

Gemeinde

Türkenfeld

Lkr. Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan

Saliterstraße Nord

Planung

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

Bearbeitung

Geßl, Kneucker

QS: [Schwander](#), Bauer

Aktenzeichen

TUE 2-50

Plandatum

[29.03.2023 \(Entwurf\)](#)

01.06.2022 (Vorentwurf)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Plangebiet	4
2.1	Lage.....	4
2.2	Eigentumsverhältnisse	4
2.3	Nutzungen.....	4
2.4	Erschließung	4
2.5	Erschließung Trinkwasser	5
2.6	Emissionen, Immissionen.....	5
2.7	Flora/ Fauna.....	6
2.8	Boden.....	7
2.9	Denkmäler.....	8
2.10	Wasser.....	8
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	12
3.1	Landes- und Regionalplan.....	12
3.2	Flächennutzungsplan	12
3.3	Bebauungspläne und Satzungen.....	13
3.4	Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften.....	15
3.5	Sonstige Planungen	16
3.6	Bodenschutz	16
3.7	Auslegungsfrist.....	21
4.	Städtebauliches Konzept	21
5.	Planinhalte	23
5.1	Art der baulichen Nutzung	23
5.2	Maß der baulichen Nutzung	23
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen	28
5.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	29
5.5	Bauliche Gestaltung	30
5.6	Verkehr und Erschließung	31
5.7	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz	33
5.8	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	35
5.9	Immissionen, Emissionen.....	36
5.10	Altlasten, Bodenschutz.....	36
5.11	Flächenbilanz	37
5.12	Anlagen.....	37

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Bedarf an Wohnraum ist zunehmend auch in den ländlichen Räumen um die Metropolregion München groß. Die Gemeinde Türkenfeld möchte dem hohen Siedlungsdruck bei zugleich stark steigenden Grundstückspreisen und knappen Baulandes in der Region durch die Schaffung von neuem Wohnraum entgegenwirken.

Die Gemeinde strebt ein nachhaltiges und moderates Bevölkerungswachstum an, wie im Dorfentwicklungskonzept niedergeschrieben.

Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat die Verwaltung beauftragt, das Erweiterungspotenzial für das im Nordosten des Gemeindegebiets liegende Grundstück untersuchen zu lassen. Ziel ist es, durch die erforderliche Schaffung von Wohnraum mit dem Bedarf der Gemeinde in den nächsten Jahren zu bedienen. In der Gemeinderatssitzung vom 19.05.2021 wurde der Aufstellungsbeschluss gefasst. Am 20.05.2021 erfolgte die Öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses.

Der Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München wurden der städtebauliche Entwurf und die Ausarbeitung des Bebauungsplans übertragen.

Das Baugebiet soll in den nächsten Jahren Wohnraum insbesondere für Familien schaffen. Es ist beabsichtigt eine Mischung aus Einzel- und Doppelhäusern zu realisieren, die sich in die vorhandene umliegende Bebauungsstruktur einfügen soll. Mit der Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes inkl. Grünordnung soll die gewünschte Entwicklung planungsrechtlich gesichert und benötigter Wohnraum geschaffen werden. Zu beachten ist dabei die Ortsrandlage der Fläche sowie die Lage im Umgriff des Höllbachs. Derzeit ist das zu entwickelnde Gebiet als ackerbauliche Fläche dem Außenbereich zugeordnet. Nach Norden soll der Ortsrand neu gestaltet werden, im Osten ist bereits ein Gehölzsaum vorhanden, der als Ortsrandeingrünung wirkt und erhalten bleiben soll.

Die in 2021 ermittelte Überschwemmungsfläche HQ 100 hat darüber hinaus Einfluss auf die Lage der Hauptgebäude; zur Vermeidung von Konflikten sollen diese außerhalb der Fläche liegen.

Die Gemeinde hat nach dem Beteiligungsverfahren zum Vorentwurf die Idee wieder aufgegriffen durch Maßnahmen am Höllbach das Plangebiet Saliterstraße Nord hochwasserfrei gestalten zu können. Durch die Verbreiterung des Durchflusses an der Brücke über den Höllbach sowie den naturnahen Ausbau des Höllbachs (Mäandrierung) kann dies langfristig sichergestellt werden. Eine Überrechnung mit verbreitertem Durchlass an der Brücke über den Höllbach im Bereich der Saliterstraße hat dazu im Sommer 2022 stattgefunden. Die Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt läuft projektbegleitend.

Die Breite des Durchlasses wird vom Fachplaner Erschließung in Abstimmung mit dem Fachplaner Hochwasserüberrechnung geplant. Mit Verbreiterung des Durchlasses gemäß den Ausführungen der Fachplaner wird das Bebauungsplangebiet hinsichtlich HQ 100 hochwasserfrei. Die Planungen basieren auf dieser Annahme. Die Durchführung der geplanten Maßnahmen im Plangebiet ist erst möglich, wenn die durch die Maßnahmen am Höllbach das Plangebiet hochwasserfrei geworden ist.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit Umweltbericht aufgestellt.

2. Plangebiet

2.1 Lage

Das Plangebiet liegt im Nordosten des Gemeindegebiets und beträgt **ca. 10.140 m² 9.570 –m²**. Es umfasst die Flurstücke Fl.Nr. **715 TF**, 716/13 **TF** und 716/8 TF.

Im Süden grenzt ein landwirtschaftlicher Erschließungsweg an (Fl.Nr. 715), südlich davon der Höllbach (Fl.Nr. 89/2). Im Osten und Norden grenzen jeweils landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Im Westen und Südwesten schließt sich der mit Wohnbebauung bebaute Ortsbereich an.



Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 08/2020

2.2 Eigentumsverhältnisse

Die Teilfläche Fl.Nr. 716/13 ist derzeit noch in Privatbesitz. Die Teilfläche Fl.Nr. 716/8 ist im Eigentum der Gemeinde.

2.3 Nutzungen

Im Plangebiet findet derzeit ackerbauliche Nutzung statt, westlich und südwestlich schließt sich Wohnbebauung an.

2.4 Erschließung

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche kann über die südöstlich vorhandene Be-

standsstraße/Saliterstraße verkehrlich und technisch mit einer neuen Erschließungsstraße angebunden werden. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden.

2.5 Erschließung Trinkwasser

Die Gemeinde Türkenfeld hat einen rechtskräftigen Wasserlieferungsvertrag mit der Gemeinde Grafrath geschlossen, der die Lieferung von Trinkwasser in die Gemeinde Türkenfeld sicherstellt.

Die Gemeinde Grafrath betreibt seit 2015 das Verfahren zur Neuerlangung einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Förderung von Trinkwasser. Mit der Beantragung der wasserrechtlichen Erlaubnis verbunden ist die Neuausweisung des hierfür maßgebenden Wasserschutzgebietes. Nach Abstimmung und Rücksprache mit den Wasserwirtschaftsbehörden werden vom Ingenieurbüro Eigenschenk die notwendigen Untersuchungen durchgeführt, im Frühjahr 2022 wurden nach Absprache mit den Wasserwirtschaftsbehörden Messpegel gesetzt. Obgleich die Gemeinde Grafrath nicht abschätzen kann, wann das Verfahren rechtskräftig abgeschlossen werden kann, wird insbesondere auf die in den vergangenen Jahren reduzierten Fördermengen im Bereich der Trinkwasserversorgung hingewiesen. So konnten die im letzten Genehmigungsbescheid genannten zulässigen Höchstfördermengen von 600.000 m³/a eingehalten werden – Voraussetzung hierfür waren umfangreiche Maßnahmen zur Neuinstandsetzung von Trinkwasserleitungen.

2.6 Emissionen, Immissionen

Von den angrenzenden landwirtschaftlichen Ackerflächen im Norden und Osten ist derzeit mit Immissionen (Geruch, Lärm, Staub) zu rechnen.

Durch die in ca. 200 m Entfernung verlaufende Bahnlinie ergeben sich keine unüberwindbaren Einschränkungen für das geplante Baugebiet. ~~Ein Schallschutzgutachten zur Bahnlinie liegt bislang nicht vor.~~ Es liegt die Schalltechnische Machbarkeitsuntersuchung, Bericht Nr. 070-5965-01, Dezember 2018 vom IB Möhler und Partner dazu vor.

Nordwestlich schließt das Plangebiet des Bebauungsplans Mischgebiet Stangl an, der als Satzung am 10.11.2021 beschlossen und am 07.03.2022 bekannt gemacht wurde.

Das Thema Emissionen aus dem Mischgebiet mit der vorgesehenen Nutzung „Betriebsgelände Bauunternehmen“ wurde im damaligen Verfahren abgewogen. Eine schalltechnische Untersuchung wurde in 2018 erstellt und in 2021 auf Basis der Überarbeitung des städtebaulichen Konzepts ergänzt (Berichts-Nr. ACB-1018-8410/02-b vom 18.10.2018 und 8410/04-k vom 28.04.2021). Die Überarbeitung hatte keine relevanten Auswirkungen auf den Emissionsschutz, d.h. die Ergebnisse der ursprünglichen Untersuchung gelten weiterhin. Lt. Gutachten hat die Prognose der Betriebsgeräusche ergeben, dass unter den getroffenen Annahmen (Betriebsart, -dauer, -fahrzeuge, etc.) eine Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm gegeben ist. Auch das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm wird weitestgehend erfüllt, wenn die im Gutachten genannten Grenzwerte und Betriebszeiten eingehalten werden.

Das mit dem gegenständlichen Bebauungsplan überplante Gebiet liegt zudem noch weiter östlich als das bestehende Wohngebiet Saliterstraße, somit also weiter entfernt

vom Emissionsort.

Künftige Bauherr:innen werden jedoch nochmals explizit auf das Mischgebiet hingewiesen.

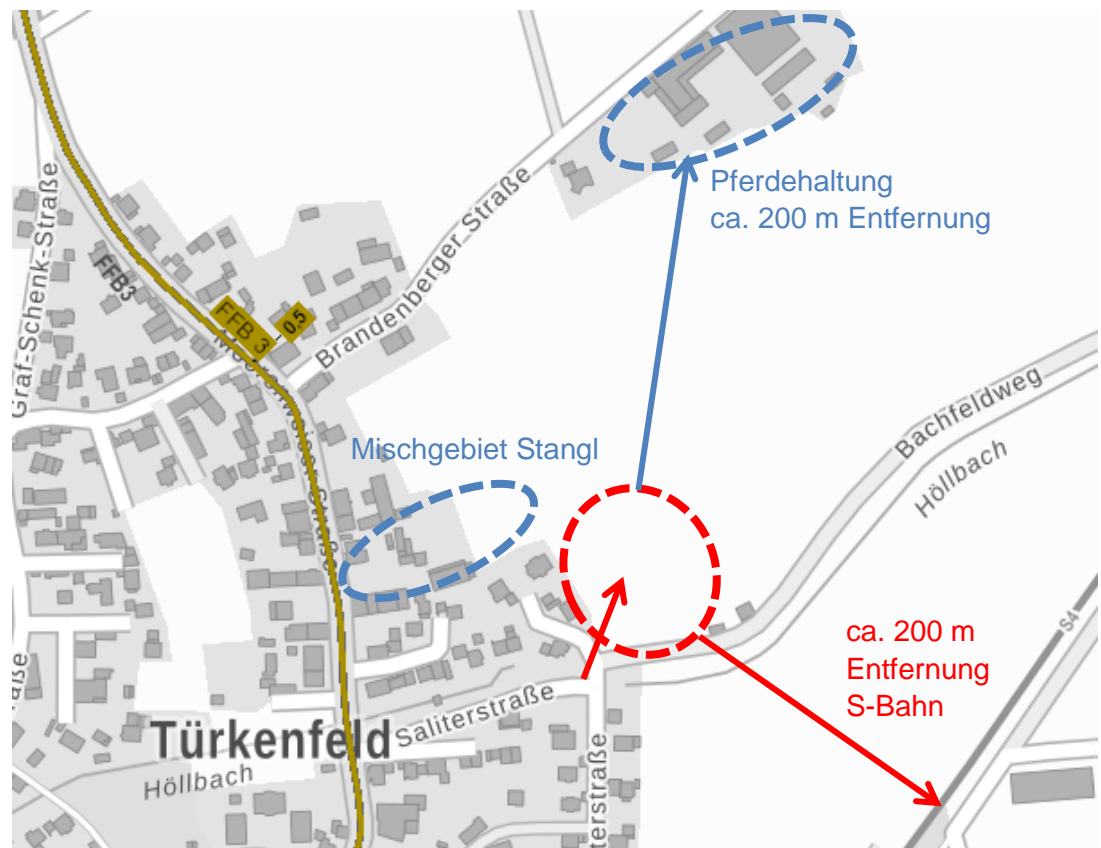


Abb. 2 Anbindung Plangebiet (rote Markierung), ohne Maßstab, Quelle: Baysis, Stand 05/2022; Entfernung S-Bahn-Linie S4, Pferdehaltung und MI Stangl

Nordöstlich des Plangebiets in ca. 200 m Entfernung liegt ein Betrieb mit Pferdehaltung. Eine Beeinträchtigung durch Emissionen aus der Pferdehaltung wird auf Grund der Entfernung für nicht gegeben erachtet.

