

Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die **öffentliche Sitzung Nr. 09 / 196**
des Gemeinderates Türkenfeld am **22.06.2017**

TOP 1.)

Fragestunde – maximale Zeitdauer 15 Minuten

----- keine -----

TOP 2.)

**Neuaufstellung Flächennutzungsplan
Beschlussfassung zu Ausweisungswünschen**

- b)XXX, Eingang des Antrages am 21.11.2013
Grundstück FINr. 961/2, Gemarkung Türkenfeld
- c)XXX, Antrag vom 17.12.2013
Grundstück FINr. 960/0 (Teilfläche), Gemarkung Türkenfeld
- h)XXX, Antrag vom 08.09.2015,
Grundstück FINr. 962/0, Gemarkung Türkenfeld
- j)XXX, Antrag vom 31.03.2016
Grundstück FINr. 960/1, Gemarkung Türkenfeld
- b)aus TOP 3: XXX, Antrag vom 22.02.2017 Grundstück FINr. 961,
Gemarkung Türkenfeld
- e)XXX, Antrag vom 25.09.2014
Grundstück FINr. 48/2, Gemarkung Türkenfeld
- f)XXX, Antrag vom 27.05.2015
Grundstück FINr. 718/2, Gemarkung Türkenfeld

Anträge Zankenhausen:

- a)XXX, Antrag vom 04.02.2012,
Grundstück FINr. 176/1, Gemarkung Zankenhausen
- d)XXX, Antrag vom 26.01.2014
Grundstück FINr. 178/0, Gemarkung Zankenhausen
- g)XXX, Antrag vom Oktober 2006, 08.03.2011, 15.07.2015
Grundstück FINr. 176/0, Gemarkung Zankenhausen
- k)XXX, Antrag vom 20.06.2016
Grundstück FINr. 176/3, Gemarkung Zankenhausen

Anträge aus Pleitmannswang:

- i)XXX, Antrag vom 02.02.2016,
Grundstück FINr. 497/0, Gemarkung Zankenhausen
- l)XXX, Eingang des Antrages am 27.06.2016
Grundstück FINr. 527/4, Gemarkung Zankenhausen
- m)XXX,
Gemeinderatsbeschlüsse vom 20.01.2016 und 18.01.2017
Grundstück FINr. 527/0 (Teilfläche), Gemarkung Zankenhausen

Sachvortrag: ()

Nachfolgende Anträge auf Baulandausweisung sind von verschiedenen Grundstückseigentümern im Gemeindegebiet Türkenfeld gestellt worden:

Anträge aus Türkenfeld:

**b)XXX, Eingang des Antrages am 21.11.2013
Grundstück FINr. 961/2, Gemarkung Türkenfeld**

Fachliche Stellungnahme PV:

„Dieser Ausweisungswunsch würde zu einer Erweiterung der bandartigen Siedlungsstruktur in nördlicher Richtung führen. Gleichwohl stellt er in dieser Lage keine wirkliche Beeinträchtigung des Ortsbildes dar. Sollte der Gemeinderat diesem Wunsch nachgeben, ist zwingend darauf zu achten, dass die Gemeinde eine Trasse für eine etwaige Erschließung der östlich angrenzenden Bereiche erhält. Kurz-/mittelfristig ist hier zwar keine Entwicklung geplant, jedoch muss die Gemeinde sich hier langfristig alle Optionen erhalten.“

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt eine Teilfläche der FINr. 961/2, Richtung Norden an der Moorenweiser Straße, in den Flächennutzungsplan aufzunehmen. Vorausgesetzt die Gemeinde erhält eine Trasse für eine etwaige Erschließung der östlich angrenzenden Bereiche.

Abst.Erg.: 8 : 6

**c)XXX Schreiben vom 17.12.2013
Grundstück FINr. 960/0 (Teilfläche), Gemarkung Türkenfeld**

Fachliche Stellungnahme PV:

„Dieser Ausweisungswunsch würde zu einer Erweiterung der bandartigen Siedlungsstruktur in nördlicher Richtung führen. Gleichwohl stellt er in dieser Lage keine wirkliche Beeinträchtigung des Ortsbildes dar. Sollte der Gemeinderat diesem Wunsch nachgeben, ist zwingend darauf zu achten, dass die Gemeinde eine Trasse für eine etwaige Erschließung der östlich angrenzenden Bereiche erhält. Kurz-/mittelfristig ist hier zwar keine Entwicklung geplant, jedoch muss die Gemeinde sich hier langfristig alle Optionen erhalten.“

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt eine Teilfläche der FINr. 960/0 sowie in TOP 2 j) beschrieben, aus der FINr. 960/1 und 960/2 in den Flächennutzungsplan aufzunehmen.

