

Gemeinde Türkenfeld
Landkreis Fürstentfeldbruck



Bebauungsplan
„An der Kälberweide“

B E G R Ü N D U N G

vom 20.05.2020

geändert am 09.09.2020

ARNOLD CONSULT AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass für die Planung	3
2.	Beschreibung des Plangebietes	4
2.1	Lage und Geltungsbereich	4
2.2	Größe	4
2.3	Topographie und Vegetation	5
2.4	Geologie, Hydrologie und Altlasten	5
2.5	Umliegende Strukturen und Nutzungen	6
3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
3.1	Regional- und Landesplanung	7
3.2	Darstellung im Flächennutzungsplan	8
3.3	Planungsrechtliche Situation, rechtsverbindliche Bebauungspläne	9
3.5	Eigentumsverhältnisse	11
4.	Ziele der Planung	11
4.1	Art der baulichen Nutzung	12
4.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche	13
4.3	Begründung weiterer Festsetzungen	14
4.4	Grünordnung	14
4.5	Bodenschutz	15
4.6	Verkehrliche Erschließung	15
5.	Ver- und Entsorgung	16
5.1	Wasserversorgung	16
5.2	Abwasserentsorgung	16
5.3	Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung	16
5.4	Stromversorgung	17
5.5	Gasversorgung	17
5.6	Fernmeldeanlagen	17
5.7	Abfallbeseitigung	18
7.	Städtebauliche Statistik	21
8.	In-Kraft-Treten	21

Begründung zum Bebauungsplan „An der Kälberweide“ der Gemeinde Türkenfeld vom 09.09.2020.

Verfasser: ARNOLD CONSULT AG
Bahnhofstraße 141
86438 Kissing

1. Anlass für die Planung

Nachdem die für eine gewerbliche Bebauung bereits planungsrechtlich gesicherten Grundstücksflächen im „Gewerbegebiet Süd“ zwischenzeitlich weitestgehend bebaut bzw. veräußert sind, hat sich die Gemeinde Türkenfeld im Rahmen der laufenden Fortschreibung des Flächennutzungsplanes bereits Gedanken zu möglichen weiteren Gewerbeflächen im Gemeindegebiet gemacht. Das in den letzten Jahren / Jahrzehnten entstandene „Gewerbegebiet Süd“ und die dieses Gebiet umgebenden Flächen weisen hierbei eine grundsätzliche Eignung für eine Erweiterung von gewerblichen Bauflächen auf. Demzufolge soll die weitere Entwicklung von gewerblicher Bebauung auch in diesem Bereich der Ortslage Türkenfeld vorgenommen werden. In diesem Zusammenhang sollen die zwischen der Beurer Straße und der Straße „An der Kälberweide“ liegenden Flächen der jetzigen Sportanlage Türkenfeld perspektivisch für eine gewerbliche bzw. sonstige Entwicklung herangezogen und die Sportanlage im Gegenzug auf Flächen im gemeindlichen Außenbereich verlegt werden.

Nachdem zwei im benachbarten Gewerbegebiet bereits ansässige Betriebe nun unmittelbar mit dem Wunsch nach einer Erweiterung ihrer Gewerbeflächen an die Gemeinde herangetreten sind, sollen in einem ersten Schritt im nördlichen Teil des bisherigen Freigeländes des Hundesportvereins Türkenfeld, unmittelbar an der Straße „An der Kälberweide“ neue gewerbliche Flächen planungsrechtlich gesichert werden. Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser geplanten Erweiterung der gewerblichen Bauflächen hat der Gemeinderat Türkenfeld am 20.05.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Kälberweide“ beschlossen. Dieser Bebauungsplan soll zur langfristigen Sicherung der geplanten gewerblichen Bebauung an dem vorgesehenen Standort, zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, der angestrebten städtebaulichen Struktur und Gestaltung, der verkehrlichen sowie der umwelt- und naturschutzrechtlichen Anforderungen an eine gewerbliche Entwicklung in diesem Bereich dienen.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „An der Kälberweide“ befindet sich im Süden der Ortslage Türkenfeld, westlich der Sportanlage Türkenfeld unmittelbar an der Straße „An der Kälberweide“. Es umfasst die bislang durch den Hundesportverein Türkenfeld genutzten Grundstücke Flur Nrn. 285/3, 285/4 und 285/5, Gemarkung Türkenfeld. Zudem liegt auch ein Teil der bestehenden Erschließungsstraße „An der Kälberweide“ (Flur Nr. 282, Gemarkung Türkenfeld) innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, um eine angemessene Erschließung der künftigen Gewerbegrundstücke gewährleisten zu können.

