

- Teil C -

Gemeinde Türkenfeld
Landkreis Fürstentfeldbruck



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“
1. Änderung

B E G R Ü N D U N G

mit Umweltbericht

vom 08.12.2021

Fassung vom:
01.06.2022
26.10.2022 (Satzungsbeschluss)

Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Inhaltsverzeichnis

Begründung	4
1. Anlass der Änderungsplanung.....	4
2. Beschreibung des Änderungsgebietes.....	5
2.1. Lage und Geltungsbereich.....	5
2.2. Größe	5
2.3. Topographie und Vegetation	6
2.4. Geologie und Hydrologie	7
2.5. Umliegende Strukturen und Nutzungen.....	7
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	8
3.1. Landes- und Regionalplanung.....	8
3.2. Darstellung im Flächennutzungsplan.....	10
3.3. Bauplanungsrechtliche Situation, rechtsverbindliche Bebauungspläne.....	11
4. Ziele der Änderungsplanung	12
4.1. Art der baulichen Nutzung	12
4.2. Maß der baulichen Nutzung.....	14
4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen.....	15
4.4. Begründung weiterer Festsetzungen	16
4.5. Verkehrliche Erschließung.....	18
5. Ver- und Entsorgung	19
5.1. Wasserversorgung.....	19
5.2. Abwasserentsorgung	20
5.3. Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung.....	20
5.4. Stromversorgung	21
5.5. Fernmeldeanlagen.....	21
5.6. Abfallbeseitigung	22
6. Umweltbericht	22
6.1. Einleitung.....	22
6.2. Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen	23
6.3. Beschreibung der baubedingten und betriebsbedingten Auswirkungen der Änderung	31
6.4. Kumulative Auswirkungen	32

6.5.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	33
6.6.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	34
6.7.	Planungsalternativen	36
6.8.	Zusätzliche Angaben	36
7.	Städtebauliche Statistik	38
8.	In-Kraft-Treten	38

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd“ der Gemeinde Türkenfeld vom 26.10.2022 (Satzungsbeschluss).

Entwurfsverfasser: ARNOLD CONSULT AG
Bahnhofstraße 141
86438 Kissing

1. Anlass der Änderungsplanung

Für die im südlichen Teil der Ortslage Türkenfeld liegenden Flächen westlich der Beurer Straße (Kreisstraße FFB 3) und südlich der Sportanlage Türkenfeld, hat die Gemeinde Türkenfeld bereits in den 90-er Jahren den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“ aufgestellt, um auf diesem Areal Planungsrecht für eine gewerbliche Nutzung / Entwicklung zu schaffen. Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“ wurde durch das Landratsamt Fürstenfeldbruck mit Verfügung vom 11.09.1986 genehmigt und ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung dieser Genehmigung am 03.03.1993 in Kraft getreten.

Seit Rechtskraft des Bebauungsplans haben sich auf den gewerblichen Bauflächen entlang der Straßen An der Kälberweide und Am Brand in den letzten Jahren / Jahrzehnten bereits zahlreiche Gewerbebetriebe angesiedelt, deren Baustrukturen teilweise auch Abweichungen von den Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes erforderlich machten. Darüber hinaus liegen in der Gemeinde aktuell auch einige Anfragen ansässiger Betriebe zu Erweiterungen / neuen Entwicklungen vor, die mit den teilweise veralteten und nicht mehr zeitgemäßen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans nicht mehr vereinbar sind. Zudem sind die Kommunen nach landes- und regionalplanerischen Vorgaben zu einer Entwicklung von Innenpotentialen und Nachverdichtung derartiger Flächen angehalten, bevor weitere Neubauf Flächen auf der sogenannten „Grünen Wiese“ entwickelt werden („Innen- vor Außenentwicklung“).

Die nach dem geltenden Bebauungsplan bislang eher restriktiv gehandhabte Überbaubarkeit und bauliche Ausnutzung der teilweise großzügig bemessenen gewerblichen Grundstücke, bietet für die überplanten Flächen am südlichen Ortsrand von Türkenfeld grundsätzlich die Möglichkeit einer verträglichen Nachverdichtung und Anpassung an zeitgemäße Vorgaben für gewerbliche Nutzflächen. Damit können weitere Flächenversiegelungen

außerhalb bereits bebauter Gebiete vermieden werden.

Aus den genannten Gründen ist der Gemeinderat Türkenfeld zu der Auffassung gelangt, den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“ im südlichen Bereich im Rahmen einer Änderung (1. Änderung) neu zu fassen und an aktuelle Gegebenheiten und zeitgemäße, gewerbliche Baustrukturen / -dichten anzupassen. Das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Süd“ hat der Gemeinderat bereits mit Änderungsbeschluss vom 15.09.2021 eingeleitet.

2. Beschreibung des Änderungsgebietes

2.1. Lage und Geltungsbereich

Das Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd“ befindet sich am südlichen Rand der Ortslage Türkenfeld, westlich der Beurer Straße (Kreisstraße FFB 3) und südlich der Sportanlage Türkenfeld.

Es umfasst die Grundstücke Flur Nrn. 278, 278/2, 284, 284/1, 284/2, 284/5, 284/7, 284/8, 284/12 (Am Brand), 284/13, 284/16, 284/22, 284/24 und 284/25 sowie eine Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 282 (An der Kälberweide), jeweils Gemarkung Türkenfeld. Die gewerblichen Grundstücke befinden sich vorwiegend in privatem Eigentum. Bei den überplanten Teilflächen der Straße An der Kälberweide und der Straße Am Brand handelt es sich um Bestandteile öffentlich gewidmeter Verkehrsflächen, die im Eigentum der Gemeinde Türkenfeld liegen.



Abb. 1: Luftbild Lage Änderungsgebiet, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

2.2. Größe

Die Gesamtfläche der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet

Süd“ beträgt ca. 4,63 ha. Davon entfallen ca. 3,37 ha auf gewerbliche Bauflächen, ca. 0,57 ha auf öffentliche Verkehrsflächen, ca. 0,03 ha auf öffentliche Grünflächen und ca. 0,66 ha auf Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

2.3. Topographie und Vegetation

Das Änderungsgebiet steigt im Verlauf der Straße An der Kälberweide von einem Höhenniveau von etwa 600,5 m über Normal Null (ü. NN) im Bereich der Beurer Straße im Osten auf etwa 602,4 m ü. NN im Bereich des ersten Knotens mit der Straße Am Brand an, bevor es im weiteren Straßenverlauf wieder bis auf eine Höhe von etwa 600,4 m ü. NN im Bereich der nördlichen Begrenzung des Änderungsgebietes abfällt. Besondere topographische Erhebungen befinden sich nicht im Änderungsbereich.

Infolge der bereits bisherigen Nutzung der überplanten Flächen als gewerbliches Siedlungsgebiet haben sich innerhalb des Änderungsgebietes in den letzten Jahren bzw. Jahrzehnten insbesondere siedlungstypische Vegetationsstrukturen entwickelt. Vor allem entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und zwischen den einzelnen Grundstücken wurden verschiedenste heimische und teilweise auch nicht heimische Gehölzstrukturen (Laub-/Nadelbäume, Ziergehölze etc.) umgesetzt. Hier existieren teilweise sehr markante, ortsbildprägende Baumstrukturen in zumeist linearer, straßenbegleitender Ausprägung. Im südwestlichen Änderungsbereich haben sich im Bereich einer ehemaligen Kiesgrube sehr naturnahe Gehölzstrukturen in dichter Ausprägung entwickelt, die teilweise auch als Habitate für die Gelbbauchunke fungieren (siehe Kapitel 6.2.2. „Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt“). Im Rahmen der aktuellen Änderungsplanung werden diese Flächen über den Umgriff des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes hinaus als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ planungsrechtlich gesichert. Damit kann deren Fortbestand in einem größeren Umfang gesichert werden, als dies bislang im rechtsverbindlichen Bebauungsplan der Fall war.

In der Biotopkartierung des Landkreises Fürstentum Bruck sind nach derzeitigem Kenntnisstand für das Änderungsgebiet keine Eintragungen vorhanden. Es finden sich auch keine besonders geschützten Landschaftsbestandteile oder sonstigen besonders wertvollen Strukturen im Bereich der überplanten Flächen.

2.4. Geologie und Hydrologie

Das gesamte Änderungsgebiet ist Bestandteil einer hochwürmeiszeitlichen Schmelzwasserschotterrinne, in welcher beim Abschmelzen der Gletscher ursprünglich würmeiszeitliche Schmelzwasserschotter zwischen Moränenwällen abgelagert wurden. In diesem nur gering mächtig ausgeprägten Schmelzwasserschotterfeld sind als natürlich anstehende Sedimente würmeiszeitliche Schmelzwasserschotter über Geschiebelehmen anzutreffen. In dem bereits baulich stark vorgeprägten Siedlungsgebiet sind jedoch nur noch bedingt natürliche Untergrundverhältnisse anzutreffen. Die westlich der Straße An der Kälberweide liegenden Grundstücke Fl. Nrn. 278 und 278/2, jeweils Gemarkung Türkenfeld, sind im Altlastenkataster des Landkreises Fürstenfeldbruck als Altlastenverdachtsfläche 23.02 mit der Katasternummer 17900259 geführt. Hierbei handelt es sich um eine durch die Gemeinde Türkenfeld verfüllte Grube, die seit ca. 1950 mit Hausmüll, Sperrmüll, Bauschutt, pflanzlichen Abfällen und Aushub verfüllt wurde. Diese Verfüllung wurde ab 1977 überwacht, wobei bisher keine näheren Untersuchungsergebnisse vorliegen. Die Umgrenzung der Altlastenverdachtsfläche ist in der Planzeichnung (Teil A) nachrichtlich dargestellt. Im sonstigen Teil des Änderungsgebietes sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

In unmittelbarer Nähe des Änderungsgebietes sind im Altlastenkataster auch noch die Altlastenverdachtsflächen 23.01 (Katasternummer 17900258, Fl. Nr. 276), 23.03 (Katasternummer 17900260, Fl. Nr. 285) und 23.06 (Katasternummer 17900263, Fl. Nrn. 1516 und 1517) geführt.

Konkrete Erkenntnisse zum Grundwasserspiegel liegen für das Änderungsgebiet nicht vor. Nach Erfahrungen aus benachbarten Gebieten sind Grundwasserflurabstände von etwa 5 bis 6 m zu erwarten. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf auch gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwasser sichern muss. Zudem wird empfohlen Keller / Tiefgaragen und Kelleröffnungen (Lichtschächte, Kellerabgänge) wasserundurchlässig herzustellen. Sollte bei der Umsetzung eines Bauvorhabens Grund- / Schichtenwasser aufgeschlossen werden, ist das Landratsamt Fürstenfeldbruck zu benachrichtigen, um ggf. ein wasserrechtliches Verfahren einzuleiten.

