

Zwischenstand 24. September 2019

Begründung

zum

vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. xx
„Niederlassung Post Germering“
der Stadt Germering

aufgestellt: xx.xx.20xx
geändert: xx.xx.20xx

Auftraggeber
Stadt Germering
Rathausplatz 1
82110 Germering

Auftragnehmer
mahl gebhard konzepte
Hubertusstraße 4
80639 München
fon 089 961 6089 0
fax 089 961 6089 69
mail@mgk-la.com

Inhalt

1. Anlass, Zweck und Ziel der Planung

2. Geltungsbereich

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

4. Lage und Beschaffenheit des Gebiets

- 4.1. Lage und Umgebung
- 4.2. Topographie und Bodenbeschaffenheit
- 4.3. Bodendenkmäler
- 4.4. Vegetationsbestand

5. Geplante bauliche Nutzung

- 5.1. Art der baulichen Nutzung
- 5.2. Maß der baulichen Nutzung
- 5.3. Abstandsflächen
- 5.4. Bauschutzbereiche
- 5.5. Baugrenzen
- 5.6. Bautypen
- 5.7. Gestaltung
- 5.8. Stellplätze
- 5.9. Befestigte Flächen
- 5.10. Grünordnung
 - 5.10.1. *Grünflächen*
 - 5.10.2. *Bäume*
 - 5.10.3. *Dach- und Fassadenbegrünung*
- 5.11. Ableitung und Versickerung von Dachwassern und sonstigen unverschmutzten Niederschlagswassern und Geländeaufschüttungen
- 5.12. Maßnahmen zum Artenschutz
- 5.13. Geländeaufschüttungen- und -abgrabungen
- 5.14. Einfriedungen
- 5.15. Erschließung
- 5.16. Sonstiges
 - 5.16.1. *Infrastruktur*
 - 5.16.2. *Geräuschemissionen*
- 5.17. Auswirkungen der Planung
 - 5.17.1. *Städtebauliche Ordnung, Soziale Auswirkungen*
 - 5.17.2. *Naturhaushalt, Landschaft und Umwelt*
- 5.18. Flächenbilanz

1. Anlass, Zweck und Ziel der Planung

Bei der Standortsuche für eine Niederlassung Post hat sich die Gemeinde Germering auf Grund ihrer Funktion als Mittelzentrum und der verkehrlichen Anbindung als geeignet erwiesen.

Die Gemeinde Germering liegt an den Autobahnen 96 (im Süden) und A 99 (im Osten), an der Bundesstraße 2 (im Norden) und verfügt über einen S-Bahn-Anschluss (2 zentrale Haltestellen). Unter anderem durch diese gute Lage ist die Gemeinde stetig gewachsen. Die Einwohnerzahl ist in den letzten 10 Jahren um ca. 11% gestiegen und beträgt mittlerweile 41.262 Einwohner (Stand 2018). Allerdings hat die Gemeinde ein relativ hohes negatives Pendlersaldo von -9.038 (Stand 2018). Neben einer aktiven Wohnbaupolitik und der Entwicklung des Stadtzentrums wurde mit dem Rahmenplan Germeringer Norden 2001 daher auch die notwendige Gewerbeentwicklung vorangetrieben. Der Rahmenplan sieht großflächige Gewerbegebiete zwischen der Augsburgers Straße und der Bundesstraße 2 sowie Wohnungsbau im westlichen Randbereich vor.

Die Entwicklung dieses Gebiets gliedert sich in mehrere Schritte und startete 2007. In diesem ersten Bauabschnitt mit einer Größe von ca. 15 ha entstanden ein Bau- und Gartenmarkt, der in Germering bereits ansässige Gartenmarkt Dehner an neuem Standort, eine Paketzustellbasis (DHL) sowie weitere kleinerer Betriebe (Bebauungsplan „Gewerbegebiet Germeringer Norden - 1. Bauabschnitt“ vom 15.05.2007).

In diesem Zusammenhang wurden im ersten Bauabschnitt auch wichtige siedlungsgliedernde Grünzüge, Aufenthaltsbereiche, sowie Fuß- und Radwegeverbindungen zwischen den Siedlungsbereichen in Ost-West-Richtung und in die Landschaft Richtung Norden geschaffen. Die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, mit langfristiger Bedeutung und Funktion für die Landschaft und den Naturhaushalt, wurden im Gebiet selbst kompensiert. Diese Flächen befinden sich größtenteils an der Augsburgers Straße und der St 2544.

Dieses Gewerbegebiet erweist sich als geeigneter Standort für eine neue Niederlassung Post in Germering, da der Rahmenplan weitere gewerbliche Entwicklungen vorsieht. Zudem kann an die bestehende verkehrliche Infrastruktur und an Entwicklungen des ersten Bauabschnitts angeknüpft werden.

