
Begründung und Umweltbericht zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes

Bereich Kreuzlinger Feld

| | | | |
|---|---|--|------------------|
| STADT GERMERING 8. Änderung des Flächennutzungsplanes Bereich Kreuzlinger Feld* | Arbeitsgemeinschaft KreuzlinGER Ammann Albers Bohn Dehm | Begründung mit Umweltbericht Fassung vom 19.01.2021 | Seite 1 von 7 |
|---|---|--|------------------|

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|----|---|---|
| 1. | Einführung | 3 |
| 2. | Übergeordnete Planungen | 4 |
| 3. | Beschreibung und Zielnutzung der Änderung | 6 |
| 4. | Umweltbericht | 7 |

| | | | |
|---|---|--|--------------------------------|
| STADT GERMERING 8. Änderung des Flächennutzungsplanes Bereich Kreuzlinger Feld* | Arbeitsgemeinschaft KreuzlinGER Ammann Albers Bohn Dehm | Begründung mit Umweltbericht Fassung vom 19.01.2021 | Seite 2 von 7 |
|---|---|--|--------------------------------|

1. EINFÜHRUNG

1.1 Lage des Plangebietes

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes befindet sich am westlichen Stadtrand von Germering im Ortsteil Unterpaffenhofen.



Auszug aus der WEB-Karte, © Daten:geoportal.bayern.de

Im Norden werden die Bereiche von der Bahnlinie München-Herrsching und angrenzend der Landsberger Straße begrenzt. Im westlichen Änderungsbereich befinden sich derzeit ein Gartenbaubetrieb, Lagerflächen sowie das Haus der Freiwilligen Feuerwehr Unterpaffenhofen. Der übrige Bereich ist derzeit landwirtschaftliche Nutzfläche.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Änderung des Flächennutzungsplanes

Ziele und Zwecke der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes sind die planungsrechtliche Grundlage für eine großflächige Wohnbauentwicklung und zusätzlich mit sozialen und kulturellen Einrichtungen, die Ansiedelung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes zur Nahversorgung sowie zur Erweiterung von Gemeinbedarfsflächen (Kita, Schule) zu schaffen.

Hierzu werden die Bebauungspläne IG „Wohngebiet Kreuzlinger Feld“ sowie „Sondergebiet Kreuzlinger Feld“ aufgestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

| | | | |
|---|---|--|--------------------------------|
| STADT GERMERING 8. Änderung des Flächennutzungsplanes Bereich Kreuzlinger Feld“ | Arbeitsgemeinschaft KreuzlinGER Ammann Albers Bohn Dehm | Begründung mit Umweltbericht Fassung vom 19.01.2021 | Seite 3 von 7 |
|---|---|--|--------------------------------|

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Die Stadt Germering ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern als Mittelzentrum eingestuft und liegt im Verdichtungsraum der Metropole München. Im Regionalplan der Region München (14) ist Germering als Siedlungsschwerpunkt im Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum kategorisiert. Die Stadt Germering liegt zudem an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung.

Wesentliche Ziele und Grundsätze des LEP Bayern und des Regionalplanes der Region München (14), die bei der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes zu beachten sind, sind u.a. die Folgenden:

2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2013

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen. (1.1.1 (Z));
- 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. [...]. (3.2 (Z))
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]. (3.3 (Z))

