

STADT GERMERING

Flächennutzungsplan

6. Änderung

Neue Darstellungen:



Flächen für den Gemeinbedarf



Gewerbliche Bauflächen



Eingeschränkte Gewerbegebiete



Allgemeine Wohnbauflächen



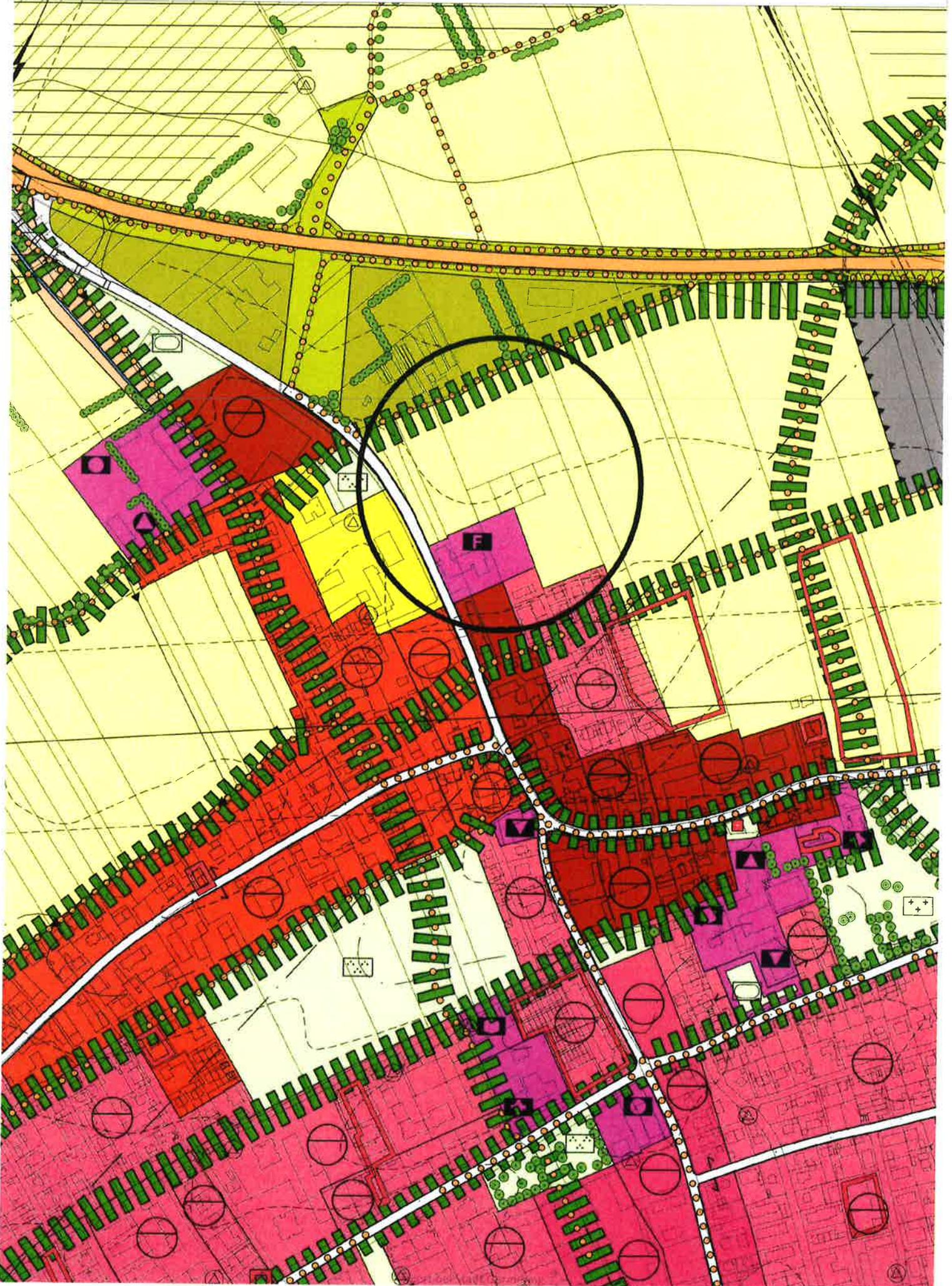
Grünzug

