

*Fassung vom 05. November 2019*

## **Begründung**

zum

vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan  
„Gewerbegebiet Germering Nord BA 2 Briefverteilzentrum“  
der Stadt Germering

aufgestellt: xx.xx.20xx

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

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

Auftragnehmer  
mahl gebhard konzepte  
Hubertusstraße 4  
80639 München

## Inhalt

<b>1.</b>	<b>Anlass, Zweck und Ziel der Planung</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b>	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>Lage und Beschaffenheit des Gebiets</b>	<b>4</b>
4.1.	Lage und Umgebung	4
4.2.	Topographie und Bodenbeschaffenheit	5
4.3.	Bodendenkmäler	5
4.4.	Vegetationsbestand	6
<b>5.</b>	<b>Geplante bauliche Nutzung</b>	<b>6</b>
5.1.	Art der baulichen Nutzung	6
5.2.	Maß der baulichen Nutzung	6
5.3.	Baugrenzen	6
5.4.	Bauform	6
5.5.	Abstandsflächen	7
5.6.	Gestaltung	7
5.7.	Stellplätze	7
5.8.	Befestigte Flächen	7
5.9.	Grünordnung	8
5.9.1.	<i>Grünflächen</i>	8
5.9.2.	<i>Bäume</i>	9
5.9.3.	<i>Dach- und Fassadenbegrünung</i>	9
5.10.	Ausgleichsflächen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
5.11.	Ableitung und Versickerung von Dachwassern und sonstigen unverschmutzten Niederschlagswassern und Geländeaufschüttungen	10
5.12.	Maßnahmen zum Artenschutz	10
5.13.	Geländeaufschüttungen- und -abgrabungen	10
5.14.	Einfriedungen	10
5.15.	Schallschutz	10
5.16.	Erschließung	12
5.17.	Sonstiges	13
5.17.1.	<i>Infrastruktur</i>	13
5.16.2.	<i>Bauschutzbereiche</i>	13
5.18.	Auswirkungen der Planung	13
5.18.1.	<i>Städtebauliche Ordnung, Soziale Auswirkungen</i>	13
5.18.2.	<i>Naturhaushalt, Landschaft und Umwelt</i>	13
5.19.	Flächenbilanz	14

## **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 Planungsgebiet 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 Planungsgebiet 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 Planungsgebiet 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 Planungsgebietes 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 05.11.2019 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.

### **4. Lage und Beschaffenheit des Gebietes**

#### **4.1. Lage und Umgebung**

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Rand der Stadt Germering im Gewerbegebiet Germeringer Norden. Die Staatstraße St 2544 übernimmt mit einem Kreisverkehr die Verteilerfunktionen von der Bundesstraße B2 in das Siedlungsgebiet. Ausgehend vom Kreisverkehr erschließt die Lise-Meitner-Straße das Planungsgebiet.

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 Wohn-

bebauung.

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.

#### 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 Untergeschossen 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 Bombentrichter 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 und Nachtrag 12.11.2019) hat ergeben, dass aufgrund der Luftbilder des Baufeldes jedoch von einem mehr oder weniger durchgehenden Befundanfall 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 Frühen Mittelalters. Somit kann von einer hohen Dichte an archäologischen Fundstellen mit insgesamt ca. 6.500 Befunden 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 Dokumenta-

tion stattfinden.

## 5. 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.

## **Geplante bauliche Nutzung**

### 5.1. Art der baulichen Nutzung

Für das Planungsgebiet wird ein Briefverteilzentrum mit den Nutzungen Logistik, Verwaltung, Parken, Betriebskindertagesstätte, Trafo-Station und Wertstoffhof festgesetzt. Der Bauraum von ca. 3,45 ha ist für den Bau des Briefverteilzentrums vorgesehen.

Mit der Ausweisung der genannten Nutzungen 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 Entwicklungsbereich für großflächige Gewerbenutzung vorgesehen. Daher ist das Planungsgebiet 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 Planungsgebiet 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 Gebäudeflächen für den Betrieb.

