

---

## **7. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES**

BEREICH „GERMERINGER NORDEN 2. BA -  
BRIEFVERTEILZENTRUM POST“

**FASSUNG VOM 27.10.2020**

# STADT GERMERING

## Flächennutzungsplan

mit integrierter Landschafts- und Verkehrsplanung

### 7. Änderung

Neue Darstellungen:

 Grenze des räumlichen Geltungsbereich der Änderung

 Gewerbegebiet

 Lärmschutzmaßnahme

Verfasser

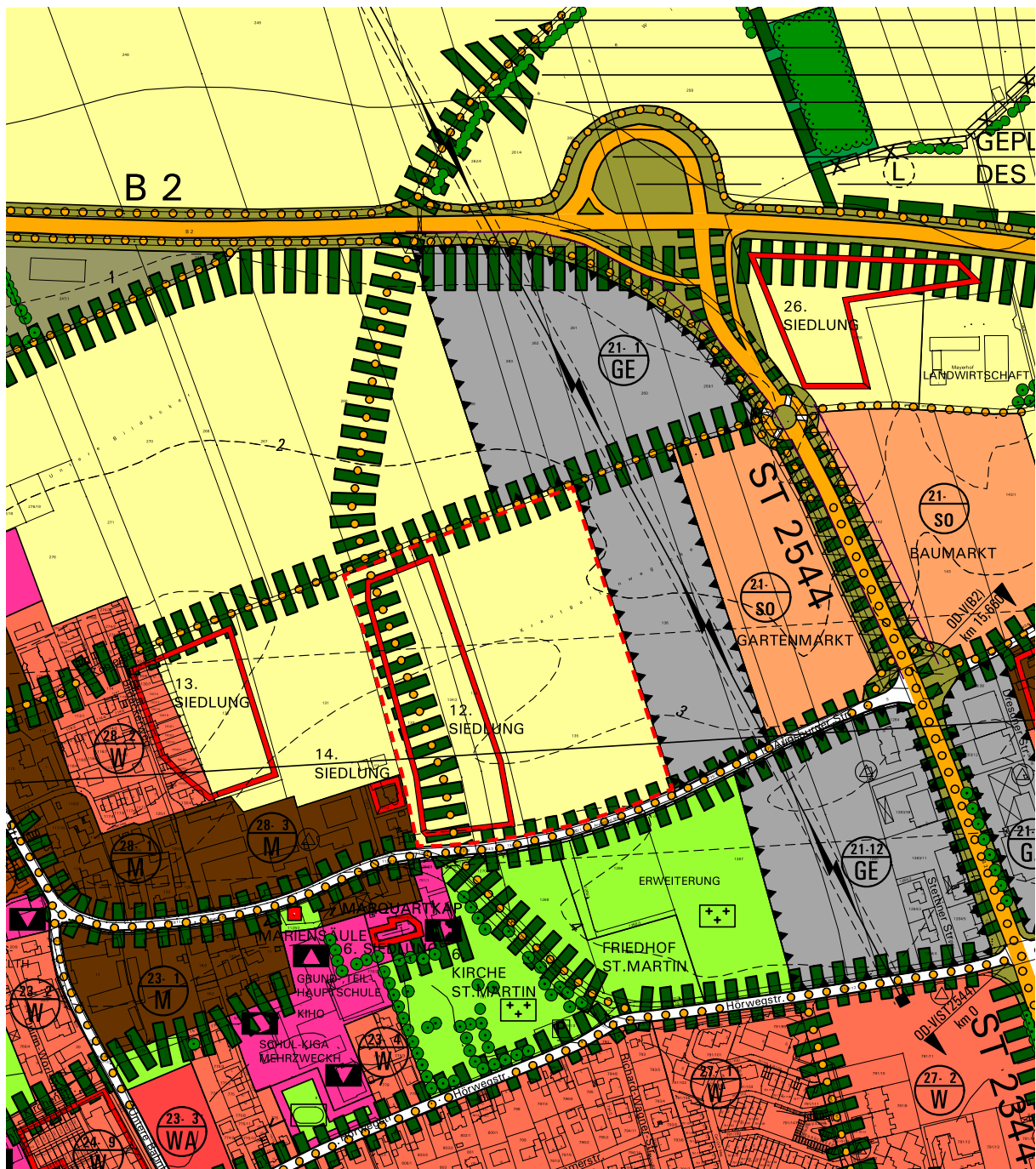
**m · g · k**

mahl·gebhard·konzepte  
landschaftsarchitekten bdla und stadtplaner  
partnerschaftsgesellschaft mbB  
Hubertusstraße 4  
80639 München







