- Teil C -

Gemeinde Türkenfeld

Landkreis Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan für das Gebiet „Kreuzstraße“
3. Änderung

B E G R Ü N D U N G

vom 29.11.2023

Fassung vom:
06.05.2024
17.07.2024 (Satzungsbeschluss)

Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Inhaltsverzeichnis

Begründung 3

1. Anlass der Änderungsplanung 3

2. Beschreibung des Änderungsgebietes 4

2.1. Lage und Geltungsbereich 4
2.2. Größe 4
2.3. Topographie und Vegetation 5
2.4. Geologie und Hydrologie 5
2.5. Umliegende Strukturen und Nutzungen 5

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation 6

3.1. Landes- und Regionalplanung 6
3.2. Darstellung im Flächennutzungsplan 7
3.3. Bauplanungsrechtliche Situation, rechtsverbindliche Bebauungspläne 8
3.4. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB 9

4. Ziele der Änderungsplanung 9

4.1. Art der baulichen Nutzung 10
4.2. Maß der baulichen Nutzung, Gebäudetypen 10
4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen 11
4.4. Begründung weiterer Festsetzungen 12
4.5. Verkehrliche Erschließung 14

5. Ver- und Entsorgung 15

6. Umweltbelange 15

6.1 Allgemein 15
6.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung 16
6.3. Artenschutz 16
6.4. Luft, Klima, Schallimmissionen 17
6.5. Fläche, Bodenschutz 17
6.6. Denkmalschutz 18

7. Städtebauliche Statistik 18

8. In-Kraft-Treten 19

Begründung

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Kreuzstraße“ der Gemeinde Türkenfeld vom 17.07.2024 (Satzungsbeschluss).

Entwurfsverfasser: ARNOLD CONSULT AG
Bahnhofstraße 141
86438 Kissing

1. Anlass der Änderungsplanung

Für die im südwestlichen Teil der Ortslage Türkenfeld liegenden Flächen im Umfeld der Kreuzstraße sowie am Übergang zum „Gewerbegebiet Süd“, hat die Gemeinde Türkenfeld bereits Ende 1988 den Bebauungsplan für das Gebiet „Kreuzstraße“ aufgestellt, um auf diesem Areal Planungsrecht für eine wohnbauliche Nutzung / Entwicklung zu schaffen. Der Bebauungsplan für das Gebiet „Kreuzstraße“ wurde durch das Landratsamt Fürstenfeldbruck mit Bescheid vom 20.09.1993 genehmigt und ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung dieser Genehmigung am 29.10.1993 in Kraft getreten. Hierzu wurden bislang zwei Änderungsverfahren durchgeführt, die ebenfalls bereits rechtsverbindlich sind (1. Änderung rechtsverbindlich seit 15.02.1996, 2. Änderung rechtsverbindlich seit 18.12.2015).

Seit Rechtskraft des Bebauungsplans haben sich auf den Wohnbauflächen im Umfeld der Kreuzstraße in den letzten Jahren / Jahrzehnten bereits zahlreiche Wohngebäude unterschiedlichster Ausprägung (Einzel-, Doppelhaus etc.) angesiedelt, deren Baustrukturen teilweise auch Abweichungen von den Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes erforderlich machten. Insbesondere in jüngster Vergangenheit hat sich gezeigt, dass die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes nicht mehr in allen Punkten zeitgemäß sind. So liegen der Gemeinde für die bislang noch nicht baulich genutzten Grundstücke Flur Nrn. 259/100 und 259/101, Gemarkung Türkenfeld, einige Anfragen vor, die mit den Vorgaben der für diesen Bereich bereits rechtsverbindlichen 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht mehr vereinbar sind. Infolge der bislang eher restriktiv gehandhabten Überbaubarkeit und baulichen Ausnutzung, bietet sich für diese, am Übergang zu benachbarten gewerblichen Bauflächen liegenden Flächen die Möglichkeit einer angemessenen Nachverdichtung und Anpassung an zeitgemäße Vorgaben für eine wohnbauliche Entwicklung. Damit kann auch den allgemeinen Vorgaben nach einer verstärkten Innenentwicklung und Nachverdichtung entsprochen werden.

Aus den genannten Gründen ist der Gemeinderat Türkenfeld zu der

Auffassung gelangt, den Bebauungsplan für das Gebiet „Kreuzstraße“ im Bereich der Grundstücke Flur Nrn. 259/16, 259/100, 259/101, 259/102 und 259/103, jeweils Gemarkung Türkenfeld, neu zu fassen und im Hinblick auf eine angemessene, zeitgemäße bauliche Nachverdichtung anzupassen. Demzufolge hat der Gemeinderat auch bereits das Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplans für das Gebiet „Kreuzstraße“ eingeleitet.

2. Beschreibung des Änderungsgebietes

2.1. Lage und Geltungsbereich

Das Gebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Kreuzstraße“ liegt zwischen der Kreuz- und Weißenhornstraße, im südwestlichen Teil der Ortslage Türkenfeld an der Nahtstelle zum „Gewerbegebiet Süd“.

