 0,7; 0,9	x	x	A, Q	

		Landsberger-, Tulpenstr. u. FINr. 1120/2 im Osten									
20 7. Ä.		Bereich zwischen Lilien-, Nelkenstr. Und FINr. 1116/4	24.10.92	10	10.11.92	FN: WA	GFZ 0,7	x	x	P, Q	
21 1. Ä.		Bereich Parsifalweg	14.03.73	12	23.07.73	FN: WR	GFZ 0,7	x	x	R, Q	z.T. ersetzt durch 2. Änderung
21 2. Ä.		Bereich südl. Parsifalweg bis Augsburgstr.	01.12.86	10	16.12.86	FN: WR	GFZ 0,7	x	x	P, Q	
21 3. Ä.		FINr. 1138/2 Walkürenstr.	17.09.87	10	06.10.87	FN: WR	GFZ 0,7	x	x	P, Q	
21 4. Ä.		Walkürenstr.	11/87	2.1	28.07.87	FN: WR	GFZ 0,7	x	x	A, Q	
21 a 1. Ä.		FINrn. 1177/14, 15, 17	10.10.73	12	02.11.73	FN: WR	GFZ 0,7	x	x	R, Q	
21 a 2. Ä.		FINr. 1177/70	27.10.78	12	24.11.78						Plan nicht auffindbar
21 a 3. Ä.		FINrn. 1170/37, 38, 46, 1170/2	nicht datiert	2.1	08.03.83	FN: WR	GFZ 0,7; 1,0	x	x	A, Q	vereinfachtes Verfahren
21 a 4. Ä.		Sudetenstr., Wintergärten	15.11.88	3.1	16.05.89	FN: WR	GFZ 1,0	x	x	A, Q	
21 a 5. Ä.		FINr. 1177/38, 39 Punkthäuser, Tiefgarage		2.1	13.05.70					A, Q	Plan nicht auffindbar
21 a 6. Ä.		Wintergärten	16.04.96	12	26.06.96	FN: WR	GFZ 1,0	x	x	R, Q	
21 b 1. Ä.		FINr. 1177/49	20.07.83	12	26.08.83	FN: WR	GFZ 0,5	x	x	R, Q	
24 1. Ä.		Bereich Kirchen-, Haupt-, Joseph-Kistlerstr. u. Marquartweg	26.03.71	12	19.05.71	FN: WA	GFZ 1,0	x	x	R, Q	
24 2. Ä.		FINr. 717/5, Goethestr.	07.06.79	12	14.01.81	FN: WA	GFZ 0,7	x	x	R, Q	

24 3. Ä.		FINrn. 684/1, 2; 685; 686; 687, Bereich Ganghofer- str.	26.06.79	12	16.07.81	FN: WA	GFZ 0,4	x	x	R, Q	wird von 6. Änderung überlagert
24 4. Ä.	44a	FINr. 717/3, Bereich Feuerhaus- str.	01.03.90	3.2	15.03.91	FN: WA	GFZ 1,0	x	x	A, Q	
24 5. Ä.		Bereich Ludwig- Thoma-, Untere Bahnhof-, Landsberger- u. Goethestr.	20.08.91	10	10.09.91	FN: WA, MI	GFZ 0,6; 1,1	x	x	P, Q	überlagert 2. Änderung
24 6. Ä.	44b	Bereich zwischen Obere Bahnhof-, Schiller- u. Ganghofer- str.	19.08.93	3.2	22.12.93	FN: WA	GFZ 0,4	x	x	A, Q	überlagert 3. Änderung
27 1. Ä.	25a	FINrn. 791/52, 53, 54, 43, 77, Turnhalle Wittelsba- cher Schule	13.11.87	12	14.10.91	FN: GB	GFZ 1,2	x	x	R, Q	
27 2. Ä.		Textliche Änderung									liegt dem LRA vor
31 1. Ä.		Festsetzung geringerer Abstandsflä- chen	19.06.89	12	16.08.89					R, Q	
31 2. Ä.		Kindergarten	01.04.92	3.1	28.09.92	FN: MK		x	x	A, Q	
31 3. Ä.		Post	22.05.92	zu- rück- gest.	09.02.93	FN: MK		x	x		
31 4. Ä.		Kaufhaus	16.04.96	12	26.06.96	FN: MK	GFZ 1,0	x	x	R, Q	