Die Deutsche Post AG, vertreten durch die DP DHL Corporate Real Estate Management GmbH, Fritz-Erler-Straße 5, 53113 Bonn, plant als Eigentümer auf der landwirtschaftlich genutzten Fläche an der Lise-Meitner-Straße in Germering den Neubau eines Briefverteilzentrums.

Das neue Sondergebiet SO Post mit einer Gesamtgröße von ca. 6,66 ha grenzt direkt westlich an die bereits realisierten Gewerbegebiete an der Augsburgers Straße an. Die Planung nimmt die Grundzüge des Rahmenplans sowie die Verbindungen und Grünplanung des benachbarten Bebauungsplans auf und führt sie weiter. Die im Rahmenplan vorgesehene, vom Friedhof bzw. von der Augsburgers Straße ausgehende, Nord-Süd-Verbindung wird als Weg in die Planung integriert. Die benötigten Ausgleichsflächen werden ebenfalls innerhalb des Planungsgebiets kompensiert und grenzen direkt an die bestehenden Ausgleichsflächen an, so dass ein Grünzug von insgesamt 2 ha entlang der Augsburgers Straße entsteht. Der parallel zur Augsburgers Straße verlaufende Weg wird bis zum nord-südlich verlaufenden Weg fortgesetzt.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flur-Nrn. 133, 134/2, 134, 135/2, 135, Gemarkung Germering. Das Gebiet hat eine Größe von ca. 6,66 ha.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Verfahren

Die Stadt Germering ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013, geändert am 01.03.2018, als Mittelzentrum im Regierungsbezirk Oberbayern ausgewiesen. Germering liegt im Stadt-, Umlandbereich des großen Verdichtungsraums München.

Gemäß LEP sollen Mittelzentren zentralörtliche Einrichtungen des gehobenen Bedarfs vorhalten und darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.

Die Stadt Germering ist für einen Standort eine Niederlassung Post geeignet und die geplanten Vorhaben entsprechen grundsätzlich den landesplanerischen Zielen. Die geplante Ansiedlung stellt auf Grund des großen Einzugs- und Versorgungsbereichs einen wichtigen Arbeitgeber dar und ergänzt dabei die bestehenden Angebote des Mittelzentrums Germering.

Das Plangebiet ist im seit 13.07.2006 rechtswirksamen Flächennutzungsplan, genehmigt mit Bescheid vom 04.07.2006, 3-34.1-4621-8-8-1/06 der Regierung von Oberbayern als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen. Für das Plangebiet ist eine Nutzung als Sondergebiet vorgesehen. Somit entsprechen die Festsetzungen dieses Bebauungsplans nicht der Darstellung der rechtsgültigen Fassung des Flächennutzungsplans. Daher ist für die Festsetzung des Bebauungsplans eine Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Plangebiets von Fläche für Landwirtschaft in ein Sondergebiet im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 S. 1 BauGB) notwendig.

Ein kommunaler Entwicklungsplan besteht nicht.

In der Vollversammlung des Stadtrates der Gemeinde Germering vom xx.xx.20xx (Sitzungsvorlagen Nr. xx) wurden die Durchführung eines Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung und die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Entwicklung eines Sondergebietes an der Lise-Meitner-Straße beschlossen.

Im Zeitraum von xx.x.20xx bis xx.xx.20xx wird den Trägern öffentlicher Belange und Behörden gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) Gelegenheit zur Äußerung gegeben. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB findet vom xx.xx.20xx bis xx.xx.20xx statt. Am xx.xx.20xx wird im Rahmen dieser frühzeitigen Beteiligung eine Erörterungsveranstaltung durchgeführt.

Der Bebauungsplan-Entwurf wurde durch den Stadtrat am XX.XX.20XX gebilligt und am XX.XX.20XX als Satzung beschlossen.

4. Lage und Beschaffenheit des Gebietes

4.1. Lage und Umgebung

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Rand der Stadt Germering im Gewerbegebiet Germeringer Norden. Im Osten des Planungsgebiets befinden sich Gewerbe- und Sondergebiete mit einer Paketzustellbasis (DHL), einem Gartencenter sowie einem weiteren Bau- und Gartencenter. Im Nordosten liegen weitere Gewerbegebiete unter anderem mit einer Kfz-Prüfstelle und einer Tankstelle.

Im Süden befinden sich, direkt südlich der Augsburgener Straße, ein Friedhof sowie landwirtschaftliche Flächen.

