



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“
1. Änderung

Zusammenfassende Erklärung
nach § 10 a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Die nachfolgende zusammenfassende Erklärung beschreibt die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt wurden. Zudem wird erklärt, aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Anlass und Ziele der Planung, Umweltprüfung

Für die im südlichen Teil von 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, der am 03.03.1993 Rechtskraft erlangt hat. Auf dieser Grundlage haben sich 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. Aktuell liegen in der Gemeinde auch noch einige Anfragen ansässiger Betriebe zu Erweiterungen / neuen Entwicklungen vor, die mit den teilweise veralteten, nicht mehr zeitgemäßen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans aber nicht mehr vereinbar sind. Zudem sind die Kommunen auch generell zu einer Entwicklung von Innenpotentialen und Nachverdichtung derartiger Flächen angehalten, bevor

weitere Neubauf Flächen auf der sogenannten „Grünen Wiese“ entwickelt werden („Innen- vor Außenentwicklung“).

Aus den vorgenannten Gründen hat der Gemeinderat Türkenfeld am 15.09.2021 das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd“ für 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, westlich der Beurer Straße (Kreisstraße FFB 3) und südlich der Sportanlage Türkenfeld eingeleitet.

Mit dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd“ werden im Bereich des Änderungsgebietes ein höherer Gestaltungsspielraum und verschiedene Möglichkeiten zu einer dem Standort angemessenen, gewerblichen Nachverdichtung planungsrechtlich gesichert. Neben der Erhöhung der Grundflächenzahl von bislang 0,45 auf künftig 0,6 (Orientierungswert nach BauNVO im GE: 0,8) bzw. der Geschossflächenzahl von bislang 0,6 auf 2,2 (Orientierungswert nach BauNVO im GE: 2,4), wird künftig auch eine Erhöhung der möglichen Gebäudeoberkanten der baulichen Anlagen möglich sein. Zudem wurde der übliche Stellplatzschlüssel der Gemeinde für gewerbliche Anlagen etwas modifiziert und auf aktuelle Anforderungen abgestellt. Die durch Baugrenzen festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich weiterhin weitestgehend am rechtsverbindlichen Bebauungsplan, werden lediglich an inneren Grundstücksgrenzen künftig nicht mehr unterbrochen. Zudem verbleibt das Änderungsgebiet auch weiterhin als „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Im Hinblick auf die teilweise besonderen Anforderungen der ansässigen Betriebe (Leiharbeiter, Schicht- und Notdienst etc.) wurden im Zuge der Änderung besondere Vorgaben zu den ausnahmsweise in einem Gewerbegebiet zulässigen Wohnnutzungen getroffen. Die Erschließung der gewerblichen Grundstücksflächen erfolgt auch weiterhin über die bereits an die Flächen anliegenden, öffentlichen Verkehrsflächen „An der Kälberweide“ und „Am Brand“, so dass keine neuen öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich werden.

Um den mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd“ zu erwartenden Eingriff zu beurteilen, wurden die möglichen erheblichen Umweltauswirkungen der Änderung auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen einschließlich biologischer Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft / Klima, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie die zu erwartenden bau- bzw. betriebsbedingten und kumulierten Auswirkungen der Planung betrachtet und bewertet. Im Übrigen wird auf die allgemeine Zusammenfassung des Ergebnisses der Umweltprüfung im Umweltbericht der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd“ verwiesen.

Verfahren und umweltrelevante Stellungnahmen

Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 17.01.2022 mit 18.02.2022 und während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 24.08.2022 mit 26.09.2022 sowie bei der Beteiligung und Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 bzw. Abs. 2 BauGB gingen folgende maßgebenden Stellungnahmen zu der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd“ ein:

Natur- und Artenschutz, Grünordnung

- Landratsamt Fürstenfeldbruck, Räumliche Planung und Entwicklung, Schreiben vom 17.07.2022 (Az.: 21-6102.0/0-1333 Türkenfeld) und 23.09.2022 (Az.: 21-6102.0/0-616 1. Änd. Türkenfeld)
- Landratsamt Fürstenfeldbruck, Untere Naturschutzbehörde, E-Mail vom 21.03.2022 und 12.04.2022
- Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 26.09.2022