Tab. 17

Baugebiete und Zuwachsmöglichkeiten										
Baugebiet				davon			baulicher Zuwachs			Zuwach E ur AP
Nr.	Art	Maß	Grösse	unbebaut	teilbebaut	GFW	GFG	E	AP	
1-1	W	0,4	6.981	440		176	0	4	0	
1-2	W	0,3	51.480		1.270	191	0	4	0	
1-3	W	0,8	13.383		800	320	0	7	0	
1-4	W	0,6	16.723			0	0	0	0	
1-6	W	0,6	38.291			0	0	0	0	
1-7	W	0,3	114.887		3.700	555	0	12	0	
1-8	W	0,2	12.246			0	0	0	0	
1-9	W	0,6	42.490			0	0	0	0	
1-10	W	0,6	7.695			0	0	0	0	
1-11	W	0,4	8.617			0	0	0	0	
1-12	WA	1,4	2.566			0	0	0	0	
1-13	W	0,4	25.287			0	0	0	0	
1-14	W	0,6	80.706			0	0	0	0	
1-15	W	0,8	25.838			0	0	0	0	
Summe 1:			447.190	440	5.770	1.242	0	28	0	
2-1	W	0,4	13.223			0	0	0	0	
2-2	W	0,3	96.046	600	2.400	540	0	12	0	
2-3	W	0,4	26.656		500	100	0	2	0	
Summe 2:			135.925	600	2.900	640	0	14	0	
3-1	W	0,2	27.148			0	0	0	0	
3-2	W	1,0	24.427			0	0	0	0	
3-3	W	0,2	53.740	900		180	0	4	0	
3-4	WA	0,8	16.544			0	0	0	0	
Summe 3:			121.859	900	0	180	0	4	0	
4-1	W	0,6	13.811		800	240	0	5	0	
4-2	W	0,8	55.905	1.500		1.200	0	27	0	
4-4	W	1,0	7.235			0	0	0	0	
4-5	W	0,4	37.920			0	0	0	0	
4-6	W	0,2	3.366			0	0	0	0	

Summe 4:			118.237	1.500	800	1.440	0	32	0
5-1	W	0,4	13.126			0	0	0	0
5-2	W	0,4	5.443			0	0	0	0
5-3	W	0,8	18.818			0	0	0	0
5-4	M	1,0	31.118	1.270		635	635	14	6
5-5	W	0,4	62.506	2.500		1.000	0	22	0
5-6	W	0,6	35.466	700	5.000	1.920	0	43	0
5-7	W	0,6	16.469			0	0	0	0
Summe 5:			182.946	4.470	5.000	3.555	635	79	6
6-1	M	1,0	11.061			0	0	0	0
6-2	WA	1,0	9.145	1.800		1.440	360	32	4
6-3	W	0,8	32.766			0	0	0	0
6-4	W	0,6	23.965			0	0	0	0
6-5	W	1,0	40.232			0	0	0	0
Summe 6:			117.169	1.800	0	1.440	360	32	4
7-1	W	0,4	119.801	2.800		1.120	0	25	0
7-2	W	1,0	14.675			0	0	0	0
7-3	MI	0,8	3.028	2.800		1.120	1.120	25	11
7-4	W	1,0	56.065			0	0	0	0
7-5	W	0,6	16.034	3.500		2.100	0	47	0
Summe 7:			209.603	9.100	0	4.340	1.120	96	11
8-1	WA	0,8	32.445	1.000		640	160	14	2
8-2	W	0,8	18.202			0	0	0	0
8-3	W	0,4	65.097		1.300	260	0	6	0
8-4	W	0,8	6.207			0	0	0	0
Summe 8:			121.951	1.000	1.300	900	160	20	2
9-1	W	0,6	11.099			0	0	0	0
9-2	W	0,4	96.653	10.700	3.600	5.000	0	111	0
Summe 9:			107.752	10.700	3.600	5.000	0	111	0
10-1	W	0,4	106.944	4.200	1.100	1.900	0	42	0
Summe 10:			106.944	4.200	1.100	1.900	0	42	0
11-1	MI	1,0	27.188			0	0	0	0
11-2	W	0,6	5.612	2.000		1.200	0	27	0