Im Westen des Planungsgebiets liegen landwirtschaftliche Flächen sowie in einem kleinen Bereich Wohnbebauung. Noch weiter westlich befindet sich der Dorfkern der Gemeinde Germering.

Im Norden grenzen Landwirtschaftsflächen an, die der Rahmenplan als Entwicklungsfläche für Gewerbe vorsieht. Anschließend verläuft die Bundesstraße B2, an der nördlich der Regionale Grünzug Nr.: 05 Grüngürtel München - Südwest: Kreuzlinger Forst / Aubinger Lohe und bei Alling und Eichenau und das Trenngrün Nr. 47, Germering/ Puchheim verlaufen. Ausgehend von der Bundesstraße B2 verläuft die Stadteinfahrt St 2544 Richtung Süden.

Die Fläche des Planungsgebiets wird zurzeit vollständig intensiv landwirtschaftlich genutzt und teilt sich in vier Felder auf.

4.2. Topographie und Bodenbeschaffenheit

Das Planungsgebiet liegt auf würmeiszeitlichem Niederterrassenschotter der Münchner Schotterebene. Die Ebene ist nach Norden um ca. 1,40 m von ca. 533,8 m ü.NN bis 532,4 m ü.NN geneigt.

Der Boden weist folgende Eigenschaften auf (Bodengutachten von campus Ingenieurgesellschaft mbH):

Die geogenen Kiese ab einer Tiefe von ca. 0,9 m unter Bohransatzpunkt (u BaP) lassen sich als mitteldicht bis dicht einstufen. Diese Schicht ist gut als Gründung geeignet. Die Kiese sind als stark durchlässig ($k_f = 10\text{-}3\text{ m/s}$) einzustufen und zur Versickerung geeignet.

Der mittlere Grundwasserspiegel liegt gemäß dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) bei ca. 4 m unter Geländeoberkante (GOK) bzw. bei ca. 530,5 mNN. Somit muss der zu erwartende Bauwasserspiegel im Zuge der weiteren maßnahmenspezifischen Baugrunderkundung genauer geprüft werden. Mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit ist bei Tiefteilen oder Untergeschossenen eine Bauwasserhaltung erforderlich. Bei entsprechenden Maßnahmen für den Bau eines Untergeschosses wird durch die Um- und Unterströmung des Gebäudes später kein nennenswerter Grundwasseraufstau / Veränderung des Grundwasserregimes stattfinden.

Das Grundstück ist nicht im Altlastenkataster des Landratsamts Fürstenfeldbruck eingetragen.

Auf den Luftbildern von 1945 sind im Bereich des Grundstücks Bombenrichter sowie nord-westlich angrenzend bzw. teilweise auf dem Grundstück eine Batterie-Stellung zu erkennen. In ca. 350 m Entfernung nord-westlich der Fläche befindet sich eine Flakstellung. Somit besteht für das Untersuchungsgebiet erhöhter Kampfmittelverdacht. Das erbohrte anthropogen beeinflusste Material weist aus umweltrechtlicher Sicht lediglich an einer Bohrung geringfügig erhöhte Schadstoffgehalte auf. Eine Gefährdung der Schutzgüter (Boden – Mensch, Boden – Gewässer und Boden – Nutzpflanze) ist jedoch nicht abzuleiten.

4.3. Bodendenkmäler

Gemäß des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege befinden sich im westlichen, östlichen und nord-östlichen Teil der Untersuchungsfläche zwei voneinander getrennte Siedlungen unterschiedlicher Zeithorizonte. Somit befindet sich das Grundstück im Nahbereich von Bodendenkmälern. Die archäologische Einschätzung (durchgeführt durch Archäologisches Büro Anzenberger & Leicht, 14.08.2019) hat ergeben, dass aufgrund der Luftbilder des Baufeldes jedoch von einem mehr oder weniger durchgehenden Befundfall ausgegangen werden kann. Altgrabungen zeigen, dass in den Bereichen sowohl westlich als auch östlich des Baufeldes archäologische Befunde in den bereits gegrabenen Flächen vorhanden waren. Es handelt sich dabei um Siedlungsbefunde und Bestattungen der Bronze- und Urnenfelderzeit, der Spätantike und des Frü-

hen Mittelalters. Somit kann von einer hohen Dichte an archäologischen Fundstellen ausgegangen werden. Um mögliche Bodendenkmäler zu erkunden und zu sichern, ist vor Baubeginn durch eine vertragliche Vereinbarung sicherzustellen, dass eine sachgerechte archäologische Sondierung, Ausgrabung und Dokumentation stattfinden. Flächen, die von einem Eingriff unberührt bleiben (Grünflächen, Ausgleichsflächen) werden von der Untersuchung ausgeschlossen.