2.5. Umliegende Strukturen und Nutzungen

Die an das Änderungsgebiet angrenzende Nachbarschaft ist geprägt durch unterschiedliche Strukturen und Nutzungen:

- im Süden und Westen durch großflächige, zusammenhängende

Waldflächen,

- im Norden durch gewerbliche Bau- und Nutzungsstrukturen beidseits entlang der Straße An der Kälberweide sowie die Rasenspielfelder und sonstigen Sportflächen (Tennisplatz etc.) des Sportvereins Türkenfeld,
- im Osten durch die Verkehrsflächen der Beurer Straße (Kreisstraße FFB 3) und die östlich daran anschließenden Gewerbestrukturen bzw. ökologischen Ausgleichsflächen.

Die bereits vorhandenen Gebäudestrukturen im Umfeld des Änderungsgebietes werden im Status quo bislang vorwiegend für gewerbliche Zwecke genutzt.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1. Landes- und Regionalplanung

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) liegt die Gemeinde Türkenfeld in der Region 14 (Region München) im Verdichtungsraum der Metropole München.

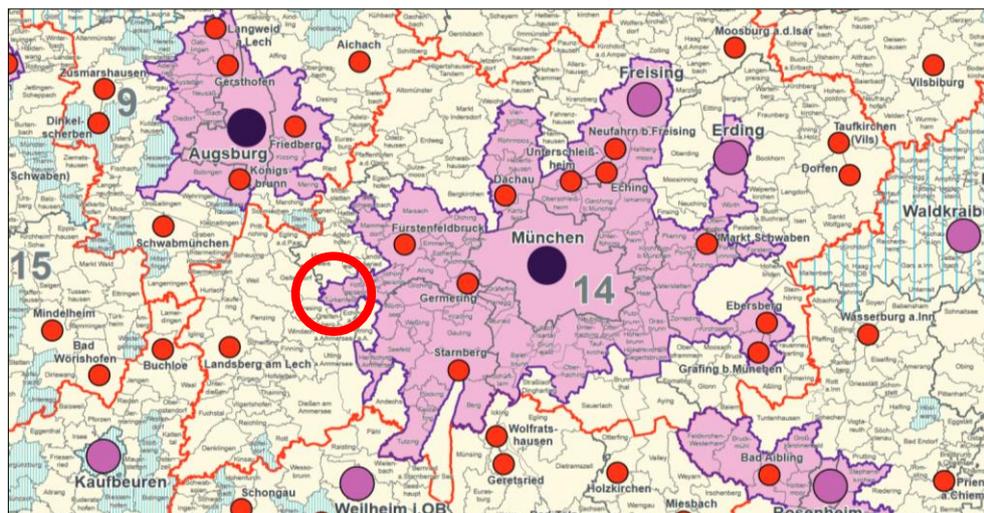


Abb. 2: Auszug aus der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP)

Nach Grundsatz (G) 2.2.7. LEP sollen die Verdichtungsräume u. a. so entwickelt werden, dass

- sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,
- sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten.
-

Nach Ziel (Z) 2.2.8. LEP ist die weitere Siedlungsentwicklung in den Verdichtungsräumen an Standorten mit leistungsfähigem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere an Standorten mit Zugang zum schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr, zu konzentrieren.

Im Regionalplan München (Region 14) ist die Gemeinde Türkenfeld als Grundzentrum eingestuft. Westlich und nördlich des Gemeindegebietes erstreckt sich ein bedeutender regionaler Grünzug. Mit der S-Bahn-Strecke verläuft zudem eine bedeutende Infrastruktur mitten durch das Siedlungsgebiet von Türkenfeld und sichert dadurch auch eine sehr gute ÖPNV-Anbindung für das gesamte Gemeindegebiet.

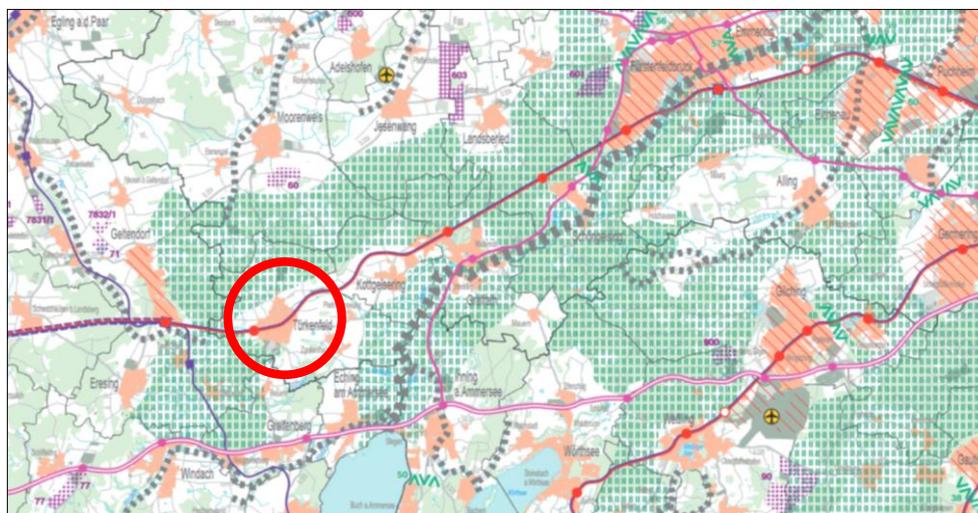


Abb. 3: Auszug Karte 2 „Siedlung und Versorgung“, Regionalplan München (Region 14)

Nach den Vorgaben des Regionalplanes München (Region 14) ...

- ... soll die Siedlungsentwicklung flächensparend erfolgen (G 1.2 RP 14),
- ... sind bei der Siedlungsentwicklung die infrastrukturellen Erfordernisse und die verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV), zu beachten (Z 1.7 RP 14),
- ... ist in zentralen Orten, an Schienenhaltepunkten und in den Hauptsiedlungsbereichen eine verstärkte Siedlungsentwicklung zulässig (Z 2.3 RP 14),
- ... ist verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im ÖPNV, Grundvoraussetzung für die weitere Siedlungsentwicklung (Z 3.1 RP 14),
- ... sind bei der Siedlungsentwicklung die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d. h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen... (Z.4.1 RP 14).

Mit der geplanten Nachverdichtung bereits vorhandener gewerblicher Siedlungsgebiete kann den Erfordernissen der Landesentwicklung und Raumordnung und den darin genannten Grundsätzen und Zielen grundsätzlich Rechnung getragen werden („Innen- vor Außenentwicklung“).

3.2. Darstellung im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Türkenfeld ist das Änderungsgebiet bereits als „Gewerbegebiet“ mit randlichen „Grünflächen“ nach Süden und Westen hin dargestellt. Der Bereich westlich der Straße An der Kälberweide ist als „Flächen mit Altlasten(-verdacht)“ gekennzeichnet. Die bereits bestehenden Straßenflächen der Straßen An der Kälberweide und Am Brand sind als „wichtige vorhandene örtliche Straßen“ ausgewiesen. Der südliche Teil des Änderungsgebietes ist zudem auch noch als Bestandteil eines „Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes“ gekennzeichnet.

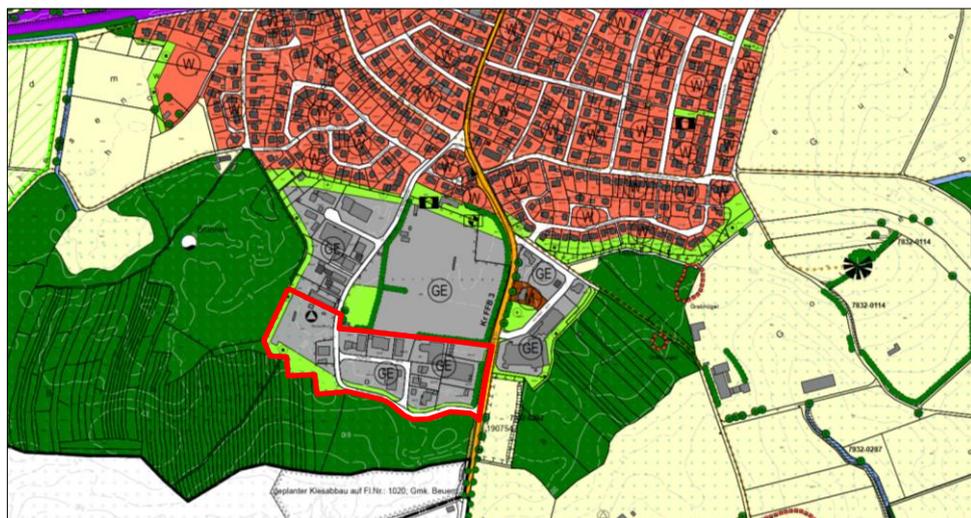


Abb. 4: Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan Gemeinde Türkenfeld, genehmigt 05.06.2020

Die im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd“ auch weiterhin vorgesehene Nutzung („Gewerbegebiet“) ist mit den Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) der Gemeinde Türkenfeld konform. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd“ und die damit verfolgten Ziele können damit gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Türkenfeld entwickelt werden.

3.3. Bauplanungsrechtliche Situation, rechtsverbindliche Bebauungspläne

Für die überplanten Flächen im Süden der Ortslage Türkenfeld liegt bereits der seit 03.03.1993 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“ vor. Eine gewerbliche Nutzung ist im Änderungsgebiet demzufolge bereits im Status quo auf Grundlage der Vorgaben dieses bestehenden Bebauungsplanes möglich und im Großteil des Änderungsgebietes in den letzten Jahren bzw. Jahrzehnten auch schon erfolgt.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“ sind die Bauflächen als „Gewerbegebiet“ und die überplanten öffentlichen Straßen als „Verkehrsflächen“ festgesetzt. Zudem sind im Randbereich der Flächen und entlang der internen Erschließungsstraßen teilweise „private Grünflächen“ mit Baumpflanzungen festgelegt. Soweit diese Bereiche innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung liegen, werden diese mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Süd“ geändert und insoweit aufgehoben.