Es umfasst die Grundstücke Flur Nrn. 259/16, 259/100, 259/101, 259/102 und 259/103, jeweils Gemarkung Türkenfeld. Die überplanten Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Türkenfeld.

Abb. 1: Luftbild Lage Änderungsgebiet, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023

2.2. Größe

Die Gesamtfläche der 3. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Kreuzstraße“ beträgt ca. 0,13 ha. Davon entfallen ca. 0,10 ha auf allgemeine Wohnbauflächen, ca. 0,02 ha auf öffentliche Verkehrsflächen und ca. 0,01 ha auf Versorgungsflächen.

2.3. Topographie und Vegetation

Das Änderungsgebiet fällt von etwa 604,10 m über Normal Null (ü. NN) im Süden auf etwa 603,50 m ü. NN im Norden um etwa 0,60 m ab. Von Westen (604,10 m ü. NN) nach Osten fällt das überplante Areal um etwa 0,40 m ab. Besondere topographische Erhebungen befinden sich nicht im Änderungsbereich.

Infolge der fehlenden Nutzung des Großteils der überplanten, bereits bislang für eine wohnbauliche Nutzung planungsrechtlich gesicherten Flächen hat sich in den letzten Jahren im Zuge der natürlichen Sukzession teilweise Gehölzaufwuchs (Laubbäume und Sträucher jüngeren Alters) entwickelt.

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

2.4. Geologie und Hydrologie

Das gesamte Änderungsgebiet ist Bestandteil einer hochwürmeiszeitlichen Schmelzwasserschotterrinne, in welcher beim Abschmelzen der Gletscher ursprünglich würmeiszeitliche Schmelzwasserschotter zwischen Moränenwällen abgelagert wurden. In diesem nur gering mächtig ausgeprägten Schmelzwasserschotterfeld sind als natürlich anstehende Sedimente würmeiszeitliche Schmelzwasserschotter über Geschiebelehmen anzutreffen. In dem bereits baulich stark vorgeprägten Siedlungsgebiet sind jedoch nur noch bedingt natürliche Untergrundverhältnisse anzutreffen. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind für das Änderungsgebiet keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

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

2.5. Umliegende Strukturen und Nutzungen

Die an das Änderungsgebiet angrenzende Nachbarschaft ist geprägt durch

unterschiedliche Strukturen und Nutzungen:

- im Südwesten, Westen, Norden und Osten durch unterschiedliche, bereits wohnbaulich genutzte Gebäudestrukturen (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser) mit zugehörigen privaten Gartenflächen des Wohngebietes im Bereich „Kreuzstraße“,
- im Südosten durch gewerbliche Bau- und Nutzungsstrukturen des bereits seit Jahren bestehenden „Gewerbegebietes Süd“.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1. Landes- und Regionalplanung

Nach dem aktuellen Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.06.2023) liegt die Gemeinde Türkenfeld in der Region 14 (Region München) im Verdichtungsraum der Metropole München.

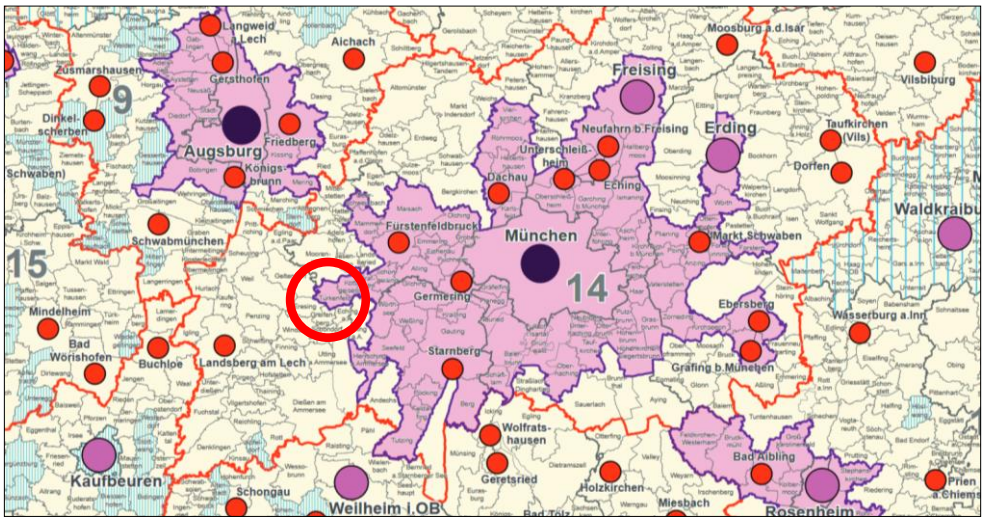


Abb. 2: Auszug aus der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP)

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

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

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

Im Regionalplan München (Region 14) ist die Gemeinde Türkenfeld als Grundzentrum eingestuft. Westlich und nördlich des Gemeindegebietes

erstreckt sich ein bedeutender regionaler Grünzug. Mit der S-Bahn-Strecke verläuft zudem eine bedeutende Infrastruktur mitten durch das Siedlungsgebiet von Türkenfeld und sichert dadurch auch eine sehr gute ÖPNV-Anbindung für das gesamte Gemeindegebiet.

