

Gemeinde

Türkenfeld

Lkr. Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan

Mischgebiet Stangl

Planung

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Schaser/Dörr/Bauer/Geßl

QS: ChS

Aktenzeichen

TUE 2-48

Plandatum

10.11.2021 Satzungsbeschluss
28.07.2021 (Entwurf)
22.04.2020 (Vorentwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
2.1	Landes- und Regionalplan.....	4
2.2	Flächennutzungsplan	4
2.3	Bebauungspläne und Satzungen.....	4
2.4	Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften.....	5
2.5	Bodenschutz	6
3.	Plangebiet	6
3.1	Lage.....	6
3.2	Nutzungen.....	7
3.3	Erschließung	7
3.4	Emissionen	8
3.5	Flora/ Fauna.....	8
3.6	Boden.....	8
3.7	Denkmäler.....	8
4.	Planinhalte	9
4.1	Städtebaulicher Entwurf	9
4.2	Art der baulichen Nutzung	11
4.3	Maß der baulichen Nutzung	11
4.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	13
4.5	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	14
4.6	Bauliche Gestaltung	14
4.7	Verkehr und Erschließung	15
4.8	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz	17
4.9	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	23
4.10	Immissionsschutz.....	24
4.11	Flächenbilanz	25
5.	Alternativen	25

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Planung sind die Erweiterungsabsichten des ansässigen Baubetriebs Bauunternehmen GmbH Rudolf Stangl. Der Betrieb ist am Standort bereits mit einem Lagergebäude und Lagerflächen vorhanden. Eine Erweiterung um ein Betriebsleiterwohnhaus und ggfs. weitere überdachte Lagermöglichkeit wird angestrebt. Die Gemeinde begrüßt diese Planung und will das hierfür notwendige Baurecht schaffen. Dabei werden folgende Ziele verfolgt:

- Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen
- Schutz der benachbarten Wohnbebauung vor Immissionen
- Schutz des Ortsbildes

Die Gemeinde hat sich im Rahmen ihrer Planungshoheit dazu entschieden, die im Flächennutzungsplan ausgewiesene und genehmigte Baufläche (M) mit konkretem Baurecht zu versehen. Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel den bestehenden Betrieb, der bereits mit seinem Wohnhaus inkl. Büro sowie mit Lagergebäuden und Lagerflächen vorhanden ist, bedarfsgerecht zu erweitern und Baurecht für neue überdachte Lagermöglichkeiten sowie für ein Betriebsleiterwohnhaus zu schaffen.

Die Gemeinde befürwortet den Erhalt des Betriebs an dieser Stelle, zumal keine weiteren Gewerbeflächen zur Verfügung stehen. Der Flächennutzungsplan stellt in diesem Bereich ein Mischgebiet dar. Das Mischungsverhältnis von Wohnen zu Gewerbe soll künftig ca. 40% zu 60% betragen. Die Flächen sind im Eigentum des Vorhabenträgers, stehen also unmittelbar zur Verfügung.

Ziel ist es die geplanten Erweiterungsmaßnahmen städtebaulich geordnet zu steuern, die Gebäude- und Geländehöhen auf die Topografie abzustimmen, die Verträglichkeit mit der umgebenden Bestandsbebauung sicher zu stellen und die Entwicklung des noch nicht bebauten nördlich gelegenen Mischgebiets nicht zu behindern. Gleichzeitig sollen die Belange des Betriebes in angemessenem Umfang berücksichtigt werden.

Die Gemeinde hat mit dem Vorhabenträger mehrere Planungsgespräche geführt. Der Vorhabenträger hat im Rahmen seiner Darlegungspflicht zahlreiche Unterlagen bereitgestellt und Zugang zu den wesentlichen Informationen geschaffen.

Zu den bereits vorhandenen Gebäuden und Nutzungen im Planungsbereich sind folgende Erweiterungen geplant:

- Abstell-/Lagerfläche Baukräne (Bereich 1)
- Wohngebäude (Bereich 2)
- Lagerhallen (Bereich 3 und 6)
- Erweiterung bestehendes Wohngebäude (Bereich 5)
- Hochregallager (Bereich 7)

Um die Anfahrbarkeit der einzelnen Nutzungen zu gewährleisten, ist außerdem geplant die bestehende Hoffläche auf ein gleichmäßiges Niveau anzuheben bzw. abzusenken. Der Übergang zum natürlichen Gelände an den Grundstücksgrenzen soll dabei sichergestellt werden.

Es handelt sich nach wie vor um einen "Angebotsbebauungsplan" und nicht um einen Vorhaben-bezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB. Es kann aber von

"projektbezogenen Angebotsbebauungsplan" gesprochen werden, da zwar der Zulässigkeitsrahmen sowohl eine gewerbliche Nutzung als auch eine Wohnnutzung ermöglicht, es aber bisher nur einen Interessenten/Gewerbebetrieb vor Ort gibt, der die Flächen nutzen wird.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Landes- und Regionalplan

Es handelt sich um eine geringfügige Erweiterung der Baustruktur im Rahmen der Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Die Flächen sind überwiegend bereits durch den Betrieb z.B. als Lagerflächen in Benutzung. Aus diesen Gründen kann davon ausgegangen werden, dass Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung nicht berührt werden.

2.2 Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan wurde am 15.01.2020 vom Gemeinderat festgestellt. Hier ist der überplante Bereich als gemischte Baufläche dargestellt.

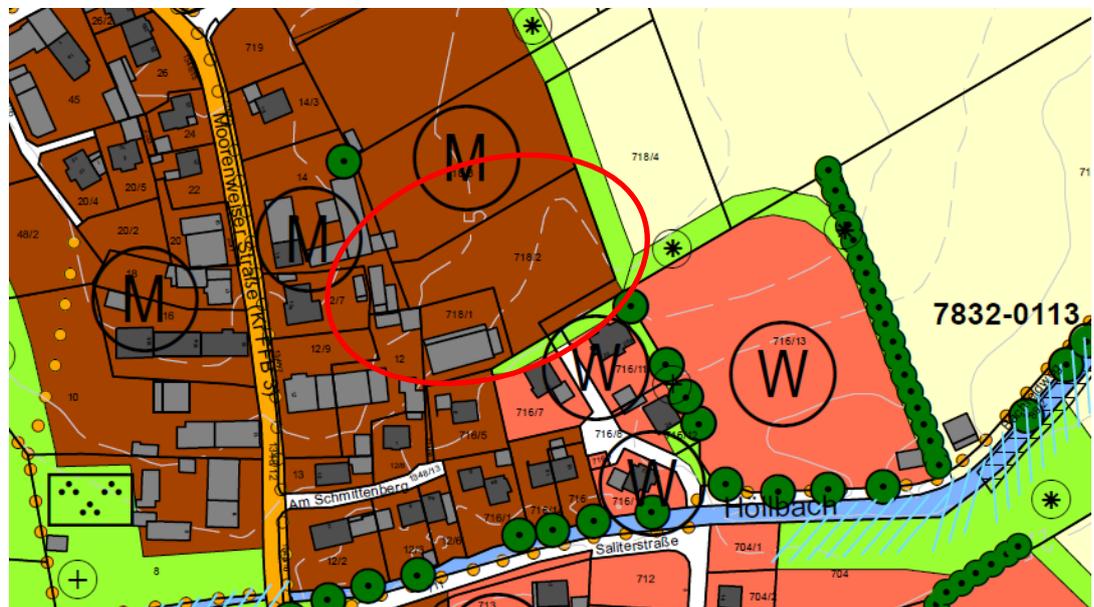


Abb. 1 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, ohne Maßstab

Die Gesamtneuaufstellung des Flächennutzungsplans wurde mit Bescheid vom 05.06.2020 durch das Landratsamt Fürstenfeldbruck in der Planfassung vom 15.01.2020 u.a. unter Einschränkungen (u.a. sachliche Teile ausgenommen) und mit Auflagen zum Wasserrecht genehmigt.

