



Gemeinde Türkenfeld Landkreis Fürstentumbruck

Flächennutzungsplan

Begründung mit Umweltbericht
Entwurf in der Fassung vom 22.07.2020

Gemeinde Türkenfeld

Flächennutzungsplan

Flächennutzungsplan

PV - Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Körperschaft des öffentlichen Rechts

Arnulfstraße 60, 80335 München

Christian Schaser, Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung

(089) 539802 -46

c.schaser@pv-muenchen.de

Landschaftsplanung

Landschaftsplanerischer Fachbeitrag / Umweltbericht

Christoph Goslich

Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt

Wolfsgasse 20

86911 Dießen - St. Georgen

Tel.: 08807/6956 Fax: 08807/1473

INHALT

TEIL A VORBEMERKUNGEN	4
0 VORBEMERKUNG	4
1 BISHERIGER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	6
2 ABLAUF DER PLANUNG	13
TEIL B PLANUNGSGRUNDLAGEN	17
1 LAGE UND STRUKTUR	17
2 NATURRÄUMLICHE GLIEDERUNG	17
3 HISTORISCHE ENTWICKLUNG	18
4 SIEDLUNGSENTWICKLUNG	19
5 BISHERIGE ENTWICKLUNG ANHAND DER STRUKTURDATEN.....	20
6 BESTEHENDE NUTZUNGEN UND NUTZUNGSVERTEILUNG.....	27
7 VERKEHR	31
8 TECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG	33
9 BAURECHTSERHEBUNG UND FLÄCHENRESSOURCEN.....	35
TEIL C PLANUNGSVORGABEN UND –ZIELE	41
1 ZIELE DER LANDESPLANUNG	41
2 ZIELE DER REGIONALPLANUNG	43
3 ANPASSUNG AN FACHGESETZE	46
TEIL D FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG	47
1 ENTWICKLUNGSZIELE DES NEUEN FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	47
2 BEDARF AN NEUEN WOHNBAUFLÄCHEN	49
3 PLANDARSTELLUNGEN	50
Anpassungen und Umwidmungen	50
Neuausweisungen – Wohnen/Gemischte Nutzungen	56
Neuausweisungen – Gewerbe	70
Flächenbilanz	73
Bauflächen und –gebiete – Gesamtschau	76
Naturschutz und Landschaftspflege.....	79
Verkehr	79
Bau und Bodendenkmäler	80
Immissionsschutz	83
Altlasten.....	83
Bauverbots- und Baubeschränkungszone.....	83

TEIL A VORBEMERKUNGEN

0 VORBEMERKUNG

Die Gemeinde Türkenfeld verfügt für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung ihres Gemeindegebietes über einen Flächennutzungsplan, der in der Fassung vom 15.04.1985 durch die öffentliche Bekanntmachung am 05.08.1985 wirksam wurde. Zwischenzeitlich hat die Gemeinde Türkenfeld 7 Änderungsverfahren durchgeführt und zur Rechtswirksamkeit gebracht. Der Zeithorizont eines Flächennutzungsplanes, der in der Regel ca. 15 Jahren umfasst, ist zwischenzeitlich überschritten. Zudem haben sich neben den zwischenzeitlich geänderten Rechtsgrundlagen der Bauleitplanung, wie dem Baugesetzbuch (BauGB) und dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), auch übergeordnete Planungsvorgaben geändert.

Im Rahmen einer Neuaufstellung ist der Flächennutzungsplan der Gemeinde Türkenfeld an die geänderten übergeordneten Planungsgrundlagen und Rechtsgrundlagen anzupassen und die Entwicklungsziele der Gemeinde Türkenfeld sind nun zu prüfen und zu aktualisieren. Ziel der Gemeinde Türkenfeld ist es auch, unter dem Aspekt der bedarfsgerechten Entwicklung, den Flächennutzungsplan an die aktuellen Gegebenheiten anzupassen.

Die Aktualisierung und Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde in der Sitzung am 03.08.2016 vom Gemeinderat beschlossen. Mit der Ausarbeitung wurde die Geschäftsstelle des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt. Im Rahmen der Neuaufstellung wurde der Landschaftsarchitekt Christoph Goslich (Dießen a.A.) mit dem landschaftsplanerischen Fachbeitrag und der Erarbeitung des Umweltberichtes beauftragt.

Die Bevölkerung der Gemeinde Türkenfeld ist von 2.563 Einwohnern im Jahr 1985 zwischenzeitlich auf 3.750 Einwohner im Jahr 2017 angewachsen. Insgesamt hat sich die Gemeinde Türkenfeld in einigen Bereich etwas anders entwickelt, als dies 1985 absehbar war und insbesondere in jüngerer Vergangenheit hat der Siedlungsdruck in der Region München zu verstärkten Ausweisungswünschen geführt.

Der Flächennutzungsplan ist als vorbereitende Bauleitplanung eine wichtige Entscheidungsgrundlage, in welche Richtung und in welchem Umfang sich die Gemeinde Türkenfeld in den kommenden Jahren entwickeln wird. Hierzu haben im Rahmen der Bearbeitung des Flächennutzungsplanes intensive Diskussionen im Gemeinderat und mit der Bevölkerung stattgefunden, das Diskussionsergebnis spiegelt sich nun in diesem Planwerk wieder.

Am 15.01.2020 erfolgt durch die Gemeinde der Feststellungsbeschluss zum Entwurf des Flächennutzungsplans vom 15.01.2020. Das Landratsamt Fürstenfeldbruck hat mit Datum vom 05.06.2020 die Genehmigung mit Einschränkungen, Auflagen und Hinweisen erteilt. Der Gemeinderat ist dieser Genehmigung mit Beschluss vom 22.07.2020 beigetreten. Neben einigen eher redaktionellen Anpassungen wurden in diesem Zusammenhang die bisher geplanten Wohnbauflächen „Nördlich Geltendorfer Straße“ und „Westlich Düringfeld“ als der Planung gestrichen. Sie werden entsprechend der

Genehmigungsaufgaben zukünftig als sog. "Weiße Flächen" (§ 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB) dargestellt.

Weiterhin machen die Einschränkungen und Hinweise in der Genehmigung eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, im Wesentlichen um diesen in einigen naturschutzfachlichen und landschaftsplanerischen Fragen zu qualifizieren. Ein entsprechender Beschluss wurde ebenfalls am 22.07.2020 vom Gemeinderat gefasst.

1 BISHERIGER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die Gemeinde Türkenfeld verfügt für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung ihres Gemeindegebiets über einen wirksamen Flächennutzungsplan, rechtswirksam in der Fassung vom 15.04.1985.

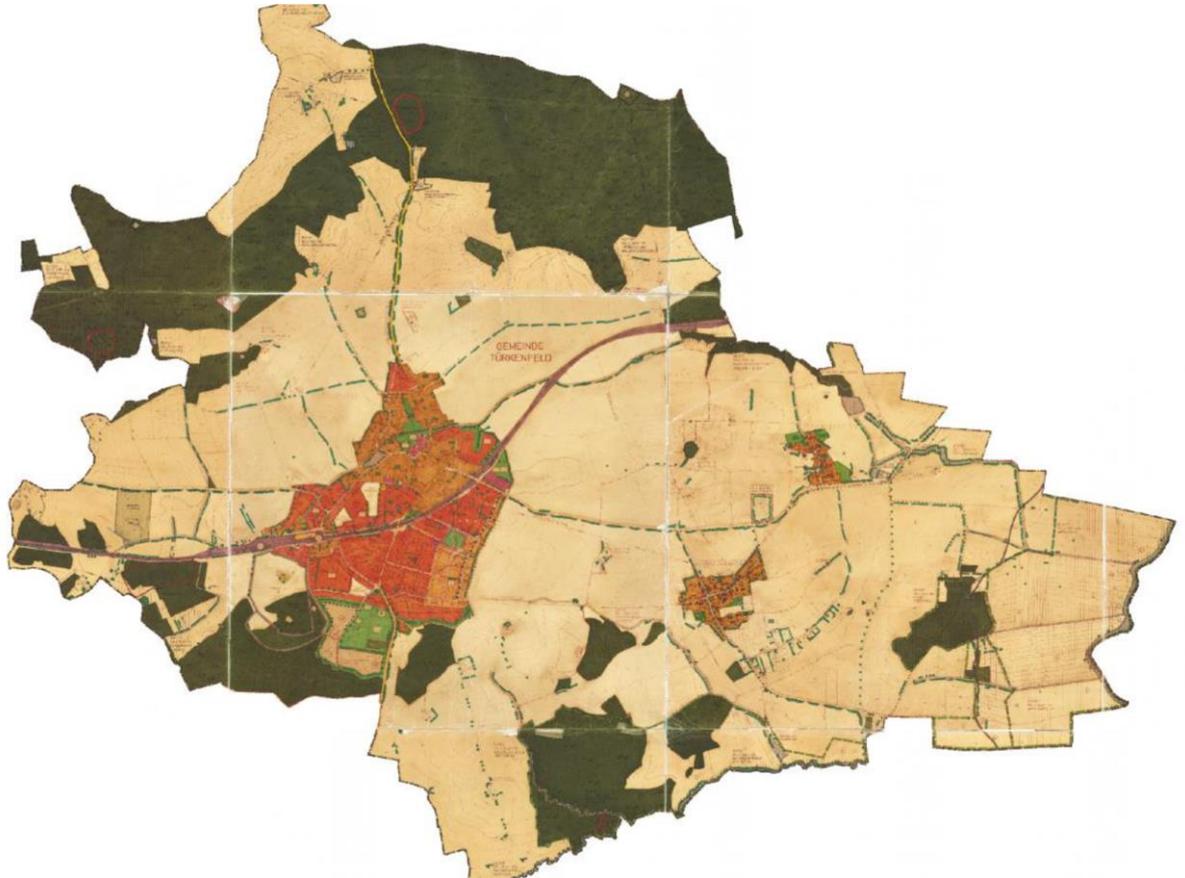


Abb. A-1 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Türkenfeld in der Fassung vom 15.04.1985,

Mittlerweile wurde der Flächennutzungsplan in insgesamt 7 Änderungsverfahren rechtswirksam geändert, wobei die jeweiligen Änderungsverfahren oft eine Vielzahl an Teilbereichen umfassten, so dass der ursprüngliche Flächennutzungsplan zwischenzeitlich umfangreich geändert wurde.

Mit Fassung vom 04.07.1994 wurde der Flächennutzungsplan zum ersten Mal geändert. Im Hauptort fanden folgende Änderungen statt:

Hauptort



Abb. A-2 Auszug aus der 1. Änderung des FNP i.d.F.v. 04.07.1994: geänderte Bereiche im Ortsteil Türkenfeld

Das vormalige Dorfgebiet südlich des Bahnhofs wurde in seinem südwestlichen Teilbereich in ein Allgemeines Wohngebiet geändert. Westlich und südlich davon fanden Neuausweisungen eines Allgemeinen Wohngebiets am Ortsrand sowie innerhalb des Siedlungsgefüges auf einer vormaligen Fläche für die Landwirtschaft statt. Am südlichen Ortsrand wurden entlang der Beurer Straße ein Misch- und Gewerbegebiet, ein Dorfgebiet sowie Grünflächen und zwei Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft neu ausgewiesen.

Ortsteil Zankenhausen



Ortsteil Pleitmannswang



Abb. A-3 Auszüge aus der 1. Änderung des FNP i.d.F.v. 04.07.1994: geänderte Bereiche in den Ortsteilen Zankenhausen und Pleitmannswang

In den Ortsteilen Zankenhausen und Pleitmannswang wurden jeweils Dorfgebiete und Grünflächen an den Ortsrändern neu ausgewiesen. Südlich von Zankenhausen wurde die Neuausweisung des „Malerwinkels“ als Reines Wohngebiet mit umgebender Grünfläche vorgenommen.

Mit der **2. Änderung** des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 01.04.1997 wurde im Norden Türkenfelds eine Baufläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr) mit angrenzender Ausgleichsfläche neu ausgewiesen. Dabei wurde auch die vormalige Signatur „Feuerwehr“ von der Baufläche für den Gemeinbedarf innerhalb des Ortsteils entfernt.

Hauptort



Abb. A-4 Auszug aus der 2. Änderung des FNP i.d.F.v. 01.04.1997

Die **3. Änderung** des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 26.10.2005 umfasst mehrere Änderungsbereiche im Gemeindegebiet.

Hauptort



Abb. A-5 Auszüge aus der 3. Änderung i.d.F.v. 26.10.2005

Im Hauptort wurde im Nordwesten eine Neuausweisung eines Dorfgebiets südlich der Hohenzeller Straße vorgenommen, im Nordosten wurde ein eingeschränktes Gewerbegebiet neu ausgewiesen. Südlich des Bahnhofs wurde die vormalige Darstellung eines Dorfgebiets zu einem Allgemeinen Wohngebiet geändert. Im Osten Türkenfelds wurde ein Teil der Sportanlage, die Gegenstand der 1. Flächennutzungsplanänderung war, als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Außerdem wurde die Baufläche für den Gemeinbedarf im Bereich „Echinger Wegäcker“ in ihrem südwestlichen Teilbereich zu einem Allgemeinen Wohngebiet geändert.



Abb. A-6 Auszüge aus der 3. Änderung i.d.F.v. 26.10.2005

Im Norden des Gemeindegebiets entlang der Bahnlinie wurde ein Sondergebiet „Photovoltaikanlage“ sowie eine Fläche für Versorgungsanlagen neu ausgewiesen

Ortsteil Zankenhausen



Abb. A-7 Auszüge aus der 3. Flächennutzungsplanänderung i.d.F.v. 26.10.2005, Zankenhausen und Photovoltaikanlage

Im Ortsteil Zankenhausen wurden entlang des nordwestlichen Ortsrands ein Allgemeines Wohngebiet sowie eine Grünfläche neu ausgewiesen, entlang des südöstlichen Ortsrands fand die Neuausweisung eines Dorfgebiets statt.

Außerdem wurden mit der 3. Flächennutzungsplanänderung Flächen für besondere landschaftliche Maßnahmen (Ausgleichsflächen) im Gemeindegebiet dargestellt.

In der **4. Änderung** des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 04.02.2009 wurde im nördlichen Bereich des Gemeindegebiets eine Sonderfläche (Photovoltaik) mit angrenzenden Grünflächen neu ausgewiesen.



Abb. A-8 Auszug aus der 4. Flächennutzungsplanänderung i.d.F. vom 04.02.2009

Im Zuge der **5. Änderung** des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 08.07.2009 wurde im Hauptort auf einer vormalig als Sportanlage dargestellten Fläche eine Baufläche für den Gemeinbedarf (Turnhalle und Sportanlagen) ausgewiesen.



Abb. A-9 Auszug aus der 5. Änderung des FNP i.d.F. vom 08.07.2009

Mit der **6. Änderung** des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 31.07.2013 wurde im Hauptort die vormalige Darstellung einer Fläche für Parkplätze in Türkenfeld zu einer Baufläche für den Gemeinbedarf (Kinderkrippe) geändert



Abb. A-10 Auszug aus der 6. Änderung des FNP i.d.F. vom 31.07.2013

Die **7. Änderung** des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 13.09.2017 beinhaltet die Erweiterung des Dorfgebiets im Ortsteil Pleitmannswang mit einem Grünstreifen (Abb. A-10).

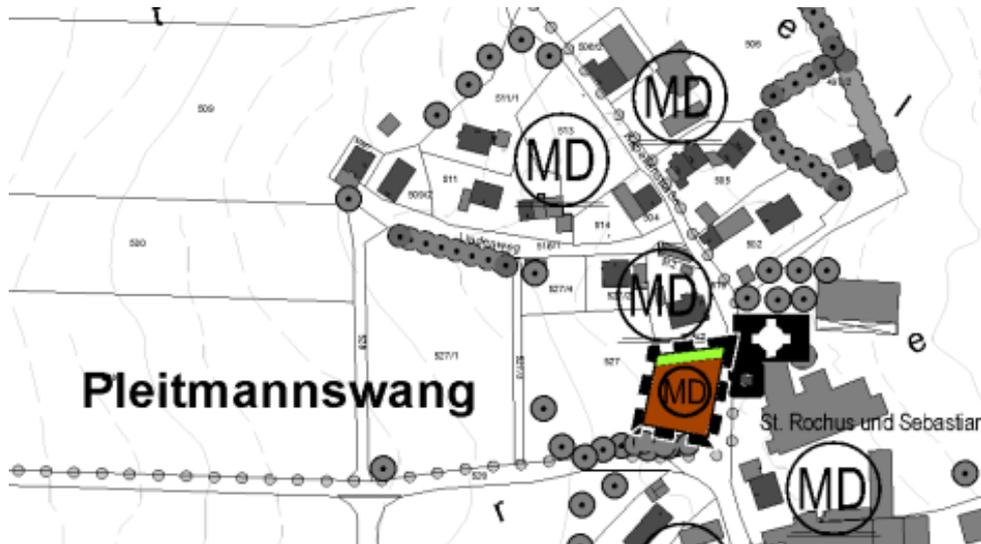


Abb. A-11 Auszug aus der 7. Änderung des FNP i.d.F. vom 13.09.2017

2 ABLAUF DER PLANUNG

Der gültige Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1985, mit zwischenzeitlich sieben rechtswirksamen Flächennutzungsplanänderungen, wird nun aktualisiert und hiermit neu aufgestellt.

Aufgrund der baulichen Entwicklung und den während der Laufzeit aufgetretenen Änderungen der entsprechenden Gesetzesgrundlagen entspricht die aktuelle Planung nicht mehr gänzlich der gewünschten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Türkenfeld.

Daher hat sich die Gemeinde im Januar 2015 zunächst entschieden, folgende vorbereitende Schritte zur Überarbeitung des Flächennutzungsplanes durchzuführen:

- Anpassung an den Stand der Technik – Digitalisierung
- Anpassung und Aktualisierung an Planungen (BP) und an aktuelle Projekte
- Baurechtserhebung
- Aktualisierung der übergeordneten Planungsvorgaben
- Anpassung an die Beschlüsse der Ortsentwicklungsplanung (1998 – 2002)

Im August 2016 erfolgte der darauf aufbauende formelle Aufstellungsbeschluss zur Flächennutzungsplan-Neuaufstellung.

Gemeindeentwicklungsplan

Im Vorfeld der Flächennutzungsplan-Neuaufstellung wurde ab 2013 unter Federführung des Büros Raab+Kurz der Gemeindeentwicklungsplan der Gemeinde Türkenfeld (Verfahren der ländlichen Entwicklung, ALE Oberbayern) erarbeitet. Hierbei fand eine intensive Bürgerbeteiligung in Form von Bürgerwerkstätten und Arbeitskreisen statt. Auf Grundlage einer Bestandsanalyse sollte ein Leitbild für die Gemeinde Türkenfeld entwickelt werden. Es wurden Stärken und Schwächen herausgearbeitet und entsprechende Maßnahmen definiert. Soweit dies möglich und sinnvoll war, wurden die Ergebnisse des Gemeindeentwicklungsplans in den Flächennutzungsplan übernommen.

In Teil D dieser Begründung sind die an die Ziele der Gemeinde- bzw. Ortsentwicklung, zu denen sich die Gemeinde im Rahmen dieser Flächennutzungsplan-Neuaufstellung verpflichtet hat, vollständig aufgeführt. Dieser Zielkatalog ist abgeleitet und weiterentwickelt aus diesem Gemeindeentwicklungsplan.

Aktualisierung/Digitalisierung

Durch die Laufzeit von rund 33 Jahren bildet der genehmigte FNP aufgrund der baulichen Entwicklung und den Änderungen der entsprechenden Gesetzesgrundlagen die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung nicht mehr angemessen ab.

Ab 2014 begannen die Arbeiten zunächst mit der Digitalisierung der rechtswirksamen Planzeichnung inklusive aller aufgezählten rechtswirksamen Änderungen. Da die neuen digitalen Flurkarten und die alten amtlichen Katasterblätter stark divergieren, wurden in diesem Arbeitsschritt erste Anpassungen nötig.

Baurechtserhebung

Im Jahr 2015 fand eine Baurechtserhebung für den gesamten Ort statt, um zu erfassen, wieviel nicht umgesetztes Baurecht in den unterschiedlichen Bereichen des Orts besteht. Hierbei wurde unterschieden in Baurecht nach Bebauungsplan und Baurecht nach § 34 BauGB. Es wurden zudem nicht entwickelte Flächendarstellungen des Flächennutzungsplanes erfasst (siehe Begründung Abschnitt B-8).

Gemeinderatsklausuren

Die Leitziele zur künftigen Entwicklung der Gemeinde Türkenfeld und die Eignung möglicher Entwicklungsflächen wurden intensiv im Rahmen von Gemeinderatsklausuren erarbeitet. Hierzu fanden im Herbst 2016 und im Frühjahr 2018 Gemeinderatsklausuren statt. Im Sommer 2018 fand eine weitere Klausursitzung speziell zum Thema Gewerbeentwicklung statt. Die Ergebnisse der Klausuren wurden jeweils im Rahmen öffentlicher Gemeinderatssitzungen vorgestellt, diskutiert und beschlossen.

Bürgerversammlung

Im April 2017 wurde das Planungsinstrument FNP, die Ergebnisse der Bestandsanalyse, der Aktualisierungsbedarf, die Leitziele der Gemeindeentwicklung sowie die Bewertung von möglichen Entwicklungsflächen auf einer Bürgerversammlung vorgestellt und mit den Bürgern diskutiert. Der aktuelle Bearbeitungsstand der Plandarstellung wurde erläutert und das weitere Verfahren aufgezeigt.

Scopingtermin

Im Juni 2017 wurden der aktuelle Stand der Planung und die Zielsetzung der Flächennutzungsplanung mit Behördenvertretern bei einem Scopingtermin besprochen. Während mit dem allgemeinen Vorgehen grundsätzliches Einverständnis bestand, zeigte sich bei diesem Termin, dass vor allem hinsichtlich der eingeschränkten Möglichkeiten der Gemeinde zur gewerblichen Entwicklung weiterhin Diskussionsbedarf besteht.

Hierzu fand im Sommer 2018 eine weitere Klausursitzung statt, die sich erneut mit der künftigen Gewerbeentwicklung befasste.

Frühzeitige Beteiligung

Mit dem Beschluss des Gemeinderates in seiner Sitzung am 12.09.2018 erfolgte die Einleitung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens nach BauGB.

Am 4. Oktober 2018 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Bürger im Rahmen einer Bürgerversammlung. Anschließend wurden die Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig an der Planung beteiligt.

Erste Abwägung und erste förmliche Beteiligung

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen wurden am 13.03.2019 durch den Gemeinderat abgewogen. In diesem Kon-

text erfolgte auch die erneute Billigung des Entwurfs, welcher anschließend der ersten förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu Grunde gelegt wurde.

Zweite Abwägung und erneute förmliche Beteiligung

Die im Rahmen der ersten förmlichen Beteiligung eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen wurden am 07.08.2019 durch den Gemeinderat abgewogen. Sie haben zu inhaltlichen Änderungen am Entwurf geführt, welcher deswegen erneut gebilligt und ausgelegt wurde.

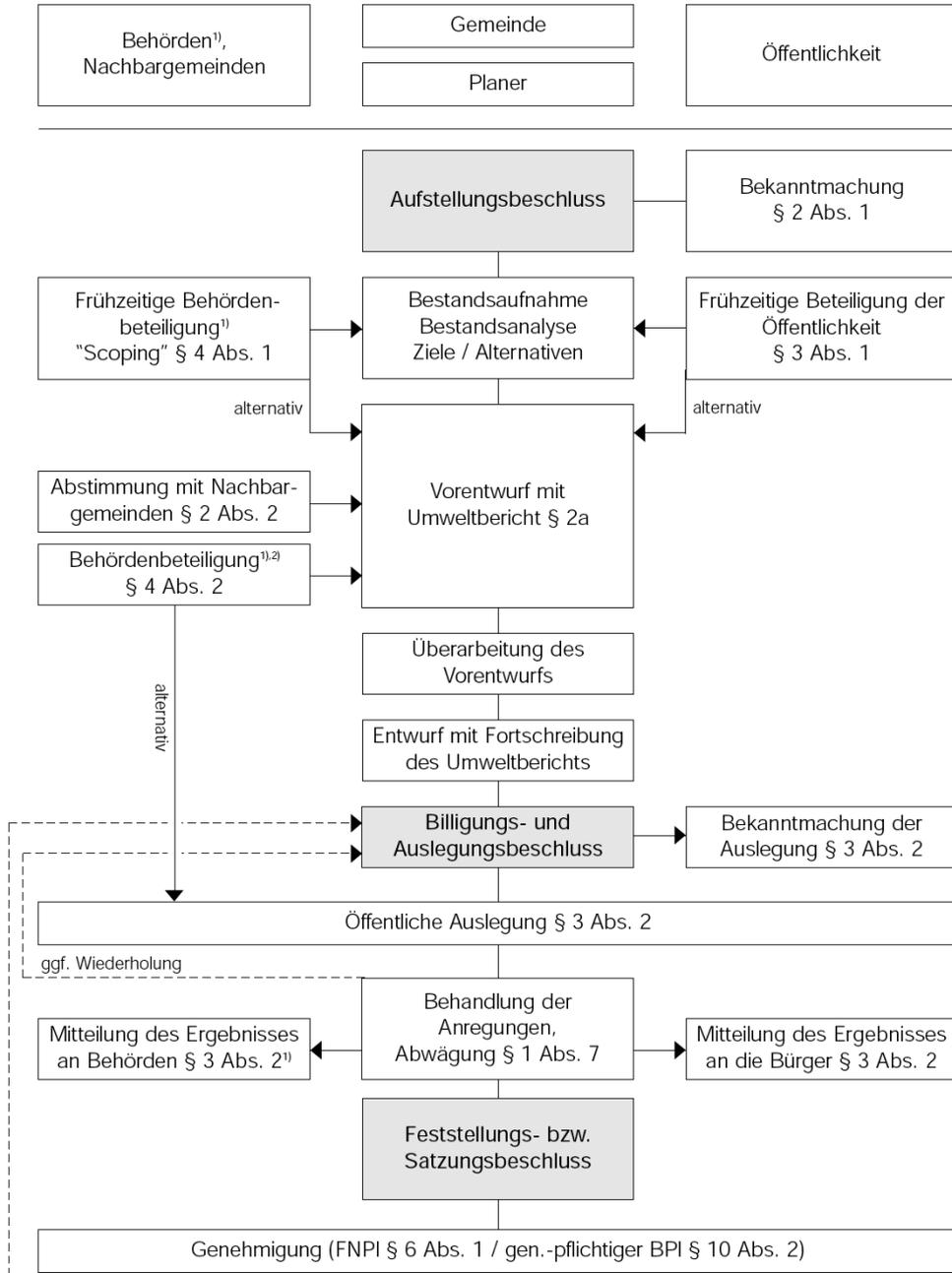
Dritte Abwägung und Feststellungsbeschluss

Die im Rahmen der zweiten förmlichen Beteiligung eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen wurden am 15.01.2020 durch den Gemeinderat abgewogen. Da keine wesentlichen inhaltlichen Änderungen erforderlich geworden sind, könnte der Flächennutzungsplan am 15.01.2020 durch den Gemeinderat festgestellt werden.

