

Beschluss-Vorlage 2021/0295 zur Sitzung am 28.09.2021  
des PLANUNGS- UND BAUAUSSCHUSSES

TOP 2

öffentlich

**Betreff:** Bebauungsplan "Kreuzlinger Feld, 2. BA, Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen, Gemeinbedarf Schule und Kita"  
- Vorberatung der während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit  
- Beschlussempfehlung weiteres Verfahren

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<br>im Ergebnis-HH<br>2021 | im Investitions-HH<br>2021 | mit<br>Euro | Produktkonto<br>Haushaltsansatz<br>Bereits vergeben |
|--|----------------------------|-------------|---|

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

**Sachverhalt:**

Der Bebauungsplan-Entwurf „Kreuzlinger Feld, 2. BA, Sondergebiet Einzelhandel/ Wohnen Gemeinbedarf Schule/KiTa“ in der Fassung vom 19.01.2021 ergänzt durch Stadtratsbeschluss vom 16.03.2021 lag in der Zeit vom 20.05.2021 bis 16.07.2021 öffentlich aus.

Die Behörden/sonstige Träger öffentlicher Belange wurden parallel beteiligt.

Der Bebauungsplan-Entwurf liegt als Anlage 1 der Beschlussvorlage bei. Die Begründung mit Umweltbericht (47 Seiten) liegt elektronisch bei.

Nachfolgende Behörden/sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

**Regierung von Oberbayern – höhere Landesplanungsbehörde**

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt mit Schreiben vom 16.06.2021 folgende Stellungnahme ab:

*„Zu den o.g. Bauleitplanungen wurde bereits mit den Schreiben vom 28.02.2020 sowie 02.03.2020 Stellung genommen und für weite Bereiche keine grundsätzlichen Einwände geäußert. Allerdings wurde festgestellt, dass für die gem. LEP 5.3.2 (Z) erforderliche städtebaulich integrierte Lage des geplanten Einzelhandelbetriebes als zwingendes Kriterium noch der Nachweis einer ortsüblichen Anbindung an den ÖPNV zu erbringen sei.*

*Die Planunterlagen liegen nun erneut vor. In den Begründungen wird dargelegt, dass durch eine ca. 250 m entfernte Bushaltestelle eine entsprechende, fußläufig zu erreichende Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr gegeben sei, eine Haltestelle im unmittelbaren Umfeld des Einzelhandelsvorhabens bei Bedarf nachgerüstet werden könne.*

*Die weiteren Planinhalte veranlassen keine veränderte Bewertung. Die Planungen stehen somit den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.“*

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde vom 16.06.2021 wird zur Kenntnis genommen.

### **Abstimmungsergebnis**

#### **Landratsamt Fürstenfeldbruck**

Das Landratsamt Fürstenfeldbruck gibt mit Schreiben vom 12.07.2021 nachfolgende Stellungnahme ab

#### ***Festsetzungen durch Planzeichnung***

*Es sollte erläutert werden, warum bei den Bauräumen entlang der nördlich angrenzenden Straße das Mindestmaß für die zulässigen Wandhöhen erhöht wurde.*

#### Stellungnahme:

Der Anregung kann gefolgt werden und die Begründung dahingehend ergänzt werden, dass das Mindestmaß erhöht wurde, um den Schallschutz für die hinterliegenden Grundstücke sicherzustellen.

*Die Festsetzung der Gebäude als Grenzbebauung über Baulinien fehlt im Festsetzungskatalog und sollte dringend ergänzt werden. Das Heranrücken der Baugrenze an die Grundstücksgrenze ist zur Umsetzung der gewünschten Bebauung nicht ausreichend.*

#### Stellungnahme:

Die Notwendigkeit von Baulinien kann nicht gesehen werden. Der Grenzanbau wird über die Festsetzung einer abweichenden Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO sichergestellt.

Gebäude können ausschließlich innerhalb der Baugrenzen entstehen, welche der Planzeichnung zu entnehmen sind. Sollten sich aufgrund von Grundstücksteilungen neue Grundstücksgrenzen ergeben oder werden Gebäude an bestehende Grenzen angebaut, sind diese als Grenzanbauten herzustellen. Die Bestimmtheit der Festsetzung wird daher nicht in Frage gestellt.