Der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet werden.

2.3 Bebauungspläne und Satzungen

Für den westlichen Teilbereich des Plangebiets besteht eine Ortsabrundungssatzung (Fassung vom 16.02.2011). Diese wurde aufgestellt um die damals notwendig Betriebserweiterung planungsrechtlich zu ermöglichen. Der Betrieb ist nun dabei

über das bestehende Baurecht hinauszuwachsen. Eine weitere Ortsabrundungssatzung wäre nicht geeignet die im Rahmen der Planung abzuarbeitenden Belange in dem erforderlichen Umfang zu berücksichtigen. Deswegen wird nun ein neuer Bebauungsplan für das komplette Betriebsgrundstück aufgestellt. Der Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Festsetzungen der Ortsabrundungssatzung.



Abb. 2 Ortsabrundungssatzung betreffend Fl. Nr. 718/1 und eine Teilfläche aus Fl. Nr. 718, nahe Moorenweiser Straße (Fassung vom 16.02.2011), ohne Maßstab

Das nun gegenständliche Verfahren geht im Osten über die bestehende Ortsabrundungssatzung hinaus. Hier handelt es sich um Außenbereich nach § 35 BauGB.

Das Areal wird über die Flurnummer 12/9 verkehrlich und technisch erschlossen.

2.4 Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften

Übergeordnete Fachplanungen wirken sich auf die Planung nicht aus.

Jedoch sind immissionsschutzfachliche Belange bei der Planung eines Gewerbebetriebs der vorliegenden Art in Nachbarschaft zu einem Allgemeinen Wohngebiet (Süden) natürlich zu beachten. Im Vorfeld der Planung wurden diese Belange durch das Büro Accon GmbH (Gutachten vom 18.10.2018) geprüft. Dabei wurde folgendes festgestellt: „Die Prognose der Betriebsgeräusche hat ergeben, dass unter den getroffenen Annahmen eine Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm gegeben ist. Relevante Einflüsse durch anlagenbezogenen Verkehr auf öffentlicher Straße sowie seltene Ereignisse im Sinne der TA Lärm sind dabei nicht zu erwarten.“

Die Situierung der Bauräume wurde nach einer Überarbeitung des Vorentwurfs geändert und konkretisiert. Die Bauräume orientieren sich – unter Beachtung der städ-

tebaulichen Aspekte – an den Größenanforderungen des Vorhabenträgers. Die schallschutztechnische Untersuchung wurde dahingehend vom Ersteller nochmals geprüft und die damaligen Ergebnisse mit Schreiben vom 28.04.2021 folgendermaßen bewertet:

„Die Prüfung kommt zu dem Schluss, dass die Änderungen (z.B. veränderter Planumfang, Verlagerung Hochregallager nach Norden und Bau eines Lagergebäudes am bisherigen Standort des Hochregallagers) an den im Gutachten betrachteten Immissionsorten aus akustischer Sicht vsl. zu keinen relevanten Veränderungen führen werden. Die Grundaussagen des Gutachtens behalten daher weiter Ihre Gültigkeit.“

2.5 Bodenschutz

Im jüngst erfolgten FNP-Neuaufstellungsverfahren wurde im Sinne einer Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen geprüft, wie eine möglichst ressourcenschonende gewerbliche Entwicklung erfolgen kann. Im Ergebnis wurde von größeren Gewerbegebietsentwicklungen im Außenbereich Abstand genommen. Vielmehr wird das Ziel verfolgt bestands- und bedarfsorientiert zu planen. So ist auch die vorliegende Planung zu verstehen, die es ermöglichen soll, den bestehenden Betrieb am Betriebsstandort zu erweitern und damit bereits bestehende Strukturen und Erschließungen zu nutzen.

3. Plangebiet

3.1 Lage

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Türkenfeld im Bereich zwischen Brandenberger Straße und Saliterstraße. Das Plangebiet erstreckt sich über folgende Grundstücke: Fl. Nrn. 12, 12/9, 14 (Teilfläche), 718/1, 718/2, 1348/7 (Teilfläche) und 1348/12 (Teilfläche).

Die Topografie ist von Westen nach Osten und von Norden nach Süden leicht hängig: Im Zufahrtbereich im Westen liegt das Gelände bei ca. 596,3 ü NHN, zur freien Landschaft im Osten bei ca. 593,6 ü NHN. Über die Fl.Nr. 12/9 besteht Anbindung an die Moorenweiser Straße.



Abb. 3 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 08/2020

3.2 Nutzungen

Das Plangebiet selber ist im westlichen Bereich gewerblich durch den ansässigen Betrieb genutzt. Im östlichen Bereich handelt es sich um eine landwirtschaftliche Freifläche.

Im Westen grenzt der gemischt genutzte zentrale Ortsbereich entlang der Moorenweiser Straße an das Plangebiet an. Im Süden befindet sich ein Allgemeines Wohngebiet. Im Osten und Norden geht das Plangebiet in die freie Landschaft über; im Norden soll langfristig ein Mischgebiet entstehen (siehe auch Flächennutzungsplan).

Die städtebauliche Struktur folgt diesen Nutzungen. Im Westen ist sie geprägt durch eine einstmalige landwirtschaftliche Nutzungen, die zwischenzeitlich größtenteils durch Gewerbe- und Wohnnutzungen überprägt wurden. Im Süden herrscht eine typische Eigenheimstruktur vor.

3.3 Erschließung

Die verkehrliche und technische Erschließung (Straße, ÖPNV, Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien) erfolgt über die im Westen anschließende Moorenweiser Straße.

Hierüber besteht auch Anbindung an das klassifizierte Straßennetz.

In etwa 1 km Entfernung liegt der Bahnhof Türkenfeld der über die S-Bahnlinie 4 Anbindung nach Geltendorf und München bietet.

3.4 Emissionen

Das Gebiet ist als Mischgebiet geplant, womit ein Nebeneinander von Gewerbe- und Wohnnutzung einhergeht. Durch den ansässigen Betrieb im Gebiet gehen Emissionen aus, welche das Wohnen nicht wesentlich stören dürfen.

Auf das Gebiet wirken nur eingeschränkt Emissionen externer Emittenten ein. Zu nennen ist die landwirtschaftliche Nutzung, deren Emissionen jedoch im üblichen Umfang vor Ort geduldet werden.

3.5 Flora/ Fauna

Bei dem bisher un bebauten und nicht versiegelten Teil des Plangebiets handelt es sich um Intensivgrünland. Nach Süden hin und zur freien Landschaft ist die bisher gewerbliche genutzte Fläche durch Gehölze eingegrünt. Gesetzlich geschützte Strukturen liegen nicht vor.

3.6 Boden

Detaillierte Informationen zum Bodenaufbau liegen nicht vor. Auf Grund der baulichen Vornutzung in Teilen des Plangebiets kann von einem geeigneten Baugrund ausgegangen werden.

