

Gemeinde

Türkenfeld

Lkr. Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan

Am Dorfanger

Planung

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

Bearbeitung

Geißl, Dörr

QS: ChS

Aktenzeichen

TUE 2-49

Plandatum

20.03.2024 (2. Entwurf)

20.09.2023 (Entwurf)

29.03.2023 (Vorentwurf)

Änderungen zum Entwurf in grün

Änderungen zum Vorentwurf in blau

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Plangebiet	4
2.1	Lage.....	4
2.2	Eigentumsverhältnisse	4
2.3	Nutzungen.....	5
2.4	Erschließung	5
2.5	Emissionen / Immissionen.....	6
2.6	Flora/ Fauna.....	6
2.7	Boden.....	7
2.8	Denkmäler.....	8
2.9	Wasser.....	9
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	10
3.1	Landes- und Regionalplan.....	10
3.2	Flächennutzungsplan	11
3.3	Bebauungspläne und Satzungen.....	12
3.4	Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften.....	12
3.5	Sonstige Planungen	12
3.6	Bodenschutz	12
3.7	Auslegungsfrist.....	17
4.	Städtebauliches Konzept	17
5.	Planinhalte	22
5.1	Art der baulichen Nutzung	22
5.2	Maß der baulichen Nutzung	22
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen	24
5.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	24
5.5	Bauliche Gestaltung	26
5.6	Verkehr und Erschließung	28
5.7	Einfriedungen	32
5.8	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz	32
5.9	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	45
5.10	Immissionen, Emissionen.....	45
5.11	Altlasten, Bodenschutz.....	47
5.12	Flächenbilanz	48
6.	Alternativen	48
7.	Verwirklichung der Planung	48
7.1	Bodenrechtliche Voraussetzungen	48
8.	Anlagen	49

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Bedarf an Wohnraum ist zunehmend auch in den ländlichen Räumen um die Metropolregion München groß. Die Gemeinde Türkenfeld möchte dem hohen Siedlungsdruck bei zugleich stark steigenden Grundstückspreisen und knappen Baulandes in der Region durch die Schaffung von neuem Wohnraum entgegenwirken.

Die Gemeinde strebt ein nachhaltiges und moderates Bevölkerungswachstum an, wie im Dorfentwicklungskonzept niedergeschrieben.

Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat die Verwaltung beauftragt, das Bebauungspotenzial für das in der Ortsmitte liegende Grundstück untersuchen zu lassen. Ziel ist es, durch die erforderliche Schaffung von Wohnraum mit dem Bedarf der Gemeinde in den nächsten Jahren zu bedienen. In der Gemeinderatssitzung vom 20.01.2021 wurde der Aufstellungsbeschluss gefasst. Am 21.01.2021 erfolgte die Öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses.

Der Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München wurden der städtebauliche Entwurf und die Ausarbeitung des Bebauungsplans übertragen.

Das Baugebiet soll im Rahmen einer maßvollen Nachverdichtung in den nächsten Jahren Wohnraum nicht nur für Familien, sondern auch für Bürger:innen aller Altersklassen in verschiedensten Lebenssituationen schaffen. Dazu ist beabsichtigt eine Mischung aus Einzel- und Doppelhäusern sowie Geschosswohnungsbau mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen zu realisieren, die sich in die vorhandene umliegende Bebauungsstruktur einfügen soll. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Durchwegung und mittige Durchgrünung („Dorfanger“) sollen mit der neuen Planung sichergestellt werden.

Der Standort ist geeignet die entsprechende Wohnungsnachfrage, die sich auf Grund des demographischen Wandels (u.a. Alterung) ergibt, mit einem steigenden Bedarf an kleineren Wohnungen in Mehrfamilienhäusern Rechnung zu tragen. Darüber hinaus ist die in Ortsmitte vorhandene Infrastruktur (Dorfladen, Rathaus, Wochenmarkt) fußläufig erreichbar, wodurch die Wohnlage besonders auch für die ältere Generation attraktiv wird.

Mit der Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes inkl. Grünordnung soll die gewünschte Entwicklung planungsrechtlich gesichert und der benötigte Wohnraum geschaffen werden. Zu beachten ist dabei die Ortsmittelage der Fläche im Zusammenhang mit der angestrebten Durchwegung von Süd nach Nord. Derzeit ist das zu entwickelnde Gebiet als landwirtschaftliche Nutzfläche dem Außenbereich zugeordnet. Im Nordosten und Südwesten ist jeweils bereits ein Gehölzsaum vorhanden, der erhalten bleiben soll. Langfristig ist geplant eine Wegeverbindung durch das Quartier zum Bahnhof zu schaffen.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit Umweltbericht aufgestellt.

2. Plangebiet

2.1 Lage

Das Plangebiet liegt in der Ortsmitte von Türkenfeld und beträgt ca. 1,32 ha. Es umfasst die Flurstücke Fl.Nr. 1358/6 (TF), 1355/3 (TF), 1358/15 und 1375 (TF), Gemarkung Türkenfeld.

Im Nordwesten wird es über eine neue Stichstraße an die Bahnhofstraße angebunden, im Süden grenzen die Grundstücke einer bestehenden Wohnbebauung an. Eine Anbindung an die Aresinger Straße im Süden ist nicht gegeben.

Nach Nordosten und Südwesten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.



Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 04/2022

Ein kleiner Teilbereich der Fl.Nr. 1375 mit einer Größe von ca. 247 m² liegt außerhalb des Planumgriffs. Baumaßnahmen auf dieser Fläche sowie auf den angrenzenden bereits bebauten Flächen werden **künftig** nach § 34 BauGB beurteilt.

2.2 Eigentumsverhältnisse

Alle Flächen befinden sich derzeit noch im Privatbesitz. Es ist geplant, dass die Gemeinde den südöstlichen Teil der Fläche (WA 2) erwirbt, um den geplanten gemeindlichen Wohnungsbau errichten zu können.

Vertragsverhandlungen zwischen Eigentümern und Gemeinde finden dazu aktuell statt.

2.3 Nutzungen

Im Plangebiet findet derzeit ackerbauliche Nutzung statt, nordwestlich und südöstlich schließt sich Wohnbebauung an. Nordöstlich und südwestlich schließt ackerbauliche Nutzung an.

2.4 Erschließung

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. Die Linie 807 fährt im Rundkurs über Greifenberg mit Start- und Endhaltestelle Türkenfeld S-Bahnhof. Über die Linie 826 mit Haltestelle in Türkenfeld besteht eine weitere Verbindung nach Norden bis Steinbach.

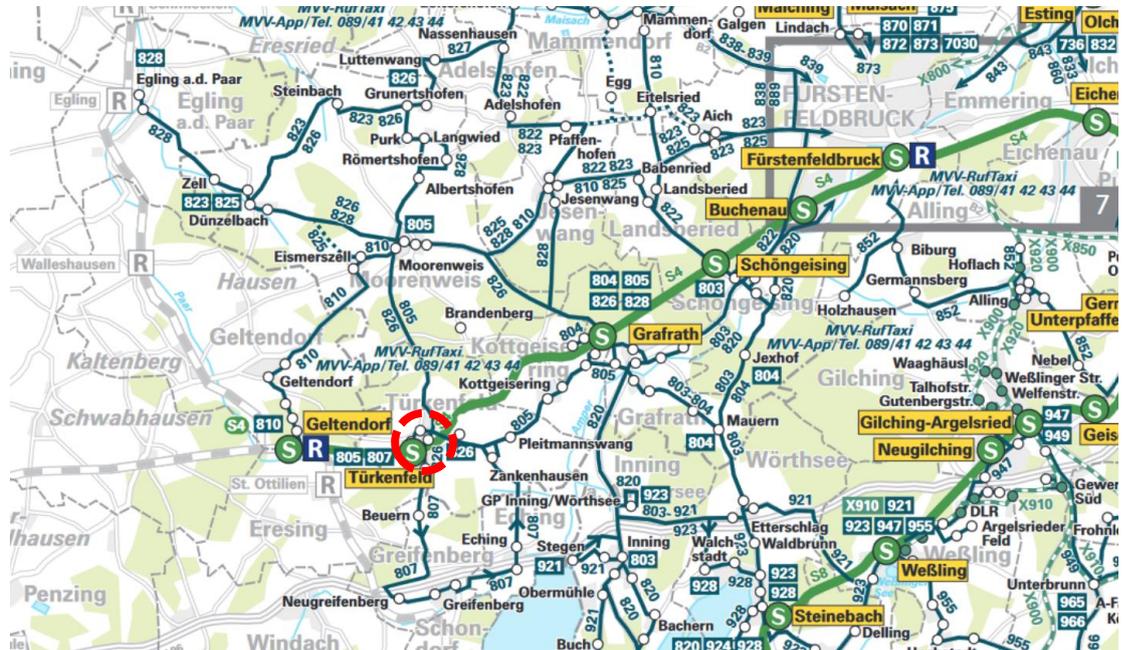


Abb. 2 Verbindungen MVV Türkenfeld; Quelle: <https://www.mvv-muenchen.de>, Stand 12/2022

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche kann über die nordöstlich liegende Bahnhofstraße verkehrlich und technisch mit einer neuen Stich- und Erschließungsstraße angebunden werden. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind in der Bahnhofstraße vorhanden.

Die S-Bahn-Linie S4 liegt in ca. 80 – 200 m Entfernung südlich des Plangebiets. Langfristig ist eine direkte Anbindung an die Aresinger Straße geplant, um kurze Wege vom neuen Wohngebiet zum S-Bahnhof zu ermöglichen. Derzeit ist dies noch nicht gegeben, da die südwestlichen Flurstücke nicht verfügbar sind.

2.5 Emissionen / Immissionen

Von den angrenzenden landwirtschaftlichen Ackerflächen im Nordosten und Südwesten ist derzeit mit Immissionen (Geruch, Lärm, Staub) zu rechnen.

Durch die in ca. 80-200 m Entfernung verlaufende Bahnlinie ergeben sich keine unüberwindbaren Einschränkungen für das geplante Baugebiet.