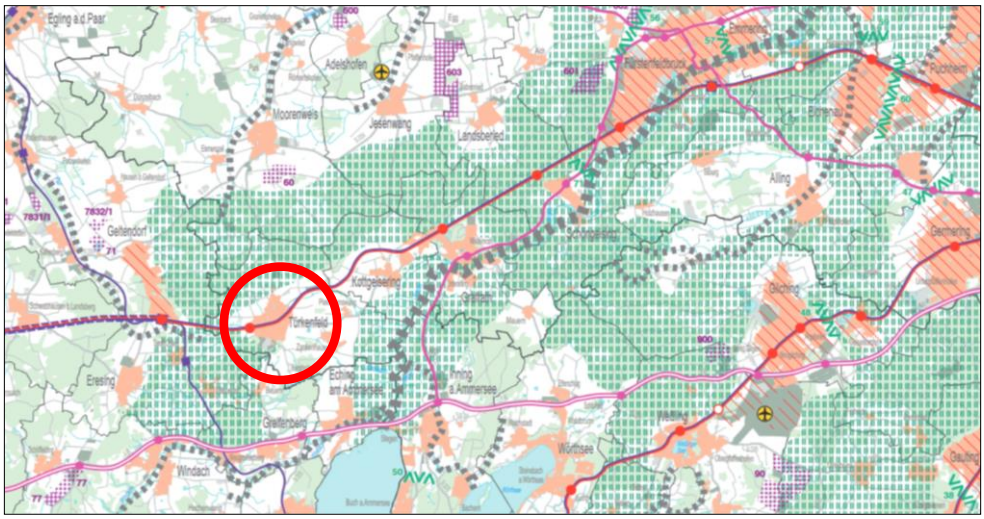


Abb. 3: Auszug Karte 2 „Siedlung und Versorgung“, Regionalplan München (Region 14)

Nach den Vorgaben des Regionalplanes München (Region 14) …

… soll die Siedlungsentwicklung flächensparend erfolgen (G 1.2 RP 14),

… sind bei der Siedlungsentwicklung die infrastrukturellen Erforderlichkeiten und die verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV), zu beachten (Z 1.7 RP 14),

… ist in zentralen Orten, an Schienenhaltepunkten und in den Hauptsiedlungsbereichen eine verstärkte Siedlungsentwicklung zulässig (Z 2.3 RP 14),

… ist verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im ÖPNV, Grundvoraussetzung für die weitere Siedlungsentwicklung (Z 3.1 RP 14),

… sind bei der Siedlungsentwicklung die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d. h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen… (Z.4.1 RP 14).

Mit der geplanten angemessenen wohnbaulichen Neuordnung und Nachverdichtung eines bereits für eine wohnbauliche Entwicklung planungsrechtlich gesicherten Areals kann den Erfordernissen der Landesentwicklung und Raumordnung und den darin genannten Grundsätzen und Zielen grundsätzlich Rechnung getragen werden („Innen- vor Außenentwicklung“).

3.2. Darstellung im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Türkenfeld ist das Änderungsgebiet bereits größtenteils als „Wohnbaufläche“ mit randlichen

„Grünflächen“ nach Süden, zum angrenzenden „Gewerbegebiet“ hin dargestellt. Die bereits bestehenden Straßenflächen der „Kreuzstraße“ und Weißenhornstraße“ sind als „wichtige vorhandene örtliche Straßen“ ausgewiesen.

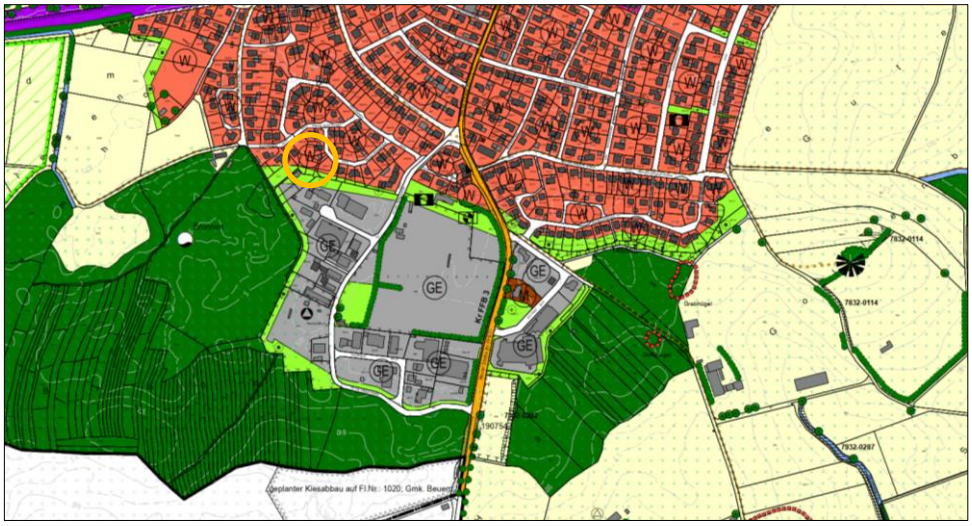


Abb. 4: Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan Gemeinde Türkenfeld, genehmigt 05.06.2020