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen.

3.7 Denkmäler

Bau- und Bodendenkmäler sind im Plangebiet und seinem unmittelbaren Umfeld nicht bekannt. Ungeachtet dessen besteht nach Art. 8 [BayDSchG](#) eine Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden.

4. Planinhalte

4.1 Städtebaulicher Entwurf

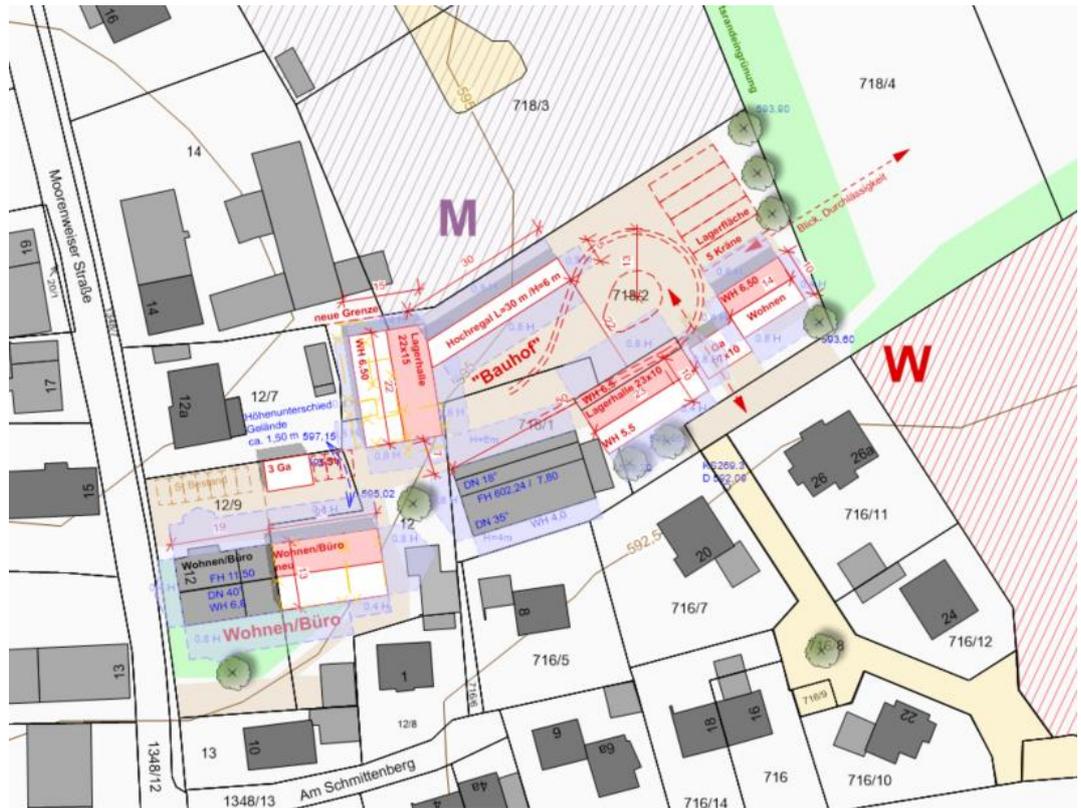
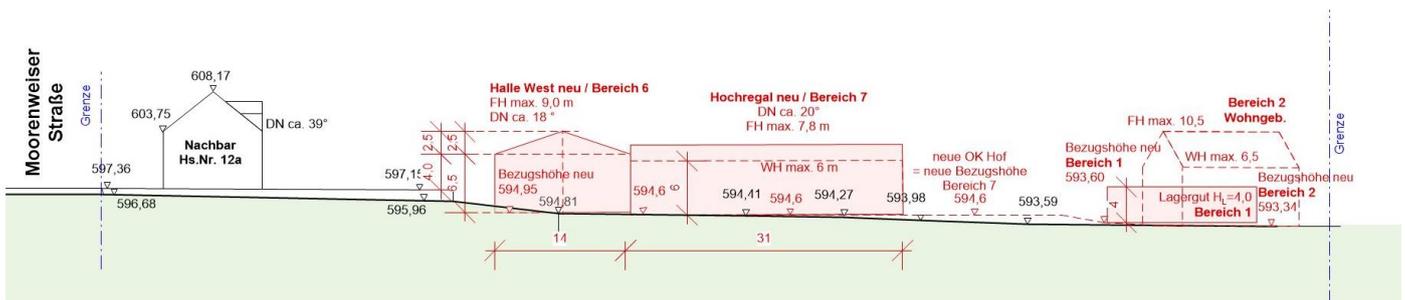
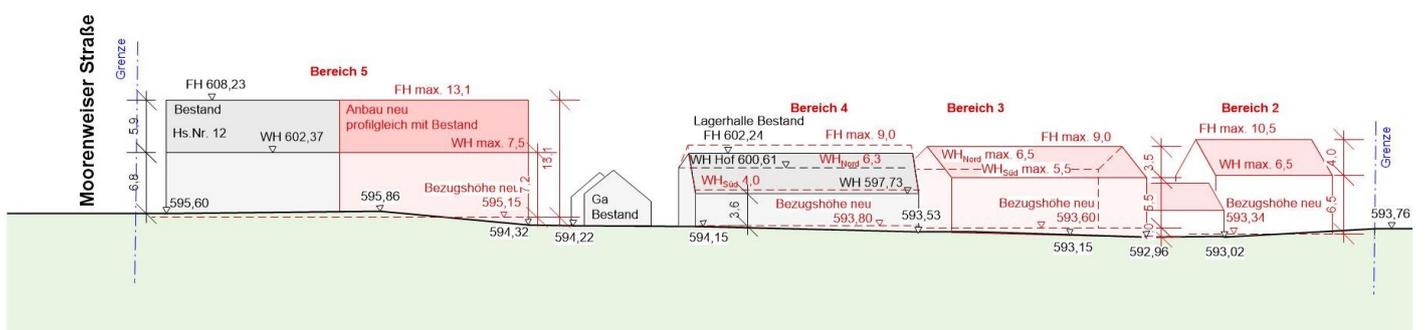


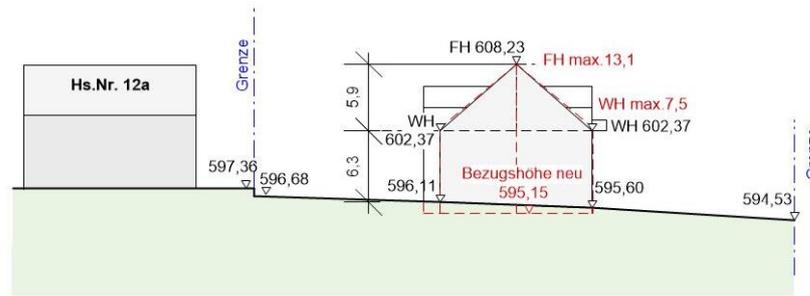
Abb. 4 Städtebaulicher Entwurf; o.M.



