

# STADT GERMERING

## Flächennutzungsplan

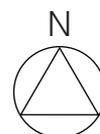
### 7. Änderung

Neue Darstellungen:

 Grenze des räumlichen Geltungsbereich der Änderung

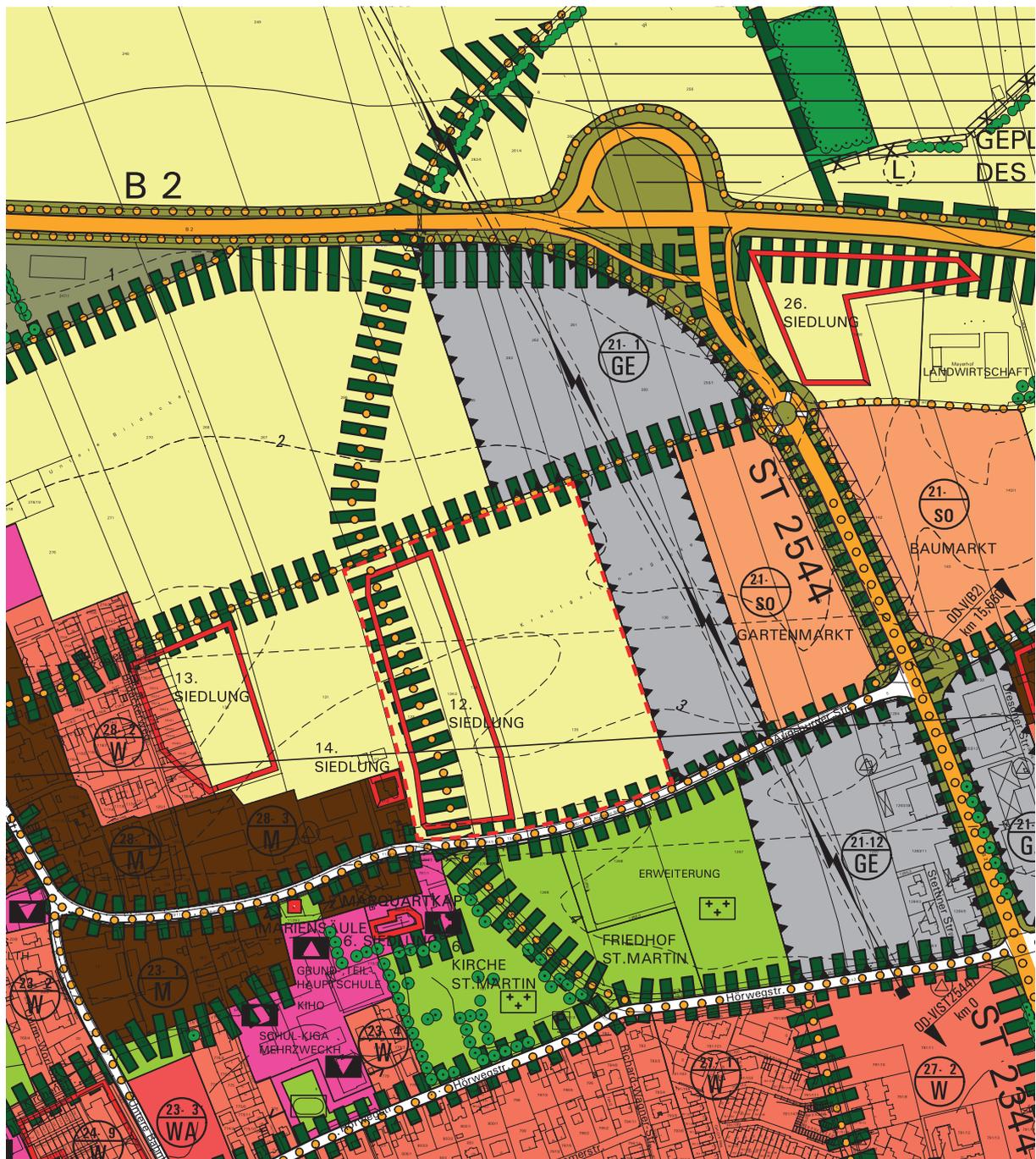
 Gewerbegebiet

 Lärmschutzmaßnahme



Germering, den 07.07.2020

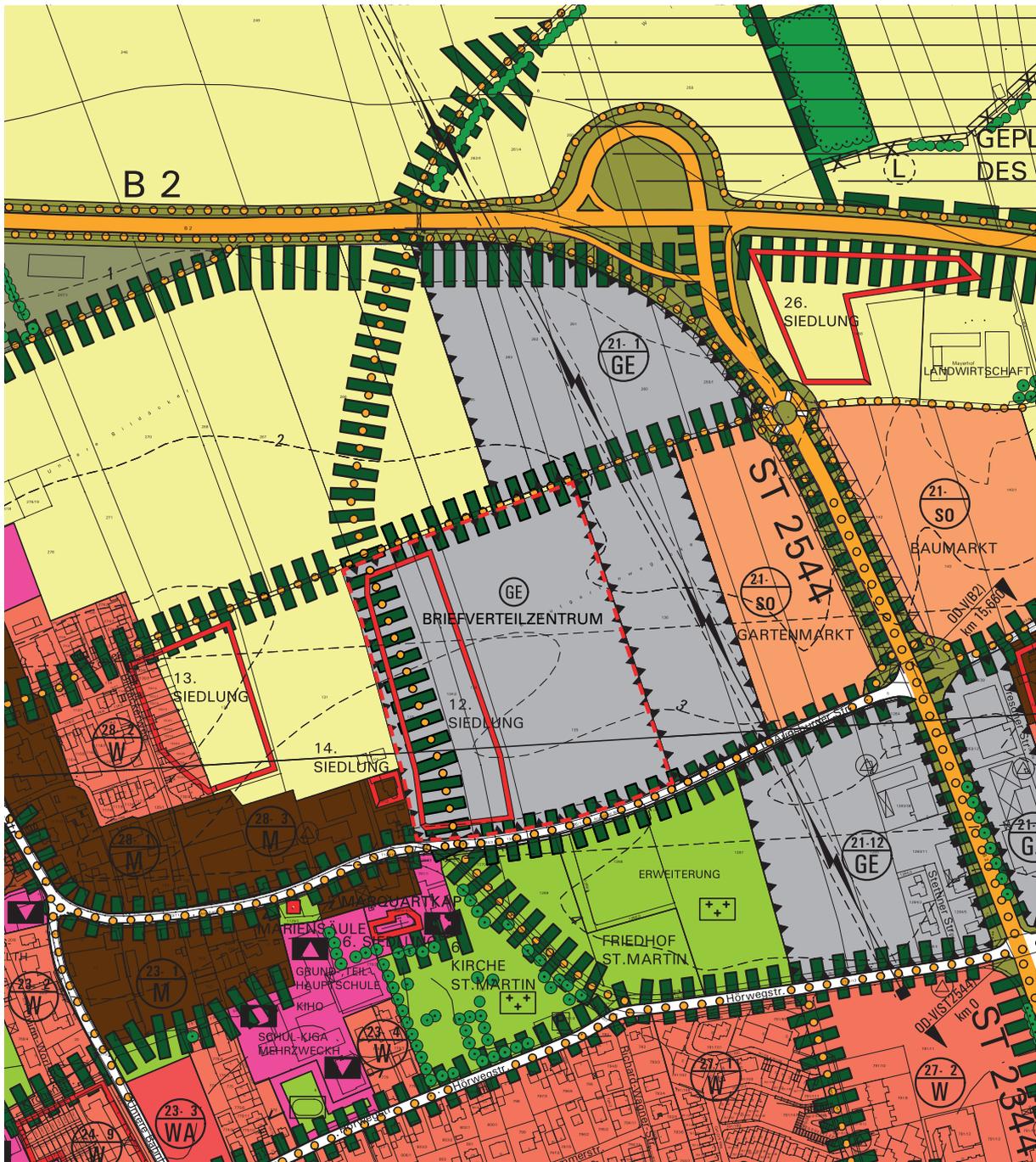
Ausschnitt gültiger Flächennutzungsplan



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
- GE Gewerbegebiet
- Bodendenkmal
- Wichtige Fuß- und Radwegeverbindung
- Innerörtlicher Grünzug
- Lärmschutzmaßnahme
- Richtfunkstrecke mit Schutzstreifen

## 1. Lage des Planungsgebietes

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes liegt nördlich der Augsburgener 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 Augsburgener 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 wird auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung „Germeringer Norden 2. BA - Briefverteilzentrum Post“ verwiesen.

#### **5. Umweltbericht**

Es wird auf den Umweltbericht, der der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung „Germeringer Norden 2. BA - Briefverteilzentrum Post“ beiliegt, verwiesen.

#### **6. 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.

#### **7. 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.

#### **8. Sonstige Auswirkungen**

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

Aufgestellt:

Geändert:

Ausgefertigt am:

Stadt Germering

Andreas Haas

Oberbürgermeister