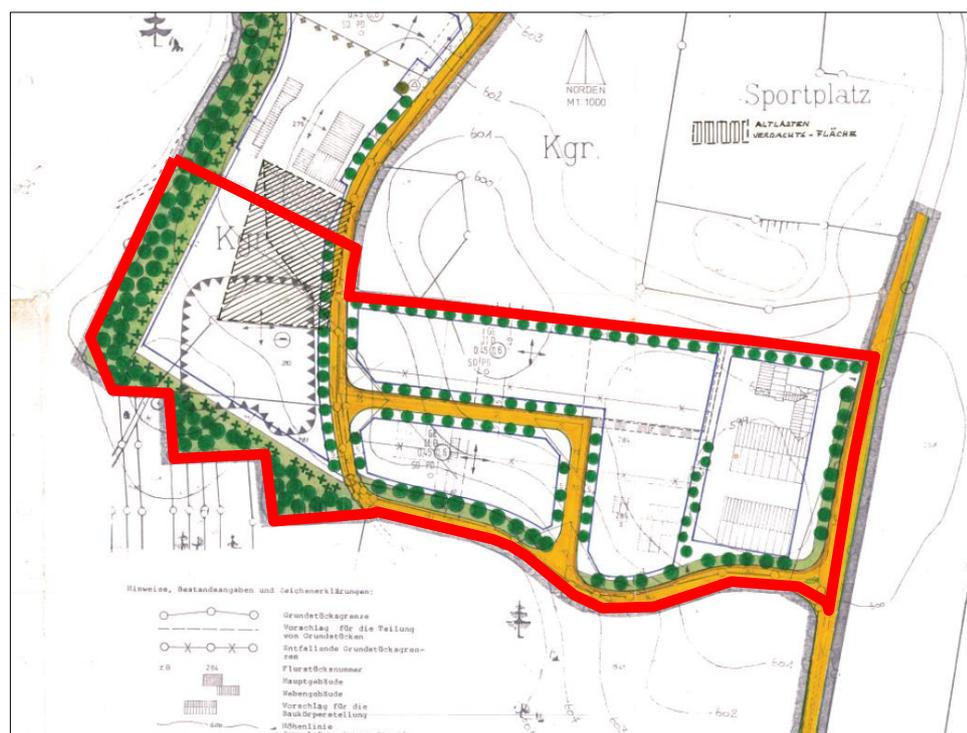


Abb. 5: Auszug aus rechtsverbindlichem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“

Ein bereits Ende 2017 eingeleitetes Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd“ wurde von der Gemeinde nicht weitergeführt und letztendlich auch wieder eingestellt. Demnach wird das plangegegenständliche Änderungsverfahren als 1. Änderung geführt.

4. Ziele der Änderungsplanung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Süd“ sollen die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des seit 03.03.1993 rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Süd“ auf eine sinnvolle, nutzungsspezifische Nachverdichtung sowie zeitgemäße Bauformen/-strukturen und Höhenniveaus abgestellt werden. Letztendlich sollen mit der 1. Änderung des Bebauungsplans grundsätzlich mehr Möglichkeiten zu einer Überbauung und baulichen Ausnutzung (Nachverdichtung) der bereits bestehenden gewerblichen Siedlungsflächen (Nutzung vorhandener Potentiale) generiert werden und somit den landes- und regionalplanerischen Vorgaben (Innen- vor Außenentwicklung, Nachverdichtung im Innenbereich) entsprechend Rechnung getragen werden.

Trotz einer weiteren Nachverdichtung sollen aber auch künftig auf den überplanten Flächen die bislang maßgebenden Charakteristika des Gewerbequartiers beibehalten werden. Neben den linearen, prägenden Grün- und Gehölzstrukturen entlang des Straßenraumes der Straße An der Kälberweide sollen auch die sehr naturnahen Grünstrukturen inklusive der hier vorhandenen Gehölzstrukturen am südwestlichen Rand des Änderungsgebietes weiterhin erhalten werden.

Hinsichtlich der bereits vorhandenen Erschließungsstrukturen und der bereits vorliegenden Nutzungsstruktur („Gewerbegebiet“) der überplanten Flächen wird sich mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Süd“ keine Veränderung ergeben.

Mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, den überbaubaren Grundstücksflächen, der Gestaltung der Gebäude etc. kann im Süden der Ortslage Türkenfeld eine städtebaulich angemessene und mit dem hier bereits vorhandenen Ortsbild verträgliche Nachverdichtung des überplanten Gewerbequartiers sichergestellt werden.

4.1. Art der baulichen Nutzung

Für den gesamten Änderungsbereich wird entsprechend der Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Süd“ auch weiterhin eine Festsetzung als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 14.06.2021 getroffen. Die zulässigen Nutzungen nehmen dabei auch weiterhin auf den Nutzungskatalog des § 8 der BauNVO Bezug.

Mit der Beschränkung der gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise

zulässigen Wohnnutzungen auf maximal eine Wohnung je angefangener 1.000 m² Grundstücksfläche soll einerseits den teilweise sehr besonderen Anforderungen der ansässigen gewerblichen Betriebe Rechnung getragen, andererseits aber auch eine zu starke Überprägung durch diese ausnahmsweise zulässige Nutzungsform vermieden werden. Dies wird auch nochmals dadurch bekräftigt, dass eine derartige Wohnnutzung erst ab einer Mindestgrundstücksgröße von 1.000 m² des jeweiligen Betriebes überhaupt möglich ist. Bei einem Teil der bereits ansässigen Betriebe ist ein besonderes Sicherheits- und Überwachungsbedürfnis gegeben. Zudem haben sich in der Vergangenheit immer wieder Probleme hinsichtlich Übernachtungsmöglichkeiten für auswärtige Mitarbeiter bei längeren Einsatztätigkeiten bzw. umfangreichen Bereitschafts-Zeiten an Feiertagen und Wochenenden etc. ergeben (fehlende Hotelkapazitäten, hohe Mietpreise etc.). Auch wenn mit der aktuellen Änderung für die einzelnen Betriebe mehr Möglichkeiten zu einer Realisierung der gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen gesichert werden, soll durch den Ausschluss von eigenständigen, nicht in das jeweilige Betriebsgebäude integrierten Wohngebäuden (Boardinghaus etc.) der Charakter der im Umfeld bereits vorhandenen Gewerbestrukturen gewahrt und ein struktureller Eindruck von eher gemischt genutzten Flächen verhindert werden.

Folgende Einrichtungen sollen auch künftig im Gewerbegebiet nicht zulässig sein:

- Die Errichtung einer Tankstelle ist im Bereich des Änderungsgebietes nicht gewünscht, da diese zusätzliche Verkehre in das Gebiet leiten und in diesem Zusammenhang zusätzliche Lärm- und Geruchsemissionen verursachen würde. Zudem ist eine Tankstelle an dieser Stelle des Gemeindegebietes ökonomisch auch nicht sinnvoll
- Die Errichtung von Vergnügungsstätten würde insbesondere in den Nachtstunden zu erheblichen Lärmbelästigungen führen. Die Gemeinde Türkenfeld will solchen Entwicklungen entgegenwirken, indem die Errichtung der in § 8 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Vergnügungsstätten ausgeschlossen wird. Mit dem Verbot von Vergnügungsstätten (Diskotheken, Spielhallen etc.) sollen Konflikte durch insbesondere nächtliche Nutzer vermieden werden.
- Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung von Einzelhandelsnutzungen in den relevanten schützenswerten Zentren / Versorgungsbereichen des Ortes Türkenfeld werden Verkaufsflächen im Gewerbegebiet nur im Sinne eines sogenannten Werksverkaufs bei Handwerksbetrieben und produzierenden Gewerbebetrieben (maximal 200 m² Verkaufsfläche) zugelassen. Damit kann den ansässigen Betrieben in vertretbarem Umfang

eine Möglichkeit zur Vermarktung selbst produzierter Produkte und Waren eingeräumt werden. Andererseits kann mit den getroffenen Beschränkungen zur Einzelhandelsnutzung eine unzulässige Einzelhandelsagglomeration im Gewerbegebiet vermieden werden.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Mit den Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung wird sichergestellt, dass für die überplanten Gewerbegrundstücke künftig eine angemessene Nachverdichtung möglich ist, die mit den bereits bestehenden Baustrukturen innerhalb des Änderungsgebietes bzw. dessen unmittelbarem Umfeld künftig auch noch städtebaulich verträglich ist. Das Maß der baulichen Nutzung wird im Gewerbegebiet durch die Festlegung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ, Höchstmaß), der zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ, Höchstmaß) und der maximal zulässigen Gebäudeoberkante (OK = oberer Abschluss des Gebäudes) ausreichend bestimmt.

Während im rechtsverbindlichen Bebauungsplan für die überplanten Grundstücke noch eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,45 festgesetzt war, die eher den baulichen Dichtewerten eines Mischgebietes entspricht, wird im Rahmen der aktuellen Änderung nun eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Damit kann künftig eine der Lage am südlichen Ortsrand angemessene bauliche Dichte für das Gewerbegebiet gewährleistet werden, die den ansässigen Betrieben auch noch weitere Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten für deren Grundstücke eröffnet. Der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegte Orientierungswert für die überbaubare Grundstücksfläche in Gewerbegebieten (GRZ 0,8), kann innerhalb des Änderungsgebietes, trotz der angestrebten Nachverdichtung, auch künftig noch deutlich unterschritten werden.

Um den ansässigen Gewerbebetrieben bei der weiteren baulichen Entwicklung ihrer Grundstücke künftig deutlich mehr Spielraum einräumen zu können, ohne dass dadurch zusätzliche Fläche versiegelt werden muss, wird anstatt der bisherigen Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 (rechtsverbindlicher BP) im Änderungsgebiet nun eine GFZ von 2,2 für die gewerblichen Grundstücke festgelegt. Unter Inanspruchnahme der bestehenden gewerblichen Grundstücksflächen, können damit künftig größere Gebäudekubaturen im Gewerbegebiet umgesetzt werden, ohne wesentlich mehr Fläche beanspruchen zu müssen.

Die im Änderungsgebiet getroffenen Vorgaben zur künftigen Höhenentwicklung (maximal zulässige Gebäudeoberkante) gewerblicher Gebäude berücksichtigen einerseits die vorhandene Topographie der überplanten Flächen, andererseits wird aber auch das bei der Festlegung der maximal

zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) bereits verfolgte Ziel nach einer stärkeren Bebauung „in die Höhe“ berücksichtigt. Die für die einzelnen Gewerbezellen jeweils festgesetzte Höhenlage (jeweils über Normal Null) stellt bezogen auf die jeweilige Topographie eine mittlere Gebäudehöhe von etwa 15 m für den Großteil der gewerblichen Grundstücke sicher. Für das Grundstück Fl.Nr. 284/13 und die Grundstücke Fl.Nrn. 284/5, 284/24 und 284/25, sollen für die hier ansässigen Betriebe künftig auch teilweise Gebäudehöhen bis zu 22 m möglich sein. Um eine Beeinträchtigung benachbarter Betriebe durch Verschattung etc. vermeiden zu können, beziehen sich diese Bereiche ausschließlich auf die südwestliche Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 284/13 sowie die Grundstücksteilflächen unmittelbar entlang der Beurer Straße.

