
Begründung und Umweltbericht zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes

Bereich Kreuzlinger Feld

STADT GERMERING 8. Änderung des Flächennutzungsplanes Bereich Kreuzlinger Feld“	Arbeitsgemeinschaft KreuzlinGER Ammann Albers Bohn Dehm	Begründung mit Umweltbericht Fassung vom 12.10.2021	Seite 1 von 9
---	--	--	--------------------------------

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Einführung	3
2.	Übergeordnete Planungen	4
3.	Beschreibung und Zielnutzung der Änderung	6
4.	Umweltbericht	9

1. EINFÜHRUNG

1.1 Lage des Plangebietes

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes befindet sich am westlichen Stadtrand von Germering im Ortsteil Unterpfaffenhofen.



Abb. 1: Auszug aus der WEB-Karte, © Daten:geoportal.bayern.de

Im Norden werden die Bereiche von der Bahnlinie München-Herrsching und angrenzend der Landsberger Straße begrenzt. Im westlichen Änderungsbereich befinden sich derzeit ein Gartenbaubetrieb, Lagerflächen sowie das Haus der Freiwilligen Feuerwehr Unterpfaffenhofen. Der übrige Bereich ist derzeit landwirtschaftliche Nutzfläche.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Änderung des Flächennutzungsplanes

Ziele und Zwecke der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes sind die planungsrechtliche Grundlage für eine großflächige Wohnbauentwicklung und zusätzlich mit sozialen und kulturellen Einrichtungen, die Ansiedelung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes zur Nahversorgung sowie zur Erweiterung von Gemeinbedarfsflächen (Kita, Schule) zu schaffen.

Hierzu werden die Bebauungspläne IG „Kreuzlinger Feld – 1. BA, Wohnen“ sowie „Kreuzlinger Feld, 2. BA - Sondergebiet Einzelhandel mit Wohnen und Gemeinbedarf Schule und KiTa“ aufgestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

STADT GERMERING 8. Änderung des Flächennutzungsplanes Bereich Kreuzlinger Feld"	Arbeitsgemeinschaft KreuzlinGER Ammann Albers Bohn Dehm	Begründung mit Umweltbericht Fassung vom 12.10.2021	Seite 3 von 9
---	---	--	--------------------------------

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Die Stadt Germering ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern als Mittelzentrum eingestuft und liegt im Verdichtungsraum der Metropole München. Im Regionalplan der Region München (14) ist Germering als Siedlungsschwerpunkt im Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum kategorisiert. Die Stadt Germering liegt zudem an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung.

Wesentliche Ziele und Grundsätze des LEP Bayern und des Regionalplanes der Region München (14), die bei der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes zu beachten sind, sind u.a. die Folgenden:

2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2020

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen. (1.1.1 (Z));
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (3.1 (G))
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. [...]. (3.2 (Z))
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]. (3.3 (Z))