Genehmigung und Beitrittsbeschluss

Der am 15.01.2020 vom Gemeinderat festgestellte Flächennutzungsplan wurde vom Landratsamt mit Schreiben vom 05.06.2020 unter Auflagen genehmigt. Der Gemeinderat hat am 22.07.2020 beschlossen den Einschränkungen, Auflagen und Hinweisen der im Genehmigungsbescheid des Landratsamtes Fürstenfeldbruck genannten Punkte I, II und III nachzukommen. Der entsprechende korrigierte Flächennutzungsplan hat das Plandatum 22.07.2020 erhalten.

Ablaufschema zur Bauleitplanung nach BauGB



TEIL B PLANUNGSGRUNDLAGEN

1 LAGE UND STRUKTUR

Die Gemeinde Türkenfeld liegt im Regierungsbezirk Oberbayern im Landkreis Fürstentfeldbruck etwa 37 km westlich der Landeshauptstadt München und etwa 14 km südwestlich der Großen Kreisstadt Fürstentfeldbruck. Südlich grenzen die Gemeinden Eching am Ammersee, Greifenberg und Eresing, westlich die Gemeinde Geltendorf an das Gemeindegebiet an. Im Norden angrenzend befindet sich die Gemeinde Moorenweis und östlich grenzt Türkenfeld an die Gemeinden Kottgeisering und Inning am Ammersee. Die Gemeinde verfügt über einen S-Bahnhof, über den mit der S4 Anbindung an das Nahverkehrsnetz München und damit an das Fernverkehrsnetz der Deutschen Bahn und an den Flughafen besteht. Das Gemeindegebiet ist ca. 15,95 Quadratkilometer bzw. 1595 ha groß. Neben dem Hauptort Türkenfeld sind die Ortsteile Burgholz, Klotzau, Peutenmühle, Pleitmannswang und Zankenhausen Bestandteil des Gemeindegebietes. In der Gemeinde leben 3.798 Einwohner (Stichtag 31.12.2016, Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung).

Aus Gebietsgröße und Einwohnerzahl errechnet sich eine Bevölkerungsdichte von 238 EW/km².

2 NATURRÄUMLICHE GLIEDERUNG

Die Gemeinde Türkenfeld liegt im Bereich der Naturräumlichen Einheit Ammer-Loisach Hügelland (037).

Es handelt sich dabei um eine in der letzten Eiszeit geschaffene Jungmoränenlandschaft, die sich durch kräftig reliefierte Oberflächenformen auszeichnet. Dies gilt besonders für die Zone der Endmoränen, die sich nördlich des Ammersees auch über das Gemeindegebiet Türkenfelds erstrecken. Durch die hohe Anzahl an Toteislöchern entwickelten sich viele kleine Moore mit unterschiedlichen Verlandungsstadien oder auch trockene Mulden.

Während sich das Ammer-Loisach Hügelland aufgrund des kleinräumig stark wechselnden Reliefs generell eher durch Grünlandnutzung als Agrarlandschaft auszeichnet, ist zumindest das östliche Gemeindegebiet Türkenfelds durch größere Ackerflächen geprägt. Allerdings befinden sich auch ausgedehnte Grünlandwiesen sowie Wälder mit einem hohen Laubwaldanteil im Gemeindegebiet.

3 HISTORISCHE ENTWICKLUNG

Die Gemeinde Türkenfeld kann auf eine lange Geschichte zurückblicken. So war die Gegend um Türkenfeld bereits in der Jungsteinzeit (5.000 – 1.800 v.Chr.) Siedlungsort, wovon Funde u.a. eines Körpergrabs mit schnurkeramischen Beigaben zeugen. Seitdem war das Gebiet durchgehend besiedelt. Dies belegen weitere archäologische Funde von der Bronzezeit (etwa 2.200 – 800 v.Chr.) über die Hallstattzeit (ab etwa 800 v.Chr.) bis zur Latènezeit, einer Epoche der jüngeren vorrömischen Eisenzeit bis etwa zur Zeit um Christi Geburt. Auch Hinweise auf eine Villa Rustica der römischen Kaiserzeit befinden sich im Gemeindegebiet, genauso wie Körper- und Reihengräber des frühen Mittelalters.

Die erste schriftliche Erwähnung Türkenfelds datiert schließlich aus dem Jahr 749 n. Chr. im *Breves Notitiae*, dem Urkundenbuch des Salzburger Klosters. Beschrieben wird die Gründung und Ausstattung des Eigenklosters Otting, an das der Graf Gunther seinen Türkenfelder Besitz verschenkte. Die damals noch verwendete Bezeichnung „*Duringeld*“ geht auf den Personennamen Durinc zurück, erst später wandelt sich die Aussprache zum heutigen Gemeindefamen.

Auch die weiteren Ortsteile der Gemeinde weisen ein ähnliches Alter auf. Der Ortsteil Pleitmannswang wurde erstmals 784 als „Plidmoteswang“ (zusammengesetzt aus dem Personennamen Bildomar und der Bezeichnung „Wang“ für Hangwiese) urkundlich erwähnt. Der Ortsteil Zankenhausen war seit dem 10. Jahrhundert in Besitzung des Klosters Benediktbeuern und wird ab 1506 als Hofmark erwähnt. Um diese Zeit entstand wohl auch die Katholische Pfarrkirche St. Johann Baptist, die bis heute, nach mehreren Umbauten und Barockisierung, die Ortsmitte Zankenhausens prägt. Die ursprüngliche Besiedelung fand wohl durch Brandrodung statt, worauf der Ortsname („Sengen“) hinweist.

Über Jahrhunderte blieb das Gebiet um Türkenfeld bäuerlich geprägt und entsprechend dünn besiedelt. Dieser relativ statische Zustand änderte sich erst im 19. Jahrhundert, was auch auf die Errichtung einer Bahnstrecke mit einem Bahnhof bei Türkenfeld zurückzuführen ist. Hatte sich die Bevölkerungszahl bis zum frühen 20. Jahrhundert so bereits etwa verdoppelt, fand nach Ende des zweiten Weltkriegs die bisher stärkste Wachstumsphase statt. Die Ansiedlung zahlreicher Heimatvertriebener bedingte in etwa eine weitere Verdopplung der Bevölkerung von 1.080 Einwohnern im Jahr 1939 auf 1.967 Einwohner im Jahr 1950. Im Zuge der Gebietsreform 1972 wurde die ehemals selbständige Gemeinde Zankenhausen mit den Ortsteilen Pleitmannswang und Peutenmühle zu Türkenfeld eingemeindet. Im Zuge der Gemeindegebietsreform 1978 wurde die Verwaltungsgemeinschaft Türkenfeld gegründet. Ihr gehörten die Gemeinden Grafrath, Kottgeisering, Schöngeising und Türkenfeld an. Sitz der Verwaltungsgemeinschaft war Türkenfeld. Ab 1. Januar 1980 wurde die Gemeinde Türkenfeld wieder aus der Verwaltungsgemeinschaft entlassen und der Sitz der Verwaltungsgemeinschaft wurde nach Grafrath verlegt und der Name in „Verwaltungsgemeinschaft Grafrath“ geändert.

Durch die Etablierung verschiedener Gewerbebetriebe ergab sich eine gute wirtschaftliche Ausgangssituation, sodass die Gemeinde seitdem ein stetiges Wachstum verzeichnet. Anfang der 1990er Jahre stieg die Einwohnerzahl erstmals über 3.000 Personen.

4 SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Bis Mitte des 19. Jahrhunderts fanden in Türkenfeld sowie den Nebenorten kaum größere Bevölkerungszuwächse statt. Dies änderte sich zunächst mit der Errichtung einer Bahnstrecke samt Haltepunkt in Türkenfeld, wodurch eine Entwicklung der Gemeinde gefördert wurde. Während der Bahnhof deutlich abgesetzt im Süden des Siedlungskörpers des Hauptortes errichtet wurde, wuchs der Ort im Laufe der Zeit ab etwa den 1930er-Jahren zum Bahnhof hin und ab 1945 über die Bahnstrecke hinweg. Insbesondere die oben beschriebene, auf die Ansiedlung von Heimatvertriebenen zurückgehende Wachstumsphase, hat zu einer starken Siedlungstätigkeit in Türkenfeld geführt. Straßennamen, wie z.B. Sudetenstraße, Donauschwabenstraße oder Egerländerstraße zeugen von dieser Entwicklung. Im Jahr 1972 erfolgte schließlich die Gemeindefusion mit Zankenhausen.

Die Bahnlinie bildet den Hauptgliederungsfaktor der Siedlungsentwicklung im Hauptort. Nördlich der Bahnlinie befindet sich der historische Ortskern, der teilweise noch landwirtschaftliche Strukturen sowie Kleingewerbe aufweist. Die ursprüngliche Struktur mit einem Siedlungsbereich um die Kirche und das Schloss sowie einem etwas abgesetzten Siedlungsbereich im Norden und dem Bahnhof im Süden ist im Laufe der Zeit nach 1945 immer weiter zusammengewachsen und inzwischen verbunden. Dabei fand eine Entwicklung von außen nach innen statt, so dass in der heutigen Ortsmitte noch größere unbebaute Grünflächen bestehen.

Der Bereich südlich der Bahnlinie war um 1945 nur spärlich mit vereinzelt Häusern besiedelt. Im Zuge des Bevölkerungswachstums fanden hier vor allem in den 1970er und 1980er Jahren großflächige Entwicklungen mit Wohnsiedlungen statt. An der südlichen Grenze entstanden außerdem gewerbliche Bauflächen.

Prägende Elemente für das Ortsbild sind:

In Türkenfeld

- die Katholische Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt mit Kriegerdenkmal
- das ehemalige Schloss (heutiges Rathaus)
- die Mariensäule an der Zankenhausener Straße

In Zankenhausen

- die katholische Pfarrkirche St. Johann Baptist mit Heiligenfigur St. Anna
- Marienfigur auf neugotischem Sockel an der Pleitmannswanger Straße
- Wohn- und Bauernhaus an der Echinger Straße

In Pleitmannswang

- Katholische Kapelle St. Rochus und Sebastian

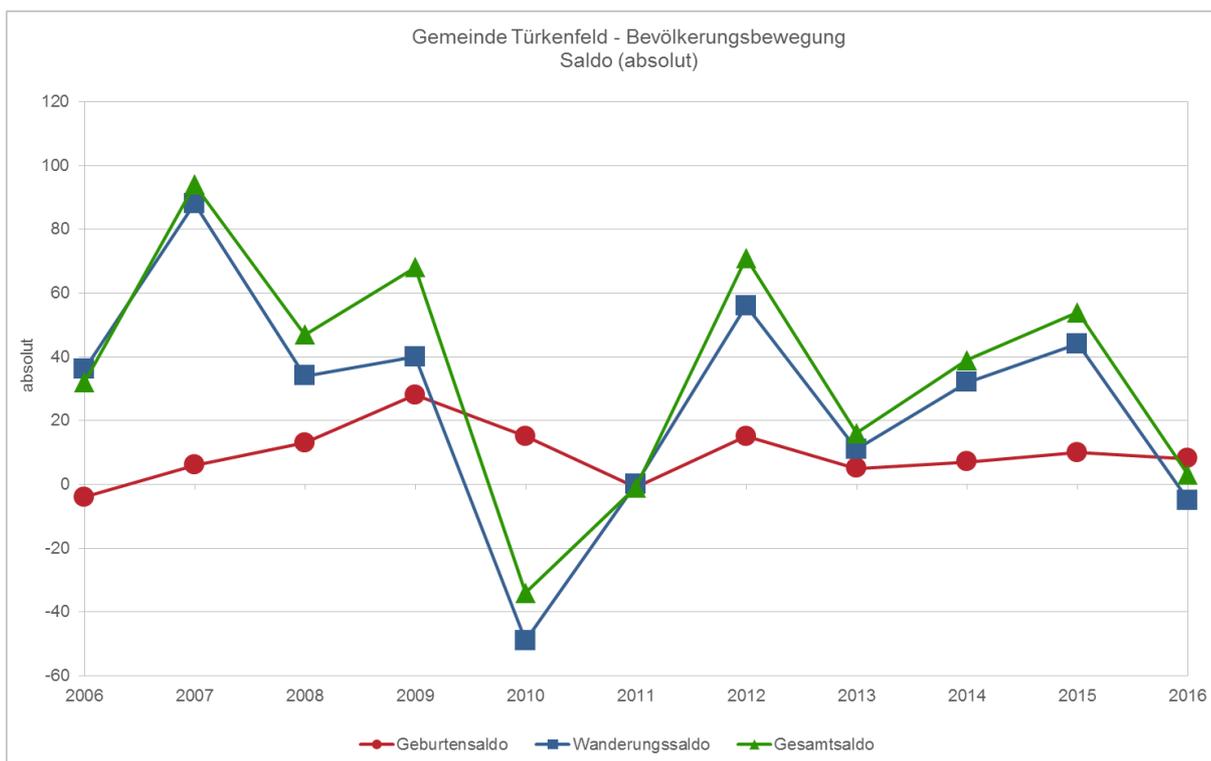
5 BISHERIGE ENTWICKLUNG ANHAND DER STRUKTURDATEN

Bevölkerungsentwicklung

Die Gemeinde Türkenfeld verzeichnete in den Jahren 2006 – 2016 ein moderates Bevölkerungswachstum von ca. 8,3%. Absolut ergibt sich eine Entwicklung innerhalb der letzten Dekade von 3.492 Einwohnern im Jahr 2006 auf 3.781 Einwohner im Jahr 2016. Damit bewegt sich Türkenfeld im Vergleich zu den übrigen Landkreisgemeinden im Mittelfeld. Der Landkreis Fürstentfeldbruck wuchs innerhalb der gleichen Zeitspanne um 7,4 %.

Im Zeitraum 2006 bis 2016 standen in Türkenfeld 357 Geburten 255 Sterbefällen und 2.292 Zuzügen 2.005 Fortzügen gegenüber (s. Darstellung B-1). Der Wanderungssaldo war mit Ausnahme der Jahre 2010 und 2015 positiv und schwankte zwischen -49 im Jahr 2010 und einem Maximum von 88 im Jahr 2007. Der Geburtensaldo war ebenfalls lediglich in zwei Jahren (2006 und 2011) negativ, in den restlichen Jahren hatte Türkenfeld einen Geburtenüberschuss. Mit einem durchschnittlichen Geburtenüberschuss von 9 trägt dies jedoch kaum zum Bevölkerungszuwachs bei, der Gesamtsaldo ist primär durch den Trend der Wanderungsbewegungen bestimmt.

Darstellung B-1: Gemeinde Türkenfeld – Bevölkerungsbewegung 2006 - 2016

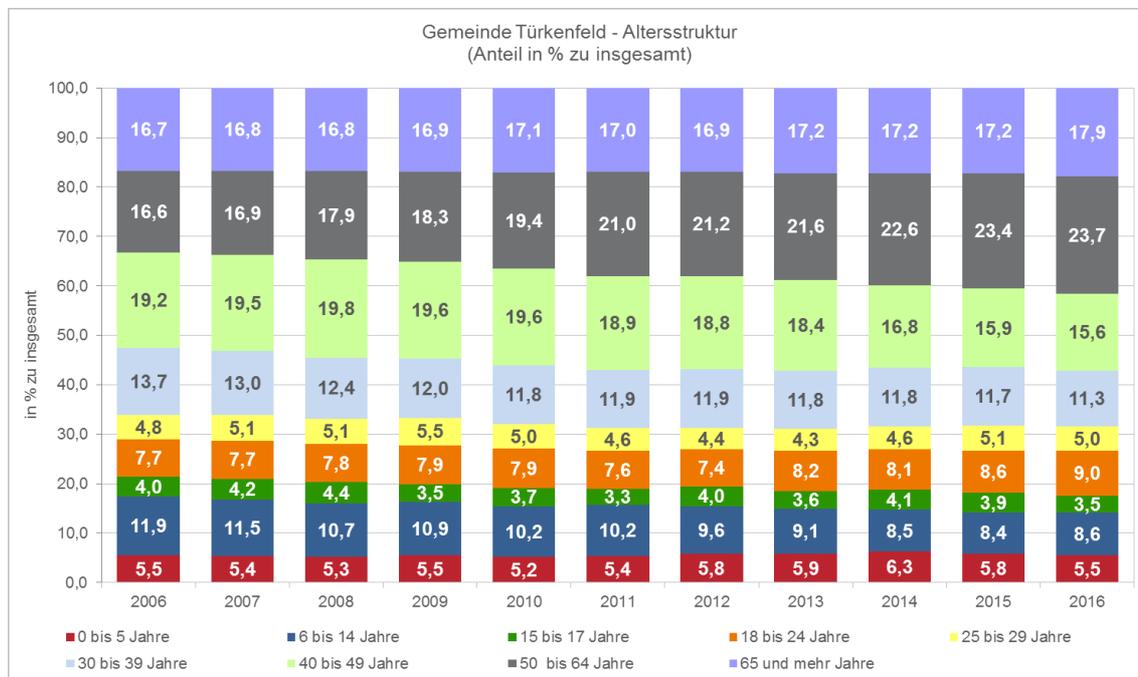


Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik; Darstellung PV München

Beim Blick auf die Entwicklung der Altersstruktur (s. Darstellung B- 2) ist eine leichte Abnahme der Kinder- und Jugendlichen im Alter von 6 bis 17 Jahre zu verzeichnen. Im betrachteten Zeitraum ist die Anzahl in dieser Gruppe um etwa 11% zurückgegangen. Eine ähnliche Tendenz zeigt die Gruppe der 30 bis 49-jährigen. Im Gegensatz dazu nahm die Anzahl an Bewohnern in den Altersgruppen über 50 Jahre stetig zu. Machten

diese im Jahr 2006 noch 33% an der Gesamtbevölkerung aus, sind es im Jahr 2016 bereits 42%. Im Jahr 2016 beträgt der Anteil der Bevölkerungsgruppe im erwerbsfähigen Alter zwischen 17 und 64 Jahren etwa 65%. Die Menschen im Alter von 65 und mehr Jahren machen einen Anteil von etwa 18% an der Gesamtbevölkerung aus.

Darstellung B- 2: Altersstruktur in der Gemeinde Türkenfeld



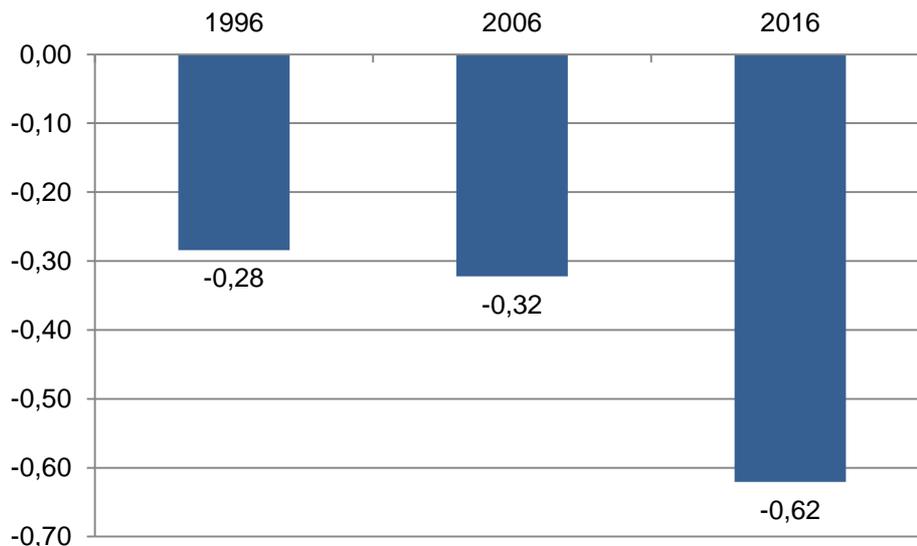
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik; Darstellung PV München

Billeter-Maß

Das Billeter-Maß bildet einen Verhältniswert der Altersgruppen 0 – 14 und 50+ zur „Elterngeneration“ der Bevölkerung (Altersgruppe 15 bis 49). Der Wert ist ein Maß zur vergleichenden Beschreibung der demographischen Alterung und gibt Aufschluss über das Verhältnis von jungen zu alten Menschen in der Gemeinde sowie die demographischen Entwicklungsmöglichkeiten.

Negative Werte treten bei dieser Maßzahl immer dann auf, wenn der Anteil der über 50-Jährigen größer ist als der der Kinder unter 14 Jahren. In den westeuropäischen Ländern treten nur noch negative Werte auf, da der Anteil der älteren Bevölkerung, durch eine niedrige Geburtenrate und eine hohe Lebenserwartung, den Anteil der Jungen überwiegt. Das Billeter-Maß für die Gemeinde Türkenfeld unterstreicht den fortschreitenden demographischen Wandel deutlich (s. Darstellung B- 3). Sank die Maßzahl in den Jahren 1996 bis 2006 noch vergleichsweise moderat von -0,28 auf -0,32, verzeichnete die Gemeinde im Jahr 2016 bereits einen Wert von -0,62. Dieser liegt im bayernweiten Durchschnitt von -0,63 im Jahr 2016.

Darstellung B- 3: Entwicklung des Billeter-Maßes der Gemeinde Türkenfeld



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik; Darstellung und Berechnung PV München

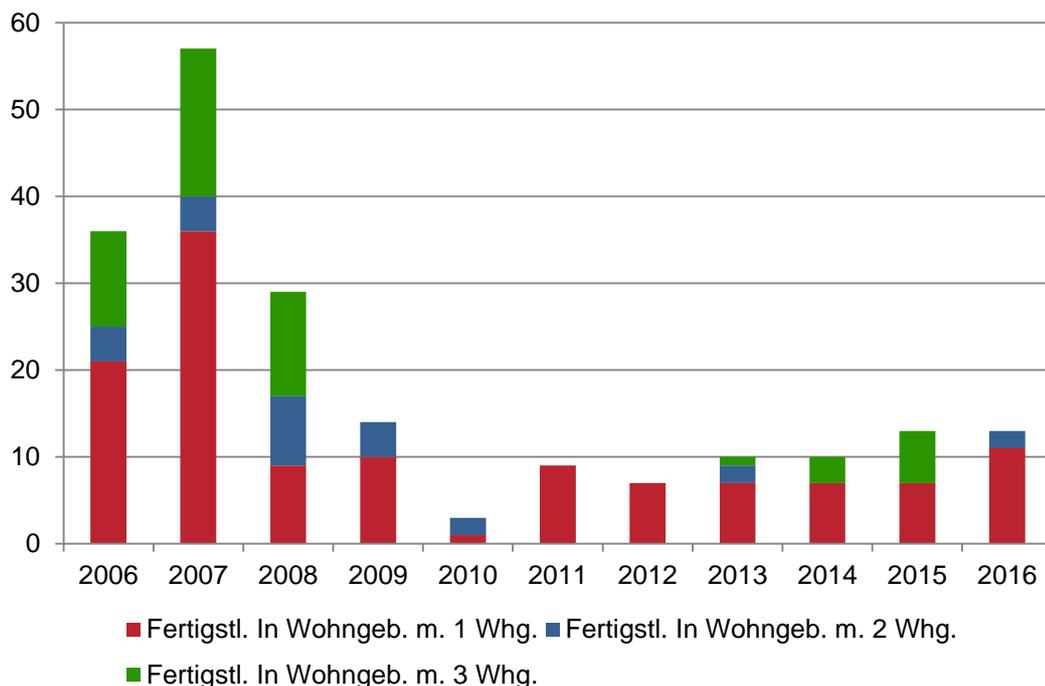
Wohnsiedlungsentwicklung

Ein wichtiger Indikator für die Gemeindeentwicklung ist die der Wohnsiedlungsentwicklung, z.B. die Entwicklung der Anzahl an Wohnungen. Diese erhöhte sich in der Gemeinde Türkenfeld im Zeitraum von 2006 – 2016 um 213; sie stieg von 1.453 auf insgesamt 1.666 an. Ein Schwerpunkt der Wohnungsentwicklung lag dabei in den Jahren 2006 bis 2008. In diesem Zeitraum wurden 122 Wohnungen fertiggestellt (s.