Mit den im Änderungsgebiet getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird ein der Lage am südlichen Ortsrand von Türkenfeld, in unmittelbarer Nachbarschaft zu großflächigen Waldflächen, angemessenes Nachverdichtungs-/Entwicklungspotential auf den gewerblichen Nutzflächen im Hinblick auf bauliche Dichte und Höhenstruktur gesichert. Die punktuell stärkere Höhenentwicklung von Gebäuden wird eher unkritisch gesehen, da von diesen infolge der dichten Waldflächen in südlicher und westlicher Nachbarschaft keine besondere Fernwirkung zu erwarten ist.

4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Mit der im Änderungsgebiet festgelegten abweichenden Bauweise kann für die ansässigen Betriebe auch künftig eine ggf. aus betriebstechnischen Gründen erforderliche, zusammenhängende Bebauung auf einer Ebene von bis zu maximal 75 m Abwicklungslänge gesichert werden, ohne dass dabei die Grundsätze der offenen Bauweise (seitlicher Grenzabstand) außer Acht gelassen werden. Bei der Begrenzung der Gebäudeabwicklungslänge auf maximal 75 m orientiert sich die Planung an den bereits östlich der Kreisstraße FFB 3 (Beurer Straße) vorhandenen Gebäudestrukturen, deren Abwicklungslänge künftig nicht übertroffen werden soll. Zur Vermeidung einer zu eintönigen, geradlinigen Fassadenabwicklung, muss bei den Fassaden von Gebäuden nach jeweils 40 laufenden Metern zusammenhängender Fassade ein Rück-/Vorsprung von mindestens 2,0 m in der weiterführenden Fassade ausgebildet werden.



Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Änderungsgebiet auch

weiterhin durch Baugrenzen bestimmt. Deren Ausprägung orientiert sich weitestgehend an den Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, wobei die überbaubaren Grundstücksflächen künftig an den Grundstücksgrenzen nicht mehr unterbrochen werden. Im Vergleich zu den Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, stehen den Gewerbetreibenden künftig etwas größere Bauräume zur Verfügung. Die markanten Gehölzstrukturen entlang der Straße An der Kälberweide und im Südwesten des Änderungsgebietes bleiben aber auch künftig erhalten.

Die Geltung der Abstandsflächenvorgaben des Art. 6 BayBO im Änderungsgebiet ist textlich festgesetzt, so dass auch bei der anvisierten Nachverdichtung den gesetzlichen Anforderungen an eine ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung weiterhin Rechnung getragen werden kann. Demnach können auch im Vollzug der 1. Änderung künftig gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Änderungsgebiet und dessen Umfeld gewährleistet werden.

4.4. Begründung weiterer Festsetzungen

4.4.1. Höhenlage, Bezugspunkte

Durch den für die maximal zulässigen Gebäudeoberkanten (OK = oberer Abschluss des Gebäudes) getroffenen Höhenbezug auf Meter über Normal Null (m ü. NN) wird sichergestellt, dass die bestehenden topographischen Verhältnisse im Änderungsgebiet auch bei Umsetzung einer baulichen Nachverdichtung weiterhin gewahrt bleiben. Damit wird auch eine eindeutige Prüffähigkeit der Höhenentwicklung bei Umsetzung weiterer baulicher Entwicklungen gewährleistet.

Mit der gewählten Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten maximal zulässigen Gebäudeoberkante (OK = oberer Abschluss des Gebäudes) durch untergeordnete Dachaufbauten (Aufzugsüberfahrten, Be- und Entlüftungseinrichtungen, Kamine, Oberlicht etc.) kann eine angemessene Flexibilität, insbesondere für die konkrete technische Gebäudeausrüstung neuer Gebäude gewahrt werden.

4.4.2. Gestaltung, Einfriedungen

Die gestalterischen Festsetzungen zur Fassadengestaltung und Dachausbildung sind erforderlich, um auch bei einer baulichen Nachverdichtung weiterhin eine ortstypische, mit den bereits bestehenden gewerblichen Bauten im Gewerbegebiet Süd und dessen Umfeld vereinbare Gestaltung neuer gewerblicher Gebäude und Anlagen gewährleisten zu können. Bereits

vorhandene, bekannte gestalterische Merkmale werden sinnvoll fortgeführt. Die für neue Gebäude gewählten Flachdächer und flachgeneigten Sattel- bzw. Pultdächer leisten in Verbindung mit der zwingenden Vorgabe zur Nutzung der Dachflächen (mindestens 2/3 der Fläche) mit Solar-/Photovoltaikanlagen künftig auch einen wichtigen Beitrag zur Energieeinsparung und zum Klimaschutz. Mit der getroffenen Vorgabe zu Lagerhallen (Außenwand zu öffentlichen Verkehrsflächen) können den Gesamteindruck eines Quartiers nachhaltig störende Bauten und Anlagen (offene Überdachungen etc.) wirksam vermieden werden. Zu einer hohen Freiraumqualität im Gewerbegebiet trägt auch die Verpflichtung zu einer unterirdischen Führung von Versorgungsleitungen bei. Zudem entspricht diese Vorgabe auch den aktuellen, technischen Standards zu derartigen Anlagen. Dem Ziel einer möglichst hohen Qualität des Ortsbildes im Gewerbegebiet trägt auch der Ausschluss von oberirdischen Öl- und Gasbehältern Rechnung.

Mit den getroffenen Vorgaben zur Höhe (maximal 1,8 m) der Einfriedung der gewerblichen Bauflächen gegenüber den angrenzenden öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen soll eine hohe Freiraumqualität gesichert werden. Besonderen sicherheitstechnischen Aspekten von einzelnen Gewerbebetrieben wird dadurch entsprochen, dass für diese eine bis zu 2,0 m hohe Einfriedung aus Stab-/Metallgitterzäunen zugelassen wird, sofern diese hinterpflanzt bzw. begrünt wird.

4.4.3. Stellplätze, Nebenanlagen

Zur Vermeidung ortsbildstörender Einbauten in den Randbereichen der Gewerbegrundstücke werden oberirdische Garagen und Carports nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Diese Zielsetzung verfolgt auch die Vorgabe, dass sonstige Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen umgesetzt werden dürfen. Lediglich offene, ebenerdige Stellplätze dürfen künftig auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen umgesetzt werden, nachdem es sich hierbei um keine dreidimensionalen baulichen Anlagen handelt. In den mit „Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzten Flächen dürfen aber auch diese Stellplätze nicht realisiert werden.

Zur Vermeidung von Verkehrsengpässen auf den öffentlichen Verkehrsflächen etc. müssen sämtliche erforderlichen Umschlagplätze für Be- und Entladetätigkeiten vollständig auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen umgesetzt werden.

Zur Förderung einer möglichst ökologischen Bauweise sind Versiegelungen der Geländeoberflächen grundsätzlich auf das technisch notwendige Maß

zu beschränken.

4.4.4. Werbeanlagen

Die getroffenen Festsetzungen zu Werbeanlagen sollen den Gewerbebetrieben eine angemessene Werbepattform ermöglichen, ohne dass eine Verunstaltung des Straßen- und Ortsbildes zu befürchten wäre. Mit den Vorgaben zu deren Größe und Lage soll andererseits aber verhindert werden, dass die Werbeanlagen dem geplanten Gewerbegebiet eine übertrieben kommerzielle Prägung verleihen und nachteilige Auswirkungen auf die umliegenden öffentlichen Verkehrsflächen und Nutzflächen ausüben. Daher werden große, aufdringliche und somit störende Formen von Werbeanlagen im Plangebiet ebenso ausgeschlossen, wie Werbeanlagen mit nachteiligen Auswirkungen (Blendwirkung etc.) auf die umliegenden Verkehrswege und schutzbedürftigen Nutzungen. Zur besseren Orientierung innerhalb des Gewerbegebietes wird in Abhängigkeit von der jeweiligen Grundstücksgröße, jedem Betrieb auch noch eine gewisse Anzahl freistehender Werbeanlagen (eine Anlage je voller 1.000 m² Grundstücksfläche) in angemessener Ausformung und Kubatur zugestanden.

4.5. Verkehrliche Erschließung

4.5.1. Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die verkehrliche Erschließung des Gewerbequartiers für den MIV (motorisierter Individualverkehr) wird über die unmittelbar anliegenden, bereits bestehenden öffentlichen Straßen An der Kälberweide und Am Brand sichergestellt, die im Zuge der Bebauungsplanänderung keine Veränderung erfahren. Infolge der aktuellen Änderung ist auch kein Erfordernis zur Errichtung neuer öffentlicher Erschließungsstraßen gegeben.

Im Gegensatz zu einer Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen auf der sogenannten „grünen Wiese“ bedingt die aktuelle Änderungsplanung künftig keine wesentliche Zunahme des Verkehrsaufkommens innerhalb des bereits bestehenden Gewerbegebietes, zumal im Zuge der Änderungsplanung auch verschiedene Mobilitätsangebote mit dem Ziel einer perspektivischen Verringerung des motorisierten Individualverkehrs geschaffen werden.

4.5.2. Ruhender Verkehr

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs (Mitarbeiter, Besucher etc.) im Gewerbequartier muss auch weiterhin auf den einzelnen privaten Grundstücken mittels Stellplätze und / oder Garagen erfolgen. Im Hinblick auf die sich stetig verändernde Mobilität der Mitarbeiter und Besucher etc. sowie

die teilweise sehr speziellen Anforderungen / Abläufe der ansässigen Betriebe (hoher Grad an Automation etc.) werden die Richtzahlen der Stellplatzsatzung der Gemeinde Türkenfeld zu der Nr. 8.0 „Gewerbliche Anlagen“ für das Änderungsgebiet teilweise modifiziert und feingliedriger gestaltet. Nachdem in den bereits ansässigen Betrieben ein hoher Anteil an ortsansässigen Mitarbeitern (kurze Wege zwischen Wohnen und Arbeiten) beschäftigt ist und auch eine angemessene Anbindung der Gewerbeflächen zum S-Bahn-Haltepunkt Türkenfeld vorliegt, wurde im Rahmen der aktuellen Änderung auch das Thema „zeitgemäße Mobilitätskonzepte“ (inkl. Park- und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Lastenräder sowie Carsharing-Ansätze etc.) weiter vertieft. Als möglicher Vorreiter für weitere Entwicklungen im Gemeindegebiet soll für die Betriebe im Änderungsgebiet bei Umsetzung entsprechender Mobilitätsangebote (Car-Sharing, fahrradbasierte Sharing-Angebote, Fahrradabstellplätze) künftig auch die Möglichkeit einer anteiligen Reduzierung von Kfz-Stellplätzen geschaffen werden.

