

Beschluss-Vorlage 2020/0352 zur Sitzung am 24.09.2020  
des PLANUNGS- UND BAUAUSSCHUSSES

TOP 2

öffentlich

**Betreff:** Bebauungsplan "Kreuzlinger Feld", 2. BA "Sondergebiet Einzelhandel; Gemeinbedarf Schule, Kita"  
Teil 2 - Vorberatung der während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern  
- Vorberatung der während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen  
- Stellungnahme

Finanzielle Auswirkungen? Ja Nein

<u>Kosten laut Beschlussvorschlag:</u>	<u>Kosten der Gesamtmaßnahme</u>	<u>Folgekosten</u>
Euro	(nur bei Teilvergaben)	einmalig
Kosten lt. Kostenschätzung		lfd. jährl.
Euro	Euro	Euro

Veranschlagt im Ergebnis-HH 2020	im Investitions-HH 2020	mit Euro	Produktkonto Haushaltsansatz Bereits vergeben
--	----------------------------	-------------	---

Der zuständige Referent / Die zuständige Referentin  
wurde gehört hat zugestimmt hat nicht zugestimmt

**Sachverhalt:**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 14.01.2020 den Bebauungsplanvorentwurf „Kreuzlinger Feld; 2. BA, Sondergebiet Einzelhandel / Wohnen, Gemeinbedarf Schule / Kita“ befürwortet und beschlossen, mit diesem Plan die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden/Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Der Bebauungsplanvorentwurf konnte in der Zeit vom 12.03.2020 bis 24.04.2020 im Eingangsbereich des Rathauses eingesehen werden. Die Planunterlagen konnten ebenfalls auf der städtischen homepage eingesehen werden.

Die Behörden/Träger öffentlicher Belange wurden parallel beteiligt.

## **Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern**

Es gingen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan „Kreuzlinger Feld, 2. BA, Sondergebiet Einzelhandel/Wohnen, Gemeinbedarf Schule, Kita, keine gesonderten Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern ein.

## **Behörden/Träger öffentlicher Belange**

Es gingen Stellungnahmen vom staatlichen Bauamt Freising, dem Wasserwirtschaftsamt, dem Amperverband ein. Diese haben nur redaktionelle Anregungen, die keiner beschlussmäßigen Behandlung bedürfen. Die LH München und die Gemeinden Gilching und Alling haben keine Einwände gegen die Planung.

Nachfolgende Stellungnahmen bedürfen einer Behandlung:

## **Regierung von Oberbayern, höhere Landesplanungsbehörde**

*Die Regierung von Oberbayern, höhere Landesplanungsbehörde bewertet die Planung wie folgt: Die Planungen zur Gemeinbedarfsfläche sind gem. LEP 8.3.1 (Z) zu begrüßen, da u.a. Schulen und Kinderbetreuungsangebote in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten sind. Dieser Anteil der Planungen steht den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.*

*Die vorgesehene Einzelhandelsnutzung im Sondergebiet Einzelhandel mit Wohnen ist als Einzelhandelsgroßprojekt zu bewerten und fällt somit in den Anwendungsbereich der Ziele LEP 5.3. Die Stadt Germering ist als Mittelzentrum festgelegt (LEP Anhang 1) und somit als Zentraler Ort grundsätzlich für die Ausweisung von Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte geeignet (LEP 5.3.1 (Z)).*

*Der Standort des geplanten Einzelhandelsbetriebes befindet sich derzeit am äußersten westlichen Ortsrand von Germering. Angesichts der Wohnanteile, die im fußläufig erreichbaren Einzugsbereich liegen sowie der im Umfeld aktuell ebenfalls beabsichtigten Wohnbauentwicklung, kann dieser, wenn der bislang fehlende Nachweis einer ortsüblichen Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr im weiteren Verfahren noch erfolgt, als städtebaulich integriert angesehen werden (vgl. LEP 5.3.2 (Z)).*