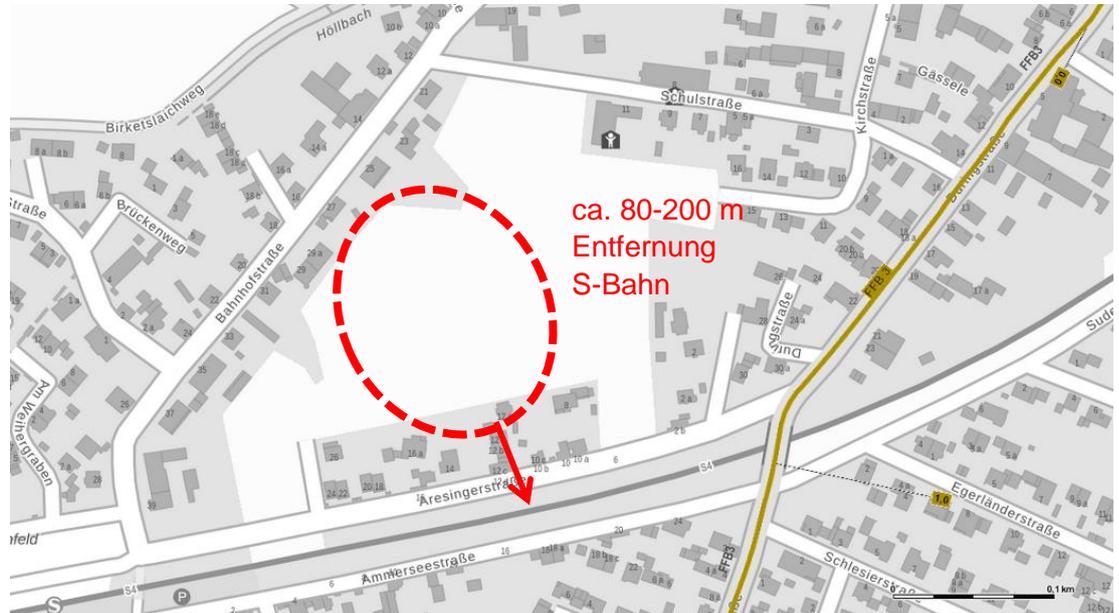


Abb. 3 Anbindung Plangebiet (rote Markierung), ohne Maßstab, Quelle: Baysis, Stand 12/2022; Entfernung S-Bahn-Linie S4

Es wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, IB Möhler + Partner Ingenieure AG, Gutachten Nr. 070-01454-02 vom 06.09.2023.

Die maßgeblichen verursachten Schallimmissionen gehen von der südlich verlaufenden Bahnstrecke 5520 Grafrath - Geltendorf aus. Die durch Straßenverkehr verursachten Schallimmissionen können lt. Gutachten daher als untergeordnet angesehen werden.

2.6 Flora/ Fauna

Am 22.02.2021 fand vormittags eine Besichtigung des Plangebietes und der näheren Umgebung statt. Aufgrund der Jahreszeit konnten keine bedeutsamen faunistischen Beobachtungen gemacht werden. Unter Punkt 5.8.3 sind potenziell vorkommende Arten gelistet.

Bei dem bisher unbebauten und nicht versiegelten Großteil des Plangebiets handelt es sich um Intensivgrünland. Nach Südwesten und Nordosten hin ist die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche durch jeweils einen Gehölzsaum eingegrünt.

Nach erster Sichtung vor Ort sind erhaltenswerte Einzelbäume im näheren Umgriff nur auf dem Nachbarflurstück Fl.Nr. 1383 zu finden (siehe Baum folgende Abbildung).



Abb. 4 Markierung erhaltenswerter Baum auf Fl.Nr. 1383; o.M.; rot: Umgriff Bebauungsplan Dorfanger;

2.7 Boden

Es liegt das Baugrundgutachten des Büros Crystal Geotechnik, Utting a. Ammersee vom 10.08.2021, Projekt-Nr. B211277 vor.

2.7.1 Bodenaufbau

Im Baugrundgutachten werden die geplanten Baumaßnahmen wegen der relativ schwierigen geotechnischen und hydrogeologischen Verhältnisse der geotechnischen Kategorie GK 2 nach DIN EN 1997-1 (Eurocode 7) zugerechnet.

- Oberboden: Mächtigkeiten zwischen 0,3 und 0,9 m; sandige bis sandige-humose Schluffe, geringer Kiesanteil
- Rotlage: bis ca. 1,0 m Tiefe; stark schluffig, schwach tonige/sandige Kiese
- Schmelzwasserschotter: 3,4 – 5,0 m Tiefe; (stark) sandige, (schwach) schluffige Kiese, kiesig-schluffige Sande
- Geschiebemergel: sandige bis stark sandige, ± kiesige, ± schluffige Tone sowie als schwach bis stark sandige, schwach kiesige Schluffe
- Moräneschotter: schwach sandige, schwach schluffige Kiese

Kontaminationen sind nur in folgendem Umfang ermittelt worden:

„Im untersuchten Oberboden wurde eine - für organogene Böden typische - leicht erhöhte Cyanid-Konzentration ermittelt, die eine Zuordnung zum Z1.1-Wert bedingen würde. Als Oberboden bzw. Mutterboden ist eine Verwertung nach Verfüll-Leitfaden jedoch ausgeschlossen, daher wird eine Verwertung vor Ort empfohlen (z. B. zur Geländemodellierung). Die untersuchten Schmelzwasserschotter sind als unbelastet einzustufen und stehen nach der vorliegenden Untersuchung für eine weitere Benutzung uneingeschränkt zur Verfügung.“

2.7.2 Bauwerksgründung

Gründungen bis in etwa 3 m Tiefe unter Gelände können lt. Baugrundgutachten direkt ohne weitere Maßnahmen in den gut tragfähigen Schmelzwasserschottern erfolgen.

Für tiefer reichende Gründungen sind lt. Gutachten bereichsweise Bodenaustauschmaßnahmen oder andere Maßnahmen zur Verbesserung der Tragfähigkeit bzw. zur Lastabtragung unterhalb der Gründungssohle erforderlich.

2.7.3 Versickerungsfähigkeit

Lt. Baugrundgutachten ist in den untersuchten, oberflächennah anstehenden Schmelzwasserschottern von einer ausreichenden Versickerungsfähigkeit gemäß des Arbeitsblattes DWA-A 138 auszugehen. Gegebenenfalls oberflächennah im Sickerbereich anstehende Verwitterungshorizonte / Rotlage müssen entfernt werden.

~~Aufgrund der geringen erkundeten Grundwasserflurabstände zwischen nur 0,8 m und 2,0 m ist eine breitflächige, oberflächennahe Versickerung in Mulden und flachen Rigolen anzustreben (Sickerraum mind. 1 m), was jedoch auf Grund der örtlichen Gegebenheiten bzgl. Grundwasser nicht möglich ist. Es sind daher Versickerungsanlagen zu planen, deren Zulässigkeit mit dem Fachplaner Erschließung und den Fachbehörden im Vorfahren abgestimmt wird. Es liegt ein Niederschlagswasserbeseitigungskonzept vor.~~

2.7.4 Altlasten

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen.

2.8 Denkmäler

2.8.1 Bodendenkmäler

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. (Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 BayDSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden wird im Teil C der Satzung hingewiesen.)

Die nächstgelegenen Bodendenkmäler sind:

Nr. 1: Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich von Schloss Türkenfeld und seiner Vorgängerbauten. Entfernung Luftlinie ca. 430 m

Nr. 2: Brandgräber der mittleren Latènezeit. Entfernung Luftlinie ca. 750 m

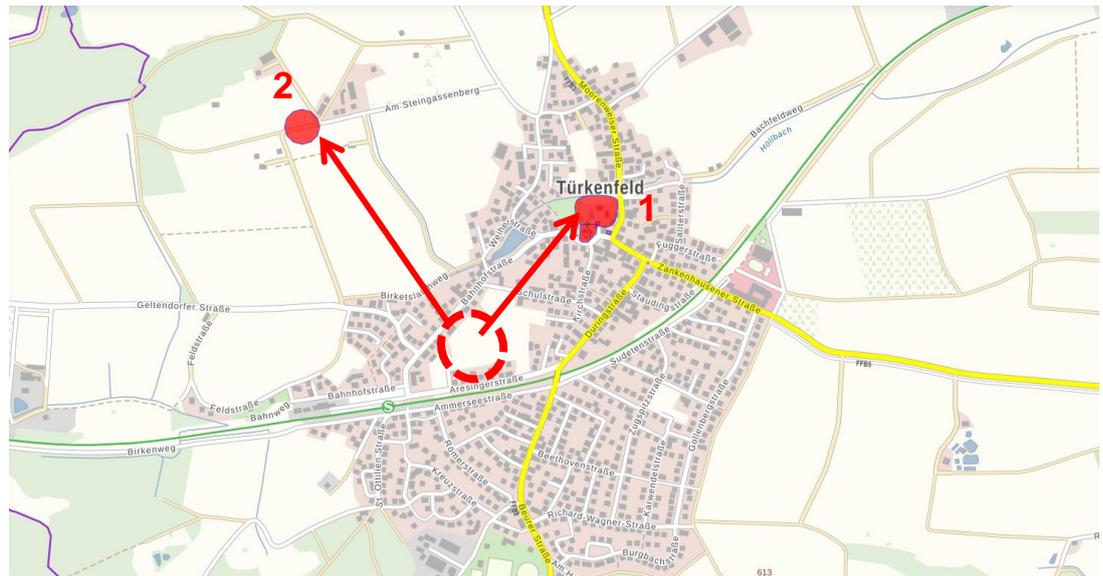


Abb. 5 Lage Bodendenkmäler 1 und 2; Markierung Plangebiet (rot); Quelle: BayernAtlas, 12/2022

2.8.2 Baudenkmäler

Bau- und Bodendenkmäler sind im Plangebiet und seinem unmittelbaren Umfeld nicht bekannt. Ungeachtet dessen besteht nach Art. 8 BayDSchG eine Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfinden.

2.9 Wasser

2.9.1 Grundwasser

Lt. Baugrundgutachten liegt der Grundwasserspiegel bei ca. 0,82 bis 1,96 m unter Geländeoberkante (Absoluthöhen zwischen ca. 596,68 mNHN und 596,75 mNHN).

Nähere Angabe zu Grundwasserspiegelhöhen und –schwankungen liegen derzeit nicht vor.

Auf Grund des geringen Grundwasserflurabstands ist lt. Gutachten während bzw. nach Niederschlagsereignissen mit einem relativ schnellen Anstieg des Grundwassers von bis zu mehreren Dezimetern zu rechnen. Es wird davon ausgegangen, dass der nordwestlich liegende Höllbach den Grundwasserspiegel im Plangebiet ebenfalls beeinflusst.