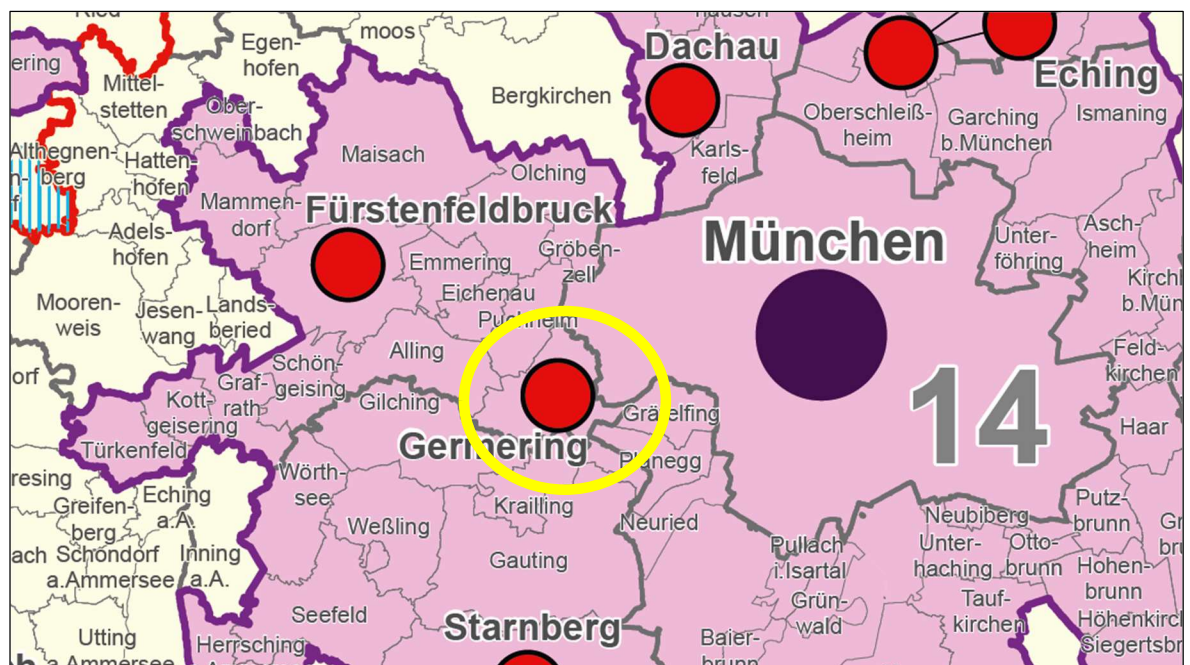


Abb. 2: Ausschnitt aus dem LEP Bayern, Anhang 2 Strukturkarte, Stand 1. März 2018

STADT GERMERING 8. Änderung des Flächennutzungsplanes Bereich Kreuzlinger Feld"	Arbeitsgemeinschaft KreuzlinGER Ammann Albers Bohn Dehm	Begründung mit Umweltbericht Fassung vom 12.10.2021	Seite 4 von 9
---	---	--	--------------------------------

2.2 Regionalplan der Region München (14)

- Die Region München und ihre Teilräume sollen als attraktiver Lebensraum [...] im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung gesichert und weiterentwickelt werden. (A I, 1.1(G))
- Die Mittelzentren und Siedlungsschwerpunkte im Stadt- und Umlandbereich München sollen gestärkt werden und auch Aufgaben höherer Zentralitätsstufen erhalten können. (A I, 2.1.1.2(G))
- In der äußeren Verdichtungszone im großen Verdichtungsraum München sollen als Übergangsbereich zwischen Verdichtungsraum und ländlichem Raum
 - die zentralörtlichen Versorgungsstrukturen gestärkt und weiterentwickelt
 - einer Suburbanisierung entgegengewirkt
 werden (A I, 2.1.2(G))
- Eine ressourcenschonende Siedlungsstruktur soll angestrebt werden. (B II, 1.1(G))
- Die Siedlungsentwicklung soll zur Größe der vorhandenen Siedlungseinheiten in einem angemessenen Verhältnis stehen. (B II, 1.3(G))
- In der gesamten Region soll die Wohnsiedlungsentwicklung einer Gemeinde die Deckung des Bedarfs ihrer Bevölkerung sowie einer nicht unverhältnismäßigen Bevölkerungszuwanderung umfassen (...). (B II, 2.1(Z))
- Die für die Region typische Siedlungsstruktur soll grundsätzlich erhalten und unter Beibehaltung der großräumig auf den Verdichtungskern zuführenden Freiräume so weiterentwickelt werden, dass keine durchgehenden Siedlungsbänder entstehen. (B II, 4.1.2(G))
- Auf die Ausweisung und Bereitstellung von ausreichendem Wohnbauland und eine bedarfsgerechte jährliche Bereitstellung von Wohnraum soll hingewirkt werden. (B II, 5.1.1(G))
- Es soll darauf hingewirkt werden, dass in den Wohnsiedlungsgebieten ausgewogene und integrationsfähige Sozialstrukturen entstehen oder erhalten bleiben. (B II, 5.1.4(G))

