- Teil C -

Gemeinde Türkenfeld

Landkreis Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan
Gewerbegebiet „An der Kälberweide II“

B E G R Ü N D U N G

vom 12.06.2024

Fassung vom:
23.10.2024 (Satzungsbeschluss)

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 4
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 15
4.5 Bodenschutz 15
4.6 Verkehrliche Erschließung 16

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 20

8. In-Kraft-Treten 21

Begründung zum Bebauungsplan Gewerbegebiet „An der Kälberweide II“ der Gemeinde Türkenfeld vom 23.10.2024 (Satzungsbeschluss).

Verfasser: ARNOLD CONSULT AG
Bahnhofstraße 141
86438 Kissing

1. Anlass für die Planung

Im südwestlichen Teil der Ortslage Türkenfeld sind die entlang der Straßen „An der Kälberweide“ bzw. „Am Brand“ in den vergangenen Jahren bereits planungsrechtlich gesicherten gewerblichen Nutzflächen (Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“, Bebauungsplan Gewerbegebiet „An der Kälberweide“) zwischenzeitlich nahezu vollständig bebaut bzw. veräußert. Lediglich die bislang noch durch den Hundesportverein Türkenfeld genutzte, unmittelbar an der Straße „An der Kälberweide“ anliegende Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 285, Gemarkung Türkenfeld, weist im räumlichen Zusammenhang noch keine derartige Nutzung auf. Dieses Hundesportgelände soll nun in naher Zukunft auf Flächen außerhalb der Ortslage Türkenfeld verlagert werden. Hierfür hat die Gemeinde bereits die entsprechenden Baugenehmigungs- und sonstigen Verfahren angeschoben, so dass mit einem zeitnahen Beginn der erforderlichen Bauarbeiten / Verlagerung gerechnet werden kann.

Nach Verlagerung des Hundesportgeländes sollen die aktuell noch für den Hundesport genutzten Flächen des Grundstückes Flur Nr. 285 unmittelbar östlich der Straße „An der Kälberweide“ (ca. 4.000 m²) ebenfalls für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung gestellt werden. Mit der gewerblichen Aktivierung dieses letzten Bausteines können die entlang der Straße „An der Kälberstraße“ bereits vorhandenen gewerblichen Nutzflächen auch östlich dieser Straße endgültig baulich zusammengeführt werden.

Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser geplanten gewerblichen Abrundung hat der Gemeinderat Türkenfeld in der Sitzung am 20.03.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „An der Kälberweide II“ beschlossen. Dieser Bebauungsplan soll zur langfristigen Sicherung der geplanten gewerblichen Abrundung 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 verbleibenden Bereich östlich der Straße „An der Kälberweide“ dienen.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „An der Kälberweide II“ befindet sich im Südwesten der Ortslage Türkenfeld, westlich der Sportanlage Türkenfeld unmittelbar an der Straße „An der Kälberweide“. Es umfasst eine bislang noch durch den Hundesportverein Türkenfeld genutzte Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 285 und das Grundstück Flur Nr. 285/6, jeweils 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.