Tel. 089 / 96 160 89 0  
Fax. 089 / 96 160 89 69  
mail@mgk-la.com  
mahlgebhardkonzepte.com

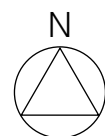
Germering, den 27.10.2020

Ausschnitt gültiger Flächennutzungsplan

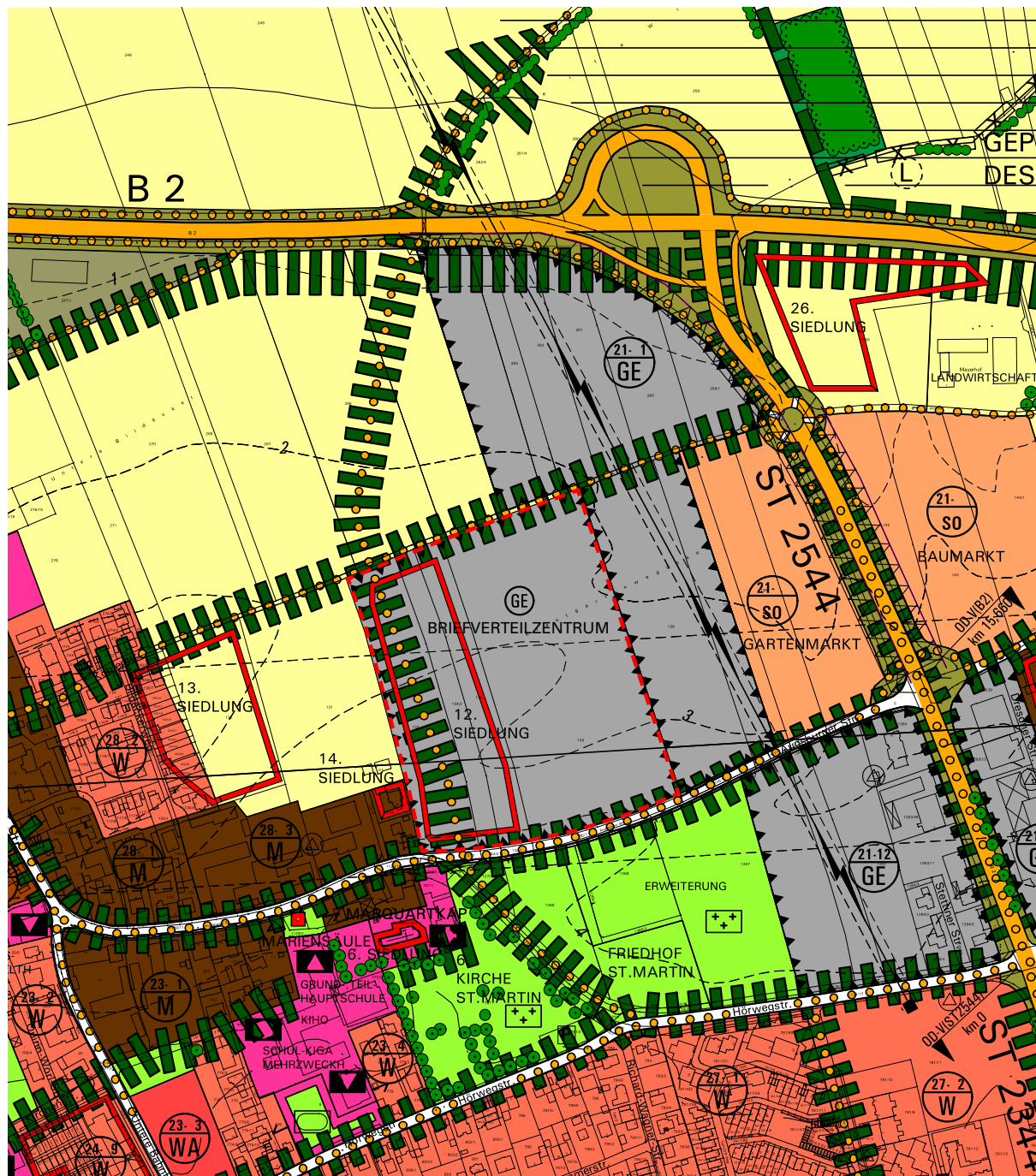


Legende








-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung
-  Fläche für die Landwirtschaft
-  Bodendenkmal
-  Wichtige Fuß- und Radwegeverbindung
-  Innerörtlicher Grünzug
-  Richtfunkstrecke mit Schutzstreifen



Ausschnitt geänderter Flächennutzungsplan



Legende

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung
-  Gewerbegebiet
-  Bodendenkmal
-  Wichtige Fuß- und Radwegeverbindung
-  Innerörtlicher Grünzug
-  Lärmschutzmaßnahme
-  Richtfunkstrecke mit Schutzstreifen



Aufgestellt am 21.05.2019  
Geändert am 07.07.2020  
27.10.2020

Ausgefertigt am 14.12.2020

.....  
Andreas Haas  
Oberbürgermeister

### Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Germering hat in seiner Sitzung am 21.05.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 7. Flächennutzungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 7. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 05.11.2019 fand in der Zeit vom 19.12.2019 bis 31.01.2020 statt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 16.12.2019 frühzeitig zu dem Vorentwurf der 7. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 05.11.2019 beteiligt und um Stellungnahme bis 31.01.2020 gebeten.
4. Der Entwurf der 7. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 07.07.2020 mit der Begründung lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.08.2020 bis 28.09.2020 öffentlich aus.
5. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 14.08.2020 zu dem Entwurf der 7. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 07.07.2020 beteiligt und um Stellungnahme bis 28.09.2020 gebeten.
6. Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrats vom 27.10.2020 die 7. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 27.10.2020 festgestellt.