Für den Bauzeitraum wird im Gutachten empfohlen, von einem möglichen Grundwasserstand von mindestens ca. 0,5 m über dem erkundeten Grundwasserstand und somit bei etwa 1,4 m unter Geländeoberkante bis nahe GOK, je nach Lage im Bereich der Baumaßnahme, auszugehen.

Für Baumaßnahmen werden bereits bei relativ geringen Einbindetiefen in den Untergrund umfangreiche Wasserhaltungsmaßnahmen zur Grundwasserabsenkung erforderlich (z.B. dichte Umschließung Baugrube). Für Verbauten im Grundwasser und den Betrieb einer Wasserhaltung ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten zu beantragen.

Die Abteilung Wasserrecht im Landratsamt weist darauf hin, dass bei der Errichtung von Kellergeschossen nach Art. 30 Abs. 3 Satz 1 BayWG die wasserrechtliche Erlaubnis für das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser entfällt, wenn eine baurechtliche Genehmigung oder Zustimmung erteilt wurde.

2.9.2 Hochwasserschutz

Lt. BayernAtlas und Baugrundgutachten ist das Plangebiet nicht als Hochwassergefahrenfläche bzw. als Überschwemmungsgebiet gekennzeichnet. Allerdings ist der zur Bahnhofstraße hin gelegene Randbereich des Areals lt. Gutachten als wassersensibel ausgewiesen. Als wassersensibel werden Flächen eingestuft, die durch hoch anstehendes Grundwasser oder über die Ufer tretende Flüsse beeinflusst werden.



Abb. 6 Wassersensibler Bereich (links) und Hochwassergefahrenflächen am Höllbach (rechts); Markierung Plangebiet (rot); Quelle: BayernAtlas, 12/2022

2.9.3 Einleitung Niederschlagswasser befestigte Flächen in Dorfweiher

Mit Bescheid vom 21.12.2020 (Az. 24-3- 6326 2020/0613 ac) wurde die beschränkte wasserrechtlichen Erlaubnis für das Einleiten des auf befestigten Flächen gesammelten Niederschlagswassers aus dem Bereich der Baumaßnahme „Bahnhofstraße“, dem zukünftigen Neubaugebiet „Bühlacker“/jetzt „Dorfanger“ (Fl.-Nrn. 1358/10, 1358/14, 1368/0, 1383/0, jeweils Gemarkung Türkenfeld) und privaten Haushalten an der Bahnhofstraße in das Grundwasser (Fl.-Nr. 1348/0, Gemarkung Türkenfeld), in den Dorfweiher (Fl.-Nr. 1346/0, Gemarkung Türkenfeld) und den Höllbach (Fl.-Nr. 86/0, Gemarkung Türkenfeld) erteilt. Dem Plan zum Bühlacker vom WWA ist zu entnehmen, dass diese Erlaubnis auch für die Fl.-Nr. 1375 Gem. Türkenfeld gilt. Darin wird ein Zulauf mit max. 130 l/s beschrieben.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landes- und Regionalplan

Es handelt sich um eine Nachverdichtung in Ortsmitte im Rahmen der Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Aus diesen Gründen kann davon ausgegangen werden, dass Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung nicht berührt werden.

3.2 Flächennutzungsplan

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

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan wurde am 15.01.2020 vom Gemeinderat festgestellt. Hier ist das Plangebiet „Dorfanger“ als Wohnbaufläche „W“ dargestellt, welche mittig mit einer wichtigen Fuß- und Radwegeverbindung entlang einer schmalen Grünfläche versehen ist.

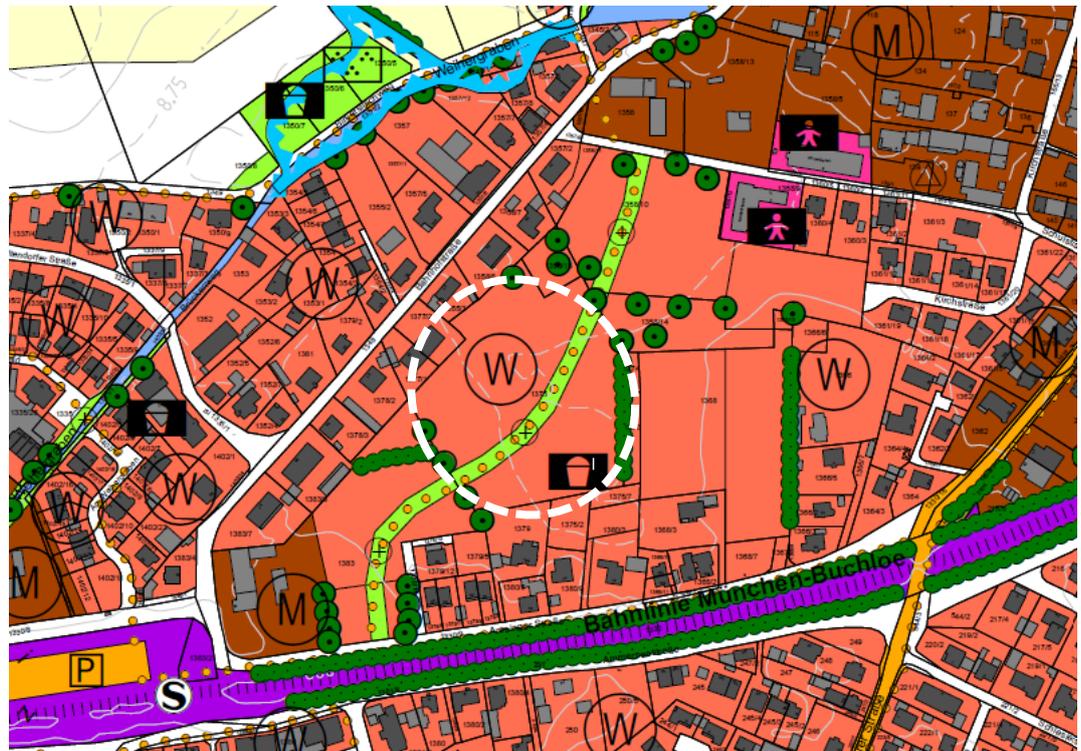


Abb. 7 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Lage Plangebiet (weiße Markierung), ohne Maßstab

- W Wohnbaufläche
- Wichtige Fuß- und Radwegverbindung
- Grünfläche
- S Spielplatz

Die Gesamtneuaufstellung des Flächennutzungsplans wurde mit Bescheid vom 05.06.2020 durch das Landratsamt Fürstenfeldbruck in der Planfassung vom 15.01.2020 u.a. unter Einschränkungen (u.a. sachliche Teile ausgenommen) und mit Auflagen zum Wasserrecht genehmigt.

Der Bebauungsplan kann nach § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet werden.

3.3 Bebauungspläne und Satzungen

Südwestlich des Plangebiets schließt sich der Bebauungsplan „Ortsmitte“ aus dem Jahr 1993 an.

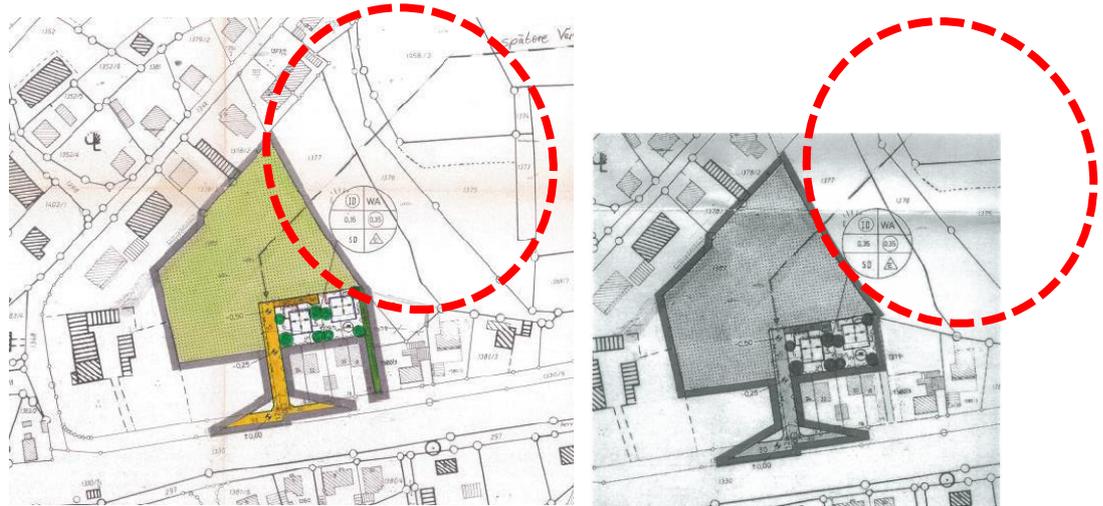


Abb. 8 Ausschnitt Planzeichnung BP Ortsmitte; links: Urplan 1993, rechts: 1. Änd. 2005; rote Markierung: Lage aktueller Bebauungsplan Dorfanger

Mit der ersten Änderung entfällt die im Urplan festgesetzte östliche öffentliche Grünfläche und der Geltungsbereich wird verringert.

3.4 Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften

Es liegt das Baugrundgutachten des Büros Crystal Geotechnik, Utting a. Ammersee vom 10.08.2021, Projekt-Nr. B211277 vor (siehe auch Kapitel 2.7).

Den eingetragenen Bestandshöhenkoten und -linien zum Gelände liegen die Angaben der Vermessung des Ingenieurbüros Glatz und Kraus, Windach, aus dem Jahr 2015 zugrunde.

3.5 Sonstige Planungen

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

3.6 Bodenschutz

3.6.1 Bedarfsnachweis für die Wohnentwicklung

Die Bayerische Staatsregierung hat ihre Bemühungen zur Reduzierung der Inanspruchnahme von Flächen zu Siedlungs- und Verkehrszwecken intensiviert. Um dauerhaft die hohe Lebensqualität in Bayern zu sichern, Natur, Landschaft und Landwirtschaft zu erhalten und hohe Folgekosten für die Gemeinden durch weiträumige Siedlungen und Infrastrukturen zu vermeiden, sollen die in der Flächensparoffensive zusammengefassten Maßnahmen die Gemeinden bei der nachhaltigen Entwicklung ihres Siedlungsgebietes unterstützen. Die Festlegungen zum schonenden Umgang mit

der Fläche sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern enthalten. Gemäß dem Ziel des LEP „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ sollen vorhandene Potenziale der Innenentwicklung vorrangig verfolgt werden. Diese sind kontinuierlich zu ermitteln und zu dokumentieren. Bei Neuausweisungen im Außenbereich ist in der Begründung der vorbereitenden Bauleitplanung das Planungserfordernis darzulegen und aufzuzeigen, wie es um die Verfügbarkeit der Innenentwicklungspotentiale steht.