### 5.3. Baugrenzen

Die Baugrenze gibt den Bauraum für die Niederlassung Post vor und stellt sicher, dass der südliche und westliche Bereich des Planungsgebietes von Bebauung freigehalten wird. Dadurch kann die bestehende Grünplanung fortgeführt werden. Der Bauraum kann lediglich durch Rampen, Überdachungen, bauliche Lärmschutzmaßnahmen, Balkone, freistehende Treppenanlagen, Tiefgaragenzufahrt oder Stellplätze an den im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Orten in dem festgelegten Umfang überschritten werden. Im Erschließungshof kann die Baugrenze beispielsweise durch Rampen, Überdachungen, Lärmschutzmaßnahmen oder Stellplätze überschritten werden. Im Bereich der Betriebskindertagesstätte kann die Baugrenze durch Überdachungen, Balkone oder freistehende Treppenanlagen überschritten werden. Dadurch soll eine direkte Erreichbarkeit des Außenbereichs der Betriebskindertagesstätte aus dem Obergeschoss ermöglicht werden.

### 5.4. Bauform

Da der Nutzer für das Planungsgebiet 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 angren-

zenden Bebauung des Gartenmarktes, wodurch der bestehende Grünzug entlang der Straße fortgesetzt werden kann.

Die Betriebskindertagesstätte ist in die geschlossene 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.

#### 5.5. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen werden auf das sich aus der Planzeichnung ergebene Maß verkürzt und sind entsprechend einzuhalten. Die Abstandsflächen betragen mindestens 3 m.

#### 5.6. Gestaltung

Die geplante Bebauung wird an der Augsburger Straße deutlich in Erscheinung treten. Auch wenn das Planungsgebiet 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 Planungsgebiet 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 Standort verlangt jedoch eine anspruchsvolle und konsequente Gebäude- und Freiflächengestaltung.

Dem entsprechen die relativ strengen Vorgaben an das Erscheinungsbild. Da durch die vorgesehene Nutzung mit einer Logistikhalle großflächige durchgehende Dach- und Fassadenfläche entstehen und diese deutlich in Erscheinung treten werden, wird eine Dach- und Fassadenbegrünung als anspruchsvolle Gebäudegestaltung festgesetzt. Ergänzend zur Gebäudebegrünung tragen die festgesetzte Anzahl an Bäumen und die geschlossene Bauweise zu einer anspruchsvollen und konsequenten Gestaltung bei.

#### 5.7. Stellplätze

Die benötigten privaten Stellplätze werden entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Germering (Stellplatzsatzung-KfzFABS vom 12.8.1994) innerhalb des Planungsgebietes 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 Betriebskindertagesstätte sind in deren Zusammenhang verortet. Weitere Fahrradstellplätze sind in der Tiefgarage vorzusehen.

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

#### 5.8. Befestigte Fläche

Grundsätzlich ist die Versiegelung des Planungsgebietes 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 auszugestaltet 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. wasser-durchlässige 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 Retentionsflächen ausgewiesen und zur möglichst breitflächigen Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehen. Die Einzelflächen stehen im Verbund und ergeben in sich zusammenhängende Flächen.

### 5.9. 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 Planungsgebietes,
- Ausgleichsfläche und sonstige Grünflächen als Puffer zur Augsburgener Straße,
- Beitrag zum Artenschutz, zur Naherholung und zur Verbesserung des Landschaftsbildes

#### 5.9.1. Grünflächen

Mit der Neuentwicklung des Planungsgebietes wird entlang der Augsburgener Straße eine Grünzone geschaffen, die an die bestehenden Grünflächen 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 Planungsgebiet 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. Die Fläche ist als artenreiche Wiese mit Bäumen herzustellen und zu pflegen. Die Wiesenfläche soll im Wesentlichen nur durch einzelne Bäume und Gehölzgruppen gegliedert werden. Die Fläche ist 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.

**5.9.2. 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.

**5.9.3. 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 Dachfläche der Logistikhalle soll eine intensive Dachbegrünung als magere Wiesenart sichergestellt werden.

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.

**5.10. 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. Die Grünfläche trägt im Sinne des not-

---

wendigen Ausgleiches als Trittsteinbiotope zur Vernetzung der Lebensräume bei.

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

Die Bodenverhältnisse lassen die Versickerung des anfallenden unverschmutzten Niederschlagswasser zu. Die Versickerung kann oberflächennah in Form von Retentionsflächen 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 ausgegerichteten 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.