Hinweis: vorausgesetzt die Erschließung ist gesichert.

Abst.Erg.: 14 : 0

**h)XXX, Antrag vom 08.09.2015,
Grundstück FINr. 962/0, Gemarkung Türkenfeld**

Fachliche Stellungnahme PV:

„Der Ausweisungswunsch wird aus fachlicher Sicht abgelehnt. Er befindet sich im Außenbereich ohne Anbindung an die Siedlungsstruktur.

Im Zuge einer Gesamtentwicklung in diesem Bereich wäre es grundsätzlich denkbar das Grundstück mit einzubeziehen. Gegenwärtig werden hierfür aber keine kurzfristigen Chancen gesehen, da erstens ein Konflikt mit Belangen der Landwirtschaft vorliegen würde und noch wichtiger zweitens die Gemeinde hier mittelfristig keinen Schwerpunkt ihrer Siedlungsentwicklung sieht.“

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt eine Teilfläche der FINr. 962/0 sowie in TOP 3 b) beschrieben, aus der FINr. 961 in den Flächennutzungsplan aufzunehmen.

Abst.Erg: 8 : 6

**j)XXX, Antrag vom 31.03.2016
Grundstück FINr. 960/1, Gemarkung Türkenfeld**

Fachliche Stellungnahme PV:

„Dieser Ausweisungswunsch würde zu einer Erweiterung der bandartigen Siedlungsstruktur in nördlicher Richtung führen. Gleichwohl stellt er in dieser Lage keine wirkliche Beeinträchtigung des Ortsbildes dar. Sollte der Gemeinderat diesem Wunsch nachgeben, ist zwingend darauf zu achten, dass die Gemeinde eine Trasse für eine etwaige Erschließung der östlich angrenzenden Bereiche erhält. Kurz-/mittelfristig ist hier zwar keine Entwicklung geplant, jedoch muss die Gemeinde sich hier langfristig alle Optionen erhalten.“

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt eine Teilfläche der FINr. 960/0 (wie in TOP 2 c) beschrieben und der FINr. 960/1 und 960/2 in den Flächennutzungsplan aufzunehmen.

Hinweis: vorausgesetzt die Erschließung ist gesichert.

Abst.Erg.: 14 : 0

b)aus TOP 3: XXX , Antrag vom 22.02.2017 Grundstück FINr. 961 (TF), Gemarkung Türkenfeld

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt eine Teilfläche der FINr. 961 sowie in TOP 2 h) beschrieben, aus der FINr. 962/0 in den Flächennutzungsplan aufzunehmen.

Abst.Erg.: 8 : 6

**e)XXX, Schreiben vom 25.09.2014
Grundstück FINr. 48/2, Gemarkung Türkenfeld**

Fachliche Stellungnahme PV:

„Es handelt sich um einen ortsplannerisch grundsätzlich schützenswerten Bereich. Die zentrale Lage spricht für eine Gesamtentwicklung des Bereiches. Diese Entwicklung wird gleichwohl bis auf weiteres an der fehlenden öffentlichen Erschließung scheitern. Fachlich wird die sukzessive Bebauung der Fläche kritisch gesehen.“

Beschluss:

Der Antrag wird zur Kenntnis genommen und vertagt.

Abst.Erg.: 14 : 0

**f)XXX, Antrag vom 27.05.2015
Grundstück FINr. 718/2, Gemarkung Türkenfeld**

**XXX, Ergänzung (zum Antrag 27.05.2015) vom 22.12.2016
Grundstück FINr. 718/2, Gemarkung Türkenfeld**

Fachliche Stellungnahme PV:

Es wird als sehr wichtig erachtet, dem bestehenden Betrieb eine Perspektive geben zu können.

Am vorliegenden Standort besteht das Problem der direkten Nachbarschaft zur südlich gelegenen Wohnbebauung (festgesetztes allgemeines Wohngebiet). Es sind Lärmkonflikte zu erwarten. Die vorhandene gewerbliche Bebauung unterliegt aus Lärmschutzgründen Auflagen um eine Abschirmwirkung zu erzielen (siehe Ortsabrundungssatzung vom 16.02.2011). Diese Abschirmung ist nicht mehr gegeben, wenn die Lagerfläche nach Osten verlagert wird. Im Rahmen der für die gewünschte Entwicklung erforderlichen Bebauungsplanung, wäre zwingend eine immissionsschutzfachliche Untersuchung zur Optimierung der Planung erforderlich. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Untersuchung auch ergeben kann, dass die gewünschte Erweiterung nicht möglich ist. Es wird deswegen geraten, den Betrieb bei der Suche eines alternativen, konfliktärmeren Standorts zu unterstützen. Auch die Erschließung ist am gegebenen Standort nicht optimal.