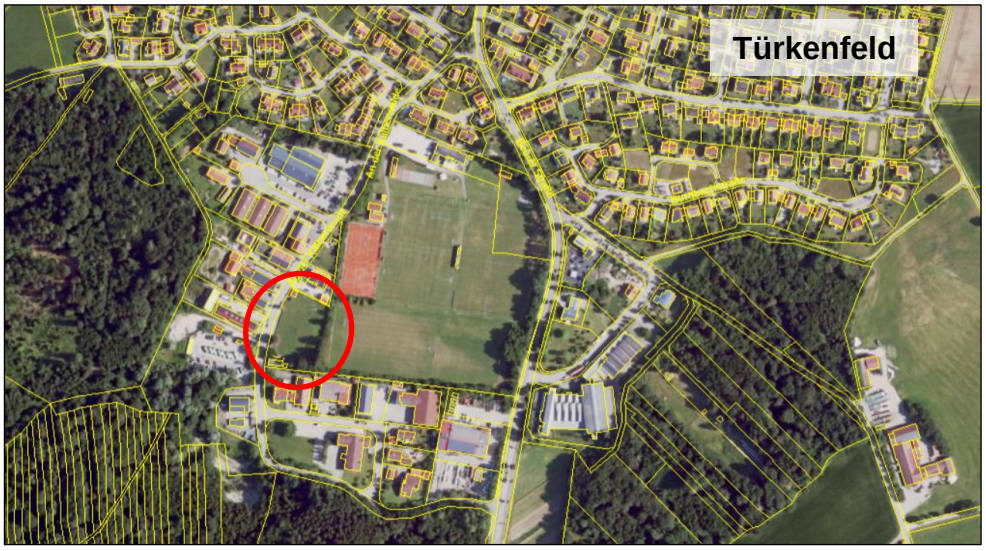


Abb. 1: Luftbild Lage Plangebiet © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

2.2 Größe

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt ca. 0,49 ha. Davon entfallen ca. 0,41 ha auf die geplanten gewerblichen Bauflächen (GE) und ca. 0,08 ha auf bereits bestehende öffentliche Verkehrsflächen („An der Kälberweide“).

2.3 Topographie und Vegetation

Das gesamte überplante Areal fällt von einem mittleren Höhenniveau von etwa 600,0 m ü. NHN an der Straße „An der Kälberstraße“ im Westen nach Osten hin auf ein mittleres Höhenniveau von etwa 599 m ü. NHN geringfügig um etwa 1 m ab.

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. Entlang der Straße „An der Kälberweide“ und auf der Fläche wurden

in der Vergangenheit einige Ziergehölze bzw. Nadelgehölze umgesetzt. Lediglich im südwestlichen Teilbereich der Fläche existiert ein Laubbaum am Straßenrand, der auch weiterhin erhalten werden soll. Östlich der gewerblich zu entwickelnden Flächen grenzen außerhalb des Planumgriffes lineare Baum-/Strauchstrukturen im Bereich eines etwas tiefer liegenden Fußballfeldes des Sportvereins Türkenfeld unmittelbar an das Plangebiet an, deren Fortbestand mit der Entwicklung der gewerblichen Bauflächen nicht gefährdet ist. Biotopgeschützte oder anderweitig unter Schutz stehende Gehölz- oder Vegetationsstrukturen bzw. besondere Landschaftsbestandteile sind im Bereich des Plangebietes und dessen Umfeld im Status quo 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 erneut PAKs in hoher Konzentration bis in eine Tiefe von etwa 4,4 m nachgewiesen. Aufgrund der Ergebnisse und der Gefahr einer Grundwasserverunreinigung wurde anschließend im Jahre 1999 eine Grundwassermessstelle errichtet. Im Grundwasser konnten aber 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.

Im Zusammenhang mit der gewerblichen Entwicklung der unmittelbar nördlich angrenzenden Flächen (Bebauungsplan Gewerbegebiet „An der Kälberweide“) hat die Gemeinde Türkenfeld zur genauen Erkundung und Begutachtung des Baugrundes sowie Erfassung möglicher Auffüllungen bereits die Crystal Geotechnik GmbH mit der Durchführung einer entsprechenden Untersuchung beauftragt (Baugrunderkundung / Baugrundgutachten / Bodenschutzrechtliche Beurteilung vom 10. Dezember 2019), in welcher auch der nördliche Teil des Plangebietes des plangegenständlichen Bebauungsplan betrachtet wurde. Bei den hierbei durchgeführten Bohrungen wurden vorwiegend bindige Auffüllungen mit unterschiedlichen Mächtigkeiten und teilweise mineralischen Fremdbeimengungen erkundet. Im Rahmen der durchgeführten chemischen Analysen (u.a. orientierende Untersuchung zum Wirkungspfad Boden-Grundwasser) wurden teilweise auch über dem Hilfswert 1 liegende Schadstoffkonzentrationen (PAK, Kohlenwasserstoffe) festgestellt, so dass eine Grundwassergefährdung zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht

vollumfänglich ausgeschlossen werden kann. Auf Empfehlung des Fachgutachters sind demzufolge im Rahmen der Umsetzung von nachfolgenden Bauvorhaben durch die jeweiligen 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 ist ein Erfordernis zur Durchführung von Bodenluftuntersuchungen nicht zwingend gegeben, nachdem die bislang durchgeführten Untersuchungen keine Hinweise auf die Entstehung von Deponiegasen lieferten.