4.4. Vegetationsbestand

Das Planungsgebiet wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Entlang des Feldwegs im Norden und der Augsburgers Straße im Süden sind daher keine Grünstrukturen vorhanden. Im Westen des Planungsgebiets grenzen weitere intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen (im nördlichen Bereich) sowie Hecken der bestehenden Wohnbebauung (im südlichen Bereich) an.

5. Geplante bauliche Nutzung

5.1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet ein Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Der Bauraum von ca. 3,45 ha ist als Sondergebiets SO Post für den Bau des Briefverteilzentrums vorgesehen.

Mit der Ausweisung des Sondergebietes soll der Bedarf an einer adäquaten Flächen für eine Niederlassung der Post gedeckt werden, das aufgrund seiner besonderen Anforderungen und Auswirkungen nur an bestimmten Standorten stadtverträglich integriert werden kann.

Der Standort nördlich der Augsburgers Straße ist im Rahmenplan Germeringer Norden als Entwicklungsgebiet für großflächige Gewerbenutzung vorgesehen. Daher ist das Plangebiet in Verbindung mit den bestehenden Gewerbe- und Sondergebieten und der Nähe zu Bundesstraße 2 für eine Niederlassung Post sehr geeignet.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Für das gesamte Sondergebiet SO Post ist eine maximale Grundfläche (GR) von 46.900 qm und eine maximale Geschossfläche GF von 49.750 qm zulässig sowie eine zulässige Wandhöhe von maximal 13 m festgeschrieben. Die Größe des Bauraums berücksichtigt die benötigten Flächen für den Betrieb.

5.3. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) für Sondergebiete sind als Mindestabstand einzuhalten.

5.4. Bauschutzbereiche

Im Süden des Umgriffs verläuft über der Ausgleichsflächen eine Richtfunkstrecke in Ost- West-Richtung. Eine Beeinträchtigung ist durch die Bebauung ausgeschlossen.

5.5. Baugrenzen

Die Baugrenze gibt den Bauraum für die Niederlassung Post vor und stellt sicher, dass der südliche und westliche Bereich des Plangebiets von Bebauung freigehalten wird. Dadurch kann die bestehende Grünplanung fortgeführt werden. Im nördlichen Bereich wird ein Erschließungshof freigehalten. Hier kann die Bau-

grenze durch beispielsweise Überdachungen oder Lieferrampen bis zu einer Maximalgröße von insgesamt 1.500 qm überschritten werden. Im Bereich der Kindertagesstätte kann die Baugrenze durch Überdachungen, Balkone oder freistehende Treppenanlagen überschritten werden. Dadurch soll eine direkte Erreichbarkeit des Außenbereichs der Kindertagesstätte aus dem Obergeschoss ermöglicht werden.

5.6. Bautypen

Da der Nutzer für das Sondergebiet bereits bekannt ist, wird die Gebäudekonfiguration bereits vorgegeben. Um die Lärmemission gering zu halten, sind die Gebäude zusammenhängend und nach außen geschlossen um einen Erschließungshof anzuordnen. Der an die Lise-Meitner-Straße angebundene Erschließungshof ermöglicht eine Anlieferung und Verteilung innerhalb des Betriebs abseits öffentlich genutzter Bereiche und Wege.

Der Baukörper ist an der Augsburgers Straße zurückgesetzt und orientiert sich dabei an der östlich angrenzenden Bebauung des Gartenmarktes, wodurch der bestehende Grünzug entlang der Straße fortgesetzt werden kann.

Die Kindertagesstätte ist in der geschlossenen Bauweise zu integrieren und soll nicht als Solitärbau realisiert werden, um den durchgehenden Grünzug nicht zu unterbrechen.

Spezielle Anforderungen an die Baukörper und -größen und die Anlieferung /Erschließung der Niederlassung Post wurden mit den Nutzern besprochen und berücksichtigt.

5.7. Gestaltung

Das Sondergebiet wird an der Augsburgers Straße deutlich in Erscheinung treten. Auch wenn das Plangebiet durch bestehende Gewerbe- und Sonderbauten ausgehend von der St 2544 teilweise verdeckt wird, ist auch diese Blickrichtung bedeutsam, da an der Einmündung der St 2544 in die Bundesstraße B2 ein erhöhtes Sichtfeld besteht. Hier befindet sich ein 6 m hohes Brückenbauwerk, das einen Einblick von einem erhöhten Standpunkt aus auf das Plangebiet erlaubt. Gleichzeitig ist dies eine wichtige Zufahrt in die Stadt Germering, so dass die Erscheinung dieses Bereiches einen wesentlichen ersten Eindruck der Stadt prägen wird. Dieser vorteilhafte werbewirksame Standort verlangt jedoch eine anspruchsvolle und konsequente Gebäude- und Freiflächengestaltung.