4.5.3. Fußgänger und Radfahrer

Die fußläufige Erschließung des Gewerbequartiers ist ebenfalls bereits durch die umliegenden öffentlichen Straßen und die teilweise entlang dieser verlaufenden Fußwege sichergestellt, die im Zuge der 1. Änderung keine Veränderung erfahren. Die Radfahrer werden auf den umliegenden Straßen mit dem MIV auf der Fahrbahn geführt, wodurch auch künftig eine angemessene Erreichbarkeit der gewerblichen Nutzflächen für Radfahrer gesichert ist.

4.5.4. ÖPNV

Das Gewerbequartier ist über das Busliniennetz (Buslinien 807 und 826) des Münchner Verkehrs- und Tarifverbundes (MVG) an den ÖPNV angeschlossen. Die nächste Haltestelle liegt in der Beurer Straße in unmittelbarer Nachbarschaft zum Änderungsgebiet. Zudem verfügt die Gemeinde Türkenfeld über einen S-Bahn-Haltepunkt, der in einer fußläufigen Entfernung von etwa 1 km zum Änderungsgebiet liegt.

5. Ver- und Entsorgung

5.1. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird auch weiterhin sichergestellt durch Anschluss an das in den Straßen An der Kälberweide und Am Brand bereits anliegende Versorgungsnetz. Über die zentrale Wasserversorgung kann auch eine

angemessene Löschwasserversorgung (Grundversorgung) gewährleistet werden. Für die Trinkwasserversorgung der Gemeinden Grafrath, Kottgeisering und Türkenfeld wurde von der Unteren Wasserrechtsbehörde am 12.01.2011 eine beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis erteilt, die bis 31.12.2015 befristet wurde. Die Gemeinde Grafrath hat die Antragsunterlagen für eine neue beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis zur Trinkwasserversorgung der Gemeinden Grafrath, Kottgeisering und Türkenfeld zwischenzeitlich bereits bei der zuständigen Fachdienststelle eingereicht, so dass zeitnah auch wieder von einer Verlängerung der wasserrechtlichen Erlaubnis ausgegangen werden kann.

5.2. Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung ist auch weiterhin sichergestellt durch Anschluss an das in den umliegenden Straßen An der Kälberweide und Am Brand bereits anliegende kommunale Kanalnetz. Hausdrainagen dürfen nicht an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden.

Nachdem die Kläranlage die im Änderungsgebiet anfallenden Abwassermengen heute bereits ausreichend reinigen kann, wird sich diesbezüglich auch mit der geplanten maßvollen Nachverdichtung der gewerblichen Bebauung nach derzeitigem Kenntnisstand keine wesentliche Veränderung einstellen, so dass die Abwasserentsorgung auch künftig gesichert ist.

5.3. Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung

Ziel eines schadlosen Umganges mit Niederschlagswasser in Siedlungen ist eine Regenwasserbewirtschaftung, die durch naturnahen Umgang mit Regenwasser die Wasserbilanz (Grundwasserneubildung, Oberflächenabfluss, Verdunstung) im ursprünglichen Zustand und somit das Gleichgewicht des natürlichen Wasserkreislaufes weitgehend erhält. Dies dient zudem einer moderaten Belastung des Kanalnetzes und der Kläranlage, der Verringerung von Abflussspitzen in Vorflutern, der Beibehaltung der Grundwasserneubildung und der Verhinderung eines weiteren Anstiegs des Grundwasserspiegels. Trotz geplanter maßvoller Nachverdichtung der gewerblichen Nutzflächen soll auch künftig das im Bereich der privaten Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser (Dachflächenwasser, Hofflächenwasser etc.) weiterhin auf den privaten Grundstücken zurückgehalten und zur Versickerung gebracht werden.

Nachdem es sich bei der aktuellen Bebauungsplanänderung um eine Überplanung von bereits gewerblich genutzten und entsprechend überbauten

Betriebsflächen handelt, ist aus Sicht der Gemeinde Türkenfeld kein Erfordernis für ein Niederschlagswasserbeseitigungskonzept gegeben. Bereits im Status quo wird das auf den einzelnen gewerblichen Betriebsflächen anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücksflächen zurückgehalten und auf diesen unter Beachtung der geltenden Regelwerke dem Untergrund zugeführt. Da sich in der Vergangenheit im Änderungsgebiet diesbezüglich keinerlei Probleme (schlechte Versickerungseignung Untergrund etc.) ergeben haben, kann davon ausgegangen werden, dass auch bei künftigen Erweiterungen etc. der bestehenden Gewerbebetriebe auch weiterhin eine schadloose Niederschlagswasserbeseitigung gewährleistet werden kann.

Die endgültige Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung ist durch die künftigen Bauherren im Rahmen nachfolgender Objektplanungen, evtl. unter Durchführung detaillierter Bodenerkundungen, in Eigenregie zu konkretisieren. Ein entsprechender Entwässerungsnachweis mit den erforderlichen technischen Anforderungen und Maßnahmen ist der Gemeinde im nachfolgenden Baugenehmigungs- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahren vorzulegen.

Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit sowie das Einbringen von Bauwerken in das Grundwasser bedürfen grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis des Landratsamtes Fürstenfeldbruck. Außerdem wird empfohlen, Gebäude bis zur Geländeoberkante wasserdicht auszuführen und gegen drückendes und aufsteigendes Wasser und Schichtenwasser sowie gegen Auftrieb zu sichern. Rückhalte- und ggf. erforderliche Objektschutzmaßnahmen sind dabei grundsätzlich so auszuführen, dass der natürliche Ablauf von wild abfließendem Wasser nicht zum Nachteil eines höher gelegenen Grundstückes behindert bzw. zum Nachteil tiefer liegender Grundstücke verstärkt oder auf andere Weise verändert wird.

5.4. Stromversorgung

Die Stromversorgung ist auch weiterhin durch Anschluss an das in den umliegenden Straßen An der Kälberweide und Am Brand bereits anliegende Leitungsnetz des örtlichen Energieversorgers gesichert.

5.5. Fernmeldeanlagen

Die fernmeldetechnische Versorgung des Änderungsgebietes wird sichergestellt durch Anschluss an das Netz des örtlichen Betreibers, das in den umliegenden Erschließungsstraßen bereits anliegt.

5.6. Abfallbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle kann auch künftig weiterhin über die bereits vorhandenen Straßen An der Kälberweide und Am Brand sichergestellt werden und wird ortsüblich durch die Entsorgungssysteme des Landkreises Fürstentfeldbruck durchgeführt.

6. Umweltbericht

Bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung auf Menschen/Bevölkerung, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2 a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen. Entsprechend dem Stand des Verfahrens, sind im Umweltbericht die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes, darzulegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Die in diesem Zusammenhang vorgebrachten, umweltrelevanten Stellungnahmen wurden bei der weiteren Ausarbeitung und Vertiefung des Umweltberichts entsprechend berücksichtigt.

6.1 Einleitung

6.1.1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd“ sollen die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen dieses rechtsverbindlichen Bebauungsplanes auf zeitgemäße Vorgaben und Bauformen/-strukturen abgestellt werden. Es sollen grundsätzlich mehr Baumöglichkeiten im Sinne der landes- und regionalplanerischen Vorgaben (Innen- vor Außenentwicklung, Nachverdichtung im Innenbereich) in dem innerörtlichen Gewerbequartier generiert werden. Das gesamte, der 1. Änderung des Bebauungsplanes zugrunde liegende Plangebiet bleibt weiterhin als „Gewerbegebiet“

nach § 8 BauNVO eingestuft. Weitere Ausführungen hierzu sind den Kapiteln C.1. „Anlass der Änderungsplanung“ und C.4. „Ziele der Änderungsplanung“ zu entnehmen.

6.1.2. Darstellung der im Fachrecht festgelegten Umweltziele und deren Berücksichtigung

Abgesehen von den ohnehin gültigen und zu beachtenden allgemeinen gesetzlichen Grundlagen (Baugesetzbuch, Naturschutzgesetze, Immissionsschutzgesetze, Wasserrecht etc.) sind für das Änderungsgebiet im Fachrecht nach derzeitigem Kenntnisstand keine besonderen, zu beachtenden Umweltziele festgelegt.

6.2 Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen

6.2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Siehe hierzu Kapitel C.2. „Beschreibung des Änderungsgebietes“.

6.2.2. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Bei dem überplanten Areal westlich der Beurer Straße (Kreisstraße FFB 3) und südlich der Sportanlage Türkenfeld handelt es sich um ein größtenteils bereits mit gewerblichen Gebäuden und Anlagen überbautes Gebiet. Mit der 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes soll den Grundstückseigentümern im Zuge einer maßvollen Nachverdichtung künftig eine höhere Flexibilität beim Maß, der Gestaltung und der Ausformung von neuen gewerblichen Baustrukturen auf dem jeweiligen Gewerbegrundstück eingeräumt werden. Damit soll eine geordnete städtebauliche Nachverdichtung im Änderungsgebiet ermöglicht werden.

Bei Nichtdurchführung der aktuellen Planung wäre eine bauliche Nutzung des gesamten Areals auch weiterhin auf Grundlage der Vorgaben des seit 03.03.1993 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd“ möglich. Für die überplanten Flächen wäre somit zwar auch weiterhin eine gewerbliche Nutzung möglich, die sich jedoch nach den nicht mehr ganz zeitgemäßen Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes richten müsste und damit auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung etc. teilweise deutlich strengeren Einschränkungen unterworfen wäre. Aus diesem Grund wurden in der Vergangenheit auch bereits einige Befreiungen von den Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes erlassen.

Nachfolgend werden mögliche Umweltauswirkungen der geplanten 1. Änderung des Bebauungsplanes auf die einzelnen Schutzgüter dargestellt.

Schutzgut Mensch / Bevölkerung

Beschreibung:

Beurteilungsgegenstand für das Schutzgut Mensch / Bevölkerung sind die Wohn- und Wohnumfeldfunktion, die Erholungs- / Freizeitfunktion sowie die Versorgungsfunktion eines Gebietes. Im Änderungsgebiet sind bislang keine relevanten Wohn- und Erholungsnutzungen vorhanden, da es sich im Status quo um gewerbliche Nutzflächen handelt. Auch die nördliche und östliche Nachbarschaft des Änderungsgebietes sind durch gewerbliche Nutzungen bzw. die Sportflächen des Sportvereins Türkenfeld gekennzeichnet. Die nächsten ausschließlich zu Wohnzwecken genutzten Flächen liegen nördlich der Sportanlage Türkenfeld, in deutlicher Entfernung zum Änderungsgebiet.