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Kreuzstraße“ wird die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte, durchgängige Grünfläche deutlich geschmälert. Unabhängig davon kann die Bebauungsplanänderung aufgrund des Maßstabes des Flächennutzungsplanes noch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden (§ 8 Abs. 2 BauGB), zumal die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets dadurch nicht beeinträchtigt wird. Nach Abschluss des Bebauungsplanänderungsverfahrens wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung an die Änderungsplanung angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

3.3. Bauplanungsrechtliche Situation, rechtsverbindliche Bebauungspläne

Für die überplanten Flächen im Südwesten der Ortslage Türkenfeld liegt bereits der seit 29.10.1993 rechtsverbindliche Bebauungsplan für das Gebiet „Kreuzstraße“ vor. Zu diesem Bebauungsplan wurden bislang zwei Änderungsverfahren durchgeführt, die ebenfalls bereits rechtsverbindlich sind (1. Änderung rechtsverbindlich seit 15.02.1996, 2. Änderung rechtsverbindlich seit 18.12.2015). Eine wohnbauliche Nutzung ist im Änderungsgebiet demzufolge bereits im Status quo auf Grundlage der Vorgaben des bestehenden Bebauungsplanes bzw. der hierzu bereits rechtskräftigen Änderungen möglich. Auf den umliegenden Grundstücken ist diese Nutzung in den letzten Jahren bzw. Jahrzehnten auch schon erfolgt.

Mit Inkrafttreten der plangegenständlichen 3. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Kreuzstraße“ wird der rechtskräftige Bebauungsplan für das Gebiet „Kreuzstraße“ einschließlich der bereits bislang hierzu existierenden Änderungen (1. und 2. Änderung), sofern diese innerhalb des Änderungsbereiches liegen, entsprechend geändert.

3.4. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Ein Bebauungsplan für eine Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (bauliche Neuordnung etc.) kann nach § 13a BauGB im sog. beschleunigten Verfahren aufgestellt oder geändert werden. Das Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Kreuzstraße“ wird nach § 13a BauGB im sog. „beschleunigten Verfahren“ durchgeführt, nachdem es sich bei der aktuellen Änderungsplanung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, bei der bereits bislang für eine wohnbauliche Nutzung planungsrechtlich gesicherte Innenareale planerisch neu geordnet und wohnbaulich nachverdichtet werden sollen.

Darüber hinaus werden auch die weiteren Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens bei der aktuellen Änderungsplanung erfüllt:

- Die im gesamten Änderungsgebiet 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 die 3. Änderung des Bebauungsplanes 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.

4. Ziele der Änderungsplanung

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans für das Gebiet „Kreuzstraße“ sollen die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des seit 29.10.1993 rechtskräftigen Bebauungsplans für das Gebiet „Kreuzstraße“ einschließlich der hierzu zwischenzeitlich bereits rechtskräftigen 1. und 2. Änderung auf eine angemessene, zeitgemäße wohnbauliche Nachverdichtung abgestellt werden. Letztendlich sollen mit der 3. Änderung des Bebauungsplans etwas

mehr Möglichkeiten zu einer wohnbaulichen Nutzung (Nachverdichtung) der bereits bestehenden Siedlungsflächen (Nutzung vorhandener Potentiale) generiert werden und somit den landes- und regionalplanerischen Vorgaben (Innen- vor Außenentwicklung, Nachverdichtung im Innenbereich) entsprechend Rechnung getragen werden.

Trotz der angestrebten Nachverdichtung sollen aber auch künftig auf den überplanten Flächen die bislang maßgebenden Charakteristika des umliegenden Wohngebietes weitestgehend beibehalten werden. Hinsichtlich der bereits vorhandenen Erschließungsstrukturen und der bereits vorliegenden Nutzungsstruktur („allgemeines Wohngebiet“) der überplanten Flächen wird sich mit der 3. Änderung des Bebauungsplans für das Gebiet „Kreuzstraße“ keine Veränderung ergeben.

Mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, den überbaubaren Grundstücksflächen, der Gestaltung der Gebäude etc. kann im Südwesten der Ortslage Türkenfeld eine städtebaulich angemessene und mit dem hier an der Nahstelle zwischen Wohnen und Gewerbe bereits vorhandenen Ortsbild verträgliche Nachverdichtung der überplanten Grundstücksflächen sichergestellt werden.

4.1. Art der baulichen Nutzung

Für den gesamten Änderungsbereich wird entsprechend der Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplans für das Gebiet „Kreuzstraße“ auch weiterhin eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) getroffen. Die zulässigen Nutzungen nehmen dabei auch weiterhin weitestgehend auf den Nutzungskatalog des § 4 der BauNVO Bezug.

Lediglich die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sollen auch weiterhin im Änderungsgebiet nicht zugelassen werden. Die Änderungsplanung orientiert sich hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung damit auch weiterhin an den Vorgaben des im Änderungsgebiet bereits geltenden Planungsrechtes (rechtskräftiger Bebauungsplan einschließlich rechtskräftiger 1. und 2. Änderung hierzu).