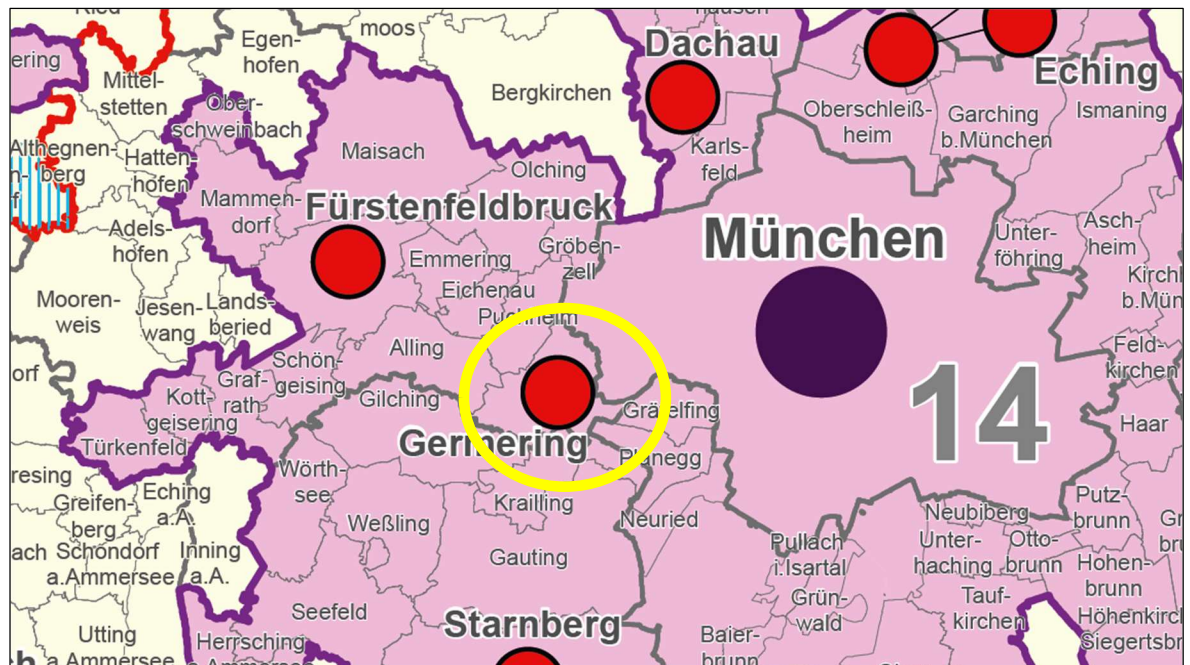


Abb. 2: Ausschnitt aus dem LEP Bayern, Anhang 2 Strukturkarte, Stand 1. März 2018

| | | | |
|---|---|--|------------------|
| STADT GERMERING 8. Änderung des Flächennutzungsplanes Bereich Kreuzlinger Feld* | Arbeitsgemeinschaft KreuzlinGER Ammann Albers Bohn Dehm | Begründung mit Umweltbericht Fassung vom 19.01.2021 | Seite 4 von 7 |
|---|---|--|------------------|

2.2 Regionalplan der Region München (14)

- 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))
- 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))
- 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))
- Auf die Ausweisung und Bereitstellung von ausreichendem Wohnbauland und eine bedarfsgerechte jährliche Bereitstellung von Wohnraum soll hingewirkt werden. (B II, 5.1.1(G))
- Es soll darauf hingewirkt werden, dass in den Wohnsiedlungsgebieten ausgewogene und integrationsfähige Sozialstrukturen entstehen oder erhalten bleiben. (B II, 5.1.4(G))

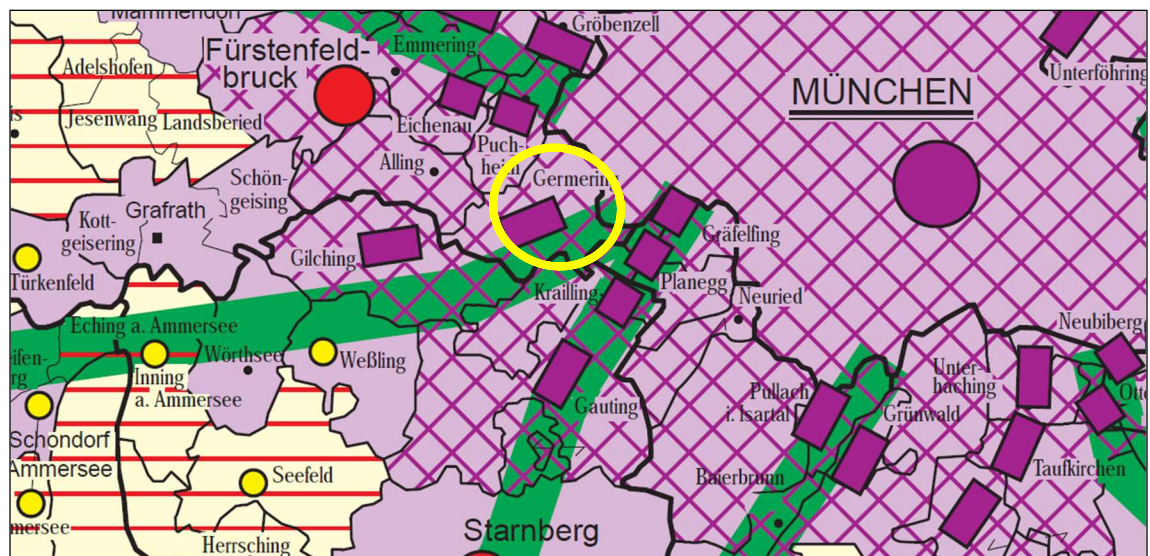


Abb. 3: Ausschnitt aus dem RP 14 – Karte 1 Raumstruktur

| | | | |
|---|--|--|------------------|
| STADT GERMERING 8. Änderung des Flächennutzungsplanes Bereich Kreuzlinger Feld* | Arbeitsgemeinschaft KreuzlinGER Ammann Albers Bohn Dehm | Begründung mit Umweltbericht Fassung vom 19.01.2021 | Seite 5 von 7 |
|---|--|--|------------------|