Im Rahmen der durchgeführten Baugrundbegutachtung wurden auch die hydrogeologischen Verhältnisse 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 Norden durch die in den letzten Jahren entstandenen gewerblichen Gebäude- und Nutzungsstrukturen des Gewerbegebietes „An der Kälberweide I“,
- im Osten durch eine lineare Baum-/Strauchstruktur an die sich ein etwas tieferliegendes Fußballfeld des Sportvereins Türkenfeld anschließt,
- im Süden durch weitere bestehende Gewerbebetriebe mit großmaßstäblichen Gebäudestrukturen und großflächig versiegelten Hofflächen nördlich und südlich der Straße „Am Brand“ (Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“).

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Regional- und Landesplanung

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023) liegt die Gemeinde Türkenfeld in der Region 14 (Region München) im Verdichtungsraum der Metropole München.

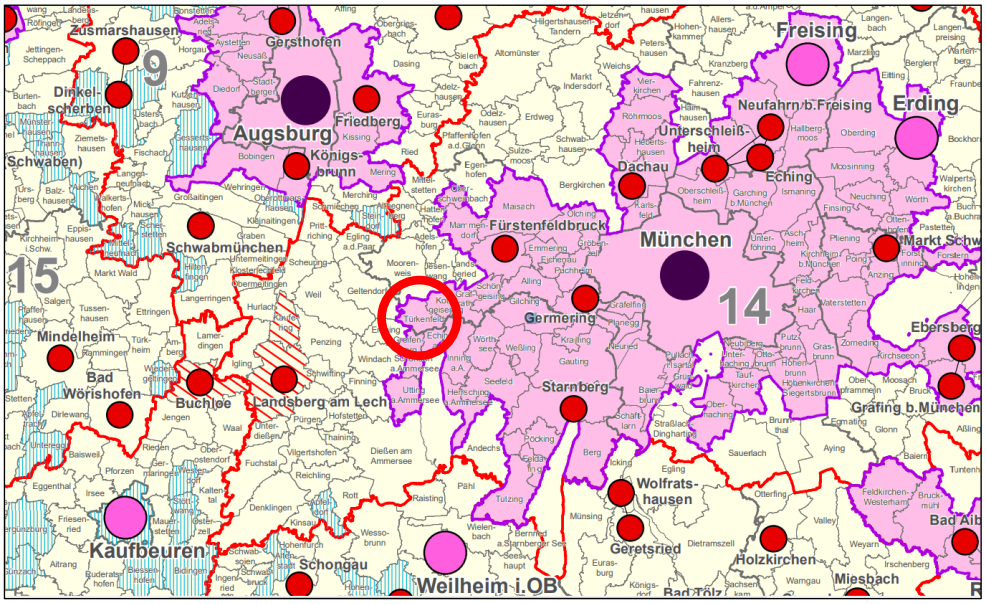


Abb. 2: Auszug aus der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP 2023)

Nach Grundsatz (G) 2.2.7. LEP 2023 sollen die Verdichtungsräume so entwickelt und geordnet 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 Grundsatz (G) 3.1.2. LEP 2023 *soll die Ausweisung neuer Siedlungsflächen vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen.*

Nach Ziel (Z) 3.2. LEP 2023 *sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen.*

Nach Ziel (Z) 3.3. LEP 2023 *sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.*

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.

