

VORENTWURF

BEBAUUNGSPLAN

„Kreuzlinger Feld – 1. BA, Wohnen“

Begründung mit Umweltbericht

STADT GERMERING Bebauungsplan „Kreuzlinger Feld – 1. BA, Wohnen“	Arbeitsgemeinschaft KreuzlinGER Ammann Albers Bohn Dehm	Begründung mit Umweltbericht Fassung vom 14.01.2020	Seite 1 von 33
---	--	---	-------------------

INHALTSVERZEICHNIS

E)	BEGRÜNDUNG	4
1.	Anlass der Planung	4
2.	Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes	4
2.1	Lage und Größe des Plangebietes	4
2.2	Abgrenzung	5
2.3	Bestandssituation (Topografie und Vegetation)	5
2.4	Städtebauliches Umfeld	6
2.5	Schutzgebiete / Biotope	6
2.6	Altlasten	6
2.7	Verkehrliche Anbindung	6
3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	8
3.1	Darstellung im Flächennutzungsplan	8
3.2	Bebauungsplan (angrenzend)	8
4.	Übergeordnete Planungen	8
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018)	9
4.2	Regionalplan der Region München (RP 14)	10
4.3	Aussagen im Regionalplan zu Siedlung und Versorgung	11
5.	Städtebauliches Konzept (siehe Abb. Planzeichnung)	12
5.1	Art der Nutzung	12
5.2	Maß der Nutzung	13
5.3	Freiraumkonzept	14
5.3.1	Gemeinschaftliche Höfe	14
5.3.2	Profilierte, vielfältige Freiraumlandschaft	14
5.4	Übergeordneter Fußgängerbereich / Hauptfußwegachse	14
5.5	Untergeordnete Fußgängerbereiche / Wohngassen	15
5.6	Weitere Nordsüdverbindungen	16
6.	Festsetzungen	16
6.1	Art der baulichen Nutzung	16
6.2	Maß der baulichen Nutzung	16
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen	17
6.4	Verkehrskonzept	17
6.5	Gebäudegestaltung	17
6.6	Grünordnungskonzept	18
6.7	Ausgleichsflächen	18
7.	Immissionsschutz	19
8.	Energie	20
9.	Flächenstatistik	21

STADT GERMERING Bebauungsplan „Kreuzlinger Feld – 1. BA, Wohnen“	Arbeitsgemeinschaft KreuzlinGER Ammann Albers Bohn Dehm	Begründung mit Umweltbericht Fassung vom 14.01.2020	Seite 2 von 33
---	--	---	-------------------

F)	UMWELTBERICHT	22
1.	Grundlagen	22
1.1	Einleitung	22
1.2	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes	22
1.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung	22
2.	Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	23
2.1	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	24
2.2	Schutzgut Boden und Fläche	24
2.3	Schutzgut Wasser	25
2.4	Schutzgut Klima / Luft	25
2.5	Schutzgut Mensch (Immission)	27
2.6	Schutzgut Mensch (Erholung)	28
2.7	Schutzgut Landschaft	28
2.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	29
2.9	Wechselwirkungen der Schutzgüter, Kumulierung der Auswirkungen	29
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)	29
4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	30
4.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	30
4.2	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs	31
5.	Alternative Planungsmöglichkeiten	31
6.	Monitoring	31
7.	Beschreibung der Methodik	32
8.	Zusammenfassung	33
9.	Anlagen	33
9.1	Ausgleichsflächenpotential vom 16.09.2019	33
9.2	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) i. d. F. v. 27.11.2019, Dr. Hermann Stickroth, Augsburg	33

E) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS DER PLANUNG

Die Stadt Germering befindet sich im unmittelbaren Einzugsbereich der Landeshauptstadt München. Entsprechend des beständigen Wohnungsdruckes besteht auch in der Stadt Germering eine hohe Nachfrage an Wohnbauflächen. Mit der Realisierung des Bebauungsplanes „Kreuzlinger Feld – 1. BA Wohnen“ wird der erste Teil eines mehrstufigen Entwicklungsplanes für ein insgesamt ca. 10 Hektar großes Gebiet im Westen der Stadt realisiert. Der Bebauungsplan schafft als erster Abschnitt überwiegend neue Wohnbauflächen, die durch verträgliche Nutzungen ergänzt werden sollen.

Um diese Entwicklung zu ermöglichen, dabei die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten und verkehrliche, immissionsschutzrechtliche und grünordnerische Belange zu berücksichtigen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

2. LAGE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETES

2.1 Lage und Größe des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von ca. 6,46 ha. Das Plangebiet liegt südwestlich der Stadtmitte (Untere Bahnhofstraße / Stadthalle) in ca. 1,1 km Entfernung. Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Gemarkung Germering.

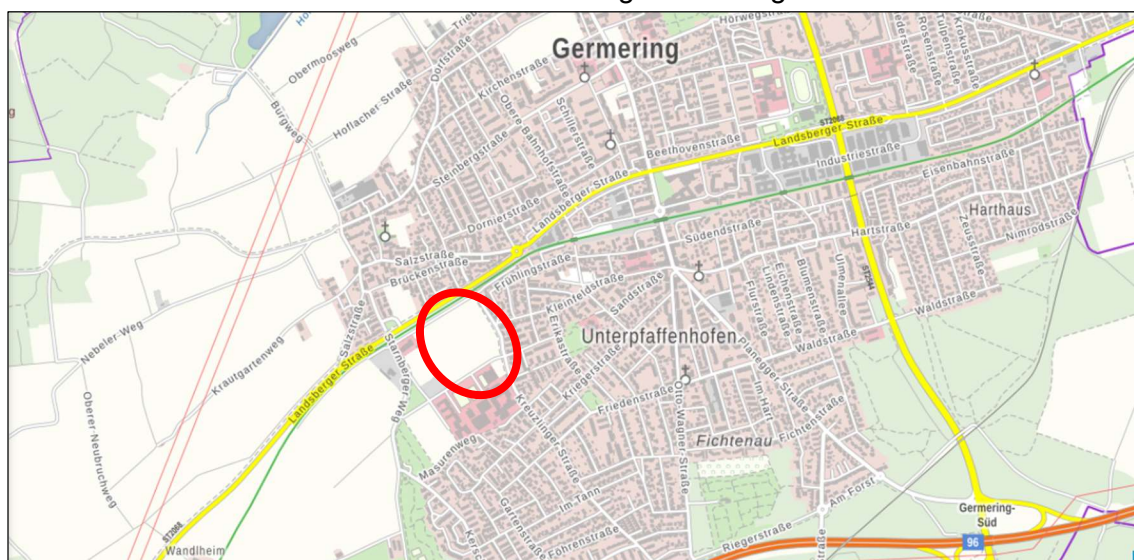


Abb. 1: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M.
(© 2019 Bayerische Vermessungsverwaltung)

STADT GERMERING Bebauungsplan „Kreuzlinger Feld – 1. BA, Wohnen“	Arbeitsgemeinschaft KreuzlinGER Ammann Albers Bohn Dehm	Begründung mit Umweltbericht Fassung vom 14.01.2020	Seite 4 von 33
---	---	---	-------------------

2.2 Abgrenzung

Der Geltungsbereich beinhaltet vollständig die Flurnummern 144, 145, 146, 146/2, 146/1, 147, 148, 149, 394/15 sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 139/1 139/6, 140, 143, und 151.

- Im Norden grenzt das Gebiet an die Bahnanlagen der Bahnlinie München – Herrsching (Fl. – Nr. 394).
- Im Süden wird das Plangebiet von der Alfons–Baumann–Straße begrenzt
- Im Osten befindet sich nach ca. 20 – 25 m Abstand die Kreuzlinger Str.
- Im Westen wird das Gebiet durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt.

2.3 Bestandssituation (Topografie und Vegetation)

Das Gelände weist im Nordosten eine Höhenlage von 540 m ü. NHN an der Unterführung der Kreuzlinger Straße an der Bahnlinie auf. Von dort aus steigt das Gelände in seinem Verlauf um ca. 3,75 m nach Südwesten hin an.

Das Plangebiet ist derzeit überwiegend landwirtschaftliche Ackerfläche, weshalb keine nennenswerte Vegetation vorhanden ist.



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

STADT GERMERING Bebauungsplan „Kreuzlinger Feld – 1. BA, Wohnen“	Arbeitsgemeinschaft KreuzlinGER Ammann Albers Bohn Dehm	Begründung mit Umweltbericht Fassung vom 14.01.2020	Seite 5 von 33
---	---	---	-------------------

2.4 Städtebauliches Umfeld

Das Plangebiet ist unbebaut. Südlich des Plangebiets befinden sich die Seniorenresidenz Curanum Germering, die Staatliche Realschule Unterpfaffenhofen, das Carl - Spitzweg Gymnasium und die Denk mit! - Kinderbetreuungseinrichtung sowie der Sport- und Turnverein Germering – Unterpfaffenhofen. Im Osten erstreckt sich entlang der Kreuzlinger Straße im Abstand von ca. 25 m im Süden und ca. 60 m im Norden überwiegend Wohnbebauung. Im Norden führen eine Bahnlinie und anschließend die Staatsstraße 2068 (Landsberger Straße) am Plangebiet vorbei. Im Westen befindet sich aktuell noch Ackerland, das im Rahmen des mehrstufigen Entwicklungsplanes ebenfalls weiterentwickelt und bebaut werden soll.

