

D Zusammenfassende Erklärung

zum

vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung
„Germeringer Norden 2. BA - Briefverteilzentrum Post“
der Stadt Germering

vom 14.12.2020

Vorhabenträgerin
Deutsche Post AG
Charles de Gaulle Str. 20
53113 Bonn

vertreten durch
DPDHL Corporate Real Estate Management GmbH
Fritz-Erler-Str. 5
53113 Bonn

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

D Zusammenfassende Erklärung

1. Einleitung

Die nachfolgende zusammenfassende Erklärung, gemäß § 6a Abs.1 BauGB, beschreibt die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den in Betracht kommenden, anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2. Ziel des Bebauungsplans

Das Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Germeringer Norden 2. BA – Briefverteilzentrum Post“ ist die im Rahmenplan Germeringer Norden 2001 vorgesehene gewerbliche Entwicklung der Landwirtschaftsflächen mit der Ansiedlung eines Briefverteilzentrums. Die Planung sieht vor, auf einem intensiv genutzten Acker im Stadtgebiet Germering ein Gewerbegebiet mit der Nutzung als Briefverteilzentrum Post mit umliegenden Ausgleichs- und Grünflächen zu entwickeln.

Durch die geplante Niederlassung Post entstehen neue Arbeitsplätze an einem verkehrlich gut angebundenen Standort in Germering. Durch anspruchsvolle und strenge Festsetzungen zur Gestaltung der Bebauung und der Freiflächen integriert sich die neue Niederlassung Post gut in das Landschaftsbild. Die Planung wertet das bestehende Gewerbe auf und setzt einen Maßstab für zukünftige Planungen.

Die Weiterführung des Fußweges entlang der Augsburgers Straße und die neue Nord-Süd-Verbindung ergänzt das bestehende Wegesystem und ermöglicht eine Durchwegung der Fläche für die Öffentlichkeit.

Die grünordnerischen Festsetzungen von intensiver und extensiver Dachbegrünung sowie Fassadenbegrünung fördert die Artenvielfalt im Planungsgebiet. Der erforderliche Ausgleich wird innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans umgesetzt. Dieses artenreiche Extensivgrünland mit Baumgruppen und einer Retentionsfläche steigert die ökologische Wertigkeit der Fläche und die Biodiversität im Planungsgebiet.

3. Verfahrensablauf

Am 21.05.2019 wurde durch den Stadtrat Germering der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Germeringer Norden 2. BA – Briefverteilzentrum Post“ gefasst. Dieser wurde am 11.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 19.12.2019 bis einschließlich 31.01.2020 statt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand im Zeitraum vom 16.2.2019 bis einschließlich 31.01.2020 statt. Die frühzeitige Beteiligung wurde mit den Unterlagen in der Fassung vom 05.11.2019 durchgeführt.

Im Rahmen dieses Verfahrens gingen 1 Stellungnahme von Bürgern und 12 Stellungnahmen von

Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein. Die Stellungnahmen waren im Einzelnen von:

2 Stellungnahmen ohne Anregungen, Einwänden und Hinweisen im Rahmen der Beteiligung:

- Regierung von Oberbayern vom 13.01.2020
- Staatliches Bauamt Freising vom 09.01.2020

11 Stellungnahmen mit Anregungen, Einwänden und Hinweisen im Rahmen der Beteiligung:

- Landratsamt Fürstfeldbruck vom 05.02.2020
- Umweltbeirat Stadt Germering vom 22.01.2020
- Stadt Puchheim vom 31.01.2020
- Bauamt SB Bauvollzug vom 21.02.2020
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 23.01.2020
- Wasserwirtschaftsamt München vom 16.01.2020
- Gemeinsame Stellungnahme von vier Bürgern vom 30.01.2020
- Landeshauptstadt München, Bezirksausschuss des 22. Stadtbezirkes Aubing-Lochhausen-Langwied vom 25.02.2020
- Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung vom 28.01.2020
- BUND Naturschutz in Bayern e.V. vom 31.01.2020
- AmperVerband vom 21.01.2020

In seiner Sitzung vom 07.07.2020 hat der Stadtrat Germering den Billigungs- und Auslegungsbeschluss für den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Germeringer Norden 2. BA – Briefverteilzentrum Post im Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 21.08.2020 bis einschließlich 28.09.2020 statt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 14.08.2020 bis einschließlich 28.09.2020 statt. Die Beteiligung wurde mit den Unterlagen in der Fassung vom 07.07.2020 durchgeführt.

