



Stadt Germering
Rathausplatz 1
82110 Germering

Bearbeitet von
Sebastian Wagner

Telefon / Fax
+49 (89) 2176-2156 / -402156

Zimmer
4423

E-Mail
sebastian.wagner@reg-ob.bayern.de

Ihr Zeichen
IV/1-2

Ihre Nachricht vom
13.06.2013

Unser Geschäftszeichen
24.2-8291-FFB

München,
21.06.2013

**Stadt Germering, FFB;
4. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes für den Bereich "Eingeschränktes Gewerbegebiet nördlich der Augsburg-er Straße, südlich der B2 (Handwerkerhof)";
§ 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,
die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende
Stellungnahme ab:

Zu dem o.g. Vorhaben wurde bereits mit Schreiben vom 08.10.2012 Stellung ge-
nommen und festgestellt, dass die Planungen aufgrund des Konfliktes mit dem
Trenngrün 47 (RP 14 B II Z 4.2.3) in der vorliegenden Planfassung den Erfordernis-
sen der Raumordnung entgegen stünden.

Gem. Beschluss des Stadtrates vom 19.03.2013 stelle jedoch ein Trenngrün keine
räumliche Darstellung dar, sondern einen funktionalen Schutz gegen das Zusam-
menwachsen von Siedlungskörpern. Die B2 stelle den südlichen Abschluss des
Trenngrüns dar. Das Planungsgebiet befinde sich räumlich im Siedlungsbereich von
Germering, die Funktion des Trenngrüns bleibe in vollem Umfang erhalten.

Dienstgebäude
Maximilianstraße 39
80538 München

U4/U5 Lehel
Tram 18/19 Maxmonument

Telefon Vermittlung
+49 (89) 2176-0

Telefax
+49 (89) 2176-2914

E-Mail
poststelle@reg-ob.bayern.de

Internet
www.regierung-oberbayern.de



Hierzu ist Folgendes festzustellen:

Wie von dem Stadtrat zutreffend ausgeführt, ist ein Trenngrün ein funktionaler Schutz gegen das Zusammenwachsen von Siedlungskörpern, die symbolhafte Darstellung im Regionalplan definiert hierbei weder das erforderliche Mindestmaß noch die maximale Ausdehnung des dafür erforderlichen Freiraumes. Trenngrün soll das Entstehen großflächiger und bandartiger Siedlungsstrukturen vermeiden und die Freiflächen zwischen aufeinander zuwachsenden Siedlungseinheiten erhalten und sichern (RP 14 B II Z 4.2.3).

Die Planungen der Stadt Germering sehen eine Bebauung vor, die über den bislang privilegierten Baubestand in Richtung auf den Siedlungsrand von Puchheim erweitert. Diese Bebauung würde mit einer spornartigen Siedlungsentwicklung in das Trenngrün 47 hineinreichen (Die Lage des Plangebietes ist hier in der Karte auf S.5 der Begründung nicht zutreffend dargestellt). weitere zwei Bauabschnitte sind in der in der Begründung enthaltenen Rahmenplanung vorgesehen, diese würden jedoch nicht in das Trenngrün reichen.

Trenngrün darf durch Baumaßnahmen in seiner Funktion nicht beeinträchtigt werden und soll durchgängig von freier Landschaft zu freier Landschaft reichen (RP 14 B II Zu Z 4.2.3). Allerdings sollen Planungen und Maßnahmen im Trenngrün im Einzelfall möglich sein, soweit die jeweilige Funktion nicht entgegensteht (RP 14 B II Z 4.2.3). Im hinreichend konkret begründeten Einzelfall wäre der Nachweis vom Antragssteller fachkompetent zu führen, dass die Planungen den für das Trenngrün typischen Funktionen nicht entgegenstehen (RP 14 B II Zu Z 4.2.3).