5.15. Schallschutz

In einer schalltechnischen Untersuchung (Möhler + Partner Ingenieure AG, Bericht Nr. 700-5810-1 vom Oktober 2019) wurde die Lärmsituation für das geplante Briefverteilzentrum analysiert, prognostiziert und mit den Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau entsprechend der DIN 18005, TA Lärm und 16. BImSchV beurteilt. Durch mehrere festgesetzte Schallschutzmaßnahmen werden die Anforderungen der TA Lärm eingehalten und die Lärmemissionen verringert.

Die Vorbelastung darf in Summe mit den Nutzungen aus dem Planungsgebiet (Zusatzbelastung durch das Briefverteilzentrum) die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht überschreiten. An den Immissionsorten, an denen die Vorbelastung bereits die jeweiligen Immissionsrichtwerte der TA Lärm ausschöpft, erfolgte die Erarbeitung der Planwerte für die Zusatzbelastung aus dem Planungsgebiet in der Art, dass die Zusatzbelastung nicht relevant zur Gesamtlärmsituation beiträgt, in dem angestrebt wird, dass der jeweilige Immissionsrichtwert um mindestens 6 dB(A) unterschritten wird.

Ohne Schallschutzmaßnahmen können die schalltechnischen Anforderungen in Summe mit der vorhandenen gewerblichen Vorbelastung im Nachtzeitraum (22-6 Uhr) nicht eingehalten werden. Insbesondere in der südlichen Nachbarschaft mit reinen und allgemeinen Wohngebieten werden die Gesamtimmissionsrichtwerte der TA Lärm von 35 dB(A) für WR und 40 dB(A) für WA überschritten. Im Tagzeitraum (6-22 Uhr) dagegen werden die schalltechnischen Anforderungen in der gesamten Nachbarschaft eingehalten.

Es wird daher festgesetzt, dass zum einen die Innendecken des Parkdecks schallabsorbierend auszukleiden sind und zum anderen im Bereich der 27 Ladezonen des Briefzentrums schalltechnische Abschirmungen zu errichten sind. Bei den Prognoseberechnungen wurde zudem Annahmen zu Innenpegeln getroffen, die ebenfalls entsprechend festgesetzt werden.

Auf der nördlich an das Planungsgebiet angrenzenden Entwicklungsfläche (Gewerbe) können nachts (22-6 Uhr) Konflikte im Sinne der TA Lärm nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, sofern hier nachts schutzbedürftige Nutzungen (Betriebsleiterwohnen o.Ä.) vorgesehen werden. Derartige Planungen sind nicht bekannt, so dass tatsächlich künftig keine Betroffenheit resultiert. Im Rahmen der Bauleitplanung sollten auf den Entwicklungsflächen die nach §8, Abs. (3) der BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausgeschlossen werden. Für die zulässige Geräuschentwicklung auf der nördlichen Entwicklungsfläche ist zu erwarten, dass sich das Gebiet tagsüber (6-22 Uhr) ohne Einschränkungen entwickeln kann. Nachts ist mit Einschränkungen zu rechnen, da die Richtwerte durch die vorhandene Vorbelastung und die Zusatzbelastung durch das Briefverteilzentrum bereits ausgeschöpft werden.

Die Geräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne von Nr. 7.4 der TA Lärm sind nicht relevant, da das Planungsgebiet über ein Gewerbegebiet erschlossen wird. Die auf das Planvorhaben einwirkenden Verkehrsgeräusche führen zu Beurteilungspegeln von bis zu etwa 59 dB(A) am Tage.

Im Bereich der Betriebskindertagesstätte wird ein Verkehrslärmpegel von bis zu 58 dB(A) am Gebäude und auf der Freispielfläche erreicht. Der Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) am Tage wird somit um bis zu 3 dB(A) überschritten. In der Regel gilt, dass bei Einhaltung des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV für Wohngebiete von 59 dB(A) tags von gesunden Aufenthaltsbedingungen innerhalb des Gebäudes und auf der Freifläche ausgegangen werden kann. Empfohlen wird, auf der Freifläche einen Wert von 55 dB(A) einzuhalten, da sonst die „normale Sprachverständlichkeit“ gestört sein kann und somit auch die Kinder in Ihrer Sprachentwicklung gestört sein können. Daher wird zum Schutz vor Lärmimmissionen an der Betriebskindertagesstätte eine Lärmschutzwand zur Augsburgsberger Straße mit einer Höhe von  $h = 2,25$  m festgesetzt.