Darstellung B-4).

Die Wohnsiedlungsentwicklung in Türkenfeld führt die bestehende dominierende Siedlungsstruktur mit Einzel- und Doppelhäusern fort. Diese überwiegen mit 125 Fertigstellungen in den letzten zehn Jahren deutlich. Lediglich in den Jahren 2006 bis 2008 fand auch vermehrt die Entwicklung von Geschosswohnungsbau mit drei oder mehr Wohneinheiten je Wohngebäude statt.

Darstellung B-4: Wohnungsfertigstellungen in der Gemeinde Türkenfeld



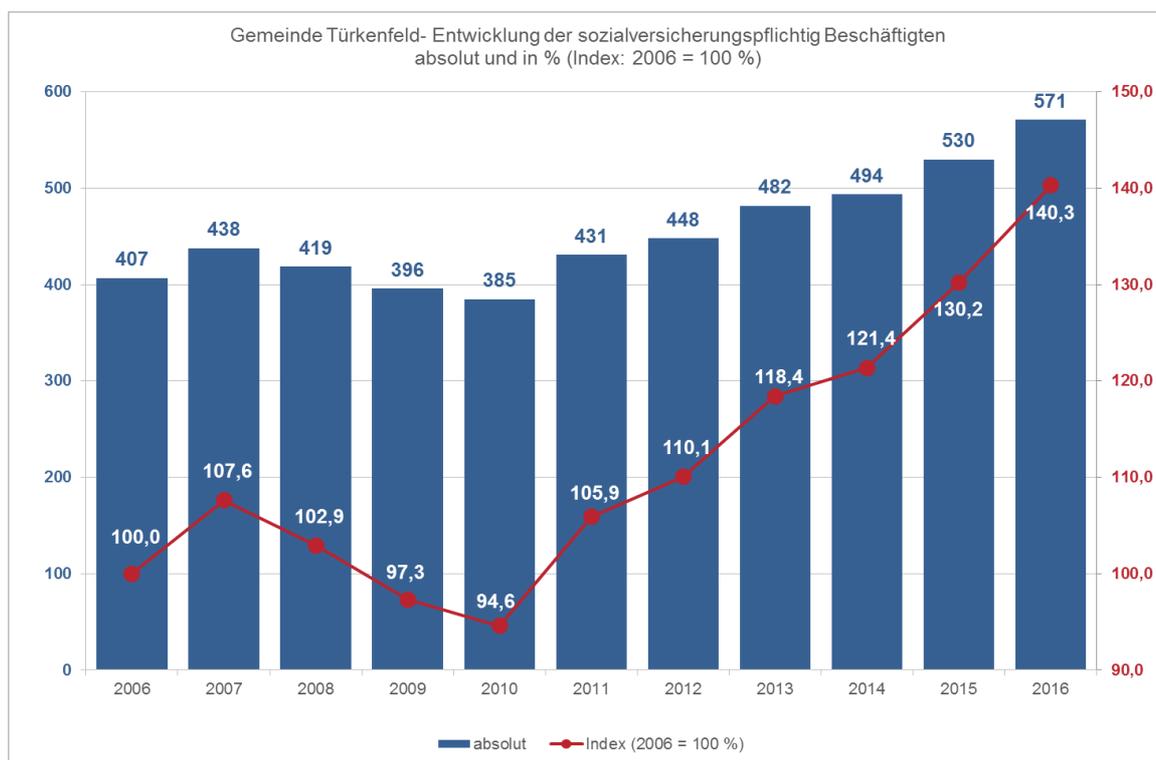
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik; Darstellung PV München

Der allgemeine bayerische Trend zu einem größeren Flächenbedarf pro Person lässt sich auch in Türkenfeld deutlich nachvollziehen. Betrug die durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner im Jahr 2006 noch 42,9 qm, so stieg sie bis zum Ende des Jahres 2016 auf 48,2 qm. Der Trend spiegelt sich auch in der Wohnungsbelegung wider, die von durchschnittlich 2,4 Einwohnern pro Wohnung im Jahr 2006 auf 2,27 im Jahr 2016 sank. Die beiden Trends – steigender durchschnittlicher Wohnflächenbedarf pro Person und sinkende Wohnungsbelegungsichte – sind typisch für eine alternde Bevölkerung und bedingen sich teilweise gegenseitig.

Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten

Die amtliche Statistik¹ führt die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, d.h. alle Arbeitnehmer einschließlich der Auszubildenden, die kranken-, renten-, pflegeversicherungspflichtig und/oder beitragspflichtig sind. Nicht erfasst werden in der Regel Selbstständige, unbezahlt mithelfende Familienangehörige und Beamte. Die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze umfasst erfahrungsgemäß etwa 70 % der gesamten vorhandenen Arbeitsplätze einer Gemeinde. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten unterlag in den Jahren 2006 bis 2016 Schwankungen (s. Darstellung B-5). Nach einem leichten Rückgang in den Jahren 2008 bis 2010 entwickelt sie sich jedoch seit dem Jahr 2010 durchgehend positiv. Im Jahr 2016 waren 571 Personen in der Gemeinde sozialversicherungspflichtig beschäftigt.

Darstellung B-5: Gemeinde Türkenfeld - Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte SVB

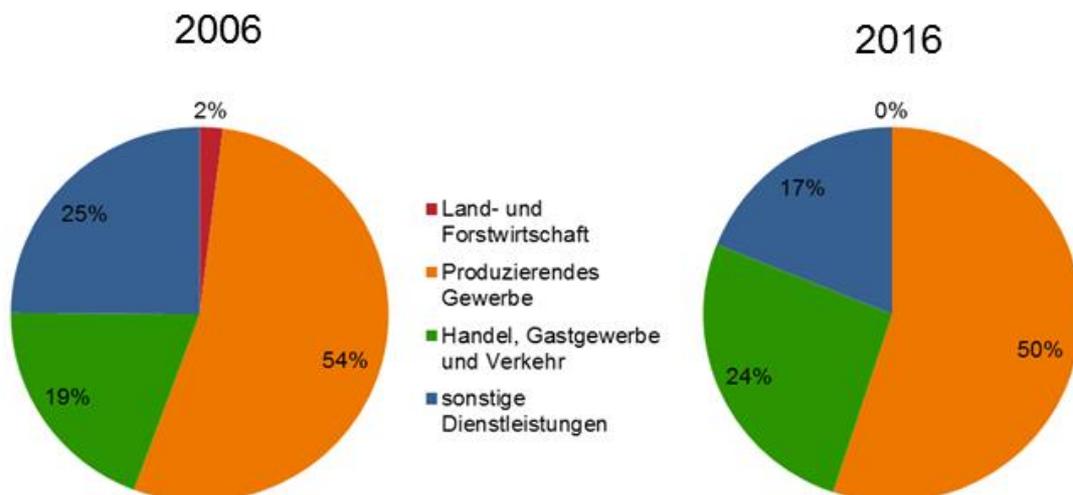


Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik; Darstellung PV München

Die sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Wirtschaftsbereiche (s. Darstellung B-6): 2016 gibt es keine SVB mehr im Bereich Land- und Forstwirtschaft, Fischerei. Rund die Hälfte (50,4 %) der SVB arbeiteten im produzierenden Gewerbe, und rund ein Viertel (23,8 %) der SVB im Handel, Gastgewerbe und Verkehr. 17,3 % der SVB waren im Bereich der sonstigen Dienstleistungen tätig.

¹ Die Statistik der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten wird von der Bundesagentur für Arbeit erstellt und beruht auf den Meldungen der Arbeitgeber zur Kranken-, Renten-, Pflege- und/oder Arbeitslosenversicherung.

Darstellung B-6: Beschäftigte nach Wirtschaftszweigen 2006 und 2016

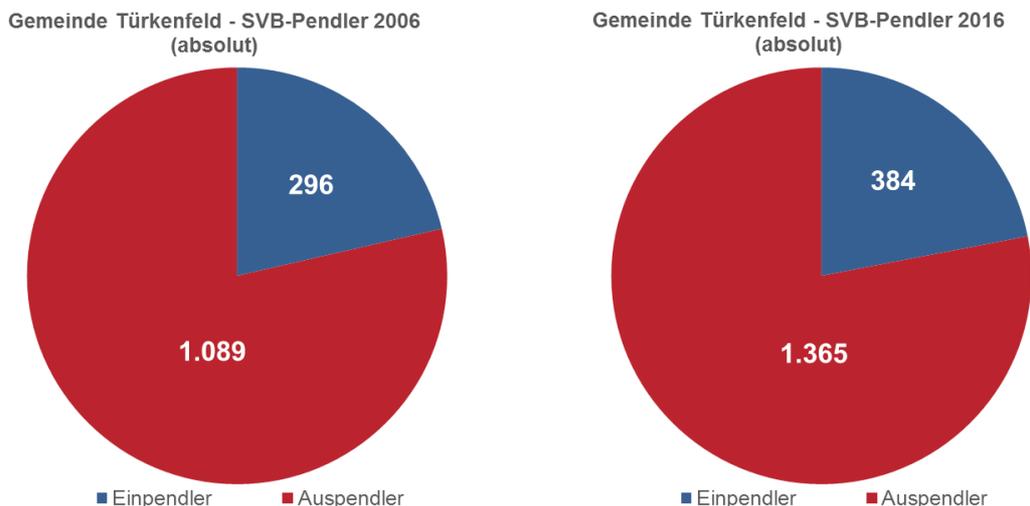


Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik; Darstellung PV München

Pendleraufkommen

Im Jahr 2006 standen 296 Einpendlern nach Türkenfeld 1.089 Einwohner der Gemeinde gegenüber, die zum Arbeiten auspendeln. Dieser hohe Auspendlerüberschuss setzt sich bis ins Jahr 2016 fort, mit 1.365 Auspendlern und 384 Einpendlern. Etwa ein Drittel der Arbeitsplätze vor Ort wurde 2016 von Ortsansässigen besetzt.

Darstellung B-7: Absolute Anzahl der Ein- und Auspendler 2006 und 2016



Quelle: Arbeitsagentur Nürnberg; Darstellung PV München

Mit mehr als doppelt so vielen Auspendlern als sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist Türkenfeld als „Auspendlergemeinde“ zu charakterisieren.

Zusammenfassung der Strukturdaten

Die Einwohnerzahl liegt heute (31.12.2016) bei 3.781 EW. Der Bevölkerungszuwachs in den vergangenen 10 Jahren und auch der künftig zu erwartende Einwohnerzuwachs sind vor allem durch Zuzug geprägt.

Der allgemeine Trend des demographischen Wandels ist auch in Türkenfeld zu verzeichnen. Allerdings schreitet dieser, wie für das Umland Münchens typisch, noch langsamer voran als im gesamtbayerischen Durchschnitt.

Die Effekte des demographischen Wandels spiegeln sich auch in einem steigenden Wohnflächenbedarf pro Einwohner und einer sinkenden Wohnungsbelegung wider. Die Bebauungsstruktur in der Gemeinde Türkenfeld ist dabei weiterhin durch Einfamilienhäuser geprägt, wobei in den Jahren 2006 bis 2008 auch vereinzelt Geschosswohnungsbau verwirklicht wurde.

Bezüglich der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Gemeinde ist eine positive Entwicklung zu verzeichnen. Allerdings bleibt Türkenfeld weiterhin durch einen hohen Auspendlerüberschuss geprägt.

6 BESTEHENDE NUTZUNGEN UND NUTZUNGSVERTEILUNG

Wohnen und Gewerbe

Die Aufteilung des Siedlungsgebietes nach überwiegender Art der Nutzung lässt sich wie folgt beschreiben:

Hauptort

Im Kern ist der Hauptort Türkenfeld geprägt durch eine dorfgebietstypische Nutzungsmischung, wobei die landwirtschaftlichen Nutzungen deutlich abgenommen haben. Dieser dorfgebietstypische Bereich erstreckt sich vom Dorfweiher im Westen hin zur Bahnlinie im Süden und Osten sowie zur Graf-Lösch-Straße im Norden. Im Zentrum hiervon befindet sich das Rathaus im ehemaligen Schloss. Angrenzend hieran haben sich Bereiche entwickelt, die vorwiegend dem Wohnen dienen.

Auch das Umfeld des Bahnhofs ist noch durch eine gewisse Nutzungsmischung geprägt. Das gleiche gilt noch für die Bahnhofstraße, wobei diese bereits eine starke Tendenz zur Wohnnutzung aufweist.

Die Bahnlinie stellt eine deutliche Trennung zwischen gewachsenem Ortskern im Norden und neuerer Siedlungstätigkeit im Süden dar. Jenseits der Bahn im Süden herrscht Wohnnutzung in Form von Einzelhausbebauung aus verschiedenen Zeiträumen der Nachkriegszeit vor. Vereinzelt befinden sich entlang der Beurer Straße auch gewerbliche Nutzungen, jedoch nicht in dem Maß, wie dies für ein Mischgebiet die Regel ist.

Am südlichen Rand des Hauptortes, westlich und östlich der Beurer Straße, konzentriert sich die Mehrheit der Gewerbebetriebe Türkenfelds. Das bestehende Gewerbegebiet ist im Westen, Süden und Osten von Wald umgeben und somit in seiner Entwicklung nach außen begrenzt.

Im Kern des Gewerbegebietes befinden sich die Freianlagen des Sportvereins Türkenfeld TSV 1923 e.V..

Ortsteile

Die Ortsteile Zankenhausen und Pleitmannswang sind klassische Dorfgebiete. In Zankenhausen finden sich ergänzend auch neuere Wohngebiete, so z.B. im Nordwesten. Abgesetzt vom Siedlungskörper von Zankenhausen befindet sich im Süden das Wohngebiet Malerwinkel.

Die Weiler bzw. Ortsteile im Außenbereich Burgholz, Klotzau und Peutenmühle sind geprägt durch wenige Anwesen und deshalb im Flächennutzungsplan nicht als Bauflächen dargestellt.

Sondergebiete

Im Gemeindegebiet von Türkenfeld befinden sich derzeit zwei große Photovoltaik-Freiflächenanlagen. Die größere Anlage befindet sich im Norden des Gemeindegebiets östlich der Straße nach Moorenweis (FFB 3). Die zweite Anlage liegt nördlich der Bahngleise und grenzt unmittelbar an das Gelände des Umspannwerkes EON Bayern und der Stadtwerke Fürstenfeldbruck. Beide Anlagen werden im Flächennutzungsplan

als Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ bzw. „Photovoltaikanlage“ dargestellt. Für die nördliche Photovoltaikanlage ist als Folgenutzung Landwirtschaft vorgesehen, was in der Darstellung des Flächennutzungsplans vermerkt ist.

Gemeinbedarfsflächen / Bestehende Soziale Infrastruktur

Die öffentliche Verwaltung und das Rathaus liegen im nördlichen Bereich des Hauptorts um den historischen Ortskern. Hier befindet sich auch die Freiwillige Feuerwehr Türkenfeld sowie innerhalb des Rathauses die gemeindliche Bücherei. Zusammen mit dem Katholischen Pfarramt Mariä Himmelfahrt ist dieses Areal als Gemeinbedarfsfläche im FNP dargestellt. Weitere Gemeinbedarfsflächen sind das Schulareal am westlichen Ortsrand des Hauptorts sowie verschiedene Kinderbetreuungseinrichtungen.

Im Folgenden werden die sozialen Einrichtungen der Gemeinde Türkenfeld und ihre Angebote kurz beschrieben.

Kinderbetreuung und Jugendangebote

In der Gemeinde Türkenfeld gibt es derzeit einen Kindergarten, ein Kinderhaus, je ein Angebot der Mittags- und Ganztagsbetreuung sowie einen Kinder- und Jugendförderverein und einen Jugendraum. Alle Einrichtungen befinden sich im Hauptort.

Die Kinderkrippe in der Schulstraße 11 bietet 26 Plätze an. Direkt gegenüber, in der Schulstraße 8, befindet sich ein Kindergarten mit 75 Regelplätzen. Ein weiterer Kindergarten befindet sich in der Donauschwabstraße 14. Hier bestehen neben einer Regelgruppe mit 25 Kindern auch zwei Integrationsgruppen für Kinder mit speziellem Förderungsbedarf. Des Weiteren besteht hier das Angebot einer Mittagsverpflegung. Alle Kinderkrippen und Kindergärten werden im FNP als Gemeinbedarfsflächen dargestellt.

Für ältere Kinder und Jugendliche bietet der Verein „Wir für Kids“ in Zankenhausen verschiedene Freizeitangebote. Dieser liegt in einem im FNP als Wohngebiet dargestellten Bereich. Des Weiteren besteht ein Jugendraum, der im Areal der Grund- und Mittelschule untergebracht ist.

Schulen

Die Grund- und Mittelschule Türkenfeld befindet sich in der Zankenhausener Straße 27. Im Schuljahr 2017/2018 wurden hier etwa 270 Schülerinnen und Schüler aus allen Ortsteilen der Gemeinde Türkenfeld unterrichtet. Darüber hinaus gehören auch die Orte Moorenweis, Grafrath und Kottgeisering zum Kerneinzugsgebiet der Mittelschule. Seit dem Schuljahr 2012/2013 bilden die vier Mittelschulen Türkenfeld, Fürstenfeldbruck Nord, Fürstenfeldbruck West und Emmering einen Mittelschulverbund.

Das Schulareal besteht zusätzlich zum Schulhaus auch aus einer Mensa, einer Turnhalle und Sportanlagen sowie einem Hallenbad. Das gesamte Areal ist im FNP als Gemeinbedarfsfläche dargestellt.

Weiterführende Schulen befinden sich bisher vor allem in der Stadt Fürstenfeldbruck. Hier gibt es Angebote in Form zweier Gymnasien, einer Realschule sowie einer

FOS/BOS. Realschüler haben außerdem die Möglichkeit, die Schule in Schondorf zu besuchen. Darüber hinaus bestehen in Eresing mit dem Gymnasium St. Ottilien sowie dem Ernst-Reisinger Gymnasium in Schondorf zwei privat geführte Angebote.

Musikschule

Derzeit gibt es im Gemeindegebiet eine Musikschule. In Türkenfeld befindet sich eine Zweigniederlassung der Heinrich Scherrer Musikschule. Es werden derzeit etwa 60 Kinder in einem vielfältigen Instrumentenangebot unterrichtet. Der Unterricht findet in den Räumlichkeiten der Grund- und Mittelschule statt, außerdem wird im Kindergarten in der Schulstraße 8 ein Kurs für Vorschulkinder angeboten.

Kirchliche Einrichtungen

Auf dem Gemeindegebiet Türkenfelds befinden sich folgende kirchliche Einrichtungen:

- Katholische Kirche Mariä Himmelfahrt mit zugehörigem Pfarramt in der Bahnhofstraße 1, Ortsteil Türkenfeld
- Evangelische Friedenskirche in der Zugspitzstraße 12, Ortsteil Türkenfeld
- Kapelle St. Rochus und Sebastian in der Kapellenstraße 4, Ortsteil Pleitmannswang
- Katholische Pfarrkirche St. Johann Baptist in der Pleitmannswanger Straße 6, Ortsteil Zankenhausen

Kultur, Vereine

Türkenfeld verfügt über ein reges Vereinsleben. Die Angebote decken ein weites Spektrum ab, das u.a. Musik, Naturschutz, Brauchtumpflege, Sport, Freiwillige Feuerwehr, Kunst und Theater sowie Jagd- und Schützenvereine umfasst.

Wertstoffhof

Der gemeindliche Wertstoffhof befindet sich derzeit im Bereich des Gewerbegebiets am südlichen Rand Türkenfelds „An der Kälberweide“. Darüber hinaus bestehen acht weitere kleine Wertstoffhöfe, einer davon im Ortsteil Zankenhausen.

Spiel- und Sportflächen

Im Gemeindegebiet gibt es einige Spielplätze und Freizeitflächen für Kinder und Jugendliche.

Besonders erwähnenswert sind:

- Skateplatz nördlich der Schule
- Spielplatz Beurer Straße
- Spielplatz Gollenberg
- Spielplatz Karwendelstraße
- Spielplatz Im Duringveld
- Spielplatz Seeblickstraße (Zankenhausen)

Der TSV Türkenfeld verfügt über Fußballplätze (3 Großfelder und ein Kleinfeld), Tennisplätze und weitere Sportflächen wie z.B. Stockschißenbahn sowie ein Sportheim mit Vereinsgaststätte im Bereich „An der Kälberweide“. Westlich daran angrenzend befindet sich derzeit das Gelände des Hundesportvereins Türkenfeld.

Die Spiel-, Sport- und Freizeitflächen sind im Flächennutzungsplan z.T. als Grünflächen mit den entsprechenden Symbolen Spielplatz, Bolzplatz, Sportplatz und Parkanlage dargestellt oder nur mit Symbol oder Text gekennzeichnet.

Friedhof

Direkt in der Ortsmitte an die katholische Kirche „Mariä Himmelfahrt“ angrenzend befindet sich der Friedhof mit Aussegnungshalle. Der Friedhof ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt mit dem Symbol „Friedhof“.

Freizeit und Erholung

Als ländlicher Ort profitiert die Bevölkerung Türkenfelds von dem die Siedlungen umgebenden Naturraum. Insbesondere sind diesbezüglich zu nennen die Waldgebiete im Norden, Westen und Süden des Hauptortes sowie das Ampermoos und der Gollenberg.

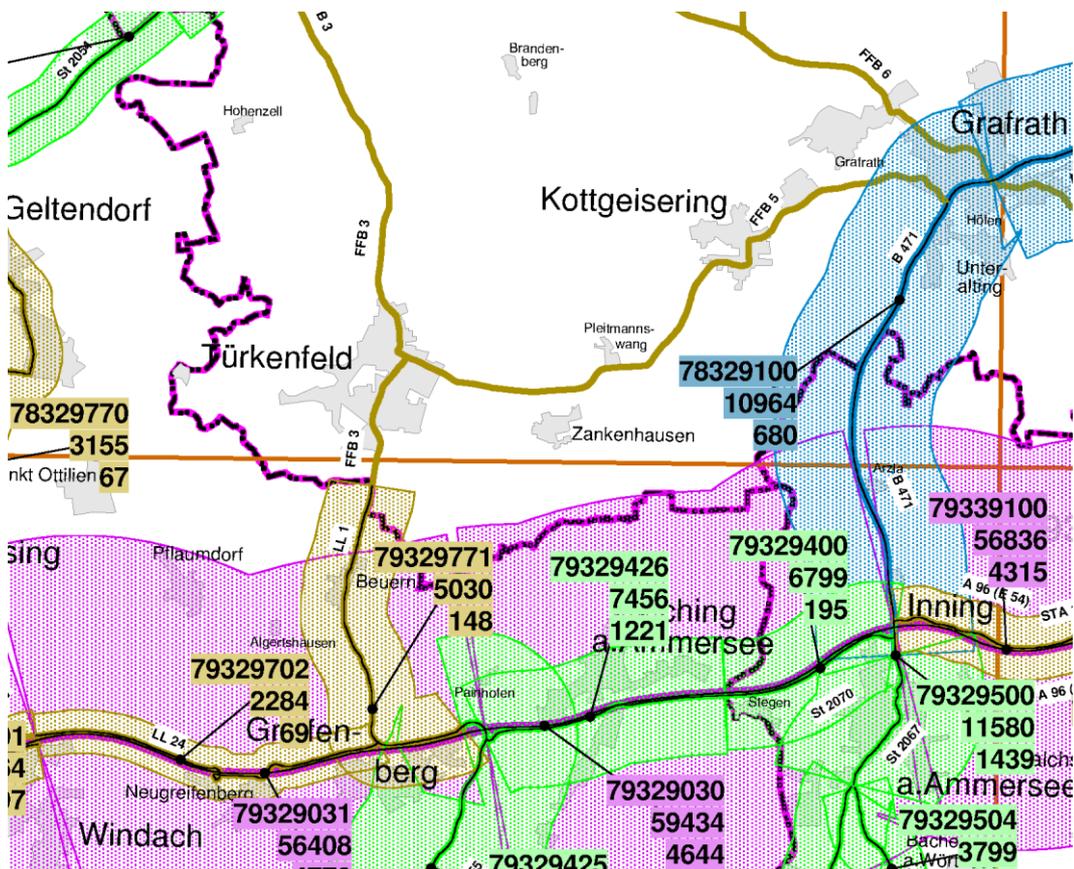
Überörtliches Straßennetz

Die Kreisstraße FFB5 verläuft vom Norden des Gemeindegebiets bis zum Hauptort, durchquert diesen und führt von dort in östlicher Richtung aus dem Gemeindegebiet heraus. Dort besteht Anschluss an die B471 und damit zur Stadt Fürstenfeldbruck. Vom Süden Türkenfelds her mündet die Kreisstraße FFB3 in den Hauptort. Beide Kreisstraßen bieten Anschluss an die südlich des Gemeindegebiets verlaufende A96. Über diese besteht eine direkte Verbindung zur Landeshauptstadt München.

Über die Kreisstraße FFB 3 (die südlich der Gemeindegrenze zur LL1 wird) ist die Gemeinde Türkenfeld an die Autobahn A 96 angebunden. Die Kreisstraße FFB3 spielt auch eine wichtige Rolle für die Anbindung des Gewerbegebiets.