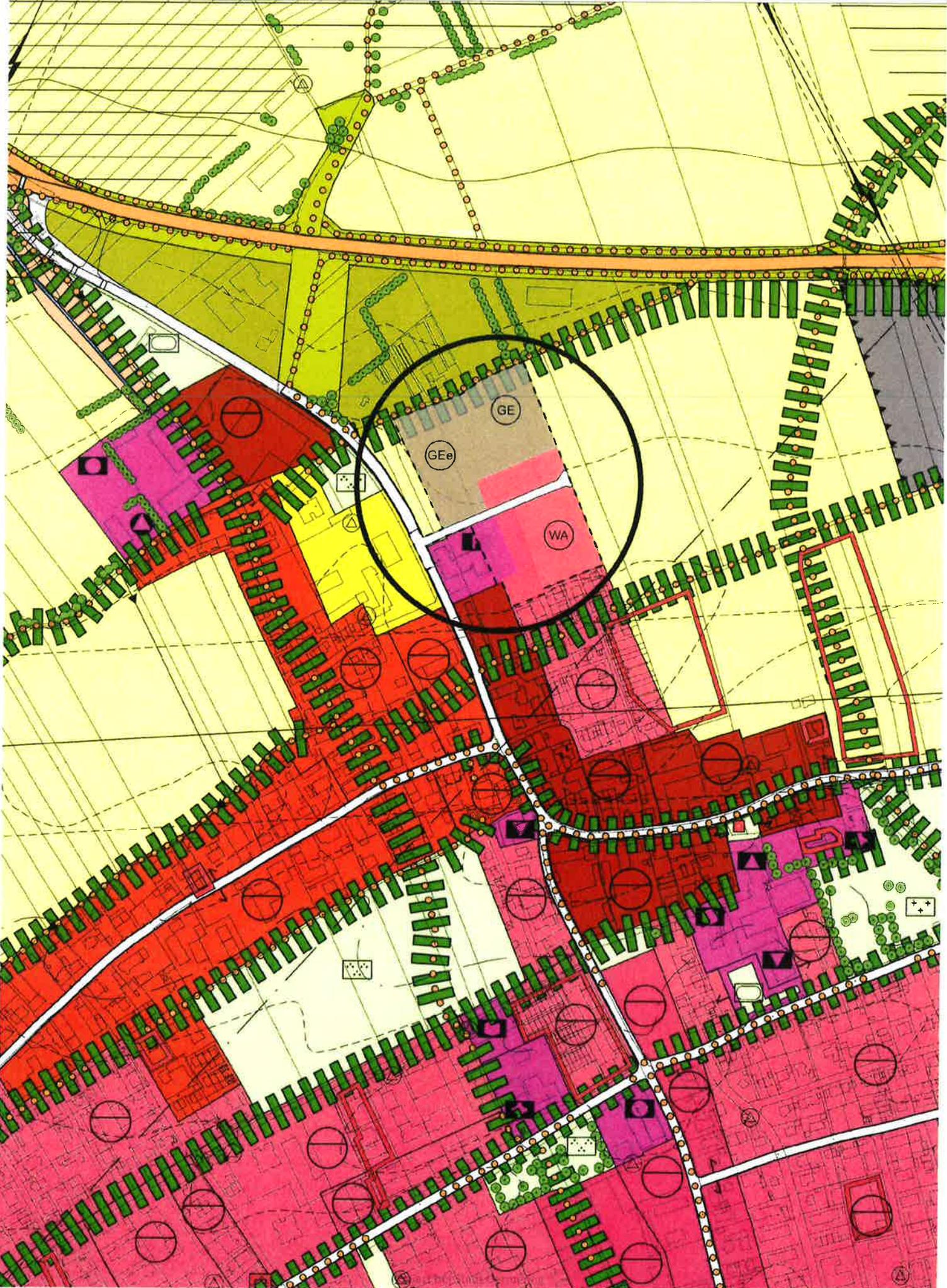


Feuerwehr



Germering, den 22.10.2019





1. Lage des Plangebiets

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes liegt an der nördlichen Bebauungsgrenze von Germering, ca. 1,5 km nördlich der Stadtmitte.