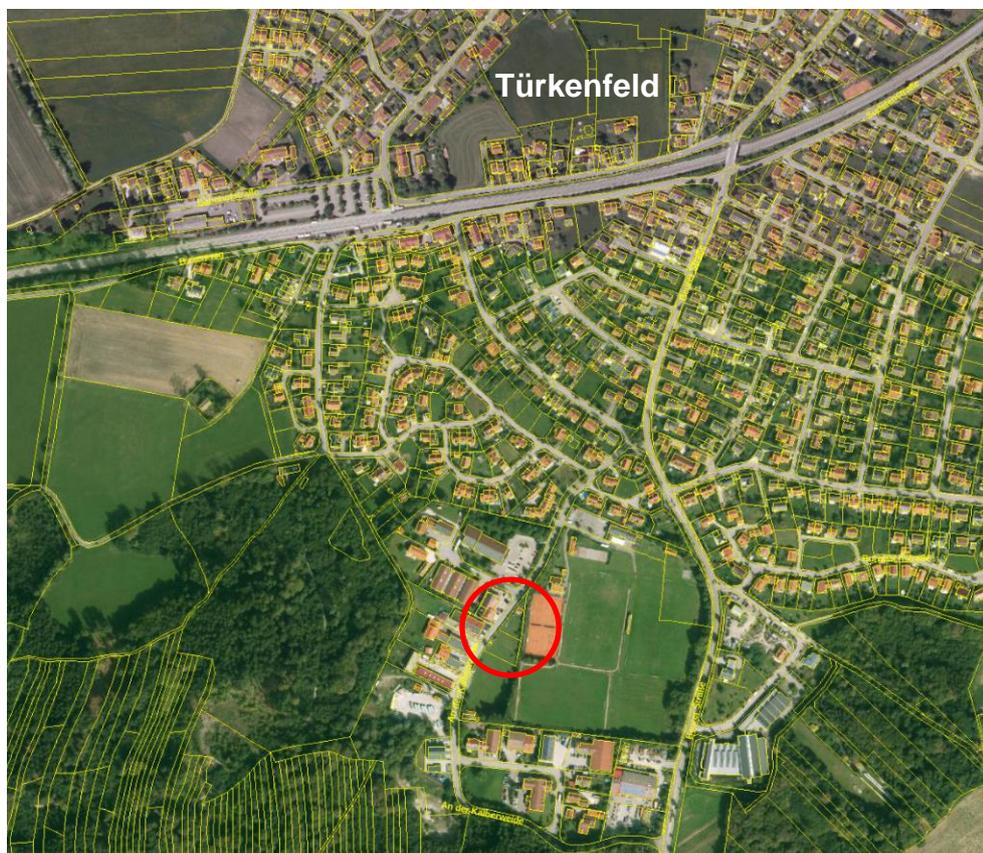


Abb. 1: Luftbild Lage Plangebiet © Bayerische Vermessungsverwaltung 2020

2.2 Größe

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt ca. 0,26 ha. Davon entfallen ca. 0,19 ha auf die geplanten gewerblichen Bauflächen (GE) und ca. 0,07 ha auf bereits bestehende öffentliche Verkehrsflächen („An der Kälberweide“).

2.3 Topographie und Vegetation

Das gesamte überplante Areal ist mit einem mittleren Höhengniveau von etwa 600,5 m ü. NN weitestgehend eben.

Landschaftsgliedernde/-prägende Merkmale und Vegetationsstrukturen haben sich aufgrund der bisherigen Nutzung als Wiesenfläche für den Hundesportverein bislang auf den planerisch neu zu ordnenden Flächen kaum entwickelt. Lediglich entlang der Straße „An der Kälberweide“ ist eine lineare Heckenstruktur vorhanden. Zudem findet sich im nördlichen Zwickel des Plangebietes, im Anschluss an ein hier vorhandenes Nebengebäude Gehölzbestand, der aber auch weiterhin erhalten werden soll. Unmittelbar östlich grenzen lineare Baum-/Strauchstrukturen im Bereich der Tennisanlage Türkenfeld an das Plangebiet an, deren Fortbestand mit der Entwicklung der gewerblichen Bauflächen ebenfalls nicht gefährdet ist. Biotopgeschützte oder anderweitig unter Schutz stehende Gehölz- oder Vegetationsstrukturen bzw. besondere Landschaftsbestandteile sind im Bereich des Plangebietes und dessen Umfeld aber nicht vorhanden.

2.4 Geologie, Hydrologie und Altlasten

Die überplanten Flächen sind 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. Das gesamte Plangebiet ist Teil einer ehemaligen, zwischenzeitlich auch bereits wieder mit Bodenaushub, Bauschutt und möglicherweise Haus- und Gartenabfällen rückverfüllten Kiesgrube. Bereits bei der Ersterkundung im Jahr 1996 wurden hier stellenweise starke Verunreinigungen mit PAKs und geringe Verunreinigungen mit Kohlenwasserstoffen festgestellt. In einer im März 1997 durchgeführten Detailuntersuchung wurden im Norden der Untersuchungsfläche erneut PAKs in hoher Konzentration bis in eine Tiefe von etwa 4,4 m nachgewiesen. Aufgrund der Ergebnisse und der Gefahr einer Grundwasserverunreinigung wurde dann im Jahre 1999 eine Grundwassermessstelle errichtet. Im Grundwasser konnten keine PAKs nachgewiesen werden. Das Grundwassermonitoring wurde im Jahr 2002 eingestellt. Infolge der erfassten Auffüllungen ist die ehemalige Kiesgrube als Altlastenverdachtsfläche (ABuDIS Nr. 17900260) eingestuft.

Zur genauen Erkundung und Begutachtung des Baugrundes sowie Erfassung möglicher Auffüllungen hat die Gemeinde Türkenfeld die Crystal Geotechnik GmbH mit der Durchführung einer entsprechenden Untersuchung