4.2. Maß der baulichen Nutzung, Gebäudetypen

Mit den Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung wird sichergestellt, dass für die überplanten Wohnbaugrundstücke künftig eine angemessene Nachverdichtung möglich ist, die mit den bereits bestehenden Baustrukturen an der Nahtstelle zwischen Wohnen und Gewerbe künftig auch noch städtebaulich verträglich ist. Das Maß der baulichen Nutzung wird im Änderungsgebiet

vorwiegend durch die Festlegung der zulässigen Grundfläche (GR, Höchstmaß) bestimmt. Darüber hinaus wird für das Änderungsgebiet die maximal zulässige Wand- (WH) und Firsthöhe (FH) neuer Gebäude festgelegt.

Für die geplante angemessene wohnbauliche Nachverdichtung des Änderungsgebietes durch zwei neue Wohngebäude wird künftig eine Grundfläche (GR) von maximal 140 m² je festgelegter Bauraum festgesetzt. Bezogen auf die als allgemeines Wohngebiet ausgewiesene Fläche (ca. 0,10 ha) entspricht dies künftig einer GRZ von ca. 0,28 für das gesamte Änderungsgebiet. Damit kann künftig für das Änderungsgebiet eine der Lage an der Schnittstelle zwischen Wohnen und Gewerbe angemessene bauliche Dichte gewährleistet werden, bei welcher der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegte Orientierungswert für die überbaubare Grundstücksfläche in allgemeinen Wohngebieten (GRZ 0,4) auch künftig noch deutlich unterschritten wird.

Mit der Überschreitungsmöglichkeit (um maximal 75 %) der festgesetzten Grundfläche durch die Hinzurechnung der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche kann auch für diese Anlagen im Änderungsgebiet künftig ein angemessenes Nachverdichtungspotenzial gesichert werden. Selbst mit dieser zugelassenen Überschreitungsmöglichkeit wird im Änderungsgebiet aber auch künftig noch sichergestellt, dass die nach BauNVO in allgemeinen Wohngebieten für diese Anlagen regelmäßig als Indiz für eine noch verträgliche Überschreitung hingenommene Gesamtgrundfläche (GRZ II) von 0,6 auch künftig auf den überplanten Flächen noch unterschritten wird (mögliche GRZ II bezogen auf gesamtes Änderungsgebiet ca. 0,49).

Mit einer maximal zulässigen Wandhöhe (WH) von 5,0 m und einer maximal zulässigen Firsthöhe (FH) von 9,5 m sowie einem steilgeneigten Satteldach (35° bis 43°) wird im Änderungsgebiet ein Gebäudetypus gesichert, der in ähnlicher Form bereits bislang auf den überplanten Flächen zulässig ist.

Mit den im Änderungsgebiet getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird ein der Lage an der Nahtstelle zwischen Wohnen und Gewerbe angemessenes Nachverdichtungs- / Entwicklungspotential auf den wohnbaulichen Nutzflächen im Hinblick auf deren künftige bauliche Dichte und Gebäudekubatur gesichert.

4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Mit der für das Änderungsgebiet festgelegten offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) können zu große, mit der Umgebungsbebauung nicht in Einklang zu bringende Gebäudestrukturen auf den überplanten Flächen künftig vermieden werden.

Die überbaubaren Grundstückflächen werden im Änderungsgebiet auch weiterhin durch Baugrenzen bestimmt. Im Vergleich zu den Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bzw. der bereits rechtsverbindlichen 1. und 2. Änderung hierzu, werden für die Bauwerber auf den überplanten Grundstücksflächen künftig zwei separate Bauräume zur Verfügung gestellt, die letztlich eine Umsetzung von zwei eigenständigen Einzelhäusern im Änderungsgebiet ermöglichen.

Die Geltung der Abstandsflächenvorgaben des Art. 6 BayBO in Verbindung mit der gemeindlichen Abstandsflächensatzung im Änderungsgebiet ist textlich festgesetzt, so dass auch bei der anvisierten angemessenen Nachverdichtung den gesetzlichen Anforderungen an eine ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung weiterhin Rechnung getragen werden kann. Demnach können auch im Vollzug der 3. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Kreuzstraße“ künftig gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Änderungsgebiet und dessen Umfeld gewährleistet werden.

4.4. Begründung weiterer Festsetzungen

4.4.1. Mindestgrundstücksgröße, Anzahl der Wohnungen

Mit der Beschränkung der Mindestgrundstücksgröße von künftigen wohnbaulich genutzten Grundstücken soll trotz der angestrebten wohnbaulichen Nachverdichtung eine zu kleinteilige Aufteilung des Änderungsgebietes vermieden werden.

Auch die vorgenommene Regelung zur Beschränkung der Anzahl zulässiger Wohnungen im Änderungsgebiet trägt dieser Zielsetzung Rechnung, zumal eine zu starke Zunahme der Wohnungsanzahl auch mit weiteren nachteiligen Auswirkungen (höhere Anzahl an Stellplätzen, höhere Verkehrsbelastung etc.) im Änderungsgebiet und dessen Umfeld verbunden wäre. Bei der vorgenommenen Beschränkung auf eine Wohnung je angefangener 250 m² privater Grundstücksfläche wären im Änderungsgebiet künftig maximal 4 Wohnungen realisierbar.