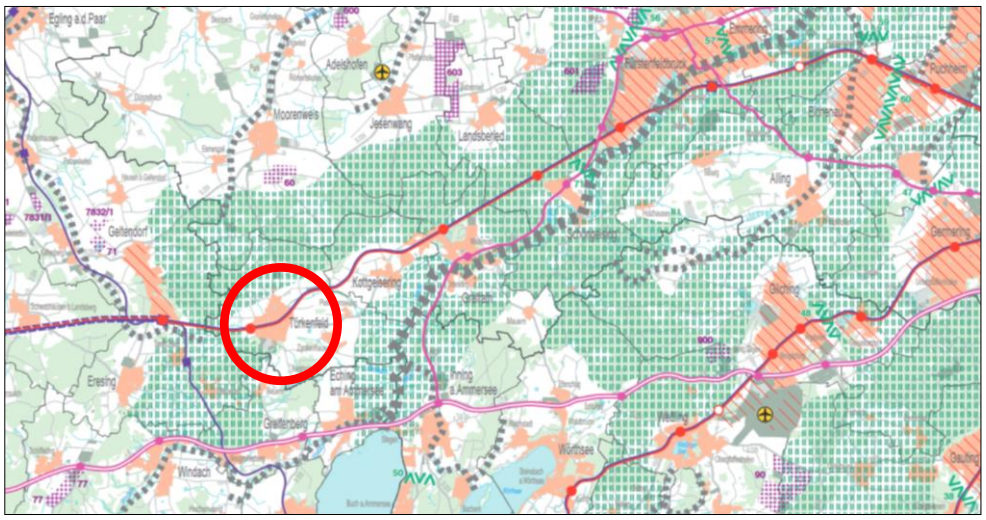


Abb. 3: Auszug Karte 2 „Siedlung und Versorgung“, Regionalplan München (Region 14)

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),…

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

3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

In der vom Landratsamt Fürstenfeldbruck am 05.06.2020 genehmigten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Türkenfeld ist das Plangebiet als „Grünfläche“ mit einigen wenigen „vorhandenen Bäumen“ und teilweise „vorhandener Schutz- und Leitpflanzung“ im Randbereich dargestellt. Die Verkehrsflächen der Straße „An der Kälberweide“ sind als „wichtige vorhandene örtliche Straße“ ausgewiesen. 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 derzeit nicht aus den Darstellungen der genehmigten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Türkenfeld entwickelt werden.

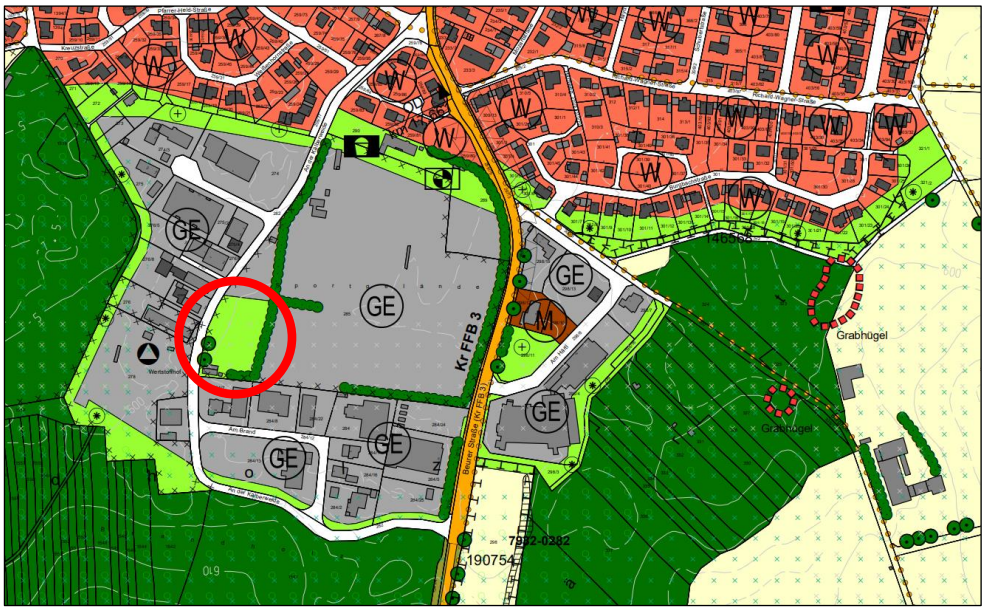


Abb. 4: Auszug Fortschreibung Flächennutzungsplan der Gemeinde Türkenfeld, genehmigt 05.06.2020