beauftragt (Baugrunderkundung / Baugrundgutachten / Bodenschutzrechtliche Beurteilung vom 10. Dezember 2019). Bei den hierbei durchgeführten Bohrungen wurden im gesamten Planbereich vorwiegend bindige Auffüllungen mit unterschiedlichen Mächtigkeiten und teilweise mineralischen Fremd Beimengungen erkundet. Im Rahmen der durchgeführten chemischen Analysen (u.a. orientierende Untersuchung zum Wirkungspfad Boden-Grundwasser) wurden teilweise auch über dem Hilfwert 1 liegende Schadstoffkonzentrationen (PAK, Kohlenwasserstoffe) festgestellt, so dass eine Grundwassergefährdung zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vollumfänglich ausgeschlossen werden kann. In diesen Bereichen sind gemäß Empfehlung des Fachgutachters demzufolge im Rahmen der Umsetzung von Bauvorhaben durch die Bauherren noch weitere Bodenproben (aus Schürfen etc.) zur Abschätzung der Mobilisierbarkeit der PAK (Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) durchzuführen und auf Grundlage der hierbei gewonnenen Erkenntnisse in Absprache mit den zuständigen Fachdienststellen (Wasserwirtschaftsamt, Landratsamt Fürstenfeldbruck etc.) in der Folge über weitere Untersuchungen bzw. Maßnahmen (Untersuchungen zu Wirkungspfaden Boden-Mensch, Boden-Pflanze etc.) zu entscheiden. Nach den bisherigen Erkenntnissen des Gutachterbüros ist ein Erfordernis zur Durchführung von Bodenluftuntersuchungen nicht zwingend gegeben, da die bislang durchgeführten Untersuchungen keine Hinweise auf die Entstehung von Deponiegasen lieferten.

Im Rahmen der durchgeführten Baugrundbegutachtung wurden auch die hydrogeologischen Verhältnisse im Bereich des Plangebietes ermittelt. Bei den vorgenommenen Kleinbohrungen wurde Grundwasser in Tiefen von ca. 5,0 m bis 6,0 m unter Gelände angetroffen, wobei insbesondere im Falle von Starkregenereignissen ein um etwa 1 m bis 2 m darüber liegender Grundwasserspiegel anzunehmen ist. Infolge der überwiegend bindigen und damit stauenden Schichten der Auffüllungen ist in allen Tiefen unter Geländeoberfläche mit dem Auftreten von Schichtenwasser zu rechnen. Die Versickerungseignung kann insbesondere in den aufgefüllten Bereichen grundsätzlich größeren Schwankungen unterliegen.

2.5 Umliegende Strukturen und Nutzungen

Die angrenzende Nachbarschaft an die geplanten gewerblichen Bauflächen ist durch unterschiedliche Strukturen und Nutzungen geprägt:

- Im Westen durch den Straßenraum der Straße „An der Kälberweide“, auf den nordwestlich und westlich bereits zahlreiche Gewerbebetriebe mit vorwiegend großmaßstäblichen Gebäudestrukturen und weitläufigen Hofflächen des „Gewerbegebietes Süd“ folgen.

- Im Süden durch den verbleibenden Teil der auch weiterhin durch den Hundesportverein Türkenfeld genutzten Wiesenfläche, sowie weitere bestehende Gewerbebetriebe mit großmaßstäblichen Gebäudestrukturen nördlich der Straße „Am Brand“,
- Im Osten durch eine lineare Baum-/Strauchstruktur an die sich die tieferliegenden Tennisplätze und Fußballfelder des Sportvereins anschließen.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Regional- und Landesplanung

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

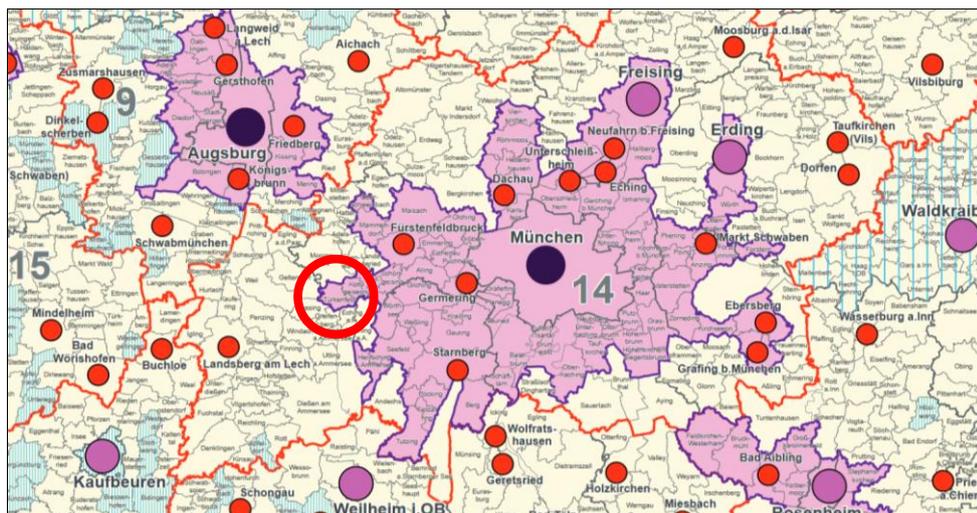


Abb. 2: Auszug aus der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP 2013)

Nach Grundsatz (G) 2.2.7. LEP 2013 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 2013 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.

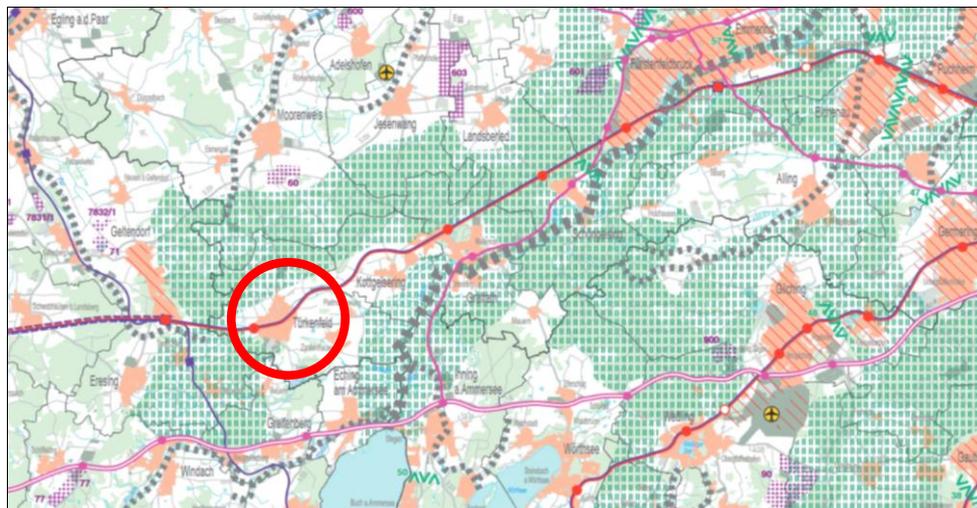


Abb. 3: Auszug Karte 2 „Siedlung und Versorgung“, Regionalplan München (Region 14)

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 Schienenhalt punkten 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),...