Allgemein gilt, dass sich die Anforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen (Wände, Fenster, usw.) aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ergeben. Aufgrund des Art. 13 Abs. 2 BayBO und der Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB), Ausgabe Oktober 2018, ist der/die Bauherr(in) verpflichtet, die hierfür erforderlichen Maßnahmen nach der Tabelle 7 der DIN 4109-1, Juli 2016 bzw. E DIN 4109-1/A1, Januar 2017 im Rahmen der Bauausführungsplanung zu bemessen. Die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 werden nicht festgesetzt, sondern lediglich die Anwendung der DIN 4109. Im Rahmen der Bauausführungsplanung sind bei der Dimensionierung des Schalldämm-Maßes der Außenbauteile die Nebenbestimmungen, insbesondere beim Zusammenwirken von Gewerbe- und Verkehrslärm zu berücksichtigen. Über den baulichen Mindestschallschutz nach DIN 4109 hinausgehende Schallschutzmaßnahmen sind im vorliegenden Fall nicht erforderlich.

Relevante stationäre Anlagen im Freien (z.B. Haustechnik, Kompressoren, Raumluftechnik, Lüftungsöffnungen usw.) sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht geplant. Für den Fall, dass dennoch solche Anlagen im Freien situiert werden sollen, muss deren zulässige Schallleistung so berechnet werden, dass diese Anlagen nicht relevant zur Gesamtgeräuschsituation beitragen (10 dB(A) unter dem Planwert/IRWA liegen).

Im Rahmen des Bebauungsplans könnte die höchstzulässige Geräuschemission sämtlicher Anlagen und Betriebe innerhalb des Planungsgebietes durch eine Festsetzung, auf Basis von § 1 Abs. 4 Satz 1 und Nr. 2 Satz 2 der BauNVO in Form von Emissionskontingenten nach DIN 45691, beschränkt werden.

Im vorliegenden Fall wird auf eine Geräuschkontingentierung verzichtet, da das Baurecht über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan geschaffen wird, sich nur ein Betrieb ansiedelt und die Geräuschentwicklungen durch die Betriebsbeschreibung und Planungsunterlagen hinreichend bekannt ist.

#### 5.16. Erschließung

Das Planungsgebiet wird über die Lise-Meitner-Straße erschlossen und ist so über einen Kreisverkehr Bundesstraße B2 angebunden. Die Lise-Meitner-Straße endet am Planungsgebiet, wodurch nur eine eingeschränkte Wendemöglichkeit im Straßenraum besteht. An dieser bestehenden Situation ist durch den vorliegenden Bebauungsplan keine wesentliche Verschlechterung zu erwarten.

Durch den Ziel- und Quellverkehr des Briefverteilzentrums soll keine zusätzliche Belastung bestehender innerstädtischer Straßen bewirken. Daher sind in der Betriebsbeschreibung Routen abseits der Siedlungsbereiche vorgegeben.

Zur Knotenpunktbelastung liegt ein Gutachten mit Berechnungen vor (Vössing Ingenieure, 2019).

Die Analyse der Bestandsituation zeigt auf, dass die B2 in Richtung A99/ Freiham in der Morgenspitzenstunde überlastet ist (QSV F). Während der Abendspitzenstunde ist im Bestand der Teilknoten der Einfahrt auf die B2 Richtung Puchheim/FFB überlastet. Der untersuchte Kreisverkehr besitzt in beiden Fällen noch genügend Leistungsreserven.

Der Prognosenullfall 2030 hat zur Morgenspitzenstunde ähnliche Ergebnisse wie im Bestand. In der Abendspitzenstunde ist sowohl der Teilknoten der Einfahrt als auch der Ausfahrt von der B2 in Richtung Puchheim/FFB überlastet (QSV F). Der Kreisverkehr verringert seine Qualitätsstufe auf QSV C.