2.5 Schutzgebiete / Biotope

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

2.6 Altlasten

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

2.7 Verkehrliche Anbindung

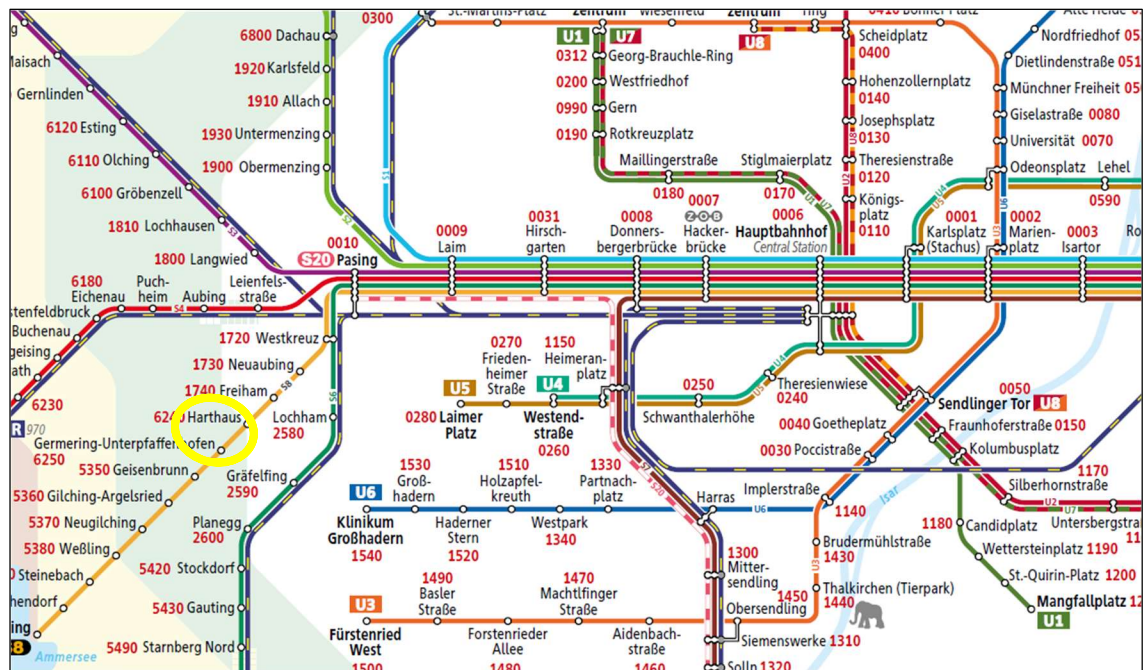


Abb. 3: Haltestellennummern S-Bahn, U-Bahn und Regionalzug Quelle und © MVV

STADT GERMERING Bebauungsplan „Kreuzlinger Feld – 1. BA, Wohnen“	Arbeitsgemeinschaft KreuzlinGER Ammann Albers Bohn Dehm	Begründung mit Umweltbericht Fassung vom 14.01.2020	Seite 6 von 33
---	--	---	-------------------



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

Die Stadt Germering liegt an der S-Bahn Linie 8 und bindet die Stadt unmittelbar an das Zentrum der Landeshauptstadt München an. Zu Fuß liegt das Plangebiet vom Bahnhof der Stadt Germering ca. 13 min entfernt.

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

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

STADT GERMERING Bebauungsplan „Kreuzlinger Feld – 1. BA, Wohnen“	Arbeitsgemeinschaft KreuzlinGER Ammann Albers Bohn Dehm	Begründung mit Umweltbericht Fassung vom 14.01.2020	Seite 7 von 33
---	--	---	-------------------

3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan



Abb. 5: Ausschnitt aus d. wirksamen FNP

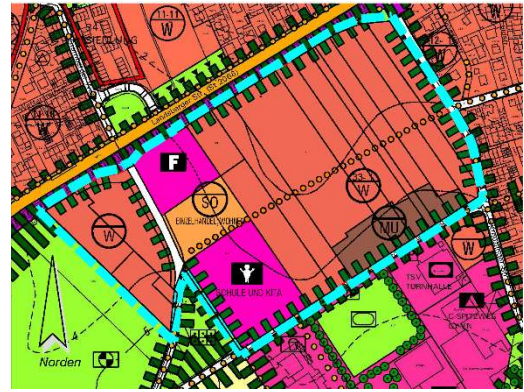


Abb. 6: 8. Änderung des FNP

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stammt aus dem Jahr 2006. Der Bebauungsplan ist zu großen Teilen aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Lediglich der Bereich südlich der Bahnfläche war ursprünglich zur gewerblichen Entwicklung vorgesehen. Diese Darstellung entspricht nicht mehr den aktuellen Zielen der Stadt Germering. Die Darstellung zum Immissionsschutz und das trennende Grün zwischen Gewerbe und Wohnen sind entsprechend den geänderten Zielen nicht mehr erforderlich.

Im Rahmen der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Darstellungen entsprechend des städtebaulichen Konzeptes überwiegend in Wohnbauflächen geändert. Die innerörtlichen Grünzüge bleiben größtenteils erhalten. Diese sind auf Ebene der Vorhabenplanung besonders zu berücksichtigen, bspw. durch Straßenbegleitgrün oder Platzgestaltungen.

3.2 Bebauungsplan (angrenzend)

Die an das Plangebiet angrenzenden Bebauungspläne sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht berührt und bedürfen keiner Änderung.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

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

STADT GERMERING Bebauungsplan „Kreuzlinger Feld – 1. BA, Wohnen“	Arbeitsgemeinschaft KreuzlinGER Ammann Albers Bohn Dehm	Begründung mit Umweltbericht Fassung vom 14.01.2020	Seite 8 von 33
---	--	---	-------------------

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018)

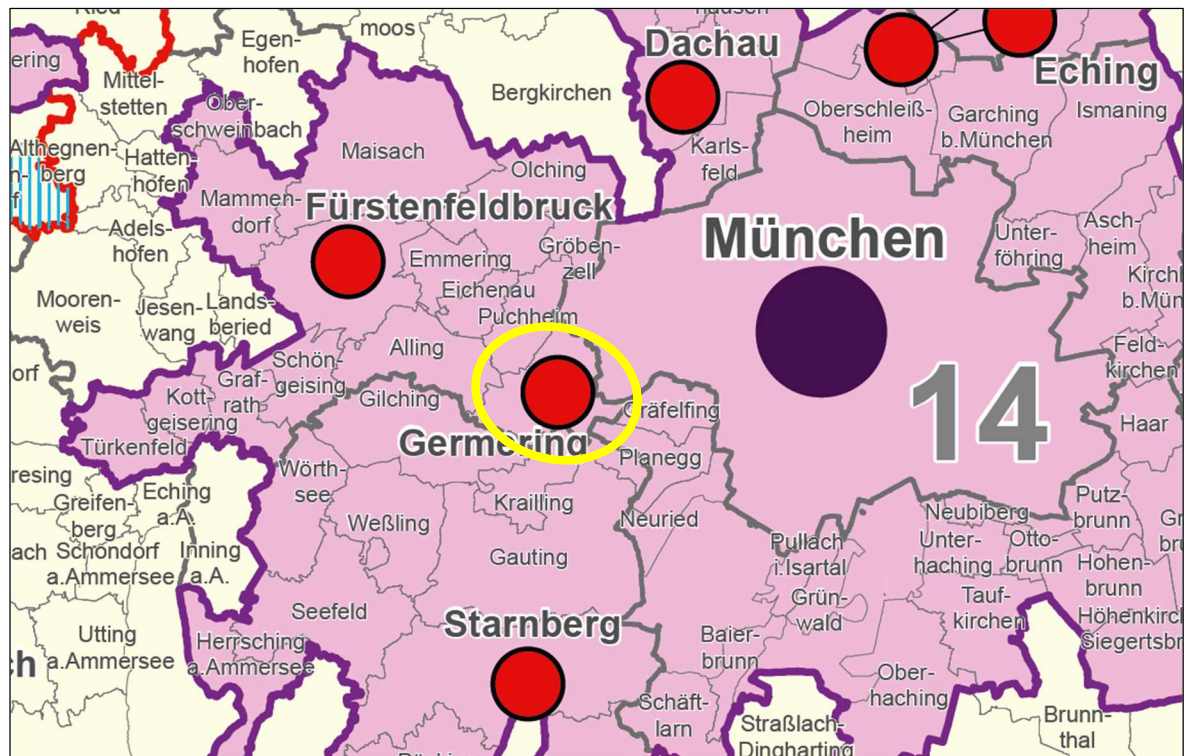


Abb. 7: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm 2018 Bayern – Anhang 2 „Strukturkarte“, o.M.