Die aktuell unmittelbar östlich der Straße „An der Kälberweide“ geplante gewerbliche Entwicklung steht den Erfordernissen der Landesentwicklung und Raumordnung und den darin genannten Grundsätzen und Zielen demzufolge nicht grundsätzlich entgegen.

3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im bislang wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Türkenfeld war das Plangebiet noch als „Allgemeine Grünfläche“ für sportliche Zwecke dargestellt. Östlich entlang der Straße „An der Kälberweide“ war eine einseitige „Baumallee“ ausgewiesen. Nach den Darstellungen des bislang

wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Türkenfeld konnte die geplante gewerbliche Nutzung nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abgeleitet werden.

Die Gemeinde Türkenfeld hat zwischenzeitlich aber bereits das Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes durchgeführt, die am 05.06.2020 unter Einschränkungen und Auflagen auch bereits vom Landratsamt Fürstenfeldbruck genehmigt wurde. In dieser Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist das Plangebiet als „Gewerbegebiet“ dargestellt. Infolge der bekannten Auffüllungen weist die gesamte überplante Fläche zudem eine Kennzeichnung als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind“ auf. Die geplante gewerbliche Nutzung kann künftig vollumfänglich aus den Darstellungen der genehmigten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.



Abb. 4: Auszug Fortschreibung Flächennutzungsplan der Gemeinde Türkenfeld, genehmigt 05.06.2020

3.3 Planungsrechtliche Situation, rechtsverbindliche Bebauungspläne

Für den Großteil des Plangebietes ist bislang noch kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan oder eine sonstige Satzung zur planungsrechtlichen Sicherung einer gewerblichen Nutzung der Flächen vorhanden. Lediglich der überplante Teil der Straße „An der Kälberweide“ liegt im Umgriff des seit 03.03.1993 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd“ und ist in diesem auch bereits als „öffentliche Verkehrsfläche“ planungsrechtlich gesichert. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „An der Kälberweide“ wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“ in dem überplanten Bereich aufgehoben.

Für eine perspektivische Neuordnung der Flächen der östlich des Plangebietes gelegenen Sportanlage wird die Gemeinde zu gegebener Zeit ein städtebauliches Gesamtkonzept erarbeiten.

3.4 Beschleunigtes Verfahren

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Kälberweide“ wird nach § 13 a BauGB im sog. „beschleunigten Verfahren“ durchgeführt. Bei der überplanten Fläche handelt es sich um eine Teilfläche einer bereits seit Jahren für den Hundesportverein genutzten Fläche. Diese ist bereits partiell mit Gebäuden überbaut und mit sonstigen technischen Gerätschaften überstellt. Zudem sind im südlichen Teil der Gesamtfläche an der Straße „An der Kälberweide“ bereits mehrere Stellplätze für Kfz ausgebildet. Die gesamte Fläche des Hundesportvereins wird sichelförmig von den bereits bestehenden gewerblichen Nutzungen des Gewerbegebietes Süd umgeben. Im Osten ist für das überplante Areal durch die bestehende Gehölzstruktur und die Topographie eine klare Zäsur zu der benachbarten, tiefer liegenden Sportanlage gegeben. Zu den nordwestlich, westlich und südlich angrenzenden gewerblichen Strukturen liegt für die überplante Fläche ein „Bebauungszusammenhang“ vor, der auch über die gemeinsam genutzte Erschließungsstraße „An der Kälberweide“ den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt. Bei den überplanten Flächen handelt es sich aus den genannten Gründen um eine Baulücke im engeren Sinne, d.h. um ein bebauungsfähiges Grundstück, das grundsätzlich als Bestandteil des Bebauungszusammenhangs der umliegenden gewerblichen Strukturen gesehen werden kann

Zudem sind auch die folgenden Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für die überplanten Flächen östlich der Straße „An der Kälberweide“ im vorliegenden Fall gegeben:

- Die im gesamten Plangebiet zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit den getroffenen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche künftig deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m².
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vor oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

3.5 Eigentumsverhältnisse

Die überplanten Grundstücksflächen (Flur Nr. 285/3, 285/4 und 285/5, jeweils Gemarkung Türkenfeld) befinden sich aktuell noch im Eigentum der Gemeinde Türkenfeld. Bei der überplanten Teilfläche der Straße „An der Kälberweide“ (Grundstück Flur Nr. 282, Gemarkung Türkenfeld) handelt es sich um einen Bestandteil einer bereits öffentlich gewidmeten Erschließungsstraße, die ebenfalls in gemeindlichem Eigentum liegt.