Im Rahmen dieser Verfahren gingen 3 Stellungnahmen von Bürgern und 5 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein. Die Stellungnahmen waren im Einzelnen von:

1 Stellungnahme ohne Anregungen, Einwänden und Hinweisen im Rahmen der Beteiligung:

- Regierung von Oberbayern vom 13.08.2020

7 Stellungnahmen mit Anregungen, Einwänden und Hinweisen im Rahmen der Beteiligung:

- Landratsamt Fürstfeldbruck vom 17.09.2020
- Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung vom 28.09.2020

- Umweltbeirat Stadt Germering vom 24.09.2020
- Stadt Puchheim vom 26.08.2020
- Stellungnahme Bürger/in vom 29.08.2020
- Stellungnahme Bürger/in vom 03.09.2020
- Stellungnahme Bürger/in vom 13.09.2020

In seiner Sitzung vom 27.10.2020 hat der Stadtrat die Abwägung dieser Stellungnahmen beschlossen und gleichzeitig den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Germeringer Norden 2. BA – Briefverteilzentrum Post in der Fassung vom 27.10.2020 beschlossen.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die einzelnen Umweltbelange sind maßgeblich im Zuge der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB ermittelt worden. Die Ergebnisse dieser Prüfung werden im Umweltbericht dargelegt, welcher diesem Bebauungsplan beiliegt.

Die Untersuchung der Umweltbelange, im Zuge der Umweltprüfung, ergab folgende Ergebnisse: Das Planungsbiet befindet sich im nördlichen Stadtgebiet Germerings nördlich der Augsburger Straße und grenzt an bestehende Gewerbe- und Sondergebiete an. Das Planungsgebiet wird zurzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und übernimmt weder eine Erholungsfunktion noch ermöglicht es eine Durchwegung für die Öffentlichkeit.

Im Zuge der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung konnten zwei Brutpaare der Vogelart Feldlerche nachgewiesen werden. Aus diesem Grund ist anzunehmen, dass infolge der Planung die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz erfüllt werden. Daher wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine entsprechende CEF-Maßnahme umgesetzt.

Der erforderliche Ausgleichsbedarf für den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft (gemäß §§ 14, 15 Bundesnaturschutzgesetz und § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch) wurde auf der Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 1999/2003, ermittelt und kann vollständig im Planungsgebiet nachgewiesen werden.

Für das **Schutzgut Mensch** sind positive Auswirkungen und baubedingt mittlere Auswirkungen zur erwarten. Bei Einhaltung der vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch. Durch die Planung entstehen zwei attraktive Fußwegeverbindungen wodurch eine öffentliche Durchwegung im Planungsgebiet ermöglicht und die Verbindung in die freie Landschaft sichergestellt wird.

Für das **Schutzgut Tiere und Pflanzen** sind mittlere Auswirkungen zu erwarten. Durch die Planung wird Fläche bebaut, die nicht mehr als Lebensraum für Tiere und Pflanzen dienen kann. Durch mehrere Planungsmaßnahmen, wie Dach- und Fassadenbegrünung, Baumpflanzungen,

Retentionsfläche und artenreiches Extensivgrünland wird gleichzeitig der Lebensraum für Tiere und Pflanzen im Gegensatz zur vorherigen landwirtschaftlichen Nutzung deutlich aufgewertet. Für die zwei Feldlerchenpaare wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bereits eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme hergestellt.

Für das **Schutzgut Fläche** sind hohe Auswirkungen zu erwarten. Die dauerhafte Versiegelung der Fläche durch die geplanten Gebäude und betriebsnotwendigen Erschließungsflächen wurden auf ein Mindestmaß beschränkt und komprimiert angeordnet. Um die Versiegelung weiter zu reduzieren wurden nach Möglichkeit wasserdurchlässige Materialien wie beispielsweise Rasenfugenpflaster festgesetzt.