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

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. [...] (1.1.1 (Z)).
- [...] Deshalb sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Ressourcen nur in dem Maße genutzt werden, wie es für das Allgemeinwohl verträglich ist. Dies bedeutet auch, dass unvermeidbare Eingriffe so ressourcenschonend wie möglich erfolgen. (1.1.3 (G)).
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (3.1 (G)).
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (3.2 (Z)).
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (3.3(G))
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...] (3.3 (Z)).

STADT GERMERING Bebauungsplan „Kreuzlinger Feld – 1. BA, Wohnen“	Arbeitsgemeinschaft KreuzlinGER Ammann Albers Bohn Dehm	Begründung mit Umweltbericht Fassung vom 14.01.2020	Seite 9 von 33
---	--	---	-------------------

4.2 Regionalplan der Region München (RP 14)

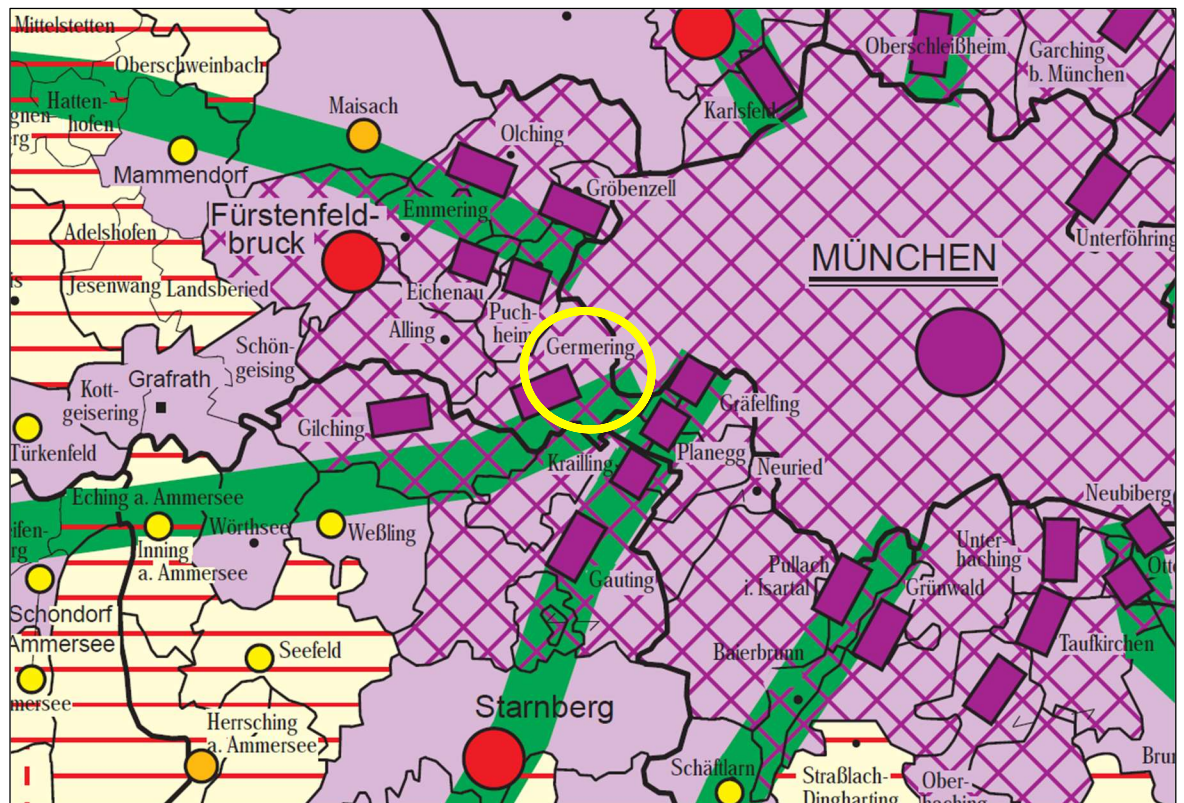


Abb. 8: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 1, Raumstruktur (2013)

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

- Die Region München und ihre Teilräume sollen als attraktiver Lebensraum [...] im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung gesichert und weiterentwickelt werden. (A I, 1.1(G))
- Die Mittelzentren und Siedlungsschwerpunkte im Stadt- und Umlandbereich München sollen gestärkt werden und auch Aufgaben höherer Zentralitätsstufen erhalten können. (A I, 2.1.1.2(G))
- In der äußeren Verdichtungszone im großen Verdichtungsraum München sollen als Übergangsbereich zwischen Verdichtungsraum und ländlichem Raum
 - die zentralörtlichen Versorgungsstrukturen gestärkt und weiterentwickelt
 - einer Suburbanisierung entgegengewirkt werden (A I, 2.1.2(G))
- Eine ressourcenschonende Siedlungsstruktur soll angestrebt werden. (B II, 1.1(G))
- Die Siedlungsentwicklung soll zur Größe der vorhandenen Siedlungseinheiten in einem angemessenen Verhältnis stehen. (B II, 1.3(G))

STADT GERMERING Bebauungsplan „Kreuzlinger Feld – 1. BA, Wohnen“	Arbeitsgemeinschaft KreuzlinGER Ammann Albers Bohn Dehm	Begründung mit Umweltbericht Fassung vom 14.01.2020	Seite 10 von 33
---	--	---	--------------------

- In der gesamten Region soll die Wohnsiedlungsentwicklung einer Gemeinde die Deckung des Bedarfs ihrer Bevölkerung sowie einer nicht unverhältnismäßigen Bevölkerungszuwanderung umfassen. (...). (B II, 2.1(Z))
- In zentralen Orten und im Bereich von Entwicklungsachsen soll eine [...] festgelegte Zielsetzung hinausgehende Siedlungsentwicklung zulässig sein. (B II, 2.2(Z))
- Die für die Region typische Siedlungsstruktur soll grundsätzlich erhalten und unter Beibehaltung der großräumig auf den Verdichtungskern zuführenden Freiräume so weiterentwickelt werden, daß keine durchgehenden Siedlungsbänder entstehen. (B II, 4.1.2(G))
- Eine am Grundsatz der Nachhaltigkeit orientierte Siedlungsentwicklung muss in hohem Maße die örtlichen und naturräumlichen Gegebenheiten berücksichtigen. [...] Darüber hinaus trägt die Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die Hauptorte zur besseren Auslastung u.a. von Einrichtungen des örtlichen Gemeindebedarfs und der Grundversorgung und somit zu ihrer Bestandserhaltung bei. (B II (Begr.), 1.2(G))
- Auf die Ausweisung und Bereitstellung von ausreichendem Wohnbauland und eine bedarfsgerechte jährliche Bereitstellung von Wohnraum soll hingewirkt werden. (B II, 5.1.1(G))
- Zur Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum sollen verstärkt Einheimischenmodelle angewendet werden. (B II, 5.1.3(G))
- Es soll darauf hingewirkt werden, daß in den Wohnsiedlungsgebieten ausgewogene und integrationsfähige Sozialstrukturen entstehen oder erhalten bleiben. (B II, 5.1.4(G))