Nachdem die geordnete städtebauliche Entwicklung des südlichen Ortsgebietes Türkenfeld durch die vorgesehene Planung infolge von mehreren vergleichbaren Strukturen im unmittelbaren Umfeld (gewerbliche Strukturen westlich der Straße „An der Kälberweide“ sowie südlich und nördlich der Straße „Am Brand“, Gewerbegebiet „An der Kälberweide I“ etc.) aber nicht beeinträchtigt wird, kann der Flächennutzungsplan nach Abschluss des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Gewerbegebiet „An der Kälberweide II“ im Wege einer Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst werden. In diesem Zusammenhang wird das Plangebiet im Flächennutzungsplan zukünftig wie die unmittelbar südlich und nördlich angrenzenden Flächen ebenfalls als „Gewerbegebiet“ dargestellt.

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“ bzw. der rechtsverbindlichen 1. Änderung hierzu und ist in diesen auch bereits als „öffentliche Verkehrsfläche“ planungsrechtlich gesichert. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „An der Kälberweide II“ wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“ einschließlich der ebenfalls rechtsverbindlichen 1. Änderung hierzu in dem überplanten Bereich aufgehoben.

Unmittelbar nördlich des Plangebietes grenzt zudem der rechtsverbindliche Bebauungsplan Gewerbegebiet „An der Kälberweide“ an, der durch die aktuelle Planung aber nicht tangiert wird. Die Zielsetzung dieses Bebauungsplanes

liegt in der planungsrechtlichen Sicherung einer gewerblichen Entwicklung auf den nördlich zum Plangebiet des plangegenständlichen Bebauungsplanes liegenden Flächen.

3.4 Beschleunigtes Verfahren

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „An der Kälberweide II“ wird nach § 13 a BauGB im sog. „beschleunigten Verfahren“ durchgeführt. Bei der überplanten Fläche handelt es sich um eine bereits seit Jahren durch den Hundesportverein genutzten Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 285 unmittelbar an der Straße „An der Kälberweide“. Diese Fläche ist bereits partiell mit Gebäuden überbaut und mit sonstigen technischen Gerätschaften überstellt. Zudem sind an der Straße „An der Kälberweide“ bereits mehrere Stellplätze für Kfz ausgebildet. Die gesamte gewerblich zu entwickelnde Fläche liegt sowohl im Norden (Gewerbegebiet „An der Kälberweide I“) als auch im Süden (Gewerbegebiet Süd) unmittelbar an bereits gewerblich genutzte Grundstücksflächen an. Im Westen folgen auf den Straßenraum der Straße „An der Kälberweide“ in großen Umfang ebenfalls gewerblich genutzte Grundstücksflächen, welche auch Bestandteil des „Gewerbegebietes Süd“ sind. Im Osten ist für das überplante Areal durch die bestehende Gehölzstruktur und die Topographie eine klare Zäsur zu der benachbarten, tiefer liegenden Sportanlage des Sportvereins Türkenfeld gegeben. Zu den nördlich, westlich und südlich angrenzenden gewerblichen Strukturen liegt für die überplante Fläche ein klarer „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. Mit der geplanten gewerblichen Entwicklung des überplanten Areals kann der letzte Puzzlestein für den gewerblichen Bebauungszusammenhang im Umfeld der Straße „An der Kälberweide“ gesetzt werden.