4. Ziele der Planung

Mit der Planung soll ein Lückenschluss der gewerblichen Nutzflächen im bereits bestehenden „Gewerbegebiet Süd“ vollzogen und dem dringenden Bedarf an Erweiterungsflächen für hier bereits ansässige Gewerbebetriebe Rechnung getragen werden. Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der gewerblichen Strukturen im Süden der Ortslage Türkenfeld sollen die neuen gewerblichen Bauflächen auf den Grundstücken Flur Nr. 285/3, 285/4 und 285/5, jeweils Gemarkung Türkenfeld, unmittelbar östlich der bereits großräumig mit gewerblichen Betrieben angebauten Straße „An der Kälberweide“ umgesetzt werden. Die hier bislang vom Hundesportverein Türkenfeld genutzte Wiesenfläche ist im Osten durch im Umfeld der tieferliegenden Tennisanlage Türkenfeld bereits bestehende Baum-/Strauchstrukturen begrenzt, die auch bei der aktuellen Planung weiterhin erhalten werden. Durch diese Grünstrukturen können auch die geplanten gewerblichen Nutzflächen und Gebäudestrukturen grün- und ortsgestalterisch verträglich in das bereits gewerblich vorgeprägte Ortsbild im Süden der Ortslage Türkenfeld integriert werden. Zudem werden die neu geplanten gewerblichen Nutzungen auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise, der überbaubaren Grundstücksflächen, der gestalterischen Vorgaben etc. auch stark an den Vorgaben der umliegenden gewerblichen Strukturen ausgerichtet und orientiert.

Die verkehrliche und technische Erschließung der neuen gewerblichen Grundstücksflächen kann über die bereits unmittelbar an diese anliegende Straße „An der Kälberweide“ abgewickelt werden, so dass für die geplanten gewerblichen Flächen auch im Hinblick auf einen „möglichst sparsamen Umgang mit Grund und Boden“ keine neuen Erschließungsstrukturen erforderlich werden.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Planbereich ist entsprechend der geplanten Nutzung eine Festsetzung als Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 vorgesehen.

Reine Lagerplätze, die in der Regel vorwiegend lediglich große Flächen beanspruchen, aber nur wenige Arbeitsplätze anbieten, wie beispielsweise Schrottplätze, Lagerplätze für ausrangierte Autos, Wertstoffsammelstellen etc. sollen dabei jedoch ausgeschlossen werden, da derartige Einrichtungen im Widerspruch zur gewünschten städtebaulichen und gestalterischen Entwicklung des Gebietes im Süden der Ortslage Türkenfeld stehen.

Durch den Ausschluss einer Errichtung von eigenständigen, nicht in das Betriebsgebäude integrierten Wohngebäuden soll der Charakter des im Umfeld bereits vorhandenen „Gewerbegebietes Süd“ gewahrt und ein struktureller Eindruck von eher gemischt genutzten Flächen verhindert werden. Mit der Beschränkung der gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzung auf maximal eine Wohnung je angefangener 450 m² Grundstücksfläche soll einerseits den besonderen Anforderungen der künftigen gewerblichen Betriebe Rechnung getragen, andererseits aber auch eine zu starke Überprägung durch diese ausnahmsweise zulässige Nutzungsform vermieden werden. Für die geplanten Betriebe ist ein besonderes Sicherheits- und Überwachungsbedürfnis gegeben. Zudem werden Übernachtungsmöglichkeiten für auswärtige Mitarbeiter bei längeren Einsatztätigkeiten erforderlich. Aufgrund der besonderen Rolle der Betriebe (Infrastruktur im Besonderen Wasser, Abwasser etc.) sind darüber hinaus auch umfangreiche Bereitschafts-Zeiten an Feiertagen und Wochenenden abzudecken.

Folgende Einrichtungen sind in dem geplanten Gewerbegebiet nicht erwünscht:

- 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.
- Die Errichtung einer Tankstelle ist an diesem Standort nicht gewünscht, da diese zusätzlichen Verkehr in das Gebiet leiten und in diesem Zusammenhang zusätzliche Lärm- und Abgasemissionen für das Gemeindegebiet verursachen würde. Zudem ist eine Tankstelle an dieser Stelle des Gemeindegebietes ökonomisch auch nicht sinnvoll.

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sollen im Plangebiet nicht zulässig sein, da derartige Nutzungen sich aus Sicht der Gemeinde eher für eine Nachnutzung von ggf. brachfallenden Hofstellen oder sonstigen Einrichtungen innerhalb des Altortbereiches anbieten.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Gewerbegebiet durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die maximale Wandhöhe (WH) und die maximale Firsthöhe (OK) ausreichend bestimmt.

Das Maß der baulichen Nutzung auf den gewerblichen Bauflächen orientiert sich dabei weitestgehend an der in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes bereits bestehenden gewerblichen Bebauung im „Gewerbegebiet Süd“. Während hier noch eine relativ lockere Überbauung gesichert ist, soll im Hinblick auf einen möglichst sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden mit der aktuellen Planung jedoch eine zeitgemäße, für gewerbliche Nutzungen angemessene bauliche Verdichtung auf den neuen gewerblichen Bauflächen gewährleistet werden. Demzufolge werden auf den neuen gewerblichen Bauflächen eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 zugelassen. Selbst mit diesen Vorgaben zur baulichen Dichte der künftigen gewerblichen Nutzflächen werden die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Gewerbegebiete festgelegten Obergrenzen für die überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,8) und die Geschossfläche (GFZ 2,4) innerhalb des Plangebietes auch weiterhin noch deutlich unterschritten.