4.3 Aussagen im Regionalplan zu Siedlung und Versorgung

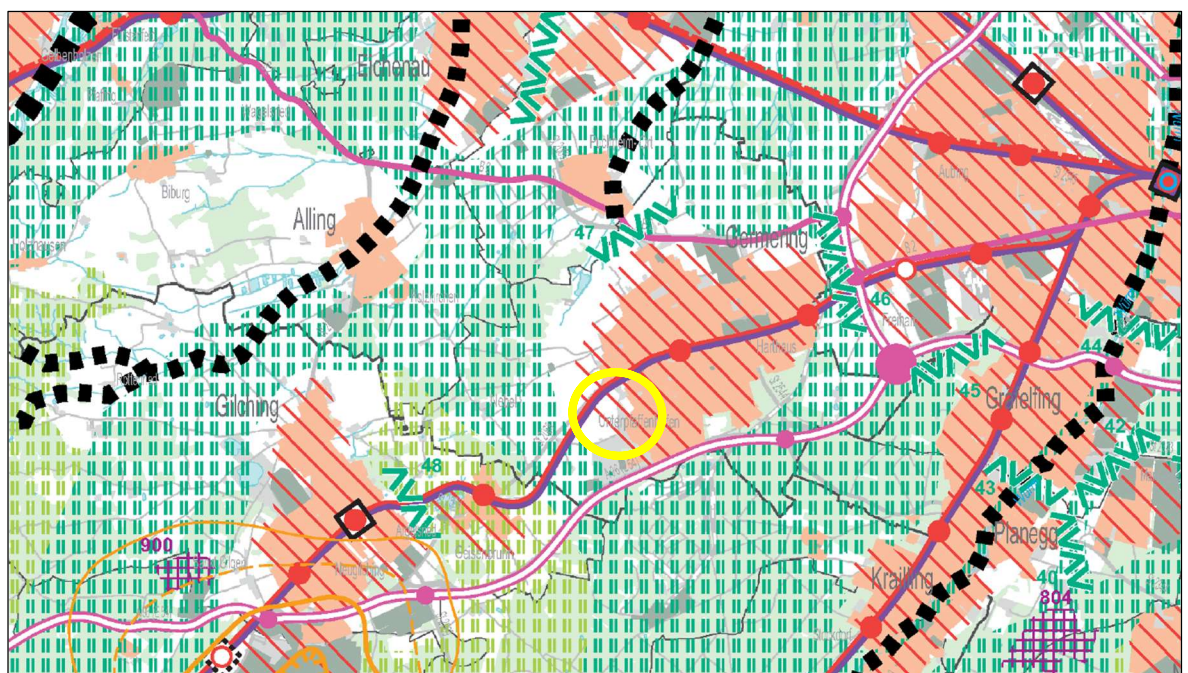


Abb. 9: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 14), Karte 2, Siedlung und Versorgung

STADT GERMERING Bebauungsplan „Kreuzlinger Feld – 1. BA, Wohnen“	Arbeitsgemeinschaft KreuzlinGER Ammann Albers Bohn Dehm	Begründung mit Umweltbericht Fassung vom 14.01.2020	Seite 11 von 33
---	--	---	--------------------

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

Natur- und Landschaftliche Belange werden nach dem Regionalplan von München nicht berührt. Es ist davon auszugehen, dass die Planung den Zielen der Raumordnung entspricht.

5. STÄDTEBAULICHES KONZEPT (SIEHE ABB. PLANZEICHNUNG)

5.1 Art der Nutzung

Das Plangebiet selbst sowie daran angrenzende Flächen sollen überwiegend als Wohngebiet entwickelt werden. Im Sinne eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB wird eine verdichtete Bebauung in Form von Mehrfamilienhäusern angestrebt.

Die Wohnnutzung wird mit entsprechenden Versorgungseinrichtungen wie Schule, Kindertagesstätte, Lebensmittelmarkt, Gaststätte und möglichst weiteren Läden, die alle auch den zurzeit unterversorgten Nachbarquartieren zugutekommen, ergänzt.

Für das „Kreuzlinger Feld“ sowie des Bereichs westlich des Sarnberger Wegs wurde ein städtebauliches Gesamtkonzept entwickelt, welches der Stadtrat am 25.09.2018 als Rahmenplan „Kreuzlinger Feld“ billigte.



Abb. 10: Rahmenplan (ohne Maßstab)

STADT GERMERING Bebauungsplan „Kreuzlinger Feld – 1. BA, Wohnen“	Arbeitsgemeinschaft KreuzlinGER Ammann Albers Bohn Dehm	Begründung mit Umweltbericht Fassung vom 14.01.2020	Seite 12 von 33
---	--	---	--------------------

Der Rahmenplan sieht die Entwicklung eines Quartiers vor, das sich mit seinem öffentlich zugänglichen Wegenetz intensiv mit den bestehenden Wegen der Nachbarschaft und des ganzen Ortes verknüpft, publikumsorientierte Nutzungen gezielt an den Wegeknoten anbietet und mit seinen Baukörpern etwa die Firsthöhe der benachbarten Wohnbebauung als Basishöhe aufnimmt, diese jedoch an ausgewählten Stellen durch zusätzliche Geschosse nach oben hin durchbricht. Damit kann einerseits eine der Nähe zu Ortskern und S-Bahn angemessene Dichte erreicht werden, andererseits in mehreren Bauabschnitten ein vielgestaltiges und kleinteiliges Quartier wachsen, das nicht als „Siedlung aus einem Guss“ erscheint, sondern als vielfältiges, kleinstädtisch gewachsenes Wohnquartier.

Für den gegenständlichen Bereich wurde aus dem Rahmenplan ein städtebaulicher Entwurf (Stand: 26.11.2019) erarbeitet, auf dem der Bebauungsplan basiert.

5.2 Maß der Nutzung

Der Münchner Raum ist eines der Gebiete mit dem stärksten Bevölkerungswachstum Deutschlands. Trotzdem ist es hier im Vergleich mit manchen anderen Ballungsgebieten in Deutschland bisher gelungen, das Siedlungsgebiet relativ kompakt zu halten und den Landschaftsraum in großem Zusammenhang zu erhalten und zu schonen. Die Planung steht hier in der Pflicht, diese Qualität zu bewahren und weiterzuentwickeln, den Neubau von Wohnungen also zu konzentrieren – insbesondere in Restgebieten innerhalb der bestehenden Siedlungsgebiete und in gut erschlossenen Bereichen in der Nähe der S-Bahn. Beides trifft auf das Planungsgebiet Kreuzlinger Feld zu, so dass es für eine relativ hohe Dichte prädestiniert ist. Die flächenintensiven, im Verhältnis zur Bewohnerdichte aufwändig erschlossenen und hochversiegelten Bebauungsmuster der Nachbarquartiere hier fortzusetzen, kann deshalb keine Option sein.

Andererseits gilt es, das neue Quartier nicht als Trabantenstadt, sondern als integralen Teil Germerings zu entwickeln. Es soll sich in den Kontext einfügen, mit den bestehenden Nachbarquartieren verbinden, Rücksicht nehmen auf die Nähe zum alten Ortskern von Unterpfaffenhofen und mit seiner Lage am Ortsrand das Gesicht Germerings von Westen her sinnvoll prägen.

Zwischen diesen beiden Polen muss das Bebauungskonzept ein sinnvolles Optimum mit der angemessenen Dichte finden.

Die Gebäude sollen in einer teils 3 bis 4 geschossigen Blockstruktur errichtet werden. Die Innenhöfe bleiben hierbei frei von Bebauung und werden als Grünflächen angelegt. Diese sollen in das Wohngebiet integriert und als vielseitig nutzbare Freiräume verstanden werden. Nach Norden ist aus immissionsschutzfachlichen Gründen eine geschlossene Bebauung vorgesehen. Im Bereich der Kreuzlinger Straße ist zudem eine niedrigere Bebauung als im sonstigen Gebiet geplant, um den dort bereits bestehenden kleinteiligen Charakter der Bebauung aufzunehmen.

STADT GERMERING Bebauungsplan „Kreuzlinger Feld – 1. BA, Wohnen“	Arbeitsgemeinschaft KreuzlinGER Ammann Albers Bohn Dehm	Begründung mit Umweltbericht Fassung vom 14.01.2020	Seite 13 von 33
---	--	---	--------------------

5.3 Freiraumkonzept

Das Freiraumkonzept lehnt sich an kleinstädtische Vorbilder an, mit öffentlich genutzten Fußgängerstraßen, baumbestandenen Plätzen, gemeinschaftlichen Wohngassen und ruhigen Gartenhöfen.

5.3.1 Gemeinschaftliche Höfe

Auf den Rückseiten der Häuser entstehen gemeinschaftlich genutzte Gartenhöfe, die nur in untergeordnetem Ausmaß von Untergeschossen unterbaut werden. Der Boden ist hier also nicht versiegelt und bietet Raum selbst für große Bäume. Ein Streifen entlang der Wohnbauten kann für Wohnungsgärten genutzt und entsprechend eingefriedet werden. Der Großteil der Flächen und das Zentrum der Höfe steht indes für gemeinschaftliche Nutzungen zur Verfügung– vom Ballspiel bis zum urban gardening. Diese Flächen und ihre Zugänge von den Wohngassen her dürfen deshalb nicht eingefriedet werden.

5.3.2 Profilierte, vielfältige Freiraumlandschaft

Insgesamt entsteht ein vielfältiges Wohnumfeld mit sehr verschiedenartigen Nutzungsangeboten vom öffentlichen Platz über gemeinschaftliche Räume bis hin zum ruhigen Grünhof. Die Vielfalt wird durch das Wechselspiel unterschiedlicher Niveaus unterstrichen; Aufschüttungen, Aufkantungen und Stützmauern, in untergeordnetem Maße auch Abgrabungen sind deshalb erwünscht, sofern sie den genannten Zielen dienen.

Weil die entstehenden Grünräume nicht eingezäunt sein sollen, dienen sie nicht nur dem gesamten Quartier, sondern auch den Nachbarquartieren. Insbesondere für Kinder im Schulalter schaffen die Gassen und Höfe ein breites Angebot – nicht nur auf den offiziellen Spielplätzen, sondern auch als autofreier Streifraum oder als Übungsgebiet für Inlineskates, Skateboards.

