

STADT GERMERING

LANDKREIS FÜRSTENFELDBRUCK
REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN



BEBAUUNGSPLAN

„GEWERBEGBIET NÖRDLICH HOCHRAINWEG“

BEGRÜNDUNG
VERFAHRENSVERMERKE



PH2 ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
LEMINGER STR. 11 – 93458 ESCHLKAM

INHALT

A. ALLGEMEINE ANGABEN	3
1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	3
2 LAGE, GELTUNGSBEREICH UND RÄUMLICHE EINORDNUNG	4
3 PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSLANGE	6
4 VERFAHREN	8
B. STÄDTEBAULICHES KONZEPT	9
1 STÄDTEBAULICHE GRUNDKONZEPTION	9
2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	10
3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	11
4 BAUWEISE, BAUGRENZEN UND GEBÄUDESTELLUNG	12
5 VERKEHRSLICHE ERSCHLIEßUNG	13
6 VERSORGUNG, ENTSORGUNG, ENTWÄSSERUNG	14
C. UMWELT- UND FACHBEITRÄGE	16
1 SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG	16
2 VERKEHRSUNTERSUCHUNG	16
3 BODEN UND WASSER	17
4 GRÜNORDNUNG MIT UMWELTBERICHT	18
5 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN	18
6 STELLPLÄTZE UND GRUNDSTÜCKSZUFAHTEN	20
D. WEITERE BELANGE	22
1 BODENDENKMÄLER	22
2 ALTLASTEN / BODENSCHUTZ	22
3 VERKEHRSLÄRM UND SONSTIGE IMMISSIONEN	22
4 NACHBARSCHAFTLICHE EINBINDUNG	23
5 ÖRTLICHE BAUVORSchrIFTEN UND SATZUNGEN	23
E. VERFAHRENSVERMEKRE	24
F. ANLAGEN	25
1 PLANZEICHNUNG	25
2 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	25
3 FACHBEITRAG SCHALL	25
4 FACHBEITRAG VERKEHR	25
5 BEGRÜNDUNG ZUR GRÜNORDNUNG MIT UMWELTBERICHT	25
6 SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG (saP)	25

A. ALLGEMEINE ANGABEN

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Mit dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet nördlich Hochrainweg“ verfolgt die Stadt Germering das Ziel, im nördlichen Stadtgebiet planungsrechtlich gesicherte Entwicklungsmöglichkeiten für gewerbliche Nutzungen zu schaffen.

Die Fläche wurde bislang als Gärtnerei (besondere landwirtschaftliche Nutzung) betrieben. Die Betriebsnutzung wurde jedoch aufgegeben; die vorhandenen Gebäude stehen leer, werden nicht mehr genutzt und sollen abgebrochen werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollen

- / eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht,
- / die Verkehrserschließung und technische Infrastruktur an die bestehende Bebauung angebunden,
- / die Verträglichkeit der gewerblichen Nutzungen durch Emissionskontingentierung gesichert
- / und unter Berücksichtigung von Grünordnung, Artenschutz und Niederschlagswasserbewirtschaftung eine ökologisch hochwertige, gestalterisch einheitliche Gewerbefläche

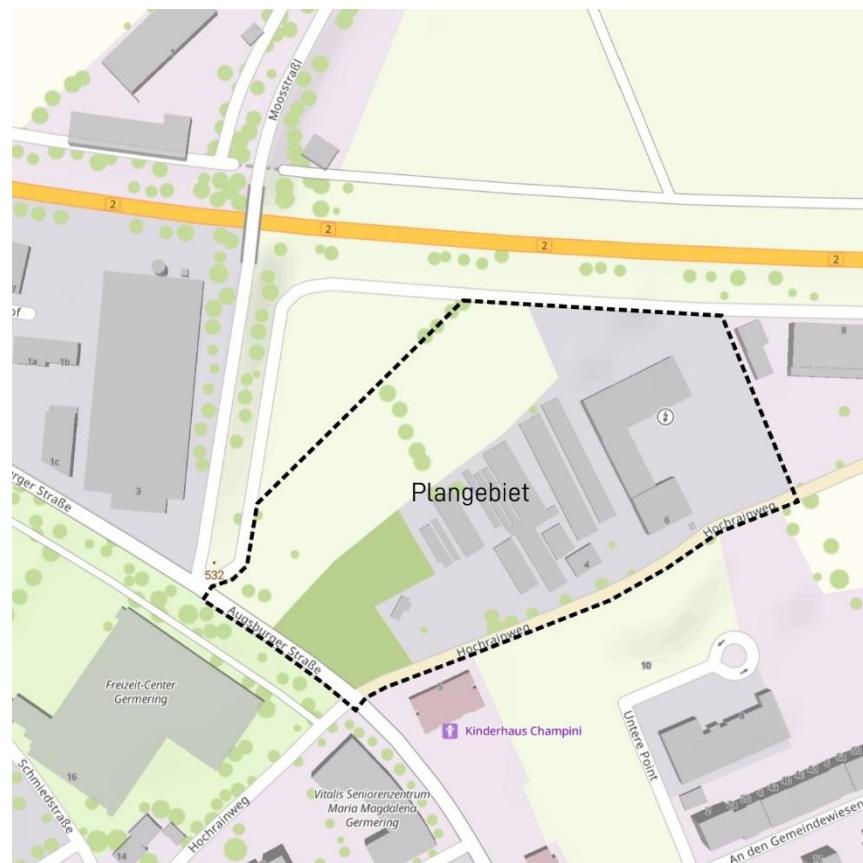
geschaffen werden.

Das Plangebiet liegt westlich des Moosstraßls und stellt den räumlichen Lückenschluss zwischen der südlich angrenzenden Gewerbefläche IG 28C und der nördlich verlaufenden Bundesstraße B 2 her. Damit wird der bislang unstrukturierte Übergangsbereich zwischen der bestehenden Bebauung und den übergeordneten Verkehrsflächen geordnet gefasst und funktional in das Gesamtgefüge eingebunden.

Das westlich angrenzende Gewerbegebiet „Handwerkerhof“ auf der gegenüberliegenden Seite des Moosstraßls ist bereits vollständig bebaut. Aufgrund der dort erreichten Flächenauslastung und der weiterhin hohen Nachfrage nach Gewerbeplächen im Stadtgebiet besteht ein konkretes städtebauliches Erfordernis für die Ausweisung zusätzlicher Gewerbeplächen im Bereich nördlich des Hochrainwegs.

Darüber hinaus liegt eine konkrete Ansiedlungsanfrage für einen Zerlegungsbetrieb vor. Diese Anfrage unterstreicht die bestehende Nachfrage nach gewerblichen Nutzungen mit entsprechenden Flächenanforderungen und technischen Rahmenbedingungen, die in bestehenden Gewerbegebieten nicht mehr abbildbar sind.

Die Eigentümer der östlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke Fl.-Nrn. 1758, 1759/6 und 1759/5 haben erklärt, dass sie derzeit nicht an einer Einbeziehung in die gewerbliche Entwicklung interessiert sind und keine Flächenabgabe vorsehen. Aus diesem Grund hat die Stadt Germering den räumlichen Geltungsbereich in der vorliegenden Form festgelegt.



Plangebiet mit Umgebung / BayernAtlas / ohne Maßstab

2 LAGE, GELTUNGSBEREICH UND RÄUMLICHE EINORDNUNG

Das Plangebiet liegt im nördlichen Stadtgebiet von Germerring im Bereich nördlich des Hochrainwegs. Südlich grenzt das derzeit im Bau befindliche Gewerbegebiet IG 28C an. Nach Norden wird das Gebiet durch die Bundesstraße B 2 begrenzt, die von Osten nach Westen verläuft und den nördlichen Abschluss des Plangebiets bildet.