Im Bereich der Abfahrt von der A96 wurden bei der Verkehrszählung 2015 auf der Kreisstraße 5.030 Fahrzeuge täglich gemessen, wovon der Schwerverkehr 148 Fahrzeuge ausmachte. Dies entspricht mehr als dem doppelten Verkehrsaufkommen für Kreisstraßen des oberbayerischen Mittelwerts.

Darstellung B-8: Verkehrsmengenkarte Fürstenfeldbruck 2015 – Ausschnitt



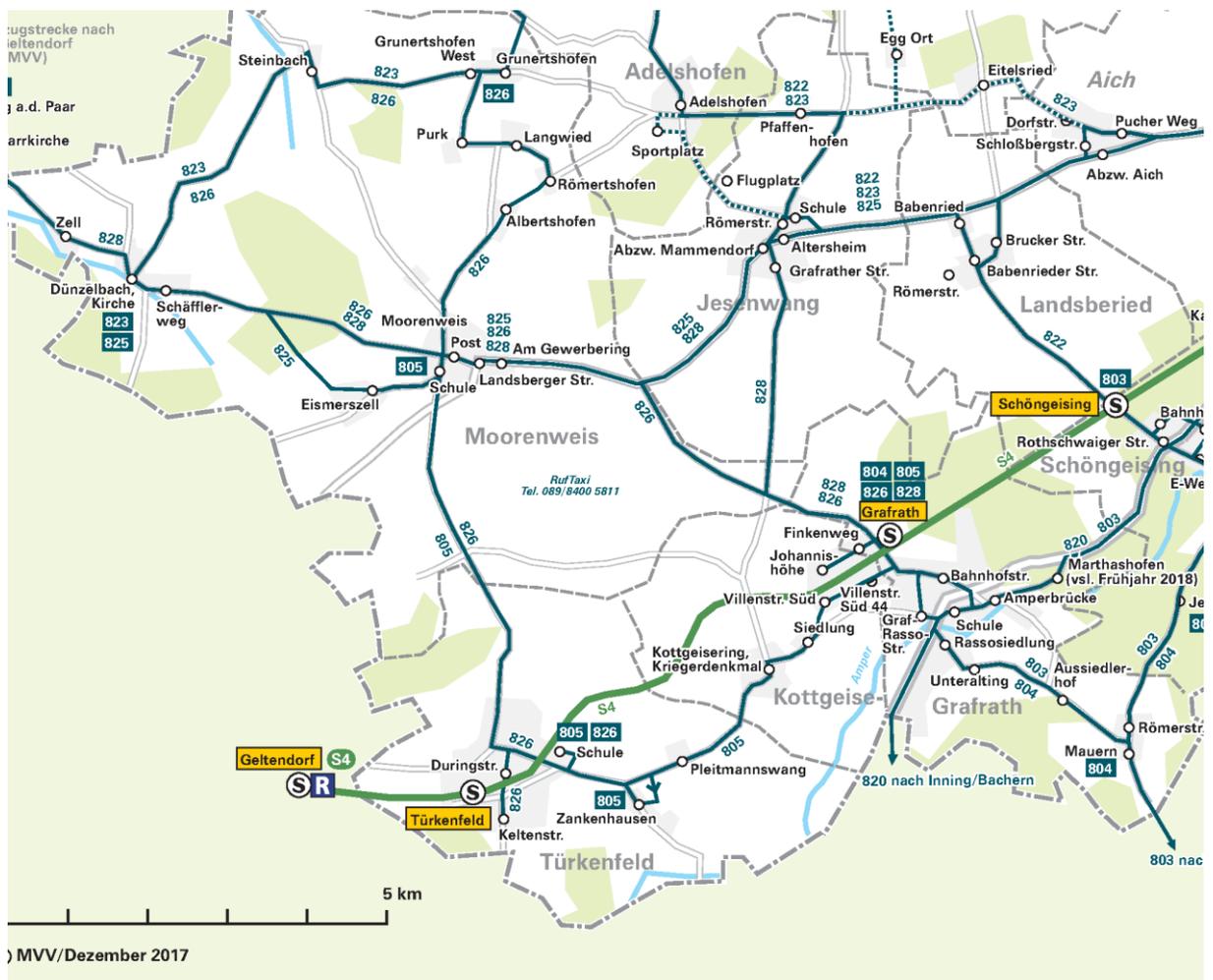
Quelle: Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern

ÖPNV

Die Gemeinde Türkenfeld ist über die S-Bahnlinie S4 an das Münchner Nahverkehrsnetz angeschlossen. Die Bahngleise durchqueren den Hauptort in West-Ost Richtung und unterteilen diesen in etwa mittig.

Des Weiteren bestehen Buslinien zur Verbindung der einzelnen Ortsteile sowie in den überregionalen Raum. Die Linie 805 mit Haltestellen in Türkenfeld, Pleitmannswang und Zankenhausen führt im Osten nach Kottgeisering und Grafrath, im Norden nach Moorenweis. Über die Linie 826 mit Haltestelle in Türkenfeld besteht eine weitere Verbindung nach Norden bis Steinbach.

Darstellung B-9: Verkehrslinienplan Landkreis Fürstentum – Auszug



Quelle: <https://www.mvv-muenchen.de>

8 TECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG

Energieversorgung

Die Stromversorgung in Türkenfeld erfolgt durch die Stadtwerke Fürstenfeldbruck.

Die Versorgung mit Gas durch die Energie Südbayern GmbH.

Breitband

Das Glasfasernetz ist im Eigentum der Gemeinde Türkenfeld. Die Versorgung erfolgt über die Deutsche Glasfaser Holding GmbH.

Wasser/Abwasser

Der Wasserversorger in Türkenfeld ist die Gemeinde Türkenfeld, die Stadtwerke Fürstenfeldbruck sind der technische Betriebsführer.

Die Wasserversorgung Türkenfeld hat keine eigene Wassergewinnung sondern bezieht das Trinkwasser von der Gemeinde Grafrath. Der Zuständigkeitsbereich der Wassergewinnung (z.B. Lage und Schutz) liegt ausschließlich bei der Gemeinde Grafrath.

Das Abwasser wird der Kläranlage des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung Obere Amper in Grafrath zugeführt.

Abfall

Die Entsorgung des Abfalls erfolgt über den AWB Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Fürstenfeldbruck. Am Wertstoffhof „An der Kälberweide“ und an den übrigen Sammelstellen, werden die Wertstoffe gesammelt.

Überörtliche Versorgungsanlagen und Leitungen

Innerhalb des Gemeindegebietes befinden sich ganz oder teilweise nachfolgende Leitungen und überörtliche Versorgungsanlagen, die im Flächennutzungsplan dargestellt sind z.B.

- Umspannwerk Bayernwerk Netz GmbH + Stadtwerke FFB
- Pumpwerk Türkenfeld
- 110 kV-Leitung vom Umspannwerk Türkenfeld zum Umspannwerk Althegnenberg
- Erdgashochdruckleitung Schöngeising – Grafrath – Kottgeisering – Türkenfeld
- Gasdruckmess- und regelanlage Türkenfeld

Im Flächennutzungsplan sind die Achsen aller Leitungen und ihre beiderseitigen Schutzstreifen dargestellt. Innerhalb der Schutzstreifen gelten für Bauvorhaben die entsprechenden Höhenbeschränkungen.

Im Bereich der angegebenen Schutzzonen bestehen Bau- bzw. Pflanzbeschränkungen und die Pläne für alle Bau- und sonstigen Maßnahmen sind rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

9 BAURECHTSERHEBUNG UND FLÄCHENRESSOURCEN

Für die Ermittlung der Baulücken bzw. Feststellung des gegenwärtigen Baurechts wurden im Rahmen der ortsplanerischen Bestandsaufnahme alle unbebauten Flächen in Bebauungsplangebieten und im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) ermittelt. Ebenso wurden die noch unbebauten Flächenpotenziale im rechtswirksamen FNP erhoben. Darüber hinaus wurden auch Nachverdichtungspotenziale bzw. Umstrukturierungspotenziale ermittelt.

Bei der Ermittlung der noch unbebauten Flächenpotenziale Türkenfelds wird jeweils unterschieden zwischen Wohnbauflächen, Mischbauflächen und gewerblichen Bauflächen.

Die Ergebnisse der Ermittlung der Flächenpotenziale dienen allein der Grundlagenermittlung im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes. Sie können daher eine bei einem Bauantrag im Einzelfall erforderliche konkrete baurechtliche Prüfung nicht ersetzen. Auch beinhalten sie keine Wertung über die städtebauliche Sinnhaftigkeit der Bebauung oder die Flächenverfügbarkeit im Einzelfall.

Flächenpotenziale mit Baurecht

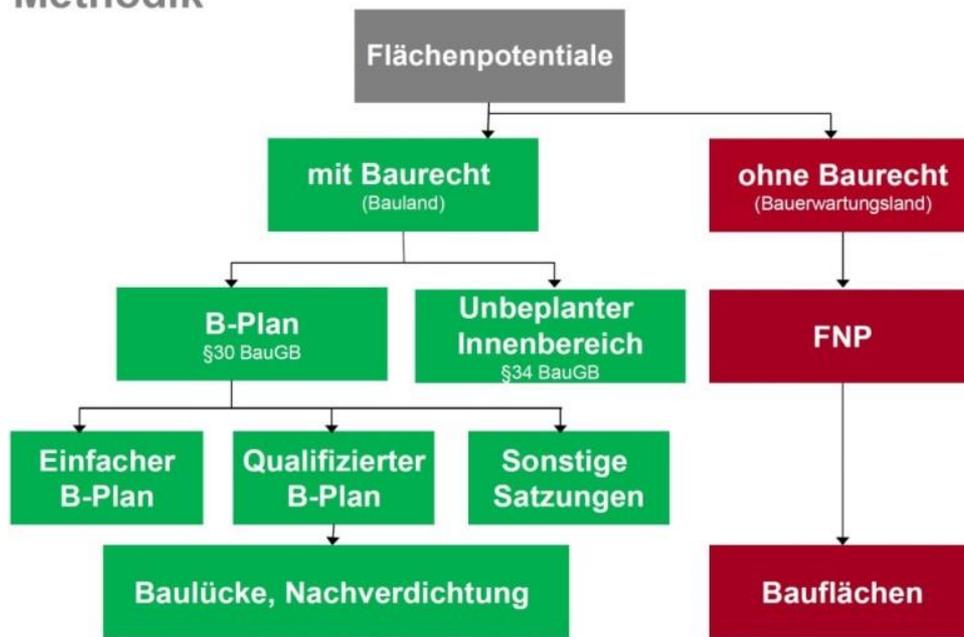
Die Ermittlung von Flächenpotentialen mit Baurecht beinhaltet alle unbebauten Flächen- und Verdichtungspotenziale in Bebauungsplangebieten (§30 BauGB) sowie im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB). Flächen mit bereits vorhandenem Baurecht, die folglich unmittelbar bebaut werden können, befinden sich in Bebauungsplangebieten und im unbeplanten Innenbereich.

Flächenpotenziale ohne Baurecht

Davon unterschieden sind diejenigen Flächen, die zwar im FNP bereits als Bauflächen ausgewiesen sind, aber für die noch die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist. Es sind zwar unbebaute Flächenpotenziale, jedoch ohne Baurecht (Bauerwartungsland).

Darstellung B-10: Methodik Baurechtserhebung

Methodik



Quelle: PV München 2013

Die Ergebnisse der Erhebung der Türkenfelder Flächenpotentiale werden durch die folgenden Darstellungen der Kartierungsergebnisse gezeigt.

Der Kartierung liegt folgende Legende zugrunde:

Darstellung B-11: Legende Baurechtserhebung

Türkenfeld

Landkreis Fürstentfeldbruck

Baurechtserhebung

-  Hauptgebäude
-  Nebengebäude

Bebauungspläne

-  Qualifizierter Bebauungsplan
-  Einfacher Bebauungsplan
-  Ortsabrundungssatzung
- 2.14.1**  Bebauungsplan Nr. 2.14.1

Baupotenzial (mit Baurecht)

-  Dorfgebiete
-  Wohnbauflächen
-  Gewerbegebiet

Baupotenzial (ohne Baurecht)

-  Wohnbauflächen
-  Dorfgebiete
-  Fortlaufende Nummer

Restriktionen

-  Grünfläche
-  Waldfläche
-  Gewässer
-  Landwirtschaftliche Fläche



Quelle: PV München 2019

Darstellung B-12: Flächenpotentiale im Bereich des Hauptortes Türkenfeld



Quelle: PV München 2019

Darstellung B- 13: Flächenpotentiale in Zankenhausen und Pleitmannswang



Quelle: PV München 2019

Ergebnisse der Erhebung der Flächenpotentiale

Im Gemeindegebiet Türkenfeld besteht (Stand: Februar 2019) insgesamt ein unbebautes Flächenpotenzial von ca. 13,3 ha.

Gut 54 % dieses Flächenpotenzials verfügt bereits über Baurecht (§ 30/34 BauGB). Bei knapp 46 % der Flächen handelt es sich um unbebaute Flächenpotentiale des FNPs.

Potenzialflächen mit Baurecht (§ 30/34 BauGB und Nachverdichtungspotenzial)

In der Gemeinde Türkenfeld bestehen unbebaute **mit Baurecht** belegte Grundstücks- und Nachverdichtungsflächen innerhalb rechtsverbindlicher Bebauungsplangebiete sowie dem ungeplanten Innenbereich von insgesamt 6,3 ha.

Die vorhandenen Flächenpotenziale von 6,3 ha mit Baurecht (§ 30 / 34 BauGB) verteilen sich auf die unterschiedlichen Nutzungsarten insgesamt wie folgt:

	Fläche
Wohnen	4,7 ha
Mischnutzung	1,3 ha
Gewerbe	0,4 ha

Potenzialflächen ohne Baurecht/ FNP-Flächen

Im FNP der Gemeinde Türkenfeld stehen noch insgesamt 6,3 ha Bauerwartungsland für eine zukünftige bauliche Entwicklung zur Verfügung:

	Fläche
Wohnen	5,0 ha
Mischnutzung	1,3 ha

Möglicher Einwohnerzuwachs

Bei voller Ausschöpfung des vorhandenen Baurechts, d.h. bei Bebauung aller in Bebauungsplänen ausgewiesenen Baugrundstücke und Schließung aller Baulücken und Nachverdichtungsmöglichkeiten im unbeplanten Innenbereich sowie der Bebauung von nach FNP ausgewiesenen Potenzialflächen, könnte die Gemeinde Türkenfeld von derzeit etwa 3.800 Einwohnern rechnerisch um rund 650 Personen auf 4.450 Einwohner anwachsen.²

² (Rechenansatz: GFZ Wohnen 0,4; Wohnfläche pro Einwohner 37qm; NBL/BBL80%; Mischnutzung 50% GFW (Wohngeschossfläche) Der Bevölkerungszuwachs ist ein rechnerischer Wert, der nur erreicht wird, wenn die Rechenansätze auch eintreten. Nicht berücksichtigt werden beispielsweise Anzahl und Zuschnitt der Grundstücke, was in der Konsequenz zu geringeren Dichten führen kann.

Flächenverfügbarkeit

Der gemäß bestehendem Baurecht bzw. nach Baurechts-Schaffung in den FNP-Ausweisungen mögliche bauliche Zuwachs wird erfahrungsgemäß nicht voll während der Laufzeit des Flächennutzungsplanes ausgeschöpft.

Insbesondere bei Nachverdichtungsflächen und Baulücken sind die Steuerungsmöglichkeiten einer Gemeinde begrenzt.

Auch sind die vorhandenen Potenziale in den Bestandsgebieten keine zusammenhängenden Entwicklungsflächen und der Zuschnitt der Grundstücke ermöglicht oft nur geringere Zuwächse an Wohneinheiten, als dies die rechnerische Zusammenfassung zu einer idealen Baupotenzialfläche suggeriert.

Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes und Innenentwicklung

Der Flächennutzungsplan ist auf Basis eines bedarfsgerechten Entwicklungskonzeptes zu erstellen. Im FNP Prozess hat sich die Gemeinde Türkenfeld mit den innerorts vorhandenen Flächenpotenzialen auseinandergesetzt. Mit der Regelung Innenentwicklung vor Außenentwicklung werden kurze Wege und die Nutzung der bestehenden Infrastruktur angestrebt.

Gemäß dem Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung (BauGB-Novelle 2013; §1 Abs. 5 Satz 3 BauGB 2013 -> die städtebauliche Entwicklung soll vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen) hat die Gemeinde im Rahmen der Bedarfsermittlung folgendes zu ermitteln:

- Welche Möglichkeiten der Innenentwicklung bestehen noch?
z.B. Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten unter Bezug auf §1a Abs.2 Satz 4 BauGB 2013
- Auf welche Flächenpotenziale des gültigen FNP kann verzichtet werden oder sollten bedarfsgerecht umgewidmet werden?

Die Aktivierung des ermittelten Nachverdichtungspotentials und die bedarfsgerechte Überprüfung von bereits als Bauflächen im rechtswirksamen FNP ausgewiesenen Bauflächen ist ein wichtiges Thema der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes in Türkenfeld.

TEIL C PLANUNGSVORGABEN UND –ZIELE

Die Bauleitplanung der Gemeinde muss sich an die Vorgaben der Raumordnung und der Fachgesetze anpassen. Der Flächennutzungsplan beinhaltet somit eine Vielzahl von nachrichtlichen Übernahmen.

1 ZIELE DER LANDESPLANUNG

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, vom 21.02.2018, in Kraft getreten am 01.03.2018) ergeben sich für die Gemeinde Türkenfeld (Region 14) folgende wesentliche Planungsvorgaben:

Raumstrukturelle Gliederung

Zur Wahrung und Verbesserung der Funktionsfähigkeit unterschiedlich strukturierter Teilräume werden im LEP Gebietskategorien mit speziellen Zielsetzungen zur räumlichen Ordnung und Entwicklung festgelegt. Die Gemeinde Türkenfeld gehört demgemäß dem „Verdichtungsraum“ an. Sie ist Teil der Metropolregion München.



Darstellung C-1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) – Auszug

Für diese Raumkategorie gelten folgende im LEP 2013 formulierten Ziele und Grundsätze:

Gemäß (G) 1.4.3 sollen die Europäische Metropolregionen³ München und Nürnberg sowie der bayerische Teil der grenzüberschreitenden Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main in ihrer nationalen und internationalen Bedeutung wirtschaftlich, verkehrlich, wissenschaftlich, kulturell und touristisch weiterentwickelt werden. Positive Impulse, die von den Metropolregionen ausgehen, sollen verstärkt auch im ländlichen Raum der Metropolregionen genutzt werden.

Verdichtungsräume sind bevorzugte Standorte für die Wirtschaft, das Bildungswesen, den Dienstleistungsbereich und das kulturelle Leben mit überregionaler Ausstrahlung

³ (G) = Grundsatz; (Z) = Ziel

und hoher Bedeutung für die Entwicklung ganz Bayerns. Sie sollen so entwickelt und geordnet werden, dass

- sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,
- sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,
- Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegen gewirkt wird,
- sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und
- ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.

Da die Raumnutzungsansprüche in Verdichtungsräumen besonders vielfältig sind, kommt es dabei darauf an, die Nutzungen an räumlich geeignete Standorte zu lenken. Die Verdichtungsräume müssen langfristig als attraktiver und gesunder Lebens- und Arbeitsraum für die Bevölkerung entwickelt und geordnet werden. Eine wichtige Voraussetzung hierfür sind ein qualitativ hochwertiges, möglichst preiswertes Wohnraumangebot mit günstiger Erreichbarkeit von Arbeitsstätten, eine leistungsfähige Versorgungsinfrastruktur sowie Bildungs-, Freizeit- und Erholungseinrichtungen.

Dem Erhalt einer dauerhaft funktionsfähigen Freiraumstruktur sowie der Sicherung von Flächen für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung kommt angesichts der hohen baulichen Verdichtung eine besondere Bedeutung zu.

Das LEP enthält folgende Grundsätze zum Flächensparen und zur Innenentwicklung, die für die Ortsentwicklung der Gemeinde Türkenfeld als Vorgabe gelten und denen die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Rechnung trägt:

1. Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. (LEP 3.1, G)
2. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollten unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (LEP 3.1, G)

Als Ziel zur Siedlungsstruktur wird im LEP die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung formuliert: Die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung sind möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. (LEP 3.2, Z).

Zur Vermeidung von Zersiedlung sollen ungegliederte, bandartige Siedlungsstrukturen vermieden werden (LEP 3.3, G).

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Die im bisher gültigen LEP formulierten Ausnahmen vom Anbindegebot treffen auf Türkenfeld nicht zu. (LEP 3.3, Z). Im Fortschreibungsentwurf werden die Ausnahmen vom Anbindegebot erweitert, unter anderem auf eine Ausnahme Gewerbe- und Industriegebiete an Ausfahrten von Autobahnen und vierstreifigen Straßen sowie Gleisanschlüssen, interkommunale Gewerbe- und Industriegebiete und große Freizeit- und Tourismusprojekte. Aber auch diese Ausnahmen vom Anbindegebot treffen auf die Ziele der Ortsentwicklung in Türkenfeld nicht zu.

Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen nur in zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend hiervon sind Nahversorgungsbetriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche, die in allen Gemeinden zulässig sind (LEP 5.3.1, Z).

Die Ziele des Landesentwicklungsprogramms für Natur und Landschaft werden für das Gemeindegebiet konkretisiert. In diesem Zusammenhang sind zu nennen: das Biotopverbundsystem, vorhandene und geplante Ausgleichsflächen sowie die Flächen für Waldmehrung. Im Folgenden werden die für Türkenfeld zutreffenden Grundsätze und Ziele aufgeführt:

Erhalt freier Landschaftsbereiche (LEP 7.1.3, G): in freien Landschaftsbereichen sollen Infrastruktureinrichtungen möglichst gebündelt werden. Durch deren Mehrfachnutzung soll die Beanspruchung von Natur und Landschaft möglichst vermindert werden. Unzerschnittene verkehrsarme Räume sollen erhalten werden. Freileitungen, Windkraftanlagen und andere weithin sichtbare Bauwerke sollen insbesondere nicht in schutzwürdigen Tälern und auf landschaftsprägenden Geländerücken errichtet werden.

Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden (LEP 7.1.5, G). Insbesondere sollen Gewässer erhalten und renaturiert, geeignete Gebiete wieder ihrer natürlichen Dynamik überlassen und ökologisch wertvolle Grünlandbereiche erhalten und vermehrt werden.

Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem (LEP 7.1.6, G): Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wieder hergestellt werden. Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten (LEP 7.1.6, Z).

2 ZIELE DER REGIONALPLANUNG

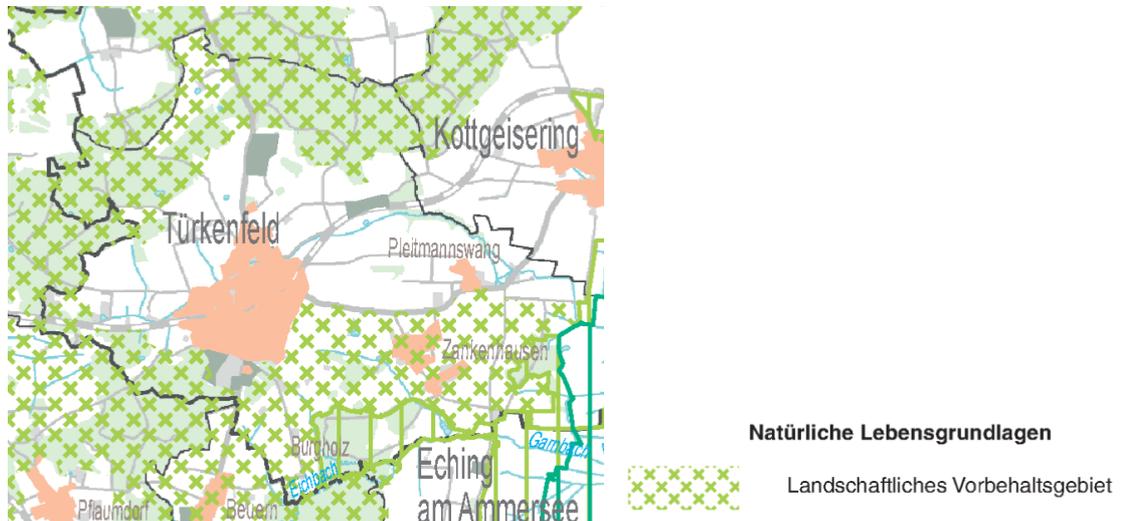
Die Konkretisierung der landesplanerischen Leitlinien erfolgte im Regionalplan der Planungsregion 14 (RP14). Der Regionalplan 14 für die Region München wird derzeit fortgeschrieben und an die Ziele und Grundsätze des LEPs angepasst (muss innerhalb von 3 Jahren erfolgen). Im Folgenden werden nur die für die Flächennutzungsplanung der Gemeinde Türkenfeld wesentlichen Zielen des Regionalplans (RPM, Stand 25.02.2019) wiedergegeben.

Der Regionalplan München übernimmt die raumstrukturelle Gliederung und Einstufung der zentralen Orte des LEP; eine Anpassung an das LEP ist hier in Kürze zu erwarten. Die Gemeinde ist im Regionalplan derzeit noch als Kleinzentrum mit entsprechender Versorgungsaufgabe für seinen Nahbereich ausgewiesen.