Mit den vorgenommenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen die westlich der Straße „An der Kälberweide“ und entlang der Straße „Am Brand“ bereits existierenden gewerblichen Baustrukturen aufgegriffen und in städtebaulich verträglicher, zeitgemäßer Art und Weise im Bereich des Plangebietes fortgeführt werden. Auch hinsichtlich der Höhenentwicklung neuer Gebäude orientieren sich die getroffenen Vorgaben zur maximal zulässigen Wandhöhe (WH max. 6,5 m) und zur maximal zulässigen Firsthöhe (FH max. 12,5 m) am Höhenniveau bestehender Gebäude auf umliegenden Gewerbeflächen, so dass ein ortsbildverträgliches Höhenniveau für die gewerbliche Neubebauung gesichert werden kann.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch in der Planzeichnung (Teil A) dargestellte Baugrenzen bestimmt. Diese sind großzügig gefasst, um für die künftigen Bauherren eine höchstmögliche Flexibilität bei der Anordnung ihrer baulichen Anlagen gewährleisten zu können. Um eine Beein-

trächtigung von Verkehrsflächen oder benachbarten Gehölzstrukturen durch zu dicht angrenzende Gebäude ausschließen zu können, werden mit den Baugrenzen zu diesen Flächen entsprechende Abstände eingehalten.

4.3 Begründung weiterer Festsetzungen

Die Höhenbeschränkung der Gebäude und die gestalterischen Festsetzungen (Dachform und -neigung, Fassadengestaltung usw.) sind erforderlich, um eine nutzungskonforme, ortstypische Gestaltung der geplanten baulichen Anlagen und damit auch eine optisch geordnete und verträgliche Entwicklung auf den neuen gewerblichen Bauflächen zu gewährleisten.

Um auf den Gebäudedächern betrieblich notwendige technische Anlagen (Be- und Entlüftungseinrichtungen, Kamine etc.) umsetzen zu können, darf die maximal festgesetzte Firsthöhe durch diese untergeordneten Dachaufbauten um maximal 1,5 m überschritten werden.

Mit der Geltung der gesetzlichen Abstandsflächenvorgaben des Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) im Plangebiet, können die seitens des Gesetzgebers definierten Mindestabstände gegenüber benachbarter Bebauung gesichert werden, so dass auch nach Umsetzung der gewerblichen Bebauung künftig eine angemessene Belichtung, Besonnung und Belüftung der geplanten gewerblichen Gebäude sowie auch benachbarter Bestandsgebäude gewährleistet werden kann. Gegenüber dem öffentlichen Verkehrsweg „An der Kälberweide“ kann der Mindestabstand dabei auf 1,5 m verkürzt werden.

Die Festsetzungen zu Standorten von Abfall- und Wertstofftonnen, zu Einfriedungen sowie zu Werbeanlagen sind erforderlich, um Verunstaltungen des Straßen- und Ortsbildes sowie nachteilige Auswirkungen auf umliegende Verkehrswege und Betriebe vermeiden zu können. Aus gleichem Grund wird auch die energietechnische und fernmeldetechnische Erschließung der gewerblichen Bauflächen ausschließlich über Erdkabel zugelassen. Oberirdische Öl- und Gasbehälter werden zudem ausgeschlossen.

Die getroffenen Festsetzungen zu Gestaltung, Höhenentwicklung etc. sind so gewählt, dass einerseits zwar für die späteren Bauherren ein möglichst hohes Maß an Entscheidungsfreiheit bei der Ausbildung ihres Vorhabens verbleibt, andererseits aber auch eine ansprechende Qualität der neuen Bebauung im Süden der Ortslage Türkenfeld gesichert werden kann.

4.4 Grünordnung

Die moderaten Festsetzungen zu Anpflanzungen und zur grünordnerischen Gestaltung baulich nicht genutzter Grundstücksflächen im Baugebiet die-

nen der Verwirklichung von gestalterischen und landschaftspflegerischen Mindestanforderungen an gewerbliche Bauflächen. Nachdem die geplanten gewerblichen Bauflächen durch die in unmittelbarer östlicher Nachbarschaft und teilweise auch im äußersten nördlichen Teil des Planareals bereits bestehenden und auch weiterhin zu erhaltenden linearen Baum- und Strauchstrukturen bereits eine gute Eingrünung besitzen, werden im Rahmen der aktuellen Planung ausschließlich ergänzende Vorgaben zur Mindestdurchgrünung (1 Baum je angefangene 500 m² Grundstücksfläche, 1 Baum je 6 Stellplätze) erforderlich. Zudem wird die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“ bereits planungsrechtlich gesicherte lineare Baumpflanzung entlang der Straße „An der Kälberweide“ auch auf den neuen gewerblichen Grundstücksflächen im Plangebiet fortgeführt. Damit können im Gewerbegebiet Süd bereits bestehende grünordnerische Gestaltungselemente auch im Plangebiet beibehalten werden.

Das Grundgerüst der privaten Durchgrünung setzt sich vor allem aus heimischen, landschaftstypischen Gehölzen zusammen.

4.5 Bodenschutz

Die im Plangebiet infolge der bekannten Erkenntnisse zu Altlasten (siehe Kapitel 2.4) getroffenen Festsetzungen zum Bodenschutz dienen in erster Linie dem Grundwasserschutz. Demnach müssen alle Aushub- und Gründungsarbeiten von einem nach § 18 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zertifizierten Sachverständigen begleitet werden. Das hierbei angefallene Material muss von den Bauherren fachgerecht entsorgt werden und es müssen Beweissicherungsproben an den Wänden und an der Sohle der jeweiligen Baugruben erbracht werden. Nachdem eine Niederschlagswasserbeseitigung über verunreinigten Boden generell untersagt ist, muss von den Bauherren auch im Einflussbereich einer Anlage zur Niederschlagswasserversickerung etc. zunächst eine Beseitigung von Fremdmaterial veranlasst werden.