11-3	W	0,4	5.018			0	0	0	0
11-4	W	0,4	19.992	14.400		5.760	0	128	0
11-6	MD	0,3	71.595			0	0	0	0
11-7	W	0,4	8.734			0	0	0	0
11-8	MD	0,3	10.641	5.000		750	750	17	8
11-9	W	0,4	15.049	10.250		4.100	0	91	0
11-10	W	0,4	21.067	2.100		840	0	19	0
11-11	W	0,6	19.100	19.100		11.460	0	255	0
11-12	W	0,6	35.420			0	0	0	0
11-13	MI	0,6	14.034		1.270	191	190	4	2
Summe 11:			253.450	52.850	1.270	24.301	940	540	9
12-1	W	0,8	4.979			0	0	0	0
12-2	W	0,6	58.153			0	0	0	0
12-3	W	0,6	12.141			0	0	0	0
Summe 12:			75.273	0	0	0	0	0	0

13-1	W	0,6	34.302	1.200	1.000	1.020	0	23	0
13-2	M	1,2	27.982	2.160	8.300	3.786	3.786	84	38
13-3	WA	0,6	28.423	600	4.660	1.406	352	31	4
13-4	M	1,0	8.357			0	0	0	0
Summe 13:			99.064	3.960	13.960	6.212	4.138	138	4
14-1	GE	1,4	16.389			0	0	0	0
14-2	GE	1,4	107.311	11.900		833	15.827	19	158
Summe 14:			123.700	11.900	0	833	15.827	19	15
15-1	W	0,6	30.634			0	0	0	0
15-2	W	0,6	47.652	1.700		1.020	0	23	0
15-3	W	0,8	16.400			0	0	0	0
15-4	MI	0,8	33.019			0	0	0	0
15-5	W	0,6	11.796			0	0	0	0
Summe 15:			139.501	1.700	0	1.020	0	23	
16-1	W	0,6	11.794			0	0	0	0
16-2	W	0,4	101.085	1.200	2.100	900	0	20	0
16-3	WA	0,8	20.236		2.350	752	188	17	2
16-4	W	0,6	15.644			0	0	0	0
16-5	WA	0,6	11.522	900	3.000	1.152	288	26	3
16-6	WA	0,6	29.745	1.000	3.300	1.272	318	28	3
16-7	W	0,3	6.965		3.450	518	0	12	0
Summe 16:			196.991	3.100	14.200	4.594	794	102	
17-1	WA	0,6	13.982		2.000	480	120	11	1
17-2	W	0,4	106.443	5.000		2.000	0	44	0
17-3	W	0,6	15.047			0	0	0	0
Summe 17:			135.472	5.000	2.000	2.480	120	55	
18-1	WA	0,6	21.873		3.000	720	180	16	2
18-2	W	0,4	81.601	2.500	1.900	1.380	0	31	0
Summe 18:			103.474	2.500	4.900	2.100	180	47	
19-1	W	0,8	43.357			0	0	0	0
19-2	W	0,4	11.734			0	0	0	0
19-3	W	0,8	44.521	2.500	2.400	2.960	0	66	0