Das neue Quartier ergänzt damit die Bestandsquartiere, die außer privaten, eingezäunten Gärten einerseits und vom Auto dominierten Straßen andererseits für Kinder keinerlei Nutzungsangebote machen. Gemessen an der Dichte weist das neue Quartier mit seinen kaum unterbauten Höfen zudem einen relativ geringen Versiegelungsgrad auf.

5.4 Übergeordneter Fußgängerbereich / Hauptfußwegachse

Rückgrat und „Adresse“ des neuen Wohngebietes ist eine Verlängerung der Kleinfeldstraße. Sie verbindet das Quartier als öffentlich zugängliche Verkehrsfläche direkt mit der Innenstadt am „kleinen Stachus“ und steht in erster Linie dem Fuß- und Radverkehr offen. So bietet sie in Gegenrichtung allen Germeringerinnen und Germeringern eine attraktive Verbindung aus dem Stadtinneren zu den Freizeitnutzungen, die sich am westlichen Ortsrand jenseits des Starnberger Wegs entwickeln – vom Golfplatz im Süden bis zum Germeringer See im Norden. Sie ist räumlich als Folge von Alleen und baumbestanden Plätzen gestaltet.

STADT GERMERING Bebauungsplan „Kreuzlinger Feld – 1. BA, Wohnen“	Arbeitsgemeinschaft KreuzlinGER Ammann Albers Bohn Dehm	Begründung mit Umweltbericht Fassung vom 14.01.2020	Seite 14 von 33
---	--	---	--------------------

Für den motorisierten Verkehr ist die Hauptachse nur im Fall von Unterhaltsarbeiten und Notfällen befahrbar, in besonderen Fällen auch für den individuellen Lieferverkehr, soweit dieser nicht über die Tiefgaragen abgewickelt werden kann.

Die begehbare Fläche entwickelt sich wie in einer Kleinstadt grundsätzlich von Fassade zu Fassade. Die den Raum begleitenden Häuser wenden ihm ihre Empfangsfassade und ihre Haupteingänge zu, deren Haustüren sich barrierefrei auf dem Niveau des Außenraums befinden. Die Vorzone der Häuser ist in Einklang mit der öffentlich begehbaren Fläche zu gestalten und soll nicht eingezäunt werden, darf aber von der Hausgemeinschaft genutzt und möbliert werden, beispielsweise für Sitzbänke oder Kurzzeitparkplätze für Fahrräder. Die Vorzone dient also auch als privater Außenraum der Häuser; wohnungsinterne Außenräume sollen auf der Eingangsseite der Häuser nicht als auskragende Balkone, sondern als weitgehend eingezogene Loggien mit Auskragungen von nicht mehr als 1,0 m ausgeführt werden.

Die pflichtigen Stellplätze für Fahrräder befinden sich in der Tiefgarage, die über Rampen von der Hauptachse des Quartiers her erreichbar sind. Dies wird dadurch erleichtert, dass die Untergeschosse gegenüber dem öffentlich gewidmeten Außenraum nicht völlig abgesenkt sind; die Erdgeschosse haben vielmehr eine Sockelhöhe von mindestens 1,0 m. Dadurch wird zugleich die Privatsphäre der Wohnungen in den Erdgeschossen vor dem Einblick aus der Promenade geschützt. Der Höhen sprung vom Eingang auf das Sockelniveau ist innerhalb des Gebäudes barrierefrei zu überwinden, beispielsweise mit einem Durchladelift.

5.5 Untergeordnete Fußgängerbereiche / Wohngassen

Quer zu dieser Fußgängerachse erschließen Wohngassen die Häuser zwischen der Fußgängerachse im Inneren des Quartiers und den Erschließungsstraßen an seinen Rändern im Norden und Süden, der Straße A und der Alfons-Baumann-Straße. Anders als die Hauptachse werden die Wohngassen nur in sehr geringem Maße von Leuten genutzt werden, die nicht hier wohnen; die Gassen können dementsprechend intimer gestaltet und genutzt werden. Auch hier wenden die Häuser der Gasse ihre Eingänge zu, so dass die Gasse den Charakter eines gemeinschaftlichen „Foyers“ für die angrenzenden Bauten erhält. Vor ungebührlicher Einsicht werden die Erdgeschosswohnungen auch hier durch einen Sockel geschützt. Die Häuser beidseits der Gassen bekommen Vorgärten. Sie sind auf der Westseite der Gassen auf dem Niveau des öffentlichen Raums, während sie auf der Ostseite auf das Niveau des Erdgeschosses angehoben werden können. Grund dafür ist, dass die Ostseite der Gassen in den angrenzenden Häusern die Westseite der Wohnungen bildet und hier der Bedarf nach barrierefreien Außensitzplätzen entstehen wird.

Unter den Wohngassen und den sie begleitenden Häusern liegen im Allgemeinen Tiefgaragen und/oder Kellergeschosse. Da die Wohngassen ohnehin weitgehend versiegelt sein werden, führen die Tiefgaragen hier kaum zu einer zusätzlichen Bodenversiegelung.

Die Wohngassen in den Allgemeinen Wohngebieten und damit die unter ihnen liegenden Kellergeschosse steigen von den Erschließungsstraßen an den Quartirrändern zum Quartierinneren hin leicht an. Damit werden zwei Zwecke erreicht: Das

STADT GERMERING Bebauungsplan „Kreuzlinger Feld – 1. BA, Wohnen“	Arbeitsgemeinschaft KreuzlinGER Ammann Albers Bohn Dehm	Begründung mit Umweltbericht Fassung vom 14.01.2020	Seite 15 von 33
---	--	---	--------------------

Niederschlagswasser hat eine klare Abflussrichtung aus dem Areal heraus, die Untergeschosse liegen an der Hauptachse des Quartiers relativ hoch, so dass die erwähnten Fahrradkeller auf verhältnismäßig kurzen Rampen erreicht werden können. Zudem entsteht eine Profilierung des Wohnumfeldes. Zwischen Wohngassen und Hauptachse entsteht ein Höhenunterschied, der durch Treppen, Sitzstufen und eine barrierefreie Rampe überwunden wird. In zumindest einer Wohngasse auf der Nordseite muss diese Rampe auch für die Feuerwehr befahrbar sein, damit diese vom Bahnweg aus die Hauptachse des Quartiers erreichen kann.

5.6 Weitere Nordsüdverbindungen

Die beiden Wohnwege entlang der Ostgrenze des Areals unterscheiden sich von den beschriebenen Wohngassen, indem sie nicht von einer Tiefgarage unterbaut sind und nicht von den Rändern zur Quartiermitte hin ansteigen.

6. FESTSETZUNGEN

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist entsprechend der gewünschten Entwicklung bzgl. der Nutzungen in die Teilbereiche (Urbanes Gebiet: MU und allgemeine Wohngebiete: WA) zониert.

Entsprechend dem Planungsziel vorwiegend Wohnraum zu schaffen, ist überwiegend ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Um eine Durchmischung bspw. durch Läden oder Cafés zu ermöglichen, sind diese Art der Betriebe allgemein zulässig. Anlagen für Verwaltungen als auch Beherbergungsbetriebe sollen eher in Richtung Stadtzentrum verortet werden und sind deshalb nur ausnahmsweise zulässig. Anlagen, die erhöhte Immissionen auslösen können, sind mit der Wohnnutzung nicht verträglich und werden deshalb ausgeschlossen.

Im MU sind zur Förderung der Nutzungsdurchmischung Wohngebäude sowie Geschäfts- und Bürogebäude zugelassen. Um öffentliche Nutzungen zu fördern sind im MU Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und auch Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen. Diese Nutzungen tragen zu einer Belegung des Wohnquartiers bei.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe baulicher Anlagen (Gesamthöhe) bestimmt.

Damit wird eine bedarfsgerechte und flexible Bebauung des Quartiers aufgrund des städtebaulichen Entwurfs und der Nachfrage nach Wohnraum ermöglicht. Durch die Festsetzung einer minimalen und maximalen Gebäudehöhe wird zum einen die städtebauliche Integration gewährleistet und zum anderen eine hinreichend flexible Gestaltung für die geplanten Gebäude ermöglicht.

STADT GERMERING Bebauungsplan „Kreuzlinger Feld – 1. BA, Wohnen“	Arbeitsgemeinschaft KreuzlinGER Ammann Albers Bohn Dehm	Begründung mit Umweltbericht Fassung vom 14.01.2020	Seite 16 von 33
---	--	---	--------------------

Grundsätzlich orientieren sich die Festsetzungen an dem städtebaulichen Rahmenplan.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Die Bauweise ist gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Die Gebäude sind als Grenzbebauung über Baulinien festgesetzt, während innerhalb des Gebietes Abstandsflächen von den Gebäuden zueinander mit $0,4H$ aber mindestens 3,0 m festgesetzt wurden um die Anordnung von Gebäuden offen zu gestalten und eine höhere bauliche Dichte zuzulassen. Die Gebäudelänge darf 50 m überschreiten, sofern dies innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen möglich ist. Diese Festsetzung ist notwendig, um große Baukörper zu ermöglichen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. In Teilbereichen ist ein Heranrücken von Baukörpern an das Nachbargrundstück im Westen gewünscht, weshalb eine Grenzbebauung festgesetzt ist. Damit ist sichergestellt, dass das im Rahmenplan entwickelte Konzept auch ohne die sofortige Einbeziehung aller betroffenen Grundstücke verwirklicht werden kann.