Im Rahmen der Neuaufstellung des FNP im Jahr 2020 hat die Gemeinde Türkenfeld folgende Wohnbaugebiete für die Laufzeit des Flächennutzungsplanes neu ausgewiesen:

- Gebiet Saliterstraße Nord
- Gebiet zwischen Saliterstraße und Bahn
- Gebiet an der Ecke Donauschwaben-/Zugspitzstraße
- Gebiet Bühlacker, Bühlacker Ost und West
- Gebiet östlich Widdumholzgraben
- Gebiet nördlich der Bahn

Für das Gebiet „Dorfanger“ soll nun bedarfsgerecht Baurecht geschaffen werden, um Wohnraum insbesondere für die Nachfrage einheimischer Familien zu schaffen. Zu einem späteren Zeitpunkt soll in zentraler Lage zwischen Ortskern und Bahnhof, direkt angebunden an wichtige soziale Einrichtungen der Kinderbetreuung im Bereich des Bühlackers bedarfsgerecht Wohnraum auch im Geschosswohnungsbau geschaffen werden.

Folgende Ausführungen begründen die Inanspruchnahme des neuen Baugebietes „Dorfanger“ zu Siedlungszwecken.

Einstufung Zentrales Orte-System

Gemäß dem Ziel 1 des Abschnitts A II Zentrale Orte des Regionalplans Region München liegt Türkenfeld im Verdichtungsraum und ist als Grundzentrum eingestuft. Diese Lage der Gemeinde im Verdichtungsraum und in der Region München erhöht den Bedarf an Wohnflächen. Auf die hohe wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Region München wird verwiesen.

Nach den Bevölkerungsprognosen des Freistaats Bayern wächst die Einwohnerzahl der Region München bis 2039 stärker als im Landesdurchschnitt an (um knapp 250.000 Einwohner).

Strukturdaten der Gemeinde

Bevölkerungsentwicklung

Der Bedarf an Wohnbauflächen in der Gemeinde Türkenfeld steigt stetig insbesondere aufgrund der wachsenden Bevölkerungszahl in der Region und im Landkreis. Die Lage der Gemeinde innerhalb der Region München und ihre Anbindung an den schienengebundenen Nahverkehr machen das Gemeindegebiet und insbesondere den Hauptort zu einem attraktiven Wohnort. Die folgende Tabelle stellt die bisherige Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde dar.

Jahr	Bevölkerung zum 31.12	% Wachstumsrate 2010 - 2020	Bevölkerungsprognose 2033* basiert auf Vorausberechnungen des Landesamtes für Statistik	
			Gemeinde Türkenfeld	
201	3.669	Türkenfeld	2033	3.73
201	3.602			
201	3.669			
201	3.687			
201	3.725			
201	3.780	Landkr. FFB		
201	3.781			
201	3.762			
201	3.720			
201	3.689	Region M		
202	3.710			

Abb. 9 Bevölkerungsentwicklung und -prognose für die Gemeinde Türkenfeld und den Landkreis, Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

Die Gemeinde Türkenfeld weist u.a. aufgrund geringer Baulandbereitstellung in den letzten 10 Jahren eine auffallende niedrige Wachstumsrate auf. Hier besteht ein gewisser Nachholbedarf. Der Bedarf an Wohnraum ist zunehmend auch in den ländlichen Räumen um die Metropolregion München größer geworden.

Haushaltsgröße

In der Gemeinde Türkenfeld steigt entsprechend dem deutschlandweiten Trend die Wohnfläche je Einwohner, während die Wohnungsbelegung seit Jahren beinahe kontinuierlich abnimmt. Zurückzuführen ist dies u.a. auf steigende Raumansprüche der Bevölkerung und die Zunahme von Ein-Personen-Haushalten. So nahm auch in der Gemeinde Türkenfeld innerhalb der letzten zehn Jahre (2010-2020) die durchschnittliche Wohnungsflächenausstattung von 43 m² auf 50 m² zu. Innerhalb des gleichen Zeitraums sank die durchschnittliche Wohnungsbelegung je Wohnung von 2,42 Personen auf 2,20 Personen. Die Effekte des demographischen Wandels spiegeln sich auch in einem steigenden Wohnflächenbedarf pro Einwohner und einer sinkenden Wohnungsbelegung wider.

Wirtschaftliche Entwicklung

Mit 161 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort je 1.000 Einwohner weist die Gemeinde Türkenfeld 2020 eine geringere Arbeitsplatzdichte auf als der Durchschnitt im Landkreis Fürstentumbruck (*241 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten je 1.000 Einwohner). Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort Türkenfeld ist aber im Zeitraum 2010 – 2020 von 385 auf 597 sozialversicherungspflichtig Beschäftigt angestiegen. Zudem lässt auch die Zunahme der Einpendler in den letzten zehn Jahren von 281 (2010) auf 395 Personen (2020) feststellen.

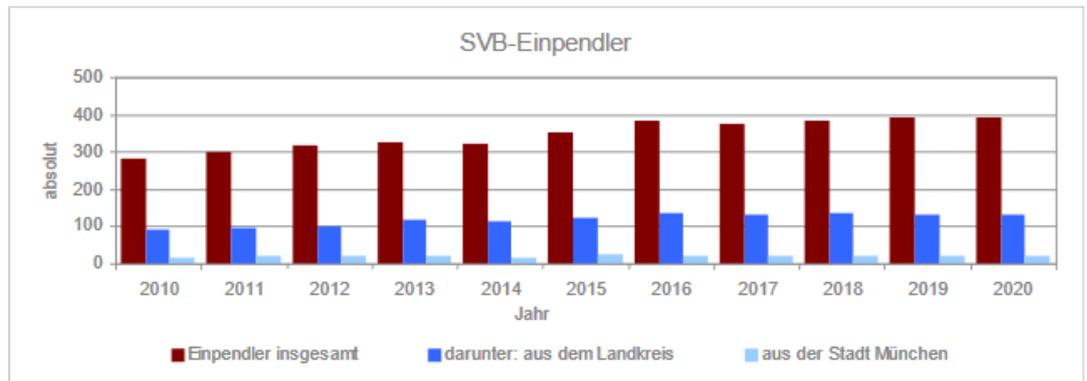


Abb. 10 Einpendler Gemeinde Türkenfeld (Bayerisches Landesamt für Statistik i.V.m. Kreis- und Gemeindedaten 2020 des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum)

Aber auch die Zahl der Auspendler hat in den letzten zehn Jahren von 1.201 (2010) auf 1.383 (2020) zugenommen.

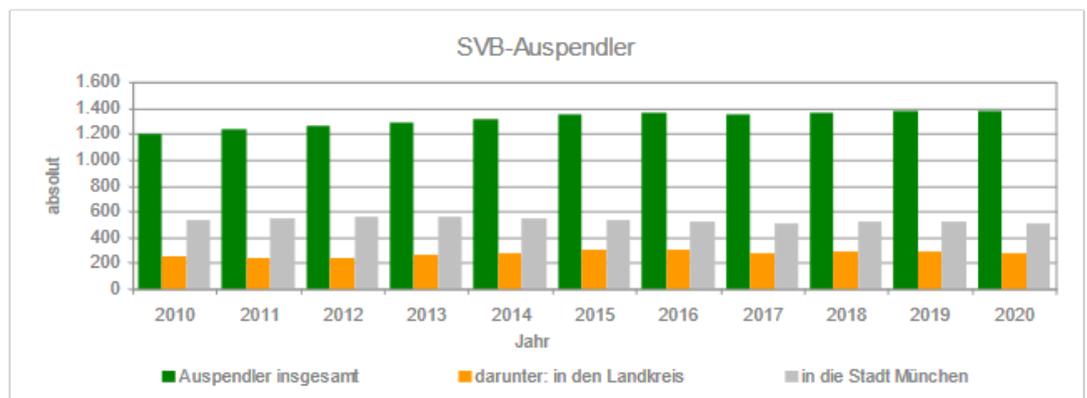


Abb. 11 Auspendler Gemeinde Türkenfeld (Bayerisches Landesamt für Statistik i.V.m. Kreis- und Gemeindedaten 2020 des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum)

Verkehrsanbindung:

Die Kreisstraße FFB5, die im Osten des Gemeindegebiets bis zum Hauptort verläuft, bindet die Gemeinde an die B471 und damit an die Stadt Fürstenfeldbruck an. Vom Süden Türkenfelds her mündet die Kreisstraße FFB3 in den Hauptort und schließt das Gemeindegebiet über die LL 1 an die Autobahn A 96 an. Über diese besteht eine direkte Verbindung zur Landeshauptstadt München.

Die Gemeinde Türkenfeld ist über die S-Bahnlinie S4 an das Münchner Nahverkehrsnetz angeschlossen. Des Weiteren bestehen Buslinien zur Verbindung der einzelnen Ortsteile sowie in den überregionalen Raum.

Flächenpotenziale in der Gemeinde

Die Gemeinde Türkenfeld hat bereits im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ein Potentialflächenkataster erarbeitet, um zu erfassen, wieviel nicht umgesetztes Baurecht in den unterschiedlichen Bereichen der Gemeinde besteht. Hierbei wurde unterschieden in Baurecht nach Bebauungsplan und Baurecht nach § 34 BauGB. Es wurden zudem nicht entwickelte Flächendarstellungen des bisher-

gen Flächennutzungsplanes erfasst. Die erstmals 2015 erhobenen Flächenpotenziale wurden 2019 zur Endfertigung des Flächennutzungsplanes aktualisiert. Die Aktivierung des ermittelten Nachverdichtungspotenzials und die bedarfsgerechte Überprüfung von bereits im FNP ausgewiesenen Bauflächen war ein wichtiges Thema der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes in Türkenfeld und seiner bedarfsgerechten Neuausweisung.

Im Dezember 2022 hat die Gemeinde Türkenfeld im Zuge ihres Flächen-Monitorings eine weitere Aktualisierung ihrer Flächenpotenziale durchgeführt.