19-4	W	0,4	8.895			0	0	0	0
Summe 19:			108.507	2.500	2.400	2.960	0	66	
20-1	W	0,8	98.781	900		720	0	16	0
20-2	W	0,4	13.016			0	0	0	0
20-3	W	0,4	18.948			0	0	0	0
20-4	WA	0,8	19.911		2.900	928	232	21	2
20-5	WA	0,8	20.784	550		352	88	8	1
20-6	W	0,8	5.493	4.250		3.400	0	76	0
20-7	WA	0,8	2.920	2.100		1.344	336	30	3
Summe 20:			179.853	7.800	2.900	6.744	656	150	
21-1	GE	1,0	9.011			0	0	0	0
21-2	MI	0,8	16.371	6.000		2.400	2.400	53	24
21-3	W	0,6	25.935	2.500		1.500	0	33	0
21-4	W	0,6	37.321	1.200		720	0	16	0
21-5	W	1,0	16.873			0	0	0	0
21-6	W	0,8	43.606			0	0	0	0
21-7	W	1,2	70.095			0	0	0	0
21-8	W	0,6	77.956	500	2.700	1.110	0	25	0
21-9	W	1,0	12.342			0	0	0	0
21-10	W	0,8	8.974			0	0	0	0
21-11	W	1,0	10.145			0	0	0	0
21-12	GE	1,0	39.880	24.900		1.245	23.655	28	237
21-13	SO	0,8	4.200	2.000		0	1.600	0	16
Summe 21:			372.709	37.100	2.700	6.975	27.655	155	27
22-1	WA	0,8	17.634		1.750	560	140	12	1
22-2	W	0,4	62.897	800	1.350	590	0	13	0
22-3	W	0,8	53.520			0	0	0	0
22-4	W	1,0	53.209			0	0	0	0
22-5	W	0,4	5.859			0	0	0	0
22-6	M	1,0	4.386			0	0	0	0
22-7	W	0,6	20.847			0	0	0	0
22-8	WA	0,8	13.775		900	288	72	6	1
Summe 22:			232.127	800	4.000	1.438	212	32	

23-1	M	0,4	21.230			0	0	0	0
23-2	W	0,6	9.258			0	0	0	0
23-3	WA	0,8	6.905	6.690		4.282	1.070	95	11
23-4	W	0,6	12.858			0	0	0	0
Summe 23:			50.251	6.690	0	4.282	1.070	95	11
24-1	W	1,0	43.041	6.200		6.200	0	138	0
24-2	W	1,0	11.973	1.000		1.000	0	22	0
24-3	W	1,2	57.696	2.800		3.360	0	75	0
24-4	W	0,6	30.531	4.350		2.610	0	58	0
24-5	WA	1,2	23.450			0	0	0	0
24-6	WA	0,8	14.926	2.000	1.400	1.728	432	38	4
24-7	WA	1,0	18.010	1.300		1.040	260	23	3
24-8	M	1,0	4.861			0	0	0	0
24-9	WA	0,8	7.252	7.252		4.641	1.161	103	12
Summe 24:			211.740	24.902	1.400	20.579	1.853	457	12
26-1	W	0,6	57.305	6.200		3.720	0	83	0
26-2	W	0,8	19.639			0	0	0	0
26-3	W	0,4	14.832			0	0	0	0
26-4	W	1,0	21.105			0	0	0	0
26-5	W	0,8	22.473			0	0	0	0
26-6	W	1,2	36.953			0	0	0	0
26-7	W	0,8	6.582	6.300		5.040	0	112	0
26-8	W	0,6	10.963		2.200	660	0	15	0
26-9	MI	0,8	57.277			0	0	0	0
26-10	W	0,6	22.006		3.900	1.170	0	26	0
26-11	W	0,8	7.515			0	0	0	0
26-12	W	0,8	2.227	2.100		1.680	0	37	0
Summe 26:			278.877	14.600	6.100	12.270	0	273	0
27-1	W	0,8	25.079			0	0	0	0
27-2	W	1,0	39.969	24.650		24.650	0	548	0
27-3	W	1,2	73.005			0	0	0	0
27-4	WA	1,2	16.060			0	0	0	0
27-5	W	1,2	41.212			0	0	0	0