*Bei den festgesetzten Wandhöhen sollte konkretisiert werden, dass es sich um Höchstmaße in Metern handelt (siehe Planzeichen WH 6,75 bzw. WH 13,75).*

#### Stellungnahme:

Aus Gründen der Rechtsklarheit kann das Planzeichen, wie in den textlichen Festsetzungen bestehend, um die Angabe „m“ ergänzt werden.

*Für die dargestellten Flächen für (öffentliche) PKW-Stellplätze an der Alfons-Baumann-Straße sollte ein Planzeichen gem. Anlage zur PlanzV und die jeweilige Zweckbestimmung ergänzt werden. Es sollte hinreichend begründet und auch in der Planzeichnung gekennzeichnet werden, welche Stellplätze Besucherstellplätze sind und welche der Öffentlichkeit dienen.*

*Auch die gewünschte Begrünung der Stellplatzflächen sollte festgesetzt werden (siehe Hinweise durch Planzeichen).*

#### Stellungnahme:

Die detaillierte Festsetzung der Nutzung von Flächen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen erscheint nicht erforderlich und ist auch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Straßenverkehrsrechtliche Anordnungen sind im Bebauungsplan nicht festsetzbar. Die Stadt möchte sich hier den Entscheidungsspielraum offenhalten, um flexibel auf die kommende Entwicklung reagieren zu können (Urbanes Gebiet (MU), Sportanlagen, KiTa usw.). In der Erschließungsplanung der Stadt wird über die genaue Lage von Stellplätzen, deren Nutzungsziel (Besucher, Öffentlichkeit) und den Verlauf von Fuß- und Radwegen entschieden.

*Zur besseren Lesbarkeit sollte auf die farbliche Umrandung zur Abgrenzung der Art der baulichen Nutzung verzichtet werden. Das Planzeichen zur Abgrenzung der Nutzung in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung ist ausreichend („große Knödellinie“).*

#### Stellungnahme:

Die farbige Abgrenzung der Art der baulichen Nutzung stellt insbesondere die Anwendung der Berechnung der GRZ klar. Vielfach wird sich an den „weißen“ Flächen orientiert, was zu einem falschen Ergebnis bei der Ermittlung der GRZ führt. Das geschieht vor allem dann, wenn öffentliche oder private Grünflächen festgesetzt werden, da diese dann einen eigenständigen Gebietscharakter haben (§ 9 Abs. 1 Nr. 15) und bei der Berechnung der GRZ entfallen.

### **Festsetzungen durch Planzeichen und Text, Hinweise**

*Um Doppelnennungen zu vermeiden, empfehlen wir, die Satzungsteile A und B aufeinander abzustimmen.*

#### Stellungnahme:

Die Bezeichnung A) Festsetzungen durch Planzeichen kann durch A) Planzeichnung geändert werden.

#### *Zu B 2.1:*

*Zur Ermittlung der Grundflächenzahl ist die Grundstücksfläche maßgebend. Da die bestehenden Flurstücksgrenzen aufgehoben werden und um dem Wunsch nach einer teilweise verbindlichen Grenzbebauung (evtl. mit Abmarkung neuer Flurstücksgrenzen) gerecht zu werden, empfehlen wir zur Vermeidung von Unklarheiten, die maximal zulässige Grundfläche GR je Bauraum mit einem absoluten Wert festzusetzen.*

#### Stellungnahme:

Die beteiligten Planer und die Stadtverwaltung haben sich unter Abwägung der Vor- und Nachteile und mit anwaltschaftlicher Beratung auf die Variante mit der GRZ als besserer Lösung geeinigt, um im Hinblick auf die großen Bauräume, die über unterschiedliche Grundstücke verlaufen, ein sog. „Windhunderennen“ in Bezug auf eine absolute festgesetzte GR zu verhindern. Eine Änderung ist nicht angezeigt.