Landschaftliche Vorbehaltsgebiete

Laut Zielen des LEP sind in den Regionalplänen Gebiete mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege als landschaftliche Vorbehaltsgebiete festzulegen. Gemäß dem Regionalplan liegen auf der Türkenfelder Gemarkung zwei landschaftliche Vorbehaltsgebiete. Zum einen das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 11.1 „Großflächige Waldgebiete zwischen Geltendorf und Fürstenfeldbruck“, das sich vom Norden und Westen in das Gemeindegebiet erstreckt. Zum anderen das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 11.2 „Waldreiche Teile der Moränenrücken im westli-

chen Ammer-Loisach Hügelland“, das einen großen Teil des südlichen Gemeindegebiets umfasst. Hierin inbegriffen ist der gesamte Ortsteil Zankenhausen. Der Hauptort Türkenfeld wird an seiner südlichen und östlichen Grenze von dem Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet umschlossen (siehe Darstellung C-1).



Darstellung C-1 Regionalplan München (RP) – Karte 3 Landschaft und Erholung Auszug

In diesen beiden landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes soll gesichert oder wiederhergestellt, die Eigenart des Landschaftsbildes bewahrt und die Erholungseignung der Landschaft erhalten oder verbessert werden. Den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten fällt vor allem auch die Aufgabe zu, die ökologische Stabilität in der Region nachhaltig zu sichern und eine schnelle Regeneration der durch die verschiedensten Nutzungsansprüche belasteten Kulturlandschaft zu ermöglichen. Sie sind ökologische Ausgleichsräume und für standorttypische Tiere und Pflanzen, Lebens-, Rückzugs- und Regenerationsräume. Darüber hinaus dienen diese Gebiete in besonderem Maße dazu, das Naturerlebnis des Menschen zu erhöhen und die Verbundenheit mit der Natur zu fördern.

Für die Landschaftlichen Vorbehaltsgebiete im Gemeindegebiet Türkenfelds ist gemäß Regionalplan auf folgende Sicherungs- und Pflegemaßnahmen im Speziellen hinzuwirken:

Landschaftliches Vorbehaltsgebiet „Großflächige Waldgebiete zwischen Geltendorf und Fürstenfeldbruck“ (11.1):

- Verbesserung der Retentionsleistung der Auen
- Wiederherstellung feuchter Auen und Niedermoor-Standorte
- Entwicklung der gebietstypischen biologischen Vielfalt
- Aufbau eines regions- und naturraumübergreifenden Biotopverbundsystems
- Sicherung der Erholungsfunktion
- Erhaltung der Waldgebiete, Vermeidung von Zerschneidung

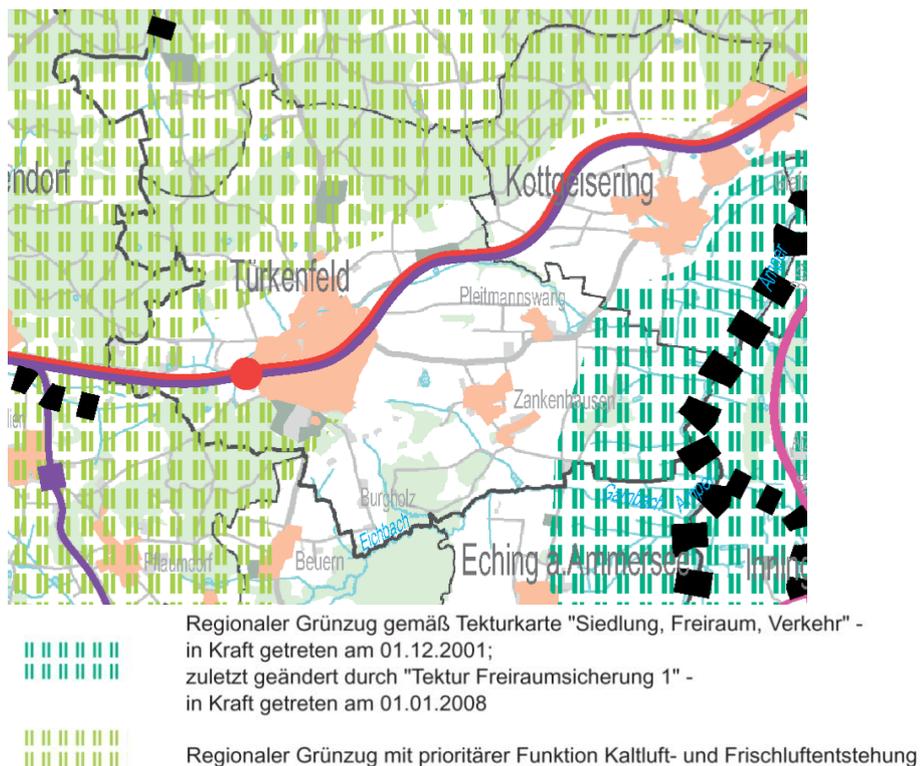
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet „Waldreiche Teile der Moränenrücken im westlichen Ammer-Loisach Hügelland“ (11.2):

- Weiterführung des Waldumbaus zum Mischwald

- Offenhaltung von Lichtungsbereichen im Wald
- Sicherung der naturnahen Quellbereiche und Entwicklung naturnaher Bachläufe
- Erhaltung der Moore
- Erhalt der Wald-Offenland-Verteilung

Regionaler Grünzug

Regionale Grünzüge sollen zur Verbesserung des Bioklimas und zur Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches, zur Gliederung der Siedlungsräume und zur Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen dienen. In das Gemeindegebiet Türkenfeld erstrecken sich zwei Regionale Grünzüge (siehe Darstellung C-2): Zum einen der Regionale Grünzug Nr. 02 „Schöngeisinger Forst/ Maisacher Moos/ tertiäres Hügelland bei Dachau“, der Teile des nördlichen und westlichen Gemeindegebiets umfasst und südlich an den Siedlungsbereich des Hauptorts anschließt. Insbesondere benennt der Regionalplan hier die Funktionen als Kaltluftentstehungsgebiet (bzw. für den Luftaustausch) sowie als Erholungsgebiet für den Verdichtungsraum. Zum anderen befindet sich der Regionale Grünzug Nr. 03 „Ampertal“ im südöstlichen Ausläufer der Gemeinde. Dieser leistet gemäß Regionalplan einen Beitrag zur Verbesserung des Bioklimas der angrenzenden Siedlungsgebiete und fungiert als Naherholungsgebiet für den lokalen und überörtlichen Raum.



Darstellung C-2 Regionalplan München (RP) – Karte 2 Siedlung und Versorgung Auszug

Zitat Regionalplan Z 4.2.2: „Die regionalen Grünzüge sollen über die in bestehenden Flächennutzungsplänen dargestellten Siedlungsgebiete hinaus nicht geschmälert und durch größere Infrastrukturmaßnahmen nicht unterbrochen werden. Planungen und

Maßnahmen in regionalen Grünzügen sollen im Einzelfall möglich sein, soweit die jeweilige Funktion (siehe oben) nicht entgegensteht.“

3 ANPASSUNG AN FACHGESETZE

Die Bauleitplanung der Gemeinde Türkenfeld muss sich an eine Vielzahl von Fachgesetzen anpassen.

Denkmalschutz

Im Gemeindegebiet Türkenfeld befindet sich eine Reihe von unter Denkmalschutz stehender Objekte. Alle in der Denkmalliste aufgeführten Bau- und Bodendenkmäler sind aktualisiert im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen und ihrer Lage und Ausdehnung entsprechend wiedergegeben. Auf den Seiten 80ff dieser Begründung sind die im Plan dargestellten Denkmäler tabellarisch beschrieben.

Schutzgebiete

Im Gemeindegebiet Türkenfeld befinden sich eine Reihe von Schutzgebieten, die nachrichtlich in die Darstellung des Flächennutzungsplanes übernommen wurden und bei Planungsüberlegungen von der Gemeinde zu beachten sind: gesetzlich geschützte Biotop, FFH-Gebiet, LSG, NSG, Naturdenkmäler, Wasserschutzgebiete, festgesetzte Überschwemmungsgebiete. Die Legende der Plandarstellung kennzeichnet diese nachrichtlichen Übernahmen mit einem N.

TEIL D FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

1 ENTWICKLUNGSZIELE DES NEUEN FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Die Gemeinde Türkenfeld hat im Rahmen der Ortsentwicklung die Diskussion über übergeordnete Planungsziele geführt. Die Ziele wurden auf Ebene der Flächennutzungsplanung erneut diskutiert und angepasst. Der Gemeinderat hat sich schließlich zur Verfolgung folgender Ziele bekannt:

Bevölkerungsentwicklung

- Ein organisches Bevölkerungswachstum wird angestrebt, um langfristig eine ausgewogene Altersstruktur zu gewährleisten.
- Ein weiterer Zuzug junger Familien soll durch Bereitstellung von geeigneten Bauflächen unterstützt werden.
- Die Bevölkerungsstruktur und –zusammensetzung soll auch durch die Nutzung des vorhandenen Innenentwicklungspotentials gestärkt und stabilisiert werden.
- Der demographische Wandel soll durch Schaffung altersgruppenspezifischer Angebote, v.a. in den Bereichen Freizeit-, Wohnraum-, Mobilitäts- und Bildungs- und Unterstützungsangebot, berücksichtigt werden.

Siedlungsentwicklung

- Ziel ist eine organische Siedlungsentwicklung der Gemeinde Türkenfeld, bei der die dörflichen Strukturen weitgehend erhalten bleiben.
- Eine Zersiedelung der Landschaft soll vermieden werden.
- Neue Siedlungstätigkeit soll sich vorrangig auf den Hauptort konzentrieren.
- Ein Zusammenwachsen der Ortsteile soll verhindert werden.
- Entwicklungen an Ortsrändern nur, falls es siedlungsstrukturell sinnvoll ist; zuvor möglichst Baulücken schließen.

Innenbereiche

- Die Innenentwicklung soll möglichst aktiv durch die Gemeinde gesteuert werden, z.B. leerstehende bzw. untergenutzte Gebäude.
- Identitätsstiftende Ortsmitten sollen auch als Treffpunkte erhalten und gestärkt werden.
- Die prägenden Gebäude (u.a. vorhandene Hofstellen) sollen durch langfristige Überlegungen zu Sanierung und Nutzung in ihrem Erscheinungsbild erhalten werden.
- Erhalt und Pflege der dörflich-ländlichen Strukturen
- Maßvolle Nachverdichtung

Gewerbe

- Der Verbleib und die maßvolle Erweiterung des Gewerbes im Gemeindegebiet soll unterstützt werden.
- Vorhandene dörfliche Mischstruktur im innerörtlichen Bereich soll erhalten und gefördert werden.
- Das räumlich und gestalterisch gut integrierte Gewerbegebiet an der Beur-er Straße soll erweitert werden.

Infrastruktur und Versorgung

- Die vorhandenen Versorgungs- und sozialen Einrichtungen sollen gesichert, gestärkt und ausgebaut werden.
- Erweiterungsbedarf für die soziale Infrastruktur muss angemessen berücksichtigt werden und Flächenvorsorge erfolgen.

Wegesystem

- Ergänzungen im innerörtlichen Fußwegesystem v.a. in Richtung des Bahnhofs und als Übergang zur Landschaft im Bereich des Höllbachs.
- Konkrete Auseinandersetzung mit dem Wegesystem in einer Arbeitsgruppe, deren Ergebnisse in die Flächennutzungsplanung einfließen sollen.

Landwirtschaft

- Die funktionsfähigen landwirtschaftlichen Betriebe sollen erhalten und gestärkt werden. Hierauf ist besonders bei Bauflächen-Ausweisungen zu achten. Diese sollen flächensparend erfolgen und mögliche Nachbarschaftskonflikte mit der Landwirtschaft berücksichtigen.

Natur, Landschaft und Naherholung

- Erhalt und Stärkung der gliedernden sowie verbindenden Grünelemente und Freiflächen
- Ausweisung von neuen Bauflächen soll vorrangig dort erfolgen, wo keine negative Beeinträchtigung der Landschaft besteht.
- Inwertsetzung und Pflege der vorhandenen Frei- und Grünflächen sowie der Gewässer durch gestalterische Maßnahmen; Bespielung und Nutzbar-machung der Bereiche
- Verbesserung des ökologischen Zustandes und Renaturierung des Höllbachs, seines Umfeldes und des Dorfweiher

2 BEDARF AN NEUEN WOHNBAUFLÄCHEN

Der Wohnungsmarkt in der Gemeinde Türkenfeld steht auf Grund des allgemeinen Zustuzugs 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 ein existenzielle Notlage dar. Die Gemeinde sieht es als ihre Aufgabe an, in Zeiten angespannter Wohnungsmärkte einen Beitrag zur Lösung dieses sozialen Problems zu leisten. Türkenfeld ist hierbei auf verschiedenen Ebenen aktiv um (möglichst preisgünstigen) Wohnraum zu schaffen. Erstens wird versucht, die brachliegenden Potentiale der Innentwicklung besser zu nutzen. Als Grundlage dient hierfür die Baurechtserhebung (Siehe Kapitel B 9). Zweitens hat der Gemeinderat am 21.03.2018 den Baulandgrundsatzbeschluss gefasst, der helfen soll eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende (sozialgerechte) Bodennutzung zu gewährleisten in dem ein gewisser Anteil neu entstehenden Baulands im Eigentum der Gemeinde sein soll. Der dritte Beitrag ist die Planung neuer Wohnbauflächen im Rahmen der Flächennutzungsplanung.

Der Umfang dieser Neudarstellungen ergibt sich aus folgender Betrachtung. Der Gemeinderat sieht ein Wachstum von bis zu 1 % pro Jahr angesichts des o.g. sozialen Problems des Wohnraum Mangels als vertretbar an. Über einen Prognosezeitraum von 20 Jahren (2039) wird folglich ein Bevölkerungszuwachs von 840 Personen der Planung zu Grunde gelegt. Die freien Flächenpotentiale in der Innenentwicklung beinhalten Platz für etwa 650 Einwohner. Hinsichtlich der Aktivierbarkeit dieser Potentiale gibt es unterschiedliche Prognosen. Die Gemeinde erachtet es auf Grund der Erfahrung vergangener Jahre für realistisch, dass etwa ein Drittel bis die Hälfte dieser Potentiale genutzt werden können. Legt man die vorsichtige Schätzung (ein Drittel) zu Grunde, so kann im Innenbereich Wohnraum für etwa 215 Einwohner geschaffen werden. Es bleibt ein zu deckender Bedarf von 625 Einwohnern. Für diese potentiellen Einwohner sollen folglich in den kommenden 20 Jahren Bauflächen zur Verfügung gestellt werden. Durch die Planung von Wohnbauflächen in diesem Umfang verschafft sich die Gemeinde auch einen gewissen Puffer, der dazu führt, dass sie in ihrer Siedlungsentwicklung nicht von einem einzelnen Grundeigentümer abhängt. Die Gemeinde ist der Auffassung, dass für eine sinnvolle Siedlungsentwicklung auf Grund der gegenwärtigen Bodenpreisentwicklung Alternativen hinsichtlich zu entwickelnder Flächen bestehen müssen. Sollten Potentiale der Innenentwicklung entgegen o.g. Annahme besser genutzt werden oder die demografische Entwicklung sich anders einstellen und dadurch der Druck auf die Wohnungsmärkte abnehmen, so kann die Gemeinde Türkenfeld hierauf reagieren, in dem sie nicht alle Wohnbauflächen entwickelt. Die Gemeinde bevorzugt diesen Weg der ebenfalls im Raum stehenden Option im Bedarfsfall durch FNP-Berichtigungen (§ 13b BauGB) oder Parallelverfahren im Nachgang dieses FNP-Neuaufstellungsprozesses neue Bauflächen zu generieren. Rechtlich ist dies auch möglich und es wird jedoch als intransparent wahrgenommen. Durch vorliegenden FNP kann der Bevölkerung und den Behörden ein Maximalszenario transparent dargelegt werden.

3 PLANDARSTELLUNGEN

ANPASSUNGEN UND UMWIDMUNGEN

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wurden vorbereitend die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans mit der bestehenden Struktur vor Ort abgeglichen. Gemäß § 1 BauNVO sind auf Ebene der Flächennutzungsplanung primär „allgemeine Arten der baulichen Nutzung“ darzustellen. Dies umfasst „Wohnbauflächen“ (W), gemischte Bauflächen (M), gewerbliche Bauflächen (G) und Sonderbauflächen (S). Die Unterscheidung in die besondere Art der baulichen Nutzung -z.B. „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) und „Reines Wohngebiet (WR)- kann der Bebauungsplanung vorbehalten bleiben. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan unterscheidet hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung die Kategorien „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) und „Reines Wohngebiet“ (WR). Aus heutiger Sicht wird keine Erforderlichkeit gesehen, diese Unterscheidung auf Ebene des Flächennutzungsplans zu treffen, weswegen im Rahmen der Anpassung des Flächennutzungsplans beiden Kategorien in die auf Flächennutzungsplan übliche „Wohnbaufläche“ (W) zusammengefasst wurden.

Weiterhin hat der rechtswirksame Flächennutzungsplan keine „gemischten Bauflächen“ (M) oder „Mischgebiete“ (MI) dargestellt, sondern als gemischte Nutzungen ausschließlich „Dorfgebiete“ (MD). Dorfgebiete werden vor allem durch ansässige Haupterwerbslandwirtschaft charakterisiert. Diese hat sich in den vergangenen 30 Jahren zunehmend im Rahmen von Aussiedlungen in den Außenbereich verlagert. In vielen Siedlungsbereichen, die bisher als Dorfgebiet (MD) dargestellt waren, ist keine aktive landwirtschaftliche Hofstelle mehr vorhanden. Ebenso, wie oben stehend in Bezug zu Wohnbauflächen ausgeführt, besteht keine Notwendigkeit auf Ebene des Flächennutzungsplanes zwischen Dorfgebieten (MD) und Mischgebieten (MI) zu differenzieren. Die korrekte planungsrechtliche Kategorie auf Ebene des Flächennutzungsplanes, aus der sich im Rahmen von Bebauungsplänen Dorfgebiete (MD) und Mischgebiete (MI) entwickeln können, ist die gemischte Baufläche (M). Vor diesem Hintergrund wurde der FNP dahingehend ausgearbeitet, dass er zukünftig keine Dorfgebiete (MD) und Mischgebiete (MI) mehr darstellt, sondern gemischte Bauflächen (M).

Lediglich bei gewerblichen Bauflächen (G) und Sonderbauflächen (S) wird von oben genannter Systematik abgewichen und auch in Zukunft stattdessen Gewerbegebiet (GE) und Sondergebiet (SO) inkl. jeweiliger Zweckbestimmung dargestellt. Hierdurch kommt der planerische Wille der Gemeinde (z.B. kein GI zu ermöglichen) besser zur Geltung.

Ergänzend wurde auch geprüft, ob die bisher dargestellten Arten der baulichen Nutzung dem Bestand entsprechen oder ob sich Quartiere in eine andere Richtung entwickelt haben, was auf Ebene der Flächennutzungsplanung durch **Anpassung** der Darstellung noch vollzogen werden soll.

Schließlich sind auch **Umwidmungen** erfolgt. Hierbei handelt es sich um Bereiche, in denen die Art der baulichen Nutzung angepasst wurde, da sich für diese Bereiche die Zielsetzung für deren Entwicklung geändert hat oder ändern soll.

Zur besseren räumlichen Übersicht werden im Folgenden die wesentlichen Anpassungen und Umwidmungen anhand von Planausschnitten gezeigt. Zur Veranschaulichung erfolgt die Gegenüberstellung der bisherigen Darstellung mit der neuen Darstellung.

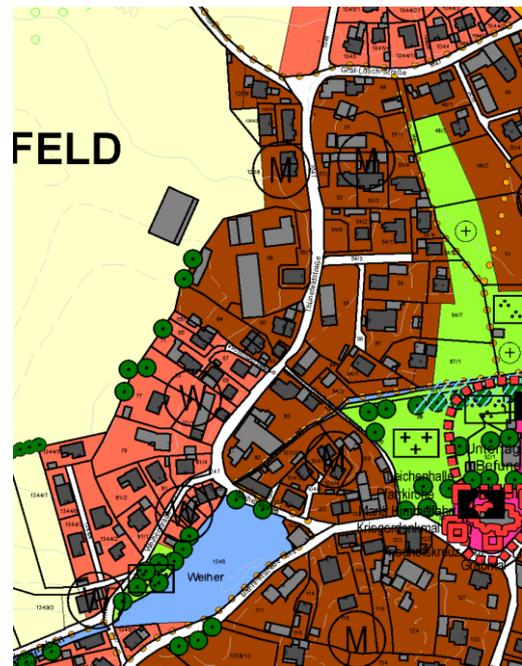
Die Anpassungen und Umwidmungen konzentrieren sich vor allem auf den Bereich nördlich der Bahnlinie am Hauptort von Türkenfeld sowie auf kleinere Bereiche im Ortsteil Pleitmannswang.

Zur Erläuterung: bei den Bereichen, die mit türkisen Punkten umrandet sind, handelt es sich um neue Bauflächen, die im Kapitel NEUAUSWEISUNGEN (S. 56) in dieser Begründung ausführlicher erläutert werden.

Planausschnitt 1: Graf-Lösch-Straße bis Weiher



FNP Urfassung vom 05.09.1985



FNP Entwurf 15.01.2020



3. FNP-Änderung vom 26.10.2005

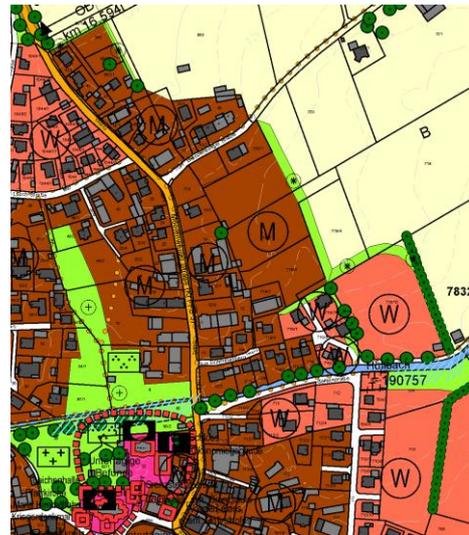
Im Bereich westlich der Thünefeldstraße stellt der rechtswirksam Flächennutzungsplan ein Allgemeines Wohngebiet dar sowie etwas abgesetzt daran, in Folge einer zwischenzeitlich erfolgten FNP-Änderung für ein Teil des Grundstücks 1268/1, ein Dorfgebiet. Da es hier aber noch landwirtschaftliche Nutzungen und gemischte Nutzungsstrukturen gibt, wird dieser Bereich in gemischte Baufläche umgewidmet.

Weiter südlich dagegen, im Bereich der Wolfingerstraße/Weierstraße, stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan noch großflächig Dorfgebiete dar. Da es in diesem Gebiet zwischenzeitlich keine landwirtschaftliche Nutzung mehr gibt, wird im Rahmen der Neuaufstellung die Darstellung an die tatsächliche Nutzung angepasst und Wohnbaufläche (W) dargestellt. In diesem Bereich ist die Ansiedlung von gemischten Nutzungen nicht Planungsziel für die künftige Entwicklung.

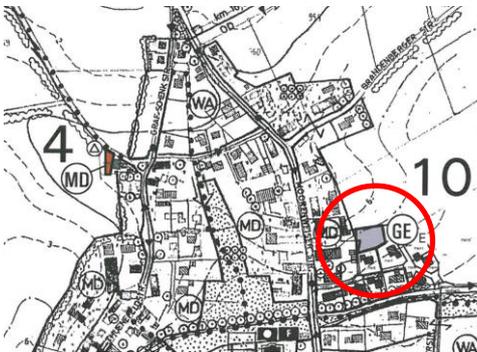
Planausschnitt 2: Ortsmitte Ost



FNP Urfassung vom 05.09.1985



FNP Entwurf 15.01.2020



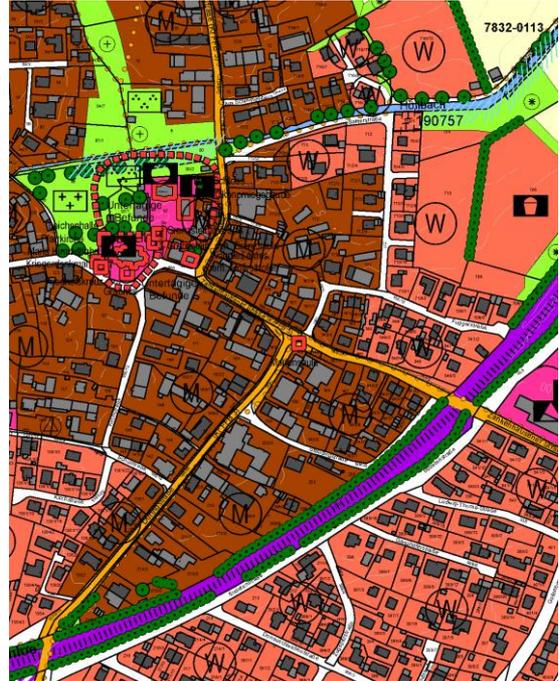
1. FNP-Änderung vom 04.07.1994

Der Bereich östlich der Moorenweiser Straße, in dem derzeit ein Bauunternehmen ansässig ist und der durch die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes als GE im Flächennutzungsplan dargestellt wurde, soll künftig in ein Mischgebiet integriert und durch eine Umwidmung in eine größere Mischgebietsentwicklungsfläche aufgenommen werden. Der Betrieb, dessen Erweiterung durch eine Einbeziehungssatzung ermöglicht wurde, soll künftig in ein neu zu entwickelndes Mischgebiet integriert werden. Planungsziel der Gemeinde Türkenfeld ist es hier nun, den ganzen Bereich als Mischgebiet zu entwickeln. Zur Verwirklichung dieses Planungsziels erfolgt zusätzlich zur Umwidmung des GE in gemischte Baufläche (M), die Neuausweisung des nördlich und östlich angrenzenden Bereichs als gemischte Baufläche (M), die im Kapitel Neuausweisung „Bauflächen“ konkret begründet wird.