4.4.2. Höhenlage, Bezugspunkte

Durch den für die Oberkante der Erdgeschossfertigfußböden (EG-FFH) der neuen Häuser auf dem überplanten Areal getroffenen Höhenbezug auf das natürliche Geländeniveau wird sichergestellt, dass die bestehenden topographischen Verhältnisse im Änderungsgebiet auch bei Umsetzung einer wohnbaulichen Nachverdichtung weiterhin gewahrt bleiben. Die Vorgaben zur Wand- (WH) und Firsthöhe (FH) werden in der Folge auf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (EG-FFH) der neuen Gebäude bezogen. Mit den Vorgaben zur Höhenlage und den jeweiligen Bezugspunkten wird auch eine eindeutige Prüffähigkeit der Höhenentwicklung bei Umsetzung der

baulichen Entwicklungen gewährleistet.

4.4.3. Gestaltung, Einfriedungen

Die gestalterischen Festsetzungen zur Dachausbildung sind erforderlich, um auch bei einer angemessenen, wohnbaulichen Nachverdichtung weiterhin eine ortstypische, mit den bereits bestehenden Gebäudestrukturen im Wohngebiet „Kreuzstraße“ und dessen Umfeld („Gewerbegebiet Süd“ etc.) vereinbare Gestaltung neuer Wohngebäude gewährleisten zu können. Bereits vorhandene, bekannte gestalterische Merkmale werden sinnvoll fortgeführt, während auf nicht mehr zeitgemäße Vorgaben (Vorgaben zu Fensterflächen, Dachflächenfenstern etc.) künftig verzichtet wird.

Mit den getroffenen Vorgaben zur Höhe (maximal 1,2 m) und Gestaltung der Einfriedung der künftigen Wohngrundstücke gegenüber den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen bzw. sonstigen Nachbargrundstücken soll eine hohe Freiraumqualität gesichert werden. Hierbei werden gestalterische Elemente berücksichtigt (Holzlatten-, Metallstabgitter- oder -mattenzäune), die sich bereits auf den umliegenden Grundstücken finden. Zu massive und vollflächige Einfriedungen sollen auch künftig vermieden werden.

Mit der Beschränkung von Aufschüttungen oder Abgrabungen (maximal 1,0 m) soll künftig eine zu starke Veränderung der natürlichen Topografie des Änderungsgebietes vermieden werden. Geringfügige Angleichungen des natürlichen Geländeniveaus an die neuen Gebäudestrukturen bleiben damit aber auch nach wie vor möglich.

4.4.4. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

Zur Vermeidung ortsbildstörender Einbauten in den Randbereichen des Änderungsgebietes werden oberirdische Garagen und Carports sowie Nebengebäude nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der eigens hierfür festgesetzten Flächen („Ga“) zugelassen. Lediglich Nebengebäude (Gartenhaus, Gerätehaus etc.) bis zu einer maximalen Grundfläche von 10 m² und offene, ebenerdige Stellplätze dürfen künftig auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen umgesetzt werden, wobei die Zulässigkeit von offenen, ebenerdigen Stellplätzen nur auf den Bereich des Vorgeleges zwischen der Flucht der östlichen Baugrenzen und der öffentlichen Verkehrsfläche (Flur Nr. 259/16) beschränkt wird. Damit kann eine willkürliche Anordnung derartiger Stellplätze auf den einzelnen Grundstücksflächen vermieden werden.

Die Gestaltung von Garagen, Carports und Nebengebäude orientiert sich auch künftig an den zugehörigen Hauptgebäuden (Satteldach etc.). Alternativ wird für diese Gebäude aber auch die Ausbildung eines extensiv begrünten Flachdaches (≤ 5°) zugelassen.

Mit der geforderten Einhausung oder Eingrünung von Stellplätzen für Abfall- und Wertstoffbehälter werden störende bauliche Anlagen in den Freiflächen

um die neuen Wohngebäude weitestmöglich vermieden. Dieser Zielrichtung trägt auch die geforderte unterirdische Verlegung von Ver- und Entsorgungsinfrastruktur bei. Zudem entspricht diese Vorgabe auch den gängigen technischen Standards bei der Verlegung dieser Anlagen.

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

Infolge der geplanten Nutzung als allgemeines Wohngebiet sind im Änderungsgebiet keine Werbeanlagen zulässig. Lediglich für die auch in Wohngebäuden im Sinne des § 13 BauNVO möglichen Berufe / Gewerbezweige (Versicherungsagentur etc.) soll in geringem Umfang (Ansichtsfläche maximal 0,50 m²) die Möglichkeit einer Präsentation eingeräumt werden.

4.5. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsgebietes für den MIV (motorisierter Individualverkehr) wird auch weiterhin über die im Änderungsgebiet liegende öffentliche Verkehrsfläche und die nachfolgenden Erschließungsstraßen (Weißenhornstraße, Kreuzstraße etc.) gewährleistet, die im Zuge der Bebauungsplanänderung keine Veränderung erfahren. Infolge der aktuellen Änderung ist auch kein Erfordernis zur Errichtung neuer öffentlicher Erschließungsstraßen gegeben. Um die Nutz-/Überfahrbarkeit der westlichen Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 259/103 für Hinterlieger sicherstellen zu können, werden diese Flächen mit „Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Hinterlieger“ belegt.