Dem entsprechen die für ein Sondergebiet relativ strengen Vorgaben an das Erscheinungsbild. Da durch die vorgesehene Nutzung mit einer Halle großflächige durchgehende Dach- und Fassadenfläche entstehen und diese deutlich in Erscheinung treten werden, wird eine Dach- und Fassadenbegrünung als anspruchsvolle Gebäudegestaltung festgesetzt. Zusätzlich sind als Wandfarbe nur dezente Grautöne zulässig. Durch den Ausschluss einer grellen Farbgebung wird das Gebäude besser in das Landschaftsbild integriert. Die Verwendung von Holz ist unabhängig von der Farbgebung zulässig. Ergänzend zur Gebäudebegrünung und -farbgebung tragen die geschlossene Bauweise, der Ausschluss von Lagerflächen vor den Bauräumen, entlang von Grünflächen und Verkehrsflächen, sowie die Reduzierung der Werbeanlagen zu einer anspruchsvollen und konsequenten Gestaltung bei.

5.8. Stellplätze

Die benötigten privaten Stellplätze werden entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Germering (Stellplatzsatzung-KfzFABS vom 12.8.1994) innerhalb des Plangebiets in einer Tiefgarage nachgewiesen. Zusätzlich befinden sich Stellplätze für LKWs in den im Plan dafür ausgewiesenen Bereichen im Erschließungshof sowie für Zustellfahrzeuge auf dem Parkdeck. Die benötigten Kfz- und Fahrradstellplätze für die Kindertagesstätte sind in deren Zusammenhang verortet. Weitere Fahrradstellplätze sind in der Tiefgarage vorzusehen.

Innerhalb des Plangebiets sind keine öffentlichen Stellplätze zu verorten, da eine öffentliche Nutzung oder Besucherverkehr nicht stattfinden werden.

5.9. Befestigte Fläche

Grundsätzlich ist die Versiegelung des Plangebiets gering zu halten und wo möglich wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Um den Eingriff zu minimieren, werden die befestigten Flächen auf das absolut notwendige Maß beschränkt. Es sollen, nur soweit notwendig, Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Zugänge versiegelt werden. Im Erschließungshof ist aus betrieblichen Gründen Asphaltbelag, Beton bzw. wasserdurchlässiger Asphalt zulässig. Innerhalb der Grünflächen sind nur wasserdurchlässige Beläge zulässig.

Die Stellplatzsatzung der Stadt Germering (Stellplatzsatzung-KfzFABS vom 12.08.1994) legt in § 4 Nr. 3 fest, dass oberirdische Stellplätze grundsätzlich in sickerungsfähiger Oberfläche oder in Pflaster mit offenen Fugen auszugestalten sind. Dem kann auf Grund betrieblicher Gründe (schwere Transporter, hohe Anzahl an Liefer- und Verladeverkehr und dementsprechend hoher Inanspruchnahme des Bodens) nicht entsprochen werden. Die Stellplätze sind daher gemäß der Planzeichnung als Asphalt- oder Betonfläche bzw. wasserdurchlässige Asphaltfläche auszubauen.

Mit den festgesetzten Bäumen innerhalb des Erschließungshofs wird ein Grundgerüst der Begrünung entstehen, das gleichzeitig teilweise Verschattung potentieller Aufheizungsflächen übernimmt. Innerhalb der Stellplätze sind Versickerungsflächen ausgewiesen und zur möglichst breitflächigen Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehen. Die Einzelflächen stehen im Verbund und ergeben in sich zusammenhängende Flächen.

5.10. **Grünordnung**

Wesentliche Ziele der Grünordnungsplanung sind:

- den Eingriff auf Natur und Landschaft durch Vermeidungsmaßnahmen so gering als möglich zu halten,
- den Ausgleich für die unvermeidbaren Auswirkungen des Eingriffes unmittelbar innerhalb des Gebietes vorzunehmen,
- eine verträgliche Einfügung der Bebauung im Gewerbegebiet bzw. am Ortsrand,
- die Sicherung eines hochwertigen Umfeldes,
- der Erhalt der Durchlässigkeit des Plangebietes,
- Ausgleichsfläche und sonstige Grünflächen als Puffer zur Augsburgsburger Straße,
- Beitrag zum Artenschutz, zur Naherholung und zur Verbesserung des Landschaftsbildes

5.10.1. *Grünflächen*

Mit der Neuentwicklung des Sondergebietes wird entlang der Augsburgsburger Straße eine Grünzone gegenüber der bestehenden Bebauung geschaffen, die an die bestehende Grünzone anbindet. Dadurch entsteht ein durchgehender, zusammenhängender und breiter Ost-West-Grünzug.

