

Gemeinde Türkenfeld

Landkreis Fürstenfeldbruck



Öffentliche Bekanntmachung

Vollzug des Baugesetzbuches;

Bebauungsplan „Saliterstraße Nord“, - Entwurf - Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Türkenfeld hat beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Saliterstraße Nord“ durchzuführen. In der Gemeinderatssitzung vom 19.05.2021 wurde der Aufstellungsbeschluss gefasst. Am 20.05.2021 erfolgte die Öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses. Für die Hochwassergefahrenfläche HQ 100 des Höllbachs erfolgte zwischenzeitlich eine Neuberechnung, so dass das gesamte Plangebiet künftig hochwasserfrei gestaltet werden kann und sich der Planumfang vergrößert. Die Hochwassergefahrenfläche HQ 100 ist in der Planzeichnung derzeit als Nachrichtliche Übernahme noch dargestellt.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Fl.Nr.716/13, 716/8 (TF) und 715 (TF), Gemarkung Türkenfeld.

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

Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat die Verwaltung beauftragt, das Erweiterungspotenzial für das im Nordosten des Gemeindegebiets liegende und im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche definierte Grundstück untersuchen zu lassen. Ziel ist es, durch die erforderliche Schaffung von Wohnraum mit dem Bedarf der Gemeinde in den nächsten Jahren zu bedienen.

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. 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.

Der vom Gemeinderat in seiner Sitzung 29.03.2023 gebilligte und zur Auslegung bestimmte Entwurf des Bebauungsplanes „Saliterstraße Nord“ sowie der Entwurf der Begründung mit Umweltbericht und die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen liegen vom

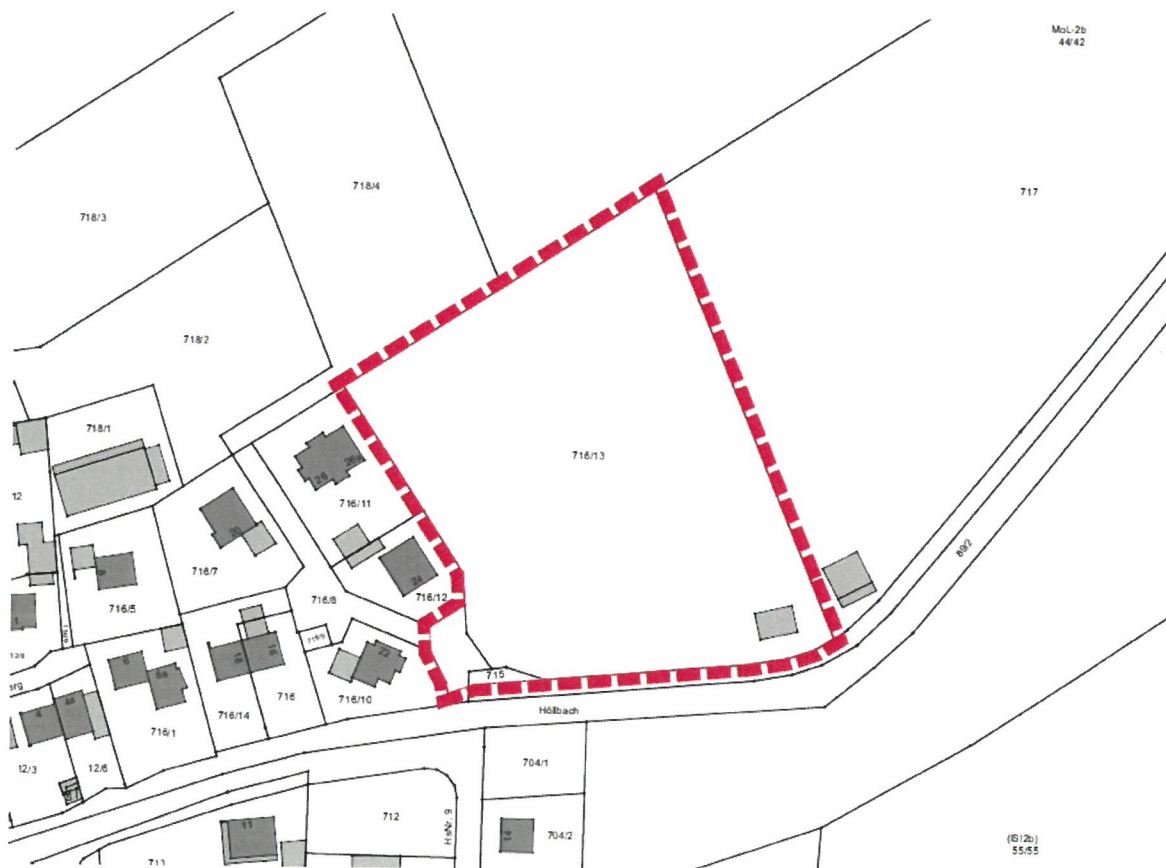
05.07.2023 bis einschließlich 02.08.2023