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 mit etwa 2.500 m² künftig deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m^2.
- 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 überplante Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 285 befindet 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. Bei dem überplanten Grundstück Flur Nr. 285/6, Gemarkung Türkenfeld, handelt es sich um eine Fläche, die bereits Bestandteil des Betriebsgeländes des nördlich angrenzenden Gewerbebetriebes ist und in dessen Eigentum liegt. Damit kein planungsrechtlich unbestimmter Streifen zwischen dem bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplan Gewerbegebiet „An der Kälberweide“ und dem plangegenständlichen Bebauungsplan Gewerbegebiet „An der Kälberweide II“ verbleibt, wird der Grundstücksstreifen Flur Nr. 285/6 als Bestandteil des Geltungsbereiches des plangegenständlichen Bebauungsplanes geführt.

4. Ziele der Planung

Mit der aktuellen Planung soll ein baulicher Lückenschluss der gewerblichen Nutzflächen im Umfeld der Straße „An der Kälberweide“ vollzogen und dem dringenden Bedarf an Erweiterungsflächen für im südwestlichen Teil der Ortslage Türkenfeld bereits ansässige Gewerbebetriebe Rechnung getragen werden. Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der gewerblichen Strukturen sollen die neuen gewerblichen Bauflächen auf der überplanten Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 285, 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 des tieferliegenden Fußballplatzes des Sportvereins 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 Südwesten der Ortslage Türkenfeld integriert werden. Zudem werden die neu geplanten gewerblichen Nutzungen auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise, der überbaubaren Grundstückflächen, der gestalterischen Vorgaben etc. stark an den Vorgaben der umliegenden gewerblichen Strukturen ausgerichtet und orientiert.

Die verkehrliche und technische Erschließung der neuen gewerblichen

Grundstücksflächen kann künftig 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) vorgesehen, die sich im Wesentlichen an dem Nutzungskatalog des § 8 BauNVO orientiert. 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 Südwesten der Ortslage Türkenfeld stehen.
Mit der Beschränkung der gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen auf nur eine Wohnung je angefangener 750 m² Grundstücksfläche soll einerseits den besonderen Anforderungen der künftigen gewerblichen Betriebe Rechnung getragen, andererseits aber auch eine zu starke Überprägung des Gebietes durch diese ausnahmsweise zulässige Nutzungsform vermieden werden. Mit der für das Plangebiet getroffenen Regelung zu den ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen kann eine verträgliche Vermittlung dieser Nutzungsform von dem nördlich benachbarten Gewerbegebiet „An der Kälberweide I“ (höhere Nachfrage infolge besonderes Sicherheits- und Überwachungsbedürfnis, sowie auswärtiger Mitarbeiter etc.) zu dem südlich benachbarten „Gewerbegebiet Süd“ (normale Anforderungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) geschaffen werden.

Folgende Einrichtungen sind in dem geplanten Gewerbegebiet nicht erwünscht:

- Die Errichtung der nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 zulässigen Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus Windenergie wird generell ausgeschlossen, nachdem ein wirtschaftlicher Betrieb derartiger Anlagen erfahrungsgemäß eine nicht unerhebliche Höhenausdehnung solcher Anlagen zur Folge hat, was innerhalb des Siedlungsgebietes von Türkenfeld nicht gewünscht ist.
- Die Errichtung einer Tankstelle ist an diesem Standort nicht gewünscht, da eine derartige Nutzung 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.
- Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung von Einzelhandelsnutzungen in den relevanten schützenswerten Zentren / Versorgungsbereichen werden Verkaufsflächen in dem festgesetzten Gewerbegebiet nur im Sinne eines

sogenannten Werksverkaufs bei Handwerksbetrieben und produzierenden Gewerbebetrieben (maximal 200 m² Verkaufsfläche) zugelassen. Damit kann jedem Betrieb eine Möglichkeit zur Vermarktung selbst produzierter Produkte und Waren in vertretbarem Umfang eingeräumt werden. Andererseits kann mit den getroffenen Beschränkungen zur Einzelhandelsnutzung eine unzulässige Einzelhandelsagglomeration im geplanten Gewerbegebiet wirksam vermieden werden.

- 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.

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“ bzw. im Gewerbegebiet „An der Kälberweide I“. Im Hinblick auf einen möglichst sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden soll mit der aktuellen Planung eine zeitgemäße, für gewerbliche Nutzungen angemessene bauliche Verdichtung auf den geplanten 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 künftig noch deutlich unterschritten.