Das Moosstraßl zweigt an der Augsburger Straße ab und führt in Nordrichtung, bevor es die B 2 über eine Brücke quert und nördlich davon in die freie Landschaft übergeht. Damit verläuft das Moosstraßl westlich des Plangebiets und bildet zusammen mit der B 2 eine klar erkennbare topografische Rahmung des neuen Gewerbegebiets.

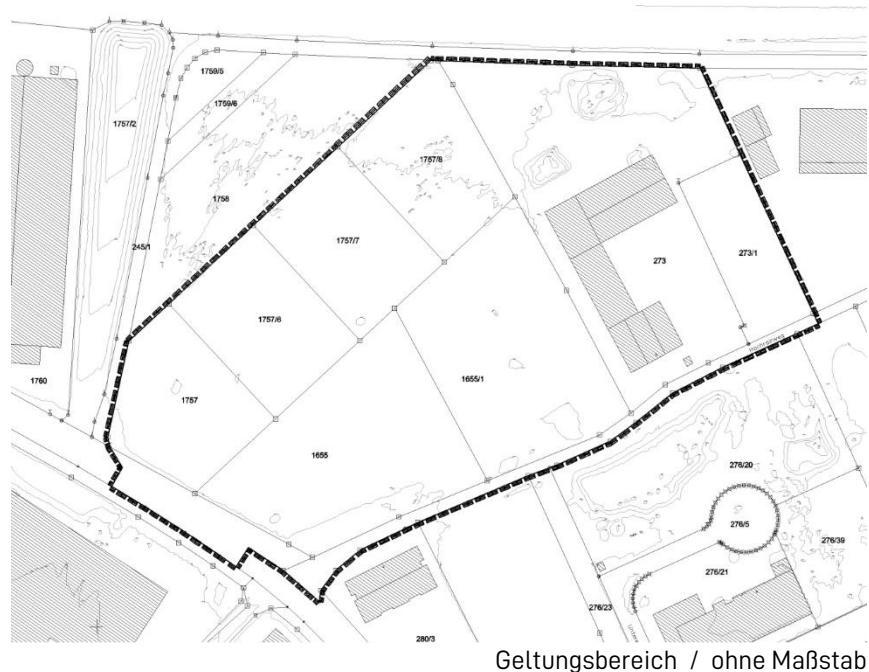
Südlich des Hochrainwegs befindet sich ein Kindergarten mit zugehörigen Stellplätzen, die über den westlichen Abschnitt des Hochrainwegs erschlossen werden.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke der Gemarkung Germerring, Flurstücke

- / 256/9 teilweise (Hochrainweg)
- / 273
- / 273/1

- / 1655
 - / 1655/1
 - / 1757
 - / 1757/6
 - / 1757/7
 - / 1757/8
 - / 1784 teilweise (Augsburger Straße)

mit einer GesamtgröÙe von rund 3,2 ha.

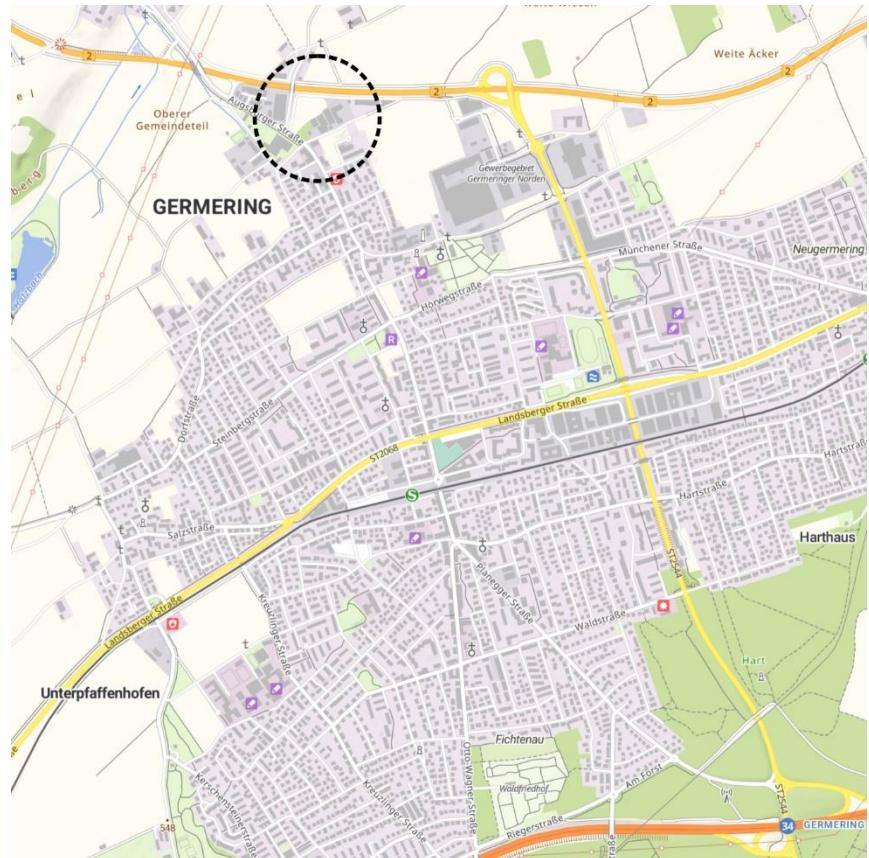


Die genaue Abgrenzung ist in der Planzeichnung (M. 1:1.000) dargestellt.

Auf dem Flurstück 273 befindet sich bereits eine bestehende Bebauung. Das östlich anschließende Grundstück ist weiterhin landwirtschaftlich genutzt und mit einer landwirtschaftlichen Betriebsanlage bebaut. Das Plangebiet selbst umfasst die Flächen der ehemaligen Gärtnerei; die vorhandenen Gebäude stehen leer, werden nicht mehr genutzt und sollen im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans abgebrochen werden.

Der Hochrainweg bleibt in seinem heutigen Ausbauzustand erhalten. Er dient künftig ausschließlich der landwirtschaftlichen Erschließung des östlich angrenzenden Betriebsgrundstücks sowie der weiter östlich gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen. Die Erschließung des neuen Gewerbegebiets erfolgt ausschließlich über die neu geplante Planstraße A mit Anbindung an die Augsburger Straße (St 2069).

Das Gewerbegebiet bildet damit eine logische Erweiterung und räumliche Abrundung des südlich gelegenen Bebauungsplans IG 28C und einen städtebaulich geordneten Abschluss des nördlichen Stadtgebiets zur B 2 hin.



Lage im Stadtraum / BayernAtlas / ohne Maßstab

3 PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSLANGE

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Germering ist der Bereich des Plangebiets derzeit als besondere landwirtschaftliche Nutzfläche mit dem Zusatz „Gärtnerei“ dargestellt.

Diese Nutzung besteht nicht mehr; die Fläche wird nicht mehr gärtnerisch bewirtschaftet und die Betriebsgebäude stehen leer. Für die angestrebte gewerbliche Nutzung ist daher eine Anpassung der Darstellungen des Flächennutzungsplans erforderlich.

Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Ziel ist die künftige Darstellung als „Gewerbegebiet (GE)“.

Im Flächennutzungsplan sind entlang des Hochrainwegs ein innerörtlicher Grünbezug dargestellt. Diese Grünverbindung wird im Bebauungsplan aufgenommen und durch entsprechende Festsetzungen im Bereich der privaten Grünflächen fortgeführt.

Ebenso werden die im Flächennutzungsplan vorhandenen Baumstrukturen entlang der Augsburger Straße berücksichtigt und durch Erhalt bzw. Pflanzgebote gesichert. Die im FNP erkennbare Absicht einer Durchgrünung der Fläche wird in der Grünordnung des Bebauungsplans aufgegriffen und weiterentwickelt.