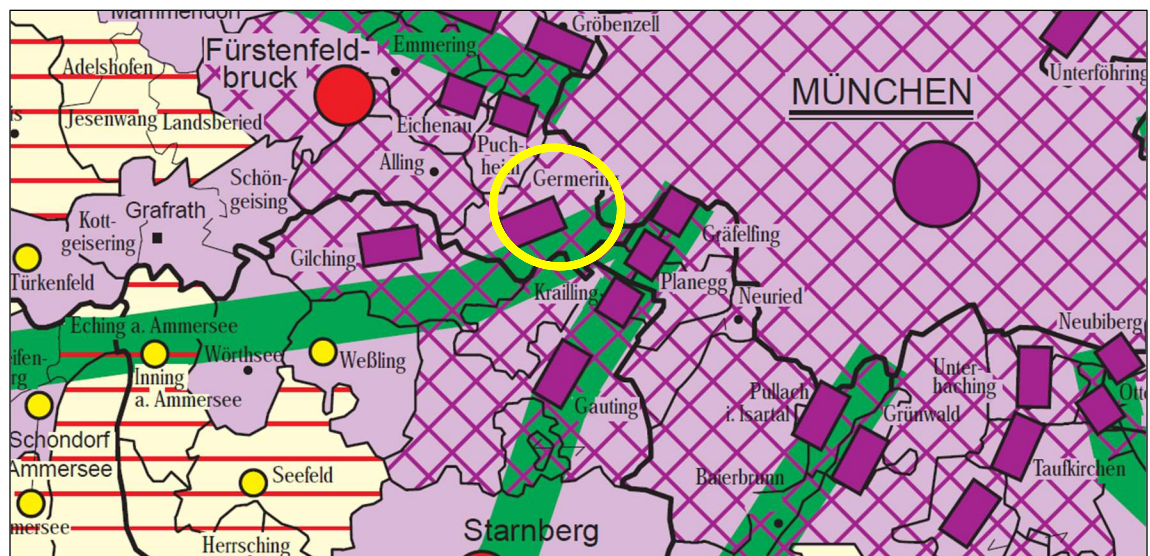


Abb. 3: Ausschnitt aus dem RP 14 – Karte 1 Raumstruktur

STADT GERMERING 8. Änderung des Flächennutzungsplanes Bereich Kreuzlinger Feld*	Arbeitsgemeinschaft KreuzlinGER Ammann Albers Bohn Dehm	Begründung mit Umweltbericht Fassung vom 12.10.2021	Seite 5 von 9
---	---	--	--------------------------------

2.3 Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP Bayern und des Regionalplan der Region München (14)

Die Stadt Germering beabsichtigt mit o. g. Vorhaben die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere Bebauung zu schaffen. Auf dem Plangebiet im Südwesten von Germering („Kreuzlinger Feld“, insg. ca. 13,2 ha) soll im Flächennutzungsplan im Zuge dessen 8. Änderung Wohnbaufläche (insg. ca. 10,3 ha), Urbanes Gebiet (insg. ca. 0,19 ha), Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule und Kindertagesstätte (insg. ca. 2,3 ha) sowie ein Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen (ca. 0,4 ha) dargestellt werden. Derzeit ist im Planungsriff Gewerbegebiet, Wohnbaufläche und Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Lediglich am Westrand des Gebietes, auf dem Gelände einer Gärtnerei (ca. 1 ha), besteht noch keine Darstellung als Siedlungsfläche, hier soll zukünftig Wohnbaufläche neu dargestellt werden.