Planausschnitt 3: Ortsmitte Ost



FNP Urfassung vom 05.09.1985



FNP Entwurf 15.01.2020

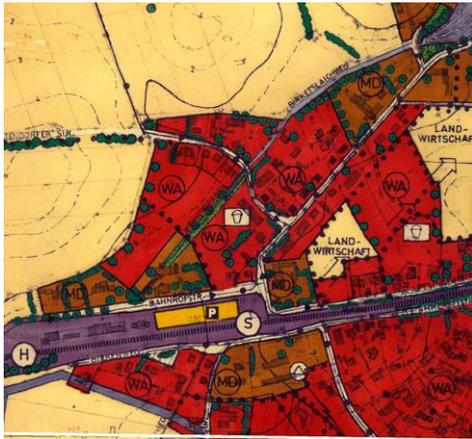
In diesem Bereich wurden drei weitere Anpassungen vorgenommen.

Planungsziel in diesem Bereich ist auch langfristig eine gewisse Mischung von Wohnen und gewerblichen Nutzungen oder Dienstleistungsbetrieben zu ermöglichen. Aus diesem Grund wird im Rahmen der Neuaufstellung die gemischte Baufläche im Süden auch auf die westlich an die Düringstraße anschließenden Grundstücke ausgedehnt, welche bisher als Allgemeines Wohngebiet dargestellt waren.

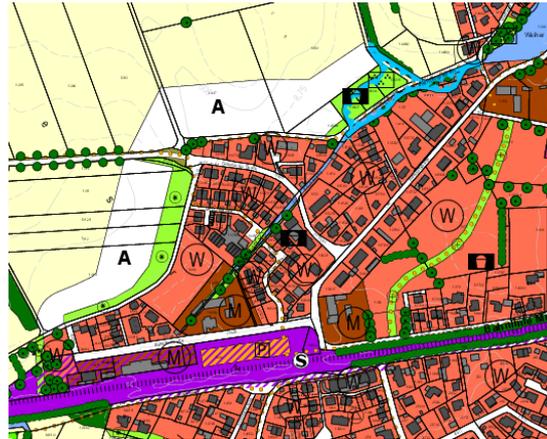
Im Bereich Aresinger Straße und Bahnhofstraße ist die Darstellung einer Grünfläche zwischenzeitlich überholt. Der Bereich ist nun mit einem Doppelhaus bebaut und die Darstellung im FNP passt sich an die tatsächliche Situation an, so dass dieser Bereich nun als gemischte Baufläche (M) dargestellt wird.

Der Teilbereich zwischen Fuggerstraße und Zankenhauser Straße, der im rechtswirksamen FNP noch als MD dargestellt ist, wird im Rahmen der Neuaufstellung an die tatsächliche Nutzung als Wohngebiet angepasst. Die Darstellung als Wohnbaufläche (W) entspricht der gegenwärtig und auch langfristig angestrebten Struktur in diesem Bereich.

Planausschnitt 4: Bahnhof bis Weiher



FNP Urfassung vom 05.09.1985



FNP Entwurf 15.01.2020

Im Bereich des Bahnhofes von Türkenfeld erfolgen im Rahmen der Neuaufstellung folgende Anpassungen bzw. Umwidmungen:

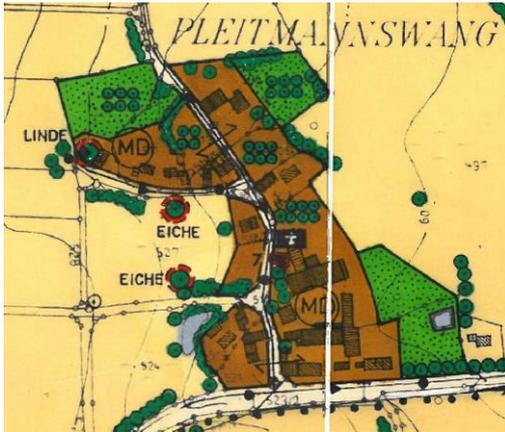
Das alte Bahnhofsgebäude wird zwischenzeitlich nicht mehr durch die Bahn, sondern für Wohnzwecke genutzt. Die östlich daran angrenzenden Betriebsflächen dienen einer gewerblichen Nutzung. Dieser Bereich wird in der Neuaufstellung nicht mehr als Fläche für Bahnanlagen, sondern als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Obwohl die Flächen inzwischen an private veräußert wurden, sind sie formell noch der Nutzung durch Bahnanlagen gewidmet. Eine Entwidmung ist angestrebt, aber noch nicht durchgeführt. Deswegen wird hier eine Schraffur aufgenommen, die sowohl die geplante Nutzung, als auch den Vorbehalt durch die Bahnwidmung darstellen.

Direkt nördlich des alten Bahnhofsgebäudes war bisher im rechtswirksamen FNP ein Dorfgebiet (MD) dargestellt, welches, wie eingangs beschrieben, zukünftig als gemischte Baufläche (M) dargestellt wird. Im westlichen Bereich herrscht Wohnnutzung vor, weswegen der neue Flächennutzungsplan die Darstellung anpasst und eine Wohnbaufläche (W) vorsieht. Die übrigen bisher als Dorfgebiet dargestellten Bereiche werden zukünftig als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Im Bahnhofsumfeld erscheint es hier geboten, auch Raum für gewerbliche Nutzungen zu haben.

Weiter nördlich ist bisher westlich der Bahnhofstraße ein Dorfgebiet (MD) dargestellt. Hier herrscht zwischenzeitlich Wohnnutzung vor. Die bestehende gastronomische Nutzung ist auch in einem Wohngebiet zulässig, weshalb hier zukünftig eine Wohnbaufläche (W) dargestellt wird.

Auch als Wohnbaufläche (W) dargestellt wird die direkt am südlichen Ufer des Weihers befindliche Wohnbebauung. Hier war bisher eine Grünfläche im Flächennutzungsplan dargestellt.

Planausschnitt 5: Pleitmannswang



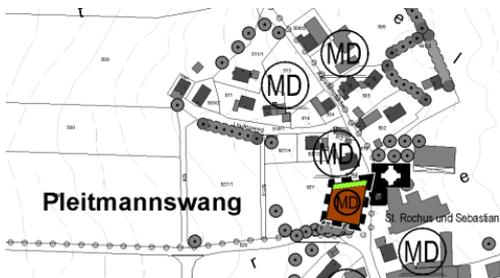
FNP Urfassung vom 05.09.1985



FNP Entwurf 15.01.2020



1. FNP-Änderung vom 04.07.1994



7. FNP-Änderung vom 13.09.2017

Im zentralen Bereich von Pleitmannswang werden zwei bisherige Grünflächen (1. Änderung des FNP) wieder umgewidmet in gemischte Baufläche (M). Für den westlich der Kapellenstraße befindlichen Bereich hat zwischenzeitlich die 7. Änderung stattgefunden. Östlich der Kapellenstraße erfolgt eine Umwidmung, um eine Verdichtung im Kern von Pleitmannswang zu ermöglichen. Die bestehenden Gehölze bleiben bewusst im FNP enthalten, damit für nachgeordnete Verfahren der Umgang mit ihnen thematisiert werden muss.

Am östlichen Rand von Pleitmannswang sind Flächen, die relativ intensiv mit landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden belegt sind, im rechtswirksamen Flächennutzungsplan noch als Grünfläche dargestellt. Im Zuge der Anpassung an die tatsächliche Nutzung wird nun eine „Fläche für die Landwirtschaft“ im neuen FNP dargestellt.

NEUAUSWEISUNGEN – WOHNEN/GEMISCHTE NUTZUNGEN

Der Gemeinderat der Gemeinde Türkenfeld hat sich wiederholt mit möglichen Neuausweisungen von Wohnbauflächen beschäftigt. Grundlage hierfür waren einheitliche Prüfungskriterien, die anhand einer Matrix bewertet wurden.

Darstellung D-1: Bewertungsmatrix Wohnbauflächen

	gegeben	bedingt gegeben	nicht gegeben
A Verkehrsanbindung / Erreichbarkeit			
Erschließung			
ÖPNV Anbindung; Nähe zur S-Bahn			
B Planungsrecht			
Keine Restriktionen durch Schutzgebiete und Fachplanungsrecht (Biotop, Denkmal, Wasserschutz, Wald...)			
Anbindung an Siedlungseinheit / -zusammenhang			
C Potenziale/Bindungen			
Flächengröße und Erweiterungsmöglichkeiten			
Baugrund			
Geeignete Topographie			
Nähe zu sozialer Infrastruktur			
Nähe zu Versorgungsinfrastruktur			
D Nutzungsverträglichkeit/ Verkehrsbelastung			
Abwicklung Neuverkehr/ geringe Lärmbelastung bestehender Quartiere			
Verträglichkeit mit angrenzenden Nutzungen (Immissionsschutz)			
E Natur und Landschaft			
Wasser (wasserwirtschaftliche Verträglichkeit zu erwarten)			
Landschaftsbild (unkritische Lage, insb. bei Ortrandlage)			
F Siedlungsentwicklung			
Aufwertung des Ortsbilds möglich			
Verträglichkeit mit dem Siedlungsleitbild			
Wohnlage / Vermarktung			
Flächenverfügbarkeit			
Zusammenfassung			
Sonstiges			
Ergebnis			

Quelle: PV München 2016

Die in diesem Rahmen präferierten Entwicklungsflächen wurden in den FNP aufgenommen.

1. Nördlich Geltendorfer Straße

Am westlichen Ortsausgang wird nördlich der Geltendorfer Straße ein etwa 1,7 ha großes Baugebiet als Wohnbaufläche (W) neu ausgewiesen.

Besonders positiv wurde an dieser Fläche bewertet, dass sie gut zu erschließen ist und in der Nähe des S-Bahnhofes liegt. Sie liegt vergleichsweise nah am Ortskern und damit auch nah am infrastrukturellen Angebot von Türkenfeld. Es werden keine Nutzungskonflikte mit bestehenden Nutzungen gesehen. Hauptkritikpunkt ist die mögliche Gefährdung der Fläche durch die Tatsache untermauert wird, dass hier ein ermitteltes Überschwemmungsgebiet vorliegt, das gesetztes oder vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet ist.

Hierauf wird in der Planung der entsprechende Bereich als Grünfläche dargestellt wird. Möglicherweise könnten auch Maßnahmen für das gesamte Baugebiet oder auch Spiel- und Erholungsflächen vorgeschlagen werden.

Von der Genehmigung des Landratsamtes Fürstenfeldbruck vom 05.06.2020 ausgenommene Fläche; zukünftig als sog. „Weiße Fläche“ dargestellt.

Planausschnitt 6: Nördlich Geltendorfer Straße



FNP Urfassung vom 05.09.1985



FNP Entwurf 15.01.2020

Nutzung Bestand	Fläche in ha
Fläche für die Landwirtschaft	2,37
Grünfläche	0,04
Gesamt	2,41

Nutzung Neuausweisung	Fläche in ha
Wohnbaufläche	1,69
Grünfläche	0,72
Gesamt	2,41

2. Westlich Duringveld

Der Bereich Westlich Duringveld erstreckt sich am westlichen Ortsausgang zwischen Geltendorfer Straße und Düringfeldweg.

Auch hier vor allem die Abzweigungssituation, die Bahnhofsnähe und die Verträglichkeit mit der Umgebung als starke Argumente für eine Neuausweisung vorgebracht. Vor allem die Lage gegenüber etwas weiter entfernt. Hauptkritikpunkt ist gleichwohl die Abzweigung der Straße direkt westlich der bestehenden Straße „Im Duringveld“ deutlich zu verdeutlichen, im Winter auch zum Teil als Rodelhang genutzt wird. Die Gemeinde möchte diesen Bereich der topografisch sehr bewegt ist, als Grünfläche (Grünfläche) darzustellen, damit die Topografie hier auf Dauer ablesbar bleibt.

Von der Genehmigung des Landratsamtes Fürstfeldbruck vom 05.06.2020 ausgenommene Fläche; zukünftig als sog. „Weiße Fläche“ dargestellt.

Planausschnitt 7: Westlich Duringveld



FNP Urfassung vom 05.09.1985



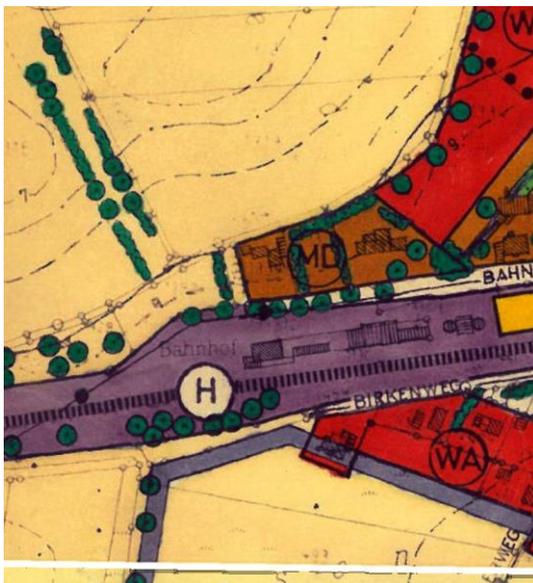
FNP Entwurf 15.01.2020

Nutzung Bestand	Fläche in ha
Fläche für die Landwirtschaft	1,95
Nutzung Neuausweisung	Fläche in ha
Wohnbaufläche	1,14
Grünfläche	0,81
Gesamt	1,95

3. Nördlich der Bahn

Direkt westlich an das bestehende alte Bahnhofsgebäude besteht von privater Seite das Interesse Wohnbebauung umzusetzen. Wenngleich dies aus immissionsfachlicher Sicht kritisch gesehen wird, kann davon ausgegangen werden, dass mit Umsetzung spezieller Bauformen auch hier gesunde Wohnverhältnisse geschaffen werden können. Für eine Wohnbebauung im Sinne der Schaffung von Miet-/Eigentumswohnungen wird der Bereich insbesondere auf Grund der Bahnhoﬂnähe als geeignet erachtet. Der Bereich ist gegenwärtig überwiegend der Nutzung durch die Bahn gewidmet. Eine Entwidmung ist gleichwohl in Aussicht gestellt. Die Umsetzung der Planung kann erst erfolgen, wenn die Entwidmung tatsächlich erfolgt ist.

Planausschnitt 8: Nördlich der Bahn



FNP Urfassung vom 05.09.1985



FNP Entwurf 15.01.2020

Nutzung Bestand	Fläche in ha
Fläche für die Landwirtschaft	0,15
Fläche für Bahnanlagen	0,22

Gesamt	0,37
---------------	-------------

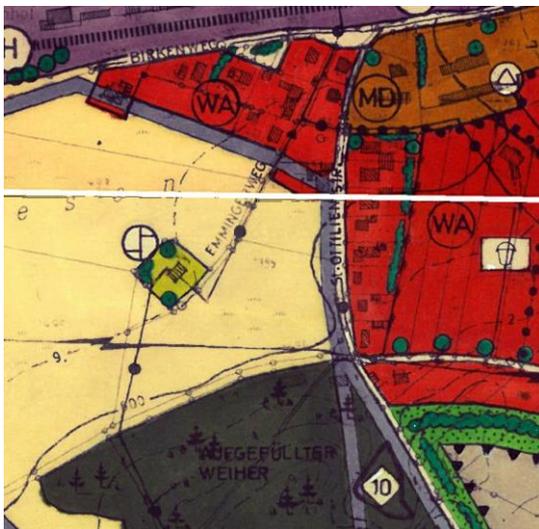
Nutzung Neuausweisung	Fläche in ha
Wichtige örtliche Straße	0,02
Wohnbaufläche	0,28
Grünfläche	0,08

Gesamt	0,37
---------------	-------------

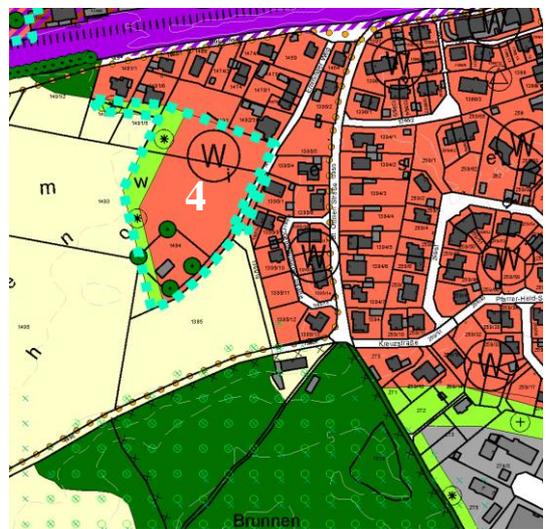
4. Östlich Widdumholzgraben

Am westlichen Ortsrand südlich der Bahn befindet sich das Entwicklungsgebiet „Östlich Widdumholzgraben“. Auch hier ist die S-Bahnnähe ein wichtiges Argument für eine entsprechende Entwicklung. Im Übrigen ist die Erschließung nicht optimal, da das Plangebiet weiter von übergeordneten Straßen entfernt liegt und durch bestehende Wohngebiete erschlossen werden müsste. Diese Erschließung kann sich aber lohnen, da es über den nun ausgewiesenen Bereich hinaus größere Potentiale zur weiteren Entwicklung in westlicher Richtung gibt. Der im rechtswirksamen FNP noch ausgewiesene Brunnen ist zwischenzeitlich aufgelassen. Fraglich ist aus örtlicher Sicht die Flächenverfügbarkeit. Da diese jedoch kein Kriterium der Flächenausweisung sein darf und die Fläche ansonsten gut geeignet ist, wird dieser Bereich entsprechend als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Planausschnitt 9: Östlich Widdumholzgraben



FNP Urfassung vom 05.09.1985



FNP Entwurf 15.01.2020



1. FNP-Änderung vom 04.07.1994

Nutzung Bestand	Fläche in ha
Fläche für die Landwirtschaft	1,02
Fläche für Versorgungsanlagen	0,17
Gesamt	1,19

Nutzung Neuausweisung	Fläche in ha
Wohnbaufläche	0,92
Grünfläche	0,27
Gesamt	1,19

5. Bühlacker Ost und West

Während der zentrale Bereich des Bühlackers bereits im rechtswirksamen FNP als Wohnbaufläche ausgewiesen war, gilt dies nicht für die westlichen und östlichen Teilbereiche. Deren Ausweisung als Flächen für die Landwirtschaft ist aus heutiger Sicht nicht mehr begründbar. Es handelt sich um Türkenfelds bedeutendste Entwicklungsfläche, da sie erstens zentral zwischen Ortskern und Bahnhof liegt, zweitens direkt angebunden an wichtige soziale Einrichtungen der Kinderbetreuung ist, drittens im Sinne einer Innenentwicklung vollständig im Siedlungszusammenhang liegt und viertens ausreichend groß ist, um einen substantiellen Beitrag zur Wohnraumversorgung der örtlichen Bevölkerung zu leisten. Außerdem bestehen durch Entwicklung des Bühlackers Möglichkeiten der besseren Anbindung des Ortskerns an den Bahnhof insb. für Fußgänger und Fahrradfahrer, für die mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans die Ausweisung eines internen Grünzugs erfolgt. Dies erfolgt auch um eine innerörtliche Grünzäsur zu sichern und die Möglichkeit zu schaffen, die Sichtachse zur Kirche zu wahren. Auf Grund dieser Ausgangslage ist es trotz fraglicher Flächenverfügbarkeit geboten, diesen Bereich als Wohnbaufläche auszuweisen. Bei einer nicht erfolgreich zu Ende geführten Bebauungsplanung (2014-2015) des bereits dargestellten zentralen Bereichs des Bühlackers sind schwierige Untergrundverhältnisse zu Tage getreten. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass sie einer Bebauung nicht grundsätzlich entgegenstehen.

Planausschnitt 10: Bühlacker



FNP Urfassung vom 05.09.1985



FNP Entwurf 15.01.2020

Nutzung Bestand	Fläche in ha
Fläche für die Landwirtschaft	1,89
Wohnbaufläche	0,16
Gesamt	2,05

Nutzung Neuausweisung	Fläche in ha
Wohnbaufläche	1,72
Grünfläche	0,33
Gesamt	2,05

6. Donauschwaben-/Zugspitzstraße

Der Bereich an der Ecke Donauschwaben-/Zugspitzstraße sollte bisher einer kirchlichen Nutzung vorbehalten bleiben. Entsprechend war er als Gemeinbedarfs- und Grünfläche dargestellt. Dieser Vorbehalt entfällt nun. Das Bistum selber strebt eine wohnbauliche Entwicklung des Bereichs an. Dies entspricht den gemeindlichen Zielen der Innenentwicklung in hohem Maße. Es liegen keine Erkenntnisse vor, die gegen eine entsprechende Entwicklung sprechen. Diese wird folglich in den Flächennutzungsplan übernommen.

Planausschnitt 11: Donauschwaben-/Zugspitzstraße



FNP Urfassung



FNP Entwurf 15.01.2020



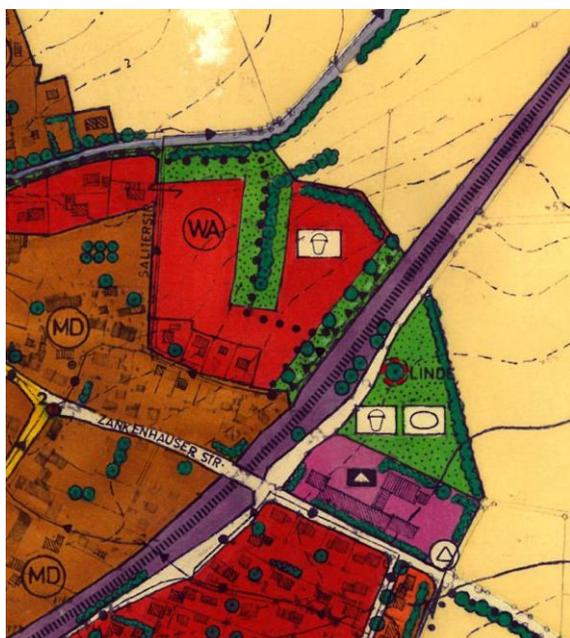
3. FNP-Änderung

Nutzung Bestand	Fläche in ha
Gemeinbedarfsfläche als Grünfläche	1,11
Nutzung Neuausweisung	
Fläche für den Gemeinbedarf	0,23
Wohnbaufläche	0,88
Gesamt	1,11

7. Zwischen Saliterstraße und Bahn

Zwischen Saliterstraße und Bahnlinie ist bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan eine größere Wohnbaufläche dargestellt. Diese Darstellung wird nun überarbeitet. Die zentrale Grünfläche wird als hinderlich und nicht erforderlich für die Entwicklung des Wohngebiets erachtet. In diesem Bereich befindet sich gleichwohl ein größerer Baumbestand, der weitestgehend erhalten werden soll. Er ist entsprechend in den Flächennutzungsplanentwurf übernommen worden. Hierdurch ist zum Ausdruck gebracht, dass der Baumbestand als ortsbildprägendes Element vom Grundsatz her erhalten werden soll. Gleichwohl kann der Bestand im Zuge einer Wohngebietserschließung reduziert und umgebaut werden. Die wegfallenden Grünflächen im Plangebietszentrum wurden an dessen Rand als Ortsrandeingrünung oder bachbegleitende Grünzone verschoben.

Planausschnitt 12: Zwischen Saliterstraße und Bahn



FNP rechtswirksam



FNP Entwurf 15.01.2020

Nutzung Bestand	Fläche in ha
Fläche für die Landwirtschaft	0,41
Grünfläche	0,82

Gesamt	1,23
--------	------

Nutzung Neuausweisung	Fläche in ha
Wohnbaufläche	0,78
Grünfläche	0,45

Gesamt	1,23
--------	------

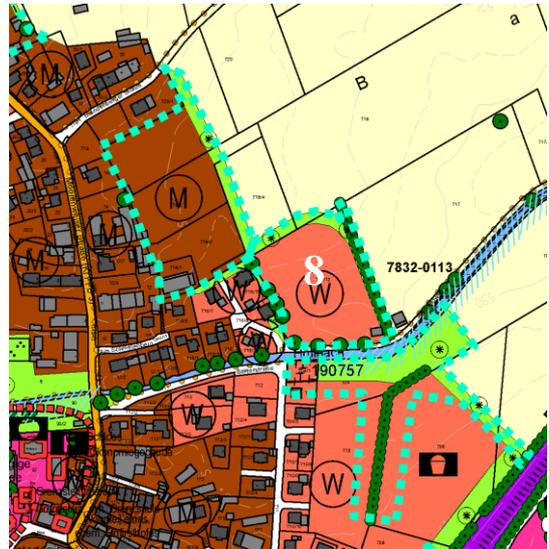
8. Saliterstraße Nord

Nördlich des Höllbachs ist im Anschluss an das bestehende Wohngebiet „Saliterstraße“ dessen Erweiterung in östliche Richtung geplant. Für die Bebauung auf der gegenwärtig als Grünland genutzten Flächen stellt der östlich angrenzende Gehölzriegel die natürliche Abgrenzung zur freien Landschaft dar.