Für die bestehenden Erweiterungsabsichten am gegebenen Standort wird davon abgeraten Ihnen durch Darstellung eines größeren Gewerbegebiets (GE) nachzukommen. Die Darstellungen eines Gewerbegebiets in Nachbarschaft zur allgemeinen Wohnnutzung ist problematisch und die weitere Siedlungsentwicklung wird hierdurch gehindert. Außerdem ist die Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen im Gewerbegebiet begrenzt.

Wenn überhaupt, sollte die Erweiterung in den Flächennutzungsplan durch Darstellung einer gemischten Baufläche (M) eingeplant werden. Ihre Umsetzung sollte jedoch aus immissionsschutzfachlichen Gründen gut überlegt und mit den entsprechenden Ämtern abgestimmt werden. Ansonsten besteht ernsthafte Gefahr für den Fortbestand des Betriebs an dieser Stelle.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Fläche mit der FINr. 718/2 in den Flächennutzungsplan aufzunehmen.

Abst.Erg: 14 : 0

Anträge aus Zankenhausen:

a)XXX, Schreiben vom 04.02.2012, Grundstück FINr. 176/1, Gemarkung Zankenhausen

Fachliche Stellungnahme PV:

„Eine Ausweisung an dieser Stelle käme einer Erweiterung der bandartigen Siedlungsstruktur an der Seeblickstraße gleich. Das Grundstück ist zu schmal für eine eigenständige Bebauung. Eine Ausweisung würde die bisher vermiedene Verknüpfung des Gebiets „Malerwinkel“ mit dem Hauptort Zankenhausen herstellen. Außerdem liegt sie in einer für das Ortsbild sehr sensiblen Stelle,

da sie den Blick auf den Ammersee beeinträchtigen würde. Sie wird in der Summe der Gründe fachplanerisch abgelehnt.“

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt eine Teilfläche aus der FINr. 176/1 in den Flächennutzungsplan aufzunehmen.

Abst.Erg.: 0 : 14

d)XXX, Schreiben vom 26.01.2014

Grundstück FINr. 178/0, Gemarkung Zankenhausen

Fachliche Stellungnahme PV:

„Eine geringfügige Erweiterung der Siedlungsstruktur an dieser Stelle wird fachplanerisch befürwortet, sofern die Erschließung hierzu von Norden über die Seeblickstraße erfolgt.“

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt eine Teilfläche aus der FINr. 178/0 in den Flächennutzungsplan aufzunehmen.

Abst.Erg.: 10 : 4

g)XXX, Antrag vom Oktober 2006, 08.03.2011, 15.07.2015

Grundstück FINr. 176/0, Gemarkung Zankenhausen

Fachliche Stellungnahme PV:

„Der Ausweisungswunsch wird aus fachlicher Sicht sehr kritisch gesehen. Zum einen führt er zu einer Fortführung der bandartigen Siedlungsstruktur an der Seeblickstraße in den Außenbereich hinein und zum anderen stört der das hochwertige Orts- und Landschaftsbild, indem er die Sichtbeziehung zum Ammersee von der Seeblickstraße einschränkt.“

Beschluss 1:

Der Gemeinderat beschließt eine Teilfläche der FINr. 176/0 in den Flächennutzungsplan aufzunehmen.

Abst.Erg.: 10 : 4

Beschluss 2:

Sollte die Fläche (wie in Beschluss 1 gefasst) aus fachtechnischer Sicht nicht in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden können, beschließt der Gemeinderat eine Teilfläche der FINr. 171/2 in den Flächennutzungsplan aufzunehmen.

Abst.Erg.: 14 : 0

k)XXX, Antrag vom 20.06.2016

Grundstück FINr. 176/3, Gemarkung Zankenhausen

Stellungnahme Verwaltung:

Eine Teilfläche des Grundstückes FINr. 176/2 (ca. 745 qm), Gemarkung Zankenhausen, wurde in einer 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Türkenfeld als Wohnbaufläche aufgenommen (zuvor landwirtschaftliche Fläche). Die Art der baulichen Nutzung wurde als Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO dargestellt.

Für eine Teilfläche der FINr. 176/2 sowie für drei weitere Grundstücke am Südostrand des Ortsteils Zankenhausen im Bereich der Seeblickstraße, die bereits zum Außenbereich gehören, wurde vom Gemeinderat am 18.07.2007 eine Ortsabrundungssatzung erlassen.