Südlich schließt der rechtskräftige Bebauungsplan IG 28C der Stadt Germering an, der als Gewerbegebiet festgesetzt ist und sich derzeit in der baulichen Umsetzung befindet. Zwischen dem Bebauungsplan IG 28C und dem neuen Plangebiet bestehen funktionale und gestalterische Bezüge,

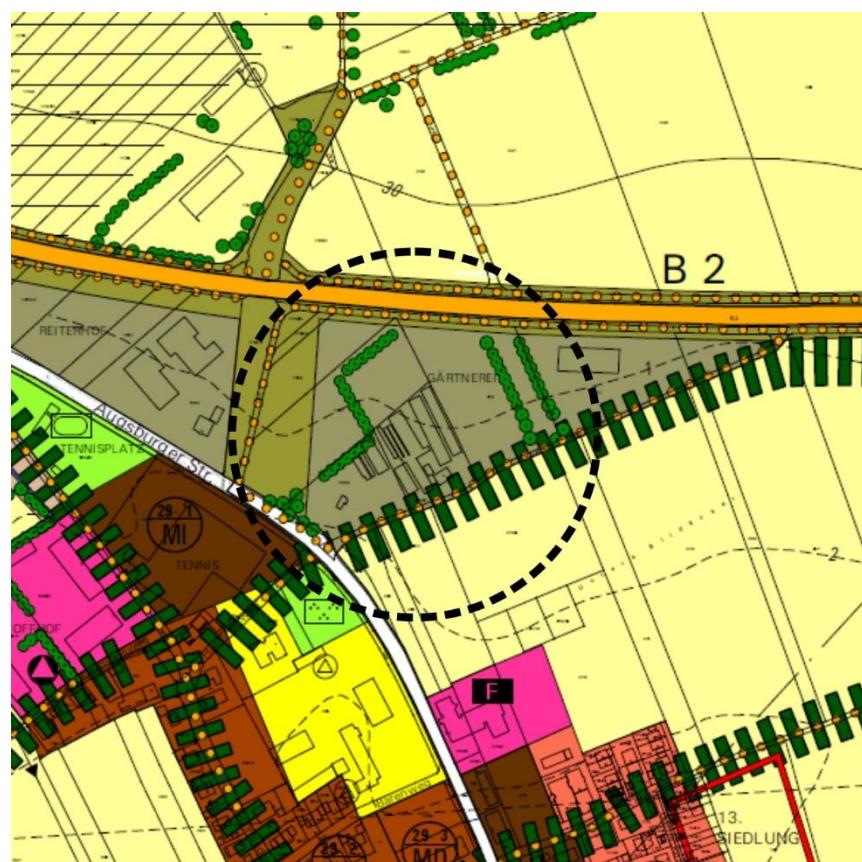
insbesondere im Hinblick auf Erschließung, Höhenentwicklung, Emissionskontingentierung und das Freiraumkonzept.

Nördlich grenzt die Bundesstraße B 2 an, die in Ost-West-Richtung verläuft und den nördlichen Abschluss des Stadtgebiets bildet. Westlich des Plangebiets verläuft das Moosstraßl in Nord-Süd-Richtung und überquert die B 2 über eine Brücke. Südlich des Plangebiets verläuft der Hochrainweg, der künftig ausschließlich der landwirtschaftlichen Erschließung dient.

Weitere Bebauungspläne in der Umgebung, etwa der Bebauungsplan „Handwerkerhof“ westlich des Moosstraßls, sind aufgrund der trennenden Verkehrsanlagen für die städtebauliche Entwicklung des vorliegenden Plangebiets nicht maßgeblich.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt auf Grundlage folgender rechtlicher Bestimmungen:

- / §§ 1 bis 13, 8 Abs. 3, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- / Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- / Planzeichenverordnung (PlanZV)
- / Bayerische Bauordnung (BayBO)
- / Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- / Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV)



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan vom 25.04.2006 / ohne Maßstab

Bezug zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Germering

Die Stadt Germering verfügt über ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) mit Leitbild (Beschluss vom 23. 02. 2010) und Handlungsprogramm (Beschluss vom 20. 07. 2010).

Das ISEK formuliert die übergeordneten Entwicklungsziele für die Stadtentwicklung in acht Themenfeldern.

Für den Bereich der Gewerbeentwicklung verfolgt es insbesondere das Ziel, attraktive Unternehmen anzuziehen, den Germeringer Norden als Gewerbestandort zu profilieren und dem Handwerk geeignete Entwicklungsbedingungen zu bieten.

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet nördlich Hochrainweg“ setzt diese strategischen Zielsetzungen um, indem er die gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten im nördlichen Stadtgebiet ergänzt und arrondiert.

Zugleich berücksichtigt er die im ISEK enthaltenen Grundsätze eines nachhaltigen Flächenmanagements, der Energieeffizienz und der ökologischen Aufwertung durch Grünordnung und Niederschlagswasserversickerung.

4 VERFAHREN

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet nördlich Hochrainweg“ erfolgt im Regelverfahren nach den §§ 2 ff. Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8 Abs. 3 BauGB (Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans).

Das Verfahren wird durch die Stadt Germering als Satzungsgeberin durchgeführt.

Der förmliche Aufstellungsbeschluss wurde vom Stadtrat am [...] gefasst.

Das weitere Verfahren folgt den Bestimmungen des BauGB mit frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden (§§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB), öffentlicher Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie anschließender Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen (§ 1 Abs. 7 BauGB).

Der Satzungsbeschluss und die öffentliche Bekanntmachung erfolgen nach § 10 BauGB.

Die formalen Nachweise zu den einzelnen Beteiligungsschritten, Beschlüssen und Bekanntmachungen sind im Abschnitt V „Verfahren und Satzung“ dokumentiert.

B. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

1 STÄDTEBAULICHE GRUNDKONZEPTION

Das Bebauungskonzept sieht die Entwicklung eines kompakten, funktional gegliederten Gewerbegebiets nördlich des Hochrainwegs vor. Der Bebauungsplan schließt unmittelbar an das derzeit im Bau befindliche Gewerbegebiet IG 28C an und setzt dessen städtebauliche Grundstruktur in angepasster Form fort. Ziel ist die geordnete Ergänzung und räumliche Abrundung des bestehenden Gewerbestandorts unter Berücksichtigung der vorhandenen Topografie, der angrenzenden Verkehrsflächen und der bestehenden Grünstrukturen.

Während im südlich angrenzenden Gewerbegebiet IG 28C vorrangig Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude angesiedelt werden, ist im Plangebiet eine gewerbliche Nutzung mit Schwerpunkt auf handwerklichen Betrieben und produktionsnahen Dienstleistungen vorgesehen. Damit wird eine funktionale Ergänzung geschaffen, die die gewerbliche Vielfalt stärkt und die Nachfrage nach Flächen für kleinere und mittlere Handwerksbetriebe abdeckt.

Das Plangebiet wird über die neu herzustellende Planstraße A von der Augsburger Straße (St 2069) aus erschlossen. Der Hochrainweg bleibt in seinem bisherigen Ausbauzustand erhalten und dient künftig ausschließlich der landwirtschaftlichen Erschließung. Durch die klare Trennung zwischen gewerblicher Haupterschließung und landwirtschaftlichem Verkehr werden Nutzungskonflikte vermieden.

Die Anordnung der Bauflächen orientiert sich an den prägenden Raumkanten der Umgebung. Die Baukörper in den Baufeldern GE 1 bis GE 3 sind parallel zum Hochrainweg auszurichten, die Baukörper in GE 5 bis GE 8 parallel zur Planstraße A. Für den Zwischenbereich GE 4 ist wahlweise eine Ausrichtung parallel zum Hochrainweg oder zur nördlichen Grundstücksgrenze vorgesehen. Diese Ausrichtung gewährleistet eine geordnete, einheitliche Baukörperstellung und ein stimmiges Gesamtbild.