#### *Zu B 2.3:*

*Es bestehen weiterhin Bedenken bezüglich dieser Festsetzung, da im Falle einer beidseitigen Über-*

*nahme der jeweils höheren, zulässigen Wandhöhe die viergeschossigen Gebäude um 3 m verlängert werden können. Zur Vermeidung von Unklarheiten sollte diese Festsetzung überprüft werden.*

Stellungnahme:

Die Grenze kann nur in eine Richtung überschritten werden. Somit ergibt sich eine maximale Verlängerung um 1,50 m. Mit der zulässigen Überschreitung um 1,50 m soll die Möglichkeit bestehen, sich ergebende Dachüberstände, Gebäudevorsprünge und Ähnlichem im Genehmigungsverfahren bauen zu können. Im Verhältnis zur Höhe der Gebäude sind Wesentliche städtebauliche Auswirkungen durch die Festsetzung nicht zu erwarten. Selbst die Baugrenzen lassen einen weitaus größeren Spielraum zu den vorgeschlagenen Hauptbaukörpern zu. Auch die Bestimmtheit ist insoweit gewahrt, als dass das Maß der Wandhöhe durch die max. zulässige Wandhöhe jeweils gedeckelt ist.

*Zu B 9.2:*

*Zur Verbesserung des Stadtklimas wird angeregt, eine Begrünung aller Dachflächen (je nach Nutzung) festzusetzen.*

Stellungnahme:

Nachdem die Dachflächen der unteren Geschosse auch als Terrasse dienen können, soll es bei der bisherigen Regelung bleiben.

**Begründung**

*Zu E 4:*

*Der Planung sollte das aktuelle, rechtsgültige Landesentwicklungsprogramm Bayern (Stand 01.01.2020) zu Grunde gelegt werden.*

Stellungnahme:

Die Begründung wird entsprechend redaktionell ergänzt.

*Zu E 6.1:*

*Der erwähnte Bedarf nicht zulässiger Nutzungen innerhalb des Gebietes sollte weiterhin konkretisiert werden. Zur Vermeidung von Individualverkehr wird generell empfohlen, möglichst viele benötigte Nutzungen quartiersintern abzudecken.*

Stellungnahme:

Die Definition der nicht zulässigen Nutzungen ergibt sich aus den Festsetzungen und muss nicht weiter konkretisiert werden. Die Anregungen in Bezug auf den Individualverkehr dienen der Kenntnisnahme.

*Zu E 6.1:*

*Es werden Festsetzungen zur Wandhöhe und nicht zur Gebäudehöhe getroffen. Die Gebäudehöhe wird definiert über die Höhe des bestehenden bzw. geplanten Geländeverlaufs in Verbindung mit der Wandhöhe. Eine Ergänzung der Geländehöhen wäre empfehlenswert.*

Stellungnahme:

Die Gebäudehöhe ist über die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden in m ü. NN hinreichend definiert. Geländehöhen sollen nicht festgesetzt werden, damit das städtebauliche Ziel erreicht werden kann, da das ganze Planungskonzept mit unterschiedlichen Höhen die Gestaltung des Gebietes ergibt.

*Zu E 6.5:*

*Die Zulässigkeit von ausschließlich Flachdächern widerspricht der Festsetzung B 6.1. Dies sollte angepasst werden.*

*Die Festsetzung der gewünschten Fassadenfarben und -materialien sollte dringend ergänzt werden.*

Stellungnahme:

Die Beschreibung zielt darauf ab, dass Flachdächer begrünt werden und nicht ausschließlich begrünte Flachdächer zulässig sind. Die Begründung kann entsprechend redaktionell ergänzt werden.

Der Verzicht auf einen überdimensionierten Festsetzungskatalog zur Gebäudegestaltung, soll den erforderlichen Spielraum schaffen, um u. a. auf die Anforderungen an den Umwelt- und Klimaschutz eingehen zu können wie z.B. Fassadenbegrünung oder Holzfassaden.

### **Naturschutz und Landschaftspflege**

*Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen gegen den Bebauungsplan-Entwurf Bedenken.*

#### **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:**

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ist Bestandteil des Umweltberichtes und wird explizit als Anlage unter 9. genannt. Eine Doppelaufistung der Vermeidungsmaßnahmen wird nicht als erforderlich angesehen.