Anmerkung Verwaltung:

Es handelt sich hier zwar um einen Kaufantrag, sollte aber in Hinblick auf die künftige Entwicklung der Seeblickstraße im Rahmen der Flächennutzungsplanung behandelt werden.

Die Fläche der FINr. 173/3, Gemarkung Zankenhausen, ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Ein Kauf der FINr. 173/3 mit dem Wunsch dieses landwirtschaftliche Grundstück einzuzäunen widerspricht den Vorschriften des § 35 BauGB: Bei einer Einzäunung handelt sich um eine bauliche Anlage im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayBO. Eine Privilegierung gem. § 35 Abs. 1 BauGB (Außenbereich) ist hier nicht erkennbar, da die gewünschte Einzäunung der Gartengestaltung und nicht einem landwirtschaftlichen Betrieb dient.

Ein Verkauf durch die Gemeinde (ohne Änderung des Flächennutzungsplanes) sollte daher nur mit dem Hinweis erfolgen, dass eine Einzäunung der FINr. 173/3, Gemarkung Zankenhausen, den bauordnungsrechtlichen Vorschriften widerspricht.

Fachliche Stellungnahme PV:

„Hierzu wird fachplanerisch keine Stellungnahme abgegeben, da es sich bei dem Erwerb eine 348 m² großen Grundstücks nicht um einen städtebaulich re-

levanten Vorgang handelt. Es wird in dem betreffenden Schreiben auch kein Antrag im Rahmen der Flächennutzungsplanung gestellt.“

Beschluss:

Wird vorerst zur Kenntnis genommen und vertagt.

Abst.Erg.: 14 : 0

Anträge Pleitmannswang:

**i)XXX, Antrag vom 02.02.2016,
Grundstück FINr. 497/0, Gemarkung Zankenhausen**

Fachliche Stellungnahme PV:

„Pleitmannswang sollte auf Grund seiner peripheren Lage und der schlechten infrastrukturellen Versorgung grundsätzlich keine weitere Siedlungstätigkeit in größerem Umfang unterlaufen. Bei dem vorliegenden Ausweisungswunsch kommt hinzu, dass eine Bebauung an dieser Stelle mit einem Verlust von für das Ortsbild nicht unwichtigen alten Obstbaumbeständen einhergeht. Gleichzeitig handelt es sich um einen kleinteiligen Lückenschluss welcher der Nachverdichtung und damit der Innenentwicklung dient. In der Summe wird fachplanerisch empfohlen die Darstellung im Flächennutzungsplan an dieser Stelle zu korrigieren und den Bereich zukünftig als Dorfgebiet darzustellen. Der Umgang mit dem Obstbaumbestand muss Thema nachgelagerter Planungs-/ Genehmigungsverfahren sein.“

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Fläche mit der FINr. 497/0 in den Flächennutzungsplan (als MD) aufzunehmen.

Abst.Erg.: 14 : 0

**l)XXX, Eingang des Antrages am 27.06.2016
Grundstück FINr. 527/4, Gemarkung Zankenhausen**

Fachliche Stellungnahme PV:

„Grundsätzlich wird auf oben stehende Ausführungen zum Ausweisungswunsch hingewiesen. Im Gegensatz zum Vorhaben XXX handelt es sich jedoch bei vorliegendem Vorhaben um eine Entwicklung in den Außenbereich hinein. Er wird aus diesem Grund sehr kritisch gesehen. Die bestehende Vegetation könnte als Vorgabe für einen Siedlungsabschluss angesehen werden, wodurch gegebenenfalls eine gewisse Erweiterung der Dorfgebietsdarstellung denkbar wäre.“

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Fläche mit der FINr. 527/4 in den Flächennutzungsplan aufzunehmen.

Abst.Erg.: 11 : 3

m)XXX,

Gemeinderatsbeschluss vom 20.01.2016,

Grundstück FINr. 527/0 (Teilfläche), Gemarkung Zankenhausen

Fachliche Stellungnahme PV:

„Grundsätzlich wird auf oben stehende Ausführung zum Ausweisungswunsch hingewiesen. Das vorliegende Vorhaben ist gleich gelagert. Von Seiten des Denkmalschutzes besteht Kritik an dem Vorhaben, da der Blick auf die Kapelle eingeschränkt werden könnte. Diese Belange sind in nachgelagerten Planungs-/ Genehmigungsverfahren zu prüfen. Sollte der Bereich im Flächennutzungsplan zukünftig als Dorfgebiet dargestellt werden, so wird empfohlen die Darstellung einer Signatur zu bestehenden und erhaltenswerten Sichtbeziehungen zu erwägen.“

Ohne Beschluss:

Der Entwurf des „Teilflächennutzungsplanes Ortskern Pleitmannswang“ wurde bereits in der Sitzung vom 07.06.2017 gebilligt und wird daher nur zur Kenntnis genommen.