Vorbelastungen durch Lärmeinwirkungen bestehen für das Schutzgut Mensch / Bevölkerung im Änderungsgebiet im Wesentlichen durch die verkehrlichen Immissionen der angrenzenden Beurer Straße (Kreisstraße FFB 3). Die mögliche Beeinträchtigung an diesem Verkehrsweg liegt jedoch im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf örtlichen Verkehrswegen und wird für die gewerblichen Nutzflächen als zumutbar angesehen. Neben den Verkehrslärmemissionen ist der Betrieb der im Änderungsgebiet bereits bestehenden Gewerbebetriebe grundsätzlich mit Lärmemissionen verbunden. Nach den Erfahrungen aus der Vergangenheit ist hier jedoch davon auszugehen, dass diese nicht über das Maß hinausgehen, das regelmäßig in einem Gewerbegebiet hinzunehmen ist. Die vom Sport- und Spielbetrieb der unmittelbar nördlich angrenzenden Sportanlage Türkenfeld ausgehenden Lärmemissionen bewegen sich ebenfalls in einem Rahmen, der mit dem Schutzbedürfnis eines Gewerbegebietes vereinbar ist.

Auswirkungen:

Ein unmittelbarer Verlust von Wohnbauflächen ist mit der geplanten maßvollen Nachverdichtung der gewerblichen Nutzflächen nicht verbunden. Diese entfaltet auch keine Trennwirkung bezüglich der Wohnfunktion von benachbarten Siedlungsbereichen. Auch werden durch die Änderung keine für die Erholungsnutzung der Bevölkerung besonders wertvollen Flächen beeinträchtigt oder in Mitleidenschaft gezogen. Nachdem das überplante Areal bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt war und in dieser Form in den vergangenen Jahren auch bereits in großem Stil umgesetzt wurde, kann davon ausgegangen werden, dass

im Änderungsgebiet grundsätzlich gesunde Arbeitsverhältnisse vorliegen. Mit der geplanten 1. Änderung des Bebauungsplanes wird das Schutzbedürfnis im Änderungsgebiet nicht erhöht, da auch weiterhin ein Gewerbegebiet festgesetzt wird. Es ergeben sich auch keine sonstigen nachteiligen Auswirkungen auf umliegende Wohnnutzungen mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes. Infolge der geplanten maßvollen Nachverdichtung der gewerblichen Nutzflächen sind in gewissem Maße auch zusätzliche Belastungen durch verkehrs- und nutzungsbedingte Lärmimmissionen möglich, die jedoch auch künftig in dem Gewerbegebiet und dessen unmittelbarem Umfeld verträglich sind. Die verschiedenen Mobilitätsangebote werden langfristig auch zu einer gewissen Verringerung des motorisierten Individualverkehrs beitragen.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Mensch / Bevölkerung sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Beschreibung:

Eine vertiefende Untersuchung von Tieren und Pflanzen erfolgte nicht, da es sich bei dem Änderungsgebiet bereits um ein typisches innerörtliches Gewerbegebiet/Siedlungsgebiet handelt, das zu großen Teilen bereits bebaut ist. Neben dem vorhandenen Gebäude-/Anlagenbestand und den teilweise bereits stark versiegelten Hofflächen sind die überplanten Flächen vorwiegend durch siedlungstypische, private Gartenflächen mit heimischen und nicht-heimischen Gehölzen (Laub-/Nadelbäume, Ziergehölze) gekennzeichnet. Besonders schützenswerte Pflanzenvorkommen oder wertvolle Gehölz-/Vegetationsstrukturen sind lediglich im südwestlichen / westlichen Änderungsbereich vorhanden, wobei deren Erhalt auch weiterhin gesichert bleibt. Es finden sich keine Eintragungen in der amtlichen Biotopkartierung für das Änderungsgebiet.

Im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung befinden sich im bislang noch un bebauten Bereich des Grundstückes Fl. Nr. 278, vor allem im Bereich eines hier verlaufenden Feldweges und südlich davon im Bereich der Kiesgrube Habitats der Gelbbauchunke. Das Vorkommen der Gelbbauchunke in diesem Bereich des Änderungsgebietes ist durch Mitarbeiter/innen des Landratsamtes Fürstenfeldbruck belegt. Diese Tierart gehört zu den saP-relevanten Arten nach § 44 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Der Erhaltungszustand der Gelbbauchunke ist ungünstig bis schlecht. Sie gehört in Bayern und Deutschland zu den stark

gefährdeten Rote-Liste-Arten.

Auswirkungen:

Mit Ausnahme des bekannten Vorkommens der Gelbbauchunke sind innerhalb des Änderungsgebietes vorwiegend Tier- und Pflanzenarten vorhanden, die an das typische Leben in Siedlungsgebieten angepasst sind. Die Möglichkeit des Vorkommens streng geschützter Arten in den bereits gewerblich genutzten Bereichen des Änderungsgebietes ist mit weitgehender Sicherheit auszuschließen. Im Bereich des bekannten Vorkommens der saP-relevanten Art der Gelbbauchunke im südwestlichen Teil des Änderungsgebietes wird im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes auf die Darstellung von bislang bereits planungsrechtlich gesicherten Gewerbeflächen im Umfang von ca. 2.300 m² verzichtet und dieser Bereich großzügig als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ planungsrechtlich gesichert. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Fürstentfeldbruck werden zur Sicherung des Status quo der beiden Habitattypen Wald und Offenland, sowie zur Vermeidung negativer Beeinträchtigungen, im Textteil (Teil B) zur 1. Änderung des Bebauungsplanes ergänzend auch noch verschiedene artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Rodungszeiträume, Erhalt Waldsaum, Erhalt Lebensraum Gelbbauchunke) festgelegt. Mit dem teilweisen Verzicht auf im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“ bereits planungsrechtlich gesicherte Gewerbeflächen und den ergänzenden artenschutzrechtlichen Maßnahmen wird sichergestellt, dass bei der Änderungsplanung keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG erfüllt werden und die Habitatstrukturen/Vorkommen der stark gefährdeten Rote-Liste-Art Gelbbauchunke auch weiterhin erhalten werden können. Für die geringfügige Erweiterung der gewerblichen Bauflächen im westlichen Teil des Grundstückes Flur Nr. 278 wird zudem im südlichen Teil der Kiesgrube eine artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme (Herstellung und dauerhafte Unterhaltung eines Ersatzlaichgewässers für die Gelbbauchunke) umgesetzt, so dass auch diesbezüglich nachteilige Auswirkungen auf die stark gefährdete Rote-Liste-Art Gelbbauchunke ausgeschlossen werden können. Ein Erfordernis zur Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) oder zur Herstellung von entsprechenden Ersatzlebensräumen ist damit bei der Änderungsplanung nicht gegeben. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Änderungsplanung aus den vorgenannten Gründen nach dem derzeitigen Kenntnisstand demnach nicht entgegen.

Trotz der im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes ermöglichten maßvollen Nachverdichtung und höheren Flexibilität bei der Umsetzung

und Ausformung von neuen gewerblichen Gebäuden und Anlagen, wird keine für Gewerbegebiete unverhältnismäßige Zunahme der Versiegelung innerhalb des Änderungsgebietes erfolgen. Eine nennenswerte weitere Einschränkung des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen über das bereits planungsrechtlich zulässige Maß hinaus wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht ausgelöst. Die markanten Gehölz- / Baumstrukturen entlang der Straße An der Kälberweide werden auch weiterhin erhalten. Zudem sind auch bei der maßvollen Nachverdichtung der gewerblichen Nutzflächen weiterhin entsprechende Vorgaben zu einer angemessenen Mindestdurchgrünung (ein Laubbaum je 500 m² Grundstücksfläche) der privaten Grundstücke umzusetzen.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen durch die geplante 1. Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten.

Schutzgut Fläche

Beschreibung:

Bei dem Änderungsgebiet handelt es sich überwiegend um bereits gewerblich genutzte bzw. als Erschließungsflächen gestaltete Innerortsflächen mit einer Flächengröße von insgesamt etwa 4,63 ha. In dem bereits bestehenden gewerblichen Siedlungsgebiet sind, mit Ausnahme der bekannten Habitatstrukturen der Gelbbauchunke (siehe auch „Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt“), keine besonders schützenswerten oder seltenen natürlichen Ressourcen vorhanden.

Auswirkungen:

Die Umsetzung einer maßvollen gewerblichen Nachverdichtung im Änderungsgebiet bedingt keinen relevanten quantitativen Flächenverlust, da es sich im vorliegenden Falle um ein bereits voll erschlossenes, bestehendes gewerbliches Siedlungsgebiet handelt.

Mit der geplanten maßvollen Nachverdichtung eines bereits bestehenden Gewerbequartiers können eine Neuausweisung von weiteren gewerblichen Nutzflächen auf der sog. „Grünen Wiese“ vermieden und damit wertvolle Flächenressourcen geschont werden.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Fläche ergeben sich durch die geplante 1. Änderung des Bebauungsplanes keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Schutzgut Boden

Beschreibung:

Das Änderungsgebiet befindet sich in einem Areal mit keinen besonderen Untergrundverhältnissen. Infolge der bereits vorhandenen baulichen Nutzungen (gewerbliche Gebäude und Anlagen etc.) sowie Erschließungsanlagen und einem damit bereits verbundenen, nicht unerheblichen Versiegelungsgrad, ist im Änderungsgebiet weitestgehend keine natürliche Zusammensetzung des Untergrundes mehr zu erwarten. Die westlich der Straße An der Kälberweide liegenden Grundstücke Fl. Nrn. 278 und 278/2 sind im Altlastenkataster des Landkreises Fürstentfeldbruck als Altlastenverdachtsfläche 23.02 (Katasternummer 17900259) erfasst. Hierbei handelt es sich um eine mit Hausmüll, Sperrmüll, Bauschutt, pflanzlichen Abfällen und Aushub verfüllte Grube, zu der bislang keine näheren Untersuchungsergebnisse vorliegen. Weitere Altlastenverdachtsflächen (23.01, 23.03 und 23.06, siehe Kapitel 2.4. „Geologie und Hydrologie“) liegen im Umfeld dieser Grube außerhalb des Umgriffs des Änderungsgebietes. Im restlichen Änderungsgebiet sind hingegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Auswirkungen:

Mit der geplanten maßvollen Nachverdichtung im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes wird keine erhebliche Erhöhung der Bodenversiegelung im Bereich der bereits bestehenden gewerblichen Siedlungsflächen ausgelöst. Die im Änderungsgebiet künftig möglichen Grundflächen (GRZ 0,6) unterschreiten auch weiterhin die nach § 17 BauNVO für Gewerbegebiete vorgegebenen Orientierungswerte (GRZ 0,8). Zudem sind die nicht überbaubaren Flächen der einzelnen Gewerbegrundstücke auch künftig als bodenschlüssige, wasseraufnahmefähige Grünflächen zu gestalten. Die im südwestlichen Änderungsbereich bekannten Altlastenverdachtsflächen stehen einer gewerblichen Nutzung dieser Flächen nicht grundsätzlich entgegen, zumal diese Flächen auch teilweise schon entsprechend genutzt werden. Bei künftigen Baumaßnahmen in diesen Bereichen muss davon ausgegangen werden, dass ggf. abfall- oder bodenschutzrechtliche Auflagen erteilt werden.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Boden sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Das Änderungsareal befindet sich nach derzeitigem Kenntnisstand in

keinem besonders „wassersensiblen Bereich“. Oberflächengewässer sind im Bereich des Änderungsgebietes bzw. dessen unmittelbarem Umfeld nicht vorhanden. Nach den Erfahrungen aus den in der Vergangenheit bereits zahlreich erfolgten gewerblichen Bauvorhaben ist der Untergrund im Änderungsgebiet grundsätzlich als versickerungsfähig einzustufen. Das überplante Siedlungsgebiet ist im Status quo bereits großflächig baulich genutzt und in diesem Zusammenhang durch öffentliche Erschließungsanlagen und private Gewerbebauten und -anlagen versiegelt.