Die Erhebung mit Stand Dezember 2022 ermittelt insgesamt ein Flächenpotenzial von 23,2 ha. 18% des erhobenen Flächenpotenzials verfügt bereits über Baurecht nach § 30 BauGB, 9% über Baurecht nach § 34 BauGB und bei 73% des Potenzials handelt es sich um Entwicklungsflächen gemäß Flächennutzungsplan, für die noch kein Baurecht besteht.

Das ermittelte **Flächenpotenzial von 6,4 ha mit Baurecht (§ 30 / 34 BauGB)** verteilt sich auf die unterschiedlichen Nutzungsarten wie folgt:

- Wohnen 4,7 ha
- Mischnutzung 1,3 ha
- Gewerbe 0,4 ha.

Die Aktivierung des ermittelten Entwicklungspotenzials mit Baurecht war bereits ein wichtiges Thema der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes in Türkenfeld. Seit 2019 konnte für ca. 10 Bauvorhaben Entwicklungspotenzial mit Baurecht mobilisiert werden. Bei der Mehrzahl der derzeit nicht mobilisierbaren Flächenpotenziale standen und stehen private Nutzungsabsichten bzw. Eigentumsverhältnisse im Vordergrund. Betrachtet man die Mobilisierungshemmnisse von Flächen mit Baurecht genauer, stellt man fest, dass die Flächen vielen Grundstückseigentümern als langfristige Kapitalanlage dienen und damit einer Bevorratung für die eigenen Nachkommen dient. Einige wollen langfristig auf eine Bebauung verzichten und ihre Flächen als Freiflächen sichern. Anderen wiederum ist das derzeitige vorhandene Baurecht noch zu gering, sie warten noch ab.

Der Wohnungsmarkt in der Gemeinde Türkenfeld steht auf Grund des allgemeinen Zuzugs 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 eine existenzielle Notlage dar. Die Gemeinde sieht es als ihre Aufgabe an, in Zeiten angespannter Wohnungsmärkte einen Beitrag zur Lösung dieses sozialen Problems zu leisten.

Der Umfang bzw. die Verfügbarkeit der Flächenpotenziale mit Baurecht reicht für den hohen Siedlungsdruck, der in Türkenfeld und in der gesamten Region herrscht, nicht aus, weshalb die Gemeinde Türkenfeld **nun neues Baurecht durch den Bebauungsplan Dorfanger** schafft.

Der Flächenbedarf der Gemeinde Türkenfeld ergibt sich aus künftig anzunehmenden Einwohner- und Arbeitsplatzentwicklungen (Siedlungsleitbild, FNP) und dem prognostizierten Wanderungsgeschehen (Vergleichsprognose STALA, Bertelsmann).

Szenarien der Einwohnerentwicklung bis 2041

- **Szenario 1:** +270 EW (0,35 % p.a.) „...weiter wächst wie bisher (letzte 10 Jahre)...“
- **Szenario 2:** +820 EW (1,0 % p.a.) „...organisch weiter wächst (FNP-Ziel)...“
- **Szenario 3:** -3 EW (-0,004 % p.a.) „...schrumpft, wie vom LfStat bis 2033 prognostiziert...“
- **Szenario 4:** +190 EW (0,25 % p.a.) „...sich konsolidiert wie im prognostizierten Landkreisdurchschnitt...“

Abb. 12 Szenarien der Einwohnerentwicklung bis 2041

Die Einwohnerzahl der Gemeinde Türkenfelds wird weiter wachsen. Je nach Entwicklungsszenario liegt ihr Einwohnerwachstum im Bereich von 190 bis 820 zusätzliche Einwohner bis 2041.

Hieraus ergibt sich ein künftiger Flächenbedarf, dem die bestehenden und verfügbaren Flächenpotenziale gegenübergestellt werden. Daraus ist ableitbar, dass die Schaffung von neuem Baurecht durch den Bebauungsplan Dorfanger, der eine Fläche von ca. 1,32 ha umfasst und Baurecht für ca. 70 - 75 Wohneinheiten unterschiedlicher Wohntypologien (Doppelhäuser und Geschosswohnungsbau) schafft, einer bedarfsgerechten Entwicklung entspricht.

3.7 Auslegungsfrist

Der Entwurf des Bauleitplanes mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wird für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt.¹

4. Städtebauliches Konzept

Die Entwicklung der innerörtlichen Flächen ist langfristig so geplant, wie sie im Flächennutzungsplan bereits dargestellt sind.

Das übergeordnete Grobkonzept sieht eine verkehrliche Anbindung an das bestehende Straßennetz sowohl nach Süden (Aresinger Straße) als auch nach Norden (Schulstraße) vor. Die Verfügbarkeit der an das Plangebiet angrenzenden Flächen im Nordosten und Südwesten sind jedoch momentan noch nicht gegeben, es kann derzeit lediglich der mittlere Bereich entwickelt werden.

¹ Nach aktuellem Kenntnisstand liegen keine wichtigen Gründe für eine längere Auslegungsdauer bei der Beteiligung der Öffentlichkeit vor. Das Planvorhaben beinhaltet voraussichtlich keine ungewöhnliche große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfänglichen Unterlagen und keine anderen komplexen Sachverhalte, die eine verlängerte Auslegung notwendig machen würden. Auch von Seiten der Öffentlichkeit sind derzeit noch keine Stellungnahmen bekannt, welche die Wahl einer längeren Auslegungsfrist erforderlich machen könnten.

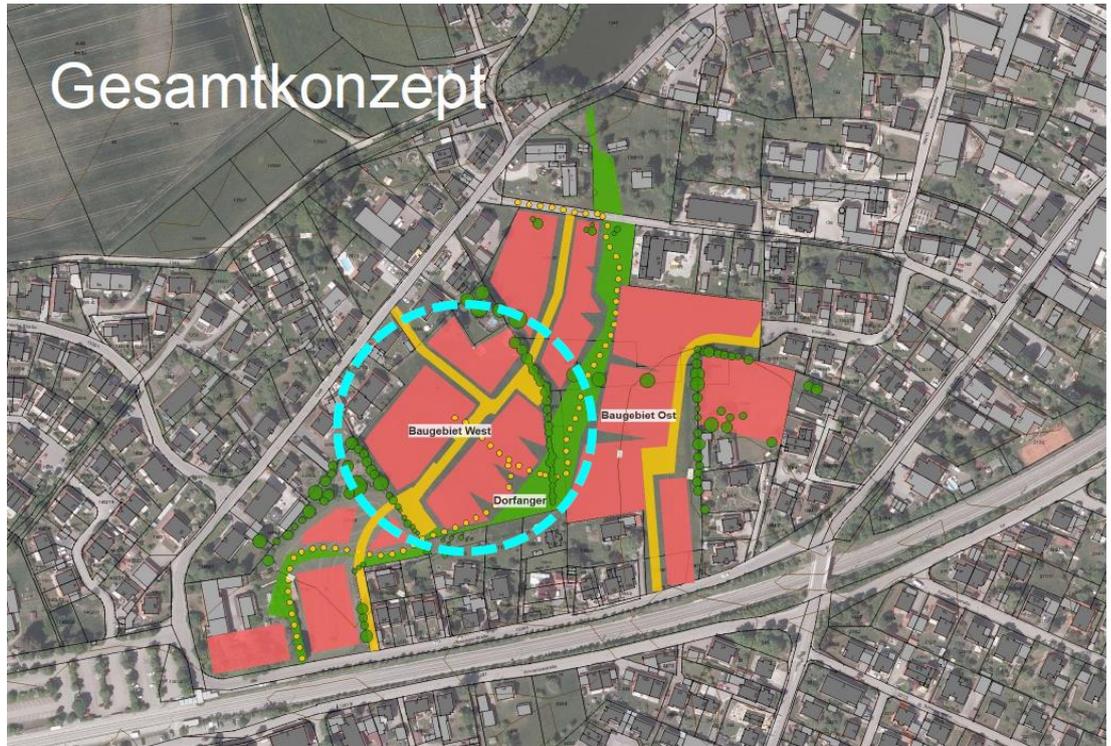


Abb. 13 Grobkonzept gesamt; o.M.

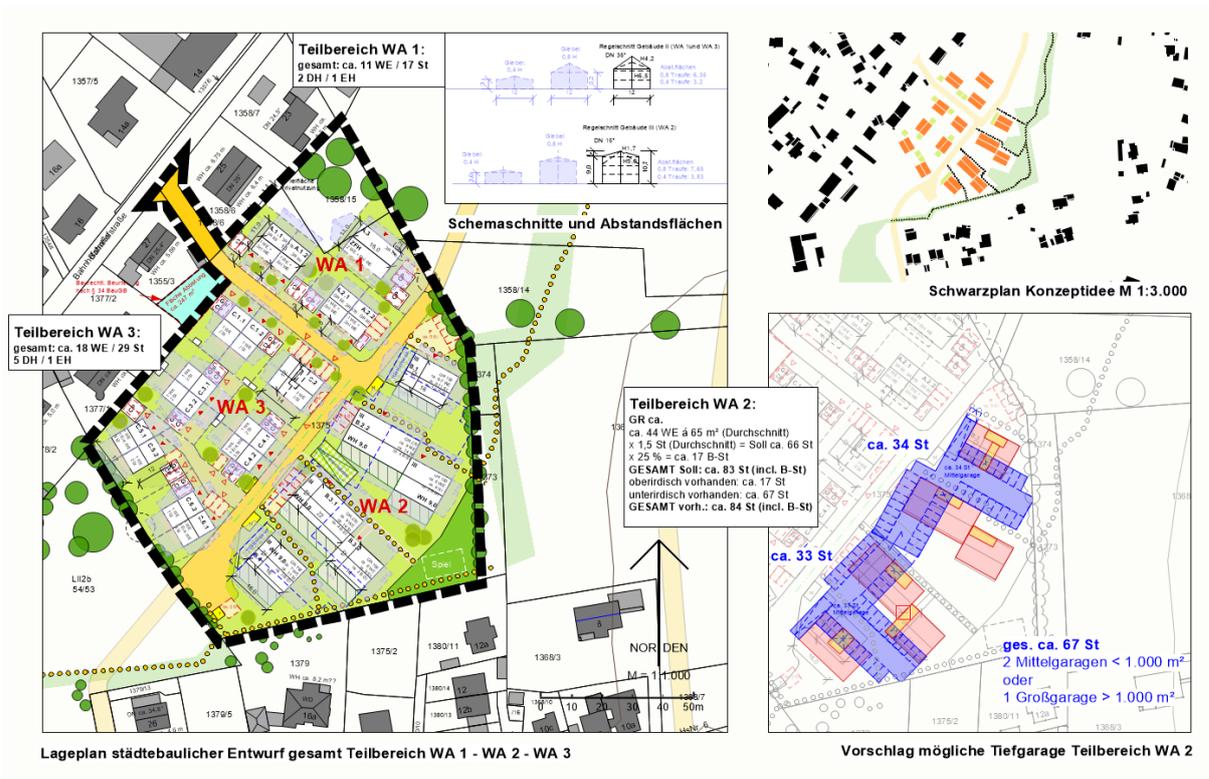


Abb. 14 Städtebaulicher Entwurf mit Anordnungsvorschlag Tiefgarage bei Geschosswohnungsbau im Teilbereich B/WA 2 sowie Schwarzplan; Plandarstellung: PV; Stand: 09/2023