Die Unterbringung des gesamten ruhenden Verkehrs (Bewohner, Besucher etc.) der künftigen Wohnnutzung muss auch weiterhin nach den Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung auf den einzelnen privaten Grundstücken erfolgen.

Die fußläufige Erschließung künftig wohngenutzter Gebäude im Änderungsgebiet ist ebenfalls bereits durch die umliegenden öffentlichen Straßen und die teilweise entlang dieser verlaufenden Fußwege sichergestellt, die im Zuge der 3. Änderung keine Veränderung erfahren. Die Radfahrer werden auf den umliegenden Straßen mit dem MIV auf der Fahrbahn geführt, wodurch auch künftig eine angemessene Erreichbarkeit des Änderungsgebietes für Radfahrer gesichert ist.

Für die ÖPNV-Erschließung (u. a. S-Bahn-Haltepunkt in fußläufiger Entfernung) der überplanten Flächen ergibt sich ebenfalls keine Veränderung.

5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Änderungsbereiches mit Wasser, Strom, Telekommunikation etc. sowie die Abwasserentsorgung ist über die bereits in den umliegenden Straßen (Weißenhornstraße, Kreuzstraße etc.) anliegenden Leitungen und Kanäle gewährleistet.

Das im Änderungsgebiet anfallende Niederschlagswasser soll auch künftig vor Ort zur Versickerung gebracht werden. Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Aufgrund der Erfahrungen aus der Umgebung ist davon auszugehen, dass im Änderungsgebiet eine schadlose Niederschlagswasserbeseitigung über eine Versickerung vor Ort möglich ist.

Über die umliegenden Straßen ist auch eine ordnungsgemäße Müllentsorgung durch die Entsorgungssysteme des Landkreises Fürstenfeldbruck gewährleistet. Die Abfallbehältnisse sind am Abholtag am Straßenrand der Weißenhornstraße bereit zu stellen.

6. Umweltbelange

6.1 Allgemein

Das Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Kreuzstraße“ wird entsprechend § 13a BauGB im sogenannten beschleunigten Verfahren durchgeführt, nachdem die Voraussetzungen hierfür gegeben sind (siehe Kapitel 3.4). Vor diesem Hintergrund ist eine weitergehende Prüfung der Umweltverträglichkeit für die Änderungsplanung nicht erforderlich. Eine Umweltverträglichkeits- bzw. Umweltprüfung ist daher nicht durchzuführen.

Unabhängig davon wurden die betroffenen Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in der Abwägung und Auseinandersetzung mit der Änderungsplanung und der damit teilweise verbundenen wohnbaulichen Neuordnung / Nachverdichtung des Änderungsbereiches berücksichtigt. Bei dem angewendeten beschleunigten Verfahren wird von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB, bei der Beteiligung der Öffentlichkeit von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Zudem sind auch die Vorschriften über die Überwachung gemäß § 4c BauGB („Monitoring“) im vorliegenden Fall nicht anzuwenden.

6.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im Änderungsbereich waren vor der aktuellen Änderungsplanung bereits Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild grundsätzlich planungsrechtlich zulässig (rechtsverbindlicher Bebauungsplan für das Gebiet „Kreuzstraße“). Auch wenn diese Nutzungen in den vergangenen Jahren noch nicht umgesetzt wurden, könnten im Änderungsgebiet bereits jetzt Wohngebäude mit entsprechend versiegelten bzw. teilversiegelten Flächen realisiert werden.

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

6.3. Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanänderungsverfahrens 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. Der Änderungsbereich fungiert generell als Teilhabitat für typische Arten des Siedlungsgebietes. Für das Änderungsgebiet liegen derzeit keine Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potenzielle FFH-Lebensräume vor. Zudem werden die überplanten Flächen bereits durch bestehende Wohnbau-, Gewerbeflächen sowie öffentliche Verkehrsflächen (Weißenhornstraße, Kreuzstraße etc.) geprägt. Das Änderungsgebiet weist damit bereits eine gewisse technische Vorprägung auf und ist zudem schon jetzt auf Grundlage der Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes für das Gebiet „Kreuzstraße“ (einschließlich 1. und 2. Änderung hierzu) jederzeit wohnbaulich nutzbar.

Im Zuge der Umsetzung der geplanten wohnbaulichen Nachverdichtung ist demzufolge nicht davon auszugehen, dass die Lebensstätten der (potenziell) betroffenen Tierarten wesentlich beeinträchtigt werden, zumal deren Funktionalität im umliegenden Siedlungsgebiet auch weiterhin gewahrt bleibt. Nachdem auch eine direkte Tötung von Individuen der (potenziell) betroffenen Arten im Zuge der geplanten wohnbaulichen Nachverdichtung äußerst unwahrscheinlich ist, sind insgesamt keine nachteiligen Auswirkungen auf die jeweiligen Populationen möglicherweise betroffener Arten zu erwarten. Ein Ausnahmeerfordernis gemäß § 45 Bundesnaturschutzgesetz

(BNatSchG) ist unter diesen Voraussetzungen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Änderungsplanung nicht entgegen.