Zwischen den Bauflächen und den angrenzenden Straßenräumen werden begrünte Übergangsbereiche geschaffen, die der Gliederung, Einfassung und Durchgrünung dienen. Der innere Erschließungsbereich wird von den Baukörpern räumlich gefasst, wodurch eine klare Zonierung zwischen Straßenraum, Betriebsflächen und Grünstreifen entsteht.

Im nördlichen Randbereich zur B 2 ist eine durchgehende Grünzone mit standortgerechter Bepflanzung vorgesehen, die sowohl als optische Einfassung als auch als Puffer gegenüber den Verkehrsflächen dient. Entlang der Augsburger Straße wird die vorhandene Baumreihe erhalten und ergänzt.

Der Grünbezug entlang des Hochrainwegs wird fortgeführt und im Bebauungsplan durch einen etwa 6 m breiten, zu bepflanzenden Grünstreifen gesichert. Diese Festsetzung stellt die gestalterische und ökologische Verbindung zum südlich angrenzenden Gewerbegebiet IG 28C her und setzt zugleich die im Flächennutzungsplan dargestellte innerörtliche Grünbeziehung fort.

Die Gesamtstruktur des Gewerbegebiets orientiert sich damit an drei Prinzipien:

- / klare, geordnete Baukörperstellung entlang der Haupterschließungssachsen,
- / funktionale Trennung von betrieblicher und landwirtschaftlicher Erschließung,
- / Einbindung und Weiterentwicklung der bestehenden Grünbezüge im Sinne eines landschaftlich eingebetteten Gewerbestandorts.



Ausschnitt Städtebaulicher Gestaltungsplan PH2 / ohne Maßstab

2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 8 BauNVO

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Mit der Ausweisung wird die planungsrechtliche Grundlage für eine gewerbliche Entwicklung geschaffen, die in erster Linie Handwerksbetrieben, kleineren Produktionsstätten und dienstleistungsorientierten Gewerbebetrieben dient. Ziel ist die Ansiedlung betrieblicher Nutzungen, die zur lokalen Wirtschaftsstruktur der Stadt Germering passen und einen funktionalen Bezug zum benachbarten Gewerbegebiet IG 28C herstellen.

Während im südlich angrenzenden Gewerbegebiet IG 28C vorrangig Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen vorgesehen und bereits teilweise realisiert sind, liegt der Schwerpunkt der vorliegenden Planung auf handwerklich orientierten Betrieben mit produktionsnahen und werkstattbasierten Nutzungen. Damit wird das bestehende Gewerbeangebot der Stadt sinnvoll ergänzt und eine ausgewogene Mischung aus Verwaltung, Dienstleistung, Produktion und Handwerk im nördlichen Stadtgebiet gewährleistet.

Die Festsetzung als Gewerbegebiet ermöglicht die Ansiedlung unterschiedlicher gewerblicher Betriebsformen, schließt jedoch Nutzungen aus, die dem Gebietscharakter oder der Umgebung widersprechen. Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten sowie emissionsintensive Betriebe mit erheblichen Umweltauswirkungen sind unzulässig. Durch die

Festsetzung von Emissionskontingenten nach DIN 45691 wird sichergestellt, dass die zulässigen Nutzungen mit den Anforderungen des Immissionsschutzes und den benachbarten Nutzungen vereinbar sind.

Die im Bebauungsplan festgelegte Gliederung in acht Baufelder (GE 1 bis GE 8) ermöglicht eine differenzierte Steuerung von Gebäudestellung, Emissionskontingentierung und Freiraumstruktur. Dadurch kann auf unterschiedliche Betriebsgrößen und Funktionszusammenhänge flexibel reagiert werden.

3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die zulässigen Wand- und Firsthöhen gemäß Nutzungsschablone in der Planzeichnung sowie über die Baugrenzen definiert. Auf die Festsetzung von Geschossflächen- oder Grundflächenzahlen wurde verzichtet, da die bauliche Dichte und Kubatur über die Höhenbegrenzung und die Baukörperstellung hinreichend steuerbar ist.

Die zulässige maximale Wandhöhe beträgt in allen Baufeldern einheitlich 16,40 m über dem festgelegten Höhenbezugswert (531,00 m ü. NN). Diese Höhe ermöglicht die Errichtung funktionaler Gewerbegebäude mit Werkstätten, Produktions- und Lagerbereichen sowie Büro- und Sozialräumen in ein- oder mehrgeschossiger Bauweise.

Dachaufbauten und technische Anlagen können über die Wandhöhe hinausgehen, sofern sie im Rahmen der in den textlichen Festsetzungen genannten Toleranzen liegen und das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

Die einheitliche Wandhöhe von 16,40 m folgt den im angrenzenden Bebauungsplan IG 28C vorgesehenen Gebäudehöhen und stellt damit eine aufeinander abgestimmte Höhenentwicklung der Gewerbegebiete entlang des Hochrainwegs sicher.

Durch die topografische Situation – insbesondere die höher liegende Bundesstraße B 2 sowie die dazwischenliegenden Böschungs- und Grünstrukturen – bleibt die vorgesehene Bauhöhe städtebaulich verträglich und wirkt nach außen zurückhaltend.

Die Höhenentwicklung fügt sich als klar konturierte, jedoch landschaftlich eingebundene Gewerbestruktur in den Stadtraum ein.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen definiert, die eine flexible, betriebsbezogene Gebäudestellung ermöglichen, gleichzeitig aber eine geordnete Bebauung sicherstellen. Durch die Festlegung der Baugrenzen wird die Stellung der Hauptbaukörper entlang des Hochrainwegs und der Planstraße A gesteuert, während Nebenanlagen und betriebliche Freiflächen innerhalb der Baugrenzen frei angeordnet werden können.

Die Dichte der Bebauung ergibt sich aus der vorgesehenen Nutzung durch Handwerksbetriebe und kleinere Gewerbeeinheiten. Der Bebauungsplan ermöglicht sowohl kompakte Betriebsgebäude als auch die Unterteilung größerer Grundstücke in mehrere selbständige Nutzungseinheiten. Damit wird eine flexible, den Marktanforderungen entsprechende Entwicklung gewährleistet.



Systemschnitt vom Moosstraßl zum Hochrainweg / ohne Maßstab

4 BAUWEISE, BAUGRENZEN UND GEBÄUDESTELLUNG § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Bebauung innerhalb des Plangebiets erfolgt in offener Bauweise. Diese ermöglicht eine flexible Anordnung der Hauptgebäude und ist für die unterschiedlichen Betriebsgrößen im Gewerbegebiet geeignet. Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird die Bebauung räumlich geordnet und an den Straßenverlauf angepasst.

Die Baugrenzen orientieren sich an den bestehenden topografischen Gegebenheiten sowie an den Erschließungsachsen des Hochrainwegs und der Planstraße A. Entlang dieser Straßen sollen die Gebäude so angeordnet werden, dass sie eine klare bauliche Raumkante bilden und gleichzeitig eine ausreichende Durchgrünung zwischen Straßenraum und Betriebsgrundstücken gewährleisten.

Die Hauptgebäude sind grundsätzlich parallel zu den angrenzenden Straßen oder Baugrenzen zu errichten.

- In den Bereichen GE 1 bis GE 3 erfolgt die Ausrichtung parallel zum Hochrainweg,
- im Bereich GE 4 wahlweise parallel zum Hochrainweg oder zur nördlichen Grundstücksgrenze,
- in den Bereichen GE 5 bis GE 8 parallel zur Planstraße A.

Diese differenzierte Orientierung sorgt für ein geordnetes Gesamtbild, das die Ausrichtung der Baukörper an der jeweiligen Erschließungsstraße betont und gleichzeitig eine gestalterische Einheit über das gesamte Gebiet hinweg gewährleistet.