Über eine neue Stichstraße, die das Quartier an die Bahnhofstraße anbindet, sowie die Erstellung einer neuen Erschließungsstraße von Südwest nach Nordost, werden

3 Teilbereiche angebunden und erschlossen. Die langfristig geplante Durchwegung von der Aresinger Straße bis zur nördlich gelegenen Schulstraße kann aktuell noch nicht umgesetzt werden, da die Grundstücke nicht verfügbar sind. Es soll jedoch sichergestellt werden, dass die aktuelle Planung künftige Planungen im Sinne der Darstellung des Flächennutzungsplans nicht behindern. Mit der Lage der neuen Erschließungsstraße ist daher gewährleistet, dass sowohl im Südwesten als auch im Nordosten eine Verlängerung der Straße und damit die Erweiterung des Wohngebiets erfolgen kann.

Für die aktuelle Situation ist es erforderlich eine Wendemöglichkeit für größere Fahrzeuge (z.B. Müllfahrzeuge und Feuerwehr) im Quartier auf den öffentlichen Verkehrsflächen zu schaffen. Diese wird am südwestlichen Ende in Form eines Wendehammers vorgesehen.

Der Entwurf teilt das Quartier in 3 Teilbereiche (WA 1, WA 2 und WA 3). Er sieht im nordwestlichen Bereich im Anschluss zur bestehenden kleinteiligen Wohnbebauung an der Bahnhofstraße eine den Bestandsmaßstab berücksichtigende kleinteilige Bebauung vor (Teilbereiche WA 1 und WA 3), die je nach Bedarf als Doppelhaus- oder Einzelhausbebauung ausgeführt werden kann. Im städtebaulichen Entwurf wird in diesen Bereichen zunächst von einem höheren Bedarf an Doppelhäusern ausgegangen. Im Teilbereich WA 2 werden 4 größere Baukörper vorgesehen. Jeweils 2 Baukörper sind parallel zueinander. Der längere Baukörper wird aufgeteilt und durch eine Verschiebung der beiden Baukörperteile zueinander aufgelockert. Jeweils 2 parallele Baukörper drehen sich von den beiden anderen parallelen Baukörpern leicht weg und brechen dadurch die strenge Orthogonalität auf.



Abb. 15 Perspektive von Südosten



Abb. 16 Perspektive von Südwesten

Die Höhenentwicklung sieht für die kleinteilige Bebauung in WA 1 und WA 3 zwei Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss bis zu einer Wandhöhe von max. 6,50 m vor, was für die vorgesehene Typologie (überwiegend Doppelhausbebauung bzw. kurze Geschosswohnungsbauten) eine probate Gebäudeform darstellt.

Eine Höherstaffelung findet jedoch dann in Richtung WA 2 statt: Hier soll durchgehend Geschosswohnungsbau in längeren und höheren Baukörpern entstehen: Es wird hier in Abhängigkeit von der Einhaltung der Abstandsflächen nach der gemeindlichen Satzung eine bis zu 3-geschossige Bauweise bis zu einer Wandhöhe von max. 9,0 m ermöglicht. Die 3-geschossige Bauweise (bis zu 3 Vollgeschossen) ist für einen Geschosswohnungsbau mit erhöhten Anforderungen an Barrierefreiheit, Kompaktheit, geringer Flächenverbrauch und wirtschaftlicher Erschließung sehr gut darstellbar.

Durch eine maximale Firsthöhe in allen Teilbereichen wird sichergestellt, dass die Gesamtgebäudehöhe nicht durch zu hohe Firste den vorgegebenen Maßstab überschreitet.

Die Parkierung für die Bereich WA 1 und WA 3 soll auf Grund der Haustypologie oberirdisch erfolgen. Die Parkierung für den Bereich WA 2 erfolgt überwiegend unterirdisch in einer Tiefgarage. Falls die Wohngebäude in Bauabschnitten errichtet werden sollten, wäre es möglich z.B. die Gebäude 4.1 und 4.2 incl. erforderlicher Tiefgarage zu einem früheren Zeitpunkt zu erstellen als die Gebäude 4.3 und 4.4. Möglich ist jedoch auch die gemeinsame Errichtung, wobei die Tiefgarage dann voraussichtlich zu einer Großgarage mit den entsprechend zu berücksichtigenden Anforderungen wird (getrennte Zu- und Ausfahrt, Lüftung, etc.). Besucherstellplätze werden am nördlichen und südlichen Ende sowie als Senkrechtparker entlang der neuen Erschließungsstraße ermöglicht.

Die Anordnung der Gebäude ist überwiegend mit der Firstrichtung von Nordwesten nach Südosten, wodurch sich von der Straße aus Blickrichtungen nahezu strahlenförmig in die Grünbereiche hinein bis zum südöstlich gelegenen Spielplatz eröffnen.

Im Teilbereich WA 3 wird im Bereich der mittleren Gebäude davon abgewichen, um eine Hofsituation mit den vorgesehenen 6 Gebäude zu schaffen: 6 Gebäude gruppieren sich um einen privaten Grün- bzw. Erschließungsbereich. Die beiden westlichen Baukörper in WA 3 werden etwas mehr nach Süden gedreht (parallel zur südwestlichen Grundstücksgrenze), so dass sich die Hofsituation zur Erschließungsstraße öffnet und die Zufahrtsmöglichkeit erleichtert wird.

Um den Flächenverbrauch beim angedachten Geschosswohnungsbau in WA 2 zu minimieren, gleichzeitig den dringend benötigten Wohnraum mit einem abwechslungsreichen Wohnungsmix schaffen zu können, sind in WA 2 Baukörper mit höheren Wandhöhen zulässig als in WA 1 und WA 3, wo es Ziel der Gemeinde ist überwiegend klassische Doppelhausbebauung zu ermöglichen und die damit etwas niedrigere Bebauung auf der Südseite der Bestandsbebauung anzuordnen. Die bis zu 3 Geschossen zulässige Bebauung mit Wandhöhe 9 m in WA 2 hingegen ist nördlich der Bestandsbebauung angeordnet, wo sie zu wenig keiner Beeinträchtigung hinsichtlich Belichtung und Besonnung führt.

In WA 2 kann in wirtschaftlicher Bauweise (Stapelung von Grundrissen, barrierefreie Ausführung, energieeffizientes A/V-Verhältnis, etc.) eine Wohnanlage mit ca. 40 – 45 Wohnungen errichtet werden (Wohnungsmix 1– bis 5-Zimmer-Wohnungen). Die Ortsmitte ist prädestiniert dafür in etwas dichter Bauweise die dringend benötigten Wohnungen zu schaffen, die auch in der Nähe eines öffentlichen Freibereichs liegen.

Das Bebauungskonzept verfolgt folgende städtebauliche Ziele:

- Schaffung eines ruhigen, qualitativ hochwertigen Wohnquartiers mit einem vielfältigen Wohnungsangebot (Familienwohnen in Doppelhäusern und kurzen Geschosswohnungsbauten, Mehrgenerationenwohnen in barrierefreien Geschosswohnungsbauten)
- flächensparende Grundstücksgrößen für die kleinteiligen Doppelhaus-/Einzelhausbebauung in Teilbereich WA 1 und WA 3: von ca. 270 m² bis 630 m²
- großes Grundstück (ca. 1.285 m²) mit 4 größeren Baufeldern zur Schaffung von flächensparenden Geschosswohnungsbauten in WA 2
- attraktive Privatgärten mit freier Gartengestaltung für jedes Wohngebäude in Teilbereich WA 1 und WA 3
- große zusammenhängende halböffentliche und öffentliche Grünflächen in Teilbereich WA 2; Zuordnung privater Gärten für Erdgeschosswohnungen in WA 2
- Sicherung von bestehenden zusammenhängenden Grünflächen (private Grünfläche in Teilbereich A/WA 1); Sicherstellen einer künftigen Grünverbindung nach Nordosten bzw. Südwesten
- flächenökonomische, oberirdische Anordnung des ruhenden Verkehrs in Teilbereich WA 1 und WA 3; Ermöglichung einer unterirdischen Parkierung für die Geschosswohnungsbauten/Einzelhäuser in Teilbereich WA 2
- Schaffung einer neuen Verkehrserschließung mit Wendehammer als Aufweitung für den Dorfanger unter Berücksichtigung einer möglichst flächensparenden Anordnung
- neue Erschließungsstraße
- Herstellung eines wohnortnahen öffentlichen Kinderspielplatzes, der von allen Bewohner:innen fußläufig gut erreichbar ist

- kompakte Anordnung der Baukörper
- Erstellen neuer hochwertiger öffentlicher Grünstrukturen z.B. im Süden im Bereich des Kinderspielplatzes

5. Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Lediglich die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 wie Beherbergungsbetriebe, nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, sind ausgeschlossen, da sich hierfür geeignetere Standorte im Gemeindegebiet anbieten.

Damit möchte die Gemeinde in der Ortsmitte ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet schaffen. Es sind in den Teilbereichen WA 1 und WA 3 kleinere Bauräume vorgesehen, die sich sowohl für eine Einzel- als auch Doppelhausbebauung eignen und entsprechend festgesetzt werden. Im Teilbereich WA 3 werden große zusammenhängende Bauräume festgesetzt, die Geschosswohnungsbau ermöglichen. Die Anzahl der Wohneinheiten ist nicht festgesetzt.