Für das **Schutzgut Boden** sind mittlere Auswirkungen zu erwarten. Die Bebauung in Teilbereichen führt zu einer Veränderung der Bodenfunktion. Gleichzeitig wird jedoch durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung sowie die Herstellung von artenreichem Extensivgrünland die Bodenfunktion in Teilen aufgewertet.

Für das **Schutzgut Wasser** sind mittlere Auswirkungen zu erwarten. Aufgrund des niedrigen Grundwasserstands sind bautechnische Maßnahmen bei dem Bau der Tiefgarage notwendig. Bei entsprechenden Maßnahmen wird durch die Um- und Unterströmung des Gebäudes später kein nennenswerter Grundwasseraufstau / Veränderung des Grundwasserregimes stattfinden. Durch den Wegfall der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung gelangen zukünftig keine Rückstände von Dünger oder Pflanzenschutzmittel in das Grundwasser.

Für das **Schutzgut Klima / Luft** sind geringe Auswirkungen zu erwarten. Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb des regionalen Grünzugs. Die Umsetzung der Planung wird den Kaltluftstrom nur lokal beeinflussen, da die Kaltluftdynamik insgesamt sehr ausgeprägt ist. Durch die Erhöhung des Verkehrsaufkommens in der Umgebung des Planungsgebiets nehmen gleichzeitig die Luftschadstoffe zu. Durch entsprechende grünplanerische Maßnahmen wie Baumpflanzungen und Dachbegrünung wird die Bindung von Staub sowie Schadstoffen unterstützt. Zudem wird der, durch den Verkehr entstehenden zusätzlichen Luftschadstoffbelastung, durch die Förderung der Elektromobilität durch die Deutsche Post AG am Standort Germering gegengesteuert.

Für das **Schutzgut Landschaftsbild** sind mittlere Auswirkungen zu erwarten. Die geplante Bebauung wird im Landschaftsbild sichtbar sein und teils bestehende Blickbeziehungen verdecken. Daher wurde in der Planung auf eine starke Begrünung und eine dezente Farbgebung geachtet. Durch die Dach- und Fassadenbegrünung sowie anspruchsvoll gestalteter Grün- und Ausgleichsflächen mit Baumplantzungen im Freiraum entsteht ein grüner Baukörper, der sich sehr gut in das Landschaftsbild integriert.

Für das **Schutzgut Kultur- und Sachgüter** sind geringe Auswirkungen zu erwarten. Das Pla-

nungsgebiet befindet sich im Nahbereich von Bodendenkmälern und es kann von einem mehr oder weniger durchgehenden Befundfall ausgegangen werden. Bodeneingriffe jeglicher Art in jedem Fall bedürfen einer vorherigen Erlaubnis nach Art.7.1 BayDSchG., um mögliche Bodendenkmäler vor einer etwaigen Zerstörung zu schützen. Der Oberbodenabtrag für das Bauvorhaben wird im Einvernehmen und unter fachlicher Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege durchgeführt. Bei einer sachgerechten archäologischen Sondierung, Ausgrabung und Dokumentation vor Baubeginn kann die Beeinträchtigung gering gehalten werden.

5. Berücksichtigung der Abwägung

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen mit Einwänden oder Hinweisen wurden im Rahmen der Abwägung zur Kenntnis genommen.

Im Zuge des Beteiligungsverfahrens ergaben sich folgende Änderungen:

In Bezug auf die Stellungnahme des Landratsamtes Fürstfeldbruck wurde, um Missverständnisse zu vermeiden, die Bezeichnung des Bebauungsplans in „Germeringer Norden 2. BA - Briefverteilzentrum Post“ geändert und somit auf die Bezeichnung „Gewerbegebiet“ verzichtet. Im Rahmen der Stellungnahme des Landratsamtes Fürstfeldbruck äußerte sich die Untere Naturschutzbehörde zu Eingriffsflächen, Ausgleichsflächen, CEF-Maßnahme sowie der Anzahl der vorgesehenen Bäume 1. Wuchsordnung. Bezüglich der Eingriffsfläche wurden gemäß Anmerkung die Fuß- und Radfläche als Eingriff gewertet und in die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung aufgenommen. Aussagen zu Entwicklungszielen, Herstellungszeit und Saatgut der Ausgleichsfläche wurden gemäß Anmerkung im Rahmen eines Pflege- und Entwicklungskonzepts sowie in den Festsetzungen unter Punkt 10.1. ergänzt. Die Untere Naturschutzbehörde regte zudem an, die Anzahl der Bäume 1. Wuchsordnung zu reduzieren, um die Entwicklung der Ausgleichsfläche als artenreiche Wiese sicherzustellen. In Abwägung mit dem Landschaftsbild wurde die Anzahl von 105 Bäumen auf 75 Bäume reduziert. Die notwendige CEF-Maßnahme wurde im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und vor der zweiten Auslegung des Bebauungsplans hergestellt, sowie in den Hinweisen aufgenommen. Als redaktionelle Änderungen wurden auf Grund der Anregungen des Landratsamtes die Vermaßung der Gebäude zur Grundstücksgrenze sowie die Ergänzung „max.“ bzgl. der zulässigen Grundfläche und Geschossfläche in die Planzeichnung aufgenommen.

Die Stellungnahmen des Umweltbeirats sowie der Stadt Puchheim haben sich schwerpunktmäßig mit dem Verkehr auseinandergesetzt. Daraufhin wurde in der Begründung ausführlicher auf den Verkehr eingegangen. Auf Grund der Anmerkung des Umweltbeirats, dass der nördliche Feldweg (Köhlerweg) einen wichtigen Rad- und Fußweg zur Erholung darstellt, wurde der Umgriff des Bebauungsplans erweitert und der Weg als beschränkt öffentlicher Weg in den Bebauungsplan aufgenommen. Im Zuge dessen wurden alle Wege, die der öffentlichen Durchwegung und Erholung dienen, einheitlich als beschränkt öffentliche Wege dargestellt. Die privaten Wege zum südlichen Eingang sowie zur Erreichbarkeit und Belieferung der Kindertagesstätte wurden teils ergänzt und als private Wegefläche festgesetzt.

Auf Grund der Stellungnahme des Bauamts der Stadt Germering wurde die Abbildung der Überschreitung der Baugrenzen in die textlichen Festsetzungen übernommen, sowie der Zaun auf eine Höhe von 2 m begrenzt.

Gemäß der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts wurde der Hinweis bzgl. der Vorgehensweise bei einem Eingriff in das Grundwasser bei der Baumaßnahme ergänzt.

Auf Anregung der Stellungnahme des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege wurden bestehende Bodendenkmäler in der Planzeichnung dargestellt, sowie der Hinweis bzgl. einer Eingriffserlaubnis bei einem Bodeneingriff in den textlichen Festsetzungen unter Hinweisen ergänzt.

Auf Grund einer gemeinsamen Stellungnahme von vier Bürgern wurde im westlichen Bereich der Ausgleichsfläche ein Wall festgesetzt und im Zuge dessen die Retentionsfläche nach Osten verschoben. Des Weiteren wurde der Hinweis zum Abstand zwischen Bäumen und Landwirtschaftsflächen berücksichtigt und entsprechend angepasst.

Im weiteren Planungsverlauf mussten die Feuerwehrlflächen angepasst werden, wodurch sich Änderungen in der Planzeichnung bzgl. Feuerwehrlflächen und Ausgleichsflächen und einer Reduzierung der festgesetzten Bäume ergaben. Ebenso wurde in der Festsetzung die Herstellung mit Rasenfugenpflaster für die Feuerwehrumfahrung und die Stellplätze für die Kindertagesstätte angepasst.

Zur Erhöhung der Freiraumqualität wurde eine weitere Baumart (Spitzahorn) ergänzt. Zur Sicherung der Freiraumqualität wurde die Festsetzung bzgl. der Berücksichtigung des Pflege- und Entwicklungskonzept bei Herstellung der Dach- und Fassadenbegrünung sowie der Freiflächengestaltungsplan bei Bauantrag ergänzt. Um die Qualität der begrünten Dachflächen sicherzustellen, wurden Dachaufbauten zur Kontrolle und Pflege der Dachflächen zugelassen.

Zur Sicherung der Erholungsfunktion der Fußwege sowie zum Schutz der Bewohner und Nutzer wurden die Festsetzungen bzgl. Schallschutz an das aktualisierte Schallschutzgutachten angepasst.