Summe 27:			195.325	24.650	0	24.650	0	548	
28-1	M	0,4	25.237	3.000		600	600	13	6
28-2	W	0,4	23.593	4.150		1.660	0	37	0
28-3	M	0,4	18.219			0	0	0	0
Summe 28:			67.049	7.150	0	2.260	600	50	
29-1	SO	1,0	15.437			0	0	0	0
29-2	MD	0,4	44.898	3.150		630	630	14	6
29-3	MD	0,4	10.175			0	0	0	0
29-4	MD	0,4	93.846			0	0	0	0
29-5	W	0,4	70.131	2.100		840	0	19	0
29-6	MD	0,4	6.261			0	0	0	0
Summe 29:			240.748	5.250	0	1.470	630	33	
30-1	WA	1,0	39.652			0	0	0	0
Summe 30:			39.652	0	0	0	0	0	
31-1	M	1,0	9.326	700		350	350	8	4
31-2	SO	1,0	6.818			0	0	0	0
Summe 31:			16.144	700	0	350	350	8	
32-1	M	0,8	45.650		1.700	340	340	8	3
Summe 32:			45.650	0	1.700	340	340	8	

Kreuzlinger Feld:				0	0	0	0		
33-1	W	0,8	36.950	36.950		29.560	0	657	0
33-2	WA	0,8	14.900	14.900		9.536	2.384	212	24
33-3	GE	0,8	17.875	17.875		715	13.585	16	136
Summe 33:			69.725	69.725	0	39.811	15.969	885	160

Summe Baugebiete nach Art der Nutzung:							
Summe W	3.573.839	192.540	40.370	138.250	0	3.072	0
Summe WA	402.660	40.092	25.260	32.561	8.141	724	81
Summe M	207.427	7.130	10.000	5.711	5.711	127	57
Summe MD	237.416	8.150	0	1.380	1.380	31	14
Summe MI	150.917	8.800	1.270	3.711	3.710	82	37
Summe GE	174.077	54.675	0	2.793	53.067	62	531
Summe SO	26.455	2.000	0	0	1.600	0	16
Summe Baugebiete	4.772.791	313.387	76.900	184.406	73.609	4.098	736

1

¹Die Spalte "Baugebiet" umfaßt die im FNP bzw. im Beiplan "Maß der baulichen Nutzung" dargestellten Baugebiete in numerischer Reihenfolge, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Brutto-Größe (angegeben in qm). Die Spalte "davon" führt die Verdichtungsmöglichkeiten auf: unter "unbebaut" werden vorhandene Baulücken bzw. unbebaute Gebiete, unter "teilbebaut" werden Flächen mit Verdichtungsmöglichkeiten zusammengefaßt (angegeben in qm). Der Erschließungsflächenanteil in unbebauten Gebieten ist hierbei nicht berücksichtigt. Die Spalte "baulicher Zuwachs" ist aufgeteilt in "GFW" (Geschoßfläche Wohnen) und "GFG" (Geschoßfläche Gewerbe). Für die Berechnung des baulichen Zuwachses wird angenommen, daß die GFW in Wohngebieten (W) bei 100%, in Allgemeinen Wohngebieten (WA) bei 80%, in Dorf- (MD), Misch- (MI) und Kerngebieten (MK) bei 50%, in Gewerbegebieten (GE) bei 5% und in Sondergebieten (SO) bei 0% liegt. Die GFG liegt entsprechend in Sondergebieten (SO) bei 100%, in Gewerbegebieten (GE) bei 95% in Dorf- (MD), Misch- (MI) und Kerngebieten (MK) bei 50%, in Allgemeinen Wohngebieten (WA) bei 20% und in Wohngebieten (W) bei 0%. Zur Ermittlung des baulichen Zuwachses wird zudem die jeweilige Baudichte, 100% der unbebauten sowie 50% der teilbebauten Flächen berechnet. In der Spalte "Zuwachs E" ist der mögliche Einwohnerzuwachs angegeben. Dieser ergibt sich aus der ermittelten Geschoßfläche Wohnen (GFW) unter der Annahme von 45 qm pro Person. Die Spalte "Zuwachs AP" zeigt den möglichen Arbeitsplatzzuwachs an. Dieser ergibt sich aus der ermittelten Geschoßfläche Gewerbe (GFG) unter der Annahme von 100 qm pro Arbeitsplatz.