4.6 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der neuen gewerblichen Grundstücksflächen für den motorisierten Individual- und Lieferverkehr ist über die unmittelbar anliegende Straße „An der Kälberweide“ bereits in bester Ausprägung gegeben. Von dieser Straße aus können neue Grundstückszufahrten zu den gewerblichen Betrieben angelegt werden.

Die fußläufige Anbindung der neuen gewerblichen Flächen ist ebenfalls bereits über die entlang der Straße „An der Kälberweide“ bereits existieren-

den Gehwege sichergestellt. Die Anlage neuer Wege ist demnach nicht erforderlich. Die Radfahrer werden mit dem motorisierten Individualverkehr auf der Straße „An der Kälberweide“ geführt.

Die Stellplätze für die Bewältigung des ruhenden Verkehrs der gewerblichen Nutzungen sind künftig nach den Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen umzusetzen.

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird sichergestellt durch Anschluss an das in der Straße „An der Kälberweide“ bereits anliegende Versorgungsnetz.

Über die zentrale Wasserversorgung kann auch eine angemessene Löschwasserversorgung (Grundversorgung) gewährleistet werden.

5.2 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung ist sichergestellt durch Anschluss an das in der Straße „An der Kälberweide“ bereits vorhandene Kanalnetz. Hausdrainagen dürfen nicht an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden. Die Kläranlage kann die zusätzlichen Abwassermengen nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich ausreichend reinigen. Somit ist die Abwasserentsorgung gesichert.

5.3 Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung

Grundsatz der Niederschlagswasserbehandlung ist unter wasserwirtschaftlichen Aspekten die Vermeidung weiterer Bodenversiegelungen und die Erhaltung bzw. Förderung der Versickerungsfähigkeit von Flächen. Dies dient neben der Grundwasserneubildung der Entlastung des Kanalnetzes und der Kläranlage sowie der Verringerung von Abflussspitzen in Gewässern. Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser muss daher im Interesse eines vorsorgenden Umweltschutzes im Einklang mit den fachgesetzlichen Vorgaben und den einschlägigen technischen Regelwerken dem Untergrund zugeführt werden.

Nach den Ergebnissen der bereits durchgeführten Baugrunderkundung (Crystal Geotechnik GmbH vom 10.12.2019) kann die Versickerungsfähigkeit der vorwiegend aufgefüllten Böden teilweise größeren Schwankungen

unterliegen, da teilweise bindige Auffüllungen mit unterschiedlichen Mächtigkeiten und partiell auch mineralischen Beimengungen erkundet wurden. Im Zusammenhang mit der im Rahmen der nachfolgenden Objektplanungen in Eigenregie durch die künftigen Bauherren erfolgenden Konkretisierung der Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung wird demnach eine weitergehende detaillierte Baugrunderkundung empfohlen. Auf dieser Grundlage können dann die für die einzelnen Gewerbebetriebe umzusetzenden Maßnahmen (Zisterne, Rigolen etc.) zur Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers ausgelegt werden. Infolge der bekannten Auffüllungen ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) im Plangebiet nicht anwendbar, so dass ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen ist. Die Unterlagen hierfür sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor Schichtenwasser etc. wird empfohlen, die Kellergeschosse, Lichtschächte und Außenabgänge wasserundurchlässig auszubilden und die Gebäude gegen Auftrieb zu sichern. Öffnungen in Gebäuden sind grundsätzlich so zu gestalten, dass kein wild abfließendes Wasser eindringen kann. Rückhalte- und ggf. erforderliche Objektschutzmaßnahmen sind grundsätzlich so auszuführen, dass der natürliche Ablauf von wild abfließendem Wasser nicht zum Nachteil eines höher gelegenen Grundstücks behindert bzw. zum Nachteil tiefer liegender Grundstücke verstärkt oder auf andere Weise verändert wird.

5.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird sichergestellt durch Anschluss an das Leitungsnetz des örtlichen Versorgungsträgers, das in der Straße „An der Kälberweide“ bereits anliegt.

5.5 Gasversorgung

Bei entsprechender Wirtschaftlichkeit ist eine Versorgung des Plangebietes mit Erdgas grundsätzlich möglich. Es wird darauf hingewiesen, dass in der Umgebung des Plangebietes bereits Erdgasleitungen des örtlichen Versorgungsträgers betrieben werden, deren Bestand und Betrieb zu sichern ist.

5.6 Fernmeldeanlagen

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes wird sichergestellt durch Anschluss an das Netz des zukünftigen Betreibers.

5.7 Abfallbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle kann über die unmittelbar anliegende Straße „An der Kälberweide“ sichergestellt werden und wird ortsüblich durch die Entsorgungssysteme des Landkreises Fürstfeldbruck durchgeführt.

6. Umweltbelange

6.1 Allgemein

Das Bebauungsplanverfahren „An der Kälberweide“ wird entsprechend § 13 a BauGB im sogenannten beschleunigten Verfahren durchgeführt, nachdem die Voraussetzungen hierfür gegeben sind (siehe Kapitel 3.4).

Unabhängig davon wurden die betroffenen Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der geplanten gewerblichen Entwicklung berücksichtigt und in die Abwägung der einzelnen Belange eingestellt. Bei dem angewendeten beschleunigten Verfahren wird von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen. Zudem sind auch die Vorschriften über die Überwachung (gemäß § 4 c BauGB, „Monitoring“) im vorliegenden Fall nicht anzuwenden.