Untergeordnete Bauteile wie Vorbauten, Erker, Rampen, Anbauten oder technische Einrichtungen dürfen von der Hauptorientierung abweichen, wenn dies aus funktionalen Gründen erforderlich ist und das städtebauliche Gesamtbild nicht beeinträchtigt.

Die festgesetzten Baugrenzen berücksichtigen die Erfordernisse der Erschließung, des Rangierens und der Andienung im Bereich der gewerblichen Nutzungen. Sie schaffen zugleich ausreichende Freiräume für Bepflanzung, Versickerung und Gestaltung der Grundstücksvorfelder. Damit wird ein ausgewogener Übergang zwischen Bebauung und Grünflächen sichergestellt.

An der nördlichen Gebietsgrenze zur B 2 sowie im Süden zum Hochrainweg schließen Grünflächen und Pflanzstreifen an, die eine visuelle und ökologische Pufferwirkung übernehmen. Durch die Begrünung dieser Bereiche wird die Einbindung des Gewerbegebiets in den Landschaftsraum gewährleistet.

5 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG Die Erschließung des Plangebiets erfolgt ausschließlich über die neu herzustellende Planstraße A, die von der Augsburger Straße (St 2069) aus in das Gebiet führt. Der Hochrainweg bleibt unverändert und dient künftig ausschließlich der landwirtschaftlichen Erschließung der östlich angrenzenden Flächen. Damit erfolgt eine klare funktionale Trennung zwischen landwirtschaftlichem und gewerblichem Verkehr.

Im südlichen Abschnitt des Hochrainwegs, unmittelbar südlich des Plangebiets, sind auf einer Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung private Stellplätze festgesetzt, die dem bestehenden Kindergarten südlich des Hochrainwegs zugeordnet sind. Dieser westliche Teil des Hochrainwegs bis zum Ende der Stellplätze bleibt als öffentliche Verkehrsfläche erhalten und dient der Erschließung des Kindergartens und seiner Stellplätze.

Ab dem Ende der Stellplatzfläche wird der Hochrainweg als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung für den landwirtschaftlichen Verkehr festgesetzt.

Die verkehrliche Anbindung an die Augsburger Straße wird über eine neue Einmündung hergestellt. Grundlage für die Dimensionierung und Beurteilung der Leistungsfähigkeit ist die Verkehrsuntersuchung des Ingenieurbüros PSLV vom 23.09.2025.

Nach den dortigen Berechnungen (HBS 2015) erreicht die neue Einmündung im Prognosejahr 2040 die Qualitätsstufe QSV „B“ – auch ohne gesonderte Abbiegespuren. Die Linksbabbieger zum Gewerbegebiet verursachen lediglich eine geringe Zusatzbelastung von rund 27 Kfz/h und beeinträchtigen den Verkehrsablauf auf der Augsburger Straße nicht.

Auch der bestehende Knoten Augsburger Straße / Hochrainweg weist im Prognosefall 2040 die Qualitätsstufe QSV „B“ auf. Rückstaus zwischen den benachbarten Knotenpunkten werden ausgeschlossen.

Die durch das neue Gewerbegebiet verursachte zusätzliche Verkehrsbelastung auf der Augsburger Straße liegt bei etwa +0,6 bis +2,2 % (maximal rund 11 660 Kfz/24 h) und ist damit vernachlässigbar. Der Hochrainweg nimmt keinen Projektverkehr auf.

Die Sichtfelder an der Ausmündung der Planstraße A erfüllen die Anforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06). Entlang der Augsburger Straße werden die erforderlichen Sichtdreiecke dauerhaft von Bebauung und Bepflanzung freigehalten.

Die Planstraße A ist als öffentliche Erschließungsstraße in Form einer Stichstraße mit Wendeanlage im nördlichen Bereich ausgebildet. Die Fahrbahn wird für den Lkw- und Anlieferverkehr der Gewerbebetriebe ausgelegt und erfüllt die Anforderungen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge. Der Wendehammer ermöglicht eine sichere Rangierung auch für Sattelzüge.

Da es sich um ein reines Gewerbegebiet handelt, sind innerhalb des Plangebiets keine Gehwege vorgesehen. Durch die Ausbildung als

Stichstraße verläuft kein öffentlicher Fußverkehr durch das Gebiet. Der bestehende Fußweg entlang der Augsburger Straße bleibt in seiner vollen Breite erhalten und gewährleistet weiterhin eine sichere Verbindung für den Fußgängerverkehr außerhalb des Plangebiets.

Der ruhende Verkehr wird ausschließlich auf den privaten Grundstücken abgewickelt. Öffentliche Stellplätze innerhalb der Planstraße A sind nicht vorgesehen. Die erforderlichen Stellplätze und Abstellflächen werden auf den jeweiligen Betriebsgrundstücken nach den Vorgaben der städtischen Stellplatzsatzung nachgewiesen.

Die Entwässerung der Verkehrsflächen der Planstraße A erfolgt seitlich über die angrenzenden Grünstreifen. Hier sind Mulden- bzw. Rigolenversickerungen vorgesehen, die das anfallende Niederschlagswasser ortsnah aufnehmen und versickern. Diese dezentrale Lösung entspricht den Grundsätzen der wasserwirtschaftlichen Nachhaltigkeit und trägt zur Reduzierung des Oberflächenabflusses bei.

Die Erschließung gewährleistet damit eine sichere, leistungsfähige und ökologisch verträgliche Anbindung des neuen Gewerbegebiets an das übergeordnete Verkehrsnetz.

6 VERSORGUNG, ENTSORGUNG, ENTWÄSSERUNG

Das Plangebiet wird über die vorhandenen und in der Augsburger Straße verlaufenden Leitungen an die öffentliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur der Stadt Germering angeschlossen. Die technische Erschließung umfasst die Versorgung mit Trinkwasser, Strom, Telekommunikation und Gas sowie die Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser.

Die Schmutzwasserableitung erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird über neue Anschlussleitungen in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet. Der Anschluss an das bestehende Netz erfolgt über die Augsburger Straße, von der aus die Planstraße A erschlossen wird.

Für das anfallende Niederschlagswasser ist eine dezentrale Versickerung vorgesehen. Die Entwässerung der Verkehrsflächen der Planstraße A erfolgt über seitlich angeordnete Grünstreifen mit flachen Mulden. Dort wird das Niederschlagswasser gesammelt, vorgereinigt und über Rigolen oder Sickerkörper ortsnah versickert. Auf den privaten Grundstücken ist ebenfalls eine dezentrale Versickerung oder Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers vorgesehen, sofern dies technisch möglich und wasserwirtschaftlich vertretbar ist.

Diese Lösung entspricht den Grundsätzen der naturnahen Regenwasserbewirtschaftung gemäß Art. 37 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) und den Empfehlungen des Arbeitsblatts DWA-A 138. Ziel ist es, den natürlichen Wasserhaushalt zu erhalten und den Oberflächenabfluss zu minimieren.

Der Hochrainweg bleibt in seiner bestehenden Form erhalten und erhält keine neue Entwässerungseinrichtung. Das anfallende Niederschlagswasser wird wie bisher in die angrenzenden Bankettbereiche abgeleitet und versickert dort.

Die Versorgung mit Strom, Gas und Telekommunikation erfolgt durch die jeweils zuständigen Versorgungsunternehmen.

Zur Sicherstellung der Stromversorgung ist im Plangebiet ein Standort für eine Transformatorenstation festgesetzt. Die Fläche liegt im südöstlichen Bereich des Plangebiets entlang der Planstraße A und dient der Errichtung

einer kompakten Trafostation zur Energieversorgung der künftigen Gewerbebetriebe. Die Lage ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A, Planzeichen nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB).