Tab. 18

Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen		
Kategorie	Bezeichnung	Grösse in qm
Schulen		
	Grund- und Hauptschule mit Kinderhort an der Kerschensteiner Strasse; Sonderpädagogisches Förderzentrum (IG 1)	24.100
	Grundschule mit Kinderhort an der Kleinfeldstrasse (IG 13)	10.620
	Grund- und Teilhauptschule an der Kirchenstrasse mit Schulkindergarten und Mehrzweckhalle (IG 23)	14.360
	Max-Born-Gymnasium an der Joh.Seb.Bach-Strasse (IG 27)	28.890
	Grund- und Hauptschule an der Wittelsbacherstrasse (IG 27)	20.830
	Carl-Spitzweg-Gymnasium am Masurenweg (IG 33)	14.590
	Staatliche Realschule am Masurenweg (IG 33)	13.030
Summe		126.420
Kindergärten		
	Kath. Kindergarten St. Nikolaus an der Kerschensteiner Strasse (IG 1)	3.520
	Kath. Kindergarten Don Bosco an der Otto-Wagner-Strasse (IG 6)	3.330
	Städt. Kindergarten Kleiner Muck am Volksfestplatz (IG 12)	3.420
	Kath. Kindergarten St. Cäcilia an der St. Cäcilia-Str. (IG 19)	5.580
	Städt. Kindergarten an der Kriemhildenstrasse (IG 21)	3.660
	Kath. Kindergarten St. Martin an der Kirchenstrasse (IG 24)	3.220
	Ev. Kindergarten D.-Bonhoeffer an der Goethe-Strasse (IG 24)	2.030
	Städt. Kindergarten an der Dornierstrasse (IG 26)	1.980
	Ev. Kindergarten D.-Bonhoeffer an der Wittelsbacherstrasse (IG 27)	4.530
	Kath. Kindergarten St. Cäcilia an der Luitpoldstrasse (IG 27)	3.500
	Städt. Kindergarten an der Gabriele-Münter-Strasse (IG 31)	4.010
	gepl. Kindergarten an der Kreuzlinger- / Alfons-Baumann-Strasse (IG 33)	4.000
Summe		42.780

Kirchen			
	Unterpfaffenhofen - St. Johannes Bosco, Pfarrkirche u. Pfarrheim an der Otto-Wagner-Strasse (kath.)	(IG 6)	7.220
	Unterpfaffenhofen - Jesus-Christus-Kirche an der Hartstrasse (ev.)	(IG 6)	3.720
	Dorfkirche St. Jakob an der Alten Kirchstrasse (kath.)	(IG 11)	3.050
	Neugermering - St. Cäcilia, Pfarrkirche u. Pfarrheim (kath.)	(IG 19)	4.160
	Dorfkirche St. Martin an der Augsburgersstrasse (kath.)	(IG 23)	5.400
	Germering - St. Martin, Pfarrkirche mit Pfarrzentrum u. Pfarrhof (kath.)	(IG 24)	7.010
	Germering - D.-Bonhoeffer-Kirche mit Pfarrhaus (ev.)	(IG 24)	2.300
Summe			32.860
Kommunale Verwaltung			
	Rathaus Unterpfaffenhofen (Finanzverwaltung; Jugend, Familie u. Senioren; Rechnungsprüfungsamt)	(IG 6)	7.400
	Rathaus Germering (Hauptamt, Ordnungsamt, Bauamt)	(IG 24)	5.550
	Stadthalle Germering (Kulturamt, Stadthallenverwaltung); Stadtwerke und Post an der Gabriele-Münter-Strasse	(IG 31)	13.180
	Bauhof mit Wertstoffhof an der Schmiedstrasse	(IG 29)	17.450
Summe			43.580
Polizei			
	Polizeiinspektion an der Waldstrasse	(IG 7)	3.890
Summe			3.890
Feuerwehr			
	Freiwillige Feuerwehr Germering an der Augsburgers Strasse	(IG 28)	7.570
	Freiwillige Feuerwehr Unterpfaffenhofen am Starnberger Weg	(IG 33)	6.350
Summe			13.920
Einrichtungen für alte Menschen			
	Altenheim Don Bosco an der Parkstrasse	(IG 5)	8.040
	Altenpflegeheim an der Salzstrasse	(IG 11)	2.740
	Altenheim an der Alfons-Baumann-Strasse	(IG 33)	6.800
Summe			17.580