Zur besseren Verständlichkeit des Bebauungsplans wurden folgende Punkte in der Planzeichnung ergänzt: Die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen im Obergeschoss, die Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklungen, die Beschriftung der vorgesehenen Nutzungen der Gebäude in der Legende, der Tiefgaragenumgriff sowie die Unterteilung der Stellplätze gemäß ihrer Nutzungszuordnung. Analog zur Aufteilung der Stellplätze in der Planzeichnung wurde die Satzung entsprechend angepasst. Ebenso wurden in den textlichen Festsetzungen Begrifflichkeiten bzgl. des Schallschutzes angepasst und das Datum der Stellplatzsatzung korrigiert.

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen mit Einwänden oder Hinweisen wurden im Rahmen der Abwägung zur Kenntnis genommen.

Im Zuge des Beteiligungsverfahrens ergaben sich folgende Änderungen:

Gemäß der Stellungnahme des Landratsamts Fürstfeldbruck wurde die Vermaßung der Gebäude zur Grundstücksgrenze sowie die Vermaßung der Bauräume in der Planzeichnung ergänzt

sowie zur besseren Verständlichkeit die Begrifflichkeit in der Legende in „Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhen“ geändert. In der Festsetzung wurde gemäß Stellungnahme des Landratsamts die Abbildung der Bauraumüberschreitung maßstäblich dargestellt und mit einer Maßstabskette ergänzt. Ebenfalls wurde die Anmerkung des Landratsamts zur Einhaltung des artenschutzrechtlichen Ausgleichskonzepts der CEF-Maßnahme in den Hinweisen aufgenommen.

6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es bestehen verschiedene Ansprüche an das zukünftige Planungsgebiet. Um das entstehende Verkehrsaufkommen und eine Neuversiegelung möglichst gering zu halten, ist eine bestehende verkehrliche Anbindung sowie der Anschluss an das bestehende Siedlungsgebiet wichtig. Somit soll auch vermieden werden, dass die Landschaft durch die Neuplanung der Niederlassung Post weiter zerstückelt wird. Ebenso ist eine große zusammenhängende Fläche von mindestens 4,5 ha notwendig, um die neue Niederlassung mit einer großen Logistikhalle mit Büroeinbau, Verwaltungsgebäude und den notwendigen Stellplätzen unterzubringen.

Nach einer intensiven Standortsuche im gesamten Landkreis auf Grundlage der oben genannten Kriterien hat sich die Stadt Germering als geeigneter Standort für die neue Niederlassung Post erwiesen. Die Stadt ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern als Mittelzentrum im Regierungsbezirk Oberbayern ausgewiesen und verfügt daher über die entsprechenden Infrastrukturen. Die Stadt liegt an den Autobahnen A96 und A99 sowie in der Bundesstraße B2, womit eine gute Verkehrsanbindung sichergestellt ist. Es besteht der Rahmenplan Germeringer Norden 2001, welcher gewerbliche Entwicklungen auf Landwirtschaftsflächen im Norden Germerings vorsieht. Innerhalb des bestehenden Stadtgefüges steht keine bereits versiegelte Fläche von mindestens 4,5 ha für eine Entwicklung zur Verfügung.

Im Planungsprozess wurden mehrere Entwurfsideen für die Niederlassung Post entwickelt, wobei die notwendige große Logistikhalle mit Büroeinbau ein bestimmender Faktor war. Erste Entwurfsstände sahen ein kleineres Parkdeck im Norden des Planungsgebietes vor, wodurch keine geschlossene Bauweise hergestellt werden konnte. Somit wären die Auswirkungen auf das Landschaftsbild (fehlende Fassadenbegrünung) und auf die Menschen (fehlender Schallschutz) höher gewesen. In einem weiteren Entwurfsschritt wurde von der westlich bestehenden Bebauung nochmals weiter abgerückt, um die Auswirkungen auf die Bewohner durch die Planung möglichst gering zu halten. Nach Abstimmung und unter Berücksichtigung aller Faktoren entschied man sich für eine an drei Seiten geschlossene Bauweise mit einem größtmöglichen Abstand zur westlich bestehenden Bebauung.