C. UMWELT- UND FACHBEITRÄGE

1 SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG

Zur Ermittlung und Beurteilung der zu erwartenden Geräuschimmissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Greiner, Bericht Nr. 225004 / 2 vom 04.08.2025 durchgeführt.

Ziel der Untersuchung war die Festlegung gebietsbezogener Emissionskontingente gemäß DIN 45691, um die Einhaltung der Richtwerte nach TA Lärm (06/1998, i. d. g. F.) an den maßgeblichen Immissionsorten sicherzustellen.

Das Gutachten weist für das Plangebiet acht Teilflächen (GE 1 bis GE 8) aus, für die in Abhängigkeit von der Lage und der Entfernung zu schutzbedürftigen Nutzungen differenzierte Emissionskontingente festgesetzt wurden. Zur Wahrung der Lärmschutzbelaenge der südlich angrenzenden Gebiete wurden die zulässigen Schallleistungspegel flächenbezogen begrenzt. Gleichzeitig wurde durch die Bildung von Zusatzkontingenten eine ausreichende betriebliche Flexibilität gewährleistet:

- / im Bereich Süd + 3 dB(A)
- / im Bereich West + 2 dB(A).

Die Bewertung erfolgte für den Tag- und Nachtzeitraum unter Ansatz der prognostizierten Verkehrs- und Betriebsabläufe.

Das Ergebnis zeigt, dass bei Einhaltung der festgesetzten Kontingente die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für Gewerbegebiete (65 / 50 dB(A)) an allen relevanten Immissionsorten sicher eingehalten werden.

Damit besteht keine Konfliktsituation mit den angrenzenden Nutzungen.

Die für die Berechnung maßgeblichen Ausgangsdaten (Schallleistungspegel, Emissionskontingente, Zusatzkontingente und Immissionspunkte) sind Bestandteil der Begründungsunterlagen und in der Planzeichnung bzw. den textlichen Festsetzungen referenziert.

Für die Errichtung neuer Gebäude sind die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume gemäß DIN 4109-1:2018-01 auszulegen.

Im Bereich mit nächtlichen Beurteilungspegeln über 45 dB(A) wird der Einbau von fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen empfohlen.

Das Gutachten bestätigt, dass durch die Festsetzung gebietsbezogener Emissionskontingente und die vorgesehene Anordnung der Baukörper eine nachhaltige Verträglichkeit zwischen den gewerblichen Nutzungen innerhalb des Plangebiets und den angrenzenden Gebieten gegeben ist.

Vgl. Anlage F. 3 „Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung“

2 VERKEHRSUNTERSUCHUNG

Zur Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Gewerbeentwicklung wurde durch das Ingenieurbüro PSLV – Bericht vom 23.09.2025 – eine Verkehrsuntersuchung erstellt. Ziel der Untersuchung war die Ermittlung der zu erwartenden Verkehrsbelastungen im Prognosehorizont 2040, die Beurteilung der Leistungsfähigkeit der neuen Einmündung in die Augsburger Straße (St 2069) sowie der bestehenden Knotenpunkte im Umfeld (insbesondere Augsburger Straße / Hochrainweg).

Das Gutachten berücksichtigt die aus dem geplanten Gewerbegebiet resultierenden Neuverkehre sowie die bestehenden Verkehrsströme auf der Augsburger Straße.

Für die Berechnung wurden die Verkehrsbelastungen nach den Regelwerken der HBS 2015 und der RASt 06 ermittelt.

Nach den Ergebnissen der Untersuchung ist die verkehrliche Mehrbelastung durch das Vorhaben gering. Die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) auf der Augsburger Straße steigt um lediglich +0,6 bis +2,2 %, was einer Zunahme von maximal etwa 11 660 Kfz/24 h entspricht.

Der Hochrainweg nimmt keinen zusätzlichen Gewerbeverkehr auf, da die Anbindung ausschließlich über die neu herzustellende Planstraße A erfolgt.

Für den Knotenpunkt Augsburger Straße / Planstraße A wurde im Prognosejahr 2040 eine Qualitätsstufe QSV „B“ nachgewiesen; auch der bestehende Knoten Augsburger Straße / Hochrainweg erreicht weiterhin QSV „B“.

Rückstaus zwischen den Knotenpunkten werden ausgeschlossen. Eine gesonderte Linksabbiegespur ist aufgrund der geringen Verkehrsbelastung nicht erforderlich.

Die erforderlichen Sichtfelder an der neuen Einmündung erfüllen die Vorgaben der RASt 06; entsprechende Sichtdreiecke werden dauerhaft freigehalten.

Die Planstraße A wurde als Stichstraße mit Wendehammer dimensioniert und für den Schwerlastverkehr ausgelegt.

Der Wendehammer gewährleistet die Befahrbarkeit durch Sattelzüge, Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge.

Die Fahrbahnbreite und der Wenderadius wurden entsprechend den Empfehlungen der RAS-Q 96 bemessen.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Erschließung des neuen Gewerbegebiets verkehrlich unbedenklich ist.

Das vorhandene Straßennetz kann die zusätzlichen Verkehrsströme ohne Anpassungsmaßnahmen aufnehmen; verkehrssicherheitsrelevante Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Vgl. Anlage F. 4 „Verkehrsuntersuchung zum geplanten Gewerbegebiet „Nördlich Hochrainweg“

3 BODEN UND WASSER

Das Plangebiet liegt nördlich des Hochrainwegs auf weitgehend ebenem Gelände ohne nennenswerte Geländeneigungen. Der vorhandene Boden besteht aus durchlässigen, kiesig-sandigen Substraten mit guter Versickerungsfähigkeit.

Im Zuge der Erschließung wird die neue Planstraße A etwa 40 cm über dem bestehenden Geländeniveau ausgeführt. Die Fahrbahnoberflächen entwässern seitlich in die begleitenden Grünstreifen, die als flache Mulden zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ausgebildet werden. Diese Mulden dienen ausschließlich der Entwässerung der Verkehrsflächen.

Für die Grundstücke nordöstlich der Planstraße A ist ein leichtes Gefälle in Richtung des nordöstlichen Plangebietesrandes vorgesehen; dort wird das anfallende Niederschlagswasser in die etwa 6 m breiten Grünstreifen abgeleitet und ortsnah versickert.

Die südwestlich der Planstraße A gelegenen Grundstücke entwässern

entsprechend in südwestlicher Richtung in die dort angeordneten Randgrünflächen.

Diese Grünstreifen bilden zugleich den Übergang zu den angrenzenden Freiflächen und stellen die flächenhafte Versickerung sicher.

Eine großräumige Geländemodellierung ist nicht erforderlich. Die Geländeangepassungen beschränken sich auf die Herstellung der Erschließungsstraße und die Ausbildung des für die Entwässerung erforderlichen Höhengefälles.

Die Geländemodellierung hat an den Grundstücksgrenzen zu enden; eine Abführung von Oberflächenwasser auf Nachbargrundstücke ist unzulässig.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird über die Augsburger Straße in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet.

Das Niederschlagswasser wird dezentral über die vorgesehenen Randgrünstreifen und Versickerungsflächen ortsnah versickert.

Diese Lösung entspricht den Grundsätzen der naturnahen

Regenwasserbewirtschaftung gemäß Art. 37 BayWG und den Empfehlungen des Arbeitsblatts DWA-A 138.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Grundwassers sind alle Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gemäß den einschlägigen Vorschriften auszuführen. In Bereichen mit potenziell wassergefährdenden Stoffen (z. B. bei Lagerung oder Umschlag) sind dichte Oberflächen vorzusehen.

Der Schutz des Mutterbodens ist nach § 202 BauGB sicherzustellen. Der anstehende Oberboden ist vor Beginn der Baumaßnahmen fachgerecht zu sichern, getrennt zwischenzulagern und für die Wiederverwendung bei der Begrünung der Freiflächen zu verwenden.