Planausschnitt 13: Saliterstraße Nord



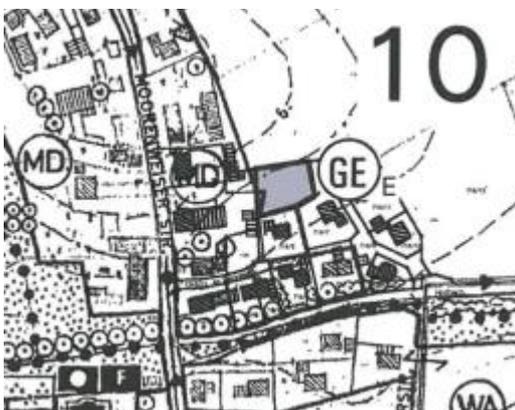
FNP Urfassung vom 05.09.1985



FNP Entwurf 15.01.2020



1. FNP-Änderung vom 04.07.1994



3. FNP-Änderung vom 26.10.2005

Nutzung Bestand	Fläche in ha
Fläche für die Landwirtschaft	1,05

Nutzung Neuausweisung	Fläche in ha
Wohnbaufläche	0,85
Grünfläche	0,20

Gesamt 1,05

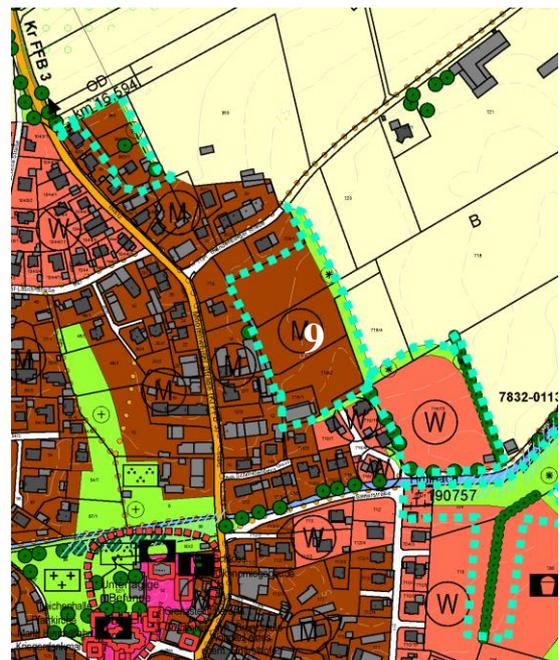
9. Südlich Brandenberger Straße

Zwischen der Brandenberger Straße im Norden und dem Wohngebiet an der Saliterstraße im Süden besteht eine an drei Seiten umbaute Fläche am Siedlungsrand. Durch die Ausweisung dieser Fläche als gemischte Baufläche (M) kann dem ansässigen Bauunternehmen die Möglichkeit zur Erweiterung eröffnet werden, soweit immissionschutzfachliche Belange geklärt werden können. Weiteres mischgebietsverträgliches Gewerbe und Wohnnutzung kann ebenfalls angesiedelt werden. Der Bereich wird auch auf Grund seiner baulichen Vorprägung als hierfür geeignet erachtet. Die durch die 3. FNP-Änderung erfolgte Darstellung eines Gewerbegebiets (GE) wird in gemischte Baufläche (M) korrigiert. Ein Gewerbegebiet in direkter Nachbarschaft zu einem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) als eine konflikträchtige Planung erachtet. Die Darstellung hat sich daraus ergeben, dass hier über eine Einbeziehungssatzung Baurecht für den ansässigen Baubetrieb geschaffen wurde. Die Einbeziehungssatzung selber trifft jedoch keine Aussage über die Art der baulichen Nutzung, weswegen sich diese aus der Umgebungsbebauung ergibt. Insofern bildet die Darstellung einer gemischten Baufläche in dieser Lage auch die planungsrechtliche Bestandsituation ab.

Planausschnitt 14: Südlich Brandenberger Straße



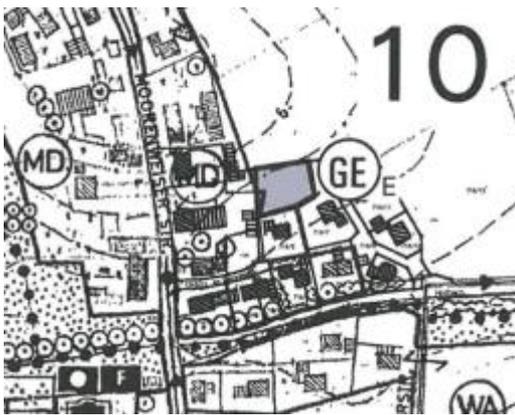
FNP Urfassung vom 05.09.1985



FNP Entwurf 15.01.2020



1. FNP-Änderung vom 04.07.1994



3. FNP-Änderung vom 26.10.2005

Nutzung Bestand	Fläche in ha
Fläche für die Landwirtschaft	1,27
Gewerbegebiet	0,10
Gesamt	1,37

Nutzung Neuausweisung	Fläche in ha
Mischgebiet	1,20
Grünfläche	0,17
Gesamt	1,37

10. Moorenweiser Straße Ost

Bauliche Entwicklungen am nördlichen Ortsausgang von Türkenfeld haben im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Flächennutzungsplanes zu kontroversen Diskussionen geführt. Im Ergebnis hat der Gemeinderat beschlossen, keine Erweiterung der Siedlung entlang der Straße in nördlicher Richtung zu ermöglichen. In der Vergangenheit wurden gleichwohl Wohnbauvorhaben in zweiter Reihe östlich der Straße verwirklicht, die sich bisher nicht im Flächennutzungsplan wiederfinden. Für den Flächennutzungsplan wurde schließlich die bestehende Bebauung als nördlicher Abschluss definiert. Durch Hinzunahme der östlich angrenzenden und bereits parzellierten Grundstücke wird der sich hier abzeichnenden bandartigen Siedlungsstruktur entgegengewirkt und im geringen Umfang Bauland für die örtliche Bevölkerung geschaffen.

Planausschnitt 15: Moorenweiser Straße Ost



FNP Urfassung vom 05.09.1985



FNP Entwurf 15.01.2020

Nutzung Bestand

Fläche für die Landwirtschaft

Fläche in ha

0,38

Nutzung Neuausweisung

Grünfläche

0,07

Gemischte Baufläche

0,31

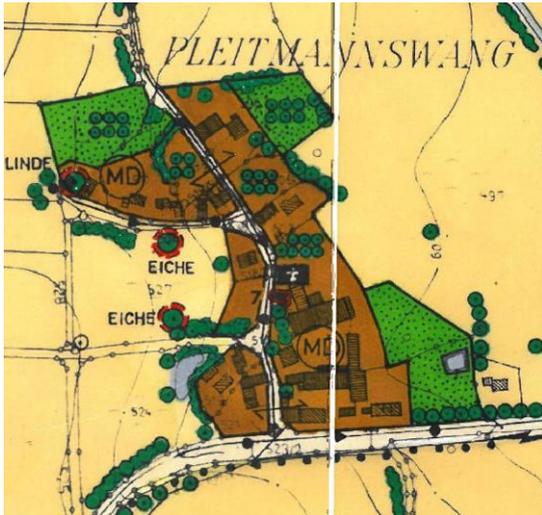
Gesamt

0,38

11. Pleitmannswang - Lindenweg

Am westlichen Ortsrand von Pleitmannswang, soll die Möglichkeit zur Entwicklung eines Wohngebäudes auf einem bisher landwirtschaftlich genutzten Grundstück geschaffen werden. Es handelt sich zwar um eine Entwicklung in den Außenbereich, die jedoch von der Gemeinde befürwortet wird, da auch mit Hilfe der bestehenden Vegetation hier ein neuer Ortsrand gestaltet werden kann. Da auf der anderen Seite des Lindenwegs bereits Wohngebäude vorhanden sind, kann durch eine Bebauung im nun neu aufgenommenen Bereich ein eher geschlossener Gesamteindruck entwickelt werden.

Planausschnitt 16: Pleitmannswang - Lindenweg



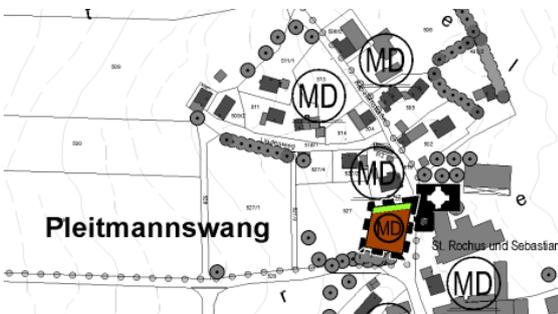
FNP Urfassung vom 05.09.1985



FNP Entwurf 15.01.2020



1. FNP-Änderung vom 04.07.1994



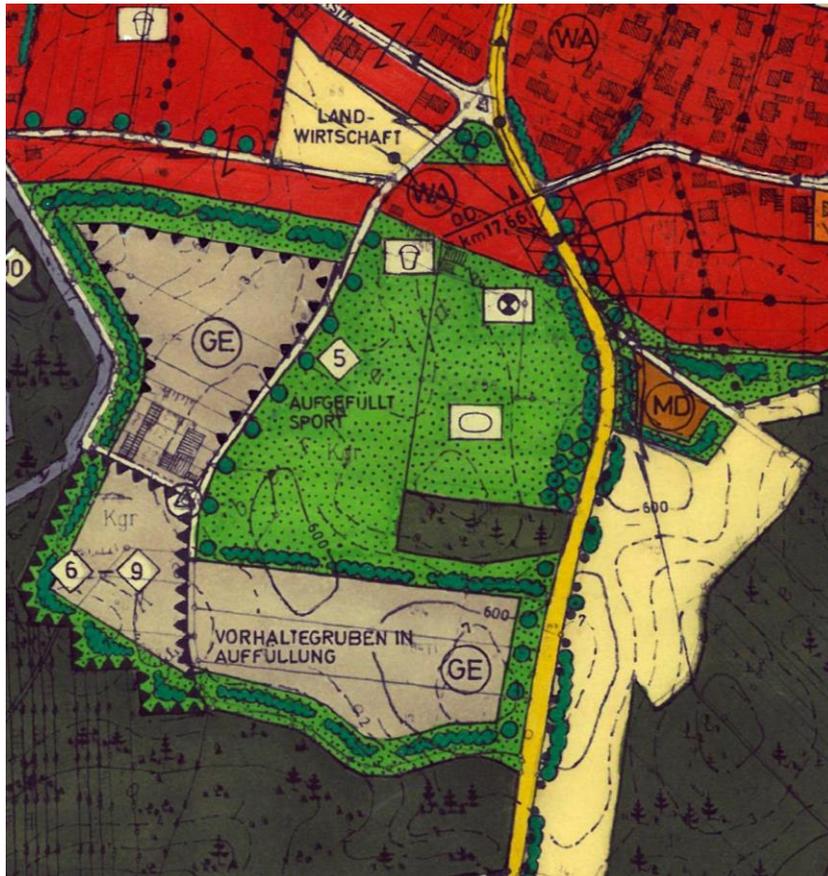
7. FNP-Änderung vom 13.09.2017

Nutzung Bestand	Fläche in ha
Fläche für die Landwirtschaft	0,07
Nutzung Neuausweisung	Fläche in ha
Gemischte Baufläche	0,07

NEUAUSWEISUNGEN – GEWERBE

Die Gemeinde Türkenfeld sieht sich bei der Schaffung neuer gewerblicher Bauflächen vielen Restriktionen gegenüber. Das bestehende Gewerbegebiet Süd wird im Norden durch Allgemeine Wohngebiete und im Westen, Süden und Osten durch ökologisch hochwertige Waldflächen begrenzt. Entwicklungsmöglichkeiten nach außen wurden geprüft und vor allem wegen der entgegenstehenden natur- und artenschutzfachlichen Belange verworfen.

Planausschnitt 17: Gewerbegebiet Süd vor dieser FNP-Neuaufstellung



FNP Urfassung vom 05.09.1985

Planausschnitt 18: Gewerbegebiet Am Härtl



1. FNP-Änderung vom 04.07.1994

Entwicklungen an den übrigen Ortsausgängen nach Westen (Geltendorfer Straße), Norden (Moorenweiser Straße) und Osten (Pleitmannswanger Feld) wurden unter anderem abgelehnt, da hierdurch absehbar erhebliche Beeinträchtigungen des Ortes durch Gewerbeverkehr erfolgen würden. Insbesondere in Bezug auf Überlegungen zur Ausweisung eines Gewerbegebiets am Pleitmannswanger Feld haben intensive Diskussionen stattgefunden, wobei hier vor allem strukturelle Argumente (Nachbarschaft zur Schule), planungsrechtliche Argumente (Anbindegebot) und erschließungsplanerische Argumente (Aufwand durch Neuerschließung vs. Gefährdung der Schülerverkehrs durch Bestandserschließung) dazu geführt haben, dass die Überlegungen nicht weiterführt wurden.

Gewerbliche Entwicklungen wären an allen Ortsausgängen ein großes Hindernis für die weitere Siedlungsentwicklung in Form hinzukommender Wohnbebauung, da stets immissionsschutzfachliche Konfliktslagen entstehen würden.

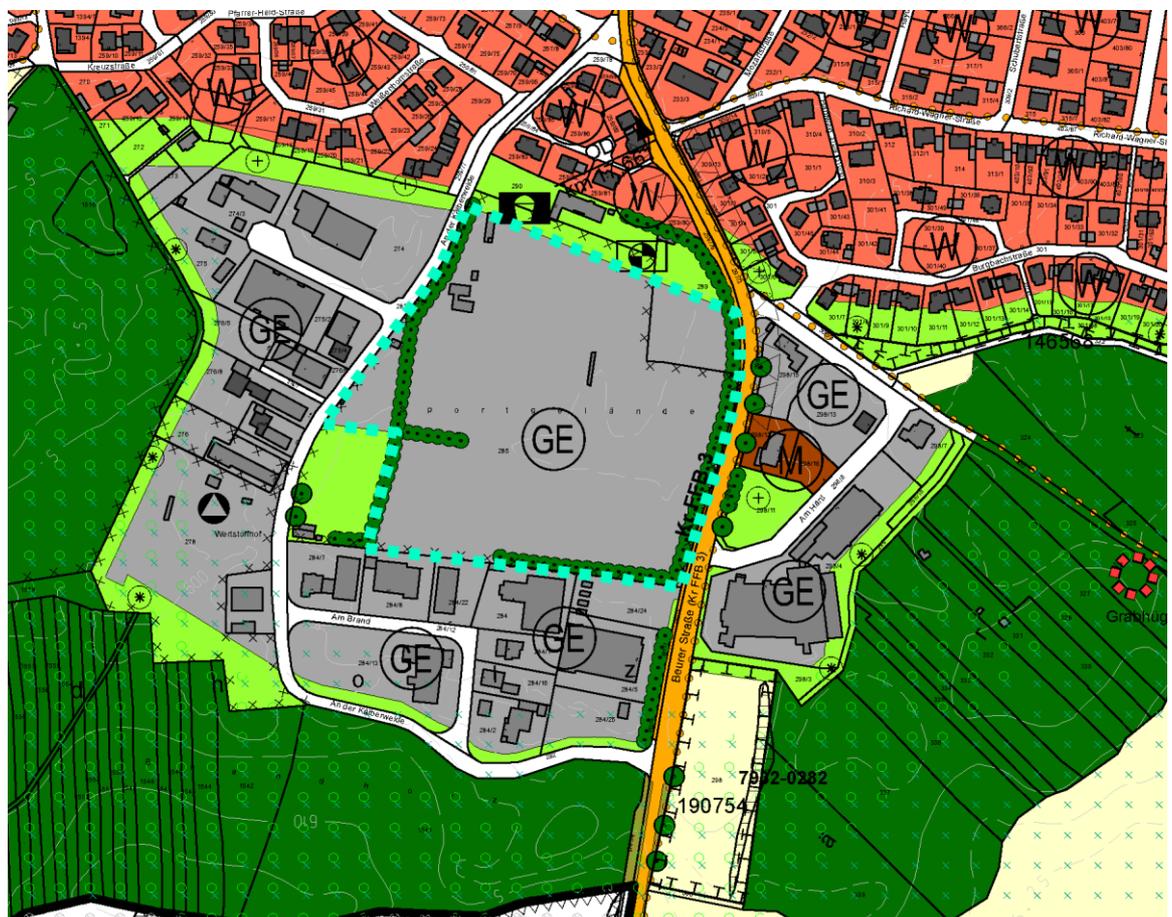
Die einzige aus ortsplanerischer Sicht sinnvolle Entwicklung in Bezug zu gewerblichen Bauflächen, ist die Nutzung des Potentials der durch Sport-, Gartenbau- und Hundesportverein genutzten Freiflächen im Zentrum des Gewerbegebiets. Für den Sportverein ist dieser Gedanke bereits seit langer Zeit vorhanden. Bereits die **1. Änderung** des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 04.07.1994 hat die planungsrechtliche Grundlage für die Verlagerung des Sportplatzes in den Bereich östlich der Schule geschaffen. Seitdem sind im Flächennutzungsplan zwei große Grünflächen mit Zweckbestimmung „Sportplatz“ enthalten. Diese Verlagerung stellt auch weiterhin ein wichtiges Ziel der Gemeinde Türkenfeld dar, um auf dem Gebiet der Gewerbeflächenentwicklung handlungsfähig zu werden.

Im Rahmen dieser Neuaufstellung wird deswegen auf die Ausweisung des bestehenden Sportplatzes als Grünfläche verzichtet. Dieser Bereich wird zukünftig als Gewer-

begebiet (GE) ausgewiesen. Diese Flächen eignen sich hervorragend zur Deckung kurz- und mittelfristiger gewerblicher Entwicklungsbedarfe. Kurzfristige und kleinteilige Bedarfe können auf der nördlichen Fläche des Hundesport- und des Gartenbauvereins gedeckt werden, da sie bereits vollständig erschlossen und mitten im Gewerbegebiet befindlich ist. Die Entwicklung des gesamten Areals steht natürlich unter dem Vorbehalt, dass die sportlichen Nutzungen verlagert werden. Dies kann auch sukzessive erfolgen. In Bezug zur angrenzenden Wohnnutzung sind im Vorfeld weiterer Planungen natürlich immissionsschutzfachliche Belange vertieft zu prüfen.

Einzig die Fläche des Hundesport- und des Gartenbauvereins zwischen den Sportanlagen und der Straße „An der Kälberweide“ wird in einem Teilbereich weiterhin als Grünfläche dargestellt. Baugrunduntersuchungen haben hier ergeben, dass der Bereich für eine Bebauung auf Grund bestehender Altlasten und Verfüllungen eher ungeeignet ist.

Planausschnitt 19: Gewerbegebiet Süd im FNP-Entwurf vom 15.01.2020



Nutzung Bestand	Fläche in ha
Grünfläche	4,61

Nutzung Neuausweisung	Fläche in ha
Gewerbegebiet	4,61

NEUAUSWEISUNGEN – ERWERBSGÄRTNEREI

Die im Westen des Gemeindegebiets bestehende Erwerbsgärtnerei wird im Flächennutzungsplan als solche dargestellt. Es handelt sich dabei um Anlagen, die grundsätzlich gemäß § 35 BauGB genehmigungsfähig sind. Allerdings hat diese Nutzung eine größere bauliche Intensität und eine stärkere Verkehrsfrequenz als die meisten anderen nach § 35 BauGB einzustufenden Betriebe sowie deutliche Auswirkungen auf das Ortsbild. Die Darstellung macht deutlich, dass diese Wirkungen durch diesen Betrieb an dieser Stelle der Gemeinde bewusst sind und billigend in Kauf genommen werden. Gleichzeitig geht mit dieser Darstellung keine über die bestehende Rechtslage nach § 35 BauGB hinausgehende Zulässigkeit baulicher Nutzungen einher. Hierfür wären andere Darstellungen und Planverfahren erforderlich.

Die Nutzung ist im Regionalen Grünzug und im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet angesiedelt. Der Regionale Planungsverband hat sich im Verfahren jedoch nicht kritisch diesbezüglich geäußert. Deswegen kann von einem Einverständnis hinsichtlich dieser Darstellung ausgegangen werden. Da durch die Darstellung auch nur der Bestand umfasst wird und wie oben ausgeführt keine unmittelbaren planungsrechtlichen Folgen einhergehen, ist auch davon ausgegangen werden, dass Ziele der Raumordnung und Landesplanung hierdurch nicht berührt werden.

FLÄCHENBILANZ

Der Flächennutzungsplanentwurf vom 15.01.2020 weist Flächen in folgendem Umfang aus:

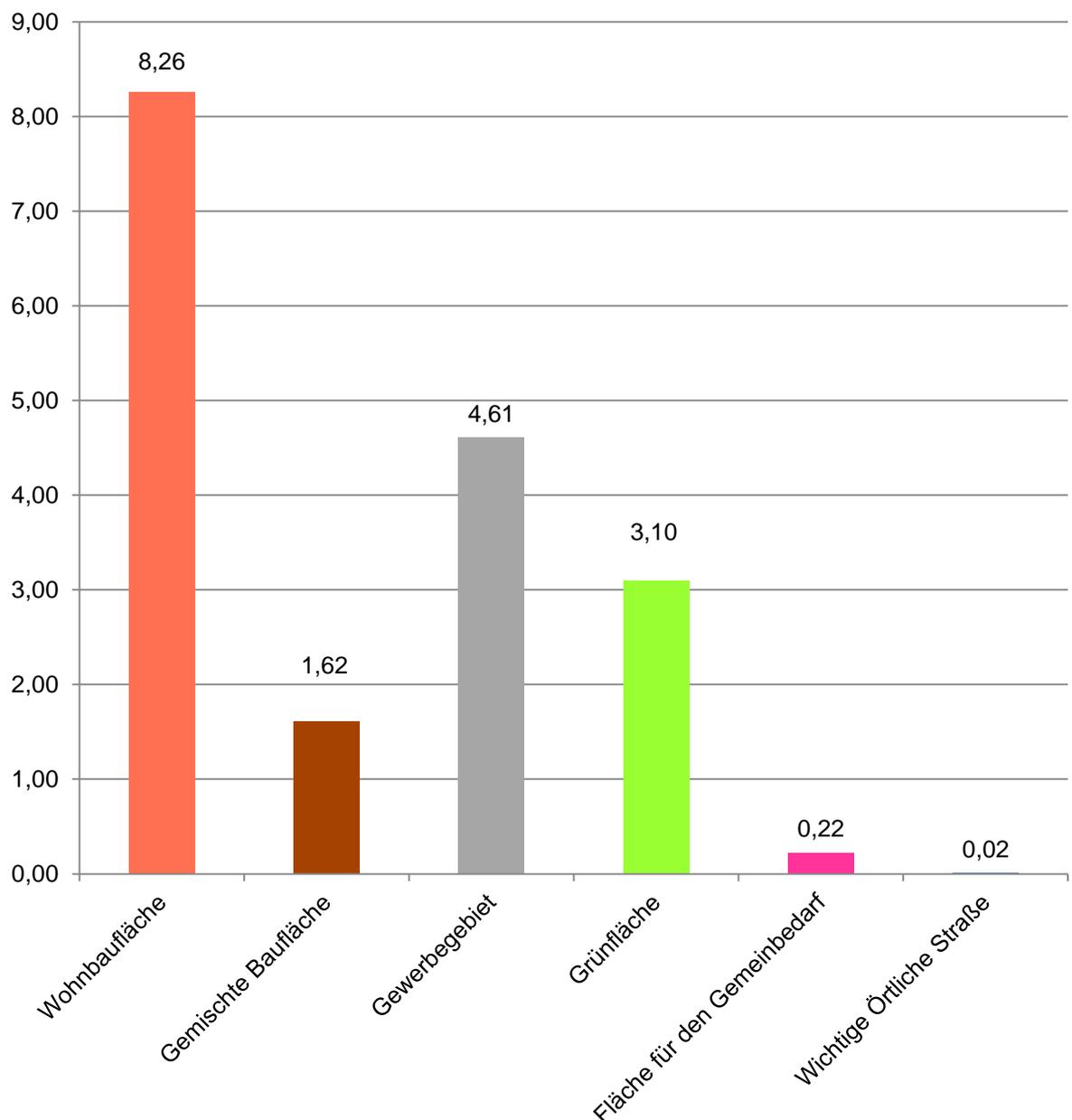
Bilanz gesamt	ha
Wohnbaufläche (W)	69,01
Gemischte Baufläche	34,57
Fläche für den Gemeinbedarf (GB)	3,71
Fläche für Bahnanlagen (FB)	12,71
Gewerbegebiet (GE)	11,56
Sondergebiet (SO)	10,51
Fläche für Versorgungsanlagen (VG)	0,87
Grünfläche (GR)	24,85
Erwerbsgärtnerei (ErwG)	12,96
Straßenbegleitgrün (Stg)	8,50
Fläche für Landwirtschaft (A)	931,04
Waldfläche (WF)	439,05
Wasserfläche (WS)	16,43
Ruhender Verkehr (P)	0,26

Wichtige örtliche Straße (STR3)	16,52
Überörtliche Hauptverkehrsstraße (STR1)	2,64
Summe	1.595,2

Von der o.g. Gesamtbilanz umfassen die noch unbebauten, sog. „**Neuausweisungen**“ **des FNP insgesamt 17,82 ha.**

Da die beiden Wohnbauflächen „Nördlich Geltendorfer Straße“ und „Westlich Duringveld“ von der Genehmigung ausgenommen wurden und die Bereiche zukünftig als sog. „Weiße Fläche“ dargestellt werden, reduziert sich der Umgang der neu ausgewiesenen Wohnbauflächen um 2,83 ha.