Mit den vorgenommenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen die westlich der Straße „An der Kälberweide“, nördlich des Plangebietes 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 Arrondierung 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 Beeinträchtigung 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

Zur Vermeidung unpassender, zu groß dimensionierter Gebäudestrukturen gelten im Plangebiet grundsätzlich die Vorgaben einer offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Demnach dürfen innerhalb des Plangebietes künftig Gebäude bis zu einer maximalen Länge von 50 m ausgebildet werden. Um in Anlehnung an die Umgebungsbebauung vorwiegend längsgerichtete Baukörper auf den neuen Gewerbeflächen sicherstellen zu können, darf für einzelne Gebäude bzw. baulich zusammengebaute Gebäudekomplexe mit einer Gesamtgrundfläche von ≥ 100 m² ein Verhältnis von Gebäudebreite zu Gebäudelänge von 1 zu 1,5 nicht unterschritten werden. Zusammengebaute Gebäudekomplexe gelten hierbei als ein Gebäude. In Anlehnung an die Umgebungsbebauung muss die jeweils kürzere Gebäudeseite auch im Plangebiet zur öffentlichen Erschließungsstraße ausgerichtet sein.

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) in Verbindung mit der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe („Abstandsflächensatzung“) der Gemeinde Türkenfeld 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.

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, Firstrichtung, 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 Südwesten der Ortslage Türkenfeld gesichert werden kann.

4.4 Grünordnung

Die moderaten Festsetzungen zu Anpflanzungen und zur grünordnerischen Gestaltung baulich nicht genutzter Grundstücksflächen im Baugebiet dienen der Verwirklichung von gestalterischen und landschaftspflegerischen Mindestanforderungen an gewerbliche Bauflächen. Nachdem die geplanten gewerblichen Bauflächen durch die in unmittelbarer östlicher Nachbarschaft 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 bereits bestehende grünordnerische Gestaltungselemente aus den umliegenden Gewerbeflächen 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 existierenden 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 Erkenntnissen aus der zum nördlich benachbarten Bebauungsplan Gewerbegebiet „An der Kälberweide“ 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 Wiese 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 Fürstenfeldbruck durchgeführt.

6. Umweltbelange

6.1 Allgemein

Das Bebauungsplanverfahren Gewerbegebiet „An der Kälberweide II“ 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 an das Plangebiet anschließenden 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, südlich bzw. nördlich der bereits bestehenden Gewerbebetriebe im „Gewerbegebiet Süd“ bzw. im Gewerbegebiet „An der Kälberweide I“. Mit der aktuellen Planung werden ausschließlich solche Nutzungen planungsrechtlich gesichert, die auch auf den benachbarten gewerblichen Bauflächen („Gewerbegebiet Süd“, Gewerbegebiet „An der Kälberweide I“) 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 der benachbarten Gewerbegebiete 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 in dem unmittelbar benachbarten, bereits bestehenden „Gewerbegebiet Süd“ und dem Gewerbegebiet „An der Kälberweide I“ ist diese Nutzung schon ausnahmsweise zulässig und wurde in der Vergangenheit auch entsprechend umgesetzt. Nachdem 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 von den jeweiligen Bauherrn 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 ≥ Z 1.1 bis DK II nach Deponieverordnung 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 nach § 18 BBodSchG zertifizierten 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 Fürstenfeldbruck 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 kommen 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.

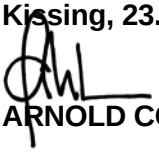
7. Städtebauliche Statistik

Fläche	**Geltungsbereich in ha**	**in %**
Baugebiete	**0,41**	**83,7 %**
- Gewerbegebiet	0,41	83,7 %
Verkehrsflächen	**0,08**	**16,3 %**
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche (inkl. Fußwege)	0,08	16,3 %
Gesamtfläche	**0,49**	**100,0 %**

8. In-Kraft-Treten

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

Aufgestellt:
Kissing, 23.10.2024



ARNOLD CONSULT AG