6.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Artenschutz

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13 a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Demzufolge ist für den plangegenständlichen Bebauungsplan kein naturschutzrechtlicher Ausgleich mit einer vorherigen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung des Vorhabens entgegenstehen. Beurteilungsgegenstand sind hierbei die europarechtlich geschützten Arten, sowie Arten mit strengem Schutz ausschließlich nach nationalem Recht. Ausgehend von den auf dem überplanten Areal vorhandenen Lebensraumpotentialen (intensiv genutzte

Wiesenfläche, intensiv gepflegte Heckenstruktur) liegen für das Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand keine besonderen Hinweise und Erkenntnisse auf beurteilungsrelevante Artvorkommen vor. Ein Ausnahmeerfordernis gemäß § 45 Bundesnaturschutzgesetz ist für das Plangebiet unter den genannten Voraussetzungen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Im Plangebiet sind keine Tier- und Pflanzenarten bekannt, die zwar nach Bundesartenschutzverordnung streng geschützt, jedoch nicht in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgelistet sind. Die Möglichkeit des Vorkommens derartiger Arten auf dem bislang vorwiegend bereits intensiv genutzten Areal (Hundesportverein Türkenfeld) ist nach heutigem Kenntnisstand eher auszuschließen. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Umsetzung der Planung nach heutigem Kenntnisstand somit nicht entgegen, zumal die unmittelbar östlich und nördlich an das Plangebiet anschließenden bzw. im nördlichen Teil des Plangebietes vorhandenen Grün- und Gehölzstrukturen auch weiterhin erhalten bleiben.

6.3 Immissionsschutz

In der Bauleitplanung sind grundsätzlich die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten und es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Lärmimmissionen vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz im Plangebiet erfüllt wird. Das Plangebiet liegt unmittelbar östlich bzw. nördlich der bereits bestehenden Gewerbebetriebe im „Gewerbegebiet Süd“. Mit der aktuellen Planung werden ausschließlich solche Nutzungen planungsrechtlich gesichert, die auch auf den benachbarten gewerblichen Bauflächen („Gewerbegebiet Süd“) bereits jetzt zulässig und hier teilweise auch bereits entsprechend umgesetzt sind. Darüber hinaus werden mit der aktuellen Planung keine sonstigen Nutzungen mit besonderem Schutzbedürfnis gesichert, die nicht bereits im Nutzungskatalog des benachbarten Gewerbegebietes enthalten sind. Daher kann davon ausgegangen werden, dass die Auswirkungen der von den benachbarten gewerblichen Nutzungen ausgehenden Emissionen auf das Plangebiet für die geplanten gewerblichen Nutzungen auch verträglich sind. Nachdem die überplanten Grundstücke als gewerbliche Flächen ohne besondere Schutzbedürftigkeit genutzt werden, sind auch durch den Verkehrslärm der angrenzenden Straße („An der Kälberweide“) keine erheblich störenden Einwirkungen auf das Plangebiet zu erwarten.

Im geplanten Gewerbegebiet sollen Wohnungen für Betriebsleiter und Aufsichtspersonen etc. ausnahmsweise zulässig sein. Auch im unmittelbar be-

nachbarten, bereits bestehenden „Gewerbegebiet Süd“ ist diese Nutzung schon ausnahmsweise zulässig und wurde in der Vergangenheit auch entsprechend umgesetzt. Die Festsetzungen für die aktuell geplanten gewerblichen Erweiterungsflächen wurden insbesondere auch aus Sicht des Immissionsschutzes an den westlich und teilweise südlich bereits bestehenden Gewerbeflächen orientiert. Da auf der Ebene des Bebauungsplanes die konkrete Objektplanung der künftigen Bauherren noch nicht bekannt ist, muss für die ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen sowie eventuell vorgesehene Büronutzungen im nachfolgenden Baugenehmigungs- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahren vom Bauherren geprüft werden, ob gegebenenfalls besondere Schutzmaßnahmen (Grundrissorientierung, Schalldämmmaße etc.) für diese infolge emittierender benachbarter Nutzungen umzusetzen sind.

Grundsätzlich sind bei den geplanten gewerblichen Nutzungen zusätzliche Belastungen durch verkehrs- und nutzungsbedingte Lärmimmissionen möglich. Konkrete Festsetzungen oder gesonderte Anforderungen aus immissionsschutzfachlicher Sicht sind jedoch für die Planung aus den genannten Gründen nicht erforderlich.

6.4 Altlasten, Abfall

Zu Auffüllungen und möglichen Belastungen im Plangebiet wird auf die Ausführungen unter Kapitel 2.4 „Geologie, Hydrologie und Altlasten“ verwiesen. Im Zusammenhang mit Aushubarbeiten ist mit einer Einstufung des zu verwertenden / entsorgenden Bodens von \geq Z 1.1 bis DK II nach Depo-nieverordnung zu rechnen. Demnach wird die Bildung von Haufwerken zur Beprobung, Deklaration und Verwertung / Entsorgung erforderlich. Grundsätzlich sind alle anstehenden Aushub- und Gründungsarbeiten etc. durch einen Baugrundsachverständigen zu begleiten und in Abstimmung mit der zuständigen Fachdienststelle des Landratsamtes umzusetzen.

Darüber hinaus kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass noch Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu weiteren zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen grundsätzlich in Kenntnis zu setzen.

6.5 Denkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen innerhalb des Plangebietes weder Kulturgüter noch sonstige Sachgüter vor. Unabhängig davon unterliegen Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kom-

men grundsätzlich der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, mitgeteilt werden.

7. Städtebauliche Statistik

Fläche	Geltungsbereich	
	in ha	in %
Baugebiete	0,19	73,1 %
- Gewerbegebiet	0,19	73,1 %
Verkehrsflächen	0,07	26,9 %
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche (inkl. Fußwege)	0,07	26,9 %
Gesamtfläche	0,26	100,0 %

8. In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan „An der Kälberweide“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Aufgestellt:

Kissing, 09.09.2020



ARNOLD CONSULT AG