#### **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:**

Die Flächenstatistik unter 9. der Begründung kann dahingehend ergänzt werden, dass ein Teil der öffentlichen Verkehrsflächen besteht (4.320 m<sup>2</sup>, Flur-Nrn. 151 und 158/4), welche nicht ausgeglichen werden müssen.

#### **Ausgleichsflächenkonzept**

**Fl.-Nr.: 447/0 der Gemarkung Alling**

**Fl.-Nr.: 667/0 der Gemarkung Alling**

**Fl.-Nr.: 1919/0 der Gemarkung Germering**

*Die Fläche ist als Ausgleichsfläche geeignet. Hier soll ebenfalls eine artenreiche Fettwiese mit Einzelgehölzen geschaffen werden.*

**Fl.-Nr.: 1483/2 der Gemarkung Germering**

*Das Konzept ist noch zu konkretisieren. Saatgut und Pflanzmaterial, Herstellungszeit der Biotoptypen sowie Pflegemaßnahmen und die Unterlassung bestimmter Handlungen sind für die einzelnen Flächen festzulegen. Sind die Ausgleichsflächen in privater Hand, sind sie durch eine Eintragung ins Grundbuch dinglich als beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu sichern. Bei regelmäßiger erforderlicher Pflege ist zusätzlich eine Reallast über die Herstellungszeit der einzelnen Biotope erforderlich.*

*Die Gemeinde Alling sollte über die Planungen auf ihrer Gemarkung informiert werden.*

*Die Festsetzung 9.8 „Ausgleichsmaßnahmen“ sollte die entsprechenden Flächen auf Germeringer Flur*

*mit Flurnummern für die Zuordnung des Ausgleichs mit dem Eingriff enthalten.*

#### Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Grünordnung

*Die Festsetzungen zur Grünordnung sollten 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“ sollte konkretisiert werden (erforderliche Substratdicke und Begrünungsart).*

#### Stellungnahme:

Die Stellungnahme bezieht sich scheinbar nicht auf den Entwurf des Bebauungsplanes. Sämtliche Anregungen sind in der vom Stadtrat am 16.03.2021 beschlossenen Fassung bereits berücksichtigt. Dadurch, dass ausschließlich Flächen auf Germeringer Flur (Nr. 1919) erfolgen, sind keine Vereinbarungen über die übliche Beteiligung der Nachbargemeinde hinaus erforderlich.

Eine Änderung der Planung ist daher nicht veranlasst.

Die Stadt hat im Zuge des abgeschlossenen städtebaulichen Vertrages die Umsetzung und rechtliche Sicherung der Maßnahme auf der Fläche vorab sichergestellt.

#### **Beschlussvorschlag**

Den Anregungen des Landratsamts Fürstenfeldbruck werden zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich hierdurch, mit Ausnahme von redaktionellen Änderungen, keine Änderung der Planung.

#### **Abstimmungsergebnis**

Die Stellungnahmen der Bayernwerk Netz, der Deutschen Bahn und des Wasserwirtschaftsamts sind identisch mit den Stellungnahmen zum Bebauungsplan „Kreuzlinger Feld, 1. BA, Wohnen“. Dies gilt auch für die Stellungnahmen des Bund Naturschutz in Bayern e.V. und des ADFC.

Insofern wird hierauf verwiesen.

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Planungs- und Bauausschuss übernimmt die Beschlussvorschläge aus der Beschlussvorlage 2021/0952 zum Bebauungsplan „Kreuzlinger Feld, 1. BA, Wohnen“ zu obigen Trägern öffentlicher Belange sowie des Bund Naturschutz in Bayern e.V. und des ADFC.

#### **Abstimmungsergebnis**

#### **Öffentlichkeitsbeteiligung**

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung ging ein Schreiben zum Bebauungsplan „Kreuzlinger Feld, 2. BA, Sondergebiet Einzelhandel/ Wohnen Gemeinbedarf Schule/KiTa“, von einer Bürger\*in ein und liegt als Anlage bei.

Auf Grund des Datenschutzes wird das Schreiben anonymisiert.

#### **Schreiben vom 15.07.2021**

### Stellungnahme:

Zu 1.