Der langfristig geplante Grünzug in Nord-Süd-Richtung fungiert zwischen Friedhof und der Fuß- und Radweg-Unterführung unter der B 2 als Verbindung in die Landschaft. Im vorliegenden Bebauungsplan wird diese Verbindung im westlichen Plangebiet in Teilen realisiert.

Mit der Anlage der zusammenhängenden Grünflächen werden wesentliche Inhalte des Landschaftsplanes, soweit in diesem Bebauungsplanumgriff möglich, umgesetzt. Zusammenfassend erfüllen sie Funktionen als:

- Grünverbindung,
- extensiver Streifraum,
- Ausgleichsfunktion für den baulichen Eingriff.
- Migrationsweg für Flora und Fauna,
- Luftaustauschbahn,
- Verdunstungsflächen.

Gemäß den wesentlichen Funktionen gliedern sie sich in unterschiedliche Kategorien:

Fläche landschaftsgerecht zu gestalten und zu begrünen

Der in der Planzeichnung festgesetzte Bereich der Grünfläche in Ost-/West-Richtung südlich der Wegeverbindung ist als landschaftsgerecht zu gestaltende und zu begrünende Fläche ausgewiesen, die der Erholung dient.

Gestalterisch ist diese Grünfläche in Verbindung mit den Ausgleichsflächen als zusammenhängender Grünraum anzulegen und zu entwickeln. Wiesen sind wie die Ausgleichsflächen herzustellen und zu pflegen (siehe Pflege- und Entwicklungskonzept). *(umschreiben, wenn bei Auslegung das Pflege- und Entwicklungskonzept noch nicht vorhanden ist)* Die Wiesenflächen sollen im Wesentlichen nur durch einzelne Bäume und Gehölzgruppen gegliedert werden. Die Flächen sind zu Spaziergängen geeignet und weisen keine intensiven Spielbereiche auf.

Mit der Neuanlage dieser Grünfläche ist gegenüber der Wertigkeit der bestehenden intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen insgesamt eine Aufwertung für Natur und Landschaft verbunden. Düngen und intensive Pflege sind zu vermeiden. Aus funktionalen Gründen, wie beispielsweise Verkehrssicherheit, kann eine intensivere Pflege erfolgen.

Flächen zu begrünen

Um den Baubereich sind die Flächen im Übergang zu den Ausgleichsflächen zu begrünen. Es sollen dichte Wiesenbestände angepflanzt werden, die extensiv zu pflegen sind. Im Bereich der Feuerwehrumfahrung ist eine Schotterrasenmischung auszubringen. Düngen und intensive Pflege sind zu vermeiden. Aus funktionalen Gründen, wie beispielsweise Verkehrssicherheit, kann eine intensivere Pflege erfolgen.

Ausgleichsflächen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Ausgleichsflächen sind als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Düngen und intensive Pflege sind nicht zulässig. Durch die im Pflege- und Entwicklungsplan beschriebenen Maßnahmen können die Bereiche im Sinne des notwendigen Ausgleiches als Trittsteinbiotope zur Vernetzung der Lebensräume beitragen. *(umschreiben, wenn bei Auslegung das Pflege- und Entwicklungskonzept noch nicht vorhanden ist)*

5.10.2. Bäume

Um die Pflanzung und das Wachstum qualitativ hochwertiger Bäume sicherzustellen, sind Mindestpflanzgrößen und eine spartenfreie, offene, durchwurzelbare Mindestfläche für die jeweiligen Wuchsordnungen I und II festgesetzt. Für die Pflanzung von Bäumen sind bestimmte Arten festgesetzt.

5.10.3. *Dach- und Fassadenbegrünung*

Die Festsetzung der Fassadenbegrünung sowie der extensiven und intensiven Dachbegrünung ergänzt wesentlich die Festsetzungen auf den nicht bebauten Flächen der bebauten Grundstücke.

Durch eine durchwurzelbare Schichtdicke von mindestens 20 cm auf der Hallendachfläche soll eine intensive Dachbegrünung als Salbei-Glatthaferwiese sichergestellt werden. Mit bis zu 60 Pflanzenarten ist die Salbei-Glatthaferwiese sehr artenreich. Zu typischen Pflanzenarten zählen Wiesen-Salbei, Hornklee, Glockenblume, Wiesen-Flockenblume, Halbschmarotzer Klappertopf, Schafgarbe, Margarite, Wiesen-Bocksbart und Knöllchen-Steinbrech.