im Rathaus der Gemeinde Türkenfeld, Schloßweg 2, 82299 Türkenfeld während der allgemeinen Dienststunden für jedermanns Einsicht öffentlich aus. Der Inhalt dieser Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen können darüber hinaus auch auf der Homepage der Gemeinde Türkenfeld unter

<https://tuerkenfeld.de/aktuelles-startseite/bauleitplanung-fnp/bauleitplanung>

eingesehen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist aus nachfolgendem Lageplan ersichtlich, der Bestandteil der Bekanntmachung ist (ohne Maßstab):



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2020

Es sind folgende Arten umweltbezogener Informationen verfügbar:

Schutzgut	Art der vorhandenen Informationen	
Boden	<p>Standortkundliche Bodenkarte von Bayern im Maßstab 1:50.000</p> <p>Bodenschätzungsübersichtskarte von Bayern im Maßstab 1:25.000.</p> <p>Bodengutachten von Crystal Geotechnik vom 24.09.2021</p> <p>der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes München vom 19.07.2022</p> <p>Darstellung des Bestands mit Prognose der Auswirkungen durch das Vorhaben im Umweltbericht.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Bodenart - Bodentyp - Bodenfunktionen - Erzeugungsbedingungen - Ertragsfähigkeit
Fläche	<p>Darstellung auf Grundlage des Bauvorhabens mit Prognose der Auswirkungen durch das Vorhaben im Umweltbericht.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Flächenverbrauch - Zerschneidung von Flächen
Wasser	<p>Kartendienst Gewässerbewirtschaftung</p> <p>Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete des LfU</p> <p>Hydraulisches Gutachten für den Neubau der Brücke Saliterstraße und die Renaturierung des Höllbachs unterhalb, von Steinbacher Consult vom 05.06.2023</p> <p>Bodengutachten von Crystal Geotechnik vom 24.09.2021</p> <p>IB Glatz, Niederschlagswasserbeseitigungskonzept</p> <p>Darstellung des Bestands mit Prognose der Auswirkungen durch das Vorhaben im Umweltbericht.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Oberflächenwasser - Grundwasser - Hangwasser - Niederschlagswasserbeseitigung
Luft / Klima	<p>Darstellung auf Grundlage der Topografie und Flächennutzung mit Prognose der Auswirkungen durch das Vorhaben im Umweltbericht</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Frischluft - Kaltluft - Klimaschutz
Arten und Lebensräume	<p>Darstellung auf Grundlage des Fachinformationssystems Naturschutz mit Prognose der Auswirkungen durch das Vorhaben im Umweltbericht</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Naturnähe - Artenvielfalt - Vorkommen geschützter Arten - Vorhandensein von Biotopen
Landschaft / Landschaftsbild	<p>Darstellung auf Grundlage von Luftbild und Topografischer Karte mit Prognose der Auswirkungen durch das Vorhaben im Umweltbericht; Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 25.07.2022</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Vielfalt, - Eigenart, - Schönheit der Landschaft - Ortsrandgestaltung
Mensch	<p>ACCON GmbH vom 18.10.2018 und 28.04.2021 mit Prognose der Auswirkungen auf das Vorhaben</p> <p>Schalltechnische Machbarkeitsuntersuchung, Bericht Nr. 070-5965-01, Dezember 2018; IB Möhler und Partner</p> <p>Darstellung des Bestands mit Prognose der Auswirkungen durch das Vorhaben im Umweltbericht.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse - Lärmschutz
Kultur- und Sachgüter	<p>Darstellung auf Grundlage des Bayerischen Denkmatallasses mit Prognose der Auswirkungen durch das Vorhaben im Umweltbericht</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Baudenkmäler - Bodendenkmäler

Während der Auslegungsfrist kann jedermann Stellungnahmen zu dem Entwurf des Bebauungsplans abgeben. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.

Hinweis zum Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i.V.m. § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Abwägung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren nach Art.13 und 14 DSGVO“, das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Türkenfeld, 21.06.2023

angeheftet: 23.06.2023

abgenommen: 03.08.2023

Emanuel Staffler
Erster Bürgermeister