Sport- und Erholungsanlagen			
	Freibad, Schützenheim u. Eisstadion	(IG 1)	27.400
	Hallenbad an der Max-Reger-Strasse	(IG 27)	10.900
	TSV-Turnhalle an der Alfons-Baumann-Strasse	(IG 33)	6.790
Summe			45.090
Kulturelle und soziale Einrichtungen			
	Jugendzentrum am Aubinger Weg	(IG 21)	2.480
	Kulturzentrum Roßstall an der Augsburgener Strasse	(IG 23)	2.710
	Jugendzentrum am Bahnhofplatz	(IG 32)	1.710
Summe			6.900

Flächen für Versorgungsanlagen		
Bezeichnung		Grösse in qm
Wertstoffhof am Starnberger Weg	(IG 1)	7.260
Trafo-Station an der Hartstrasse	(IG 15)	2.080
Isar-Amper-Werke an der Augsburgener Strasse	(IG 29)	20.080
Hochbehälter westlich Nebel		3.880
Brunnen am Nebeler Weg		3.360
Summe		36.660

Tab. 19

Grünflächen		
Kategorie	Bezeichnung	Grösse in qm
Parkanlagen		
	Park am Eisstadion (IG 1)	9.420
	Westpark (IG 1)	28.240
	Park an der Friedenstrasse (IG 4)	6.190
	Park am Altenheim Don Bosco (IG 5)	10.850
	Park an der St. Jakob - Kirche (IG 11)	19.800
	Park am ehemaligen Volksfestplatz (IG 12)	9.300
	Germeringer Hausäcker (IG 24)	58.490
	Grünfläche am Rathaus Germering (IG 24)	8.990
	Grünfläche am Hochrainweg (IG 29)	3.600
	Nordpark (IG 34)	122.000
Summe		276.880
Dauerkleingärten		
	Kleingärten am Westpark (IG 1)	22.440
	Kleingärten am Starnberger Weg (IG 1)	30.690
	Kleingärten östl. Walkürenstrasse (IG 21)	49.920
	Krautgärten am Aubinger Weg (IG 21)	30.200
Summe		133.250
Sportplätze		
	Skate-Board-Bahn am Freibad (IG 1)	7.615
	Tennisplätze am Westpark (IG 1)	15.180
	Schulsportplatz an der Hörwegstrasse (IG 23)	4.170
	Schulsportplatz am Max-Born-Gymnasium (IG 27)	10.300
	Sportplatz am Hallenbad (IG 27)	10.710
	Tennisplätze an der Schmiedstrasse (IG 29)	8.920
	TSV - Sportplatz an der Alfons-Baumann-Strasse (IG 33)	14.800
	SVG-Sportanlagen an der Max-Reger-Straße (IG 34)	30.200
Summe		101.895
Friedhöfe		

	Waldfriedhof	(IG 8)	91.050
	St. Martin - Friedhof	(IG 23)	58.620
Summe			149.670

Spielplätze			
	Spielplatz zw. H.-Seidel- u. H.-Ehlers-Strasse	(IG 1)	1.050
	Spielplatz am Amselweg	(IG 5)	2.280
	Spielplatz zw. Krieger- u. Otto-Wagner-Strasse	(IG 5)	1.000
	Spielplatz am Rathaus Unterpfaffenhofen	(IG 6)	1.300
	Spielplatz südl der Eschenstrasse	(IG 7)	2.150
	Spielplatz zw. Kolb- u. Blumenstrasse	(IG 9)	980
	Bolzplatz zw. Nebeler Str. u. Burgweg	(IG 11)	8.830
	Spielplatz zw. Allinger- u. Nebeler Strasse	(IG 11)	5.440
	Spielplatz zw. Dorfstr. u. Mitterweg	(IG 11)	5.820
	Spielplatz am KiGa "Kleiner Muck"	(IG 12)	730
	Spielplatz zw. Rosen- u. Wittelsbacherstrasse	(IG 20)	2.050
	Spielplatz zw. Kurfürsten- u. Landsberger Strasse	(IG 20)	9.400
	Bolzplatz am KiGa Kriemhildenstrasse	(IG 21)	2.500
	Abenteuerspielplatz am Aubinger Weg	(IG 21)	19.000
	Spielplatz an der Mozartstrasse	(IG 22)	930
	Spielplatz an der Franz-Schubert-Strasse	(IG 27)	1.450
	Spielplatz zw. Köhlerstrasse u. Bildäckerweg	(IG 28)	2.500
Summe			67.410