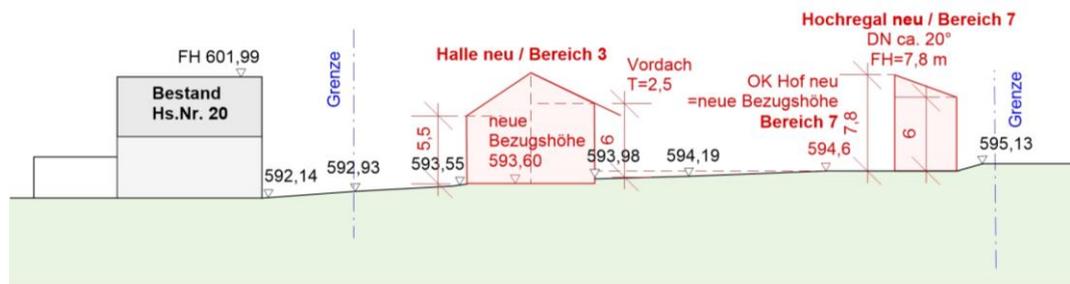
Schemaschnitt von Süden / durch Bauhof



Schemaansicht von Süden



Schemaansicht von Westen / von Moorenweiser Straße



Schemaschnitt von Osten / vom Bauhof aus

Abb. 5 Schemaschnitt/-ansichten mit Darstellung der Bestandsbebauung, den Bestandshöhenkoten, den geplanten Neubauten, die neuen Höhenkoten; o.M.

Bei der Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes wurden die möglichen Entwicklungen der nördlich angrenzenden Bauflächen (M) und der südöstlich angrenzenden Bauflächen (W) gemäß FNP berücksichtigt. Diese künftigen Entwicklungsflächen hat das städtebauliche Konzept, das dem künftigen Entwurf des Bebauungsplans zugrunde liegt, hinsichtlich Erschließung, Baukörper und Begrünung berücksichtigt. Der Bebauungsplan regelt mit seinen Festsetzungen die bedarfsgerechte Erweiterung des vorhandenen Betriebes. Da für angrenzende Bereiche gegenwärtig noch kein Planungserfordernis besteht, nimmt der Bebauungsplan auf diese künftigen Entwicklungen Rücksicht, enthält aber keine Planungsaussagen und Festsetzungen für diese Bereiche.

Die stimmige Anordnung von gewerblich und zu Wohnzwecken nutzbaren Baufenstern wurde anhand des städtebaulichen Entwurfs erarbeitet. Die vorgesehenen Nutzungen und Baufenstergrößen basieren auf Angaben des derzeitigen Nutzers und Eigentümers und berücksichtigen dessen Belange. Die Baufenster bieten jedoch ausreichend Flexibilität für weitere Nutzungen, da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt.

Das Planungskonzept setzt verschiedene Bauräume differenziert und kleinteilig fest. Bezüglich der sensiblen Ortsrandlage sieht es nach Osten hin zur freien Landschaft ein kleineres Baufenster vor, welches sich gut für eine Wohnnutzung eignet und den Übergang zur südlichen Bestandswohnnutzung herstellt.

Im vorderen, westlichen Teil des Plangebiets befindet sich das bestehende Wohn- und Bürogebäude des Vorhabenträgers sowie ein sich anschließendes Nebengebäude (Lagerhalle). Der Bestand wird mit einem Baufenster gesichert, welches sich nach Osten hin verlängert, um Erweiterungsmöglichkeiten für die Hauptnutzung zu

ermöglichen. First- und Wandhöhen werden so ausgelegt, dass die Erweiterung profilgleich zum Bestand errichtet werden kann.

Die dann folgenden Baufenster gruppieren sich um einen Hof, der sich auf Grund der Grundstücksweitung ergibt. Die Idee ist die Umsetzung eines „Bauhofs“, von dessen Mitte aus alle Nutzungen des Betriebs gut zu erreichen sind und dessen möglicherweise lärmintensiven Tätigkeiten durch eine Bebauung v.a. gegenüber der südlichen Bestandsbebauung so weit möglich abzuschirmen ist.

Die Baukörper an der südlichen Grenze reihen sich von West nach Ost aneinander, die Firstrichtungen sind alle Ost-West ausgerichtet. Im mittleren Teil (Bereich 3 und 4) sind eher größere Baukörper für Lagerhallennutzungen möglich, nach Osten – zur freien Landschaft hin – wird ein kleineres Baufenster vorgesehen, welches sich gut für eine Wohnnutzung eignet und den Übergang zur südlichen Bestandswohnnutzung herstellt. Zwischen Bereich 2 und 3 wird ein Baufenster für ein Nebengebäude vorgesehen, um die eine mögliche Riegelwirkung durch annähernd ähnliche Wandhöhen auszuschließen.

An der nördlichen Grundstücksgrenze – als Übergang zur gemischten Bebauung im Norden – werden ein großes Baufeld (Bereich 6) und ein längeres, schmales Baufeld (Bereich 7) angeordnet, die den Bauhof nach Norden hin abschirmen. Im Bereich 1 ist – als Übergang zur freien Landschaft nach Osten hin – nur eine Lagerfläche für die temporäre Lagerung von Baumaschinen vorgesehen; feste Wände oder Überdachungen oder Gebäude sind an dieser Stelle nicht wünschenswert und werden daher ausgeschlossen; der Ortsrand soll als solcher weiterhin erlebbar sein, eine Höhenabstufung bis hin zur Ortsrandeingrünung ist damit gegeben.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Dabei wird die Nutzung durch Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Das Plangebiet ist auf Grund der städtebaulichen und erschließungstechnischen Situation nicht geeignet diese Nutzungen aufzunehmen.

Grundsätzlich soll in dem Gebiet das ortskerntypische Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe stattfinden.

Für den westlichen Teilbereich entspricht das auch dem bisherigen Baurecht, da durch die bestehende Ortsabrundungssatzung bestimmt ist, dass sich neue Bebauung hinsichtlich ihrer Art einzufügen hat und im Umfeld eben dieses das ortskerntypische Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe vorherrscht.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Bebauung wird vor allem bestimmt durch die festgesetzte Grundfläche je Baufenster. Dieses Maß nimmt Rücksicht auf betriebliche Belange. Weiterhin werden die Obergrenzen des § 17 BauNVO damit eingehalten. Es wird eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1-3 genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,8 zugelassen. Dies ist erforderlich, um die bestehenden und die geplanten Anlagen des Betriebs zu ermöglichen. Dies ist vertretbar, da damit keine Hochbautätigkeit verbunden ist, sondern hauptsächlich die Befahrbarkeit des Bauhofs und die Rangierfähigkeit darin sichergestellt wird.

Die GRZ der Hauptnutzungen liegt bei ca. 0,32 und unterschreitet somit die max. zulässige GRZ von 0,6 nach § 17 BauNVO (Orientierungswerte) für Mischgebiete deutlich.



Abb. 6 Plangebiet, mit Darstellung der ermittelten Grundflächen GR 1(Hauptnutzungen) und GR 2 (incl. Zufahrten, Wege, Garagen, Stellplätze) sowie der GRZ 1 und GRZ 2; o.M.

Mit den festgesetzten Werten zur zulässigen Wand- und Firsthöhe wird für Wohnbebauung eine effiziente und kompakte zweigeschossige Bebauung ermöglicht. Für Gewerbebauten wird hierdurch eine Höhenentwicklung ermöglicht, wie sie regelmäßig für Lager-/Produktionsbauten notwendig ist. Weiterhin handelt es sich um eine Bauhöhe, die orts- und landschaftsbildtypisch ist.