1. BA, Wohnen

Mit dem parallel im Verfahren befindlichen, o. a. Bebauungsplan soll als 1. Bauabschnitt des Gesamtareales ein unmittelbar an bestehendes Wohngebiet angrenzender Bereich (insg. ca. 6,3 ha) im Wesentlichen als Allgemeines Wohngebiet sowie Urbanes Gebiet (ca. 1 ha) festgesetzt werden. Die Bebauung ist mit verdichtetem Geschosswohnungsbau vorgesehen.

Das Plangebiet befindet sich in einem Gebiet, das als Hauptsiedlungsbereich im Regionalplan München festgelegt ist und daher für Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt (RP 14 B II G 2.1).

Im Rahmen des Bebauungsplanes ist durch Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen ausgeschlossen (vgl. LEP-Ziel 5.3.1.).

Die Ansiedlung unterschiedlicher Einzelhandelsbetriebe ist aufgrund der Grundstücksverhältnisse und der -größe nicht zu erwarten.

Grundsätzlich stehen die Planungen den Erfordernissen der Raumordnung gemäß Stellungnahme der Regierung von Oberbayern vom 02.03.2020 nicht entgegen.

2. BA, Sondergebiet Einzelhandel mit Wohnen und Gemeinbedarf Schule und KiTa

Mit dem parallel im Verfahren befindlichen, o.a. Bebauungsplan soll als 2. Bauabschnitt ein im Westen des Gesamtareales befindlicher Bereich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel mit Wohnen“ (ca. 0,4 ha) sowie eine Fläche für den Gemeinbedarf „Schule und KiTa“ (ca. 1,6 ha) festgesetzt werden. Im Sondergebiet soll im Erdgeschoss ein großflächiger Einzelhandelsmarkt mit Verkaufsflächen bis zu 2500 m² und dem Nutzungszweck dienenden Nebenanlagen zulässig sein, der Einzelhandelsmarkt muss ein Sortiment von mindestens 70% Lebensmitteln aufweisen.

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.

STADT GERMERING 8. Änderung des Flächennutzungsplanes Bereich Kreuzlinger Feld“	Arbeitsgemeinschaft KreuzlinGER Ammann Albers Bohn Dehm	Begründung mit Umweltbericht Fassung vom 12.10.2021	Seite 6 von 9
---	--	--	--------------------------------

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).

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 als städtebaulich integriert angesehen werden (vgl. LEP 5.3.2 (Z)).

Die Festsetzungen sehen für den einen zulässigen Einzelhandelsbetrieb eine maximale Verkaufsfläche von 2500 m², mit mindestens 70 % Nahrungsmitteln im Sortiment, vor. Die geplante Verkaufsfläche entspricht den landesplanerischen Festlegungen (LEP 5.3.3 (Z)).

Grundsätzlich stehen die Planungen den Erfordernissen der Raumordnung gemäß Stellungnahme der Regierung von Oberbayern vom 28.02.2020 nicht entgegen.

STADT GERMERING 8. Änderung des Flächennutzungsplanes Bereich Kreuzlinger Feld“	Arbeitsgemeinschaft KreuzlinGER Ammann Albers Bohn Dehm	Begründung mit Umweltbericht Fassung vom 12.10.2021	Seite 7 von 9
---	--	--	--------------------------------

3. BESCHREIBUNG UND ZIELNUTZUNG DER ÄNDERUNG

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Germering ist der Änderungsbereich als Grünflächen (teilweise Spielplatz), gewerbliche Bauflächen, als Gärtnerei, Flächen für den Gemeinbedarf (Feuerwehr) und als Wohnbauflächen dargestellt. Zudem sind wichtige Fuß- und Radwegeverbindungen, Lärmschutzmaßnahmen sowie innerörtliche Grünzüge verzeichnet.

Im Rahmen der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Darstellungen entsprechend des städtebaulichen Konzeptes (siehe Begründung zum Bebauungsplan „Wohngebiet Kreuzlinger Feld“) überwiegend als Wohnbauflächen dargestellt und im Südosten aufgrund der dort vorgesehenen Nutzung ein Urbanes Gebiet.