Die notwendigen Stellplätze nach Stellplatzsatzung (2 Stellplätze pro Wohneinheit ab 80 m² Wohnfläche) werden in WA 1 und WA 3 oberirdisch vorgesehen, in WA 2 ist zusätzlich zu oberirdischen offenen Stellplätzen für den dort vorgesehenen Geschosswohnungsbau die Anordnung einer Tiefgarage zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Hauptbauräume über die Festsetzung einer Grundfläche geregelt:

Für die Bauräume in Teilbereich WA 1 werden 176 m² Grundfläche festgesetzt, für die Bauräume in Teilbereich WA 3 werden 168 m² Grundfläche festgesetzt. Die GRZ 1 (Hauptbaukörper [ohne Terrassen/Balkone](#)) liegt damit je vorgeschlagenem Einzelgrundstück bei ca. 0,27 – 0,30. Über die jeweiligen Teilbereiche gesamt gerechnet liegt diese bei:

WA 1: 0,28 gesamt, WA 2: 0,27 gesamt, [WA 3: 0,26 gesamt](#)

Für die Bauräume in Teilbereich WA 2 werden je nach Größenausdehnung und Anordnung Bauraum unterschiedliche Grundflächen von 192 m² bis 450 m² festgesetzt.

Für Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen darüber hinaus wird eine zusätzliche Grundfläche von 20 % der zulässigen Grundfläche festgesetzt.

[Das bedeutet für die GRZ 1 incl. Terrassen/Balkone \(„TB“\) folgende Werte:](#)

[WA 1: 0,34 gesamt, WA 2: 0,32 gesamt, WA 3: 0,32 gesamt](#)

[\(siehe hierzu auch Flächenbilanz Kapitel 5.12\).](#)

Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 [Nr. 1 bis 2](#) BauNVO genannten Anlagen darüber hinaus bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden. Bei Anordnung einer Tiefgarage kann nach § 19 Abs. 4 [Nr. 3](#) BauNVO die Grundfläche bis zu einer GRZ von max. 0,8 durch die unterbauten

Bauteile überschritten werden. Oberirdisch sind jedoch – wie in WA 1 und WA 3 als Gesamtversiegelung 0,6 einzuhalten.

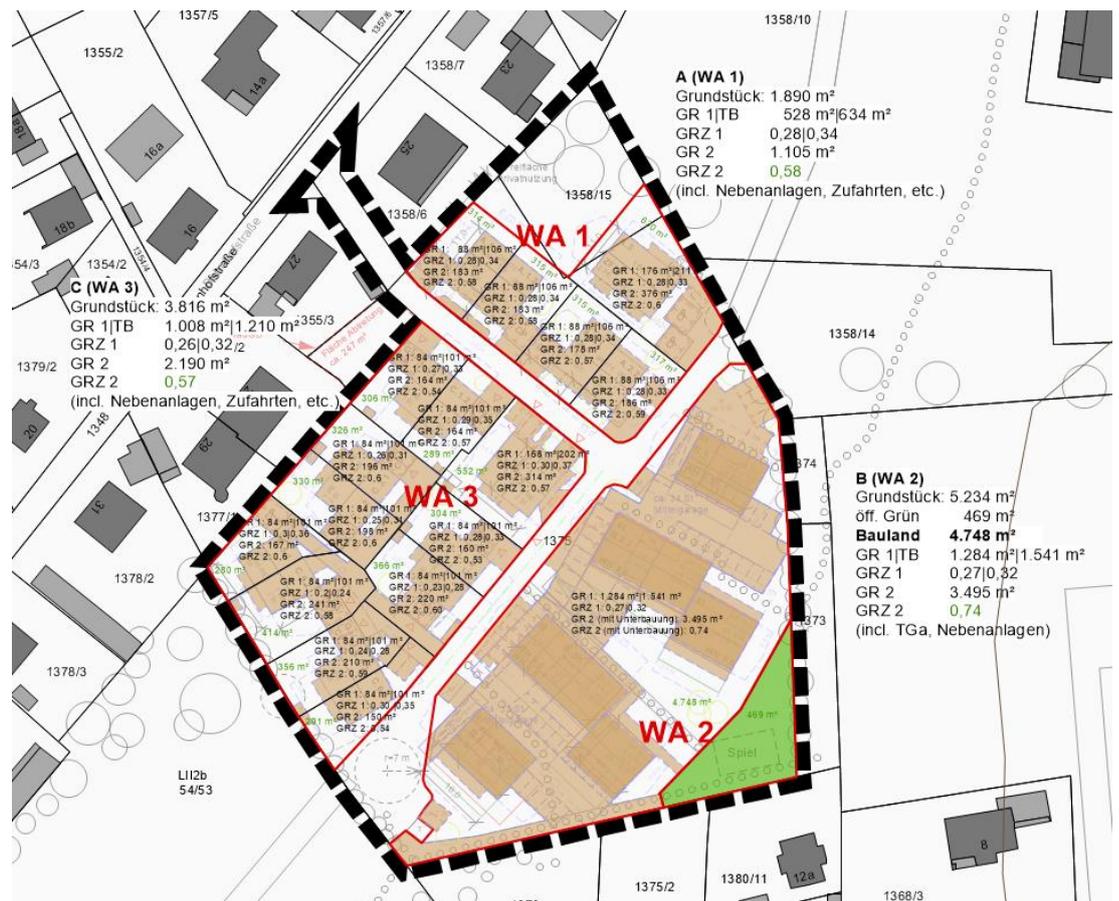


Abb. 17 Überprüfung GR1 und GR 2 mit vorgeschlagenen Grundstücksaufteilungen; Plandarstellung: PV
braun: GR 2; schwarze Linien: vorgeschlagene Grundstücksaufteilungen; grün: Grundstücksgrößen; Stand: 09/2023

Das Gelände steigt von Nordosten nach Südwesten von ca. 598,5 m üNN bis ca. 599,2 m üNN um ca. 70 cm leicht an. Um die Topografie aufzunehmen, werden ~~mit der neuen Erschließungsstraße~~ für die einzelnen Baufenster untere Höhenbezugspunkte festgesetzt. Diese orientieren sich an der Höhenlage der neuen Erschließungsstraße sowie die damit verbundene Anbindung an den Regenwasserkanal.

Die Wandhöhe der Hauptgebäude wird gemessen vom ~~nächstgelegenen~~ festgesetzten Höhenbezugspunkt (~~OK-Straße~~) bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bei geneigten Dächern bzw. bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern. ~~Die Wandhöhe bei Doppelhäusern ist zwingend einzuhalten, um die Profilgleichheit zu gewährleisten.~~

Der Erdgeschoss-Fertigfußboden darf max. 0,5 m über dem Höhenbezugspunkt liegen.

Aufschüttungen sind ~~im hausnahen Bereich max. bis zur Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden~~ max. bis zum Höhenbezugspunkt zulässig. Abgrabungen über das bisher bestehende Gelände sind nicht zulässig. Stützmauern sind bis zu 0,5 m über der tatsächlichen Geländeoberfläche zulässig. ~~Stützmauern zur öffentlichen Erschließungsfläche sowie zur öffentlichen Grünfläche sind unzulässig.~~ Um den ländlichen

Charakter des Quartiers zu gewährleisten, dürfen Stützmauern nur in Natursteinmaterialien ausgebildet werden. Das Gelände muss an den äußeren Grenzen des jeweiligen Baugebietes an die bisher bestehenden Geländehöhen anschließen. Das Gelände muss an den äußeren Grenzen des jeweiligen Baugrundstücks an die Höhen der öffentlichen Erschließungsfläche angeglichen werden.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. In WA 1 und WA 3 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig, in WA 2 sind nur Einzelhäuser zulässig.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Außentreppen, Vordächer, Balkone, in der Tiefe um bis zu 1,5 m, durch Terrassen um bis zu 3 m überschritten werden. Zur Grundstücksgrenze ist ein Mindestabstand von 2 m einzuhalten. Dies gilt nicht für die gemeinsame Grundstücksgrenze bei Doppelhäusern. Die zulässige Gesamtgrundflächenzahl ist dabei zu beachten.

Es gilt die Abstandsflächensatzung der Gemeinde in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Je nach Grundstücksaufteilung in WA 1 ist davon auszugehen, dass die Abstandsflächen der Gebäude auf Parzelle 1 und Parzelle 3 vom Eigentümer der privaten Grünfläche zu übernehmen sind.

5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen/Carports sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die Grundfläche für Garagen und Carports darf je Baufenster max. eine Größe von 36 m² betragen. Die Fläche für die Einzelgarage/-carport auf Parzelle 2 darf max. 18 m² betragen

Anstelle von Garagen/Carports sind auch offene Stellplätze und Nebenanlagen – wie z.B. Fahrradschuppen - zulässig. Garagen müssen mind. einen Abstand von 5 m (Stauraum) zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen. Carports (mindestens zwei-seitig offene Konstruktion) müssen mind. einen Abstand von 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen. Der Abstand gilt nicht zum Privatweg (Fläche mit Geh-/Fahr-/Leitungsrecht) in WA 3., der in WA 3 zur Erschließung der Hinterlieger und deren Parkierung erforderlich wird.

Tiefgaragen und deren Rampen sind im WA 2 innerhalb des Baulandes sowie außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Tiefgaragenrampen müssen eingehaust werden. Die Wandhöhe beträgt max. 3,0 m gemessen von dem nächstgelegenen festgesetzten Höhenpunkt im Straßenbereich. An der Grundstücksgrenze ist der oberirdische Gebäudeteil der Tiefgaragenrampe bis zu einer Länge von max. 13 m zulässig, wenn die Einhausung nur bis zu einer Länge von 9 m an der Grundstücksgrenze eine Wandhöhe von max. 3 m hat, im Übrigen nur eine Wandhöhe von max. 1,3 m.

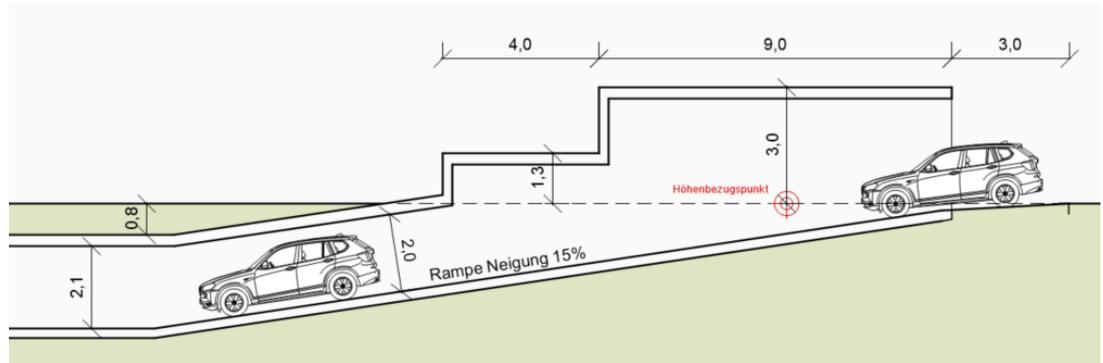


Abb. 18 Schemazeichnung grenztändige Tiefgaragenrampe L=9,0 m / 4,0 m; o.M.