TOP 3.)

**Neuaufstellung Flächennutzungsplan
Beschlussfassung zu weiteren Ausweisungswünschen**

- a)XXX, Antrag vom 20.03.2016, Eingang am 20.03.2017
Grundstück FINr. 706, Gemarkung Türkenfeld
- c)XXX, Antrag vom 27.03.2017
Grundstück FINr. 708, Gemarkung Türkenfeld
- d)XXX, Antrag vom 01.04.2017
Grundstück FINr. 710, Gemarkung Türkenfeld
- e)XXX, Antrag vom 28.05.2017
Grundstück FINr. 1350/5 und 1350/6, Gemarkung Türkenfeld
- f)XXX, Antrag vom 30.05.2017
Grundstück FINr. 87/1, Gemarkung Türkenfeld
- g)XXX, Antrag vom 08.06.2017
Grundstücke FINrn. 1330/2, 1330/6, 1330/20, 1330/21, 1330/22,
1330/23, 1330/24, Gemarkung Türkenfeld
- h)XXX, Antrag vom 13.06.2017
Grundstück FINr. 716/13, Gemarkung Türkenfeld

Neu aufgenommenener TOP 3.)

- i)XXX 11.06.2017
Grundstück FINr. 1041, Gemarkung Türkenfeld**

Sachvortrag: ()

Nachfolgende weitere Anträge auf Baulandausweisung sind von verschiedenen Grundstückseigentümern im Gemeindegebiet Türkenfeld gestellt worden:

- a)XXX, Antrag vom 20.03.2016, Eingang am 20.03.2017
Grundstück FINr. 706, Gemarkung Türkenfeld
- c)XXX, Antrag vom 27.03.2017
Grundstück FINr. 708, Gemarkung Türkenfeld

d)XXX, Antrag vom 01.04.2017
Grundstück FINr. 710, Gemarkung Türkenfeld

Beschluss:

Die Punkte a), c) und d) werden zur Kenntnis genommen und vertagt.

Abst.Erg.: 14 : 0

e)XXX, Antrag vom 28.05.2017
Grundstück FINr. 1350/5 und 1350/6, Gemarkung Türkenfeld

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Flächen mit der FINr. 1350/5 und 1350/6 in einem möglichen Gesamtkonzept, das sich über die FINr. 1336, Tfl. 1337, Tfl. 1350, 1350/7, 1350/8 sowie 1350/5 und 1350/6 erstreckt, in den Flächennutzungsplan aufzunehmen.

Abst.Erg.: 14 : 0

f)XXX, Antrag vom 30.05.2017
Grundstück FINr. 87/1, Gemarkung Türkenfeld

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt diesen Sitzungspunkt zu vertagen und ein Gesamtkonzept zu erarbeiten. Hierzu wird ein Ortstermin vereinbart.

Abst.Erg.: 13 : 1

g) XXX, Antrag vom 08.06.2017
Grundstücke FINrn. 1330/2, 1330/6, 1330/20, 1330/21, 1330/22, 1330/23, 1330/24, Gemarkung Türkenfeld

Beschluss 1:

Der Gemeinderat beschließt die Teilfläche (1) als Mischgebiet in den Flächennutzungsplan aufzunehmen. Hierzu ist die Entwidmung als Bahnfläche notwendig.

Abst.Erg.: 14 : 0

Beschluss 2:

Der Gemeinderat beschließt die Teilfläche (2) als Mischgebiet in den Flächennutzungsplan aufzunehmen. Hierzu ist die Entwidmung als Bahnfläche notwendig.

Abst.Erg.: 0 : 14

- h) XXX, Antrag vom 13.06.2017
Grundstück FINr. 716/13, Gemarkung Türkenfeld**

Beschluss 2:

Der Gemeinderat beschließt, die Fläche mit der FINr. 716/13 in den Flächennutzungsplan aufzunehmen.

Abst.Erg.: 12 : 0

- i) XXX, Antrag vom 11.06.2017
Grundstück FINr. 1041, Gemarkung Türkenfeld**

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt diesen Sitzungspunkt zu vertagen und ein Gesamtkonzept zu erarbeiten. Hierzu wird ein Ortstermin vereinbart.

Abst.Erg.: 13 : 0

Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die **öffentliche Sitzung Nr. 09 / 227**
des Gemeinderates Türkenfeld am **22.06.2017**

TOP 4.)

Bekanntgaben, Anträge, Anregungen :