Darstellung D-2: Flächenbilanz Neuausweisungen in ha – Planfassung 15.01.2020

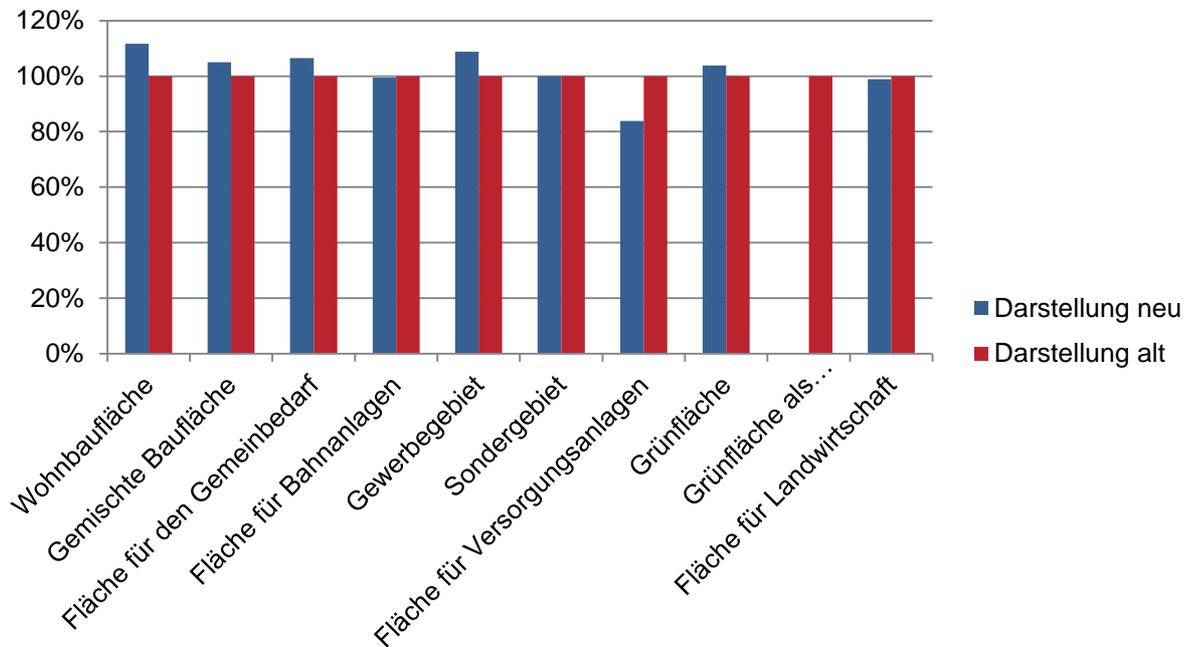


Dabei handelt es sich um Wohnbauflächen, Gemischte Bauflächen und Gewerbegebiete, Grünflächen sowie eine Fläche für den Gemeinbedarf und den Ausläufer einer örtlichen Straße.

Unter Beibehaltung der ortstypischen Baudichten ist auf diesen Flächen die Entwicklung von Wohngeschossfläche für rund **617 zusätzliche Einwohner** in den Wohn- und Mischgebieten möglich. In Misch- und Gewerbegebieten ist darüber hinaus die Ansiedlung von überschlägig **etwa 100 Arbeitsplätzen** (Annahme: 100 qm GFG/AP)⁴, je nach Wirtschaftsgruppe.

Die folgende Darstellung D-3 gibt einen Überblick der Flächendarstellung des FNP in der Planfassung vom 15.01.2020 im Vergleich zum rechtsgültigen Stand:

Darstellung D-3: Änderungen der Flächenbilanz des Planstands vom 15.01.2020 im Vergleich zum rechtsgültigen Stand (= 100%)



⁴ GFG/AP: Gewerbegeschossfläche pro Arbeitsplatz

BAUFLÄCHEN UND –GEBIETE – GESAMTSCHAU

Für die Siedlungsentwicklung der Gemeinde Türkenfeld werden im Flächennutzungsplan Bauflächen der Kategorien Wohnbaufläche „W“ gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, Gemischte Baufläche „M“ gemäß § 1 Abs. 1 Nr.2 BauNVO, Gewerbegebiet „GE“ gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO sowie Sondergebiet „SO“ gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO dargestellt. Zusammen mit den dargestellten Flächen für Gemeinbedarf und Flächen für Versorgungsanlagen stellt der neue Flächennutzungsplan Bauflächen in einer Größenordnung von insgesamt **ca. 127,4 ha** dar.

Die Gemeinde Türkenfeld bekennt sich zu einem gesteuerten und nachhaltigen Bevölkerungswachstum, das abgestimmt auf den bedarfsgerechten Ausbau von Gemeinbedarfseinrichtungen für alle Altersgruppen erfolgen muss.

Der Schwerpunkt der Wohnsiedlungsentwicklung soll einerseits weiterhin durch die schrittweise Realisierung der bereits vorhandenen und zum Teil neu ausgewiesenen Entwicklungspotentiale vor allem in Bahnhofsnähe und andererseits hauptsächlich im Rahmen der Innenentwicklung und Umstrukturierung erfolgen. **Insgesamt werden im FNP der Gemeinde Türkenfeld ca. 66,18 ha als Wohnbaufläche (W) dargestellt.**

Im Gemeindegebiet Türkenfeld gibt es zahlreiche Misch- und Dorfgebiete. In einem großen Teil des Ortskerns herrscht eine Mischung aus Wohnen, Dienstleistungen und kleinflächigen Geschäfts- und Gewerbenutzungen vor. Hier sind zum Teil auch noch aktive landwirtschaftliche Betriebe ansässig. Eine Neuausweisung von Mischgebietsflächen erfolgt nur untergeordnet im Bereich südlich der Brandenberger Straße. **Insgesamt werden im FNP der Gemeinde Türkenfeld ca. 34,57 ha als Gemischte Baufläche „M“ dargestellt.**

In Bezug auf die gewerbliche Entwicklung sieht sich die Gemeinde strengen Restriktionen gegenüber. Es erfolgt deswegen nur eine Neuausweisung im Bereich des bestehenden Sportgeländes, die im Fall der erfolgreichen Verlagerung des Sportgeländes eine wichtige gewerbliche Entwicklungsmöglichkeit für Türkenfeld darstellt. **Insgesamt werden im FNP der Gemeinde Türkenfeld ca. 11,56 ha als Gewerbegebiet „GE“ dargestellt.**

Im Gemeindegebiet bestehen zwei Sondergebiete mit Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlage“, die dem Ausbau erneuerbarer Energien und somit den Zielen der CO₂-Einsparung, der Sicherung der Energieversorgung und der Stärkung der Wirtschaftskraft der Region dienen. Eine Neuausweisung von Sonderbauflächen erfolgt nicht. **Insgesamt werden im FNP der Gemeinde Türkenfeld ca. 10,51 ha als Sondergebiet „SO“ dargestellt.**

Der neue Flächennutzungsplan der Gemeinde Türkenfeld stellt als Gemeinbedarfsflächen die Grundstücke mit den bestehenden öffentlichen Nutzungen wie z.B. Kindergarten, Kinderhort und -krippe, Kinder- und Jugendeinrichtungen, Grundschule und Hort, das Feuerwehrhaus, das Rathaus sowie die Schulsportanlagen inkl. Hallenbad dar. Auch bestehende Einrichtungen und Gebäude der Kirchen werden als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Signatur „Kirchen“ gekennzeichnet. **Insgesamt werden im FNP der Gemeinde Türkenfeld ca. 3,71 ha Flächen für Gemeinbedarf ausgewiesen.**

Im Gemeindegebiet Türkenfeld bestehen einige Flächen für Versorgungsanlagen.

Am großflächigsten ist das Umspannwerk im östlichen Gemeindegebiet zu nennen. **Insgesamt werden im FNP der Gemeinde Türkenfeld ca. 0,87 ha als Fläche für Versorgungsanlagen ausgewiesen.**

Naherholung und Grünflächen

Durch ihre ländliche Lage hat die Gemeinde Türkenfeld ausreichend Erholungsflächen in der freien Landschaft und den Wäldern des Gemeindegebiets. Insbesondere sind zu nennen der Gollenberg, das Ampermoos, die den Höllbach begleitenden Wege und Grünflächen, die Wälder im Süden (Brand und Härtle) und Norden (Wessobrunner Wald, Schloßholz, Pleitmannswanger Holz) des Gemeindegebiets sowie im Ortskern der Dorfweiher.

Eine konkrete Darstellung dieser Funktion im Flächennutzungsplan ist in den meisten Fällen nicht erforderlich, da sie sich anderen Nutzungen (Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Naturschutz,...) unterordnet.

Soweit erforderlich und sinnvoll wurden Grünflächen im Flächennutzungsplan dargestellt.

Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“

Neuweisungen von Grünflächen mit Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ beschränken sich auf die Bereiche, in denen neue Baugebiete am Ortsrand geplant sind. Bestehende Ortsränder wurden diesbezüglich nicht mit neuen Darstellungen versehen, da der planerische und bauliche Eingriff hier bereits weiter zurückliegt und eine Umsetzung einer neuen Eingrünung hier nicht realistisch ist. Ziel ist ein nahtloses Einfügen ins Landschaftsbild, die Schaffung einer "Pufferzone" zwischen neuer Bebauung und der offenen Feldflur und verschiedene Naherholungsaktivitäten. In der verbindlichen Bauleitplanung kann mit dieser Darstellung flexibel umgegangen werden. Die pauschale Breite der Darstellung (10m) sagt nichts über die tatsächliche Ausgestaltung in nachgelagerten Bebauungsplänen aus. Die konkrete Situation vor Ort bzw. das planerische Konzept des jeweiligen Gebietes kann deutlich abweichende Lösungen für Ortsrandeingrünung ergeben.

Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“

Bisher sind im Flächennutzungsplan zwei großflächige Bereiche in Türkenfeld als Grünfläche „Sportplatz“ dargestellt gewesen. Zum einen der bestehende Sportplatz im südlichen Hauptort, der im Westen, Süden und Ost an das Gewerbegebiet und im Norden an Wohnnutzungen angrenzt. Zum anderen der Bereich nordöstlich der Schule, der bereits 1994 als Grünfläche „Sportplatz“ mit dem Ziel einer Verlagerung der Sportflächen in den Flächennutzungsplan aufgenommen wurde. Hintergrund ist, dass der Bereich an der Kälberweide die einzige großflächigere Entwicklungsfläche für gewerbliche Nutzungen in Türkenfeld darstellt und der Sportplatz dagegen auch an anderen Standorten funktionieren kann. Da es sich bei der Verlegung des Sportgeländes um eine aufwendige Maßnahme handelt, bei der Kosten und Nutzen sorgfältig abgewogen und alle Beteiligten miteinbezogen werden müssen und für die bisher keine überwiegende Notwendigkeit bestanden hat, waren beide Flächen im Flächennut-

zungsplan dargestellt. Es hat sich im Rahmen der FNP-Neuaufstellung gezeigt, wie schwer es ist, in Türkenfeld geeignete Flächen zur Ansiedlung von Gewerbe oder zur Befriedigung des Bedarfs der bereits ansässigen Betriebe zu finden. Deswegen beabsichtigt der Gemeinderat, die Planungen zur Umsiedlungen des Sportgeländes voranzutreiben. In der Konsequenz wird auf die Darstellung der beiden Sportgelände zukünftig verzichtet. Als Sportgelände dargestellt wird ausschließlich der Bereich nordöstlich der Schule. Das bestehende Sportgelände wird als Gewerbegebiet dargestellt.

Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“

Im Kern von Türkenfeld, nördlich des Rathauses, ist die Grünfläche mit dem größten Potential für das Ortsbild und die Ortsentwicklung. Der Bereich beidseits des Höllbachs und neben dem Friedhof erstreckt sich von der Kirche im Süden bis fast zur Graf-Lösch-Straße im Norden. Auch wenn (bzw. gerade weil) es eine schleichende Tendenz gibt den Bereich von Norden her schrittweise zu bebauen, kommt dieser Grünfläche dennoch eine größere Bedeutung für das Ortsbilds zu. Dies ergibt sich auch aus dem Gemeindeentwicklungsplan der Gemeinde Türkenfeld.

Auch die Grünfläche, am westlichen Ufer des Dorfweiher, erhält die Zweckbestimmung „Parkanlage“, da an dieser Stelle eine dem Ort angemessene Aufenthaltsqualität vorhanden sein soll.

Grünflächen mit der Zweckbestimmung „innerörtliche Grünzäsur“

Zur Abgrenzung von verschiedenen Nutzungen oder um bebaute Bereiche durch Grünzäsuren aufzulockern, wurde die Zweckbestimmung „innerörtliche Grünzäsur“ in den Flächennutzungsplan übernommen.

Weitere Grünflächen

Weitere dargestellte Grünflächen befinden sich sowohl im Bereich von bestehenden oder geplanten Spielplätzen. Auch der Friedhof ist als Grünfläche dargestellt.

Grünachsen und Geh- /Radwege-Verbindungen

Mit der Vernetzung der vorhandenen Geh- und Radwege hat sich die Gemeinde Türkenfeld im Rahmen der Ortsentwicklung auseinandergesetzt. Die sich hieraus ergebenden Verbindungsachsen wurden in den Flächennutzungsplan übernommen und an gegebener Stelle ergänzt. Von besonderer Bedeutung ist die Schaffung einer Verbindungsachse Bahnhof-Rathaus und von hier weiter in nördliche Richtung.

Auch die Vernetzung des Ortes mit den umgebenden Erholungsflächen ist von Bedeutung.

Das Netz der wichtigsten bestehenden und geplanten Fuß- und Radwegeverbindungen werden im Flächennutzungsplan dargestellt.

NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

In den FNP wurden, neben der nachrichtlichen Übernahme der amtlich kartierten Biotope, des FFH-Gebiets und der Landschafts- und Naturschutzgebiete, die folgenden Darstellungen übernommen:

Baumreihen, Alleen, markante Einzelbäume

Baumreihen, Alleen und Einzelbäume in der freien Landschaft wurden mit Grundlage des Luftbildes und mit Grundlage mehrerer Befahrungen des gesamten Gemeindegebietes eingetragen. Die Darstellung hat eine Signalfunktion, es ist also bei weiterführenden Planungen ein Hinweis, dass hier Gehölz- und Baumstrukturen vorhanden sind und entsprechende Vertiefungskartierungen und Bewertungen durchzuführen sind.

Bestehende Ausgleichs- und Ersatzflächen

Die dargestellten Ausgleichs- und Ersatzflächen helfen bei der Einschätzung über mögliche Maßnahmen in verschiedenen Bereichen des Gemeindegebietes. Es handelt sich dabei um bereits bestehende bzw. verbindlich geplante Anlagen.

VERKEHR

Im neuen FNP werden „übergeordnete Hauptverkehrsstraßen“, „wichtige örtliche Straßen“, der „Ruhende Verkehr“, „bestehende und geplante wichtige Fuß- und Radwegeverbindungen“ sowie „Bahnanlagen“ dargestellt.

Neudarstellungen erfolgen diesbezüglich nicht. Die Darstellung von Bahnanlagen wurde im Gegenteil in ihrem Umfang reduziert. Die entsprechenden Flächen im Bereich westlich des Bahnhofs wurden von der Bahn verkauft und eine Entwidmung kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt als wahrscheinlich angenommen werden.

BAU UND BODENDENKMÄLER

Im Gemeindegebiet Türkenfeld befindet sich eine Reihe unter Denkmalschutz stehender Objekte. Alle in der Denkmalliste aufgeführten Bau- und Bodendenkmäler sind im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen und ihrer Lage und Ausdehnung entsprechend wiedergegeben.

Folgende Denkmäler sind in der Denkmalliste (Baudenkmäler) bzw. in der Inventarisierung (Bodendenkmäler) aufgeführt.

Liste der Baudenkmäler

Uld	Aktennummer	Ortsteil	Adresse	Listentext
148886	D-1-79-149-3	Türkenfeld	Schloßweg 2	Anlageteil: Nebengebäude, syn. Ökonomiehof, syn. Ökonomiegebäude, syn. Wirtschaftshof
155029	D-1-79-149-1	Türkenfeld	Schloßweg 1	Anlageteil: Leichenhalle, syn. Leichenhaus
155032	D-1-79-149-11	Türkenfeld	Zankenhausener Straße 1	Wohnteil eines ehem. Einfirsthofes, zweigeschossiger Putzbau mit Satteldach, Holzsägearbeiten und geschnitzter Haustür, bez. 1894.
155035	D-1-79-149-14	Zankenhausen	Echinger Straße 3	Wohnhaus, zweigeschossiger Massivbau mit Satteldach und schmiedeeisernem Balkon, um 1910, im Kern älter; Einfriedung, schmiedeeisern, gleichzeitig.
56116	D-1-79-149-2	Türkenfeld	Nähe Duringstraße	Mariensäule, Granitsäule auf Postament mit Marienfigur aus Gussstein, bez. 1905.
56118	D-1-79-149-4	Pleitmannswang	Kapellenstraße 4	Kath. Kapelle St. Rochus und Sebastian, kleiner Putzbau mit gerade schließendem Chor und massivem Dachreiter, 18. Jh., 1806 erneuert, 1873 verlängert; mit Ausstattung.
56353	D-1-79-149-8	Zankenhausen	Pleitmannswanger Straße 3	Heiligenfigur St. Anna mit dem Marienkind, Sandsteinfigur auf hohem Sockel, bez. 1869.
56354	D-1-79-149-9	Zankenhausen	Pleitmannswanger Straße 2	Marienfigur auf hohem neugotischem Sockel, aus Sandstein, von Norbert Bader, 1867.
155028	D-1-79-149-1	Türkenfeld	Schloßweg 1	Anlageteil: Kriegerdenkmal, syn. Kriegergedächtnisstätte
155030	D-1-79-149-1	Türkenfeld	Schloßweg 1	Anlageteil: Grabmal, syn. Grabstein, syn. Grabdenkmal, syn. Grabplatte, syn. Grabstele, syn. Epitaph, syn. Stele

155031	D-1-79-149-1	Türkenfeld	Schloßweg 1	Anlageteil: Friedhofskreuz
155036	D-1-79-149-14	Zankenhausen	Echinger Straße 3	Anlageteil: Einfriedung
155038	D-1-79-149-16	Zankenhausen	Pleitmannswanger Straße 5	Ehem. Milchsammelstelle, kleiner Putzbau auf erhöhtem Kellergeschoss mit gegenläufiger Treppe und Vordach, um 1920.
155471	D-1-79-149-1	Türkenfeld	Schloßweg 1	Anlageteil: Grenzstein, syn. Grenzsäule
161213	D-1-79-149-17	Türkenfeld	Schloßweg 2	Grenzstein, barock.
56115	D-1-79-149-1	Türkenfeld	Schloßweg 1	Kath. Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt, ehem. St. Katharina und Sylvester, spätgotischer Saalbau mit stark eingezogenem Polygonalchor, Seitenkapellen und nördlichem Chorflankenturm, 1489, barockisiert um 1670, 1754/56 und 1766; mit Ausstattung; Friedhof:
56117	D-1-79-149-3	Türkenfeld	Schloßweg 2	Ehem. Schloss, zweigeschossiger Walmdachbau mit konkavem Risalit und Dreiecksgiebel, um 1725, illusionistische Fassadenmalerei erneuert; Nebengebäude, erdgeschossig mit Walmdach, 18. Jh.
56119	D-1-79-149-5	Zankenhausen	Pleitmannswanger Straße 6	Kath. Pfarrkirche St. Johann Baptist, spätgotischer Saalbau mit eingezogener Apsis, angefügter Sakristei und nördlichem Chorflankenturm mit Zwiebelhaube, wohl Anfang 16. Jh., um 1690 stark erneuert, 1756/57 Umbau und Barockisierung; mit Ausstattung.
56352	D-1-79-149-7	Zankenhausen	Echinger Straße 5	Bauernhaus, zweigeschossiger Satteldachbau, frühes 19. Jh.
122508	D-1-79-149-10	Peutenmühle	Peutenmühle 1	Ehem. Mühle, sog. Peutenmühle, zweigeschossiger Einfirstbau mit Satteldach und seitlichem Pultdachanbau, im Kern mittleres 19. Jh., mit jüngerem Mühlen teil, wohl um 1910; Reste der ehem. Mühlenausstattung.

Liste der Bodendenkmäler

uld	AktenNummer	Gemarkung	Listentext
217208	D-1-7832-0120	Türkenfeld	Verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.
1036572	D-1-7832-0309	Moorenweis;Türkenfeld	Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.
144330	D-1-7932-0003	Türkenfeld	Verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.
214425	D-1-7832-0060	Zankenhausen	Körpergräber des frühen Mittelalters.
217264	D-1-7832-0128	Zankenhausen	Siedlung und Kreisgraben vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

83426	D-1-7832-0145	Türkenfeld	Villa rustica der römischen Kaiserzeit.
214429	D-1-7832-0058	Türkenfeld	Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.
143414	D-1-7832-0057	Türkenfeld	Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.
218670	D-1-7832-0127	Zankenhausen	Verebnete Grabhügel oder Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung.
122287	D-1-7832-0123	Türkenfeld	Verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.
122228	D-1-7932-0002	Türkenfeld	Verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.
635827	D-1-7832-0293	Türkenfeld	Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich von Schloss Türkenfeld und seiner Vorgängerbauten.
738247	D-1-7832-0305	Türkenfeld	Brandgräber der mittleren Latènezeit.
218662	D-1-7832-0131	Türkenfeld	Verebnetes Grabenwerk vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.
143422	D-1-7832-0055	Türkenfeld;Geltendorf	Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.
218666	D-1-7832-0129	Zankenhausen	Verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.
143418	D-1-7832-0056	Türkenfeld	Reihengräberfeld des frühen Mittelalters.
122232	D-1-7932-0001	Zankenhausen	Abschnittsbefestigung des frühen Mittelalters.
635824	D-1-7832-0292	Türkenfeld	Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt in Türkenfeld.

Es wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler von einer Überplanung möglichst weitgehend frei zu halten sind bzw. im Falle einer nicht vermeidbaren Überplanung, Bodeneingriffe in jedem Falle dem Erlaubnisvorbehalt nach Art. 7. I DSchG unterliegen.

Für jede Art der Veränderungen an Baudenkmalern und im Nahbereich gelten die Bestimmungen des Art. 4 – 5 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisfragen nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmalern / Ensembles unmittelbar oder im Nahbereich betroffen sind, zu beteiligen. Zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 des DSchG. Auf Verdachtsflächen selbst sind Bodeneingriffe jeder Art genehmigungspflichtig. Es gelten folgende Bestimmungen: A) Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG bei den Unteren Denkmalschutzbehörden einzuholen; B) Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen; C) Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen

und unter fachlicher Aufsicht des BLfD zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler nach den Vorgaben zu archäologischen Ausgrabungen in Bayern (12/2005) und dem Leistungsverzeichnis des BLfD durchzuführen; D) Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen; E) Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden; F) Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

IMMISSIONSSCHUTZ

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes hat die Gemeinde kein eigenes Immissionsschutz-Gutachten beauftragt. Der Belang Immissionsschutz ist aber bei der Anpassung, Umwidmung und Neuausweisung von Bauflächen unmittelbar eingeflossen. Bei der Bewertung von möglichen Neuausweisungsflächen wurde die immissionsschutzfachliche Konfliktrichtigkeit abgeschätzt. Ein kompletter Ausschluss von Flächen erfolgt hierdurch aber nicht, da entsprechend große Konflikte in Türkenfeld nicht zu erwarten sind. Größte Lärmemittenten sind die Straßen, die Bahnlinie, der Sportplatz und die Gewerbebetriebe, die zum Teil in Mischgebieten und zum Teil im Gewerbegebiet ansässig sind. Im Bestand sind hier wenige Probleme bekannt. Die neu ausgewiesenen Bauflächen sind vorwiegend in konfliktfreien Ortsrandlagen. Lediglich eine mögliche Neubebauung westlich des Bahnhofs direkt an der Bahnlinie sowie der Bereich zwischen Saliterstraße und Bahnlinie lässt eine Konfliktsituation erwarten. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass dieser Konflikt durch bauliche Maßnahmen gelöst werden kann. Eine entsprechende Untersuchung wäre Thema einer nachgelagerten Bebauungsplanung.

Auch lärmtechnischen Nutzungskonflikten durch Sport- und Freizeitlärm können auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch passive und aktive Schallschutzmaßnahmen begegnet werden.

ALTLASTEN

Die bekannten Altlasten(verdachts)flächen sind in den FNP-Entwurf übernommen worden. Sollten im Rahmen von Baumaßnahmen bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Fürstenfeldbruck, Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bay-BodSchG) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

BAUVERBOTS- UND BAUBESCHRÄNKUNGSZONEN

Die dargestellten Baubeschränkungszone zitieren entsprechende Vorgaben aus dem bisher rechtsgültigen Flächennutzungsplan, welche weiter fortgelten und erst im konkreten Einzelfall geprüft, geändert oder aufgehoben werden sollen.

Gemeinde

Türkenfeld, den

.....

Emanuel Staffler, Erster Bürgermeister