4 GRÜNORDNUNG MIT UMWELTBERICHT

Die detaillierten fachlichen Ausführungen zur Grünordnung, zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie der vollständige Umweltbericht sind im Fachbeitrag der Terrabiota, Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH (Stand 24.11.2025) enthalten, der der Begründung als Anlage beigefügt ist.

Die Inhalte werden im Bebauungsplan berücksichtigt; für weitergehende fachliche Details wird auf den vollständigen Fachbeitrag (Anlage 5) verwiesen.

5 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO

5.1 ZIEL UND LEITBILD

Die gestalterischen Festsetzungen sichern ein ruhiges, geordnetes Erscheinungsbild des Gewerbegebiets und die klare Fassung der Straßenräume. Sie knüpfen an die städtebauliche Grundkonzeption an, wonach die Baukörper entlang des Hochrainwegs und der Planstraße A ausgerichtet sind.
So wird trotz betrieblicher Vielfalt ein einheitliches und funktional stimmiges Gesamtbild erreicht.

5.2 GEBÄUDESTELLUNG	<p>Die Hauptgebäude sind in den Baufeldern GE 1 bis GE 3 parallel zum Hochrainweg, in GE 5 bis GE 8 parallel zur Planstraße A und in GE 4 wahlweise parallel zum Hochrainweg oder zur nördlichen Grundstücksgrenze auszurichten.</p> <p>Diese Orientierung schafft geordnete Baufluchten und betont die lineare Erschließungsstruktur des Gebiets.</p> <p>Untergeordnete Bauteile wie Vorbauten, Rampen oder technische Anbauten dürfen abweichen, sofern dies aus funktionalen Gründen erforderlich ist und das Gesamtbild nicht beeinträchtigt.</p>
5.3 DACHFORMEN UND DACHNEIGUNGEN	<p>Im Plangebiet sind sowohl flach geneigte Dächer als auch Flachdächer zulässig.</p> <p>Die Dachneigungen sind so gewählt, dass die Installation von Photovoltaikanlagen problemlos möglich ist.</p> <p>Firste sind in der Regel parallel zur längeren Gebäudeseite zu führen, um ein ruhiges, einheitliches Erscheinungsbild zu erzielen.</p> <p>Durch diese Regelung wird eine für Gewerbegebäuden typische, funktionale Dachlandschaft ermöglicht, ohne gestalterische Dominanzen zu erzeugen.</p>
5.4 TECHNISCHE ANBAUTEN UND PHOTOVOLTAIK	<p>Auf den Dachflächen der Neubauten sind nach § 44a BayBO Photovoltaikanlagen verpflichtend vorzusehen.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen stehen im Einklang mit dieser gesetzlichen Vorgabe.</p> <p>Technische Aufbauten wie Lüftungs- oder Kälteanlagen, Solar- und PV-Module sind zulässig,</p> <p>sollen jedoch in Gestaltung und Anordnung so ausgeführt werden, dass sie das Gesamtbild nicht wesentlich beeinträchtigen.</p> <p>Blendwirkungen in den öffentlichen Raum sind zu vermeiden.</p>
5.5 ÜBERGANG ZU GRÜN- UND STRASSENRAUM	<p>Die Bebauung wird durch begleitende Grünstreifen gefasst, die die Straßenräume gliedern und den Übergang zwischen Gewerbeflächen und öffentlichem Raum bilden.</p> <p>Diese grünen Übergangszonen sind Bestandteil der städtebaulichen Gestaltung und tragen zur optischen Einbindung der Baukörper in den Straßenraum bei.</p>
5.6 EINFRIEDUNGEN	<p>Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche der Planstraße A sind Einfriedungen mindestens 2,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.</p> <p>Die Festsetzung dient der Wahrung eines offenen, geordneten Straßenraums und der Integration der begleitenden Grünstreifen in das Straßenbild. Durch den Rückversatz der Einfriedungen entsteht ein klarer räumlicher Übergang zwischen öffentlichem und privatem Bereich.</p> <p>Zulässig sind ausschließlich durchlässige, sockellose Zäune (z. B. Stabgitter-, Maschendraht- oder Drahtgitterzäune), die eine transparente Abgrenzung ermöglichen und die Einbindung der Grundstücke in den Straßenraum gewährleisten. Geschlossene Wände, Mauern oder Sockelkonstruktionen würden die gestalterische Offenheit und Durchgrünung des Gebiets beeinträchtigen und sind daher ausgeschlossen.</p> <p>Darüber hinaus tragen die gewählten Konstruktionsvorgaben zur ökologischen Durchlässigkeit des Gebietes bei. Sockellose und bodennahe, offene Zäune ermöglichen Kleintieren wie Igeln, Amphibien, Reptilien oder</p>

kleinen Säugern die Wanderung zwischen den Grünstreifen und den angrenzenden Grundstücken.

Damit wird ein Beitrag zur biotopvernetzenden Funktion der straßenbegleitenden Grünflächen geleistet, ohne die betriebliche Nutzbarkeit der Grundstücke einzuschränken.

Die Festsetzung unterstützt somit sowohl das städtebauliche Ziel eines geordneten, offenen Straßenraums als auch die ökologische Aufwertung durch kleintiergerechte Durchlässigkeit der Einfriedungen.

5.7 GESAMTWIRKUNG

Durch die gleichgerichtete Baukörperstellung, die klare Dachgeometrie und die Einbindung in begrünte Straßenräume entsteht ein ruhiges, geordnetes Gesamtbild.

Das Gebiet fügt sich in Maßstab und Erscheinung in die angrenzenden Gewerbestrukturen ein und bildet einen gestalterisch abgeschlossenen nördlichen Abschluss des Stadtgebiets.

6 STELPLÄTZE UND GRUNDSTÜCKSZUFAHRDEN

Die Festsetzungen zu Stellplätzen und Grundstückszufahrten dienen der Sicherstellung einer geordneten und verkehrssicheren inneren Erschließung. Die Zufahrten werden direkt von der Planstraße A aus erschlossen.

Auf den jeweiligen Betriebsgrundstücken sind die erforderlichen Stellplätze nach den Vorgaben der städtischen Stellplatzsatzung für Kfz- und Fahrradabstellplätze nachzuweisen. Öffentliche Stellplätze innerhalb der Planstraße A sind nicht vorgesehen.

Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit wurden entlang der Planstraße A Bereiche festgelegt, in denen keine Grundstückszufahrten angelegt werden dürfen. Diese zufahrtsfreien Abschnitte befinden sich in Kurvenradien sowie in unübersichtlichen Straßenbereichen, in denen durch eingeschränkte Sichtweiten ein erhöhtes Gefährdungspotenzial bestünde. Die Regelung dient der Sicherung des Begegnungsverkehrs und der Einsehbarkeit im Straßenraum.

Die Anordnung der zulässigen Zufahrten erfolgt in Abstimmung mit der Straßenraumgestaltung.

Ziel ist eine funktionsgerechte, aber zurückhaltende Ausbildung der Einfahrten, um ein ruhiges Straßenbild zu erhalten und Konflikte zwischen an- und abfahrendem Verkehr zu vermeiden. Durch die Ausbildung als Stichstraße mit Wendehammer entstehen keine Durchgangsverkehre.

Die Gestaltung der privaten Stellplatzflächen erfolgt innerhalb der Baugrenzen. Stellplätze dürfen nur in den dafür vorgesehenen Bereichen angelegt werden. Die Oberflächen sind nach den Anforderungen der Stellplatzsatzung wasserundurchlässig auszuführen, soweit dies technisch möglich ist.

Versiegelung

Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrs- und Stellplatzflächen sind – mit Ausnahme der Bereiche, in denen der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt – mit un- oder teilversiegelten Belägen auszuführen.

Eine vollständige Versiegelung ist nur dort zulässig, wo sie aus funktionalen Gründen (z. B. Lkw-Andienung, Rangierbereiche) zwingend erforderlich ist und andere Vorschriften dem nicht entgegenstehen.