6.4 Verkehrskonzept

Die von Westen nach Osten vorgesehene private Durchwegung ist als Promenade angedacht. Sie soll mit entsprechender Platzgestaltung zum Promenieren, Flanieren und Verweilen einladen um die Aufenthaltsqualität im Quartier zu steigern. Weitere Flächen, sollen ebenfalls als Fußgängerbereich ausgewiesen werden um so den motorisierten Individualverkehr aus dem Quartier heraus zu halten. Diese Flächen dienen der internen Erschließung des Baugebiets und bilden die Bereiche außerhalb der Baufelder ab. Eine Festsetzung von Verkehrsflächen ist nicht erforderlich und sinnvoll, da in den Bereichen auch der Wohn- oder Gewerbenutzung dienende Bereiche wie Terrassen entstehen sollen.

Die oberirdischen Stellplätze sind ausschließlich auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen im Norden und Süden des Plangebietes entstehen um zusätzliche Lärmimmissionen im Gebiet zu vermeiden.

Durch die Tiefgaragenzufahrten im Norden und Süden des Quartiers ist mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen um das Quartier zu rechnen. Daher müssen sowohl die Alfons – Baumann – Straße im Süden und der Landwirtschaftsweg im Norden als öffentliche Verkehrsfläche ausgebaut werden.

6.5 Gebäudegestaltung

Im Plangebiet auf den 4-stöckigen Gebäuden ausschließlich Flachdächer zulässig, die begrünt werden sollen. Darunter liegenden Dachflächen können begrünt werden.

STADT GERMERING Bebauungsplan „Kreuzlinger Feld – 1. BA, Wohnen“	Arbeitsgemeinschaft KreuzlinGER Ammann Albers Bohn Dehm	Begründung mit Umweltbericht Fassung vom 14.01.2020	Seite 17 von 33
---	--	---	--------------------

6.6 Grünordnungskonzept

Um die Aufenthaltsqualität in und um das Quartier zu steigern, sollen auf den ausgewiesenen durchgrünten Aufenthaltsbereichen Pocketparks mit Freizeitgestaltung, wie zum Beispiel Skate- oder Tischtennisanlagen errichtet werden. Auch der Fußgängerbereich soll mit entsprechender Platzgestaltung das Quartier aufwerten. Zudem sind Baumpflanzungen festgesetzt, die an Straßenverkehrsflächen für eine Durchgrünung sorgen (siehe auch Ziele auf Ebene des FNP).

Die begrünten Flächen im Baugebiet (Innenhöfe) sollen frei von Hauseingängen bleiben. Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen sind diese zu den Fußgängerbereichen hin anzuordnen. Dies ist ein wesentlicher Bestandteil der Grünordnung und des Freiraumkonzeptes.

Auf den nicht überbaubaren Flächen wurden insgesamt ca. 9.800 m² zur Begrünung festgesetzt, welche auch nicht unterbaut werden dürfen. Gleichzeitig entstehen in den überbaubaren Bereichen Grünflächen, innerhalb der Erschließungsflächen.

Trotz hoher Nachverdichtung in diesem Gebiet ist damit das Gebiet als Grünfläche wahrzunehmen und stellt damit für Mensch und Natur einen sehr hohen Wert dar (siehe hierzu den städtebaulichen Entwurf).

6.7 Ausgleichsflächen

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

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

Die Fläche wird wie folgt eingestuft:

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

Ackerflächen

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

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

Im Bebauungsplan werden folgende eingriffsminderten Maßnahmen festgesetzt:

- Festsetzung der GRZ auf 0,5
- Anordnung der Tiefgaragen wird überwiegend unterhalb von Gebäuden oder Verkehrsflächen durchgeführt
- Ausgestaltung der Stellplätze und Zufahrten mit fugenreichem Belag und wasserdurchlässig
- Festsetzung von Pflanzmaßnahmen
- Festsetzung von Dachbegrünung

STADT GERMERING Bebauungsplan „Kreuzlinger Feld – 1. BA, Wohnen“	Arbeitsgemeinschaft KreuzlinGER Ammann Albers Bohn Dehm	Begründung mit Umweltbericht Fassung vom 14.01.2020	Seite 18 von 33
--	--	--	--------------------

Aufgrund der oben beschriebenen eingriffsminimierenden Maßnahmen wird ein Faktor von 0,3 angesetzt.

Der Eingriff bezieht sich auf das Baugebiet des Bebauungsplanes und umfasst demnach rund 5,87 ha.

Das Ausgleichserfordernis beläuft sich auf 1,761 ha.

Ausgleichsmaßnahmen

Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich von 1,76 ha kann auf den mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Fürstfeldbruck abgestimmten Flächen Flur-Nrn. 447 und 667 der Gemarkung Alling mit ca. 0,68 ha, sowie auf den Grundstücken 1919 und 1483/2 der Gemarkung Germering mit ca. 3,60 ha stattfinden. Die Flächen liegen entweder innerhalb des Stadtgebietes oder deutlich weniger als 5 km davon entfernt. Die Umsetzung der Maßnahmen soll in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden, da außerhalb der Stadt Germering keine Festsetzungen erfolgen können (siehe hierzu Anlage „Ausgleichsflächenpotential“ vom 16.09.2019).

7. IMMISSIONSSCHUTZ

Im Rahmen des Verfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, auf deren Grundlage die Belange des Immissionsschutzes in die Abwägung und Planung eingestellt wurden.

Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes.

Aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastung der geplanten Wohnbebauung durch die umliegenden Straßen und die S-Bahnstrecke sind die unter Punkt 3.4.2 der Untersuchung beschriebenen Schallschutzmaßnahmen zu beachten. Im Wesentlichen handelt es sich hierbei um erhöhte Anforderungen an den passiven Schallschutz. Im Bereich der nördlichen Riegelbebauung mit der höchsten Belastung wird auch eine Grundrissorientierung für Aufenthaltsräume empfohlen.

Die Geräuschimmissionen durch den westlich gelegenen Standort der Freiwilligen Feuerwehr sowie des geplanten Verbrauchermarktes sind als unkritisch einzustufen. Es sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

In Bezug auf die Geräuschimmissionen des TSV Unterpfaffenhofen-Germering sowie der Schulsportanlagen einschließlich der zugehörigen Parkplätze südlich der Alfons-Baumann-Straße sind ebenfalls keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Auch bezüglich der geplanten Gemeinbedarfsfläche Schule und KiTa nördlich der Alfons-Baumann-Straße ist aufgrund der ausreichend großen Abstände sicher von einer Verträglichkeit auszugehen.

STADT GERMERING Bebauungsplan „Kreuzlinger Feld – 1. BA, Wohnen“	Arbeitsgemeinschaft KreuzlinGER Ammann Albers Bohn Dehm	Begründung mit Umweltbericht Fassung vom 14.01.2020	Seite 19 von 33
---	--	---	--------------------

8. ENERGIE

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

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

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

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

Solarenergie

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

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

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

STADT GERMERING Bebauungsplan „Kreuzlinger Feld – 1. BA, Wohnen“	Arbeitsgemeinschaft KreuzlinGER Ammann Albers Bohn Dehm	Begründung mit Umweltbericht Fassung vom 14.01.2020	Seite 20 von 33
---	--	---	--------------------

9. FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	62.460 m²	100,0 %
1. Bauflächen	55.180 m ²	88,3 %
2. Öffentliche Verkehrsflächen	7.280 m ²	11,7 %
davon bestehend	3.670 m ²	
davon geplant	3.610 m ²	

F) UMWELTBERICHT

1. GRUNDLAGEN

1.1 Einleitung

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

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnbaugebiet Kreuzlinger Feld“ ist die planungsrechtliche Ermöglichung von Wohnraum in der Stadt Germering. Der Bedarf ist hierfür sehr hoch, u.a. da diese unmittelbar im Einzugsbereich von München liegt. Um dieser Nachfrage entgegenzukommen, sollen bestehende Ackerlandflächen zu einem Wohngebiet umgenutzt werden. Das Plangebiet wird im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie im Interesse des Umweltschutzes entwickelt. Der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung notwendig werdende Ausgleichsbedarf wird gemäß des „Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ ermittelt (siehe Kap. 6.7 der Begründung zum Bebauungsplan).

