

Gemeinde

Türkenfeld

Lkr. Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan

Mischgebiet Stangl

Planung

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

Aktenzeichen

TUE41/2-48

Bearbeitung

Dörr

Plandatum

[28.07.2021 \(Entwurf\)](#)
[22.04.2020 \(Vorentwurf\)](#)

Hinweis:
[Änderungen zum Vorentwurf](#)
Sind blau hervorgehoben

Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	3
1.1	Inhalt und Ziel der Planung	3
1.2	Vorgaben des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung.....	4
1.3	Darstellung relevanter Ziele übergeordneter Planungen und deren Berücksichtigung.....	4
2.	Merkmale des Vorhabens mit Wirkung auf die Umwelt	7
2.1	Anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen des Vorhabens	7
2.2	Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen.....	8
2.3	Kumulierung von Umweltauswirkungen mit benachbarten Vorhaben	8
3.	Merkmale des Untersuchungsraumes (Schutzgüter), Bestandsaufnahme derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario), Bewertung und Prognose der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung.....	8
3.1	Schutzgut Boden.....	10
3.2	Schutzgut Fläche	11
3.3	Schutzgut Wasser	11
3.4	Schutzgut Luft und Klima, Klimaschutz und Klimaanpassung	12
3.5	Schutzgut Arten und Biotope, biologische Vielfalt	13
3.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.....	14
3.7	Schutzgut Mensch (Immissionsschutz, Luftreinhaltung, Freizeit und Erholung).....	14
3.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	15
3.9	Wechselwirkungen	15
4.	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	16
5.	Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen.....	16
5.1	Vermeidung und Minimierung	16
5.2	Ausgleich.....	16
6.	Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten	16
7.	Beschreibung der Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken, Monitoring.....	17
8.	Zusammenfassung.....	18
9.	Quellenverzeichnis.....	20

1. Einleitung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht gemäß Anlage 1 Baugesetzbuch (BauGB) zu erstellen. Aufgabe des Umweltberichts ist es gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten.

1.1 Inhalt und Ziel der Planung

Anlass der Planung sind die Erweiterungsabsichten des ansässigen Bauunternehmens Rudolf Stangl GmbH. Der Betrieb ist am Standort bereits mit einem Lagergebäude und Lagerflächen vorhanden. Eine Erweiterung um ein Betriebsleiterwohnhaus, ein Bürogebäude (Anbau an Bestand), zwei Lagerhallen und eine weitere überdachte Lagermöglichkeit wird angestrebt. Ziele der Planung sind die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, der Schutz der benachbarten Wohnbebauung vor Immissionen und der Schutz des Ortsbildes.

Das Plangebiet liegt im Nordosten des Hauptortes Türkenfeld. Der Geltungsbereich des Vorhabens umfasst zusammen mit bestehenden Gebäuden und Lagerflächen und der externen naturschutzfachlichen Ausgleichsfläche ca. 8.264 qm. Die Erweiterung des Mischgebietes umfasst eine Fläche von etwa 2.175 qm.

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubaren Grundstücksflächen, zur Bauweise und zu Abstandsflächen, Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen, zur baulichen Gestaltung, zu Verkehrsflächen, zur Durch- und Eingrünung der Baugrundstücke und zu naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen.

Im Plangebiet ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Nutzung	Fläche in qm	Fläche in %
Mischgebiet Bestand (im Zusammenhang bebauter Ortsteil einschließlich rechtskräftiger Einbeziehungssatzung, einschließlich interner Erschließung über Geh-, Fahr- und Leitrecht, aber ohne rechtskräftiger Ausgleichsfläche)	4.466	54
Mischgebiet Erweiterung (ohne Grünfläche)	2.175	26
Grünfläche	199	2
Verkehrsfläche Bestand (Moorenweiser Straße)	378	5
Ausgleichsfläche	1.046	13
Geltungsbereich	8.264	100

1.2 Vorgaben des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

Die zu beachtenden Ziele des Umweltschutzes ergeben sich aus den einschlägigen Fachgesetzen, Richtlinien, technischen Regelwerken und Normen, Verordnungen, den übergeordneten Planungen sowie weiteren Fachplanungen.

Fachgesetze, Verordnungen, Richtlinien, technische Regelwerke und Normen

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- EU-Gesetze (Vogelschutz-Richtlinie, Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)

Übergeordnete Planungen

- Regionalplan München
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Gemeinde Türkenfeld

Berücksichtigung: Freihaltung sensibler Bereiche von Bebauung, bauliche Entwicklung einer Fläche ohne Bedeutung für den Artenschutz, naturschutzfachlicher Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, Lärmschutzmaßnahmen zur Herstellung einer Verträglichkeit der geplanten gewerblichen Erweiterungsfläche mit der bestehenden Wohnbebauung, Berücksichtigung der Vorgaben und Ziele übergeordneter Planungen (siehe im Folgenden, wobei der Regionalplan aktuell aus dem Landesentwicklungsprogramm hervorgeht).

1.3 Darstellung relevanter Ziele übergeordneter Planungen und deren Berücksichtigung

1.3.1 Regionalplan Region München, Region 14 (2019)

Der am 01.04.2019 in Kraft getretene Regionalplan München (Gesamtfortschreibung) enthält sowohl zeichnerische Darstellungen als auch textliche Ausführungen über die Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes. Diese sind in der gegenständlichen Planung zu berücksichtigen.

A | Herausforderungen der Regionalen Entwicklungen

4 Klimawandel und Lebensgrundlagen

4.1 (G) Die Region soll integriert und ressourcensparend weiterentwickelt werden.

4.2 (G) Freiflächen und ihre Funktionen sollen erhalten und geschützt werden.

4.3 (Z) Klimatisch bedeutsame Freiflächen und wichtige Freiflächen zur Pufferung extremer Wetterereignisse sind zu erhalten.

Berücksichtigung: Entwicklung des Mischgebietes in städtebaulich integrierter Lage auf Flächen, die eine geringe klimatische Bedeutung haben. Ansonsten siehe unter Punkt 3.4 „Schutzgut Luft und Klima“

B I Natürliche Lebensgrundlagen

1. Natur und Landschaft

1.1 Leitbild der Landschaftsentwicklung

1.1.1 (G) Es ist von besonderer Bedeutung, Natur und Landschaft in allen Teilräumen der Region

- *für die Lebensqualität der Menschen*
- *zur Bewahrung des kulturellen Erbes und*
- *zum Schutz der Naturgüter*

zu sichern und zu entwickeln.

In Abstimmung der ökologischen, ökonomischen und sozialen Erfordernisse sind bei der Entwicklung der Region München

- *die landschaftlichen Eigenarten und das Landschaftsbild*
- *die unterschiedliche Belastbarkeit der einzelnen Teilräume und lärmärmer Erholungsgebiete*
- *die Bedeutung der landschaftlichen Werte und*
- *die klimafunktionalen Zusammenhänge*

zu berücksichtigen.

Hierzu sollen in allen Regionsteilen die Funktionen der natürlichen Lebensgrundlagen Boden, Wasser und Luft sowie die landschaftstypische natürliche biologische Vielfalt nachhaltig gesichert werden. Visuell besonders prägende Landschaftsstrukturen sollen erhalten werden.

Die Fragmentierung von Landschaftsräumen soll möglichst verhindert werden.

Berücksichtigung: Freihaltung sensibler und für den Naturhaushalt, das Geländeklima und den Wasserhaushalt bedeutender Landschaftsausschnitte von Bebauung, Entwicklung einer Fläche, die unempfindlich gegenüber Bebauung ist und sich gut in die bestehende Siedlungsfläche einfügt.

B II Siedlung und Freiraum

1 Leitbild

1.2 (G) Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen

Berücksichtigung: Das geplante Mischgebiet wird auf einer Fläche entwickelt, welche im aktuellen Flächennutzungsplan als Mischbaufläche dargestellt wird. Auf Ebene des Flächennutzungsplans wurden die Bedarfe an Bauflächen für Gewerbe und Wohnen mit dem Ziel des Flächensparens abgewogen (Siehe ansonsten Punkt 3.2 "Schutzgut Fläche").

1.7 (Z) Bei der Siedlungsentwicklung sind die infrastrukturellen Erforderlichkeiten und die verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), zu beachten.

Berücksichtigung: Durch die Nähe zum S-Bahnhof Türkenfeld besteht eine direkte ÖPNV-Anbindung des Standortes.

B IV Wirtschaft und Dienstleistungen

6 Land- und Forstwirtschaft

6.3 (G) Die Auswahl von Kompensationsmaßnahmen soll mit den Erfordernissen einer bedarfsgerechten landwirtschaftlichen Produktion abgestimmt werden.

Berücksichtigung: Bei einer Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen. Im Rahmen der Planung erfolgt dies durch Verwendung einer Fläche mit untergeordneter Bedeutung für die Landwirtschaft (Dauergrünland).

1.3.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan von 2020

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan wurde am 15.01.2020 vom Gemeinderat festgestellt.

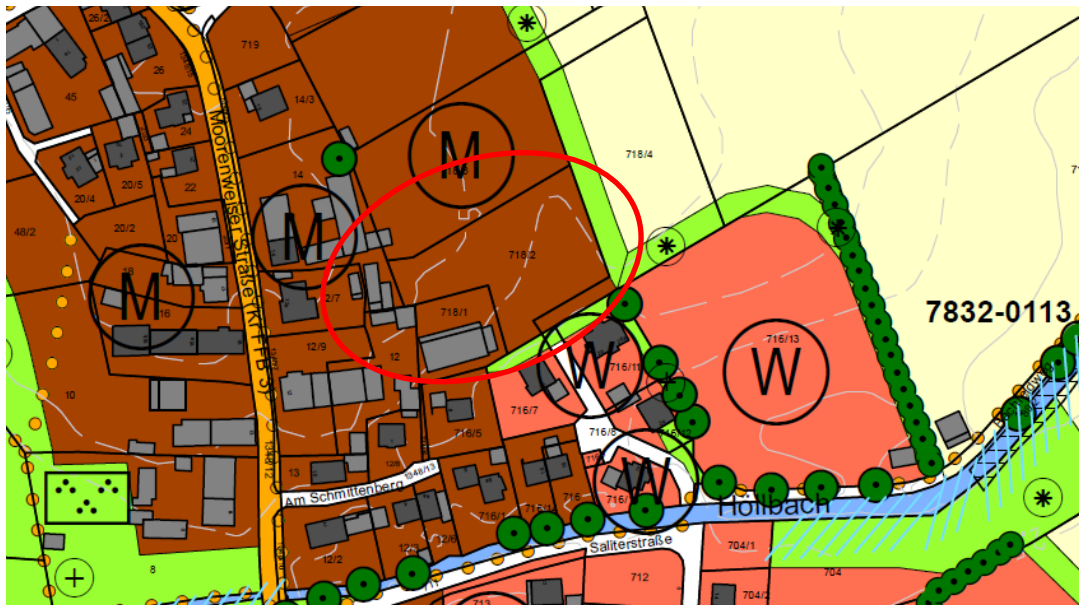


Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, ohne Maßstab

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche (Wohnen und Gewerbe) mit einem grünen Ortsrand dar.

Berücksichtigung: Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 ist gewahrt. Das Vorhaben entspricht den Zielen des Flächennutzungsplans.

2. Merkmale des Vorhabens mit Wirkung auf die Umwelt

Im Folgenden werden die umweltrelevanten Faktoren des Vorhabens einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von schädlichen Umweltauswirkungen beschrieben und die Schutzgüter benannt, für die sich aufgrund der Beschaffenheit des Vorhabens erhebliche negative Auswirkungen ergeben. (Wie ist das Vorhaben beschaffen und wie wirkt es auf die Umwelt?) Die Tiefe der Aussagen richtet sich dabei nach der Planungsebene und den verfügbaren Informationen über das Vorhaben.

Da es sich um eine Angebotsplanung und keinen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, können nur die erheblichen Umweltauswirkungen geprüft werden, die durch die Festsetzungen des Plans hinreichend absehbar sind. Dabei werden lediglich regelmäßig anzunehmende Auswirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse. Da konkrete Vorhaben noch nicht bekannt sind, liegt der Prüfung nur eine überschlägige Untersuchung von Auswirkungen der Bauphase und Betriebsphase zugrunde. Auf die Ebene der Genehmigungsplanung wird verwiesen.

Der Planung zugrunde liegt der mit dem Landratsamt abgestimmte städtebauliche Entwurf (Variante 5) des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München vom 12.03.2021, der die bestehenden (grau) und geplanten Gebäude und Lagerflächen (weiß und rot) abbildet:



2.1 Anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen des Vorhabens

Durch Versiegelung und Überbauung ergeben sich **anlagebedingt** negative Auswirkungen unterschiedlicher Erheblichkeit auf sämtliche Schutzgüter.

Baubedingt ergibt sich zeitlich begrenzt eine erhöhte Staub- und Lärmbelastung während der Bauphase mit negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft, Erholungsnutzung und Wohnen.

Betriebsbedingt ergeben sich Auswirkungen durch Lärm. Auf Basis eines Lärmschutzgutachtens wurden Maßnahmen entwickelt, um angrenzende Wohnbebauung vor negativen Auswirkungen zu schützen.

2.2 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen

Bei der Bewertung von Umweltrisiken ist die Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen oder die Nähe des Plangebietes zu einem solchen Vorhaben entscheidend, z.B. Störfallbetriebe / Betriebe, die mit gefährlichen Stoffen umgehen (Störfallverordnung, Seveso III-Richtlinie, § 50 BImSchG).

Aufgrund der Beschaffenheit und der Lage des Vorhabens liegt keine Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen vor. Störfallbetriebe in der näheren Umgebung sind nicht bekannt. [Um Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde wird gebeten.](#)

2.3 Kumulierung von Umweltauswirkungen mit benachbarten Vorhaben

Negative Umweltauswirkungen können sich anhäufen durch Planungen in vorbelasteten Bereichen oder im Nahbereich von Vorhaben mit ähnlichen Umweltauswirkungen.

Da das Plangebiet überwiegend eine geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild aufweist wird nicht davon ausgegangen, dass sich negative Umweltauswirkungen anhäufen und Belastungsgrenzen überschritten werden.

3. Merkmale des Untersuchungsraumes (Schutzgüter), Bestandsaufnahme derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario), Bewertung und Prognose der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Im Folgenden wird der Untersuchungsraum mittels einer Aufteilung in Schutzgüter in seinem Bestand charakterisiert und bewertet. Anschließend wird eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes im Untersuchungsraum unter Einwirkung des Vorhabens erstellt. (Wie ist der Untersuchungsraum beschaffen und wie reagiert er auf das Vorhaben?) Die Tiefe der Aussagen richtet sich dabei nach der Planungsebene und den verfügbaren Informationen über das Vorhaben.

Abgrenzung des Untersuchungsraumes:

Der Geltungsbereich des Vorhabens (schwarz gestrichelte Linie) umfasst eine Fläche von [insgesamt 7.218 qm](#) ohne Ausgleichsfläche ([siehe folgende Abbildung](#)).

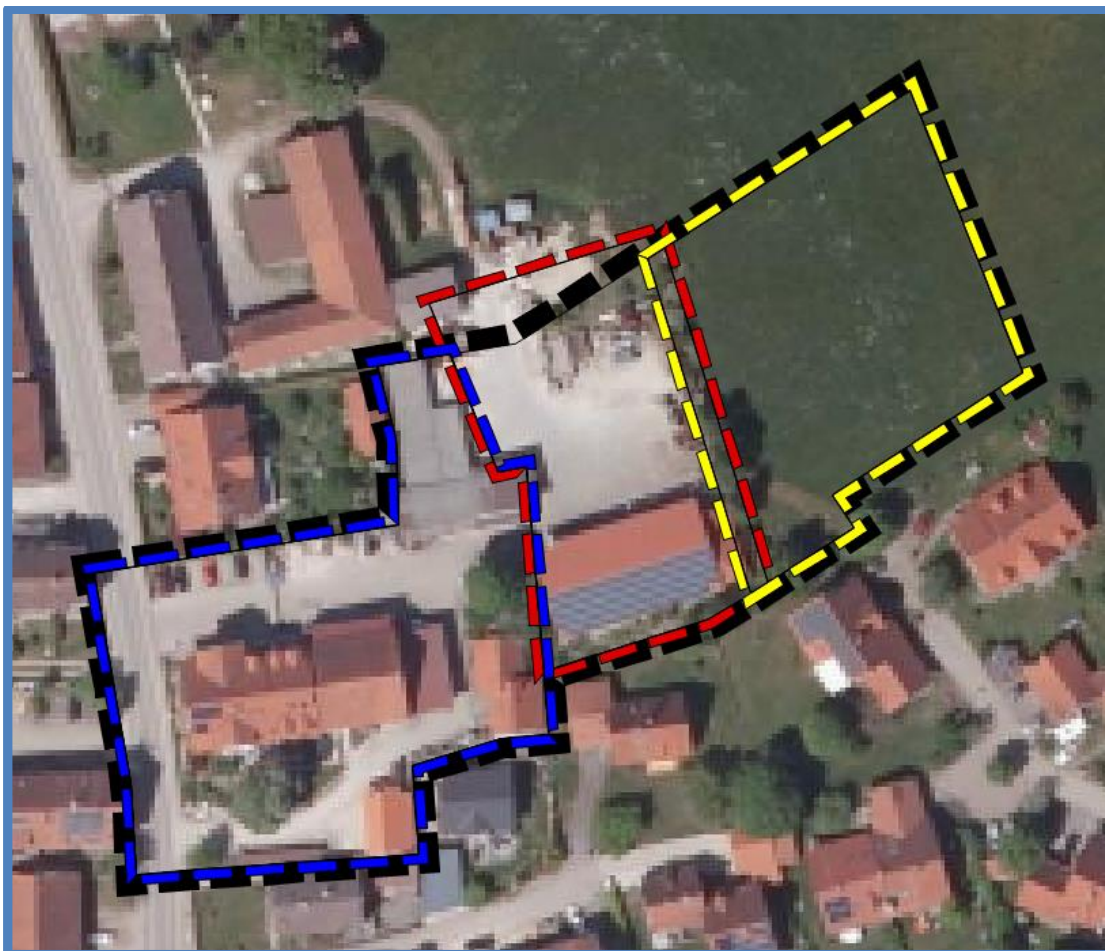


Abb.: Luftbild des Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, DOP 40, 2018

Bei der blau umrandeten Fläche handelt es sich um einen bereits vollständig versiegelten Ausschnitt des Plangebietes. Im Rahmen der rechtskräftigen Ortsabrundungssatzung mit Stand vom 16.02.2011 (Fl. Nr. 718/1 und eine Teilfläche aus Fl. Nr. 718, nahe Moorenweiser Straße, Gemarkung Türkenfeld) wurde für den rot umrandeten Bereich Baurecht geschaffen und mittlerweile umgesetzt. In diesen beiden Bereichen sind mit Umsetzung des Vorhabens keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Im Zusammenhang mit der gegenständlichen Planung sind lediglich erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt durch bauliche Maßnahmen im gelb umrandeten Bereich (ca. 2.330 qm) zu erwarten. Dieser umfasst auch die Ausgleichsfläche gemäß rechtskräftiger Ortsabrundungssatzung. (Teil der gelb umrandeten Fläche, der sich mit dem rot umrandeten Bereich überschneidet). Es handelt sich dabei um eine drei Meter breite und etwa 50 m lange Eingrünung mit Bäumen und Sträuchern am derzeitigen Ortsrand. Im Folgenden werden die zu erwartenden Umweltauswirkungen für diesen Bereich (gelb umrandet) dargestellt.

Abschichtung des Untersuchungsumfangs:

Um Wiederholungen zu vermeiden, werden im Umweltbericht anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen des Vorhabens zusammenschauend betrachtet und soweit vorhanden und erkennbar beschrieben. Irrelevant sind Auswirkungen, die

durch andere vollständig überlagert werden, z.B. die baubedingte Nutzung von Flächen, die gemäß Planung versiegelt werden, als Lagerplatz für Baumaterialien.

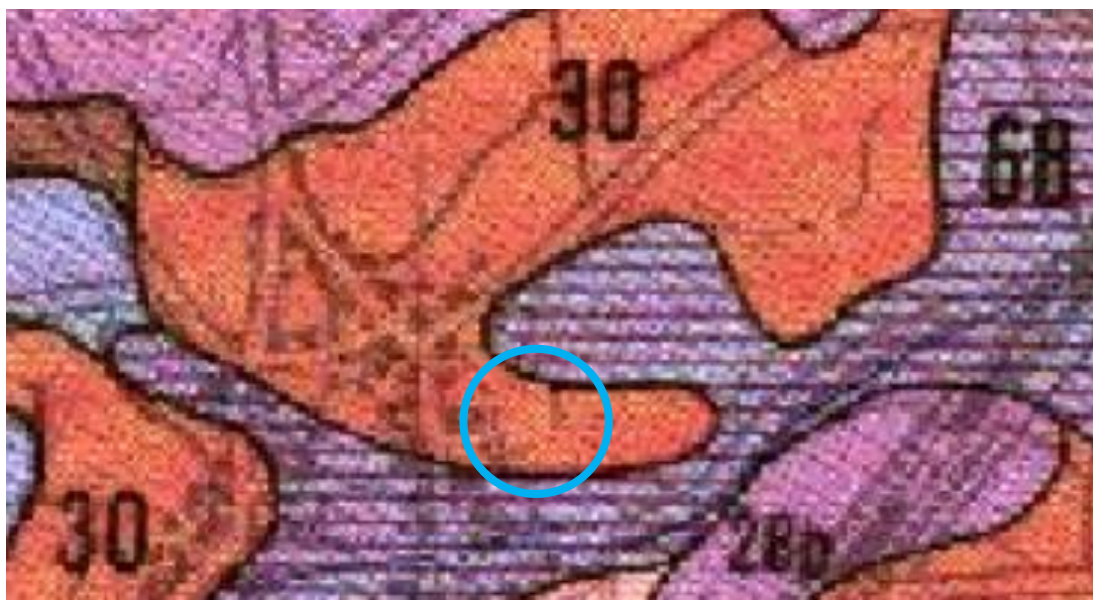
3.1 Schutzgut Boden

Wichtige Merkmale für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Boden sind Retentionsvermögen, Rückhaltevermögen, Filter-, Puffer- und Transformatorfunktion, Ertragsfähigkeit, Lebensraumfunktion und seine Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Beschreibung:

Im Plangebiet kommt gemäß Standortkundlicher Bodenkarte im Maßstab 1:50.000 ausschließlich der Bodentyp Parabraunerde vor. Bei der Bodenart handelt es sich um einen mittel- bis tiefgründigen, schluffig-lehmigen bis tonig-lehmigen Moränenverwitterungsboden. Der Boden weist eine mittlere Durchlässigkeit, ein geringes Filtervermögen und eine mittlere Sorptionskapazität auf. [Das Wasserwirtschaftsamt München geht gemäß Stellungnahme 01.07.2020 zum Vorentwurf von einer mittleren bis schlechten Sickerfähigkeit aus.](#)

Die Fläche wird derzeit als Intensivgrünland (und als Ortsrandeingrünung) genutzt.



Ausschnitt Standortkundliche Bodenkarte 1:50.000, München-Augsburg

Fachdaten: © Bayerisches Landesamt für Umwelt

Hintergrundkarten: © Bayerische Vermessungsverwaltung, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Bayerisches Landesamt für Umwelt, GeoBasis-DE / BKG, EuroGeographics, CORINE Land Cover

Gemäß Landwirtschaftlicher Standortkartierung handelt es sich um einen Standort mittlerer Ertragsklasse mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen.

Bewertung:

Es handelt sich um einen anthropogen überprägten, durch landwirtschaftliche Nutzung in seinem natürlichen Aufbau veränderten Boden. Die Bodenfunktionen sind jedoch weitgehend intakt, sodass eine mittlere Bedeutung vorliegt.

Aufgrund mittlerer (**bis geringer**) Durchlässigkeit, geringem Filtervermögen und mittlerer Sorptionsfähigkeit ist von einer mittleren Empfindlichkeit gegenüber möglichen Stoffeinträgen auszugehen.

Für die Landwirtschaft hat der Boden aufgrund der mittleren Ertragsklasse und der durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen eine mittlere Bedeutung.

Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Boden:

Durch Bebauung und Versiegelung gehen wichtige Bodenfunktionen wie Ertragsfähigkeit, Lebensraumfunktion und Versickerungsfähigkeit verloren. Durch Überbauung anthropogen überprägter Böden kommt es zu negativen Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden. Die Verluste der Bodenfunktionen werden durch die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten minimiert und durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf dafür bereitgestellten Ausgleichsflächen kompensiert. Im Zuge der Genehmigungsplanung ist die Empfindlichkeit des Bodens gegenüber Stoffeinträgen beispielsweise bei der Ausführung von Lagerflächen zu berücksichtigen.

3.2 Schutzgut Fläche

Wichtige Merkmale für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Fläche sind der Flächenverbrauch und die Zerschneidung von Flächen.

Beschreibung und Bewertung:

Die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes grenzt zu zwei Seiten an den bestehenden Siedlungskörper. Ein Ausgreifen der Bauflächen in die freie Landschaft wird vermieden. Durch die Nutzung vorhandener Verkehrsflächen zur Erschließung des Baugebietes wird der Flächenverbrauch minimiert.

Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Fläche:

Durch das Vorhaben ergeben sich somit lediglich Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Fläche.

3.3 Schutzgut Wasser

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Wasser sind wichtige Merkmale die Naturnähe der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), der Hochwasserschutz, der Umgang mit Niederschlagswasser, die Lage und Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber dem Vorhaben.

Beschreibung:

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Mit Schicht- und Hangwasser ist aufgrund der topografischen Verhältnisse nicht zu rechnen. Gemäß Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete des Bayerischen Landesamtes für Umwelt befindet sich das Plangebiet nicht im Umgriff von Überschwemmungsgebieten, Hochwasserrisikogebieten, Hochwasserentstehungsgebieten oder Wassersensiblen Bereichen. Trinkwasserschutzgebiete, Einzugsgebiete der Wasserversorgung und Heilquellenschutzgebiete liegen gemäß UmweltAtlas Bayern

Themenkarte „Gewässerbewirtschaftung“ ebenfalls nicht innerhalb des Geltungsgebietes. Gemäß Standortkundlicher Bodenkarte handelt es sich um einen grundwasserfernen Standort.

Bewertung:

Bereiche mit besonderer Bedeutung für den Wasserhaushalt befinden sich nicht im Plangebiet.

Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Wasser:

Erhebliche negative Auswirkungen durch das Vorhaben auf das Schutzgut Wasser sind aufgrund ausreichender Abstände zu Grundwasser und Oberflächengewässern nicht zu erwarten.

3.4 Schutzgut Luft und Klima, Klimaschutz und Klimaanpassung

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Klima und Luft sind wichtige Merkmale die Luftqualität, die Topographie des überplanten Geländes sowie seine Nutzungsformen.

Beschreibung:

Im Geltungsbereich des Vorhabens befinden sich Grünland und am bestehenden Ortsrand Gehölze.

Das Plangebiet ist relativ eben. Klimatisch wirksame Elemente, wie z.B. Kaltluftabflussbahnen, befinden sich nicht im Geltungsbereich.

Bedeutsame Klimatope oder kleinklimatisch wichtige Grünverbindungen sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Bewertung:

Grünland fungiert als Fläche für die Kaltluftproduktion. In diesem Zusammenhang können bei geeigneter Topographie klimatisch ausgleichende Wechselwirkungen zwischen überhitzten Siedlungsflächen mit bioklimatischer Belastungssituation und dem kühleren Umland entstehen.

Im Hinblick auf den Klimaschutz ist der Erhalt von Grünland von mittlerer bis hoher Bedeutung. Grünland fungiert als Senke für Treibhausgase wie CO₂ und N₂O.

Im Zusammenhang mit Maßnahmen der Klimaanpassung kann Grünland eine wichtige Bedeutung haben. In seiner Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet kann es Belastungsklimaten entgegenwirken und die Auswirkungen von Starkregenereignissen mildern durch eine gute Aufnahmefähigkeit von großen Mengen Niederschlagswassers. Gegen andere extreme Wetterereignisse wie Trockenheit und Stürme ist es relativ unempfindlich.

Gehölzflächen wirken sich positiv bezüglich Immissionsschutz und Luftregeneration aus aufgrund schalladsorbierender und luftreinigender Eigenschaften. Sie haben außerdem eine hohe Bedeutung bezüglich der Bindung von Treibhausgasen.

Im Hinblick auf mögliche Gefahren des Klimawandels (Hitzebelastung, Trockenheit, extreme Niederschläge, Stürme) erweist sich der Änderungsbereich als günstiger Standort durch seine geschützte Lage außerhalb von Risikoflächen wie Hanglagen oder Flächen im Einflussbereich von Oberflächenwasser oder Grundwasser. Negative Auswirkungen wie Hitzebelastungen oder extreme Niederschläge kommen hierdurch weniger zum Tragen.

Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Klima und Luft:

Durch die geplanten Bauwerke kommt es kleinflächig zu einem Verlust von Grünland. Die damit verbundenen Funktionen der Kaltluftproduktion und der Bindung von Treibhausgasen gehen verloren. Aufgrund der Lage des Vorhabens außerhalb klimatisch sensibler Bereiche, der relativ geringen Größe des Plangebietes und der ländlichen Lage ist jedoch mit keinen negativen Auswirkungen auf das Geländeklima zu rechnen.

Die vorhandenen Gehölzflächen mit ihrer positiven Funktion für die Luftreinhaltung und den Klimaschutz werden an anderer Stelle, am neuen Ortsrand ersetzt.

Durch das Vorhaben kommt es folglich zu keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft.

3.5 Schutzgut Arten und Biotope, biologische Vielfalt

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Arten und Biotope sind wichtige Merkmale die Naturnähe und die Artenvielfalt im Geltungsbereich des Vorhabens und dessen räumlichen Zusammenhang.

Beschreibung:

Kartierte Biotope, Fundorte von geschützten Tier- und Pflanzenarten oder Schutzgebiete befinden sich gemäß Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web+) nicht im Geltungsbereich oder dessen näherer Umgebung.

Beim Plangebiet handelt es sich um intensiv genutztes, artenarmes Grünland.

Bewertung:

Insgesamt weist das Plangebiet nur eine geringe Artenvielfalt, Naturnähe und Qualität als Lebensraum und Nahrungshabitat auf.

Beim Plangebiet handelt es sich um intensiv genutztes, artenarmes Grünland und Gehölzstrukturen entlang des bestehenden Ortsrandes. Das Grünland kommt lediglich als Lebensraum für geschützte Arten der offenen Feldflur infrage. Jedoch wirken die zu zwei Seiten angrenzende Bebauung und die vorhandenen Gehölze als Störkulisse und machen das Vorhandensein von Arten des Offenlandes unwahrscheinlich. Verdrängungseffekte durch eine sich in die freie Feldflur vorschiebende Bebauung sind aufgrund der insgesamt recht kleinräumigen Umgebung mit ungünstigen Lebensraumbedingungen für Arten des Offenlandes unwahrscheinlich.

Die bestehenden Gehölze kommen als mögliche Lebensstätten von geschützten Arten infrage, die Nester nutzen. Baumhöhlen können aufgrund des geringen Alters der Gehölze ausgeschlossen werden. Aufgrund der intensiven gewerblichen Nutzung und dem Mangel an seltenen oder hochwertigen Lebensraumstrukturen ist das Vorkommen seltener und gefährdeter Arten unwahrscheinlich. Die Gehölze im Plangebiet werden wahrscheinlich lediglich von ubiquitären Arten als Lebensraum genutzt. Aufgrund der weiten Verbreitung dieser Arten und der verbleibenden Lebensraumstrukturen im räumlichen Zusammenhang ist von keiner signifikanten Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen auszugehen. Mögliche artenschutzrechtliche Konflikte lassen sich durch eine Beschränkung der Rodungen auf die Zeit von 1. Oktober bis Ende Februar lösen.

Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Arten und Biotope:

Aufgrund geringer Naturnähe und Artenvielfalt sind die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Arten und Biotope durch den Verlust von intensiv genutztem Grünland und der Ortsrandeingrünung als gering einzustufen. Die bestehende Ortsrandeingrünung wird am künftigen Ortsrand ersetzt und der Verlust durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf dafür bereitgestellten Ausgleichsflächen kompensiert.

3.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Landschaftsbild sind wichtige Merkmale die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft.

Beschreibung und Bewertung:

Der Geltungsbereich des Vorhabens ist weitgehend eben. Als strukturgebende Elemente mit belebender Wirkung für das Landschaftsbild können die Gehölze am bestehenden Ortsrand eingestuft werden. Ansonsten handelt es sich um einen Ausschnitt einer strukturarmen Agrarlandschaft, der im Süden und Westen an den Siedlungsbestand angrenzt. Ein Ausgreifen der Bauflächen in die freie Landschaft wird vermieden.

Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild:

Da die bestehende Ortsrandeingrünung am neuen Ortsrand ersetzt wird und sich die geplante Baufläche gut an den bestehenden Siedlungskörper anfügt, ist mit keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild zu rechnen.

3.7 Schutzgut Mensch (Immissionsschutz, Luftreinhaltung, Freizeit und Erholung)

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch sind wichtige Kriterien die Erholungsqualität der Landschaft sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Beschreibung:

Erholung: Das geplante Mischgebiet liegt in strukturarmer Agrarlandschaft und ist für die Erholungsnutzung nicht erschlossen.

Immissionsschutz: Südlich der geplanten gewerblichen Bauflächen befinden sich lärmempfindliche Nutzungen (Wohngebäude). Um negative Auswirkungen des Vorhabens in Form von Lärm zu vermeiden, wurden immissionsschutzfachliche Untersuchungen durchgeführt und Schutzmaßnahmen festgelegt.

Luftreinhaltung: Immissionsgrenzwerte bezüglich Luftreinheit werden im Plangebiet nicht überschritten.

Bewertung:

Erholung: Im Plangebiet befinden sich keine Flächen mit Erholungswert.

Immissionsschutz: Durch das Büro Accon GmbH wurden die bestehende und die geplante Gewerbenutzung fachgutachterlich geprüft (Gutachten vom 18.10.2018). Dabei wurde festgestellt, dass durch die geplante gewerbliche Entwicklung im Rah-

men des festgesetzten Mischgebiets Schutzansprüche des südlich angrenzenden **Allgemeinen** Wohngebiets gewahrt werden können. Negative Auswirkungen durch Lärm können durch die Einhaltung von Betriebszeiten, die Organisation des Lagerplatzes und die Beschränkung der Anlieferungen per Lkw pro Tag vermieden werden. **Zusätzlichen Schutz bieten abschirmende Gebäude entlang der Südgrenze des Geltungsbereiches, aber auch im Westen und Norden des geplanten Betriebsgeländes im Übergang zu bestehender und geplanter Wohn- und Mischbebauung.** Eine Überprüfung vom 28.04.2021 des bestehenden Gutachtens seitens der ACCON GmbH kommt zu dem Ergebnis, dass auf Basis des aktuellen städtebaulichen Entwurfes (siehe Punkt 2) aus akustischer Sicht keine relevanten Veränderungen an den betrachteten Immissionsorten (nächstgelegene Wohnbebauung) zu erwarten sind.

Luftreinhaltung: Es handelt sich um ein gut durchlüftetes Gebiet in freier Landschaft.

Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch:

Bei Einhaltung der Lärmschutzmaßnahmen gemäß Immissionsschutzgutachten ergeben sich keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

Gemäß Bayernviewer-Denkmal befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler im Geltungsbereich des Vorhabens. Auch fernwirksame, landschaftsprägende Baudenkmäler befinden sich nicht in der näheren Umgebung.

Bewertung:

Baudenkmäler sind von hoher kulturhistorischer Bedeutung. Sie leisten einen großen Beitrag zur Identität des Orts- und Landschaftsbildes.

Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Kultur und Sachgüter:

Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und Sachgüter sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

3.9 Wechselwirkungen

Beschreibung:

Bei der Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens sind Abhängigkeiten zwischen den einzelnen Schutzgütern zu nennen, die innerhalb der räumlichen Funktionsbeziehung planungsrelevant sein können.

Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern treten im Wesentlichen zwischen Arten und Biotope und den abiotischen Standortfaktoren Boden, Wasser und Klima auf.

Prognose:

Aufgrund der geringen Empfindlichkeit des Schutzgutes Arten und Biotope sind sich gegenseitig beeinflussende bzw. verstärkende Wechselwirkungen nicht zu erwarten.

4. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtumsetzung des Vorhabens können nicht die rechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Bauunternehmens geschaffen werden. Das Plangebiet wird weiterhin als Intensivgrünland genutzt.

5. Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

5.1 Vermeidung und Minimierung

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

5.2 Ausgleich

Zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft durch das Vorhaben werden [auf einer Teilfläche des Flurstücks 2446 der Gemarkung Moorenweis, ca. 500 m südlich von Hohenzell in der Gemeinde Moorenweis](#), Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erbracht. [Auf 1.046 qm wird in Angrenzung zu einem Naturdenkmal ein Hochstaudensaum als Pufferstreifen zu Intensivgrünland entwickelt.](#)

6. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

~~Alternative Festsetzungen wurden nicht geprüft. Die Planung orientiert sich an der rechtskräftigen Ortsabrundungssatzung mit Stand vom 16.02.2011 (Fl. Nr. 718/1 und eine Teilfläche aus Fl. Nr. 718, nahe Moorenweiser Straße, Gemarkung Türkenfeld), den bedarfsgerechten Vorplanungen des ansässigen Bauunternehmens sowie den Maßgaben des Immissionsschutzgutachtens.~~

Der Planung zugrunde liegt der mit dem Landratsamt abgestimmte städtebauliche Entwurf (Variante 5) des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München vom 12.03.2021. Er ist einer von insgesamt fünf städtebaulichen Entwürfen, welche die weitere Ortsentwicklung nördlich des Plangebietes berücksichtigen.

Folgende Bestandteile der Planung wurden variiert:

- Zahl der Betriebsleiterhäuser (1 bis 2)
- Situierung des Betriebsleiterhauses/ der Betriebsleiterhäuser (am Gebäudebestand, am geplanten Ortsrand)
- Anordnung der geplanten Lagerfläche (am bestehenden oder am geplanten Ortsrand)
- Situierung der geplanten Lagerhallen (beide an der Südgrenze des Plangebietes, eine an der Südgrenze und eine mittig, eine an der Südgrenze und eine am bestehenden Ortsrand)
- Situierung des Hochregallagers (am bestehenden Ortsrand, am Gebäudebestand, am geplanten Ortsrand)
- Situierung der Lagerfläche (am bestehenden Ortsrand, am geplanten Ortsrand)

Die Wahl fiel schließlich in Abstimmung mit dem Landratsamt auf die fünfte Variante (siehe Punkt 2), da durch die hofartige Anordnung mit dem geplanten Hochregallager im Norden, der geplanten Lagerhalle am bestehenden Ortsrand und einer geplanten Lagerhalle an der Südgrenze des Plangebietes Lärmschutz sowohl für den Gebäudebestand als auch für künftige Bebauung im nördlichen Anschluss gewährleistet werden kann. Hinsichtlich der Betriebsleiterhäuser und des Bürogebäudes fiel die Wahl auf einen Anbau am bestehenden Wohnhaus und ein zusätzliches Wohngebäude am geplanten Ortsrand.

Im Zuge des Verfahrens wurde der naturschutzfachliche Ausgleich vom Ökokonto der Gemeinde auf ein privates Grundstück verlegt. ~~Die Ortsrandeingrünung wurde unter Berücksichtigung der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde verbreitert.~~

7. Beschreibung der Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken, Monitoring

Im vorliegenden Umweltbericht wird eine Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter, die durch das Vorhaben betroffen sein können, durchgeführt. Die Darstellung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Für die Bewertung war die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator.

Die Beurteilung der Aspekte des Umweltschutzes zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt durch Auswertung vorhandener Unterlagen. Eine Begehung war nicht erforderlich, da sich aufgrund der intensiven Nutzung keine Anhaltspunkte für eine weitergehende Untersuchungspflicht ergaben.

Als Grundlage für die Darstellungen wurden verwendet:

- UmweltAtlas Bayern: Boden
- Landwirtschaftliche Standortkartierung
- Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete
- UmweltAtlas Bayern: Gewässerbewirtschaftung
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web+)

- Bayerischer Denkmal-Atlas
- Rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Türkenfeld
- Regionalplan Region München

Die der Planung zugrunde liegenden Gutachten und Fachplanungen wurden unter Verwendung folgender Methoden erstellt:

Immissionsschutzgutachten:

Für die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen wurde die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm, Neufassung vom 26.08.1998, in Kraft seit 01.11.1998) herangezogen. Die Berechnungen basieren auf den Angaben und der Betriebsbeschreibung der Firma Rudolf Stangl Bauunternehmen GmbH. Die Schallausbreitungsberechnungen erfolgten gemäß TA Lärm nach ISO 9613-2. Die Berechnungen wurden mit dem Programm CadnaA ausgeführt.

Kenntnislücken:

Da es sich um eine Angebotsplanung und keinen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, können vor allem bau- und betriebsbedingte Auswirkungen des Vorhabens nur allgemein und nicht bezogen auf das konkrete Bauvorhaben dargestellt werden.

Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)

Gesonderte Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen und zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. ~~Um immissionsschutzrechtliche Konflikte zuverlässig zu vermeiden, ist der zeitnahe Bau des abschirmenden Hochregallagers anzustreben.~~

8. Zusammenfassung

Anlass der Planung sind die Erweiterungsabsichten des ansässigen Bauunternehmens Rudolf Stangl GmbH. Der Betrieb ist am Standort bereits mit einem Lagergebäude und Lagerflächen vorhanden. Eine Erweiterung um ein Betriebsleiterwohnhaus, ein Bürogebäude (Anbau an Bestand), zwei Lagerhallen und eine weitere überdachte Lagermöglichkeit wird angestrebt. Ziele der Planung sind die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, der Schutz der benachbarten Wohnbebauung vor Immissionen und der Schutz des Ortsbildes.

Das Plangebiet liegt im Nordosten des Hauptortes Türkenfeld. Der Geltungsbereich des Vorhabens umfasst zusammen mit bestehenden Gebäuden und Lagerflächen und der externen naturschutzfachlichen Ausgleichsfläche ca. 9.245 qm. Die Erweiterung des Mischgebietes umfasst eine Fläche von etwa 2.253 qm. Im Plangebiet ergibt sich folgende Flächenverteilung: bestehendes Mischgebiet 4.466 qm, Erweiterung des Mischgebietes 2.175 qm, Grünfläche 199 qm, bestehende Verkehrsfläche (Moorenweiser Straße) 378 qm und naturschutzfachliche Ausgleichsfläche 1.046 qm.

Im vorliegenden Umweltbericht werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft (mit Klimaschutz und Klimaanpassung), Arten und Biotop, Landschaftsbild sowie Mensch (Immissionsschutz und Erholung) und Kultur- und Sachgüter dargestellt und die voraussichtlichen Wechselwirkungen und Umweltrisiken beschrieben.

Erhebliche negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Wasser, Klima und Luft, Arten und Biotop, Landschaftsbild sowie Mensch und Kultur- und Sachgüter sind bei Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten.

Aufgrund der Nähe der geplanten Gewerbeflächen zu Wohnhäusern wurden immissionsschutzfachliche Untersuchungen durchgeführt. [Negative Auswirkungen durch Lärm können durch die Einhaltung von Betriebszeiten, die Organisation des Lagerplatzes und die Beschränkung der Anlieferungen per Lkw pro Tag vermieden werden. Zusätzlichen Schutz bieten abschirmende Gebäude an den Grenzen des Betriebsgeländes.](#)

Durch Überbauung und Versiegelung von Grünland ergeben sich negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden. Es kommt zu einem Verlust wichtiger Funktionen wie der Ertragsfähigkeit, der Lebensraumfunktion und der Versickerungsfähigkeit. Die negativen Auswirkungen können durch die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Zufahrten und offene Stellplätze minimiert werden.

[Trotz Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleiben negative Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft, welche durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auszugleichen sind. Zur Kompensation des Eingriffs werden daher auf einer Teilfläche des Flurstücks 2446 der Gemarkung Moorenweis, ca. 500 m südlich von Hohenzell in der Gemeinde Moorenweis, Ausgleichsmaßnahmen erbracht. Auf 1.046 qm wird in Angrenzung zu einem Naturdenkmal ein Hochstaudensaum als Pufferstreifen zu Intensivgrünland entwickelt.](#)

Gemeinde

Türkenfeld, den

.....
Erster Bürgermeister, Emanuel Staffler

9. Quellenverzeichnis

zu 1. Einleitung

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION MÜNCHEN (2019): **Regionalplan** Region München, Region 14, in Kraft getreten am 01.04.2019

GEMEINDE TÜRKENFELD (2020): **Rechtswirksamer Flächennutzungsplan** mit integriertem **Landschaftsplan** mit Stand vom 15.01.2020

zu 2. Merkmale des Vorhabens mit Wirkung auf die Umwelt

zu 3. Merkmale des Untersuchungsraumes (Schutzgüter), Bestandsaufnahme derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario), Bewertung und Prognose der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

ACCON GmbH (2018) Schalltechnische Untersuchung – Erweiterung der Fa. Stangl in Türkenfeld, Bericht-Nr. ACB-1018-8410/02 mit Stand vom 18.10.2018, Greifenberg

[ACCON GmbH \(2021\) Schalltechnische Untersuchung zur geplanten Erweiterung der Lagerfläche in Türkenfeld, Az. JC / 8410-04-k mit Stand vom 28.04.2021, Greifenberg](#)

BayLfD (2020) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas, <http://www.blfd.bayern.de/denkmalerfassung/denkmalliste/bayernviewer/>, Stand: 27.05.2020

BayLfL (2018) Bayerische Landesanstalt für Landwirtschaft: Landwirtschaftliche Standortkartierung mit Stand vom 07.06.2018

BayLfU (2020) Bayerisches Landesamt für Umwelt: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - Online-Viewer (FIN-Web+), https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm, Stand: 27.05.2020

BayLfU (2020) Bayerisches Landesamt für Umwelt: Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete, https://www.lfu.bayern.de/wasser/hw_ue_gebiete/informationsdienst/index.htm, Stand: 27.05.2020

BayLfU (2020) Bayerisches Landesamt für Umwelt: Umweltatlas Bayern: Boden, <https://www.umweltatlas.bayern.de/startseite/>, Stand: 27.05.2020

BayLfU (2020) Bayerisches Landesamt für Umwelt: UmweltAtlas Bayern: Gewässerbewirtschaftung, <https://www.lfu.bayern.de/wasser/wrrl/uab/index.htm>, Stand: 27.05.2020

BayStMLU (2003) Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ergänzende Fassung“