Hinsichtlich der Höhenlage der Gebäude haben sich diese am unteren Bezugspunkt zu orientieren, welcher mit einem Maß \ddot{u} NHN festgesetzt ist. Die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens darf den unteren Bezugspunkt des Geländes im Bauraum darüber hinaus nur um max. 0,3 m überschreiten.

4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche



Abb. 7 Bebauungsplan

Es erfolgt eine Festsetzung der Baugrenzen, welche es den Eigentümern ermöglicht die bauliche Entwicklung an die jeweiligen Betriebserfordernisse anzupassen. Die Baugrenzen beschreiben Bauräume, die zum einen eine gewisse Flexibilität bieten, zum anderen den sparsamen Umgang mit Grund und Boden sicherstellen. Im Norden wird durch das winkelförmige Baufenster (Bereich 6 und 7) die Errichtung einer Lagerhalle (Bereich 6) o.ä. sowie eines schmalen Hochregallagers (Bereich 7) ermöglicht. Um die erforderlichen Wandhöhen für die vorgesehenen Nutzungen zu ermöglichen, werden in diesem Bereich die Abstandsflächen auf umlaufend 0,4 H gesetzt. Die Verringerung ist in diesem Bereich vertretbar, da die Besonnung, Belichtung und Belüftung der angrenzenden Nachbargrundstücke und –bebauungen nicht beeinträchtigt werden. Der Nachbar im Westen auf Fl.Nr. 12/7 ist liegt darüber hinaus auf einem höheren Niveau als der Bereich 6, so dass eine neue Bebauung im Bereich 6 mit WH 6,5 m nur wirkt wie WH 4,0 m (siehe auch Schema-schnitt unter 4.1).

Unterschiedliche Wandhöhen werden für die Bereiche 3 und 4 festgesetzt: Zum nördlich gelegenen Hof hin kann das Gebäude durchaus höher werden als zum südlichen Nachbarn hin. Dies ermöglicht auf der einen Seite eine gute Durchfahrbarkeit des Betriebshofs, während sich die städtebaulich wirksame Wandhöhe zu den südlichen Nachbarn hin zurücknimmt.

Im Süden wird im Bereich 4 eine Baulinie nach Süden hin festgesetzt, welche das Gebäude an die Südkante des Baufensters positioniert. Diese Regelung entstammt der bisher rechtsverbindlichen Ortsabrundungssatzung, welche hierdurch eine abschirmende Wirkung der Neubebauung zum Schutz der südlich angrenzenden Wohnbebauung vor Gewerbelärm angestrebt hat. Dieses Ziel wird weiterverfolgt.

Die bestehenden Halle in Bereich 4 hält die Abstandsflächen zur westlichen Grundstücksgrenze nicht ein, dennoch wird ein Bauraum um die Halle gezogen, um mögliche Umbauarbeiten nicht zu behindern. Die Abstandsflächen kommen im Bestand auf der Fl.Nr. 12 zum Liegen und müssen per Abstandsflächenübernahme gesichert werden oder es muss eine Veränderung der Flurstücke (siehe auch dargestellter Entfall der bestehenden Grundstücksgrenzen) erfolgen.

Mit dem Baufenster Bereich 5 wird ein profilgleicher Anbau an das bestehende Wohn-/Bürogebäude nach Osten hin ermöglicht. Durch den Bestandsschutz ist die Nutzung der Gebäude an ihrem aktuellen Standort nicht eingeschränkt.

Die Bebauung ist auf Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise beschränkt, in den Bereichen 3 und 4 ist zusätzlich eine abweichende Bauweise zulässig. Hier sind Baukörper länger als 50 m zulässig. Dies ist erforderlich, um die vorhandenen bzw. künftigen Betriebsgebäude in der benötigten Länge zu ermöglichen.

Im Baufenster Bereich 1 sollen ausschließlich Lagerflächen für eine temporäre Lagerung von Baumaschinen ermöglicht werden, die der Hauptnutzung zuzuordnen sind. Die maximale Lagerguthöhe wird auf 4,0 m beschränkt (entspricht der Höhe von zusammengeklappten Kränen). Die gelagerten Baumaschinen entfalten durch ihre Größe, Anzahl und Reihung eine gebäudeähnliche Wirkung, wodurch Abstandsflächen nachzuweisen sind. Um daher den Mindestabstand zwischen Bereich 1 und Bereich 2 sicher zu stellen, beträgt der Abstand zwischen den beiden Baufenstern 6,0 m.

Für den Bereich 1 ist die Errichtung von Umfassungswänden und Überdachungen nicht zulässig.

4.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Es erfolgen dezidierte Festsetzungen zu Lage und Umfang von Garagen und Stellplätzen. Sonstige Nebenanlagen sind bis zu einer Größe von 20 qm auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl ist zu beachten. Dies erfolgt im Hinblick auf den gewerblich geprägten Charakter der zukünftigen Bebauung. Auf die gemeindliche Stellplatzsatzung wird gleichwohl hingewiesen.

Die zulässige Wandhöhe für Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser) wird mit max. 3,0 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante natürliches Gelände (unterer Bezugspunkt) bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern. Der untere Bezugspunkt ist die Oberkante des natürlichen Geländes an der talseitigen Außenwand in der Mitte der jeweiligen Außenwand.

4.6 Bauliche Gestaltung

Vorgaben zur baulichen Gestaltung schränken nur die Art und die Gestaltung der Bedachungen ein. So werden die Dachformen aus Rücksicht auf das städtebauliche Umfeld auf symmetrische Satteldächer beschränkt. Davon abweichend ist nur im Baufenster Bereich 7 ausschließlich ein Pultdach zulässig, welches dem schmalen Bauraum Rechnung trägt. Von der symmetrischen Dachneigung weichen darüber hinaus die Bereiche 3, 4 und 6 ab: Hier ist ein asymmetrisches Satteldach mit einer

Dachneigung von 18° - 40° zulässig. Die Asymmetrie tritt nach außen (zu den Nachbarn) hin nicht in Erscheinung, ist daher städtebaulich vertretbar.

Auch die Festsetzung der Dachneigung erfolgt in Abwägung zwischen dem Schutz des Ortsbildes und den betrieblichen Belangen.

Die Regelungen zu Dachaufbauten/Gauben hat das Ziel möglichst ruhige Dachlandschaften zu gewährleisten und gleichzeitig eine wirtschaftliche Bauweise zu ermöglichen.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig außer im Baufenster Bereich 5. Hier kann im Bereich eines Dachgeschossausbaus durch die im Bestand vorgegebene steile Dachneigung eine optimale Nutzung erreicht werden. Durch den Dacheinschnitt werden mögliche Balkonvorbauten im Dach vermieden.

Die Dachlandschaft des Bestands ist geprägt durch zahlreiche Gauben. Daher wirkt ein Dacheinschnitt – anders als eine breite Gaube – eher zurückhaltend und ist von unten, also aus Fußgängerperspektive aus, nicht wahrnehmbar. Er wird damit an dieser Stelle als verträglich eingestuft. Der Abstand des Dacheinschnitts zum Ortsgang beträgt mind. 3,0 m, zur Traufe mind. 1,0 m, tritt somit von den Dachrändern zurück.

Die Ausladung von Vordächern und Verlängerungen des Hauptdaches wird in einzelnen Bereichen hofseitig bis zu 2,50 m zugelassen. Eine derart tiefe Ausladung ist zwar ortsbilduntypisch, tritt jedoch auf Grund der hofseitigen Orientierung hinsichtlich des Ortsbildes nicht in Erscheinung, hat daher keine Außenwirkung. Die Ausladung ist für den vorgesehenen Gewerbebetrieb erforderlich, um außerhalb der Lagerhallen wettergeschützte Lagerbereiche vorsehen zu können.