Begrenzt wird der Änderungsbereich nördlich durch den Hochrainweg, östlich durch landwirtschaftliche Flächen, südlich durch Wohnbebauung und westlich durch die Feuerwehr Germering, die Rettungswache Germering und der Kinderbetreuungseinrichtung an der Augsburgener Straße.

2. Anlass und Erforderlichkeit der Änderung des Flächennutzungsplanes

Ziel und Zweck der Änderung des Flächennutzungsplanes ist, die planungsrechtliche Grundlage für Wohnbebauung und gewerbliche Nutzungen, insbesondere für mittelständische Gewerbebetriebe (Handwerk), zu schaffen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes stellt Allgemeines Wohngebiet - WA - , Gewerbegebiet - GE - , eingeschränktes Gewerbegebiet - GEE – sowie Gemeinbedarfsfläche - Feuerwehr - (insgesamt ca. 3,5 ha) dar.

3. Planungsrechtliche Gegebenheiten

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Die Große Kreisstadt Germering ist als Mittelzentrum gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand: 01.03.2018) festgelegt. Sie liegt in der Region München (14) im südöstlichen Bereich des Landkreises Fürstentum Bruck und grenzt unmittelbar an den westlichen Stadtrand der Landeshauptstadt München.

Nach Ziel B II 2.1. soll die Wohnsiedlungsentwicklung einer Gemeinde die Deckung des Bedarfs ihrer Bevölkerung sowie einer nicht unverhältnismäßigen Bevölkerungszuwanderung umfassen.

Die gewerbliche Siedlungsentwicklung einer Gemeinde soll den Bedarf der ansässigen Betriebe sowie die Neuansiedlung von Betrieben umfassen, die zur örtlichen Grundversorgung oder Strukturverbesserung in der Gemeinde notwendig oder an besondere Standortvoraussetzungen gebunden sind.

Das Planungsgebiet liegt in einem Bereich, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt (Ziel B II 2.3).

3.2. Regionalplan München (Region 14)

Nach dem aktuellen Regionalplan befindet sich das Plangebiet an einer Entwicklungsachse, von überregionaler Bedeutung, in einem Bereich, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt.

Der Regionalplan München (14) wird derzeit dem LEP angepasst.

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 fünfmal geändert und mehrfach berichtigt.

Der Änderungsbereich ist vorwiegend als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Für die Feuerwehr ist „Gemeinbedarfsfläche“ dargestellt.

Nördlich, den Änderungsbereich tangierend, ist ferner ein von Ost nach West entlang des Hochrainwegs verlaufender innerörtlicher Grünzug dargestellt.

Das Plangebiet ist als Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen.

3.4. **Rahmenplan**

Im Jahr 2000 wurde durch den Stadtrat der Stadt Germering eine Rahmenplanung für den Germeringer Norden beschlossen. So ist für den Änderungsbereich gewerbliche Nutzung und Wohnnutzung angedacht.

4. **Grünordnung – Ausgleichsflächen**

Mit der Flächennutzungsplan-Änderung wird in das Landschaftsbild eingegriffen.

Auf Grund der zukünftigen Nutzung der Flächen ist mit einem mittleren bis hohen Versiegelungsgrad zu rechnen.

Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff werden an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs vorgenommen (§ 1 a Abs. 3 BauGB).

Zur Lage der Ausgleichsflächen wird auf den Bebauungsplan IG 28 c verwiesen.