Germering, den 14.12.2020

.....  
Andreas Haas  
Oberbürgermeister

7. Die Regierung hat die 7. Flächennutzungsplanänderung mit Bescheid vom 03.12.2020, AZ: 3-34.1-4621-FFB-8-1/20 gemäß § 6 BauGB genehmigt.
8. Die Erteilung der Genehmigung der 7. Flächennutzungsplanänderung wurde am 15.12.2020 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Flächennutzungsplanänderung mit Begründung und Umweltbericht wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Flächennutzungsplanänderung ist damit rechtswirksam.

Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Flächennutzungsplanänderung einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Germering, den 16.12.2020

.....  
Andreas Haas

## **Begründung**

### **1. Lage des Planungsgebietes**

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes liegt nördlich der Augsburgers Straße und westlich des bestehenden Gewerbegebietes „Germeringer Norden“ in ca. 1 km Luftlinie nördlich der Stadtmitte. Begrenzt wird der Änderungsbereich nördlich durch landwirtschaftliche Flächen, östlich durch gewerbliche Nutzung, südlich durch die Augsburgers Straße und westlich durch landwirtschaftliche Flächen sowie gemischte Baufläche.

### **2. Anlass und Erforderlichkeit der Änderung des Flächennutzungsplanes**

Ziel und Zweck der Änderung des Flächennutzungsplanes ist, die planungsrechtliche Grundlage für eine neue Nutzung als Briefverteilzentrum der Niederlassung Post.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes stellt ein Gewerbegebiet dar (insgesamt 6,66 ha).

### **3. Planungsrechtliche Gegebenheiten**

#### *3.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)*

Die große Kreisstadt Germering ist gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.03.2018) als Mittelzentrum festgelegt. Sie liegt im Verdichtungsraum der Region München (14) im südöstlichen Bereich des Landkreises.