Mit Hilfe der Festsetzung zu Solaranlagen sind schließlich einige zentrale Aspekte geregelt, die deren möglichst unauffällige Erscheinung erreichen soll. Sie sind deswegen nur parallel zur Dachhaut und mit einem Abstand von max. 0,20 m zur Dachhaut zulässig.

4.7 Verkehr und Erschließung

4.7.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Moorenweiser Straße. Von hier wird sie über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, das über die Grundstücke mit der Fl.-Nr. 12/9, 12, 718/1 und 718/2 verläuft, gesichert. Der ansässige Betrieb verfügt im Bestand über größere Lagerflächen und ist darauf angewiesen, dass auf seinem Grundstück Lkw problemlos fahren und rangieren können. Eine gesonderte Festsetzung eines Wendebereichs wird jedoch nicht erforderlich erachtet, da sich dieser durch die dezidierte Festsetzung der den Hof umschließenden Bauräume ergibt.

Die Baugrenzen werden dadurch soweit zurückgenommen, dass sie nicht mit der geplanten Erschließung (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) und einer Wendeanlage in Konflikt stehen. Die Zufahrt hat eine Breite von 4m bzw. 7m (Geh-/Fahr-/Leitungsrecht), Zufahrt und Wendemöglichkeit für Rettungs- und Müllfahrzeuge werden sichergestellt.

Die Vorgabe, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sein dürfen, wird durch die Planung zwar nicht umgesetzt. Jedoch wird davon ausgegangen, dass das festge-

setzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in Verbindung mit der oben erwähnten Wendeanlage diesem Zweck auch gerecht wird.

Die Abstimmung mit dem Kreisbrandrat erfolgt im Verfahren, die Gemeinde geht jedoch davon aus, dass der ansässige Gewerbebetrieb keinen besonderen Gefahrenschwerpunkt hinsichtlich Brandschutz darstellt.

Die Kreisstraße ist in diesem Bereich Teil des landkreisweiten Radwegenetzes und daher stark durch Radfahrer befahren. Ausreichende Sichtdreiecke auf die Kreisstraße müssen freigehalten werden. Auf die Kreisstraße muss ein Sichtdreieck nach RAST freigehalten werden, in dem keine Bebauung, Mülltonnenhäuschen, Zäune oder Bepflanzung über 0,8 m Höhe zulässig sind.

Eventuelle Einfahrtstore müssen mindestens 5,0 m Abstand zur Grenze aufweisen.

4.7.2 *Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung*

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sind bereits im Bestand gesichert. Hinsichtlich Leitungsführung und Dimensionierung (unter Berücksichtigung der Löschwasserversorgung) erfolgt ggf. in nachfolgenden Ingenieurplanungen dem gültigen Regelwerk entsprechend eine Abstimmung mit den Versorgungsträgern. Ein weitergehendes Regelungserfordernis im Rahmen der Bauleitplanung besteht nicht.

Löschwasserversorgung

Die Gemeinde hat in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit notwendige Löschwasserversorgungsanlagen bereitzustellen und zu unterhalten (Art. 1 Abs. 2 Satz 2 BayFwG). Die Löschwasserversorgung ist nach den „Technischen Regeln des DVGW“ Arbeitsblätter W 331 und 405 auszubauen. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem „Ermittlungs- und Richtwertverfahren“ zu ermitteln. Sollten neue Hydranten erstellt werden, so sind nach Möglichkeit Oberflurhydranten zu verwenden. Der nächstgelegene Hydrant darf maximal 80 m vom jeweiligen Hauptzugang entfernt sein.

4.7.3 *Oberflächenwasserbeseitigung*

Von den einzelnen Bauwerbern ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist bevorzugt oberflächlich über die belebten Bodenzone zu versickern. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

Die Versickerung des Niederschlagswassers muss auf dem eigenen Grundstück erfolgen. Eine Geländeänderung im 1-m-Bereich zu den Grundstücksgrenzen hin ist damit unzulässig.

Da das Plangebiet bereits im Bestand weitgehend versiegelt und baulich genutzt ist, wird davon ausgegangen, dass die Intensivierung dieser Nutzung mit den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Erschließung in Einklang gebracht werden kann. Der Bebauungsplan steht dem nicht entgegen. Im Detail erfolgt die Klärung auf Ebene der Baugenehmigung.

Die Gemeinde Türkenfeld fordert im Rahmen der Vorlage des Bauantrags die Vorlage von Entwässerungsplänen. Hierbei ist auch die Behandlung von Niederschlagswasser darzustellen. Die Entwässerungspläne werden vor Ausführung durch den Abwasserzweckverband Obere Amper, Grafrath geprüft und die Ausführung der Entwässerung überwacht und technisch abgenommen.

Bzgl. den Anregungen zur Starkregenthematik ist anzumerken, dass die Gemeinde Türkenfeld derzeit in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt eine Neuberechnung des „Überflutungsgebietes Höllbach“ (bezogen auf den kompletten Altort) durchführt. Die vorläufig vorgestellten Ergebnisse (Stand Oktober 2021) bestätigen, dass der durch den Bebauungsplan tangierte Bereich hier aufgrund seiner Lage etc. nicht betroffen ist.

4.8 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

4.8.1 Festsetzungen zur Grünordnung

Es erfolgt die Festsetzung einer privaten Grünfläche am östlichen Plangebietsrand im Übergang zur freien Landschaft als Ortsrandeingrünung. In diesem Bereich werden auch Pflanzgebote festgesetzt, welche durch festgesetzte Pflanzqualitäten und durch eine hinweislich aufgenommene Artenliste konkretisiert werden. Hierdurch sowie durch eine Ersatzpflicht bei Ausfall, die ein zukünftig mindestens gleich bleibendes Grünvolumen sicherstellen soll, wird dem Gebot zur Eingriffsminimierung Rechnung getragen.

Das neue Planungskonzept setzt eine private Grünfläche am östlichen Plangebietsrand im Übergang zur freien Landschaft als Ortsrandeingrünung fest. In diesem Bereich werden auch Pflanzgebote festgesetzt, welche durch festgesetzte Pflanzqualitäten und durch eine hinweislich aufgenommene Artenliste konkretisiert werden.

Eine Unterscheidung in öffentliche und private Grünfläche ist nicht erforderlich, da das gesamte Baugrundstück in Privateigentum ist.

Am nördlichen, westlichen und südlichen Plangebietsrand werden Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern (Abstand jeweils 1 m zueinander) festgesetzt. Am nördlichen Plangebietsrand handelt es sich nur um einen vorübergehenden Ortsrand, langfristig soll sich hier ein weiteres Mischgebiet entwickeln.

Südlich des Bereichs 4 wird eine Fläche für die Erhaltung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Zusätzlich ist zur Sicherstellung der Austauschbeziehungen für Kleinsäuger, z.B. Igel, die Durchlässigkeit durch Bodenfreiheit von Einfriedungen festgesetzt. Die Fläche der Ortsrandeingrünung darf gar nicht eingefriedet werden.