3. BESCHREIBUNG UND ZIELNUTZUNG DER ÄNDERUNG

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Germering ist der Änderungsbereich als Grünflächen (teilweise Spielplatz), gewerbliche Bauflächen, als Gärtnerei, Flächen für den Gemeinbedarf (Feuerwehr) und als Wohnbauflächen dargestellt. Zudem sind wichtige Fuß- und Radwegeverbindungen, Lärmschutzmaßnahmen sowie innerörtliche Grünzüge verzeichnet.

Im Rahmen der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Darstellungen entsprechend des städtebaulichen Konzeptes (siehe Begründung zum Bebauungsplan „Wohngebiet Kreuzlinger Feld“) überwiegend als Wohnbauflächen dargestellt und im Südosten aufgrund der dort vorgesehenen Nutzung ein Urbanes Gebiet.

Bereiche in denen neben dem Wohnen Sondernutzungen wie ein Nahversorger, eine Kindertagesstätte und eine Schule vorgesehen sind, werden entsprechend dargestellt. Die Wegeverbindung wird der Rahmenplanung angepasst. Der Schutz gegen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes wird mit schwarzen Dreiecken dargestellt. Die innerörtlichen Grünzüge bleiben größtenteils erhalten. Diese sind auf Ebene der Vorhabenplanung besonders zu berücksichtigen, bspw. durch Straßenbegleitgrün oder Platzgestaltungen. Die Flächen für die Feuerwehr bleiben bestehen.

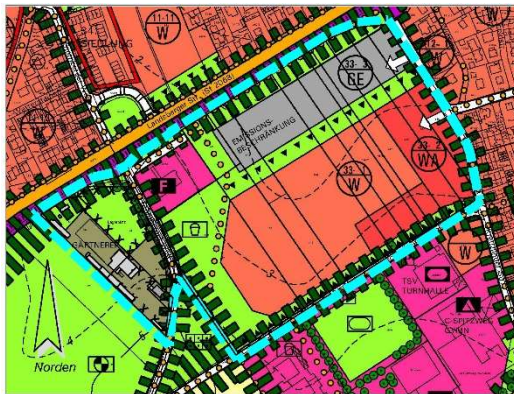


Abb. 4 Ausschnitt aus d. wirksamen FNP



Abb. 5: 8. Änderung des FNP

Die Lage angrenzend an bestehende Wohngebäude sowie die Nähe zu Einrichtungen sozialer Infrastruktur ist sehr gut geeignet um dem in der Kommune bestehenden Wohnraumbedarf entgegenzukommen. Durch die Erweiterung der sozialen Infrastruktur sowie die Bedienung der Nahversorgungsfunktion kann an dieser Stelle ein integrierter Stadtteil entstehen, der insbesondere kurze Wege ermöglicht. Durch Wegfall der gewerblichen Entwicklung in diesem innerörtlichen Bereich werden etwaige Konflikte gemindert. Die westliche Abrundung des Gebietes auf bereits genutzten Flächen vermeidet eine weitere Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen.

Die ortsübliche Anbindung an den Personennahverkehr liegt in ca. 250 m Entfernung mit einer bestehenden Bushaltestelle in der Alfons-Baumann-Straße. Eine Haltestelle direkt am geplanten Einzelhandelsbetrieb wird vorbereitet und wäre bei Bedarf möglich.

| | | | |
|---|--|--|------------------|
| STADT GERMERING 8. Änderung des Flächennutzungsplanes Bereich Kreuzlinger Feld* | Arbeitsgemeinschaft KreuzlinGER Ammann Albers Bohn Dehm | Begründung mit Umweltbericht Fassung vom 19.01.2021 | Seite 6 von 7 |
|---|--|--|------------------|

4. UMWELTBERICHT

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan „Wohngebiet Kreuzlinger Feld“ eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Der Änderungsbereich entspricht überwiegend dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes. Es wird daher lediglich die Zusammenfassung des Umweltberichts als Teil der Begründung eingefügt (§ 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB). Eine Umweltprüfung für zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen ist nicht erforderlich.

Allgemein verständliche 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.

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 |