2.7 Flora/ Fauna

Bei dem bisher unbebauten und nicht versiegelten Großteil des Plangebiets handelt es sich um Intensivgrünland. Nach Süden hin und zur freien Landschaft ist die bisher ackerbaulich genutzte Fläche im Osten durch einen Gehölzsaum eingegrünt.

Gesetzlich geschützte Strukturen liegen im Süden und Osten des Plangebiets:

- Süden: Ökoflächenkataster ID 190757 (Ausgleichsfläche des BP Saliterstraße Ost)
- Osten: Biotop Höllbach, Westteil; Nr. 7832-0113; Hauptbiototyp: Feuchte und nasse Hochstaudenfluren, planar bis montan (40 %)

~~Im Rahmen der neuen Planung ist vorgesehen, eine Verbindung dieser Flächen zu ermöglichen.~~



Abb. 3 Ausgleichs- und Biotopfläche mit Plangebiet (rote Markierung), ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, Stand 05/2022

2.8 Boden

2.8.1 Bodenaufbau

Lt. Baugrundgutachten sind die oberflächennah entnommenen untersuchten Böden (Decklagen und Auffüllung) als unbelastet einzustufen und stehen für eine weitere Benutzung auf dem Baufeld uneingeschränkt zur Verfügung.

Falls abweichend zu den Untersuchungsergebnissen bei den Aushubarbeiten sensorisch auffällige Materialien auftreten, was nicht auszuschließen ist, sind diese zu separieren, auf Haufwerken zwischenzulagern, zu beproben und entsprechend zu verwerten bzw. zu entsorgen.

Die beschriebenen Arbeiten sind für mögliche belastete Bereiche in gewissem Umfang auszuschreiben.

Das diesbezügliche Vorgehen und insbesondere die Verwertbarkeit der auszuhebenden Schichten im Rahmen der vorliegenden Baumaßnahme sind vor Beginn der Bauarbeiten auch mit den zuständigen Fach- und Genehmigungsbehörden abzustimmen.

2.8.2 Versickerungsfähigkeit

Lt. Baugrundgutachten ist in den untersuchten, feinkornärmeren Sanden der Schottermoräne und nach Bodenansprache auch in den feinkornärmeren Kiesen der Schottermoräne von einer bedingten Versickerungsfähigkeit gemäß des Arbeitsblattes DWA-A 138 auszugehen.

Aufgrund der geringen erkundeten Grundwasserflurabstände zwischen nur 1,1 m und 2,2 m wäre eine breitflächige, oberflächennahe Versickerung in Mulden und ggfs. in flachen Rigolen notwendig. Entsprechend den Angaben des Arbeitsblatts DWA-A 138 sollte sichergestellt werden, dass der Sickerraum zum mittleren höchsten Grundwasserspiegel (MHGW) mindestens 1 m beträgt. Diese Forderung kann hier aufgrund der natürlichen Gegebenheiten überwiegend nicht eingehalten werden. Die Zulässigkeit

der Anordnung von Versickerungsanlagen muss daher bereits im Vorfeld mit den Fachbehörden abgestimmt werden.

Im Baugrundgutachten wird auf Grund der geringen Wasserdurchlässigkeit der anstehenden Böden und der kleinräumig inhomogenen Verteilung unterschiedlicher Bodenschichten empfohlen, gesammeltes Regenwasser rückzuhalten und gedrosselt in einen Vorfluter (hier: Höllbach) abzuleiten und von Versickerungsmaßnahmen nach Möglichkeit abzusehen.

2.8.3 *Altlasten*

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

2.9 **Denkmäler**

2.9.1 *Bodendenkmäler*

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. (Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 BayDSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evt. zu Tage tretenden Bodenfunden wird im Teil C der Satzung hingewiesen.)

2.9.2 *Baudenkmäler*

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

2.10 **Wasser**

2.10.1 *Grundwasser*

Laut Baugrundgutachten liegen die nächstgelegenen bekannten und über einen längeren Zeitraum beobachteten Grundwassermessstellen etwa 2,7 km zum Baufeld entfernt südöstlich von Zankenhausen. Das Grundwasser an diesem Standort wurde im Zeitraum zwischen 1937 bis 1950 in der Messstelle Zankenhausen 280 (Messstelle Nr. 16321) und im Zeitraum zwischen 2010 und 2020 in der Messstelle Zankenhausen 280A beobachtet. In beiden Beobachtungszeiträumen liegt die Schwankungsbreite lt. Gutachten zwischen Mittelwasser und Hochwasser bei etwa 1,1 m bis 1,2 m. Aufgrund der Entfernung zum Baugebiet und der Hanglage des Baugebiets sind die Daten der vorgenannten Messstellen lt. Baugrundgutachten für das Baugebiet Saliterstraße Nord aber nur bedingt aussagekräftig.

Um den Grundwasserstand für die Baumaßnahme genauer festlegen zu können, werden im Gutachten folgende weitere Untersuchungsschritte empfohlen:

- Auswertung Ganglinie einer länger beobachteten Grundwassermessstelle

- Auswertung Stichtagsmessung bei bekannten Hochwasserverhältnissen

Insgesamt ist jedoch lt. Baugrundgutachten von einem geringen Grundwasserflurabstand auszugehen. Bei Niederschlagsereignissen ist daher von einem relativ schnellen Anstieg des Grundwassers bis zu mehreren Dezimetern zu rechnen.

Im Rahmen der Erkundungsarbeiten im Juli 2021 für das Baugrundgutachten wurde im Baugebiet „Saliterstraße Nord“ in allen Kleinbohrungen Grundwasser zwischen 1,09 m und 2,21 m unter Geländeoberkante entsprechend zwischen 591,79 mNHN und 588,44 mNHN erkundet.

Für den Bauzeitraum wird empfohlen, von einem möglichen Grundwasserstand von mindestens ca. 0,5 m über den erkundeten Grundwasserständen und somit je nach Lage im Bereich der Baumaßnahme bei etwa 1,5 m unter Geländeoberkante bis nahe GOK auszugehen.

2.10.2 Wasserhaltung während Bauausführung

Im Rahmen der Erkundungsbohrungen für das Baugrundgutachten wurde in den Moräneablagerungen und teils auch in den Decklagen und Auffüllungen Grundwasser mit relativ geringen Flurabständen angetroffen.

Damit werden während der Bauausführung für Gründungsarbeiten, insbesondere bei unterkellerten Bebauung und teils auch für nicht unterkellerte Bauteile Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich.

Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Fürstenfeldbruck eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) BayWG bzw. § 8 WHG einzuholen.

Eine permanente Grundwasserabsenkung und –ableitung in den Höllbach ist nicht zulässig. Es wird die Ausführung von wasserdichten Kellern empfohlen.

2.10.3 Abdichtung, Auftriebssicherheit

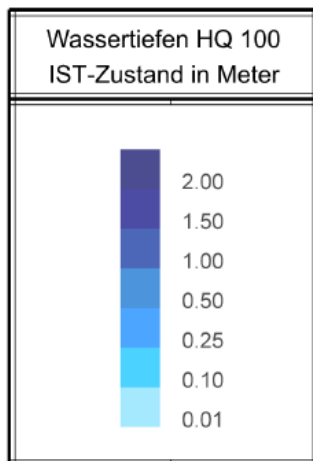
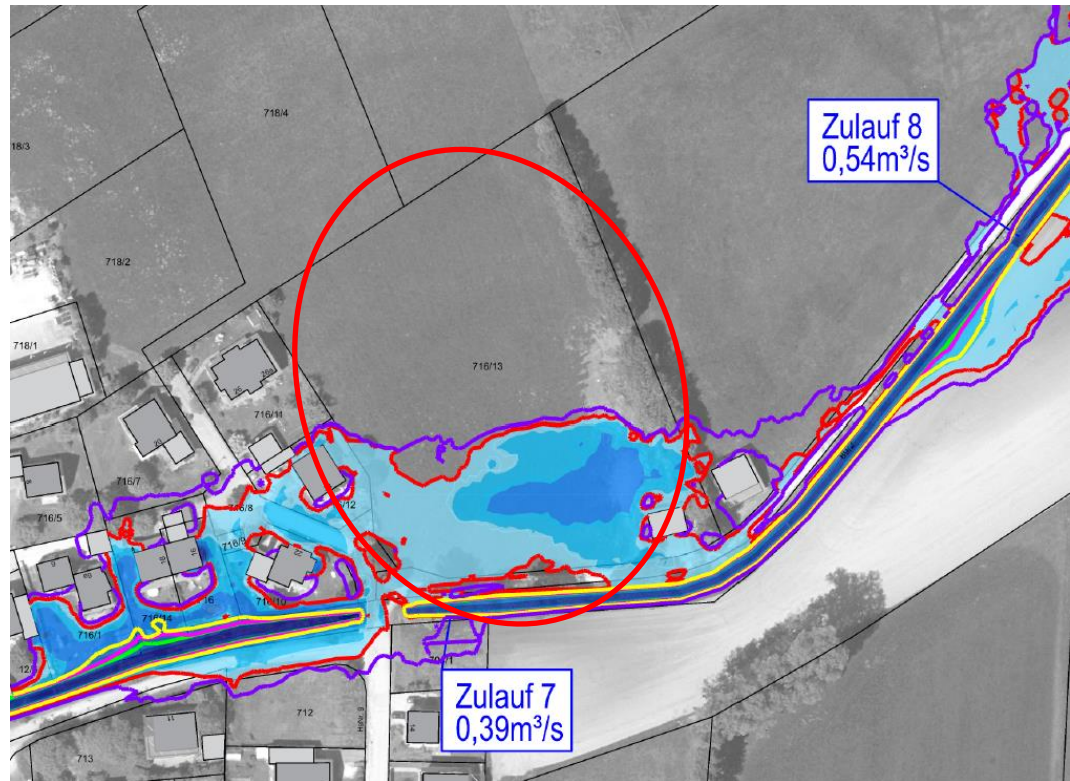
Aufgrund der im Baugrundgutachten ermittelten hydrogeologischen Situation sind alle unter GOK einbindenden Bauteile und Gebäude bis zur Geländeoberkante wasserdicht gegen drückendes Grundwasser (Wassereinwirkungsklassen W2.1-E und ggfs. W2.2-E nach DIN 18533) und auftriebssicher auszubilden.

Andernfalls wäre eine permanente Grundwasserabsenkung und -ableitung mit geeigneten Maßnahmen erforderlich, was vorliegend nur in den oberen Hangbereichen denkbar ist. Zur Vermeidung einer Dränwirkung ist geplant die Leitungsgräben mit Abschottungen jeweils nach 30 m zu verfüllen.

Die Auftriebssicherheit für alle Bauteile ist für den Wasserspiegel (bei GOK) nachzuweisen. Die Auftriebssicherheit muss auch bei Revisionsarbeiten, d. h. beispielsweise auch bei vollständiger Entleerung von Kanälen und Schächten gewährleistet sein.

2.10.4 Hochwasser, Überschwemmung

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich zum Höllbach hin innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ 100, die Ende 2021 durch das Büro Steinbacher Consult ermittelt wurde und seither auch im BayernAtlas als solche geführt wird.



Legende:	
	Überschwemmungsgrenze HQ100 IST-Zustand
	Überschwemmungsgrenze HQ5 IST-Zustand
	Überschwemmungsgrenze HQ20 IST-Zustand
	Überschwemmungsgrenze HQextrem IST-Zustand
	Überschwemmungsgrenze HQ10 IST-Zustand

Abb. 4 Planausschnitt Überschwemmungsfläche Höllbach mit Markierung Plangebiet; Quelle: Steinbacher Consult, Dez. 2021

Maßgeblich für die Planung ist das HQ-100-Überschwemmungsgebiet.

Bei einem 100-jährlichen Hochwasser **ergeben hätten** sich im Bereich Saliterstraße / Bachfeldweg durch Überströmung des Dammes Betroffenheiten an der Bebauung **ergeben**.

Die Betroffenheiten bei HQ100 sind maßgeblich für mögliche Hochwasserschutzplanung der Gemeinde. Diese sind dann auf ein HQ100-Ereignis zzgl. einem Klimafaktor-Zuschlag von 15 % zu planen, um möglicherweise Fördergelder zu vom Freistaat Bayern zu erhalten.

Siehe hierzu auch Erläuterungsbericht vom 08.12.2021, Ersteller Steinbacher Consult. (kein festgesetztes Ü-Gebiet, nur faktisch vorläufig ermittelt)



Abb. 5 Hochwassergefahrenfläche HQ 100, ohne Maßstab, mit Markierung Plangebiet; Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 05/2022

Die Gemeinde möchte jedoch mit einer Verbreiterung des Durchflusses an der Brücke über den Höllbach sowie durch Baumaßnahmen am Höllbach selbst (Mäandrierung) in diesem Bereich die Hochwasserfreiheit des Plangebiets erreichen, so dass sich für die Planungen im Plangebiet neue Rahmenbedingungen ergeben.



Abb. 6 Planzustand hydraulisches Modell Überschwemmungsfläche HQ 100 (blau: neu, rot: bisherige Linie); Quelle: IB Steinbacher Consult, Stand: 05.06.2023

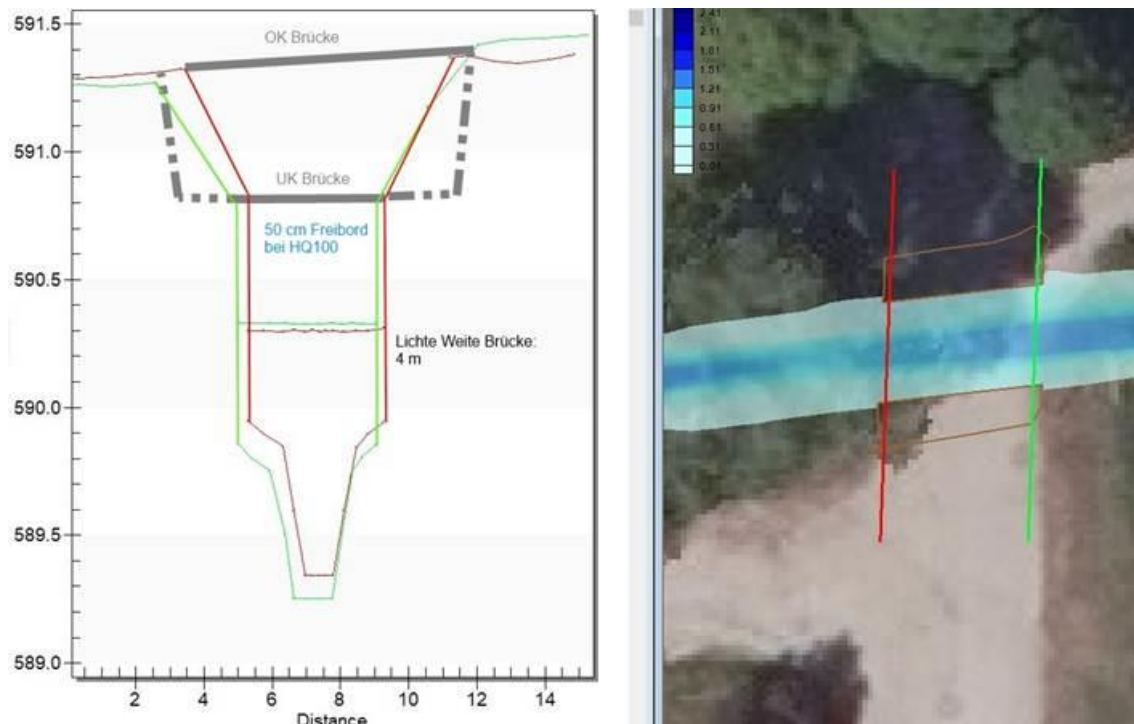


Abb. 7 Brückenquerschnitt gemäß hydraulischem Modell mit HQ100 Wasserspiegel; Quelle: IB Steinbacher Consult, Stand Vorberechnung: 08/2022

Die Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs basiert auf dem Ergebnis der Überrechnung, dass das Plangebiet künftig hochwasserfrei gehalten werden kann, wenn der Durchfluss an der Brück Saliterstraße vergrößert wird und die Mäandrierung des Höllbachs stattfindet. Die bestehende und geplante Bebauung kann somit zukünftig vor Überflutungen bei einem HQ100-Ereignis geschützt werden.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landes- und Regionalplan

Es handelt sich um Erweiterung der bestehenden Wohnbebauung nach Osten hin im Rahmen der Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Aus diesen Gründen kann davon ausgegangen werden, dass Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung nicht berührt werden.

3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan wurde am 15.01.2020 vom Gemeinderat festgestellt. Hier ist der überplante Bereich als Wohnbaufläche „W“ dargestellt. Nördlich davon ist eine Ortsrandeingrünung dargestellt, östlich – im Bereich des bestehenden Gehölzsaums - erhaltenswerter Baumbestand.

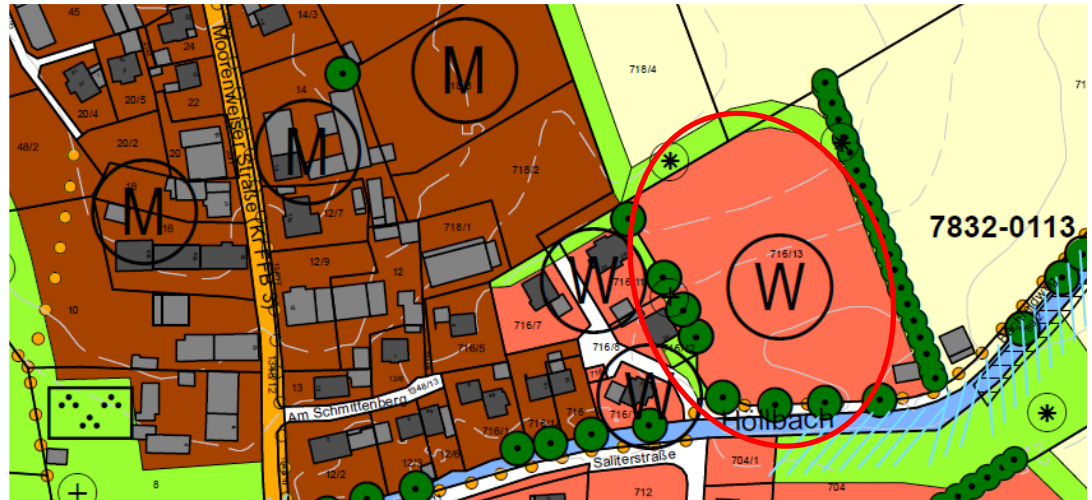


Abb. 8 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, ohne Maßstab; rote Markierung: Plangebiet

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

Der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet werden.

3.3 Bebauungspläne und Satzungen

Westlich des Plangebiets schließt sich der Bebauungsplan „Saliterstraße - umfassend Teilflächen aus den Fl.Nrn. 715 und 716, Gemarkung Türkenfeld“ (1993) an.

Südlich, jenseits des Höllbachs, schließt sich der Bebauungsplan „Saliterstraße – Ost“ (2009) an.

Nordwestlich gilt der Bebauungsplan „Mischgebiet Stangl“ (Bekanntmachung 2022).

Der Planungsriff des vorliegenden Bebauungsplans Saliterstraße Nord überschneidet sich im südwestlichen Bereich mit dem des Bebauungsplans Saliterstraße.

Die neue Planung ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereichs die Festsetzungen des Bebauungsplans Saliterstraße einschließlich dessen rechtsverbindlicher Änderungen. In der Präambel der Festsetzungen wird darauf hingewiesen.



Abb. 9 Planausschnitt: BP Saliterstraße umfassend Teilflächen aus den Fl.Nrn. 715 und 716, Gemarkung Türkenfeld, 1993; rote Markierung: Bereich Überschneidung mit BP Saliterstraße Nord



Abb. 10 Planausschnitt: BP Saliterstraße – Ost, 2009

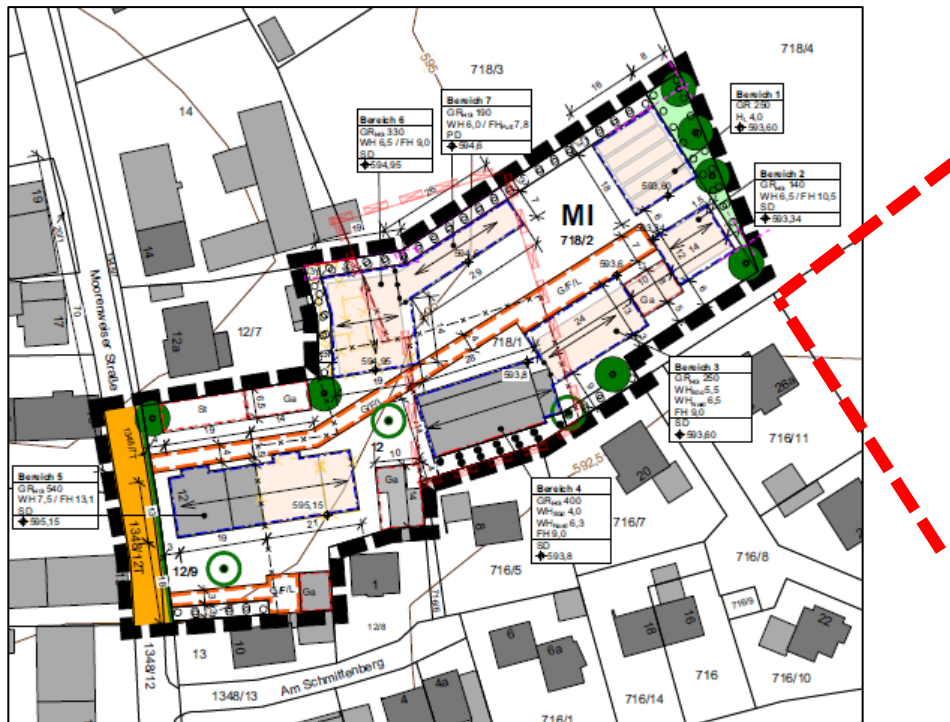


Abb. 11 Planausschnitt: BP Mischgebiet Stangl, Bekanntmachung 2022; rote Markierung: Plangebiet Bebauungsplan Saliterstraße Nord

3.4 Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften

Zur Beurteilung der Bodenqualität, des Grundwasserstands sowie der Versickerungsmöglichkeiten wurde ein Baugrundgutachten erstellt (Ersteller: Crystal Geotechnik vom 24.09.2021).

Die Planung basiert darüber hinaus auf einer Vor-Ort-Vermessung (Ersteller: MAK Vermessung GbR, Stand: 21.01.2020), mit welcher auch die Kante des östlichen Gehölzsaums aufgenommen wurde:

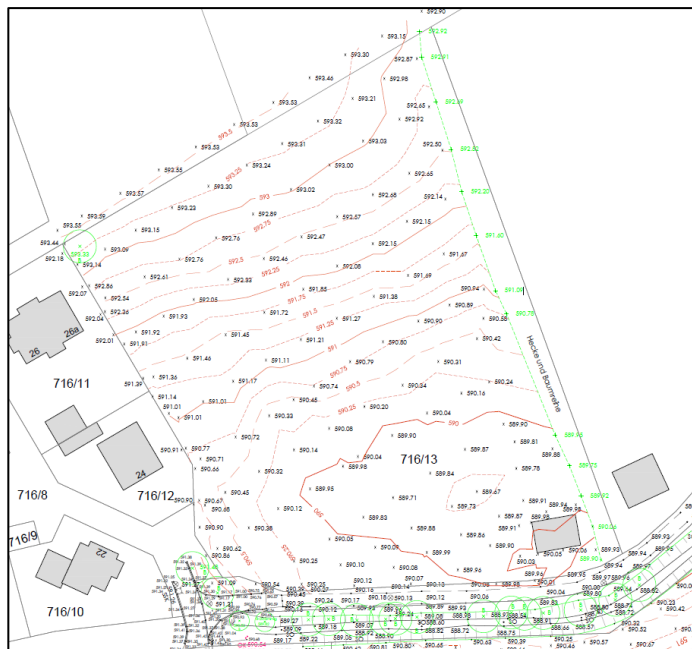


Abb. 12 Planausschnitt Vermessung; Quelle Plan: MAK Vermessung GbR, 21.01.2020

Ende 2021 wurde darüber hinaus die Überschwemmungsfläche HQ 100 des Höllbachs für das gesamte Gemeindegebiet ermittelt (Ersteller: Steinbacher Consult, Stand: 07.10.2021). [Eine Neuberechnung der Hochwasserlinie findet aktuell statt \(siehe Kapitel 2.9.4\).](#)

[Die Einzelbäume innerhalb der Feldhecke wurden im März 2023 aufgemessen und in der Planung ergänzt.](#)

3.5 Sonstige Planungen

Im Jahr 2018 wurde darüber hinaus ein „Baulandgrundsatzbeschluss“ gefasst, der wichtige Weichenstellungen für die Ausweisung neuer Baugebiete vornimmt. Wichtig dabei ist der Gemeinde eine nachhaltige Vorgehensweise zu wählen, die ortsplanerische Aspekte würdigt und gleichzeitig die kommunale Infrastruktur nicht überfordert.

3.6 Bodenschutz

Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen hat die Gemeinde geprüft, welche Möglichkeiten der Entwicklung im Gemeindegebiet insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung bestehen. Die Verwaltung hat dazu bei den Eigentümern von Grundstücken, die dafür in Frage kommen, deren Verkaufsbereitschaft bzw. evtl. bestehende Bauabsichten erfragt: Im Ergebnis ist für diese Grundstücke aufgrund der privaten Bevorratung aktuell keine Verkaufsbereitschaft der Eigentümer vorhanden bzw. kurzfristig keine (zusätzliche) bauliche Nutzung zu erwarten.

Daraus resultiert, dass im Gemeindegebiet keine adäquaten Flächen zur Verfügung stehen, die für eine Entwicklung von Wohnbauland wiedernutzbar gemacht werden könnten. Auch Möglichkeiten der Nachverdichtung bestehender Baugebiete oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung, die eine nennenswerte Entwicklung zulassen würden, bestehen nicht. Der vorhandene Bedarf kann demnach nur durch die Neuinanspruchnahme von bisher nicht baulich genutzter Fläche – in Form bisher landwirtschaftlich genutzter Böden – gedeckt werden. Diese Inanspruchnahme erfolgt nur im notwendigen Umfang; die Bodenversiegelung soll durch entsprechende Festsetzungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.

3.6.1 *Bedarfsnachweis für die Wohnentwicklung*

[Die Bayerische Staatsregierung hat ihre Bemühungen zur Reduzierung der Inanspruchnahme von Flächen zu Siedlungs- und Verkehrszwecken intensiviert. Um dauerhaft die hohe Lebensqualität in Bayern zu sichern, Natur, Landschaft und Landwirtschaft zu erhalten und hohe Folgekosten für die Gemeinden durch weiträumige Siedlungen und Infrastrukturen zu vermeiden, sollen die in der Flächensparoffensive zusammengefassten Maßnahmen die Gemeinden bei der nachhaltigen Entwicklung ihres Siedlungsgebietes unterstützen. Die Festlegungen zum schonenden Umgang mit der Fläche sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern enthalten. Gemäß dem Ziel des LEP „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ sollen vorhandene Potenziale der Innenentwicklung vorrangig verfolgt werden. Diese sind kontinuierlich zu ermitteln und zu dokumentieren. Bei Neuausweisungen im Außenbereich ist in der Begründung der vorbereitenden Bauleitplanung das Planungserfordernis darzulegen und aufzuzeigen, wie es um die Verfügbarkeit der Innenentwicklungspotentiale steht.](#)

Im Rahmen der Neuaufstellung des FNP im Jahr 2020 hat die Gemeinde Türkenfeld folgende Wohnbaugebiete für die Laufzeit des Flächennutzungsplanes neu ausgewiesen:

- Gebiet Saliterstraße Nord
- Gebiet zwischen Saliterstraße und Bahn
- Gebiet an der Ecke Donauschwaben-/Zugspitzstraße
- Gebiet Bühlacker, Bühlacker Ost und West
- Gebiet östlich Widdumholzgraben
- Gebiet nördlich der Bahn

Für das Gebiet „Saliterstraße Nord“ soll nun bedarfsgerecht Baurecht geschaffen werden, um Wohnraum insbesondere für die Nachfrage einheimischer Familien zu schaffen. Zu einem späteren Zeitpunkt soll in zentraler Lage zwischen Ortskern und Bahnhof, direkt angebunden an wichtige soziale Einrichtungen der Kinderbetreuung im Bereich des Bühlackers bedarfsgerecht Wohnraum auch im Geschosswohnungsbau geschaffen werden.

Folgende Ausführungen begründen die Inanspruchnahme des neuen Baugebietes „Saliterstraße Nord“ zu Siedlungszwecken.

Einstufung Zentrales Orte-System

Gemäß dem Ziel 1 des Abschnitts A II Zentrale Orte des Regionalplans Region München liegt Türkenfeld im Verdichtungsraum und ist als Grundzentrum eingestuft. Diese Lage der Gemeinde im Verdichtungsraum und in der Region München erhöht den Bedarf an Wohnflächen. Auf die hohe wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Region München wird verwiesen.

Nach den Bevölkerungsprognosen des Freistaats Bayern wächst die Einwohnerzahl der Region München bis 2039 stärker als im Landesdurchschnitt an (um knapp 250.000 Einwohner).

Strukturdaten der Gemeinde

Bevölkerungsentwicklung

Der Bedarf an Wohnbauflächen in der Gemeinde Türkenfeld steigt stetig insbesondere aufgrund der wachsenden Bevölkerungszahl in der Region und im Landkreis. Die Lage der Gemeinde innerhalb der Region München und ihre Anbindung an den schienengebundenen Nahverkehr machen das Gemeindegebiet und insbesondere den Hauptort zu einem attraktiven Wohnort. Die folgende Tabelle stellt die bisherige Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde dar.

Jahr	Bevölkerung zum 31.12.	% Wachstumsrate 2010 - 2020	Bevölkerungsprognose 2033* basiert auf Vorausberechnungen des Landesamtes für Statistik Gemeinde Türkenfeld	
			2033	3.73
201	3.669	Türkenfeld		
201	3.602			
201	3.669			
201	3.687			
201	3.725			
201	3.780	Landkr. FFB		
201	3.781			
201	3.762			
201	3.720			
201	3.689	Region M		
202	3.710			

Abb. 13 Bevölkerungsentwicklung und -prognose für die Gemeinde Türkenfeld und den Landkreis, Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

Die Gemeinde Türkenfeld weist u.a. aufgrund geringer Baulandbereitstellung in den letzten 10 Jahren eine auffallende niedrige Wachstumsrate auf. Hier besteht ein gewisser Nachholbedarf. Der Bedarf an Wohnraum ist zunehmend auch in den ländlichen Räumen um die Metropolregion München größer geworden.

Haushaltsgröße

In der Gemeinde Türkenfeld steigt entsprechend dem deutschlandweiten Trend die Wohnfläche je Einwohner, während die Wohnungsbelegung seit Jahren beinahe kontinuierlich abnimmt. Zurückzuführen ist dies u.a. auf steigende Raumansprüche der Bevölkerung und die Zunahme von Ein-Personen-Haushalten. So nahm auch in der Gemeinde Türkenfeld innerhalb der letzten zehn Jahre (2010-2020) die durchschnittliche Wohnungsflächenausstattung von 43 m² auf 50 m² zu. Innerhalb des gleichen Zeitraums sank die durchschnittliche Wohnungsbelegung je Wohnung von 2,42 Personen auf 2,20 Personen. Die Effekte des demographischen Wandels spiegeln sich auch in einem steigenden Wohnflächenbedarf pro Einwohner und einer sinkenden Wohnungsbelegung wider.

Wirtschaftliche Entwicklung

Mit 161 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort je 1.000 Einwohner weist die Gemeinde Türkenfeld 2020 eine geringere Arbeitsplatzdichte auf als der Durchschnitt im Landkreis Fürstentum (241 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten je 1.000 Einwohner). Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Türkenfeld ist aber im Zeitraum 2010 – 2020 von 385 auf 597 sozialversicherungspflichtig Beschäftigt angestiegen. Zudem lässt auch die Zunahme der Einpendler in den letzten zehn Jahren von 281 (2010) auf 395 Personen (2020) feststellen.

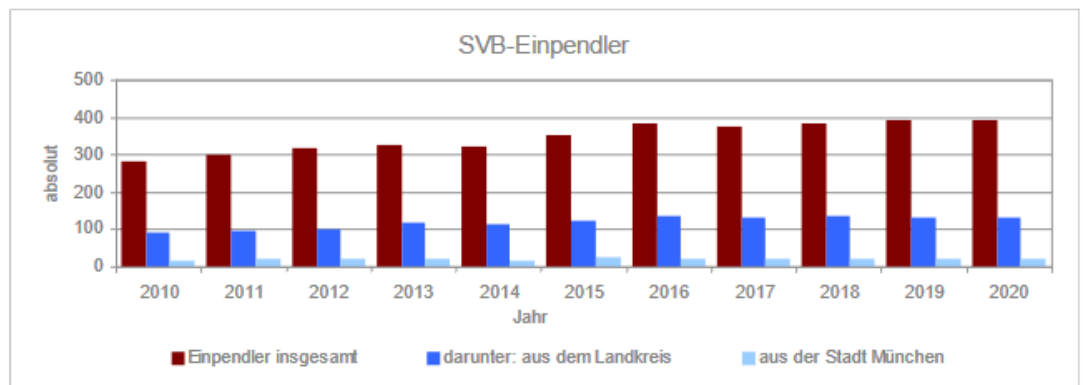


Abb. 14 Einpendler Gemeinde Türkenfeld (Bayerisches Landesamt für Statistik i.V.m. Kreis- und Gemeindedaten 2020 des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum)

Aber auch die Zahl der Auspendler hat in den letzten zehn Jahren von 1.201 (2010) auf 1.383 (2020) zugenommen.

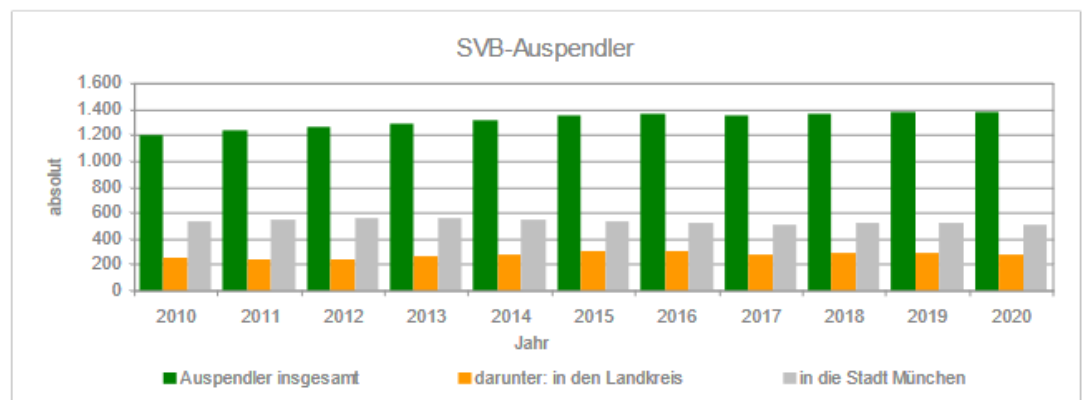


Abb. 15 Auspendler Gemeinde Türkenfeld (Bayerisches Landesamt für Statistik i.V.m. Kreis- und Gemeindedaten 2020 des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum)

Verkehrsanbindung:

Die Kreisstraße FFB5, die im Osten des Gemeindegebiets bis zum Hauptort verläuft, bindet die Gemeinde an die B471 und damit an die Stadt Fürstenfeldbruck an. Vom Süden Türkenfelds her mündet die Kreisstraße FFB3 in den Hauptort und schließt das Gemeindegebiet über die LL 1 an die Autobahn A96 an. Über diese besteht eine direkte Verbindung zur Landeshauptstadt München.

Die Gemeinde Türkenfeld ist über die S-Bahnlinie S4 an das Münchner Nahverkehrsnetz angeschlossen. Des Weiteren bestehen Buslinien zur Verbindung der einzelnen Ortsteile sowie in den überregionalen Raum.

Flächenpotenziale in der Gemeinde

Die Gemeinde Türkenfeld hat bereits im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ein Potenzialflächenkataster erarbeitet, um zu erfassen, wieviel nicht umgesetztes Baurecht in den unterschiedlichen Bereichen der Gemeinde besteht. Hierbei wurde unterschieden in Baurecht nach Bebauungsplan und Baurecht nach

§ 34 BauGB. Es wurden zudem nicht entwickelte Flächendarstellungen des bisherigen Flächennutzungsplanes erfasst. Die erstmals 2015 erhobenen Flächenpotenziale wurden 2019 zur Endfertigung des Flächennutzungsplanes aktualisiert. Die Aktivierung des ermittelten Nachverdichtungspotenzials und die bedarfsgerechte Überprüfung von bereits im FNP ausgewiesenen Bauflächen war ein wichtiges Thema der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes in Türkenfeld und seiner bedarfsgerechten Neuausweisung.

Im Dezember 2022 hat die Gemeinde Türkenfeld im Zuge ihres Flächen-Monitorings eine weitere Aktualisierung ihrer Flächenpotenziale durchgeführt.

Die Erhebung mit Stand Dezember 2022 ermittelt insgesamt ein Flächenpotenzial von 23,2 ha. 18% des erhobenen Flächenpotenzials verfügt bereits über Baurecht nach § 30 BauGB, 9% über Baurecht nach § 34 BauGB und bei 73% des Potenzials handelt es sich um Entwicklungsflächen gemäß Flächennutzungsplan, für die noch kein Baurecht besteht.

Das ermittelte **Flächenpotenzial von 6,4 ha mit Baurecht (§ 30 / 34 BauGB)** verteilt sich auf die unterschiedlichen Nutzungsarten wie folgt:

- Wohnen 4,7 ha
- Mischnutzung 1,3 ha
- Gewerbe 0,4 ha.

Die Aktivierung des ermittelten Entwicklungspotentials mit Baurecht war bereits ein wichtiges Thema der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes in Türkenfeld. Seit 2019 konnte für ca. 10 Bauvorhaben Entwicklungspotential mit Baurecht mobilisiert werden. Bei der Mehrzahl der derzeit nicht mobilisierbaren Flächenpotenziale standen und stehen private Nutzungsabsichten bzw. Eigentumsverhältnisse im Vordergrund. Betrachtet man die Mobilisierungshemmnisse von Flächen mit Baurecht genauer, stellt man fest, dass die Flächen vielen Grundstückseigentümern als langfristige Kapitalanlage dienen und damit einer Bevorratung für die eigenen Nachkommen dient. Einige wollen langfristig auf eine Bebauung verzichten und ihre Flächen als Freiflächen sichern. Anderen wiederum ist das derzeitige vorhandene Baurecht noch zu gering, sie warten noch ab.

Der Wohnungsmarkt in der Gemeinde Türkenfeld steht auf Grund des allgemeinen Zuzugs in die Region unter großem Druck. Gemeinden mit guter Verkehrsanbindung in die Landeshauptstadt München sind von dieser Entwicklung im Besonderen betroffen. Türkenfeld gehört auf Grund des S-Bahn-Halts und der Nähe zur Autobahn A 96 zu diesen Gemeinden. Gerade für Einheimische und lokal verwurzelte stellt der Mangel an Wohnraum eine existenzielle Notlage dar. Die Gemeinde sieht es als ihre Aufgabe an, in Zeiten angespannter Wohnungsmärkte einen Beitrag zur Lösung dieses sozialen Problems zu leisten.

Der Umfang bzw. die Verfügbarkeit der Flächenpotenziale mit Baurecht reicht für den hohen Siedlungsdruck, der in Türkenfeld und in der gesamten Region herrscht, nicht aus, weshalb die Gemeinde Türkenfeld **nun neues Baurecht durch den Bebauungsplan Saliterstraße Nord** schafft.

Der Flächenbedarf der Gemeinde Türkenfeld ergibt sich aus künftig anzunehmenden Einwohner- und Arbeitsplatzentwicklungen (Siedlungsleitbild, FNP) und dem prognostizierten Wanderungsgeschehen (Vergleichsprognose STALA, Bertelsmann).

Szenarien der Einwohnerentwicklung bis 2041

- **Szenario 1:** +270 EW (0,35 % p.a.) „...weiter wächst wie bisher (letzte 10 Jahre)...“
- **Szenario 2:** +820 EW (1,0 % p.a.) „...organisch weiter wächst (FNP-Ziel)...“
- **Szenario 3:** -3 EW (-0,004 % p.a.) „...schrumpft, wie vom LfStat bis 2033 prognostiziert...“
- **Szenario 4:** +190 EW (0,25 % p.a.) „...sich konsolidiert wie im prognostizierten Landkreisdurchschnitt...“

Abb. 16 Szenarien der Einwohnerentwicklung bis 2041

Die Einwohnerzahl der Gemeinde Türkenfelds wird weiter wachsen. Je nach Entwicklungsszenario liegt ihr Einwohnerwachstum im Bereich von 190 bis 820 zusätzliche Einwohner bis 2041.

Hieraus ergibt sich ein künftiger Flächenbedarf, dem die bestehenden und verfügbaren Flächenpotenziale gegenübergestellt werden. Daraus ist ableitbar, dass die Schaffung von neuem Baurecht durch den Bebauungsplan Saliterstraße Nord, der eine Fläche von ca. 1,0 ha umfasst und Baurecht für ca. 23 Wohneinheiten schafft, einer bedarfsgerechten Entwicklung entspricht.

3.7 Auslegungsfrist

Der Entwurf des Bauleitplanes mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wird für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt.¹

4. Städtebauliches Konzept

Das Baugebiet soll Wohnraum insbesondere für Familien schaffen. Es ist beabsichtigt, eine Mischung aus Einzel- und Doppelhäusern zu realisieren, wobei der Schwerpunkt auf Doppelhäusern liegen soll. Die im westlichen und südlichen Bestand vorhandene kleinteilige Struktur wird durch die neue Bebauung fortgeführt. Durch die Platzierung der 3 Einzelhäuser zum Gehölzsaum nach Osten hin wird mit kleineren Kubaturen ein moderater Übergang zur Landschaft hin geschaffen.

¹ Nach aktuellem Kenntnisstand liegen keine wichtigen Gründe für eine längere Auslegungsdauer bei der Beteiligung der Öffentlichkeit vor. Das Planvorhaben beinhaltet voraussichtlich keine ungewöhnliche große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfangreichen Unterlagen und keine anderen komplexen Sachverhalte, die eine verlängerte Auslegung notwendig machen würden. Auch von Seiten der Öffentlichkeit sind derzeit noch keine Stellungnahmen bekannt, welche die Wahl einer längeren Auslegungsfrist erforderlich machen könnten.

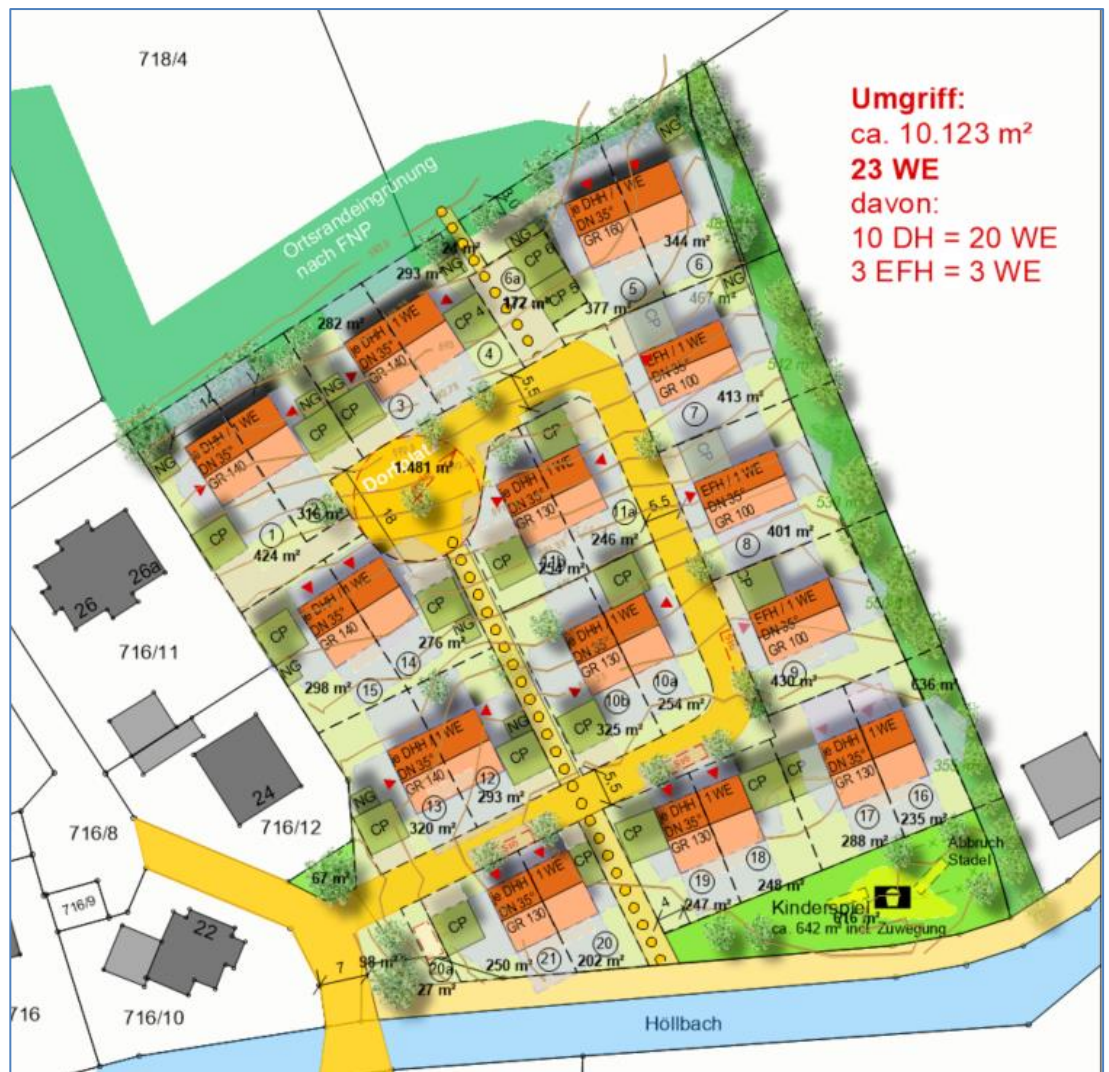


Abb. 17 Städtebaulicher Entwurf, Stand: Mai 2022-März 2023, o.M.

Das Bebauungskonzept verfolgt folgende städtebauliche Ziele:

- Schaffung eines ruhigen, qualitativ hochwertigen Wohnquartiers trotz Einschränkung durch Überschwemmungsfläche
- flächensparende Grundstücksgrößen: für Einzelhäuser ca. 530 – 550 560 m² (incl. priv. Grünfläche) / ca. 400 – 430 m² 390–410 m² (ohne priv. Grünfläche), Doppelhaushälften von ca. 202 m² (mit Einzelparkierung) bis 424 m² (incl. gemeinsame Zufahrt) 250 m² bis 300 m²
- attraktive Gärten mit freier Gartengestaltung für jedes Wohngebäude; geordnete Festlegung der Standorte für Nebengebäude
- flächenökonomische, oberirdische Anordnung des ruhenden Verkehrs
- Schaffung einer neuen Verkehrserschließung mit Wendehammer als Dorfplatz unter Berücksichtigung einer möglichst flächensparenden Anordnung
- neue Erschließungsstraße mit öffentlichen Stellplätzen im Straßenraum
- fußläufige Durchwegung vom Wendehammer/Dorfplatz zum Höllbach bzw. Kinderspielplatz

- Herstellung eines wohnortnahen öffentlichen Kinderspielplatzes, der fußläufig gut erreichbar ist
- kompakte Anordnung der Baukörper, Berücksichtigung des Geländeverlaufs; Baukörper werden weitestgehend parallel zu den Höhenlinien angeordnet
- maßvolle Höhenentwicklung; Berücksichtigung der Ortsrandlage
- Ortsrandeingrünung zum nördlichen Ortsrand;
- Sicherung bestehender Grünstrukturen insbesondere im Osten (bestehender Gehölzsaum)
- Erstellen neuer hochwertiger Grünstrukturen ~~als Ausgleichsflächen, v.a. im Süden im Bereich der Überschwemmungsfläche bei den externen Ausgleichsflächen~~

5. Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Lediglich die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 wie Beherbergungsbetriebe, nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, sind ausgeschlossen, da sich hierfür geeignetere Standorte im Gemeindegebiet anbieten.

Damit möchte die Gemeinde zum Ortsrand hin ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet schaffen. Es sind ~~10 7~~ Doppelhäuser (= ~~20 14~~ Wohneinheiten) und 3 Einzelhäuser (=3 Wohneinheiten) vorgesehen. Je Einzel- und Doppelhaus ist damit jeweils max. 1 Wohneinheit zulässig, wodurch insgesamt ~~23 17~~ Wohneinheiten möglich werden.

Die dafür notwendigen ~~46 34~~ Stellplätze nach Stellplatzsatzung (2 Stellplätze pro Wohneinheit ab 80 m² Wohnfläche) können alle im Quartier nachgewiesen werden, ~~z.T. in komprimierten Parkierungshöfen, als Garagen/Carports oder offene Stellplätze direkt am Haus oder auch als den entsprechenden Wohnungen zuzuordnende, offene Stellplätze im südlichen Bereich des Quartiers.~~

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Hauptbauräume über die Festsetzung einer Grundfläche geregelt:

~~Bei den Doppelhäusern wird je Doppelhaushälfte GR 70 m² festgesetzt mit Ausnahme von:~~

- ~~— Parzellen 5 und 6: das Doppelhaus kann auf Grund der räumlichen Gegebenheiten größer ausgeführt werden: Hier sind je Doppelhaushälfte 80 m² GR vorgesehen.~~
- ~~— Parzelle 10a /10b / 11a / 11b / 16 / 17 / 18 / 19 / 20 / 21: auf Grund der kleineren Grundstückszuschnitte ist hier nur je Doppelhaushälfte 65 m² vorgesehen.~~

~~Für die 3 Einzelhäuser im Osten sind jeweils 120 m² 100 m² Grundfläche festgesetzt.~~

Die maximal zulässige Grundfläche wird im Bebauungsplan zunächst nur für das Hauptgebäude angegeben je Doppelhaushälfte bzw. Einzelhaus (GR 1):

- Doppelhaushälfte: von 65 / 70 / 80 m²
- Einzelhaus: 100 m²

Für Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen wird eine zusätzliche Grundfläche von 20 % der zulässigen Grundfläche festgesetzt, wodurch die angegebene GR 1 sich wie folgt erhöht (=GR 1 nach **§ 19 Abs. 2 BauNVO**):

- DHH: 65 m² GR ohne Terrasse → 78 m² GR incl. 20%
- DHH: 70 m² GR ohne Terrasse → 84 m² GR incl. 20%
- DHH: 80 m² GR ohne Terrasse → 96 m² GR incl. 20%
- EH 100 m² GR ohne Terrasse → 120 m² GR incl. 20%

Zur Ermittlung der „GR 2“ müssen Anlagen **nach § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO** mit hinzugerechnet werden. Diese sind z.B.:

- unterirdische Anlagen, Tiefgaragen, unterirdische Anbauten
- Garagen, Stellplätze, Carports mit Zufahrten und Rangierflächen
- versiegelte Abstellflächen für Fahrräder, Müll und Solaranlagen (freistehend) >4m², Freisitze, Gartenhäuser, Technikanlagen, Kleintierställe
- Wege > 1,5 m Breite, Feuerwehzufahrten versiegelt, Kleinkläranlagen, Behälter und Tanks > 4m², Spielplätze, Pool und Teich falls versiegelt, Stützmauern (evtl.)

Die Überprüfung der erforderlichen Überschreitung hat bereits zum Vorentwurf stattgefunden. Durch die unterschiedlichen Grundstückszuschnitte ergeben sich an die GRZ 2 damit auch unterschiedliche Anforderungen.

Die Gebäude sind möglichst platzsparend angeordnet, durch die Beschränkung der Wohnungsanzahl auf 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte bzw. je Einzelhaus wird auch die Anzahl der Stellplätze begrenzt. Aufgrund der Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs ändern sich für einzelne Parzellen die Anforderungen an die max. zulässigen Überschreitungen. Die Überschreitungen sind notwendig, um die Gebäude mit Freisitzen (Terrassen, Balkonen) sowie Parkierung erschließen zu können. In 3 Fällen werden Hinterliegergrundstücke über das Vorderliegergrundstück erschlossen, so dass auch hier eine Erhöhung der Überschreitung erforderlich wird.

Eine Erhöhung der GR 1 (incl. Terrasse) um 50% reicht beim vorliegenden Konzept nicht aus, um die Erschließung und Parkierung im erforderlichen Rahmen sicherzustellen. Daher werden im Bebauungsplan andere Überschreitungen für die GR 2 festgesetzt, die die Bebauung nach Konzept ermöglichen. Die festgesetzten Überschreitungen lassen nur geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens erwarten, zumal die Durchgrünung des Quartiers durch entsprechende Festsetzungen sichergestellt ist.

Für die Umsetzung und den Vollzug hält die Gemeinde es für zweckmäßig für jede Doppelhaushälfte jeweils die maximal zulässige GR separat festzusetzen. Durch die Abgrenzung wird klargestellt, dass für jede Hälfte des Baufensters die angegebene Grundfläche gilt, also bei z.B. insgesamt 140 m² für jede Hälfte nur max. 70 m².

Dadurch erfolgt eine gerechte Aufteilung der zur Verfügung stehenden Fläche, da jeweils nur die Hälfte (z.B. 70 m²) für z.B. 2 Bauwerber:innen zur Verfügung steht;

diejenige Bauwerber:in, die zuerst baut, hätte einen Vorteil, wenn keine klare Aufteilung vorgegeben ist und könnte bereits einen Großteil der GR „verbrauchen“. Der Gemeinde ist außerdem daran gelegen, die Baufenster der Doppelhäuser symmetrisch aufzuteilen, um ein geordnetes Gesamtbild des Quartiers sicher zu stellen. Asymmetrische Teilungen mit unterschiedlich breiten Doppelhaushälften sind nicht Ziel des städtebaulichen Entwurfs. Eine Unterschreitung der maximal möglichen GR ist zwar möglich, ist jedoch auf Grund der knapp gehaltenen Größen unwahrscheinlich.

Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,55 überschritten werden.

~~Für die Parzelle 11a und 11b kann sie bis 0,6 überschritten werden, da die vorgeschlagenen Grundstückszuschnitte kleiner sind und die Parkierung dennoch am Haus erfolgt. Für die Parzellen 1a, 12a und 6a kann sie bis 1,0 überschritten werden, da hier nur Parkierung mit Zufahrten vorgesehen ist.~~

Davon abweichend gilt:

- Für die Parzellen 7, 8, 9 ist eine Überschreitung bis max. 0,5 zulässig.
- Für die Parzellen 10a, 11a, 11b, 16, 18, 19, 21 ist eine Überschreitung bis max. 0,6 zulässig.
- Für die Parzelle 17 ist eine Überschreitung bis max. 0,66 zulässig.

Im Bereich von Grundstücken, die lediglich der Parkierung und deren Zufahrt dienen, ist eine Überschreitung bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 1,0 zulässig. ~~Die städtebaulichen Kennzahlen stellen sich damit wie folgt dar (die Werte für die GR 2 sind Schätzwerte auf Basis des städtebaulichen Entwurfs)~~

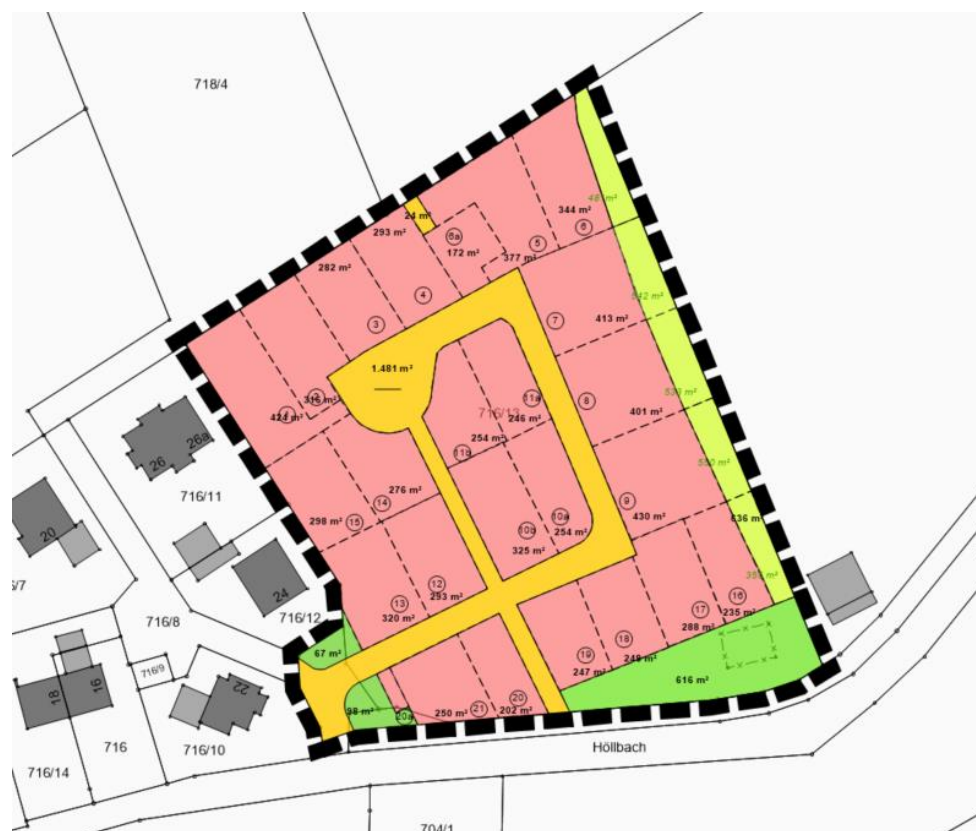


Abb. 18 Flächengrößen und Lageplan vorgeschlagene Parzellierung, Stand: Februar 2023

Auf Grund des ~~leicht~~ hängigen Geländes sowie der knappen Grundstückszuschnitte ist besonders sorgfältig mit den Höhen umzugehen, damit die Abstandsflächen zu den Nachbarn eingehalten werden können. Die maximal zulässige Wandhöhe von 6,30 m wird je Bauraum ab dem unteren Bezugspunkt (~~= maximal zulässige Oberkante Fertigfußboden in m üNN~~) angegeben.

~~Die max. Oberkante des Fertigfußbodens Erdgeschoss sind ca. 25 cm über der jeweils höchsten Höhenlinie im Baufenster als absolute Höhenmaße über Normalnull angegeben. Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OK FFB EG) darf max. 0,4 m über dem Höhenbezugspunkt liegen.~~

Abgrabungen ~~und Aufschüttungen~~ gegenüber dem bestehenden Gelände sind ~~bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m~~ nur bis zum Höhenbezugspunkt zulässig. Damit wird gewährleistet, dass Unebenheiten durch das hängige Gelände ausgeglichen werden können und eine barrierefreie Anbindung der Erdgeschosse ermöglicht wird.

Das Gelände ist je Parzelle bis zum festgesetzten Höhenbezugspunkt im hausnahen Bereich bis zu einer maximal zulässigen Breite von 2,0 m aufzuschütten. Das Gelände muss an den äußeren Grenzen des jeweiligen Baugrundstücks an die Höhen der öffentlichen Erschließungsfläche angeglichen werden. An den Rändern des Plangebiets muss an die bestehenden Geländehöhen angeschlossen werden. Dies ist v.a. im Bereich der zu erhaltenden Feldhecke im Osten zwingend erforderlich.

Folgende Schemaschnitte zeigen die Geländeverhältnisse:

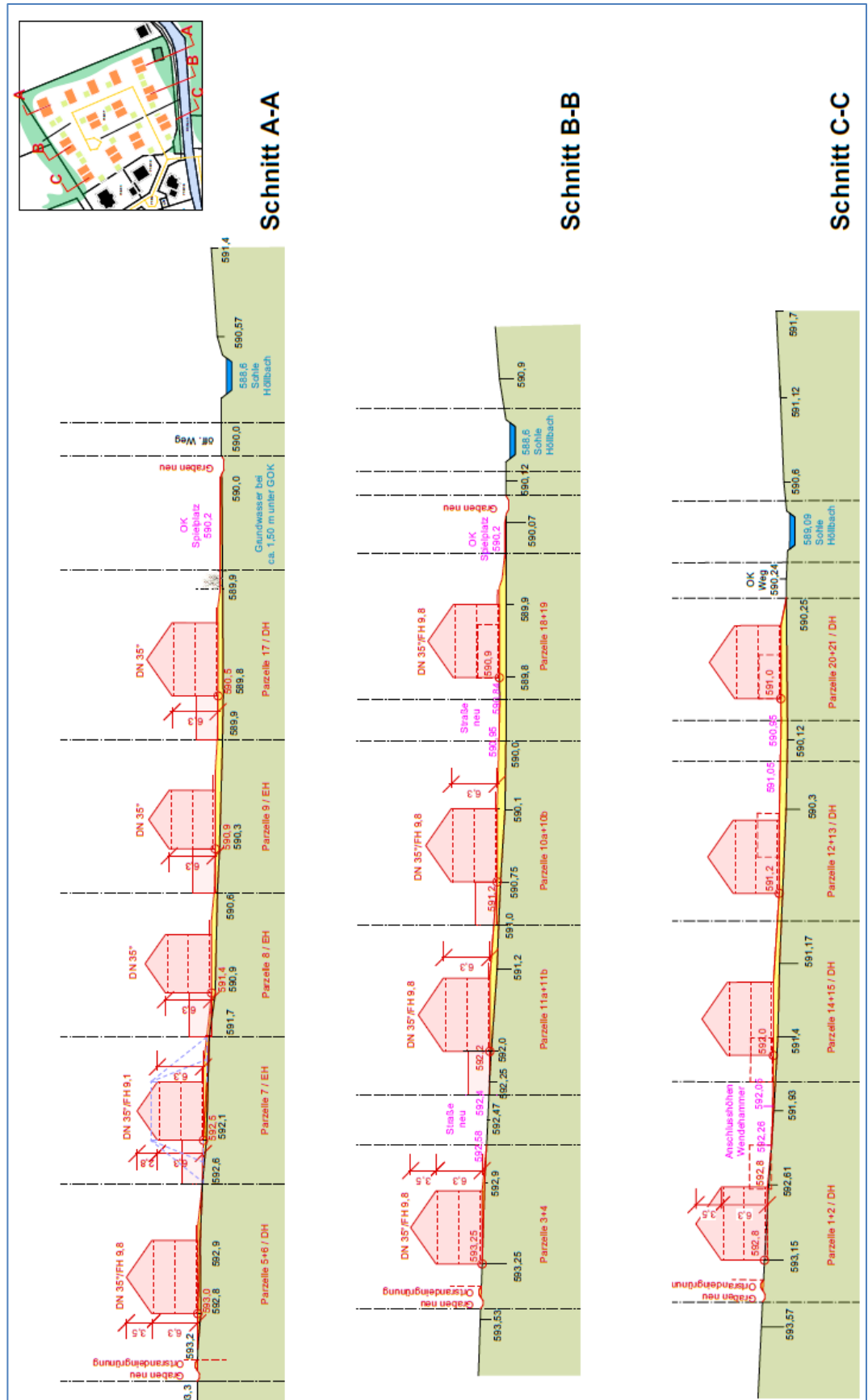


Abb. 19 Schemaschnitte durch Gelände und Gebäude; o.M.; Stand März 2023; gelbe Flächen stellen die aufgeschütteten Bereich dar

Am Beispiel der Parzelle 8 soll dargestellt werden, wie die Geländeanschlüsse an Straße und Feldhecke im Detail geplant sind:

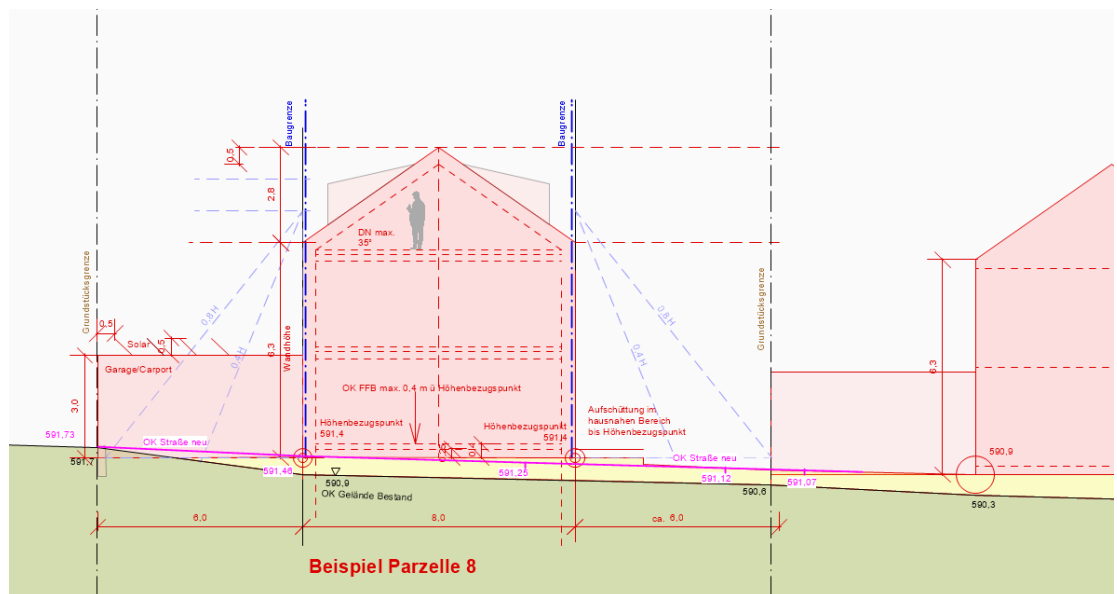
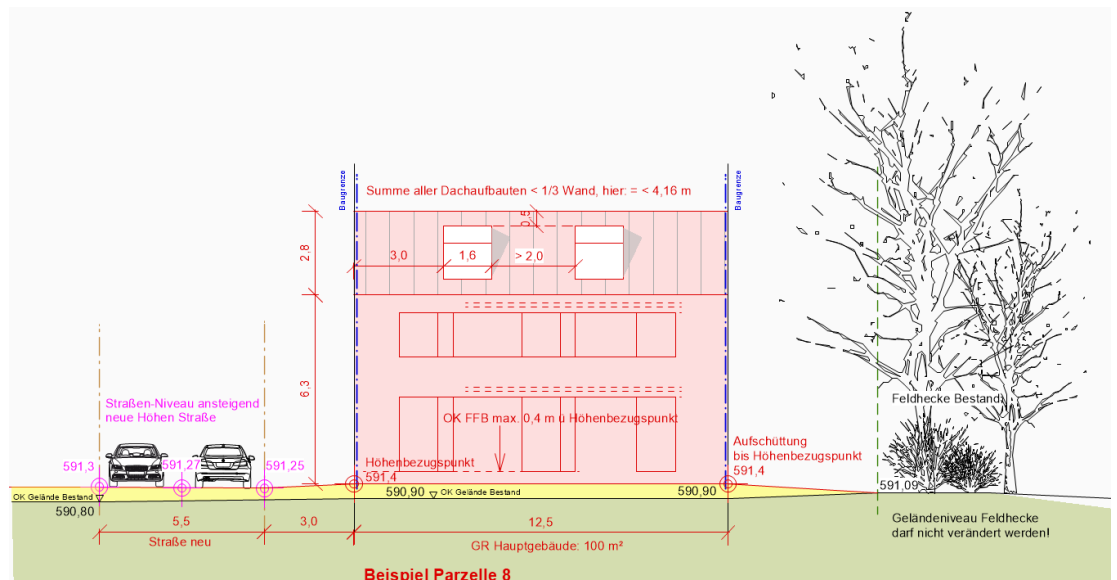


Abb. 20 Schemaschnitt im Bereich der Parzelle 8; o.M.; Stand März 2023; gelbe Flächen stellen die aufgeschütteten Bereich dar

Stützmauern sind bis max. 0,5 m Höhe zulässig. Stützmauern zur öffentlichen Erschließungsfläche und zu den Ortsrandeingrünungen sind unzulässig.

Die Stützmauern sind in Natursteinmaterial auszubilden. Für die Stützmauern zur Herstellung der Zufahrten zu Grenzgaragen ist ausnahmsweise Betonmaterial zulässig.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Außentreppen, Vordächer, Balkone, in der Tiefe um bis zu 1,5 m, durch Terrassen um bis zu 3 m überschritten werden. Zur Grundstücksgrenze ist ein Mindestabstand von 2 m einzuhalten. Dies gilt nicht für die gemeinsame Grundstücksgrenze bei Doppelhäusern. Die zulässige Gesamtgrundflächenzahl ist dabei zu beachten.

Für die Tiefe der Abstandsflächen gilt in den gekennzeichneten Bereichen abweichend vom Bauordnungsrecht:

Parzelle 6a:	0 H
Parzelle 5:	3 m
Parzelle 15:	4 m (Nordwestfassade)
Parzelle 15:	0,4 H (Südwestfassade)

Die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Gebäude zur Sicherstellung von gesunden Wohnverhältnissen ist damit gewährleistet.

Eine Beeinträchtigung der Nachbargebäude bei der Abstandsflächenfestsetzung bei Parzelle 14 ist möglich, da die Verschattung nach Norden hin auf Grund des großen Abstands sowie der Höhenentwicklung des Geländes auch mit 0,8 H das Gebäude auf Parzelle 1 und 2 nicht beeinträchtigt. Lediglich die Lage der vorgeschlagenen Parzellierung erfordert hier eine Regelung. Zum Bestandsnachbar nach Südwesten hin kann daher auch 0,4 H angesetzt werden, da die grundsätzliche Intention der Satzung eingehalten wird.

Im Bereich der Parzelle 12 und 13 ist eine flexiblere Handhabung der Baukörpersituierung erforderlich, um die Abstandsflächen einhalten zu können. Daher wird das Baufenster größer dargestellt. Der Baukörper darf dennoch nur 10 m tief sein, um eine gleiche Kubatur wie in den anderen Baufenstern zu erreichen.

5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die Parkierung erfolgt oberirdisch in Garagen oder zweiseitig offenen Carports (ohne Tor) ~~oder über offene Stellplätze~~. Für die Parzelle 20 ist der zweite Stellplatz aufgrund der Platzverhältnisse als offener Stellplatz außerhalb des Grundstücks nachgewiesen (Parzelle 20a). ~~Dort, wo die Grundstücksverhältnisse eng sind, ist vorgesehen, den zweiten Stellplatz als offenen Stellplatz auszuführen (z.B. Parzellen 10 und 11). Die Zweitstellplätze für die Einzelhäuser sind im südlichen Bereich als Senkrechtparker an der Zufahrtsstraße angeordnet.~~ Die Zuordnung ist vertraglich zu sichern.

Für die Parzelle 16 (Hinterliegergrundstück) kann auf Grund der Nähe zur Feldhecke keine Garage/Carport angeordnet werden; die Parkierung erfolgt hier mit offenen Stellplätzen. Die Zufahrt für die Parkierung der Parzelle 4 hat über die Parzelle 6a zu erfolgen. Eine separate Zufahrt für Parzelle 4 ist nicht zulässig.

Garagen/Carports sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Anstelle von Garagen/Carports sind auch offene Stellplätze und Nebenanlagen – wie z.B. Fahrradschuppen - zulässig.

Garagen müssen mind. einen Abstand von 5 m (Stauraum) zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen, da sie meistens mit Tor ausgeführt werden und ein kurzfristiges Abstellen des Fahrzeugs auf dem eigenen Grundstück z.B. zum Öffnen des Tors, ermöglicht werden soll. Carports (allseits offene Konstruktion, Ausführung ohne Tor) müssen mind. einen Abstand von 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen.

Es gilt die Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen – Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStS – in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Offene Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der Fläche für Garagen/Carports zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z.B. Gartenhäuser, Fahrradschuppen, etc.) sind mit einer Fläche von max. 10 m² ohne eigene Baufenster außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. ~~nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen, innerhalb der Flächen für Carports und innerhalb der Baugrenzen zulässig. Dadurch wird sichergestellt, dass die Vorgartenzonen von Bebauung frei bleiben und durch die Reduzierung von Grenzbebauung nachbarschützende Belange berücksichtigt werden.~~ Die zulässige Gesamtgrundflächenzahl ist dabei stets zu beachten.

~~Beispielhaft werden im städtebaulichen Entwurf folgende Parkierungsmöglichkeiten vorgeschlagen:~~

Die zulässige Wandhöhe für Carports und Nebenanlagen wird mit max. 3,0 m festgesetzt. Sie wird ~~talseitig~~ gemessen vom hergestellten ~~natürlichen Gelände~~ bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

5.5 Bauliche Gestaltung

Für Hauptgebäude sind ausschließlich symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis 35° zulässig.

Die Dachflächen sind mit Dachsteinen oder Ziegeln im Farbton rot, rot-braun oder anthrazit auszuführen. In die Dacheindeckung integrierte Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind hiervon ausgenommen.

Dachaufbauten sind zulässig, sind jedoch im Sinne einer ruhigen Dachgestaltung und Unterordnung der Aufbauten nur bei Satteldächern ab einer Dachneigung von 32° als Gauben (Schleppgauben oder Giebelgauben) zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten darf 1/3 der zugeordneten traufseitigen Außenwand des Gebäudes nicht überschreiten.

Es werden darüber hinaus Festsetzungen getroffen zu Dachaufbauten. Diese sind lediglich als Gauben zulässig, Quergiebel sind nicht zulässig.

Für Garagen/Carports und Nebenanlagen sind nur Flachdächer oder flach geneigte Pultdächer bis Neigung 7° zulässig. Diese sind jeweils mit extensiver Dachbegrünung auszuführen. Carports dürfen maximal zweiseitig geschlossen und ausschließlich ohne Tor ausgeführt werden.

Doppelhäuser sind profилgleich ohne Versatz und mit gleicher Dacheindeckung auszuführen. Dadurch wird sichergestellt, dass ein Doppelhaus – auch bei unterschiedlichen Eigentümern – eine gestalterische Einheit bildet.

Die Hauptfirstrichtung muss entlang der Gebäudelängsseite verlaufen.

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen aus gestalterischen Gründen und aus Gründen der Verkehrssicherheit eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Dies gilt sowohl für Zäune als auch für Hecken. Die Einfriedungen sollen weder eine zu starke Trennung der privaten von den öffentlichen Bereichen bewirken noch die Sicht beim Einfahren auf die Straße behindern.

5.6 Verkehr und Erschließung

5.6.1 Verkehrserschließung

Das Quartier wird mit einer neuen Erschließungsstraße, die an die bestehende Saliterstraße anbindet, erschlossen (Breite Straße ca. 5,5 m). Die neue Straße führt durch die Hochwassergefahrenfläche und bietet seitlich z.T. öffentliche Stellplätze als Senkrechtparker an. Die Straße endet in einem Wendehammer („Dorfplatz“). Zum Rangieren von mehrachsigen Fahrzeugen kann im Rahmen der Ausführungsplanung in Platzmitte eine überfahrbare Insel vorgesehen werden.

Für die Parzellen ~~1, 4, 5, 6, 10b, 12, 13, 15~~ 1 und 15 sowie die Parzellen 4, 5 und 6 sowie 16 und 17 erfolgt die Anbindung an die neue öffentliche Verkehrsfläche über eine ~~ca. 6 m breite jeweils gemeinsame Zufahrtsfläche, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der Hinterliegergrundstücke zu belastende Fläche belegt ist. Bei Parzelle 12 steht das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zusätzlich der Öffentlichkeit zur Verfügung, um die Geh- und Radwegverbindung vom Dorfplatz zum öffentlichen Grün mit dem Spielplatz sicher zu stellen.~~

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind deutlich weniger als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Besondere Festsetzungen für den Brandschutz sind nicht erforderlich. Auf die Vorgaben der BayBO zum baulichen Brandschutz wird in der Satzung hingewiesen.

Brüstungshöhen von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen (zweiter Rettungsweg gem. Art. 31 BayBO) mit mehr als 8 m über Gelände sind aufgrund der festgesetzten Beschränkung der Wandhöhen auf 6,3 m nicht gegeben. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

5.6.2 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

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

5.6.3 Oberflächen-/Niederschlagswasserbeseitigung

~~Es sind Zisternen (6,5 m³ Stauvolumen: 4,5 m³ Nutzvolumen / 2 m³ Rückhaltevolumen) zur Regenwassernutzung und -rückhaltung in den Privatgrundstücken vorgesehen. Das Wasser wird dadurch gedrosselt in einen Regenwasserkanal in der Fahrbahn eingeleitet. Die Straße (öffentlich) selbst, wird ebenfalls in den Kanal entwässert. Das gesammelte Regenwasser wird in dem südöstlichen Ausgleichsbereich geführt und vorbehaltlich der Zustimmung des zuständigen Wasserwirtschaftsamts gedrosselt in den Höllbach eingeleitet.~~

~~Ein ausführliches Niederschlagswasserbeseitigungskonzept ist derzeit in Bearbeitung (IB Glatz und Kraus, Windach).~~

Die Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt gemäß Niederschlagswasserbeseitigungskonzept IB Glatz:

- Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt größtenteils über eine gedrosselte Einleitung mit 20 l/s in den Höllbach
- Die Regenrückhaltung erfolgt über ein im Süden gelegenes, offenes Becken und einen Stauraumkanal.
- In Teilen des Baugebietes kann das Niederschlagswasser versickert werden.
- Für die Parzellen 1, 2, 3, 4, 14, 15, 11a und 11b sind Zisternen mit einer gedrosselten Einleitung von 0,5 l/s in den öffentlichen Kanal mit Nutzvolumen zur Gartenbewässerung etc. und einem Rückhaltevolumen von 30 l je m² versiegelte Fläche vorgesehen.

Auf den Vorentwurf Spartenplan in der Anlage wird verwiesen.

Die Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern im Norden des Plangebietes (Fläche „A“) ist im Zuge der Erschließung des Plangebiets als Mulden-Wall-Konstruktion mit folgenden Abmessungen auszuführen:

Mulde: Breite = 1,50 m / Tiefe = 0,3 m (Anordnung entlang nördlicher Grundstücksgrenze)

Wall: Breite = 1,50 m / Höhe = 0,3 m

Mulde und Wall sind 1:1,5 ab- bzw. anzuböschen, Der Wall ist zu bepflanzen, die Mulde ist von Bepflanzung weitestgehend freizuhalten.

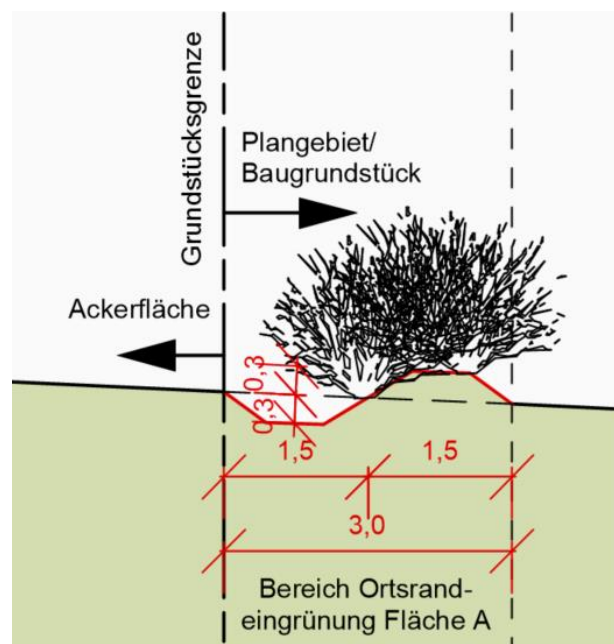


Abb. 21 Schemaschnitt Mulden-Wall-Konstruktion in Ortsrandeingrünung „A“

5.6.4 *Energieversorgung, Telekommunikation*

Der Anschluss an die leitungsgebundene Telekommunikations- und Energieversorgungsinfrastruktur erfolgt über die bestehende Saliterstraße, von der aus die neue Erschließungsstraße zum Quartier geplant ist.

5.6.5 *Löschwasserversorgung*

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

5.7 **Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz**

5.7.1 *Festsetzungen zur Grünordnung*

Am südlichen Rand des Geltungsbereichs befindet sich eine ca. 500 m² große öffentliche Grünfläche, die als Spielfläche für die neue und die bestehende Siedlung dient. Der Spielplatz ist über den bestehenden Wirtschaftsweg entlang des Höllbachs und über einen Fußweg von Norden aus dem neuen Baugebiet erreichbar. Er bildet den Übergang zum Höllbach und zur freien Landschaft. Im Osten wird er von der bestehenden und zu erhaltenden Baumhecke begrenzt.

Die Zufahrt zum neuen Baugebiet wird links und rechts von kleinen Grünflächen flankiert, auf welchen jeweils 2 Bäume vorgesehen sind. Im Bereich der südlichen/rechten Grünfläche befinden sich bereits zwei Bäume. Einer davon kann erhalten werden, der andere muss gefällt werden, um die neue Erschließung zu ermöglichen. Dieser wird durch einen neu zu pflanzenden Baum ersetzt. Die Bäume auf der nördlichen Fläche sind beide neu zu pflanzen. Die Festsetzung bewirkt eine torartige Eingangssituation zum neuen Baugebiet.

Der Baum im Mittelpunkt der Wendeschleife soll die Verkehrsfläche auflockern und die Aufenthaltsqualität auf dem Platz erhöhen.

Alle festgesetzten Bäume haben sowohl eine gestalterische als auch eine ökologische und bioklimatische Funktion. Die Bäume beschatten versiegelte Flächen und wirken somit der Aufheizung entgegen. Sie bieten Lebensraum und Nahrung für die heimische Fauna und dienen der Durchgrünung und Gliederung des Straßenraums. Wegen der Nähe zur freien Landschaft, dem Höllbach mit seinen begleitenden Gehölzstrukturen, der das Plangebiet im Osten begrenzenden Hecke und dem östlich anschließenden Biotop sind im öffentlichen Raum heimische Laubbäume zu verwenden.

Auf den privaten Baugrundstücken dagegen werden zu pflanzende Bäume II. oder III. Wuchsordnung festgesetzt. Dementsprechend wird auch eine geringere Mindestpflanzqualität als auf den öffentlichen Flächen vorgeschrieben. Auf diese Weise soll trotz der geringen Grundstücksgrößen eine ansprechende Durchgrünung des Quartiers erreicht werden.

Da es nur wenige heimische Kleinbäume gibt, wird hier auf die Festsetzung heimischer Gehölze verzichtet. So wird den Grundstückseigentümern eine größere Auswahlmöglichkeit in Bezug auf die zu verwendenden Baumarten geboten. Die Situierung der Bäume darf um bis zu 2 m vom in der Planzeichnung festgesetzten Standort abweichen. Jedoch sind die gesetzlichen Grenzabstände zu beachten. Gem. Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs Art 48 ist gegenüber einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde, mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten. Zu nicht landwirtschaftlich genutzten Nachbargrundstücken beträgt der Mindestabstand für Gehölze über 2 m Höhe 2,0 m (Art. 47 Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs).

Um zu vermeiden, dass sogenannte „Schottergärten“ entstehen, wird geregelt, dass unbebaute Baugrundstücksflächen vollständig zu bepflanzen oder einzusäen sind.

Die bestehende Hecke entlang der östlichen Grenze des Baugebietes stellt eine wirksame Ortsrandeingrünung dar und verfügt über einen großen ökologischen Wert. Die Hecke ist daher fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Insbesondere die Eschen sind auf Grund des Eschen-Triebsterbens genau zu beobachten. Dies gilt insbesondere auch für den nördlich anschließenden Bereich, in welchem die Hecke als private Grünfläche festgesetzt ist.

Ursprünglich war vorgesehen, die gesamte Hecke als öffentliche Grünfläche festzusetzen. Dies scheiterte jedoch an der fehlenden Zugänglichkeit durch die Gemeinde, da die Hecke auf beiden Seiten unmittelbar an Privatgrundstücke angrenzt.



Abb. 22 Bestandsbäume im östlichen Bereich; Foto: PV

An der nördlichen Grenze des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan eine Ortsrandeingrünung dargestellt. Um dieser Darstellung gerecht zu werden, wird entlang der Nordgrenze des Plangebietes eine 3 m breite Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist eine Reihe standortgerechter Sträucher zu pflanzen. Da es sich um den Übergang zur freien Landschaft handelt, sind zertifiziert gebietseigene Pflanzen zu verwenden. Um eine zu starke Verschattung der nördlich angrenzenden, landwirtschaftlichen Flächen zu vermeiden, wird auf Bäume innerhalb dieser Fläche verzichtet.

Die Pflanzgebote werden durch eine Artenliste in den Hinweisen konkretisiert, um den ökologischen Wert der Pflanzungen zu erhöhen. Sie werden ergänzt durch eine Ersatzpflicht bei Ausfall, die ein zukünftig mindestens gleichbleibendes Grünvolumen sicherstellt. Dies trägt dem Gebot zur Eingriffsminimierung Rechnung und ist daher im Grundsatz gerechtfertigt.

Zusätzlich ist zur Sicherstellung der Austauschbeziehungen für Kleinsäuger, z.B. Igel, die Durchlässigkeit durch Bodenfreiheit von Einfriedungen festgesetzt.

5.7.2 *Ausgleichsbedarf (Ausgleichsfläche, Ökokonto)*

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde nach dem neuen Leitfaden. Es wurde ein Ausgleichsbedarf von 12.952 Wertpunkten ermittelt. Nach der Überarbeitung des Entwurfs ist keine interne Ausgleichsfläche mehr möglich. Die Ausgleichsflächen im Umfang von 1.620 m² auf Fl.-Nr. 239, Gemarkung Zankenhausen bzw. 1.290 m² auf Fl.-Nr. 360, Gemarkung Türkenfeld werden dem Eingriff auf dem Flurstück 716/13, Gemarkung Türkenfeld im Geltungsbereich der Satzung daher zugeordnet.

Siehe auch Umweltbericht (Kapitel 5.2).

5.7.3 *spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)*

Die Beachtung des speziellen Artenschutzrechtes (§§ 44 und 45 BNatSchG, Art. 6a Abs. 2 Satz 2 u. 3 BayNatSchG) ist regelmäßig Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens.

Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde kann auf eine ausführliche spezielle artenschutzrechtliche Prüfung verzichtet werden.

Die vorhandenen Gehölzstrukturen können erhalten werden, so dass Vögel und Fledermäuse, die dort ihre Lebensräume haben, von der Planung nicht beeinträchtigt werden. Zudem ist der Geltungsbereich zu klein bzw. von zu vielen Gehölzstrukturen umgeben, als dass Habitats von Wiesenbrütern im Plangebiet anzunehmen wären. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, dass Zauneidechsen Hecken als Wanderkorridore nutzen. Im vorliegenden Fall erscheint dies eher unwahrscheinlich, da es sich um feuchtere Lebensräume handelt und die Hecke in intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen endet.

Somit kann davon ausgegangen werden, dass im Plangebiet keine geschützten Arten vorkommen bzw. in Bezug auf die vorkommenden Arten keine Verbotstatbestände ausgelöst werden.

5.8 **Klimaschutz, Klimaanpassung**

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich.

5.9 Immissionen, Emissionen

In der Satzung sind Hinweise zum Umgang mit Wärmepumpen hinsichtlich Lärm-schutz zu finden.

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Flächen im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Besonders wird in der Satzung darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbeeinträchtigung während der Ernte- und Vegetationszeit auch vor 6 Uhr morgens und nach 22 Uhr zu rechnen ist.

Emissionen, die von der Kirche ausgehen (überwiegend Glockengeläut), sind, falls sie überhaupt wahrzunehmen sind, von den Bewohnern im Umfeld der Kirche zu dulden.

Die Emissionen, die vom nordwestlich gelegenen Mischgebiet ausgehen, wurden im Bebauungsplanverfahren zum Bebauungsplan „Mischgebiet Stangl“, bekannt gemacht am 07.03.2023, abgewogen. Eine schalltechnische Untersuchung wurde in 2018 dazu erstellt und in 2021 auf Basis der Überarbeitung des städtebaulichen Konzepts ergänzt (Berichts-Nr. ACB-1018-8410/02-b vom 18.10.2018 und 8410/04-k vom 28.04.2021). Die Überarbeitung hatte keine relevanten Auswirkungen auf den Emissionsschutz, d.h. die Ergebnisse der ursprünglichen Untersuchung gelten weiterhin. Lt. Gutachten hat die Prognose der Betriebsgeräusche ergeben, dass unter den getroffenen Annahmen (Betriebsart, -dauer, -fahrzeuge, etc.) eine Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm gegeben ist. Auch das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm wird weitestgehend erfüllt, wenn die im Gutachten genannten Grenzwerte und Betriebszeiten eingehalten werden.

Das mit dem gegenständlichen Bebauungsplan überplante Gebiet liegt zudem noch weiter östlich als das bestehende Wohngebiet Saliterstraße, somit also weiter entfernt vom Emissionsort.

Nordöstlich des Plangebiets in ca. 200 m Entfernung liegt ein Betrieb mit Pferdehaltung. Eine Beeinträchtigung durch Emissionen aus der Pferdehaltung wird auf Grund der Entfernung für nicht gegeben erachtet, Maßnahmen sind nicht festgesetzt.

5.10 Altlasten, Bodenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

5.11 Flächenbilanz

Die Flächen gliedern sich wie folgt:

Planumgriff	ca. 10.140 m ²
Öffentliche Erschließung (Straße, Parkplätze, Fußwege)	ca. 1.507 m ²
Öffentliche Grünfläche	ca. 781 m ²
Private Grünfläche	ca. 637 m ²
Ausgleichsflächen extern	ca. 2.270 m ²
Bauland	ca. 7.215 m ²
festgesetzte Grundfläche GR gesamt	ca. 1.670 m ²
GR insgesamt 20 % Terrasse, etc.	ca. 2.004 m ²
GRZ 1	0,23
GRZ 1 incl. 20 % Terrasse, etc.	0,28
GRZ 2 (incl. Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO)	0,55
GRZ 2 für Parzelle 11a und 11b	0,60
GRZ 2 für Parzellen ausschließlich mit Parkierung	1,0
(siehe hierzu auch Tabelle Kapitel 5.2)	

5.12 Anlagen

1. Baugrundgutachten Baugebiet Saliterstraße Nord vom 24.09.2021; Ersteller: Crystal Geotechnik
2. [Hydraulisches Gutachten für den Neubau der Brücke Saliterstraße und die Renaturierung des Höllbachs unterhalb](#); Ersteller: Steinbacher Consult, Neusäß, Stand: 05.06.2023
3. [Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Mischgebiet Stangl“ \(Berichts-Nr. ACB-1018-8410/02-b vom 18.10.2018 und 8410/04-k vom 28.04.2021\)](#)
4. [Schalltechnische Machbarkeitsuntersuchung, Bericht Nr. 070-5965-01, Dezember 2018; IB Möhler und Partner](#)
5. [Entwässerungskonzept Lageplan, M 1:250, IB Glatz-Kraus, Windach, Stand: 10.03.2023](#)

Gemeinde Türkenfeld, den

.....

Erster Bürgermeister Emanuel Staffler