Als Mittelzentrum im System der Zentralen Orte übernimmt die Stadt Germering entsprechende Funktionen. Hierbei ist die langfristig ausgerichtete, flächendeckende Sicherung der Versorgung der Bevölkerung u.a. mit Arbeitsplätzen in zumutbarer Entfernung ein Ziel (vgl. LEP, Begründung zu 2.1.2.). Diesem Ziel entspricht die Planung der Niederlassung Post mit der Bereitstellung neuer, ortsgebundener Arbeitsplätze.

Ein weiterer Grundsatz des Landesentwicklungsprogrammes ist es, eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur zu vermeiden. Daher sollen neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden (vgl. LEP, 3.3. (G) und (Z)). Durch die Planung der neuen Niederlassung Post innerhalb des Siedlungsgebietes mit guter, bestehender verkehrlicher Anbindung wird diesem Ziel entsprochen.

#### *3.2. Regionalplan München (Region 14)*

Nach dem aktuellen Regionalplan befindet sich die Gemeinde Germering an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung. Das Planungsgebiet befindet sich in einem Bereich, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt (Ziel B II 2.3.).

#### *3.3. Flächennutzungsplan*

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschafts- und Verkehrsplan i.d.F. vom 25.04.2006 wurde mit Bescheid der Regierung von Oberbayern vom 04.07.2006 genehmigt. Der Flächennutzungsplan wurde bisher sechsmal geändert und mehrfach berichtigt.

Der Änderungsbereich ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im westlichen Teilbereich des Änderungsbereiches liegt ein Bodendenkmal sowie ein innerörtlicher Grünzug mit einer wichtigen Fuß- und Radwegeverbindung. Nördlich und südlich, den Änderungsbereich tangierend, verlaufen ebenfalls innerörtliche Grünzüge mit wichtigen Fuß- und Radwegeverbindungen.

### 3.4. Rahmenplan

Im Jahr 2001 wurde durch den Stadtrat der Stadt Germering eine Rahmenplanung für den Germeringer Norden beschlossen. Hier ist für den Änderungsbereich gewerbliche Nutzung angedacht.

## 4. Grünordnung - Ausgleichsflächen

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird in das Landschaftsbild eingegriffen.

Auf Grund der zukünftigen Nutzung der Fläche ist mit einem mittleren bis hohen Versiegelungsgrad zu rechnen. Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff werden am Ort des Eingriffes vorgenommen.

Zur Lage der Ausgleichsflächen innerhalb des Planungsumgriffes und weiteren grünordnerischen Maßnahmen wird auf den Umweltbericht der 7. Flächennutzungsplanänderung verwiesen.

## 5. Planinhalt

Es wird auf die bestehende Darstellung des Flächennutzungsplanes zurückgegriffen.

Darstellungen: Das Gebiet des Änderungsbereiches wird als Gewerbegebiet GE im Sinne des § 5 Abs. 2 BauGB mit innerörtlichem Grünzug, wichtiger Fuß- und Radwegeverbindung, Bodendenkmal und Lärmschutzmaßnahmen dargestellt.

## 6. Umnutzung landwirtschaftlich genutzter Flächen

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird die dargestellte Fläche für Landwirtschaft durch die Fläche Gewerbegebiet GE Briefverteilzentrum in einer Größenordnung von 6,66 ha umgenutzt.

Der Bebauungsplan sieht die Entwicklung eines Betriebes mit vielen ortsgebundenen Arbeitsplätzen sowie mehrere Vermeidungsmaßnahmen, um die ökologische Vielfalt zu erhalten und zu steigern, vor. Zudem weist die Planung eine gute bestehende Erschließung auf. Durch entsprechende Maßnahmen in der Planung und im Betrieb wird das Stadtzentrum nicht durch zusätzliches Verkehrsaufkommen belastet. Da die Planung zusätzlich dem Rahmenplan Germeringer Norden 2001 entspricht, erscheint bei Abwägung der Belange eine Änderung vertretbar (§ 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Eine geeignete innerstädtische Fläche für die Nutzung als Gewerbegebiet GE Briefverteilzentrum steht nicht zur Verfügung.

## 7. Sonstige Auswirkungen

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensumstände in der Umgebung wohnender und arbeitender Bevölkerung.