Die Ergebnisse für den Prognoseplanfall, der den Betrieb eines Briefverteilzentrums berücksichtigt, sind zur Morgenspitzenstunde nahezu identisch mit den Ergebnissen des Prognosenullfalles. Zur Abendspitzenstunde reagiert die Qualitätsstufe des Kreisverkehrs auf den Mehrverkehr, der durch das Briefverteilzentrums entsteht. So sinkt die Qualitätsstufe auf QSV E und somit ist der Kreisverkehr an seiner Kapazitätsgrenze. Der planfreie Knotenpunkt B2/St2544 verändert seine Qualitätsstufe im Prognoseplanfall im Vergleich zum Prognosenullfall nicht. Die hohe Belastung auf der B2 ist maßgebend für die Qualitätsstufe. Da das Hauptverkehrsaufkommen des Briefverteilzentrums nicht mit der allgemeinen Spitzenstunde auftritt, fällt die geringe Steigerung der Belastung durch das Briefverteilzentrum kaum ins Gewicht.

Somit ist der Betrieb eines Briefverteilzentrums am Standort Germering Lise-Meitner-Straße aufgrund der verkehrlichen Beurteilung möglich. Die Zu- und Abfahrtsrampen zur B2 haben noch Kapazitätsreserven zu allen Zeitpunkten zur Verfügung. Für die Bewertung des Teilknoten ist der Strom, der sich bereits auf der B2 befindet, maßgebend. Der Mehrverkehr, der durch den Betrieb des Briefverteilzentrums entsteht, ist für die Verkehrsqualität auf der Bundesstraße nicht mehr relevant. Der Kreisverkehr stößt zur abendlichen Spitzen-

stunde an seine Kapazitätsgrenze, überschreitet diese aber nicht. Zur morgendlichen Spitzenstunde sind noch ausreichend Leistungsreserven am Kreisverkehr verfügbar.

Durch das Gebiet verlaufen bisher keine Fuß- und Radwegverbindungen zwischen Siedlungsgebiet und Landschaft. Der Bebauungsplan sieht, in Anlehnung an den Rahmenplan Germeringer Norden 2001, neue Verbindungen innerhalb der Grünzüge vor, die sich an das bestehende umliegende Wegesystem anbinden:

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

Am nördlichen Rand des Planungsgebietes verläuft ein Feldweg für den landwirtschaftlichen Verkehr.

#### 5.17. Sonstiges

##### 5.17.1. *Infrastruktur*

###### Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist noch mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange abzustimmen.

###### Versorgungsleitungen

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

##### 5.17.2. *Bauschutzbereiche*

Im Süden des Planungsgebietes verläuft eine Richtfunkstrecke in Ost- West-Richtung. Eine Beeinträchtigung durch die Bebauung ist ausgeschlossen.

#### 5.18. Auswirkungen der Planung

##### 5.18.1. *Städtebauliche Ordnung, Soziale Auswirkungen*

Die Umsetzung des Bebauungsplanes 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.

##### 5.18.2. *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 4.

#### 5.19. **Flächenbilanz**

Gesamtfläche Bebauungsplangebiet	66.557 qm
- Bebaute Fläche	36.377 qm
- Versiegelte Fläche	7.996 qm
<i>davon wasserdurchlässiger Asphalt (Stellplätze Erschließungshof)</i>	<i>1.836 qm</i>
- Teilversiegelte Fläche (Weg Betriebskindertagesstätte)	131 qm
- Fuß- und Radwege (wasserdurchlässig)	1.311 qm
- Fläche landschaftsgerecht zu gestalten und zu begrünen	1.067 qm
- Fläche zu begrünen	7.652 qm
- Ausgleichsfläche	11.365 qm
- Retentionsflächen (Erschließungshof)	405 qm
- Freispielfläche Betriebskindertagesstätte	253 qm
- Begrünte Dachflächen, gesamt	ca. 26.542 qm
<i>Logistikhalle</i>	<i>ca. 18.075 qm</i>
<i>Verwaltung, Parkdeck</i>	<i>ca. 8.467 qm</i>
GR gesamt (max.)	46.900 qm
GF gesamt (max.)	49.750 qm