Im Zuge der Änderungsplanung wurde keine vertiefende Untersuchung von Tieren und Pflanzen durchgeführt, da es sich bei dem Änderungsgebiet bereits um ein typisches innerörtliches Gewerbegebiet/Siedlungsgebiet handelt, das zu großen Teilen bereits bebaut ist. Hier sind vor allem Tier- und Pflanzenarten zu erwarten, die an das typische Leben in Siedlungsgebieten angepasst sind. In ihrer Stellungnahme hat die Untere Naturschutzbehörde aber darauf hingewiesen, dass sich in dem bislang noch unbebauten Bereich im Südwesten der überplanten Flächen innerhalb der Baugrenze und insbesondere im Bereich des dortigen Feldweges sowie südlich davon im Bereich einer Kiesgrube Habitate der Gelbbauchunke befinden. Diese Tierart gehört zu den saP-relevanten Arten nach § 44 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Zudem ist der Erhaltungszustand der Gelbbauchunke ungünstig bis schlecht, so dass diese in Bayern und Deutschland zu den stark gefährdeten Rote-Liste-Arten zählt.

Aufgrund der belegten Vorkommen (Habitate und Individuen) der saP-relevanten Art der Gelbbauchunke, wurde die Planzeichnung (Teil A) der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd“ in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde nach dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren dahingehend inhaltlich angepasst, dass die als Habitate für die Gelbbauchunke fungierenden Bereiche nicht mehr als „Gewerbegebiet“, sondern als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ planungsrechtlich gesichert wurden. Ergänzend wurden im Textteil (Teil B) zur 1. Änderung des Bebauungsplanes artenschutzrechtliche Maßnahmen nach Vorgabe des Landratsamtes ergänzt. Mit dem Verzicht auf bislang bereits planungsrechtlich gesicherte Gewerbeflächen und den ergänzenden artenschutzrechtlichen Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen konnte sichergestellt werden, dass im Zusammenhang mit 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. Ein Erfordernis zur Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung oder zur Herstellung von entsprechenden Ersatzlebensräumen war mit dieser Umplanung nicht mehr gegeben. Zur Vermeidung von Eingriffen in sonstige Habitatstrukturen (Baumhöhlen etc.) wurden im Rahmen der aktuellen Änderung auch Vorgaben zu den Rodungszeiten vorgenommen.

Die maßgebenden, prägenden Gehölzbestände entlang der Straße können auch bei der geplanten Änderungsplanung weiterhin erhalten werden. Diese Bereiche wurden als „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gesichert, für die in Abstimmung mit der Unteren Natur-schutzbehörde ergänzend auch noch differenzierte Festsetzungen zum Pflanzerschutz etc. getroffen wurden.

Mit der maßvollen Nachverdichtung und höheren Flexibilität bei der Umsetzung und Ausformung von neuen gewerblichen Gebäuden und Anlagen, wird sich im Vollzug der 1. Änderung des Bebauungsplanes künftig keine für Gewerbegebiete unverhältnismäßige Zunahme der Versiegelung innerhalb des Änderungsgebietes ergeben. Auch weiterhin müssen entsprechende Vorgaben zu einer angemessenen Mindestdurchgrünung (ein Laubbaum je 500 m² Grundstücksfläche) der privaten Grundstücke umgesetzt werden.

Trinkwasser, Umgang mit Niederschlagswasser, Starkregen

- Landratsamt Fürstenfeldbruck, Räumliche Planung und Entwicklung, Schreiben vom 17.07.2022 (Az.: 21-6102.0/0-1333 Türkenfeld) und 23.09.2022 (Az.: 21-6102.0/0-616 1. Änd. Türkenfeld)
- Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 04.02.2022 (Az.: 3-4622-FFB 23-1139/2022)