Durch eine Fassadenbegrünung aller geschlossenen Gebäudeseiten wird die gute Integration der Gebäude in den Landschaftsraum sichergestellt. Durch die Fassadenbegrünung entsteht zudem ein kühlender Effekt für das Gebäude und die direkte Umgebung.

Die Forderung eines Freiflächengestaltungsplanes ermöglicht die Prüfung der Umsetzung der grünordnungsplanerischen Festsetzungen im Bauvollzug.

5.11. *Ableitung und Versickerung von Dachwassern und sonstigen unverschmutzten Niederschlagswassern und Geländeaufschüttungen*

Die Bodenverhältnisse lassen die Versickerung des anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers zu. Die Versickerung kann oberflächennah in Form von Sickermulden oder auch Rückhalteteichen mit Versickerungsbereich angelegt werden. Für die Versickerung sind gemäß Planzeichnung Flächen vorgegeben, es sind aber keineswegs ausschließlich diese zu verwenden. Die Reduktion des anfallenden Niederschlagswassers (über die Festsetzung von Dachbegrünung und die versickerungsfähigen Parkplatzbelägen) ist zu berücksichtigen.

Aufgrund der hohen Grundwasserverhältnisse wird eine Geländeaufschüttung von bis zu 1,5 m zugelassen um die flächige Versickerung zu ermöglichen.

5.12. *Maßnahmen zum Artenschutz*

Zum Schutz von Insekten und auch Zugvögeln ist die Beleuchtung auf ein notwendiges Mindestmaß zu reduzieren. Als Beleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel in geschlossenen und nach unten ausgerichteten Gehäusen zu verwenden. Die Leuchtmittel sind nach dem neuesten Stand der Technik herzustellen. Geeignet sind beispielsweise LEDs mit warmweißer Lichtfarbe. Eine Lampen-Temperatur von 60 °C sollte nicht überstiegen werden.

5.13. *Geländeaufschüttungen und -abgrabungen*

Die Ausgleichsflächen und sonstigen Grünflächen stellen einen breiten zusammenhängenden Grünzug vor der Bebauung dar. Durch die Gestaltung der Landschaft mit leichten Hügeln im Süden und im Westen tritt die Bebauung nicht vollständig in Erscheinung. Durch Gestaltung der Landschaft und die Bebauung mit Dach- und Fassadenbegrünung entsteht ein abwechslungsreiches Landschaftsbild.

5.14. *Einfriedungen*

Aus betrieblichen Gründen (Sicherheit) ist eine Einfriedung an der Ost-, Süd- und Westseite entlang des Gebäudes mit einer maximalen Höhe von 2,20 m zulässig. Auf der nördlichen Seite fungiert das Gebäude als Grenze bzw. Einfriedung. Eine zusätzliche Umzäunung ist hier nicht notwendig. Um die Einfriedungen in das Landschaftsbild zu integrieren, sind sie entsprechen der Festsetzung zu bepflanzen.

5.15. Erschließung

Die Staatstraße St 2544 übernimmt mit einem Kreisverkehr die Verteilerfunktionen von der Bundesstraße B2 in das Siedlungsgebiet. Ausgehend vom Kreisverkehr verläuft die Lise-Meitner-Straße Richtung Plangebiet.

Die Verteilung des Ziel- und Quellverkehrs des Sondergebietes soll keine zusätzliche Belastung bestehender innerstädtischer Straßen bewirken.

Zur Knotenpunktbelastung liegen Gutachten und Berechnungen (Vössing Ingenieure, 2019) vor.

Die Erschließung des Plangebiets verläuft über die bestehende Lise-Meitner-Straße. Die Straße endet am Plangebiet, wodurch nur eine eingeschränkte Wendemöglichkeit im Straßenraum besteht. An dieser bestehenden Situation ist durch den vorliegenden Bebauungsplan keine wesentliche Verschlechterung zu erwarten.

Landwirtschaftlicher Verkehr

Am nördlichen Rand des Plangebietes verläuft ein Feldweg für den landwirtschaftlichen Verkehr. Dieser Weg wird durch das Planvorhaben nicht beeinträchtigt.

Fuß- und Radwege

Durch das Gebiet verlaufen bisher keine Fuß- und Radwegverbindungen zwischen Siedlungsgebiet und Landschaft. Daher werden innerhalb der Grünzüge neue Verbindungen geschaffen, die sich an das bestehende umliegende Wegesystem anbinden:

- In Ost-West-Richtung nördlich der Augsburgers Straße wird der bestehende Weg weitergeführt.
- In Nord-Süd-Richtung im westlichen Teilbereich des Plangebietes knüpft der Weg ausgehend vom Friedhof bzw. von der Augsburgers Straße an den bestehenden nördlichen Feldweg und somit in die freie Landschaft im Norden an.