Die Festsetzungen berücksichtigen – insbesondere durch geringe GR, Begrenzung der Bodenversiegelung und Festsetzungen zur Grünordnung – Minimierungspotenziale für die zu erwartenden Eingriffe. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB bezeichneten Bestandteilen sind nicht zu erwarten.

4.8.2 *Ausgleichsbedarf (Ausgleichsfläche, Ökokonto)*

Im Rahmen der Eingriffsregelung sollen negative Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft vermieden und minimiert werden. Des Weiteren sollen nicht vermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes ausgeglichen werden.

Nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Eine Verpflichtung zum Ausgleich besteht nur soweit, als zusätzliche und damit neu geschaffene Baurechte entstehen.

Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs:

Durch bauliche Maßnahmen im Geltungsbereich des Vorhabens finden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild statt.

Im Folgenden wird die Bedeutung der Eingriffsfläche für Naturhaushalt und Landschaftsbild ermittelt und der Ausgleichsflächenbedarf abgeleitet.

Als Grundlage für die naturschutzfachliche Bewertung der Eingriffsfläche und die Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs dient der Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BayStMLU 2003).

Eine ausführliche Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Vorhabens sowie eine Darstellung der umweltbezogenen Auswirkungen gibt der Umweltbericht wieder.

Bestandsbewertung:

In der Bestandsbewertung wird die Bedeutung der Eingriffsfläche für Naturhaushalt und Landschaftsbild untersucht.

Der Leitfaden unterscheidet je nach Wertung der Einzelkriterien (Schutzgüter) zwischen Flächen mit geringer (Kategorie I), mittlerer (Kategorie II) und hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie III).

Als Eingriffsfläche wird lediglich der gelb umrandete Teil des Geltungsbereiches (schwarz gestrichelt) gemäß folgender Abbildung gewertet.

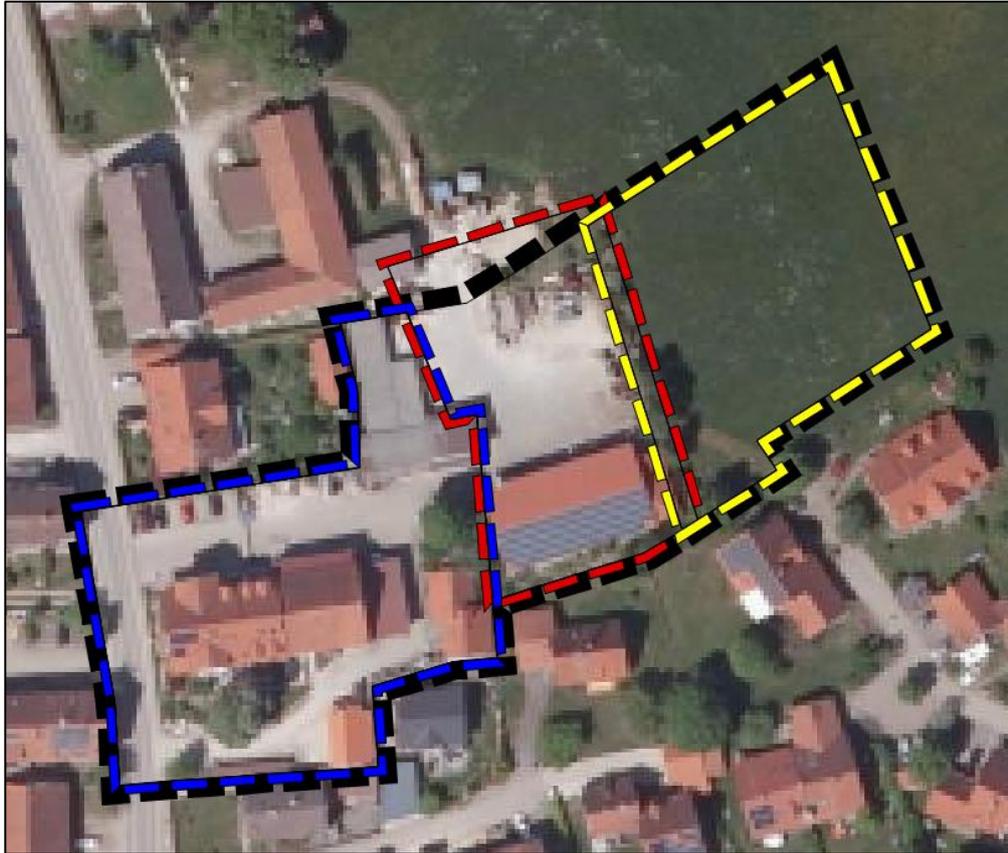


Abb. 8 Luftbild des Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, DOP 40, 2018

Bei der blau umrandeten Fläche handelt es sich um einen weitgehend versiegelten Ausschnitt des Plangebietes, der im planungsrechtlichen Innenbereich liegt.

Im Rahmen der rechtskräftigen Ortsabrundungssatzung mit Stand vom 16.02.2011 (Fl. Nr. 718/1 und eine Teilfläche aus Fl. Nr. 718, nahe Moorenweiser Straße, Gemarkung, Türkenfeld) wurde der rot umrandete Bereich bereits als Eingriffsfläche bilanziert. Die rechtskräftige Satzung regelt eine maximal zulässige Grundfläche für eine Fahrzeug- und Gerätehalle von 350 qm und eine Gesamt-Grundflächenzahl von 0,6. Eingriffe dieser Intensität sind der gleichen Eingriffsschwere gemäß Leitfaden zuzuordnen, wie sie der gegenständliche Bebauungsplan „Mischgebiet Stangl“ regelt, denn es wird eine Gesamt-Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Eine erneute Bilanzierung ist deswegen nicht erforderlich. Allerdings wird durch die gegenständliche Planung die rechtskräftige Ausgleichsfläche mit einer Größe von etwa 160 qm überplant (Teil der gelb umrandeten Fläche, der sich mit dem rot umrandeten Bereich überschneidet). Es handelt sich dabei um eine drei Meter Breite und etwa 50 m lange Eingrünung mit Bäumen und Sträuchern entlang der Nord- und Ostseite der bestehenden Ortsabrundungssatzung. Die Ausgleichsfläche ist flächengleich zu ersetzen.

Bei der übrigen Eingriffsfläche handelt es sich um etwa 2.214 qm Intensivgrünland.

Bedeutung der Eingriffsfläche auf einer Teilfläche des Flurstücks 718/2 der Gemarkung Türkenfeld:

Schutzgut	Ausgangszustand	Beschreibung / Begründung
Arten und Biotope	gering (I)	Intensivgrünland
Boden	mittel (II)	anthropogen überprägter Boden
Wasser	gering (I)	kein wassersensibler Bereich, keine Oberflächengewässer
Klima und Luft	gering (I)	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen
Landschaftsbild	gering (I)	strukturarmes Grünland

Aufgrund o.g. Schutzgüter weist die Eingriffsfläche eine **überwiegend geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild** (Kategorie I) auf.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Erhalt schutzwürdiger Gehölze
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z. B. Sockelmauern bei Zäunen
- Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen
- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie Veränderungen der Oberflächenformen
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten
- Ortsrandeingrünung
- naturnahe Gestaltung privater Grünflächen
- Gliederung von Stellplätzen mittels Baumpflanzungen

Erfassen des Eingriffs:

Die Überbauung und Versiegelung von Flächen stellt nach § 14 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Trotz Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleiben, v.a. wegen der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Boden, Eingriffe, die durch geeignete Maßnahmen auszugleichen sind.