Ziel ist es, den natürlichen Wasserhaushalt zu erhalten, die Versickerung zu fördern und die Überwärmung von Flächen zu reduzieren. Das Asphaltieren von Fahrgassen und Andienflächen ist zulässig, wenn die technische Nutzung dies erfordert.

Die Entwässerung der privaten Stellplatz- und Zufahrtsflächen erfolgt über die jeweilige Grundstücksentwässerung in Richtung der vorgesehenen Versickerungsbereiche auf den privaten Flächen bzw. in die Randgrünstreifen gemäß Entwässerungskonzept.

Diese Regelungen tragen dazu bei, dass trotz der intensiven gewerblichen Nutzung eine geordnete, sichere und wasserwirtschaftlich verträgliche Gestaltung der befestigten Flächen gewährleistet bleibt.

D. WEITERE BELANGE

1 BODENDENKMÄLER

Im Bereich des Plangebiets sind derzeit keine Bodendenkmäler bekannt. Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde oder Hinweise auf Bodendenkmäler auftreten, greift die Meldepflicht nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG). In diesem Fall ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Germering oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege zu informieren. Erdarbeiten im Umfeld eines festgestellten Fundes dürfen erst nach Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde fortgesetzt werden.

2 ALTLASTEN / BODENSCHUTZ

Die Flächen der ehemaligen Gärtnerei werden derzeit nicht genutzt. Hinweise auf Altlasten oder Altablagerungen liegen nach aktuellem Kenntnisstand nicht vor. Sollten bei den Erschließungsarbeiten oder beim Bodenaushub Auffälligkeiten im Untergrund festgestellt werden (z. B. Verfärbungen, Geruchsentwicklung, Fremdstoffe), ist gemäß Art. 2 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) die Untere Bodenschutzbehörde des Landratsamts unverzüglich zu informieren und die Arbeiten im betroffenen Bereich sind zu unterbrechen. Die fachgerechte Entsorgung oder Wiederverwertung von Aushubmaterial ist nach den geltenden Vorschriften vorzunehmen.

3 VERKEHRSLÄRM UND SONSTIGE IMMISSIONEN

Das Plangebiet wird im Norden durch die Bundesstraße B 2 begrenzt und im Westen durch die Augsburger Straße (St 2069) erschlossen. Beide Straßen sind die maßgeblichen externen Lärmquellen.

Die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Greiner (Bericht Nr. 225004 / 2 vom 04.08.2025) weist für das Plangebiet Beurteilungspiegel auf, die unterhalb der Immissionsrichtwerte nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm, 06/1998, i. d. g. F.) liegen.

Für den Tagzeitraum ergeben sich an den schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen Beurteilungspiegel unter 65 dB(A), für den Nachtzeitraum unter 50 dB(A). Damit sind keine aktiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Die Ausrichtung der Baukörper und die vorgesehenen Grünstreifen entlang der B 2 tragen zusätzlich zu einer Abschirmung gegenüber Verkehrslärm bei.

Das südlich angrenzende Gewerbegebiet IG 28C verursacht keine unzulässigen Geräuschimmissionen im Plangebiet. Durch die dort bereits wirksamen Emissionsbegrenzungen besteht ein gleichwertiges Schutzniveau.

Sonstige Immissionen, insbesondere Staub- oder Geruchseinwirkungen aus der umgebenden landwirtschaftlichen Nutzung, sind aufgrund der Entfernung und der funktionalen Nutzungstrennung als gering einzustufen. Im Umfeld des Plangebiets befinden sich keine bekannten störfallrelevanten Betriebe oder sonstigen Anlagen, von denen erhebliche Umweltauswirkungen ausgehen könnten.

Insgesamt ist die Immissionssituation als unbedenklich zu bewerten. Die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente sowie der

allgemeinen Lärmschutzanforderungen gewährleistet, dass keine erheblichen Belästigungen oder Störungen für das Plangebiet oder angrenzende Nutzungen entstehen.

4 NACHBARSCHAFTLICHE EINBINDUNG

Die Festsetzung gebietsbezogener Emissionskontingente stellt sicher, dass keine unzulässigen Immissionen auf angrenzende Nutzungen ausgehen. Durch die geplanten Grünstreifen und Pflanzzonen wird zusätzlich eine optische und funktionale Abschirmung zu den angrenzenden Verkehrsflächen und Freiräumen geschaffen. Ein Konflikt mit der Nutzung des südlich angrenzenden Kindergartens ist aufgrund der deutlichen Trennung durch den Hochrainweg und der beschränkten Verkehrsbelastung nicht zu erwarten.

5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN UND SATZUNGEN

Für das Plangebiet gelten die örtlichen Bauvorschriften der Stadt Germering in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

Diese betreffen insbesondere:

- / Satzung über örtliche Bauvorschriften für Werbeanlagen (WerBSt)
- / Satzung über die Zahl, Größe und Beschaffenheit von Kfz-Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen (Stellplatzsatzung KfzFABs)
- / Satzung über die Gestaltung und Ausstattung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke und über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Freiflächengestaltungs- und Gestaltungssatzung)
- / Satzung über die Zulässigkeit und Gestaltung von Dachgauben

Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen im Einklang mit diesen Satzungen. Die städtebaulichen und gestalterischen Vorgaben des Bebauungsplans treten ergänzend hinzu, soweit sie zur Sicherstellung eines einheitlichen Erscheinungsbildes und zur funktionalen Ordnung erforderlich sind.

Die in der Freiflächen- und Gestaltungssatzung festgelegten Anforderungen zur Begrünung unbebauter Flächen, zur Ausbildung der Zufahrten und zur Gestaltung der Außenanlagen gelten für die Baugrundstücke im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans verbindlich fort.

Durch die Kombination aus planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird gewährleistet, dass das geplante Gewerbegebiet in einheitlicher, gestalterisch zurückhaltender Form realisiert wird.

E. VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet nördlich Hochrainweg“ erfolgt im Regelverfahren gemäß §§ 2 ff. Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8 Abs. 3 BauGB (Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans).

Die Durchführung des Verfahrens erfolgte entsprechend den Bestimmungen des BauGB in folgenden Schritten:

- 1 / Der Stadtrat der Stadt Germering hat am [...] den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans gefasst.
- 2 / Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom [...] bis [...] statt.
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im gleichen Zeitraum.
- 3 / Der Stadtrat hat am [...] den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
- 4 / Die öffentliche Auslegung erfolgte vom [...] bis [...].
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde im gleichen Zeitraum durchgeführt.
- 5 / Der Stadtrat hat die während der Auslegung und Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen am [...] nach § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen.
- 6 / Der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB wurde am [...] gefasst.
- 7 / Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am [...].
Der Bebauungsplan tritt damit in Kraft.
- 8 / Germering, den [...]

Oberbürgermeister der Stadt Germering

F. ANLAGEN

- 1 PLANZEICHNUNG** Planzeichnung M. 1:1.000
Stand: 01.12.2025
- 2 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN** Textliche Festsetzungen
Stand: 01.12.2025
- 3 FACHBEITRAG SCHALL** Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung
Bericht Nr. 225004 / 2 vom 04.08.2025
Ingenieurbüro Greiner
Beratende Ingenieure PartG mbB
- 4 FACHBEITRAG VERKEHR** Verkehrsuntersuchung zum geplanten Gewerbegebiet „Nördlich Hochrainweg“, Stand 23.09.2025
Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH
- 5 BEGRÜNDUNG ZUR GRÜNORDNUNG MIT UMWELTBERICHT** Begründung zur Grünordnung mit Umweltbericht
Fassungsdatum: 24.11.2025
Terrabiota, Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH
- 6 SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG (saP)** Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 24.11.2025
Stefanie Mühl, Biologin