Grünflächen mit mehrfacher Zweckbestimmung			
	Grünfläche im Sport- u. Freizeitzentrum am Freibad	(IG 1)	66.720
	Grünfläche im Wohngebiet a. d. Alfons-Baumann-Strasse	(IG 33)	19.900
Summe			86.620

Grünflächen ohne Zweckbestimmung			
	Grünfläche südl. KiGa am Westpark	(IG 1)	840
	Ortsrandeingrünung am Starnberger Weg	(IG 1)	43.480
	Grünfläche an der Kerschensteiner Strasse	(IG 1)	2.000
	Ortsrandeingrünung zw. Freibad u. Kreuzlinger Strasse	(IG 1)	8.620
	Grünfläche am Jugendheim "Rübezahl"	(IG 1)	950

	Grünzug östl. der Kreuzlinger Strasse	(IG 4)	7.280
	Grünfläche an der Kleinfeldstrasse	(IG 5)	960
	Grünfläche zw. Spange u. Waldstrasse/West	(IG 7)	6.860
	Grünfläche zw. Spange u. Waldstrasse/Ost	(IG 7)	8.150
	Ortsrandeingrünung im Bereich Waldfriedhof	(IG 8)	11.110
	Ortsrandeingrünung zw. Planeggerstrasse u. Spange	(IG 9)	13.500
	Ortsrandeingrünung am Krautgartenweg	(IG 11)	19.250
	Grünfläche im Bereich Starnberger Weg/Landsberger Str.	(IG 11)	2.440
	Grünzug entlang der Bahnlinie westl. S-Bahnhof Germering	(IG 12)	6.480
	Ortsrandeingrünung südl. der Waldstrasse/Ost	(IG 17)	6.370
	Ortsrandeingrünung südl. der Nimrodstrasse	(IG 18)	5.170
	Grünfläche östl. der Industriestrasse	(IG 19)	4.370
	Grünfläche entlang der Münchner Strasse	(IG 21)	2.540
	Grünfläche entlang der Münchner Strasse	(IG 21)	1.050
	Grünfläche entlang der Münchner Strasse	(IG 21)	970
	Grünfläche an der Mariensäule	(IG 23)	1.220
	Grünfläche Untere Bahnhofstrasse/Ost	(IG 23)	2.270
	Grünfläche Untere Bahnhofstrasse/West	(IG 24)	2.850
	Grünfläche östl. der St. Martins Kirche	(IG 24)	4.100
	Grünfläche an der Ganghoferstrasse	(IG 24)	3.790
	Grünfläche zw. Steinberger- u. Oberer Bahnhofstrasse	(IG 26)	4.710
	Grünfläche zw. Max-Reger- u. Franz-Schubert-Strasse	(IG 27)	9.380
	Grünfläche am Altenheim a. d. Alfons-Baumann-Strasse	(IG 33)	19.350
	Grünfläche am KiGa a. d. Alfons-Baumann-Strasse	(IG 33)	6.460
	Grünfläche südl. Handwerkerhof im Kreuzlinger Feld	(IG 33)	19.000
	Anger im Wohngebiet Kreuzlinger Feld	(IG 33)	4.530
	Grünfläche westlich der Feuerwehr am Starnberger Weg	(IG 33)	75.750
Summe			305.800

Sonstige Grünflächen im Gemeindegebiet

	Hundedressurplatz im Forst Harthaus	16.400
	Streichelzoo am Schusterhäusl	40.500
	Grünfläche um den Germeringer See	47.000
Summe		103.900