Der Leitfaden differenziert zwischen Eingriffen unterschiedlicher Schwere:

- Typ A: hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad ($GRZ > 0,35$)
- Typ B: niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad ($GRZ \leq 0,35$)

Der Bebauungsplan setzt eine Gesamt-Grundflächenzahl von 0,8 fest. Somit handelt es sich um einen hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrad (TYP A). Bei hoher Eingriffsschwere auf Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I) liegt der Kompensationsfaktor (Eingriffsfläche x Kompensationsfaktor = Ausgleichsfläche) zwischen 0,3 und 0,6.

Durch die oben genannten Maßnahmen zur Konfliktminimierung können die negativen Auswirkungen des Vorhabens reduziert werden. Der Kompensationsfaktor lässt sich auf 0,4 verringern.

Anwendung der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren gem. Leitfaden „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“ (Hrsg. Bay StMLU)		
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Eingriffsschwere	Ausgleichsfläche
Gebiete geringer Bedeutung: Intensivgrünland Flurstücke 718/2 (TF)	hoher Versiegelungs-/ Nutzungsgrad: GRZ ≤ 0,35	
Fläche: 2.214 qm	Kompensationsfaktor: 0,4	2.214 x 0,4 = 886 qm

Zur Kompensation des Eingriffs in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind Ausgleichsmaßnahmen in einem Umfang von 886 qm zuzüglich zur überplanten Ausgleichsfläche mit einer Größe von 160 qm (Teilflächen der Flurstücke 718/1 und 718/2) erforderlich. Insgesamt ergibt sich ein **Kompensationsflächenbedarf von 1.046 qm**.

Ausgleichsmaßnahmen:

Bei einer Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen.

Im Rahmen der Planung erfolgt dies durch Verwendung einer landwirtschaftlichen Fläche von untergeordneter Bedeutung als Ausgleichsfläche.

Lage und Zustand der Ausgleichsfläche:

Die Ausgleichsfläche (umgrenzt mit T-Linie) liegt auf einer Teilfläche des Flurstücks 2446 der Gemarkung Moorenweis, ca. 500 m südlich von Hohenzell in der Gemeinde Moorenweis.

Westlich an die Ausgleichsfläche grenzt das Naturdenkmal „Neubruch westlich Hohenzell“, welches als biotopkartierte Fläche mit der Nummer 7832-0080-001 in der Flachlandbiotopkartierung geführt wird. Es handelt sich dabei um ein Mosaik aus gesetzlich geschützten Biotopen umfassend Flachmoore und Streuwiesen, feuchte und nasse Hochstaudenfluren und Feuchtgebüsche.

Das unten angefügte Luftbild dokumentiert den Zustand der Fläche im Jahr 2018.



Abb. 9 Luftbild des Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, DOP 40, 2018 und Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 04/2020, Maßstab 1:1.000

Pflege und Entwicklungsziel der Ausgleichsfläche:

Die naturschutzfachlichen Maßnahmen zielen darauf ab, einen Puffer zwischen der biotopkartierten Fläche und den landwirtschaftlich genutzten Flächen zu schaffen. Hierfür wird entlang des Naturdenkmals eine autochthone Hochstaudenflur durch Einsaat entwickelt. Die Hochstaudenflur ist im jährlichen Wechsel auf jeweils einer Hälfte zu mähen. Das Mahdgut ist von der Fläche abzutransportieren.

Sicherung, Kosten und Ausführungsfrist der Ausgleichsmaßnahmen:

Das Flurstück 2446 der Gemarkung Moorenweis befindet sich in Privateigentum.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses durch einen Städtebaulichen Vertrag, eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit, eine Reallast und - für den Fall des Eigentümerwechsels - eine Duldungsverpflichtung gesichert. Alternativ stellt die Gemeinde sicher, dass zum Zeit-

punkt des Satzungsbeschlusses ein bindendes Angebot des Vertragspartners und ein Eintragungsantrag oder eine Eintragungsbewilligung des Grundstückseigentümers vorliegen.

Der Städtebauliche Vertrag regelt:

- Pflanzungen autochthoner Sträucher entlang der westlichen Grundstücksgrenze
- Entfernung des Grabens
- Mahdverzicht
- Verzicht auf Dünger und Pflanzenschutzmittel
- Absteckung der Ausgleichsfläche im Gelände mittels Holzpfählen

Darüber hinaus regelt die Gemeinde den effektiven Vollzug der Ausgleichssicherung durch eine Sicherheitsleistung oder durch Vertragsstrafe.

Die für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlichen Flächen stehen zur Verfügung, solange der Eingriff wirkt.

Die Verpflichtung zur Durchführung der notwendigen Pflegemaßnahmen zur Herstellung und Entwicklung der Kompensationsmaßnahme endet mit Erreichung des Kompensationszieles – spätestens nach 25 Jahren. In diesem Zeitraum trägt der Verursacher des Eingriffs die Kosten. Anschließend greift die Duldungsverpflichtung zur Fortführung der Maßnahmen in Verantwortlichkeit der Unteren Naturschutzbehörde.

Die Ausgleichsmaßnahmen beginnen spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des ersten Rohbaus.

Die Ausgleichsflächen werden dem Bayerischen Landesamt für Umweltschutz, Außenstelle Nordbayern, in Kulmbach zur Erfassung im Ökoflächenkataster gemeldet.

4.8.3 *Artenschutz*

Bei der Zulassung und Ausführung von Vorhaben sind die Auswirkungen auf europarechtlich geschützte und auf national gleichgestellte Arten zu untersuchen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass das Vorhaben nicht zu unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernissen führt.

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung weist das Plangebiet lediglich eine geringe Naturnähe und Artenvielfalt auf. Es kommt lediglich als Lebensraum geschützter Arten der offenen Feldflur, wie z.B. der Feldlerche, in Betracht. Aufgrund der vorhandenen Störkulisse und der zu zwei Seiten an das Plangebiet grenzenden Bebauung ist jedoch nicht von einem Vorkommen geschützter Arten des Offenlandes auszugehen.

4.9 **Klimaschutz, Klimaanpassung**

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen

dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich.

Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂- Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Ersatzbaumpflanzungen, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit, nach Norden exponierte Fläche, dadurch Verringerung der Hitzebelastung
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Anlage von Zisternen, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet, Lage außerhalb wassersensibler Bereiche, dadurch Minimierung der Gefahren durch Hochwasser und wild abfließendes Oberflächenwasser
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	Festsetzung günstiger Dachformen, dadurch Verbesserung der Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie
Vermeidung von CO ₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO ₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO ₂ neutrale Materialien)	Förderung der CO ₂ -Bindung durch Nachpflanzung von Gehölzen, geringe gegenseitige Verschattung von Gebäuden, dadurch bessere Nutzung natürlicher Wärme

4.10 Immissionsschutz

Durch das Büro Accon GmbH wurde die bestehende und die geplante Gewerbenutzung fachgutachterlich geprüft (Gutachten vom 18.10.2018). Dabei wurde festgestellt, dass durch die geplante gewerbliche Entwicklung im Rahmen des festgesetzten Mischgebiets Schutzansprüche des südlich angrenzenden Reinen Wohngebiets gewahrt werden können. Ergänzende Festsetzungen wurden auf der Grundlage des Gutachtens als nicht erforderlich/möglich erachtet, vor allem, weil es sich bei den