Als Ausnahmefall können in der Regel standortgebundene bauliche Anlagen u.a. der Land- und Forstwirtschaft (privilegierte Vorhaben) eingestuft werden, bei den vorliegenden Planungen handelt es sich weder um ein standortgebundenes noch ein privilegiertes Vorhaben. Die bisherige Nutzung des Plangebietes ist eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Pensionspferdehaltung. Baulicher Bestand befindet sich ausschließlich im Südwesten des Gebietes, in dem zum Trenngrün zugewandten Anteil ist Grünland mit Koppeln. Die im Umfeld der Planungen bestehenden Nutzungen (Gärtnerei, landwirtschaftliche Gebäude sind privilegierte Vorhaben bzw. als Grünfläche dargestellt (Tennisplatz).

Straße- und Wegeverbindungen der berührten Siedlungsbereiche hingegen mindern in der Regel das ausgewiesene Trenngrün jedoch nicht in seiner Funktion (RP 14 B II Zu Z 4.2.3). Da die B2 das Trenngrün durchschneidet, kann sie auch nicht, wie im o.g. Stadtratsbeschluss dargelegt, dessen Südgrenze darstellen.

Wie gerade die vorliegenden Planungen der Stadt Germering zeigen, ist die B2 per se kein Schutz vor einer unmittelbar an diese heranreichenden bzw. diese auch überspringenden baulichen Entwicklung.

Die in den Planungen vorgesehene gewerbliche Nutzung soll nur in einer Form zulässig sein, die eine Wohnnutzung nicht wesentlich stört. Die Ausgestaltung der Festsetzungen lässt erwarten, dass sich in dem neu ausgewiesenen Gebiet zudem erhebliche Wohnnutzung entwickelt. Hier sollte geprüft werden ob diese Wohnnutzung nicht deutlich eingeschränkt werden sollte, u.a. um die geplante gewerbliche Entwicklung nicht zu behindern bzw. um Lärmbelastungen in Bereichen, die dem Wohnen dienen, zu vermeiden (vgl. LEP B V 6.1 (G)).

Generell ist festzustellen dass in der Stadt Germering, auch in unmittelbarer Nähe der vorliegenden Planungen, durchaus noch unbebaute Gewerbeflächen bestehen, die bereits entsprechend dargestellt sind. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potentiale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt werden (LEP B VI 1.1 (Z)). Somit ist für Neuausweisungen der Bedarf entsprechend darzulegen. Sollten die bereits ausgewiesenen Flächen nicht zur Verfügung stehen, ist dies nachvollziehbar zu belegen und darzustellen. Ergänzend wäre dann zu prüfen, ob eine Darstellung nicht verfügbarer Flächen weiterhin sinnvoll ist bzw. diese zurückgenommen werden können.

Die Planungen sind daher aus landesplanerischer Sicht in der vorliegenden Form weiterhin kritisch zu sehen und abzulehnen.

Generell kann am gegebenen Standort einer Ausweisung wie vorgesehene nur nähergetreten werden, wenn durch planerische Maßnahmen (z.B. entsprechende Positionierung von Ausgleichflächen, Verankerung von „Trenngrün“ im FNP, Reduzierung der baulichen Entwicklung Richtung Nordwesten) explizit sichergestellt wird, dass eine weitere Siedlungsentwicklung in Richtung auf den Ortsrand von Puchheim ausgeschlossen wird. Zudem muss plausibel und nachvollziehbar dargelegt werden, dass die geplante Gewerbeentwicklung nicht in einem der bereits dargestellten Siedlungsflächen möglich ist. Zudem sollte geprüft werden, ob nicht eine anderer, in Hinsicht auf das Trenngrün weniger sensible Bauabschnitt der Rahmenplanung als Erster realisiert werden könnte. Das Ergebnis dieser Prüfung ist ebenfalls plausibel und nachvollziehbar darzulegen. Grundsätzlich ist der weitestgehende Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet ausdrücklich zu begrüßen.