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

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

Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan

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

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

STADT GERMERING Bebauungsplan „Kreuzlinger Feld – 1. BA, Wohnen“	Arbeitsgemeinschaft KreuzlinGER Ammann Albers Bohn Dehm	Begründung mit Umweltbericht Fassung vom 14.01.2020	Seite 22 von 33
--	--	--	--------------------

Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche, Grünfläche und Gewerbegebiet ausgewiesen. Im Rahmen der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt eine Änderung nach § 8 Abs. 3 zu Wohnbauflächen.

Schutzgebiete



Abb. 11: Schutzgebiete im Umfeld, o. M. (© 2017 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Bayerisches Naturschutzgesetz, Bundesnaturschutzgesetz

Im Planungsgebiet gelten keine Schutzgebietsverordnungen.

Biotopkartierung

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

2. UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

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

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

STADT GERMERING Bebauungsplan „Kreuzlinger Feld – 1. BA, Wohnen“	Arbeitsgemeinschaft KreuzlinGER Ammann Albers Bohn Dehm	Begründung mit Umweltbericht Fassung vom 14.01.2020	Seite 23 von 33
---	--	---	--------------------

2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestandsaufnahme:

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

Für eine detailliertere Beschreibung wird auf das Artenschutzgutachten¹ und die Beschreibung der Flora verwiesen.

Auswirkungen:

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

Bezüglich der Brutvogelarten ist bei Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation keine erhebliche Beeinträchtigung im Planungsgebiet anzunehmen.

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

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

Bewertung:

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

2.2 Schutzgut Boden und Fläche

Bestandsaufnahme:

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

Auswirkungen:

Baubedingt wird durch das Planvorhaben intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen in ein Allgemeines Wohngebiet überführt. Während der Bauphase werden zur Errichtung der Tiefgaragen bodenveränderte Maßnahmen vorgenommen. Der Oberboden wird abgeschoben, verdichtet und zwischengelagert. Dadurch werden die

¹ Dr. Hermann Stickroth, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum Bebauungsplan vom 27.11.2019

STADT GERMERING Bebauungsplan „Kreuzlinger Feld – 1. BA, Wohnen“	Arbeitsgemeinschaft KreuzlinGER Ammann Albers Bohn Dehm	Begründung mit Umweltbericht Fassung vom 14.01.2020	Seite 24 von 33
--	--	--	--------------------

natürlichen Bodenfunktionen (Filter-, Puffer-, Lebensraum- und Produktionsfunktion) gestört.

Anlagebedingt wird durch die zulässige Versiegelung die natürliche Bodenfunktion beeinträchtigt. Durch Tiefgaragen wird jedoch eine weitere Flächeninanspruchnahme überirdisch vermieden. Durch das Zusammenlegen der Erschließungsflächen und der unterbauten Flächen wird die Flächeninanspruchnahme deutlich reduziert.

Bewertung:

Aufgrund des derzeitigen Schadstoffeintrages und des geplanten Versiegelungsgrades ist hinsichtlich der natürlichen Bodenfunktion von einer mittleren Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden auszugehen. Das Zusammenlegen der Erschließungsflächen und der unterbauten Flächen wirkt sich äußerst positiv auf das Schutzgut Boden aus und kann bei den meisten Baugebieten der öffentlich gewidmeten Erschließungsflächen nicht verwirklicht werden. Insbesondere der Flächenverbrauch durch Versiegelung wird damit verringert.

2.3 Schutzgut Wasser

Bestandsaufnahme:

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

Auswirkungen:

Bau- und Anlagebedingt kann die durch das Planvorhaben verursachte Versiegelung von Flächen zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung führen, verbunden mit einer Erhöhung des Oberflächenabflusses. Positiv zu bewerten ist der hohe Grünflächenanteil, wie im städtebaulichen Konzept beschrieben. Dadurch kann das unverschmutzte Niederschlagswasser voraussichtlich innerhalb des Plangebietes zur Versickerung gebracht werden.

Bewertung:

Aufgrund der Flächenversiegelung des Gebietes kann die Grundwasserneubildungsrate reduziert und der Oberflächenabfluss verstärkt werden. Aufgrund der Versickerung des nicht verunreinigten Oberflächenwassers ist von einer mittleren Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser im Geltungsbereich auszugehen.

2.4 Schutzgut Klima / Luft

Bestandsaufnahme:

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

STADT GERMERING Bebauungsplan „Kreuzlinger Feld – 1. BA, Wohnen“	Arbeitsgemeinschaft KreuzlinGER Ammann Albers Bohn Dehm	Begründung mit Umweltbericht Fassung vom 14.01.2020	Seite 25 von 33
--	--	--	--------------------

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

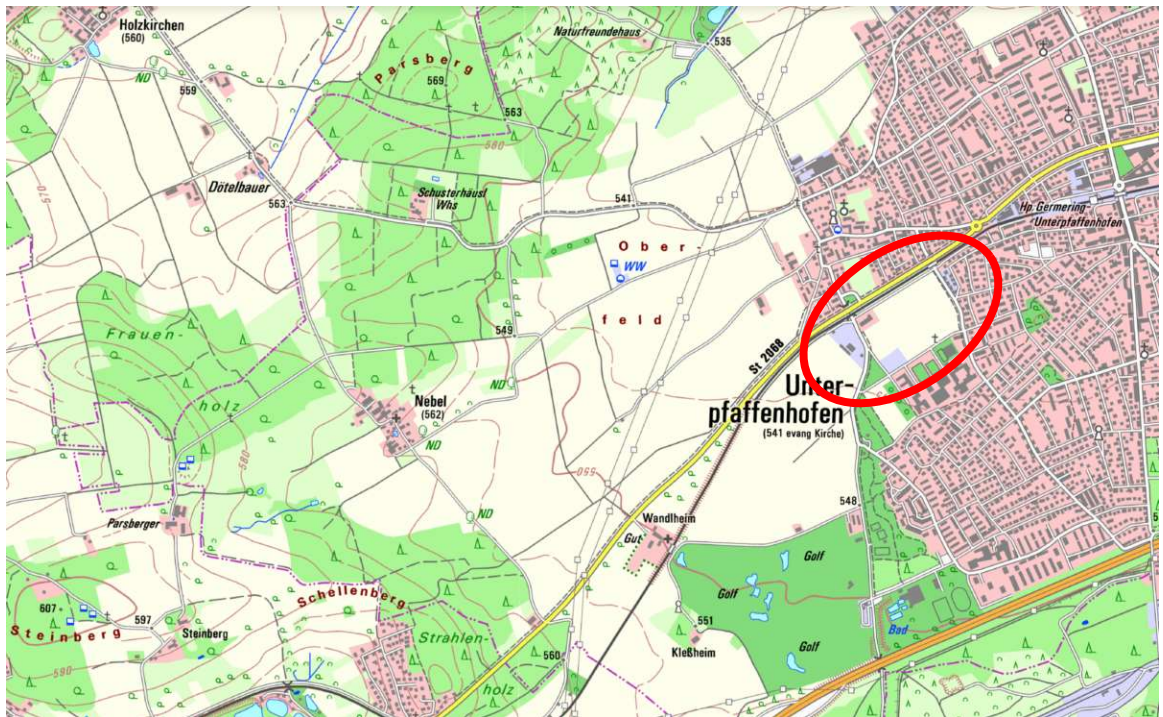


Abb. 12: Topographische Karte - Höhenlage, o. M. (© 2019 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Germering. Westlich davon steigt das Gelände zu Hangrücken am Parsberg mit 569 m ü. b. NN und bis zu 607 m am Steinberg an (Höhenunterschied über 60 m). Durch diese topographische Lage kann es witterungs- und jahreszeitlich bedingt zu Hangabluftströmungen kommen, die frische Kaltluft von den unbebauten Flächen im Westen in die Stadt hineintragen.

Auswirkungen:

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

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

STADT GERMERING Bebauungsplan „Kreuzlinger Feld – 1. BA, Wohnen“	Arbeitsgemeinschaft KreuzlinGER Ammann Albers Bohn Dehm	Begründung mit Umweltbericht Fassung vom 14.01.2020	Seite 26 von 33
---	--	---	--------------------

Auswirkungen kommen, für das Mesoklima ist die geplante Baumaßnahme nicht relevant.

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

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

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

Bewertung:

Aufgrund des mittleren Versiegelungsgrades und der Pflanzmaßnahmen ist von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene auszugehen. Beachtlich ist, dass Flächen neben der Beschränkung auf die notwendige Versiegelung möglichst mit wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt werden sollten.

2.5 Schutzgut Mensch (Immission)

Bestandsaufnahme:

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

Auswirkungen:

Baubedingt können erhöhte Immissionen durch Baumaschinen und -fahrzeuge entstehen.