Das Wasserwirtschaftsamt München und das Landratsamt Fürstenfeldbruck haben darauf hingewiesen, dass die für die Trinkwasserversorgung der Gemeinden Grafrath, Kottgeisering und Türkenfeld erteilte beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis vom 12.01.2011 (befristet bis 31.12.2015) zwischenzeitlich abgelaufen ist. Aufgrund dieser fehlenden Erlaubnis ist die Trinkwassererschließung des Änderungsgebietes aus rechtlicher Sicht derzeit möglicherweise nicht gesichert. Nachdem die Planungen zur Verlängerung bzw. Neuerteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis bereits auf Hochtouren laufen, kann zeitnah auch wieder von einer „rechtlich“ gesicherten Versorgung mit Trinkwasser ausgegangen werden. Abgesehen von dieser rechtlichen Situation kann auch davon ausgegangen werden, dass sich der Bedarf an Trinkwasser im Änderungsgebiet mit der aktuellen Planung im Vergleich zum Status quo künftig nicht wesentlich erhöhen wird.

Die aktuelle Änderungsplanung betrifft eine Überplanung von bereits gewerblich genutzten und entsprechend überbauten Betriebsflächen, für die in der Vergangenheit bereits

entsprechende Anlagen zur Beseitigung des im Gebiet anfallenden Niederschlagswassers umgesetzt wurden. 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 zur Versickerung gebracht. In der Vergangenheit haben sich im Änderungsgebiet diesbezüglich keinerlei Probleme (schlechte Versickerungseignung Untergrund etc.) ergeben. Daher kann davon ausgegangen werden, dass auch bei künftigen Erweiterungen etc. der bestehenden Gewerbebetriebe auch weiterhin eine schadlose Niederschlagswasserbeseitigung gewährleistet werden kann. Aus den genannten Gründen hat die Gemeinde im Zuge der aktuellen Änderungsplanung kein Erfordernis für die Erstellung eines Niederschlagswasserbeseitigungskonzeptes gesehen.

Infolge der stetig zunehmenden Starkregenereignisse und der ggf. damit verbundenen Gefahren, hat die Gemeinde im Textteil der Bebauungsplanänderung verschiedene Empfehlungen / Hinweise zu dieser Thematik für die künftigen Bauherren aufgenommen.

Boden, Altlasten

- Landratsamt Fürstenfeldbruck, Räumliche Planung und Entwicklung, Schreiben vom 17.07.2022 (Az.: 21-6102.0/0-1333 Türkenfeld) und 23.09.2022 (Az.: 21-6102.0/0-616 1. Änd. Türkenfeld)
- Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 04.02.2022 (Az.: 3-4622-FFB 23-1139/2022)

Infolge der im Änderungsgebiet 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 vorhanden. Bei Realisierung der Änderungsplanung ergibt sich auch keine erhebliche Erhöhung der Bodenversiegelung im Bereich der bereits bestehenden gewerblichen Siedlungsflächen, da die im Änderungsgebiet künftig möglichen Grundflächen (GRZ 0,6) auch weiterhin unter den in § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgegebenen Orientierungswerten für Gewerbegebiete (GRZ 0,8) liegen werden.

Laut aktueller Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystems (ABuDIS) für den Landkreis Fürstenfeldbruck liegt der westliche Teil des Änderungsgebietes (westlich der Straße An der Kälberweide) im Bereich der Altlastenverdachtsfläche 23.02 (Katasternummer 17900259). Hier handelt es sich um eine seit 1950 durch die Gemeinde Türkenfeld verfüllte Grube, in welche Hausmüll, Sperrmüll, Bauschutt, pflanzliche Abfälle und Aushub eingebracht wurden. Ab dem Jahr 1977 wurde diese Verfüllung überwacht, wobei keine näheren Untersuchungsergebnisse bislang hierzu vorliegen. Weitere Altlastenverdachtsflächen (Katasternummern 17900258, 17900260 und 17900263) liegen zudem in Nähe des Änderungsgebietes. Kenntnisse über weitere

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen auf den restlichen Flächen des Änderungsgebietes liegen hingegen nicht vor. Letztlich stehen die teilweise vorhandenen Altlastenverdachtsflächen einer gewerblichen Nutzung der Flächen aber nicht grundsätzlich entgegen, zumal die betreffenden Flächen teilweise auch bereits entsprechend genutzt werden. Für diese Flächen muss bei künftigen Baumaßnahmen aber mit ergänzenden abfall- oder bodenschutzrechtlichen Auflagen gerechnet werden.