*Die Festsetzungen sehen für den einen zulässigen Einzelhandelsbetrieb eine maximale Verkaufsfläche von 2500 m<sup>2</sup>, mit mindestens 70 % Nahrungsmitteln im Sortiment, vor. Die geplante Verkaufsfläche entspricht den landesplanerischen Festlegungen (LEP 5.3.3 (Z)).*

*Somit stehen auch die Planungen für das Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.*

Stellungnahme: Gemeinsam mit dem Landratsamt – ÖPNV-Stelle und den Stadtwerken Germering wird ein entsprechendes ÖPNV-Konzept (Standort der Haltestellen) erarbeitet.

## **Beschlussvorschlag**

Der Planungs- und Bauausschuss nimmt die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern, höhere Landesplanungsbehörde zur Kenntnis.

## **Landratsamt Fürstenfeldbruck**

### Ortsplanung:

*Aus ortsplanerischer Sicht bestehen keine Bedenken bezüglich der Aufstellung des Bebauungsplans*

### Festsetzung durch Planzeichnung, Planzeichen, Text und Hinweise

Das Landratsamt gibt zu den Festsetzungen durch Planzeichnung, Planzeichen, Text und Hinweise noch Anregungen, wie Vermaßung, Baugrenzen, Baulinien, usw.

Stellungnahme: Die Anregungen sind redaktioneller Art und werden, sofern umsetzbar, in den Bebauungsplan eingearbeitet. Eine gesonderten Beschlussfassung ist hierzu nicht erforderlich.

### Naturschutz und Landschaftspflege

#### Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung:

Das Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung vom 27.11.2019 von Dr. Hermann Stickroth kommt zwar zu dem Ergebnis, dass von einer erheblichen Betroffenheit der Zauneidechse (geschützte Tierart nach Anhang IV a FFH-RL) und der Vögel nach der Vogelschutzrichtlinie durch den Bebauungsplan nicht auszugehen ist. Trotzdem sind die konfliktvermeidenden Maßnahmen für die Zauneidechse und die Vögel in den Umweltbericht zu übernehmen (Begründung dazu siehe naturschutzfachliche Stellungnahme zum Bebauungsplan „Kreuzlinger Feld 1. BA Wohnen“).

Der Bebauungsplan setzt die Maßnahmen zur Vermeidung von Schädigungen fest (Reptilienzaun an der Baugrenze Nord, Verzicht auf stark spiegelnde Glasfronten und durchsichtige Glasübergänge, Schaffung von Nahrungshabitaten für Siedlungsvögel).

Stellungnahme: Der Empfehlung des Landratsamts/Untere Naturschutzbehörde wird gefolgt. Der Umweltbericht wird entsprechend ergänzt.

Eine gesonderte Beschlussfassung hierüber ist nicht erforderlich.

#### Ermittlung der Ausgleichsflächen (Nr. 6.7 der Begründung zum Bebauungsplan):

Unklar ist die Größe des Baugebiets. In der Begründung wird von 2,5 ha gesprochen, bei der Ermittlung der Ausgleichsfläche ist von 2,1 ha die Rede.

Stellungnahme: Bestehende Erschließungsflächen (Alfons-Baumann-Straße) müssen nicht ausgeglichen werden. Die auszugleichende Fläche beträgt somit 2,1 ha.

Auf der Basis der zukünftig gewählten ergänzten Festsetzungen wird der Faktor neu ermittelt. Es kann ein Faktor von 0,5 im SO als angemessen angesehen werden. An Flächen stehen ca. 80.000 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Damit wären für beide Baugebiete zusammen ein Faktor von 0,575 möglich. Die Empfehlung liegt bei 0,3 – 0,6.

Die Ausgleichsfläche kann im Westen von Germering auf Fl.Nr. 1919 (Nähe Schusterhäusl) nachgewiesen werden. Eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist erfolgt. Der Bebauungsplan wird hierzu ergänzt.

#### Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Grünordnung:

Die Festsetzungen zur Grünordnung sollen verbessert und ergänzt werden. Es fehlen Festsetzungen zur Durchgrünung des Baugebiets mit Bäumen, zur Pflanzung von Sträuchern (s. auch Lebensräume für Vögel von Dr. Stickroth), Fassadenbegrünung, Festsetzung der Pflanzgrößen. Eine Liste mit empfehlenswerten, für das Stadtklima geeigneten Gehölzen sollte unter Hinweisen zu finden sein.

Auch die Festsetzung „Dachbegrünung“ soll konkretisiert werden (erforderliche Substratdicke und Begrünungsart).

Stellungnahme: Eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist erfolgt. Der Bebauungsplan wird entsprechend ergänzt. Eine gesonderte Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

### Immissionsschutz

*In der Verträglichkeitsuntersuchung wurden Feuerwehreinsätze unter Nutzung des Martinshorns nicht ermittelt und bewertet. In der Untersuchung wird lediglich angemerkt, dass bei Noteinsätzen das Martinshorn zum Einsatz kommt.*

*Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen daher erhebliche Bedenken gegen eine Festsetzung eines „Sondergebietes Einzelhandel mit Wohnen“ in unmittelbarer Nähe zu einer bestehenden Feuerwehr. Von Seiten des Immissionsschutzes wird der Stadt Germering empfohlen auf den Wohnanteil in dem Sondergebiet „Einzelhandel und Wohnen“ zu verzichten.*

*Für eine Abwägung zwischen dem Erfordernis des Einsatzes des Martinshorns und den Belangen des Immissionsschutzes (zu erwartende Lärmbelastung an dem festgesetzten Wohnbauanteil in dem Sondergebiet) ist es aus der Sicht des Immissionsschutzes deshalb erforderlich, dass von Seiten des Gutachters Werte zu der Höhe der zu erwartenden Überschreitung der zulässigen Immissionswerte vorgelegt werden.*

*Nur so kann eine Abwägung der Belange durchgeführt werden.*

**Stellungnahme:** Das Dipl.Ing. Büro Greiner wurde mit einer entsprechenden Bewertung des beschriebenen Sachstandes beauftragt. Als Ergebnis daraus wird folgende ergänzende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

#### **Geräusche der freiwilligen Feuerwehr**

Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse bei Noteinsätzen der Freiwilligen Feuerwehr Unterpfaffenhofen (Einschalten des Martinshorns auf dem Betriebsgelände Fl.Nr. 139/1) darf in Schlafräumen nachts ein Maximalpegel von 40 dB(A) nicht überschritten werden. Die Einhaltung dieses Wertes ist durch entsprechenden passiven Schallschutz sicherzustellen

Weitere Stellungnahmen von Behörden/Trägern öffentlicher Belange oder dem Umweltbeirat die einer Behandlung im Gremium bedürfen, gingen nicht ein

#### **Weiteres Verfahren:**

Der Bebauungsplan „Kreuzlinger Feld, 2. BA, Sondergebiet Einzelhandel/Wohnen, Gemeinbedarf Schule/Kita“, die Begründung sowie der Umweltbericht werden entsprechend den Anregungen des Landratsamts Fürstfeldbruck überarbeitet.

Dem Stadtrat kann der Billigungsbeschluss empfohlen werden.

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat, für den Bebauungsplan „Kreuzlinger Feld, 2. BA, Sondergebiet Einzelhandel/Wohnen, Gemeinbedarf Schule/Kita“ den Billigungsbeschluss zu fassen.

Abstimmungsergebnis

S. Köppl  
Sachbearbeiterin  
genehmigt OB

J. Thum  
Stadtbaumeister

PBA24092020TOP2oeff BPlan Planzeichnung SO

PBA24092020TOP2oeff BPlan Text SO