In der Begründung wird unter 6. Planungskonzept explizit unter 6.2 das Maß der Nutzung bereits hinreichend erläutert, weshalb von den Orientierungswerten der BauNVO abgewichen werden darf. Dort ist auch beschrieben, dass die Tiefgaragenplätze unter anderem auch für die Einzelhandelsbetriebe dienen sollen. Des Weiteren ist unter 6.4 Verkehrskonzept erläutert, dass die Tiergaragenzufahrten, dem Rahmenkonzept folgend, im Nord-Westen des Gebietes angelegt werden. Weitergehende Erläuterungen sind nicht erforderlich.

Zu 2.

Der Bebauungsplan schafft lediglich das Baurecht für die beabsichtigte Nutzung. Sofern Wohnungen errichtet werden, ist es eher unwahrscheinlich, dass die Zugänge zu den Wohnungen über einen gemeinsamen Eingang mit den öffentlichen Gebäuden angebunden werden. Die Schutzmaßnahmen für Personen sind ebenfalls nicht Bestandteil der Bauleitplanung.

Zu 3.

Wird berücksichtigt, dass im SO im Erdgeschoss Wohnen nicht zulässig ist und in der Fläche für den Gemeinbedarf Schule oder Kindergarten vorgesehen ist, kann festgestellt werden, dass das Erdgeschoss jeweils deutlich höher ausgeführt werden muss. Gleichzeitig wird den Anforderungen an die ökologische Bauweise mit Lüftungseinrichtungen innerhalb der Gebäude Rechnung getragen. Um diesen Ansprüchen gerecht zu werden und etwas Spielraum bei der Planung der Gebäude zu erhalten, sind die genannten Gebäudehöhen dem Planungsziel angemessen gewählt. Die Anzahl von Stockwerken muss im Vergleich zum Wohngebiet hier anders betrachtet werden.

Zu 4.

Es wird auf § 30 Abs. 1 BauGB verwiesen, wonach im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ein Vorhaben zulässig ist, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Insofern kann den Bedenken nicht gefolgt werden.

### **Beschlussvorschlag**

Die Anregung werden zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen an der Planung

### **Abstimmungsergebnis**

Sollten bei Schreiben von Bürger\*innen zum Bebauungsplan „Kreuzlinger Feld, 1. BA, Wohnen“ Bezüge zum gegenständlichen Bebauungsplan hergestellt worden sein, sind diese dort abgehandelt.

### **Beschlussvorschlag**

Der Planungs- und Bauausschuss übernimmt die Beschlussvorschläge zu den Anregungen der Bürger\*innen aus der Beschlussvorlage 2021/0295 zum Bebauungsplan „Kreuzlinger Feld, 1. BA, Wohnen“, soweit sie den 2. BA betreffen.

### **Abstimmungsergebnis**

### **Weiteres Verfahren:**

Sollte der Planungs- und Bauausschuss den Beschlussempfehlungen der Verwaltung folgen, wird der Bebauungsplan sowie die Begründung mit Umweltbericht entsprechend überarbeitet.

Mit dem überarbeiteten Bebauungsplan „Kreuzlinger Feld, 2. BA., Sondergebiet Einzelhandel mit Wohnen und Gemeinbedarf Schule und KiTa“ kann dann der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB gefasst werden.

### **Beschlussvorschläge:**

a) Der Planungs- und Bauausschuss stimmt den Beschlussvorschlägen der Verwaltung zu.

### **Abstimmungsergebnis**

b) Der Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat, den überarbeiteten Bebauungsplan „Kreuzlinger Feld, 2. BA., Sondergebiet Einzelhandel mit Wohnen und Gemeinbedarf Schule und KiTa“ als Satzung nach § 10 Abs. 1 BauGB zu beschließen.

### **Abstimmungsergebnis**

”

S. Köppl  
Sachbearbeiterin  
genehmigt OB

J. Thum  
Stadftbaumeister

PBA28092021TOP2oeff Anlage2 BuergerIn  
PBA28092021TOP2oeff SO BPlan BegrUmweltbericht 19072021  
PBA28092021TOP2oeff SO BPlan Planzeichnung 19072021  
PBA28092021TOP2oeff SO BPlan TEXT 19072021