5.16. Sonstiges

5.16.1. Infrastruktur *(noch abstimmen)*

Ver- und Entsorgung

Die Abwasserentsorgung ist über die Anlage des Amperverbandes (AV, Sitz Eichenau) gesichert. Das Stadtgebiet Germering wird durch die städtische Wasserversorgungsanlage mit einem städtischen Hochbehälter und die Wasserversorgungsanlage des Wasserbeschaffungsverbandes Germering versorgt.

Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises Fürstentum. Ein Standort für Wertstoffcontainer ist im Hofbereich an der Erschließungsstraße als Hinweis dargestellt.

Versorgungsleitungen

Um städtebaulich nicht erwünschte, oberirdisch an Masten geführte Versorgungsleitungen zu vermeiden wird festgelegt, dass diese unterirdisch zu verlegen sind.

Erneuerbare Energien (Konzept abstimmen)

5.16.2. *Geräuschemissionen* (nach Gutachten ergänzen)

Die Niederlassung Post arbeitet werktags im 24 Stunden-Betrieb, wobei der Betrieb samstags während der Nacht ruht. Innerhalb dieses betrieblichen Zeitfensters besteht zusätzlich Ein- und Auslieferungsverkehr. Diese Verkehrsströme und die betrieblich bedingten Geräuschemissionen innerhalb des Planungsgebiets wurden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes "Briefverteilzentrum" der Stadt Germering untersucht. Das Gutachten Schalltechnische Untersuchung nach TA Lärm wurde erstellt.

Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

Gewerbegeräusche:

xxx

Verkehrsgerausche:

xxx

5.17. Auswirkungen der Planung

5.17.1. *Städtebauliche Ordnung, Soziale Auswirkungen*

Die Umsetzung des Bebauungsplanes mit einem Sondergebiet ergänzt das Arbeitsplatzspektrum der Stadt Germering. Für die angrenzende Wohnbevölkerung im westlichen Teilbereich wird durch diese Planung unvermeidbar anstelle der bisherigen landwirtschaftlichen Flächen ein bauliches Gegenüber entstehen.

Gleichzeitig verbessert sich das Angebot an öffentlichen Grünflächen für die Bewohner im Bereich Augsburgs Straße durch die Anlage und Weiterführung des Grünzuges als Ost- West-Verbindung. Die Nord-Süd-Verbindung in die Landschaft, ausgehend vom Friedhof, wird durch die Wegeführung innerhalb der Grünflächen neu errichtet.

5.17.2. *Naturhaushalt, Landschaft und Umwelt*

Mit der baulich-grünordnungsplanerischen Konzeption und den daraus entwickelten Festsetzungen wird die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft so gering wie möglich gehalten.

Gleichzeitig wird der bestehende Grünzug ergänzt und somit die Entwicklung eines zusammenhängenden Grünraums weiter ausgebaut. Hierbei entsteht im Norden Germerings ein Grünraum, als Verbindung zwischen Siedlung und Landschaft und zur Verbesserung der innerörtlichen Grünversorgung.

Die notwendigen Ausgleichsflächen konnten innerhalb des Planungsgebietes ausgewiesen werden.

Die genaue Erörterung der Eingriffsregelung nach BayNatSchG erfolgt im Umweltbericht unter **Punkt x**.

5.18. Flächenbilanz

Gesamtfläche Bebauungsplangebiet	66.557 qm
- Bebaute Fläche	36.377 qm
- Versiegelte Fläche, gesamt	6.160 qm
- Wasserdurchlässiger Asphalt (Stellplätze Erschließungshof)	1.836 qm
- Fuß- und Radwege	1.405 qm
- Zufahrt Kindertagesstätte	1.084 qm
- Fläche landschaftsgerecht zu gestalten und zu begrünen	1.175 qm
- Fläche zu begrünen	6.556 qm
- Ausgleichsfläche	11.306 qm
- Versickerungsfläche (bei Stellplätzen, teilweise überdacht)	422 qm
- Außenbereich Kindertagesstätte	253 qm
- Begrünte Dachflächen, gesamt	26.465 qm
Halle	ca. 18.075 qm
Bürogebäude West, Parkdeck	ca. 8.390 qm
GR gesamt (max.)	46.900 qm
GF gesamt (max.)	49.750 qm

Begründung
zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. XX
„Niederlassung Post in Germering“
der Stadt Germering

ARBEITSSTAND ZUR ABSTIMMUNG

24. September 2019

Ausgefertigt:
Germering, den

.....

Andreas Haas
Bürgermeister
Stadt Germering

München, den

.....

Andrea Gebhard
mahl gebhard konzepte