Auswirkungen:

Die mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes geplante maßvolle Nachverdichtung der gewerblichen Bebauung / Nutzung wird zu keiner erheblichen Erhöhung der Bodenversiegelung führen. Demnach ist nicht mit einer wesentlichen Änderung der Wasserbilanz innerhalb des Änderungsgebietes zu rechnen. Das anfallende Niederschlagswasser muss auch weiterhin innerhalb der privaten Grundstücksflächen zurückgehalten und zur Versickerung gebracht werden.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Wasser sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten.

Schutzgut Luft / Klima

Beschreibung:

Für das Änderungsgebiet wurde in der Vorabbetrachtung keine gesonderte Erhebung der klimatischen Verhältnisse vorgenommen.

Auswirkungen:

Das überplante Areal fungiert bereits jetzt als innerörtliches Siedlungsgebiet (Gewerbequartier) und ist durch zahlreiche Gebäude und Verkehrsanlagen überbaut. Größere zusammenhängende innerörtliche Grünstrukturen oder Freiflächen sind lediglich im südwestlichen / westlichen Teil des Änderungsgebietes vorhanden. Bei der geplanten maßvollen Nachverdichtung der gewerblichen Nutzflächen werden diese Strukturen auch künftig weiterhin erhalten. Eine wesentliche Veränderung der klimatischen Verhältnisse ist für das am südlichen Ortsrand der Ortslage Türkenfeld liegende Änderungsgebiet demnach nicht zu erwarten, zumal die unmittelbar südlich und westlich des Änderungsgebietes liegenden Waldflächen durch die Änderung auch nicht beeinträchtigt werden.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Luft/Klima sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten.

Schutzgut Landschaft / Ortsbild

Beschreibung:

Das überplante innerörtliche Areal wird im Status Quo bereits als Gewerbe- / Siedlungsgebiet genutzt und ist durch verschiedene gewerbliche Gebäudestrukturen (Betriebsgebäude, Hallen etc.) und Erschließungsanlagen geprägt. Auf Grundlage der Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes haben sich in den vergangenen Jahren/Jahrzehnten bereits zahlreiche verschiedenartige, gewerbliche Bauformen auf dem überplanten Areal entwickelt. Durch diese und die unmittelbar südlich und westlich angrenzenden Waldflächen wird das Ortsbild des am südlichen Ortseingang von Türkenfeld liegenden Änderungsgebietes im Status quo bestimmt.

Auswirkungen:

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes sollen die bereits bestehenden gewerblichen Bauformen planungsrechtlich gesichert und weiterentwickelt werden. Die im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes getroffenen Regelungen zu einer maßvollen Nachverdichtung der gewerblichen Strukturen auf dem überplanten Areal orientieren sich weitestgehend an den wesentlichen Vorgaben des Baubestandes, so dass auch künftig eine verträgliche Integration neuer gewerblicher Gebäude und Anlagen in die vorhandenen Baustrukturen gewährleistet ist. Selbst die größeren Möglichkeiten bei der Höhenentwicklung gewerblicher Gebäude, werden mit den unmittelbar südlich und westlich des Änderungsgebietes angrenzenden Waldflächen hinsichtlich ihrer Fernwirkung auf das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich ins Gewicht fallen.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Landschaft / Ortsbild sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Beschreibung:

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen weder innerhalb des Änderungsbereichs noch in der unmittelbaren Umgebung Kulturgüter vor. Im Gemeindegebiet von Türkenfeld sind jedoch bereits einige Bodenfunde bekannt, die auch eine gewisse archäologische Relevanz der überplanten Flächen vermuten lassen. Weitere Fundstellen auf den bislang baulich noch nicht genutzten Flächen innerhalb des Änderungsareals können daher nicht vollständig ausgeschlossen werden. Die vorhandenen Erschließungsstraßen An der Kälberweide und Am Brand bleiben in unveränderter Form auch weiterhin erhalten.

Auswirkungen:

Eine wesentliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Kulturgüter und sonstiger Sachgüter ist bei der Realisierung der geplanten Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern miterfasst. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Wechselwirkungen ersichtlich, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass bei der geplanten maßvollen Nachverdichtung der gewerblichen Bebauung / Nutzung auf Grundlage der Vorgaben der 1. Änderung des Bebauungsplanes für keines der betrachteten Schutzgüter erheblich nachteiligere Umweltauswirkungen zu erwarten sind, als bei einer baulichen Entwicklung nach den Vorgaben des bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd“.

6.3. Beschreibung der baubedingten und betriebsbedingten Auswirkungen der Änderung

Baubedingte Auswirkungen

- Im Zuge der Umsetzung von Baumaßnahmen können künftig bislang noch nicht bebaute bzw. nicht versiegelte Flächen vorübergehend als Arbeits- oder Lagerflächen für den Baubetrieb in Anspruch genommen werden. Innerhalb dieser Flächen kann es zu Bodenverdichtungen, Fahrschäden oder Verletzungen der oberen Bodenschichten durch schwere Baumaschinen, etc. kommen. Zudem könnten temporäre Lagerflächen zu Beeinträchtigungen der umliegenden Vegetation führen (*Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt, Schutzgut Fläche, Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser*).
- Infolge von Baufahrzeugen und Baumaschinen sowie des allgemeinen Baustellenbetriebs werden sich während der Bauzeit Lärm- und Erschütterungsauswirkungen sowie eine allgemeine Bewegungsunruhe im Änderungsgebiet einstellen. Diese Auswirkungen werden bei einem regulären Baustellenbetrieb jedoch nur gering nachteilig

wahrnehmbar sein (*Schutzgut Mensch / Bevölkerung, Schutzgut Tiere und Pflanzen/biologische Vielfalt*).

- Beim Baustellenbetrieb fallen durch den Betrieb von Baumaschinen sowie durch Bau- und Verpackungsmaterialien Abfälle unterschiedlichster Art an. Nachdem davon ausgegangen wird, dass diese ordnungsgemäß entsorgt werden, sind diese Auswirkungen vernachlässigbar. Bei unvorhergesehenen Unfällen oder Havariefällen (Leckagen, etc.) an Baumaschinen oder -fahrzeugen können sich aber nachhaltige Auswirkungen auf einige Schutzgüter einstellen (*Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser*).

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Durch neue gewerbliche Nutzflächen kann es zu erhöhtem Verkehrsaufkommen und vermehrten Bewegungsunruhen in der direkten Umgebung des Änderungsgebietes kommen. Infolge der bereits vorhandenen relevanten Vorbelastungen (umliegende Verkehrsflächen, bestehende Gewerbebetriebe etc.) werden diese Umweltauswirkungen keine besondere Relevanz aufweisen. (*Schutzgut Mensch, Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt, Schutzgut Luft / Klima*).
- Auf den gewerblichen Bauflächen fallen Abwasser und Abfall an. Diese werden ordnungsgemäß über die gemeindliche Kanalisation bzw. durch die Entsorgungsdienste des Landkreises entsorgt. (*Schutzgut Mensch, Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt, Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser*).

Letztlich werden bei Umsetzung einer maßvollen, gewerblichen Nachverdichtung nach den Vorgaben der 1. Änderung des Bebauungsplanes keine anderweitigen bau- und betriebsbedingten Auswirkungen hervorgerufen, als dies bereits im Status quo bei einer baulichen Umsetzung bzw. dem Betrieb eines gewerblichen Bauvorhabens regelmäßig der Fall ist.

6.4. Kumulative Auswirkungen

Kumulative Effekte der Umweltauswirkungen

In den vorgenannten Kapiteln werden die Umweltauswirkungen der Planung separat (schutzgutbezogen, bau-, betriebsbedingt, etc.) analysiert. Unter bestimmten Bedingungen besteht die Möglichkeit, dass sich die jeweils differenzierten Beeinträchtigungen miteinander aufsummieren und hierdurch eine höhere Gesamtbeeinträchtigung anzunehmen ist, als die jeweilige Einzelbeeinträchtigung. Auch unter Berücksichtigung der Summenwirkung aller beschriebenen Beeinträchtigungsfaktoren werden unter

Berücksichtigung der Nutzungs- und Schutzkriterien im Änderungsgebiet nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen prognostiziert, die über die vorgenannten Wirkungen hinausgehen.

Kumulationswirkung mit anderen Vorhaben und Plänen

Bei der Beurteilung, ob von der Planung erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgehen, sind auch die kumulativen Wirkungen mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu prüfen.

Im Änderungsgebiet und dessen maßgebendem Umfeld sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine weiteren Planungen bekannt, deren Zusammenwirken mit der aktuellen Änderung zu einer Summation von nachteiligen Umweltbeeinträchtigungen führen könnte.

Beschreibung von erheblichen, nachteiligen Auswirkungen, die bei schweren Unfällen oder Katastrophen zu erwarten sind

Im Änderungsgebiet gibt es keine Nutzungen oder Betriebe, die nach § 50 BImSchG und der 12. BImSchV („Störfallverordnung“) als sogenannte „Störfallbetriebe“ einzuordnen sind. Auch die im Rahmen der geplanten maßvollen, gewerblichen Nachverdichtung des überplanten Areals vorgesehenen Nutzungen sind nicht dieser Kategorie zuzuordnen. Besondere Risiken durch schwere Unfälle oder Katastrophen eines Störfallbetriebes sind infolge der Änderungsplanung demnach nicht zu erwarten. In der näheren Umgebung des Änderungsgebietes sind ebenfalls keine Störfallbetriebe vorhanden.