Anlagebedingt

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

STADT GERMERING Bebauungsplan „Kreuzlinger Feld – 1. BA, Wohnen“	Arbeitsgemeinschaft KreuzlinGER Ammann Albers Bohn Dehm	Begründung mit Umweltbericht Fassung vom 14.01.2020	Seite 27 von 33
--	--	--	--------------------

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

Bewertung:

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

2.6 Schutzgut Mensch (Erholung)

Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet hat keine besondere Bedeutung für die Naherholung. Die Umgebung ist weiträumig von Landwirtschaftsflächen sowie überbauten Flächen geprägt. Im direkten Planumgriff sind ebenso keine Ausstattungen mit Bedeutung für die Freizeitnutzung vorhanden.

Auswirkungen:

Auswirkungen auf die Erholungseignung sind aufgrund der landwirtschaftlichen Flächen im Umfeld des Plangebiets nicht zu befürchten. Durch Eingrünungsmaßnahmen wird das Ortsbild aufgewertet sowie Siedlungsstruktur in die Landschaft eingebunden. Zudem wird neben neuen Fußwegeverbindungen, einer Promenade die durch das Gebiet führt sowie Pflanzmaßnahmen die Aufenthaltsqualität im Gebiet gestärkt.

Bewertung:

Es sind keine Auswirkungen auf die ortsnahe Erholung zu erwarten. Das Schutzgut Mensch (Erholung) wird daher nicht von der Planung beeinträchtigt.

2.7 Schutzgut Landschaft

Bestandsaufnahme:

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

Auswirkungen:

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

Anlagebedingt Durch die bis zu viergeschossige Bebauung wird das Landschaftsbild verändert. Es ist zu beachten, dass mit Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Kreuzlinger Feld“ nur der erste Teilabschnitt eines Rahmenplans realisiert wird und dadurch das abschließende Landschaftsbild zum Beispiel in Form von einer Ortsrandeingrünung noch nicht erforderlich ist.

STADT GERMERING Bebauungsplan „Kreuzlinger Feld – 1. BA, Wohnen“	Arbeitsgemeinschaft KreuzlinGER Ammann Albers Bohn Dehm	Begründung mit Umweltbericht Fassung vom 14.01.2020	Seite 28 von 33
--	--	--	--------------------

Bewertung:

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

2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandsaufnahme:

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

Auswirkungen:

keine; die gesetzlichen Regelungen zum Denkmalschutz sind zu beachten

Bewertung:

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

2.9 Wechselwirkungen der Schutzgüter, Kumulierung der Auswirkungen

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

Bei dem Bebauungsplan „Wohngebiet Kreuzlinger Feld“ handelt es sich hierbei um einen Teilabschnitt eines Rahmenplans. Daher kann es im weiteren Realisierungsverlauf zu weiteren Beeinträchtigungen einzelner Schutzgüter kommen.

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

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

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die zu überplanende Fläche weiterhin als Ackerbauland genutzt werden. Dadurch entstünden weiterhin Immissionen durch Landwirtschaft, Schadstoffeinträge in das Grundwasser wären zu erwarten und die Artenvielfalt würde dadurch eingeschränkt werden. Die Nachfrage nach neuem Wohnraum bliebe ebenfalls bestehen. Ähnlich gut geeignete Standorte, im Umfeld

STADT GERMERING Bebauungsplan „Kreuzlinger Feld – 1. BA, Wohnen“	Arbeitsgemeinschaft KreuzlinGER Ammann Albers Bohn Dehm	Begründung mit Umweltbericht Fassung vom 14.01.2020	Seite 29 von 33
--	--	--	--------------------

von zahlreichen Bildungseinrichtungen und gut an den ÖPNV angeschlossen, sind im Stadtgebiet Germering nicht vorhanden.

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

4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

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

Schutzgut Wasser

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

Sonstige erhebliche Umweltauswirkungen

Vermutlich keine erheblichen Auswirkungen sind zu folgenden Themen zu erwarten:

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

STADT GERMERING Bebauungsplan „Kreuzlinger Feld – 1. BA, Wohnen“	Arbeitsgemeinschaft KreuzlinGER Ammann Albers Bohn Dehm	Begründung mit Umweltbericht Fassung vom 14.01.2020	Seite 30 von 33
---	--	---	--------------------

Für die mögliche bauliche Erweiterung des Sondergebiets werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

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

4.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

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

5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

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

Des Weiteren stellt aufgrund der Lage zwischen dem Hauptkern und dem westlichen Siedlungsbereich der Stadt Germering mit bereits bestehender Wohnbebauung der Standort gute Voraussetzungen für eine Wohnbauentwicklung im Rahmen eines allgemeinen Wohngebietes dar. Im Rahmen der Planung wurde eine Vielzahl an verschiedenen Varianten an Entwürfen angefertigt. Diese unterscheiden sich im Wesentlichen an der Art der Erschließung und der Aufteilung der Grundstücksflächen. Zudem wurden mehrere Varianten zum Planumgriff angefertigt.

Ein weiterer Vorteil ist, dass die geplanten Tiefgaragenausfahrten auf die bereits bestehende „Alfons – Baumann – Straße“ im Süden des Gebiets geführt werden können. Der Bebauungsplan ist Teil eines Rahmenplans der auch westlich angrenzende Bereiche umfasst. In diesen ist in einer späteren Realisierungsphase die Errichtung einer Schule, eines Kindergartens, eines Nahversorgers sowie weiterer Wohnbebauung angedacht. Die soziale Infrastruktur wird die bestehenden Bildungseinrichtungen im südlichen Bereich des Plangebietes ergänzen und somit das Bildungsangebot der Stadt Germering stärken.

6. MONITORING

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

Gegenstand der Überwachung ist auch die Darstellung und Festsetzungen der Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 BauGB). Nach einer Dauer

STADT GERMERING Bebauungsplan „Kreuzlinger Feld – 1. BA, Wohnen“	Arbeitsgemeinschaft KreuzlinGER Ammann Albers Bohn Dehm	Begründung mit Umweltbericht Fassung vom 14.01.2020	Seite 31 von 33
---	--	---	--------------------

von 3 Jahren ist zu prüfen, ob die Ausgleichsmaßnahmen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes umgesetzt wurden.

7. BESCHREIBUNG DER METHODIK

Der Umweltbericht wurde methodisch folgendermaßen aufgebaut:

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

Als Unterlagen wurden verwendet:

- Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. Erweiterte Auflage, Januar 2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ein Leitfaden
- Bay. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (2. Auflage, Januar 2007): Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-WEB (Online-Viewer), Biotopkartierung Bayern
- BIS-Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt): GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem Bayern)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), Stand vom 23.02.2011
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Stand vom 07. August 2013
- Artikel 3 Abs. 3 des Vertrags über die Europäische Union (EUV), bekannt gemacht am 09.05.2008
- Artikel 11, 191 und 194 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV), bekannt gemacht am 09.05.2008
- Flächennutzungsplan der Stadt Germering
- Regionaler Planungsverband München (RP 14)
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.09.2013
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)
i. d. F. v. 27.11.2019, Dr. Hermann Stickroth, Augsburg
- eigene Erhebungen

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

STADT GERMERING Bebauungsplan „Kreuzlinger Feld – 1. BA, Wohnen“	Arbeitsgemeinschaft KreuzlinGER Ammann Albers Bohn Dehm	Begründung mit Umweltbericht Fassung vom 14.01.2020	Seite 32 von 33
---	---	---	--------------------

8. ZUSAMMENFASSUNG

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

Möglichen Beeinträchtigungen durch die relativ dichte Bebauung wird durch entsprechende Pflanzmaßnahmen entgegengewirkt. Durch die Flächenversiegelung und Überbauung ergeben sich für Klima und Lufthygiene keine erheblichen Auswirkungen. Jedoch stellt die Überplanung für das Schutzgut Boden Beeinträchtigungen dar. Für Fauna und Flora kann der Eingriff aufgrund der geringen Bedeutung des Gebietes als Lebensraum als gering eingestuft werden. Die Vermeidungsmaßnahmen sind hier geeignet, durch Schaffung neuer Lebensräume die Beeinträchtigungen zu vermeiden. Die Erholungseignung und das Schutzgut Kultur- und Sachgüter werden nicht betroffen. Bei Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation, insbesondere der umfangreichen CEF-Maßnahmen, ist eine erhebliche Beeinträchtigung der in der saP aufgeführten Arten im Planungsgebiet nicht anzunehmen. Unter Beachtung der vorgenannten Punkte kann dem Bauvorhaben aus Sicht des Artenschutzes zugestimmt werden.

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

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

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

9. ANLAGEN

9.1 Ausgleichsflächenpotential vom 16.09.2019

9.2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

i. d. F. v. 27.11.2019, Dr. Hermann Stickroth, Augsburg

STADT GERMERING Bebauungsplan „Kreuzlinger Feld – 1. BA, Wohnen“	Arbeitsgemeinschaft KreuzlinGER Ammann Albers Bohn Dehm	Begründung mit Umweltbericht Fassung vom 14.01.2020	Seite 33 von 33
--	--	--	--------------------