5. **Umweltbericht:**

Es wird auf den Umweltbericht, der der Begründung zum Bebauungsplan IG 28 c beiliegt, verwiesen.

6. **Planinhalt:**

Es wird auf die bestehende Darstellung des Flächennutzungsplans zurückgegriffen.

Darstellungen: Das Gebiet wird als Allgemeine Wohnbaufläche - WA - , Gewerbeflächen - GE, GEe - und Gemeinbedarfsfläche – Feuerwehr- im Sinne des § 5 Abs. 2 BauGB sowie innerörtlicher Grünzug dargestellt.

7. **Umnutzung landwirtschaftlich genutzter Flächen**

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans wird die dargestellte Fläche für Landwirtschaft durch die Flächen für WA, GE, GEe und Gemeinbedarf „Feuerwehr“ in einer Größenordnung von ca. 3,5 ha umgenutzt.

Die Eigentümer haben diese Flächen bereits aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen.

In Anbetracht der sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung nach angemessenem Wohnraum und der großen Nachfrage örtlicher insbesondere mittelständischer Gewerbebetriebe nach geeigneten Gewerbeflächen, erscheint bei Abwägung der Belange eine Änderung vertretbar (§ 1 a Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Geeignete innerstädtische Flächen insbesondere für die gewerbliche Nutzung stehen nicht zur Verfügung

6. **Sonstige Auswirkungen**

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

Aufgestellt: 15.01.2019

Geändert: 18.07.2019

Ausgefertigt am

Stadt Germering

Andreas Haas
Oberbürgermeister

3.4. **Rahmenplan**

Im Jahr 2000 wurde durch den Stadtrat der Stadt Germering eine Rahmenplanung für den Germeringer Norden beschlossen. So ist für den Änderungsbereich gewerbliche Nutzung und Wohnnutzung angedacht.

4. **Grünordnung – Ausgleichsflächen**

Mit der Flächennutzungsplan-Änderung wird in das Landschaftsbild eingegriffen.

Auf Grund der zukünftigen Nutzung der Flächen ist mit einem mittleren bis hohen Versiegelungsgrad zu rechnen.

Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff werden an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs vorgenommen (§ 1 a Abs. 3 BauGB).

Zur Lage der Ausgleichsflächen wird auf den Bebauungsplan IG 28 c verwiesen.

5. **Umweltbericht:**

Es wird auf den Umweltbericht, der der Begründung zum Bebauungsplan IG 28 c beiliegt, verwiesen.

6. **Planinhalt:**

Es wird auf die bestehende Darstellung des Flächennutzungsplans zurückgegriffen.

Darstellungen: Das Gebiet wird als Allgemeine Wohnbaufläche - WA - , Gewerbeflächen - GE, GEe - und Gemeinbedarfsfläche – Feuerwehr- im Sinne des § 5 Abs. 2 BauGB sowie innerörtlicher Grünzug dargestellt.

7. **Umnutzung landwirtschaftlich genutzter Flächen**

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans wird die dargestellte Fläche für Landwirtschaft durch die Flächen für WA, GE, GEe und Gemeinbedarf „Feuerwehr“ in einer Größenordnung von ca. 3,5 ha umgenutzt.

Die Eigentümer haben diese Flächen bereits aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen.

In Anbetracht der sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung nach angemessenem Wohnraum und der großen Nachfrage örtlicher insbesondere mittelständischer Gewerbebetriebe nach geeigneten Gewerbeflächen, erscheint bei Abwägung der Belange eine Änderung vertretbar (§ 1 a Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Geeignete innerstädtische Flächen insbesondere für die gewerbliche Nutzung stehen nicht zur Verfügung

6. **Sonstige Auswirkungen**

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

Aufgestellt: 15.01.2019
Geändert: 18.07.2019
22.10.2019

Ausgefertigt am
Stadt Germering

Andreas Haas
Oberbürgermeister