6.5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Das überplante Areal fungiert bereits jetzt als innerörtliches Siedlungsgebiet (Gewerbequartier) und ist durch zahlreiche gewerbliche Gebäude / Anlagen und Verkehrsanlagen überbaut. Bei Nichtdurchführung der aktuellen Planung wäre eine bauliche Nutzung des gesamten Areals auch weiterhin auf Grundlage der Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd“ möglich. Für die überplanten Flächen wäre somit zwar auch weiterhin eine Entwicklung von gewerblicher Bebauung möglich, die sich jedoch nach den nicht mehr zeitgemäßen Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes richten müsste und auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Höhenentwicklung strengerem, eher gewerbegebietsuntypischen Einschränkungen unterworfen wäre.

6.6. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

6.6.1. Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Bei der Änderungsplanung werden insbesondere im südwestlichen / westlichen Teil des Änderungsgebietes auch weiterhin naturnahe Bereiche planungsrechtlich gesichert. Mit Umwidmung von bislang planungsrechtlich gesicherten Gewerbeflächen in natur-/artenschutzrechtlich wertvolle Maßnahmenflächen und ergänzenden artenschutzrechtlichen Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen können die bekannten Habitatstrukturen/Vorkommen der stark gefährdeten Gelbbauchunke auch weiterhin erhalten und gestärkt werden. Zudem wird im westlichen Teil des Plangebietes auch ein Ersatzhabitat (ablassbarer Beton-Folienteich) für die Gelbbauchunke neu angelegt. Auch bleiben die markanten Grün-/Gehölzstrukturen entlang der Straße An der Kälberweide weiterhin erhalten. Trotz einer maßvollen Nachverdichtung der gewerblichen Strukturen können damit auch künftig noch weitestgehend ungestörte Lebensräume für Tiere und Pflanzen erhalten werden.

Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser, Schutzgut Fläche

Die Inanspruchnahme von Grund und Boden und die Bodenversiegelung werden auch bei der geplanten maßvollen Nachverdichtung noch auf ein funktional notwendiges Mindestmaß beschränkt. Der Orientierungswert des § 17 BauNVO für die bauliche Nutzung in Gewerbegebieten (GRZ 0,8) wird auch bei der geplanten maßvollen Nachverdichtung künftig noch deutlich unterschritten (Festsetzung GRZ 0,6).

Landschaftsbild

Die getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung und Gestaltung der gewerblichen Gebäudestrukturen tragen auch künftig noch zu einer verträglichen Integration neuer gewerblicher Gebäude oder Anlagen in das bereits ähnlich strukturierte Siedlungsgebiet am südlichen Ortsrand von Türkenfeld bei.

6.6.2. Naturschutz (naturschutzfachlicher Ausgleich)

Das gesamte Änderungsgebiet ist Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd“. Auf dieser Grundlage waren somit bereits vor der aktuellen Änderung dieses Bebauungsplanes Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild grundsätzlich zulässig und sind in großem Umfang auch bereits entsprechend erfolgt (Verkehrsflächen, zahlreiche gewerbliche Gebäude und Anlagen etc.). Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird die Überbaubarkeit des Areals nicht erheblich

nachhaltig verändert. Den künftigen Bauherren werden lediglich mehr Möglichkeiten bei der Umsetzung und Ausformung neuer gewerblicher Gebäudestrukturen eingeräumt, wodurch aber keine übermäßig höheren Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild innerhalb des innerörtlichen Gewerbequartiers hervorgerufen werden.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird die Grundflächenzahl zwar auf maximal 0,6 (GRZ) erhöht, im Vergleich zum bisherigen Planungsrecht (GRZ 0,45) liegt nach den Vorgaben des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen aber auch bei der geplanten maßvollen Nachverdichtung im Änderungsgebiet weiterhin ein „hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“ (GRZ > 0,35) vor. Im Vergleich zum bisherigen Planungsrecht ergibt sich hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsschwere demnach mit der aktuellen Änderung keine Veränderung.

Im südwestlichen Teil des Änderungsgebietes wird im Zuge der Änderung eine Fläche von ca. 2.300 m², die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“ bislang noch für eine gewerbliche Nutzung planungsrechtlich gesichert war, als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ umgewidmet. Mit den auf dieser Fläche textlich gesicherten Maßnahmen zum Artenschutz kommt diese Fläche künftig dem Natur- und Artenschutz zugute (u. a. Sicherung Habitatstrukturen der Gelbbauchunke). Im Gegenzug werden im westlichen Randbereich ca. 1.300 m² Fläche, die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan bislang als „private Grünfläche“ gesichert war, nun als gewerbliche Baufläche planungsrechtlich gesichert. Letztendlich werden im Zuge der plangegegenständlichen Änderung aber mehr Flächen für eine arten-/naturschutzfachliche Aufwertung neu zur Verfügung gestellt (ca. 2.300 m²), als für eine neue gewerbliche Nutzung künftig verloren gehen (ca. 1.300 m²). Nachdem letztgenannter, zukünftig für eine gewerbliche Nutzung vorgesehener Bereich derzeit als potentieller Gelbbauchunken-Lebensraum (Rohbodenstandort mit temporären Wasserflächen) fungiert, wird im westlichen Teil des Plangebietes (südliche Kiesgrube) mindestens ein Jahr vor Baubeginn in diesem Bereich ergänzend auch noch ein Ersatzlaichgewässer (ablassbarer Beton-Folienteich) für die Gelbbauchunke neu angelegt. Mit dieser Maßnahme können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände bei der geplanten maßvollen Erweiterung der gewerblichen Bauflächen im Westen des Grundstückes Flur Nr. 278 wirksam vermieden werden.

Letztendlich wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd“ kein zusätzlicher Eingriff in den Naturhaushalt bzw. das Landschaftsbild ausgelöst, der ein erhöhtes naturschutzrechtliches

Ausgleichserfordernis nach sich ziehen würde.

6.7. Planungsalternativen

Nachdem es sich bei der aktuellen Planung um die Änderung eines bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplanes handelt, haben sich für die Planung grundsätzlich keine Planungsalternativen ergeben.

6.8. Zusätzliche Angaben

6.8.1. Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Als Grundlage für die vorgenommene Bewertung der Umweltauswirkungen der Änderungsplanung auf die einzelnen Schutzgüter wurden u.a. Erfahrungswerte aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan sowie aus ähnlichen Vorhaben herangezogen. Weiter wurden die Online-Angaben des Landesamtes für Umwelt zu Schutzgebieten, Natura 2000-Gebieten, Biotopkartierung und die Angaben des Landesamtes für Denkmalpflege zu Bodendenkmälern verwendet.

Bei der Zusammenstellung der Angaben haben sich keine Schwierigkeiten ergeben. Es liegen auch keine Hinweise auf fehlende Angaben oder technische Lücken vor, die das Auftreten zusätzlicher oder unerwarteter Umweltauswirkungen befürchten ließen.

Folgende wesentlichen Umweltinformationen und umweltbezogene Stellungnahmen liegen vor und wurden bei der Ausarbeitung des Umweltberichtes berücksichtigt:

- Landratsamt Fürstfeldbruck, Räumliche Planung und Entwicklung; Schreiben vom 18.02.2022 und 23.09.2022, mit Ausführungen und Anmerkungen zur Sicherung ortstypischer Gebäudekubaturen, zum Vorkommen von Altlastenverdachtsflächen (Nr. 23.02, Katasternummer 17900259) im westlichen Änderungsbereich, zu bekannten Vorkommen/Habitatstrukturen der saP-relevanten Art der Gelbbauchunke mit Vorschlägen zu Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen, zum Erhalt und zur Sicherung bestehender Gehölzstrukturen und zur beschränkten wasserrechtlichen Erlaubnis für die Trinkwasserversorgung.
- Landratsamt Fürstfeldbruck, Untere Naturschutzbehörde; E-Mail vom 21.03.2022 und 12.04.2022, mit Informationen und Vorschlägen zur Abgrenzung der Habitatstrukturen/Vorkommen der Gelbbauchunke, zu Maßnahmen zur Sicherung der vorhandenen Habitatstrukturen Wald und Offenland.
- Wasserwirtschaftsamt München; Schreiben vom 04.02.2022, mit Hinweisen und Auflagen zu bekannten Altlastenverdachtsflächen und deren Historie, zum Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser, zur Trinkwasserversorgung

(fehlende Erlaubnis zur Trinkwasserentnahme) und zu einer möglichen Gefährdung durch Starkregenereignisse.

6.8.2. Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Nach § 4 c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die Wirkung der auf den Maßnahmenflächen im südwestlichen Änderungsbereich umzusetzenden artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie des neu anzulegenden Ersatzlaichgewässers zum Schutz der Vorkommen der Gelbbauchunke ist von der Gemeinde in regelmäßigen Abständen von 2 bis 3 Jahren zu überprüfen. Bei nicht sachgerechter Entwicklung dieser Flächen ist ggf. unter Einschaltung eines Fachplaners in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu klären, welche geeigneten Maßnahmen zur Abhilfe getroffen werden können.

6.8.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd“ sollen die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd“ auf zeitgemäße Vorgaben und Bauformen/-strukturen abgestellt werden, um künftige Befreiungen von den teilweise veralteten Vorgaben vermeiden zu können. Zudem soll eine maßvolle Nachverdichtung der gewerblichen Baustrukturen und Nutzungen ermöglicht werden. Im Zuge der 1. Änderung bleiben die Flächen innerhalb des überplanten Areals aber auch weiterhin als „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 BauNVO eingestuft.

Bei einer Gegenüberstellung der Auswirkungen einer maßvollen Nachverdichtung nach den Vorgaben der geplanten Änderung zu einer alternativ möglichen baulichen Nutzung nach den Regelungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd“ zeigt sich, dass für keines der betrachteten Schutzgüter (Mensch/Bevölkerung, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft/Klima, Landschaft/Ortsbild, Kulturgüter und Sachgüter) erheblich nachteiligere Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird auch kein zusätzliches naturschutzrechtliches Ausgleichserfordernis ausgelöst, da die Überbaubarkeit der Flächen im Änderungsgebiet sich auch künftig nicht wesentlich

nachteilig verändert (wie im Bestand auch künftig „hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“). Artenschutzrechtliche Belange stehen der geplanten 1. Änderung des Bebauungsplanes nach derzeitigem Kenntnisstand ebenfalls nicht entgegen.

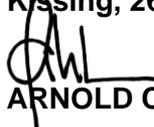
7. Städtebauliche Statistik

Fläche	Gesamter Geltungsbereich	
	in ha	in %
Baugebiete	3,37	72,8
- Gewerbegebiet	3,37	72,8
Verkehrsflächen	0,57	12,3
- Straßenverkehrsflächen, öffentlich	0,57	12,3
Grünflächen, Freiflächen	0,69	14,9
- Grünflächen, öffentlich	0,03	0,6
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	0,66	14,3
Gesamtfläche	4,63	100,0

8. In-Kraft-Treten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd“ tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Aufgestellt:
Kissing, 26.10.2022



ARNOLD CONSULT AG