Bereiche in denen neben dem Wohnen Sondernutzungen wie ein Nahversorger, eine Kindertagesstätte und eine Schule vorgesehen sind, werden entsprechend dargestellt. Die Wegeverbindung wird der Rahmenplanung angepasst. Der Schutz gegen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes wird mit schwarzen Dreiecken dargestellt. Die innerörtlichen Grünzüge bleiben größtenteils erhalten. Diese sind auf Ebene der Vorhabenplanung besonders zu berücksichtigen, bspw. durch Straßenbegleitgrün oder Platzgestaltungen. Die Flächen für die Feuerwehr bleiben bestehen.



Abb. 4 Ausschnitt aus d. wirksamen FNP



Abb. 5: 8. Änderung des FNP

Die Lage angrenzend an bestehende Wohngebäude sowie die Nähe zu Einrichtungen sozialer Infrastruktur ist sehr gut geeignet um dem in der Kommune bestehenden Wohnraumbedarf entgegenzukommen. Durch die Erweiterung der sozialen Infrastruktur sowie die Bedienung der Nahversorgungsfunktion kann an dieser Stelle ein integrierter Stadtteil entstehen, der insbesondere kurze Wege ermöglicht. Durch Wegfall der gewerblichen Entwicklung in diesem innerörtlichen Bereich werden etwaige Konflikte gemindert. Die westliche Abrundung des Gebietes auf bereits genutzten Flächen vermeidet eine weitere Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen.

Die ortsübliche Anbindung an den Personennahverkehr liegt in ca. 250 m Entfernung mit einer bestehenden Bushaltestelle in der Alfons-Baumann-Straße. Eine Haltestelle direkt am geplanten Einzelhandelsbetrieb wird vorbereitet und wäre bei Bedarf möglich.

STADT GERMERING 8. Änderung des Flächennutzungsplanes Bereich Kreuzlinger Feld"	Arbeitsgemeinschaft KreuzlinGER Ammann Albers Bohn Dehm	Begründung mit Umweltbericht Fassung vom 12.10.2021	Seite 8 von 9
---	---	--	--------------------------------

4. UMWELTBERICHT

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan „Wohngebiet Kreuzlinger Feld“ eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Der Änderungsbereich entspricht überwiegend dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes. Es wird daher lediglich die Zusammenfassung des Umweltberichts als Teil der Begründung eingefügt (§ 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB). Eine Umweltprüfung für zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen ist nicht erforderlich.

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet mit geringer Bedeutung für den Lebensraumverbund. Insgesamt ist durch das geplante Vorhaben mit Auswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit zu rechnen und es sind auch nur geringe Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild zu erwarten.

Möglichen Beeinträchtigungen durch die relativ dichte Bebauung wird durch entsprechende Pflanzmaßnahmen entgegengewirkt. Durch die Flächenversiegelung und Überbauung ergeben sich für Klima und Lufthygiene keine erheblichen Auswirkungen. Jedoch stellt die Überplanung für das Schutzgut Boden Beeinträchtigungen dar. Für Fauna und Flora kann der Eingriff aufgrund der geringen Bedeutung des Gebietes als Lebensraum als gering eingestuft werden. Die Vermeidungsmaßnahmen sind hier geeignet, durch Schaffung neuer Lebensräume, die Beeinträchtigungen zu vermeiden. Die Erholungseignung und das Schutzgut Kultur- und Sachgüter werden nicht betroffen.

Abschließend lässt sich feststellen, dass die Auswirkungen durch die Planungen handhabbar sind.

Die folgende Tabelle zeigt die Ergebnisse zur Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter:

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkung
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	gering
Boden und Fläche	mittel
Wasser	mittel
Klima und Luft	gering
Mensch	mittel
Landschaftsbild	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen