

Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die **öffentliche Sitzung Nr. 02 / 113**  
des Gemeinderates Türkenfeld am **21.05.2014**

**TOP 1.)**

**Fragestunde – maximale Zeitdauer 15 Minuten**

----- keine -----

**TOP 2.)**

**19. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Moorenweis  
„Steinbach – Sondergebiet Ferien auf dem Bauernhof“**

hier: Beteiligung der Gemeinde Türkenfeld als Träger öffentlicher Belange  
an der Bauleitplanung (§ 4 Abs. 1 BauGB)

**Sachvortrag:**

Die Gemeinde Moorenweis verfügt seit 11.11.1982 über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, der aufgrund vielfältiger Entwicklungen im Gemeindegebiet in den vergangenen Jahren durch 18 Änderungen fortgeschrieben wurde.

Planungsziele der Gemeinde Moorenweis sind zum einen die Belange der Land- und Forstwirtschaft zu berücksichtigen, zum anderen der Erhalt, die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Des Weiteren soll durch planungsrechtliche Absicherung der Tourismus als ein wichtiger Eckstein der regionalen Wirtschaft gestärkt werden. Im Rahmen eines Parallelverfahrens stellt die Gemeinde Moorenweis einen Bebauungsplan für den Bereich Steinbach auf, welcher das „Sondergebiet Ferien auf dem Bauernhof“ umfasst.

Der Bereich der 19. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst eine Fläche von ca. 1.10 ha im südlichen Außenbereich von Steinbach, Gemeinde Moorenweis, ca. 3 km vom Hauptort entfernt. Die Art und Nutzung soll von derzeit „Fläche für die Landwirtschaft“ umgewandelt werden in „Sondergebiet – Ferien auf dem Bauernhof“, um den Fortbestand dieses landwirtschaftlichen Betriebes durch ein zusätzliches Einkommen zu sichern. Die günstige Südlage und die nahegelegenen vielfältigen Freizeitangebote bewirken die Attraktivität der geplanten Ausweitung der touristischen Nutzung.

Ein Umweltbericht aus dem hervorgeht, dass Auswirkungen auf die Umwelt und Schutzgüter von geringer Erheblichkeit zu erwarten sind, wurde vorgelegt.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat stellt fest, dass durch die 19. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Moorenweis für das Gebiet Steinbach „Sondergebiet – Ferien auf dem Bauernhof“, Belange der Gemeinde Türkenfeld nicht berührt werden. Anregungen und Bedenken werden im Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB daher nicht vorgebracht.

**Abst.Erg.: 15 : 0**

**TOP 3.)**

**Gemeinde Moorenweis: Aufstellung eines Bebauungsplans  
„Steinbach – Sondergebiet Ferien auf dem Bauernhof“**

hier: Beteiligung der Gemeinde Türkenfeld als Träger öffentlicher Belange  
an der Bauleitplanung (§ 4 Abs. 2 BauGB)

**Sachvortrag:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Moorenweis beschloss am 05.02.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans „Steinbach – Sondergebiet Ferien auf dem Bauernhof“.

Die Umwidmung der betroffenen Flächen von „Flächen für die Landwirtschaft“ in „Sons-  
tiges Sondergebiet“ wird im Zuge einer 19. Änderung des Flächennutzungsplans im Pa-  
rallelverfahren durchgeführt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 1,1 ha und be-  
findet sich im Außenbereich südlich vom Ortsteil Steinbach. Der Fortbestand des land-  
wirtschaftlichen Betriebes soll durch die weitere Einnahmemöglichkeit mit Ferienwoh-  
nungen gesichert werden. Geplant ist ein zusätzliches Gebäude für Ferienwohnungen,  
Spielbereiche für Kinder, ergänzende Angebote für Feriengäste, Flächen für nichtland-  
wirtschaftliche Tierhaltung.

Für das Baugebiet wird als Art der Nutzung „Sondergebiet Ferien auf dem Bauernhof /  
Landwirtschaft“ festgesetzt.

Ein umfassender Umweltbericht wurde vorgelegt. Es sind keine oder nur geringe Aus-  
wirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat stellt fest, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans der  
Gemeinde Moorenweis für das Gebiet Steinbach „Sondergebiet – Ferien auf dem  
Bauernhof“, Belange der Gemeinde Türkenfeld nicht berührt werden. Anregungen  
und Bedenken werden im Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB daher nicht vorge-  
bracht.

**Abst.Erg.: 15 : 0**

**TOP 4.)**

**Geschäftsordnung 2014 – 2020 für den Gemeinderat;**  
Vorstellung eines Entwurfes

**Beschlüsse in dieser Sache:**

- Gemeinderatssitzung am 19.06.2002, TOP 2.) ö.T.
- Gemeinderatssitzung am 08.05.2008, TOP 6.) ö.T.
- Gemeinderatssitzung am 07.05.2014, TOP 8.) ö.T.

**Sachvortrag:**

Art. 45 Abs. 1 GO sieht vor, dass sich der Gemeinderat eine Geschäftsordnung gibt. Der Gemeinderat der Gemeinde Türkenfeld hat sich zuletzt in seiner Sitzung am 19.06.2002 eine neue Geschäftsordnung gegeben. In der konstituierenden Sitzung für die Amtszeit 2008 bis 2014 wurde die Weitergeltung der bisherigen Geschäftsordnung beschlossen. In der konstituierenden Sitzung des Gemeinderates für die Amtszeit 2014 bis 2020 am 7. Mai 2014 wurde wiederum die Weitergeltung der Geschäftsordnung 2002 beschlossen, allerdings mit der Maßgabe, dass der Gemeinderat spätestens bis zur Sommerpause dieses Jahres eine neue Geschäftsordnung beschließen soll. Um dem Gemeinderat einen rechtzeitigen Beschluss über eine neue Geschäftsordnung zu ermöglichen, wird ihm hiermit eine Entwurfsfassung auf der Grundlage der Mustergeschäftsordnung des Bayerischen Gemeindetages für kleinere Gemeinden vorgelegt.

Der Entwurf orientiert sich einerseits weitestgehend an der Mustergeschäftsordnung und andererseits an der bisherigen Geschäftsordnung.

Erläuterungen zum Entwurf werden in der Sitzung mündlich erteilt.

-----

Änderungswünsche sind innerhalb 4 Wochen beim Bürgermeister einzureichen.

In der Juli-Sitzung soll über die Geschäftsordnung 2014 bis 2020 Beschluss gefasst werden.

**Beschluss:**

Kenntnisnahme.

**TOP 5.) Bauantrag;  
Nutzungsänderung der ehemaligen BayWa Lagerhalle  
in eine KFZ Werkstatt für Oldtimer, FINr. 1330/2,  
Gemarkung Türkenfeld**

**Bisherige Beschlüsse:**

-/-

**Sachvortrag:**

Die neue Eigentümerin vom Grundstück FINr. 1330/2, Gemarkung Türkenfeld, beantragt für die ehemaligen BayWa Lagerhallen eine Nutzungsänderung.

Als künftige Nutzung ist eine KFZ Werkstatt mit zwei Hebebühnen für Oldtimer vorgesehen. Es werden 16 Stellplätze nachgewiesen. Die Nachbarbeteiligung wurde von der Gemeindeverwaltung Türkenfeld durchgeführt.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist das ehemalige BayWa-Gelände als Fläche für Bahnanlagen dargestellt. Baurechtlich ist das Grundstück als Außenbereich im Sinne von § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen. Demnach können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Die immissionsschutzrechtlichen Belange werden vom Landratsamt geprüft.

**Beschluss:**

Das Einvernehmen zum Bauantrag wird erteilt.

**Abst.Erg.: 15 : 0**

**TOP 6.) Bauantrag;  
Errichtung eines Gebäudes mit 6 WE, Gewerbefläche,  
Tiefgarage und oberirdischen Stellplätzen, FINr. 171,  
Gemarkung Türkenfeld**

**Bisherige Beschlüsse:**

-/-

**Sachvortrag:**

Das Grundstück FINr. 171, Gemarkung Türkenfeld, liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Ortsmitte an der Zankenhausener Straße“, rechtskräftig seit 14.01.2014. Geplant ist die Errichtung eines Gebäudes mit 6 Wohneinheiten (WE), Gewerbefläche, Tiefgarage und oberirdische Stellplätze.

Der Bauherr beantragt mit Schreiben vom 20.03.2014 (Eingang Gemeinde Türkenfeld: 28.04.2014) um eine Befreiung der Festsetzung Nr. 4.1 des Bebauungsplanes „Ortsmitte an der Zankenhausener Straße“ bezüglich Überschreitung der Baugrenzen.

Die Baugrenze wird durch Balkone in den Obergeschossen, sowie durch einen erdgeschossigen Gebäudevorsprung incl. Dachterrasse überschritten. Die Überschreitungen sind städtebaulich vertretbar. Die Nachbarn wurden durch die Gemeindeverwaltung beteiligt.

Mit Schreiben vom 18.05.2014 erheben die Nachbarn des Grundstückes FINr. 173/11, Türkenfeld, Einspruch gegen das geplante Bauvorhaben. Die vorgebrachten Bedenken bezüglich Anhebung des Firstes sowie die Situierung des Stellplatzes mit Zufahrt von der Moorenweiser Straße beeinträchtigen keine nachbarschaftlichen Belange.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Firsthöhe wurde an die Umgebungsbebauung angepasst und entspricht einer, dem Innenbereich von Türkenfeld, üblichen Firsthöhe. Die Zufahrt wurde bereits während dem Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes thematisiert. Von der Kreisstraßenverwaltung wurde angeregt, die oberirdischen Stellplätze besonders im Kurvenbereich zu reduzieren. Eine Reduzierung der oberirdischen Stellplätze war nicht möglich, da ansonsten funktionelle Stellplätze nicht realisiert werden konnten.

Der zweite Einwand betrifft die Überschreitung der nördlichen Grundstücksgrenze durch den eingeschossigen Anbau incl. Dachterrasse. Es werden nachbarschaftliche Belange, explizit eine eingeschränkte Belichtung und Belüftung durch die Bauweise vorgebracht. Die Überschreitung der Baugrenze durch den eingeschossigen Anbau erachten die Nachbarn als nicht zulässig.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die festgesetzte Baugrenze wird im Norden durch das Hauptgebäude um ca. 80 cm nicht beansprucht. Im Gegenzug wird die nördliche Baugrenze durch den eingeschossigen Anbau um ca. 8 qm überschritten. Überschreitungen der Baugrenze durch untergeordnete Bauteile sind im Allgemeinen zulässig, sofern die Abstandsflächen eingehalten werden, und der Gemeinderat eine Befreiung erteilt. Die nachbarschaftlichen Belange sind vom Landratsamt zu prüfen.

**Beschluss:**

1. Der Gemeinderat erteilt eine Befreiung von der Festsetzung Nr. 4.1 des Bebauungsplanes „Ortsmitte an der Zankenhausener Straße“ bezüglich Überschreitung der Baugrenzen (Balkone, Gebäudevorsprung).

**Abst.Erg.: 0 : 15** (somit abgelehnt)

**Beschluss:**

2. Das Einvernehmen zum Bauantrag wird erteilt.

**Abst.Erg.: 0 : 15** (somit abgelehnt)

**TOP 7.) Bauantrag;  
Neubau eines Coffeeshop´s,  
FINr. 111, Gemarkung Türkenfeld**

**Bisherige Beschlüsse:**

-/-

**Sachvortrag:**

Die Zulässigkeit des o.g. Vorhabens richtet sich nach § 34 BauGB.  
Das Grundstück FINr. 111 liegt im Innenbereich von Türkenfeld. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksflächen, die überbaut werden sollen, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Geplant ist der Neubau eines eingeschossigen Coffeeshop`s im Anschluss an den Verkaufsraum der bestehenden Tankstelle. Die Toiletten für den Coffeeshop sind im Kellergeschoß des bestehenden Gebäudes vorgesehen. Eine Abstandsflächenübernahme zu Lasten des Grundstückes FINr. 118 liegt vor. Die Zulässigkeit der Abstandsflächenübernahme wird vom Landratsamt geprüft.

Das Flachdach des Coffeeshop`s soll mit einem braunen Trapezblech ausgeführt werden. Die gewerbliche Nutzfläche beläuft sich auf 27,85 m<sup>2</sup>. Auf dem Baugrundstück sind für dieses Bauvorhaben 3 Pkw-Stellplätze mit der nach § 4 Abs. 1 GaStellV erforderlichen Größe nachzuweisen. Durch die Nutzungsaufgabe der KFZ-Werkstatt stehen ca. 12 Stellplätze entlang der Bahnhofstraße zur freien Verfügung.

Das Bauvorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein, wahrt die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und beeinträchtigt das Ortsbild nicht (§ 34 Abs. 1 BauGB).

**Beschluss:**

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen zum Bauantrag.

**Abst.Erg.: 15 : 0**



**TOP 8.) Bauantrag;  
Anbau an das bestehende Gebäude mit 1 Stellplatz,  
FINr. 1361/2, Gemarkung Türkenfeld**

**Bisherige Beschlüsse:**

-/-

**Sachvortrag:**

An der Ostseite des Wohngebäudes auf dem Grundstück FINr. 1361/2, Gemarkung Türkenfeld, ist ein eingeschossiger Anbau incl. Keller geplant.

Durch die geplante Baumaßnahme wird insgesamt eine Grundflächenzahl von 0,287 sowie eine Geschossflächenzahl vom 0,42 erreicht. Der erforderliche Stellplatz wird auf dem Grundstück nachgewiesen.

Das Grundstück FINr. 1361/2 liegt im Innenbereich von Türkenfeld und ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Das Bauvorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein, wahrt die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und beeinträchtigt das Ortsbild nicht (34 Abs. 1 BauGB)

**Beschluss:**

Das Einvernehmen zum Bauantrag wird erteilt.

**Abst.Erg.: 15 : 0**

**TOP 9.) Bauantrag;  
Neubau eines Einfamilienhauses mit Stellplätzen,  
FINr. 246, Gemarkung Türkenfeld**

**Bisherige Beschlüsse:**

GR-Sitzung 13.03.2013

**Sachvortrag:**

Der Gemeinderat erteilte mit Beschluss vom 13.03.2013 sein Einvernehmen für die ursprüngliche Eingabeplanung „Neubau einer Wohneinheit an das bestehende Wohnhaus“, FINr. 246, Gemarkung Türkenfeld. Es wurde eine Reduzierung der First- und Wandhöhen empfohlen.

Zwischenzeitlich wurde beim Landratsamt Fürstenfeldbruck eine neue Eingabeplanung des Bauherrn eingereicht. Mit Schreiben vom 09.04.2014 (BV-Nr. E 2014-0151) bittet das Landratsamt um gemeindliche Vorbehandlung des Bauantrages.

Im Vergleich zur alten Eingabeplanung sind folgende Änderungen geplant:

Die Grundfläche des Hauptgebäudes wird reduziert (alt: 89,45 qm, neu: 75,72 qm). Keine Änderung erfolgt bei der traufseitigen Wandhöhe von jeweils 6,25 m. Der untergeordnete Zwischenbau (Eingang, Abstellraum sowie Windfang) entfällt. Die Firsthöhe wird um 6 cm verkleinert (9,35 m). Trotz der Reduzierung der Firsthöhe wird der geplante Neubau, ebenso wie der Bestand, eines der höchsten Gebäude im Vergleich zur Nachbarbebauung. Das Nachbargebäude von FINr. 247, Beurer Straße 4 und 4a erreicht nur eine Firsthöhe von 7,40 m. Es wird hier möglicherweise das Gebot der Rücksichtnahme verletzt. Die Prüfung der Abstandsflächen obliegt dem Landratsamt.

**Beschluss:**

Das Einvernehmen zum Bauantrag wird erteilt.

**Abst.Erg.: 14 : 1**

**TOP 10.) Optimierte Nutzung des Sitzungssaales während der Gemeinderatssitzungen;**

hier: Einsetzen einer Arbeitsgruppe

**Sachvortrag:**

Im Rahmen der konst. Sitzung regte GR Schmitt an, über eine optimierte Nutzung des Sitzungssaales während Gemeinderatssitzungen nachzudenken. Ausschlaggebend ist die im Moment für Teile des Ratsgremiums unbefriedigende akustische Situation. Hierunter leiden auch Besucher der Sitzung, weil Wortbeiträge zum Teil akustisch ungenügend transportiert werden. Eine Arbeitsgruppe, bestehend aus je einem Vertreter bzw. einer Vertreterin von CSU, DG und Freien Wählern (ergänzt um einen Mitarbeiter der Gemeindeverwaltung) soll nun Lösungsvorschläge erarbeiten. Denkbar wäre z. B. eine Neuordnung der Tische, der Einsatz einer Mikrofonanlage, etc.

Zusammensetzung der Arbeitsgruppe (in der Sitzung zu benennen):

<b>CSU:</b>	GR Werner Epp
<b>DG:</b>	GR Valentin Schmitt
<b>FW:</b>	GR'in Martina Uhlemann
<b>Vertreter der Verwaltung:</b>	Herr Waldbaur

**Beschluss:**

Der Gemeinderat setzt eine aus den o. g. Personen bestehende Arbeitsgruppe ein und beauftragt diese, Lösungsalternativen für die oben beschriebene Problemstellung zu erarbeiten.

**Abst.Erg.: 15 : 0**

Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die **öffentliche Sitzung Nr. 02 / 129**  
des Gemeinderates Türkenfeld am **21.05.2014**

**TOP 11.)**

**Bekanntgaben aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 09.04.2014:**

**Wasserversorgung Türkenfeld;  
Vergabe bezüglich Sanierung einer defekten Wasserleitung an der Beurer  
Straße**

**Geografisches Informationssystem**

hier: Auftragsvergabe zur Beschaffung eines digitalen Kanalkatasters

**Erstausstattung des Mehrzweckraumes im Kinderhaus Pfiffikus**

hier: Vergabe des Gewerkes „Lose Möblierung –Tische und Stühle“

**Gemeindliche Liegenschaften;**

**Sanierung der Kellerräume im Linsenmannhaus, Zankenhausener Str. 1,  
Türkenfeld**

Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die **öffentliche Sitzung Nr. 02 / 130**  
des Gemeinderates Türkenfeld am **21.05.2014**

**TOP 12.)**

**Genehmigung der Niederschriften, Gemeinderatssitzung vom 09.04.2014 und  
07.05.2014, öffentlicher Teil**

Der Beschluss über die Niederschrift der Sitzung vom 09.04.2014 wird abgesetzt,  
weil der neu gewählte Gemeinderat darüber nicht abstimmen darf.

**Beschluss :**

Die Niederschrift, Gemeinderatssitzung vom 07.05.2014 wurde vom Gemeinderat  
eingesehen und wird hiermit genehmigt.

**Abst.Erg.: 15 : 0**

**TOP 13.)**

**Bekanntgaben, Anträge, Anregungen :**

**Kinderspielplatz an der Weißenhornstraße**

Die Verwaltung hat sich bezüglich einer Nutzungsänderung des Kinderspielplatzes an der Weißenhornstraße erkundigt.

Nach Auskunft des Landratsamtes Fürstenfeldbruck ist die künftige Nutzung als Baugrund generell möglich. Die Gemeinde Türkenfeld soll jedoch den demographischen Wandel beachten. Die jetzige Kinderspielfläche kann z.B. für ältere Menschen als Parkanlage genutzt werden.

Falls eine Nutzungsänderung als Bauland angestrebt wird, ist die Änderung des Bebauungsplanes „Kreuzstraße“, rechtskräftig seit 29.10.1993, erforderlich. Der mögliche Erlös vom Verkauf, soll in die Aufwertung der vorhandenen Kinderspielplätze (Schaukel Burgbachstraße, Seilbahn Kreuzstraße) einfließen.

**Sachvorträge aus dem öffentlichen Teil der GR-Sitzung**

GR´in Gangjee-Well regt an, alle öffentlichen Sachvorträge, schon zur Sitzungseinladung, der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen.

→ Der Bürgermeister und die Verwaltung werden das prüfen.

**HH 2014**

Allen neuen Gemeinderäten wird der HH 2014 verteilt.