6.4. Luft, Klima, Schallimmissionen

Die lufthygienische Situation im Änderungsbereich wird sich nach Umsetzung der Änderungsplanung kaum verändern, zumal bereits bisher eine wohnbauliche Entwicklung auf den überplanten Flächen möglich ist.

Infolge der Lage innerhalb des bereits bestehenden Wohngebietes „Kreuzstraße“ an der Nahstelle zum „Gewerbegebiet Süd“ kommt dem überplanten Areal klimatisch keine besondere Bedeutung für das Klima in der Ortslage Türkenfeld zu. Mit Umsetzung der geplanten wohnbaulichen Nachverdichtung wird sich demnach keine wesentliche Veränderung der klimatischen Situation im Bereich der Ortslage Türkenfeld einstellen.

Infolge der aktuellen Änderungsplanung sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine nachteiligen Lärmauswirkungen durch die geplante wohnbauliche Nachverdichtung auf schutzbedürftige Wohn- oder sonstige Nutzungen im unmittelbaren Umfeld des Änderungsbereiches zu erwarten.

Südöstlich des Änderungsbereiches befinden sich die gewerblichen Nutzflächen des „Gewerbegebietes Süd“. Bei dem überplanten Areal selbst handelt es sich grundsätzlich um Flächen, für die eine wohnbauliche Entwicklung nach dem geltenden Planungsrecht (rechtsverbindlicher Bebauungsplan für das Gebiet „Kreuzstraße“) bereits im Status quo jederzeit möglich wäre. Im Zuge der geplanten Änderung ergibt sich für diese Flächen damit kein höherer Schutzstatus, nachdem diese auch künftig wieder wohnbaulich genutzt werden sollen. Unabhängig davon wurde infolge der unmittelbaren Nachbarschaft des Änderungsgebietes zu den gewerblichen Nutzflächen des „Gewerbegebietes Süd“ eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Ingenieurbüro Greiner, Bericht Nr. 224034 / 2 vom 20.03.2024) durchgeführt. Im Ergebnis dieser Untersuchung hat sich gezeigt, dass die maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete innerhalb des Änderungsgebietes auch künftig eingehalten werden können. Für die geplanten Wohngebäude sind demzufolge keinerlei Schallschutzmaßnahmen etc. erforderlich. Auch werden die in Nachbarschaft des Änderungsgebietes ansässigen Unternehmen durch die Änderungsplanung bei der Ausübung ihrer gewerblichen Tätigkeit nicht weiter eingeschränkt.

6.5. Fläche, Bodenschutz

Das überplante Areal fungiert planungsrechtlich bereits jetzt als innerörtliches Siedlungsgebiet (Wohngebiet) und ist durch zahlreiche wohnbauliche und sonstige Gebäudestrukturen im unmittelbaren Umfeld geprägt. Bei

Nichtdurchführung der Änderungsplanung wäre eine wohnbauliche Nutzung des gesamten Areals auch weiterhin auf Grundlage der Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes für das Gebiet „Kreuzstraße“ einschließlich der hierzu bereits rechtskräftigen Änderungen möglich.

Mit Umsetzung der geplanten maßvollen wohnbaulichen Nachverdichtung gehen im Änderungsbereich bislang offene Bodenflächen zwar künftig in einem geringfügig höheren Umfang als bei Umsetzung einer Wohnbebauung nach geltendem Planungsrecht verloren, andererseits trägt die Änderungsplanung aber den allgemeinen Vorgaben nach einer verstärkten Innenentwicklung und Nachverdichtung vollumfänglich Rechnung. Die im Zuge der Änderungsplanung realisierbare, maßvolle wohnbauliche Nachverdichtung könnte andererseits nur durch eine Entwicklung von Flächen auf der sog. „grünen Wiese“ gewährleistet werden. Im Rahmen ihrer bauleitplanerischen Abwägung räumt die Gemeinde Türkenfeld im vorliegenden Fall einer maßvollen wohnbaulichen Arrondierung innerhalb des bestehenden Wohngebietes „Kreuzstraße“ einen höheren Stellenwert ein.

6.6. Denkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen innerhalb des Änderungsbereiches weder Kulturgüter noch besondere sonstige Sachgüter vor.

Generell unterliegen Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen 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.

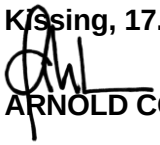
7. Städtebauliche Statistik

Fläche	**Gesamter Geltungsbereich**	
	in ha	**in %**
Baugebiete	**0,10**	**76,9**
- Allgemeines Wohngebiet	0,10	76,9
Verkehrsflächen	**0,02**	**15,4**
- Straßenverkehrsflächen, öffentlich	0,02	15,4
Sonstige Flächen	**0,01**	**7,7**
- Versorgungsflächen	0,01	7,7
Gesamtfläche	**0,13**	**100,0**

8. In-Kraft-Treten

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Kreuzstraße“ tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Aufgestellt:
Kissing, 17.07.2024



ARNOLD CONSULT AG