Immissionen

- Gemeinde Greifenberg, Schreiben vom 17.02.2022 (Az.: 6102-VG / -ne 139092)

Aus den Erfahrungen aus den bereits bestehenden Betrieben kann davon ausgegangen werden, dass trotz der verkehrlichen (Kreisstraße), gewerblichen und sonstigen (Sportplatz) Einwirkungen auf das Änderungsgebiet auch künftig grundsätzlich gesunde Arbeitsverhältnisse vorliegen werden.

Mit der Änderungsplanung soll künftig eine zeitgemäße, für gewerbliche Nutzungen durchaus angemessene bauliche Nachverdichtung und Erweiterung der Bebauungsmöglichkeiten für die ansässigen Betriebe gewährleistet werden, wobei die künftig zulässigen Werte zum Maß der baulichen Nutzung immer noch unter den in § 17 BauNVO für Gewerbegebiete vorgegebenen Orientierungswerten und demnach in einem Rahmen liegen, der regelmäßig in vergleichbaren Gewerbegebieten in der Region anzutreffen ist. Die aktuelle Planung entspricht damit den landes- und regionalplanerischen Vorgaben zu einer Entwicklung und Nachverdichtung von vorhandenen Innenpotentialen („Innen- vor Außenentwicklung“). Eine wesentliche Zunahme des Verkehrsaufkommens innerhalb des bereits bestehenden Gewerbegebietes ist mit der Änderungsplanung nicht zu erwarten, zumal im Zuge der aktuellen Änderung auch teilweise auf bereits planungsrechtlich gesicherte, bislang aber noch nicht baulich genutzte Gewerbeflächen zugunsten von arten-/naturschutzfachlichen Flächen verzichtet wurde. Zudem werden verschiedene Mobilitätsmaßnahmen mit dem Ziel einer Verringerung des motorisierten Individualverkehrs angeboten. Mit der Änderungsplanung ist aus den genannten Gründen kein relevanter Anstieg der gewerblichen Emissionen oder der mit diesen in Verbindung stehenden Verkehrslärmemissionen verbunden.

Orts- und Landschaftsbild

- Landratsamt Fürstenfeldbruck, Räumliche Planung und Entwicklung, Schreiben vom 17.07.2022 (Az.: 21-6102.0/0-1333 Türkenfeld) und 23.09.2022 (Az.: 21-6102.0/0-616 1. Änd. Türkenfeld)

Im Zuge der Änderungsplanung wird für die gewerblichen Flächen im südwestlichen Teil der Ortslage Türkenfeld künftig punktuell eine stärkere Höhenentwicklung zugelassen. Damit kann eine zeitgemäße, für gewerbliche Nutzungen durchaus angemessene

bauliche Verdichtung gewährleistet werden. Nachdem die überplanten Flächen im Süden und Westen von dichten Waldflächen begrenzt werden, wird auch von den teilweise höheren Gebäuden in diesem Bereich künftig keine besondere Fernwirkung ausgehen. Eine nachteilige Veränderung des Orts- und Landschaftsbild ist aus den genannten Gründen infolge der Änderungsplanung nicht zu erwarten.

Sonstige Schutzgüter

Für keines der sonstigen betrachteten Schutzgüter sind bei Umsetzung der aktuellen Änderungsplanung erheblich nachteiligere Umweltauswirkungen zu erwarten, als bei einer baulichen Entwicklung des überplanten Areals nach den Vorgaben des bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd“. Es liegen auch keine Hinweise auf fehlende Angaben oder technische Lücken vor, die das Auftreten zusätzlicher oder unerwarteter Umweltauswirkungen befürchten ließen.

Planungsalternativen

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

Türkenfeld, _____

Emanuel Staffler
Erster Bürgermeister