Durch die mögliche Aufteilung in 2 (oder mehr) Bauabschnitte werden mindestens – in Abhängigkeit vom Stellplatzschlüssel der Gemeinde - 2 Tiefgaragen erforderlich, die auch unabhängig voneinander funktionieren sollen. Wenn die unterirdische Parkierung als eine Tiefgarage errichtet wird, wird sie auf Grund der erforderlichen Anzahl der Stellplätze zu einer Großgarage (> 1.000 m²), welche eine getrennte Zu- und Abfahrt benötigt. Diese müssen nicht gegenüberliegen (wie dargestellt), sondern können auch nebeneinander angeordnet werden, wenn die Platzverhältnisse es erlauben. Möglich wäre aber z.B. auch:

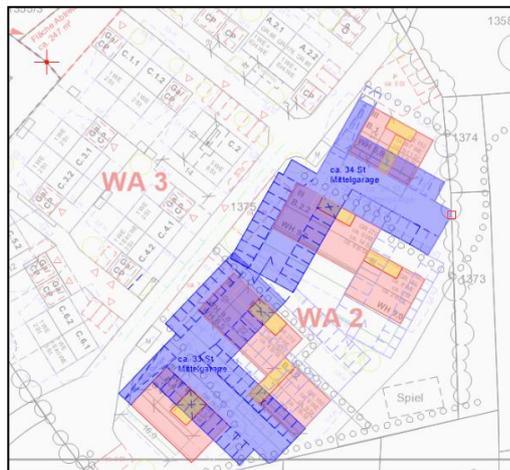


Abb. 19 Schemazeichnung grenztändige Tiefgaragenrampe L=9,0 m / 4,0 m; o.M.

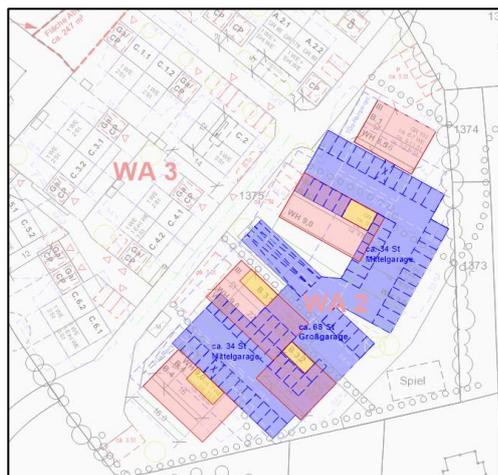


Abb. 20 Schemazeichnung Großgarage mit gemeinsamer Rampe in der Mitte; o.M.

Eine Festsetzung der TGA-Zufahrten ist daher weiterhin nicht vorgesehen. Die Anordnung der TGA-Zufahrten bei Errichtung einer gemeinsamen Tiefgarage ist im nordöstlichen Bereich zu bevorzugen, um so wenig Verkehr wie möglich in den südwestlichen Teil des Plangebiets zu leiten.

Die Gemeinde möchte an dieser Stelle des Ortsgebiets eine große Anzahl an kostengünstigem Wohnungsbau ermöglichen. Gleichzeitig soll die Flexibilität innerhalb des Teilbereichs WA 2 erhalten werden, so dass das Bauvorhaben auch in mehreren Bauabschnitten, u.U. auch mit mehreren Investor:innen erstellt werden kann. Eine genaue Festsetzung der Tiefgaragenzufahrten ist daher nicht im Sinne der Gemeinde, da einzelne Hochbaukonzepte und –konstellationen dabei ausgeschlossen werden.

Offene Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die Straßenbreite folgt den Anforderungen nach RaST 06 für Ortsstraßen. Die Breite von 5,5 m ist danach ausreichend. Die im WA 2 und WA 3 angeordneten Senkrechtparker sind um 1 m vom Straßenrand zurückversetzt, damit in Summe 6,5 m für ausreichendes Rangieren sichergestellt werden kann.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO wie Gartenhäuser, Müllhäuser sind bei Einzel- und Doppelhäuser in WA 1 und WA 3 nur bis zu einer maximalen Grundfläche von insgesamt 10 m² je Baugrundstück und für den Geschosswohnungsbau in WA 2 je Gebäude von max. 20 m² zulässig, wodurch in WA 2 für den höheren Bedarf an Fahrradstellplätzen überdachte Abstellplätze geschaffen werden können. Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden und eine maximale Wandhöhe von 2,7 m gemessen von der Oberfläche Gelände vom nächstgelegenen Höhenbezugspunkt (Straßenoberkante) nicht überschreiten. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl ist zu beachten.

5.5 Bauliche Gestaltung

Für Hauptgebäude sind ausschließlich symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von ~~15° bis 35°~~ von 25° bis 38° (WA 1 und WA 3) sowie 15° bis 38° (WA 2) zulässig.

Die maximal zulässige Dachneigung beträgt 38°, um die maximale Firsthöhe 10,70 m in allen Baufenstern ausnutzen zu können. Es gelten folgende Einschränkungen:

In WA 1 und WA 3 wird die Dachneigung künftig mit einer Spreizung von 25° - 38° festgesetzt, hier sind städtebaulich und auf Grund der geringeren Wandhöhen steilere Dächer wünschenswert. Durch die Begrenzung der Firsthöhe auf 10,70 m für alle wird ausgeschlossen, dass es insgesamt zu höheren Gebäuden kommt.

Im Teilbereich WA 2 ist für den größeren Geschosswohnungsbau mehr Flexibilität wünschenswert, da auch ein drittes Vollgeschoss errichtet werden kann. Unter Ausnutzung der maximalen Wand- und Firsthöhe sowie der max. Gebäudetiefe von 12 m ist es hier jedoch erforderlich, eine flachere Dachneigung zuzulassen. Daher werden hier Dächer von 15° bis 38° zugelassen.

Die Dachflächen sind mit Dachsteinen oder Ziegeln im Farbton rot, rot-braun oder anthrazit auszuführen. In die Dacheindeckung integrierte Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind hiervon ausgenommen.

Dachaufbauten sind nur bei Satteldächern ab einer Dachneigung von 32° als Gauben (Schleppgauben oder Giebelgauben) zulässig. Dacheinschnitte und Quergiebel sind unzulässig. Davon abweichend sind Dachaufbauten als **Quergiebel außenwandflächenbündige Zwerchgiebel** bei Einzelhäusern zulässig. Sie dürfen die tatsächliche Wandhöhe ~~in WA 1 und WA 3 um max. 1,0 m, in WA 2 um max. 2,1 m~~ überschreiten (siehe auch Abb. Unten links). **Ein Hervortreten des Dachaufbaus aus der Hauptfassade – wie bei „Quergiebeln“ üblich – ist auf Grund der Kleinteiligkeit des Quartiers und um die Ablesbarkeit der Hauptbaukörper sicher zu stellen, nicht erwünscht.**

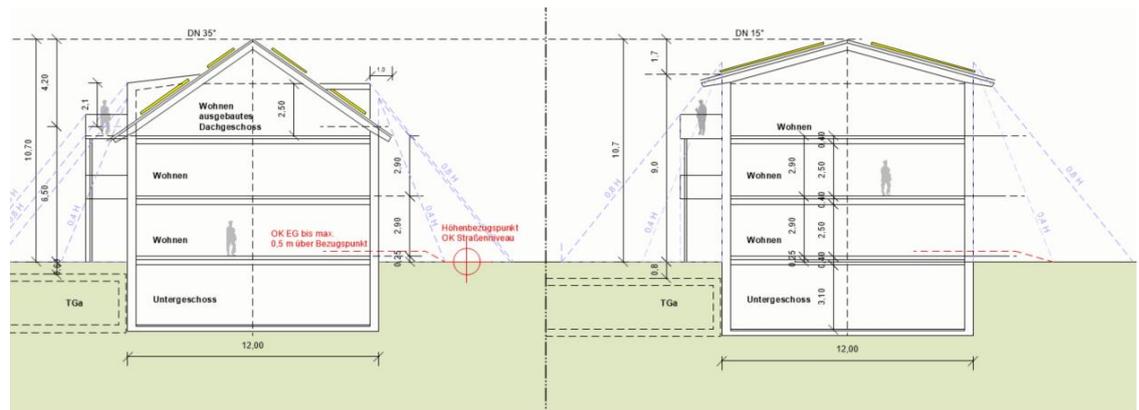


Abb. 21 Vergleich Höhenentwicklung bei 12m tiefen Baukörpern; links: WH=6,5 m, rechts: WH=9,0 m; max. Firsthöhe 10,7 m wird in beiden Fällen eingehalten

Die **höhere-zulässige Überschreitung der festgesetzten Wandhöhe in WA 2** ergibt sich für Gebäude mit einer Dachneigung von 32°, die für Wohnungen im Dachgeschoss einen **Quergiebel Zwerchgiebel** z.B. für den Zugang zum Balkon **an der Längsseite** oder die Anordnung eines Treppenhauses benötigen. **Bei den kurzen Einzelhäusern in WA 1 und WA 2 ist dies nicht erforderlich, da Balkone für Dachgeschosswohnungen bei Bedarf an den Giebelseiten angeordnet werden können, eine Austrittsmöglichkeit an den Längsseiten damit nicht erforderlich wird.**

Es werden darüber hinaus weitere Festsetzungen getroffen zu Dachaufbauten und ihren maximal zulässigen Größen.

Doppelhäuser in WA 1 und WA 3 sind profiligleich ohne Versatz mit zwingend einzuhaltender Wandhöhe und mit gleicher Dacheindeckung auszuführen. Dadurch wird sichergestellt, dass ein Doppelhaus – auch bei unterschiedlichen Eigentümern – eine gestalterische Einheit bildet.

In WA 2 und WA 3 sind Hauptgebäude bis max. 12,0 m Haustiefe zulässig, in WA 1 bis max. 11 m. Die unterschiedlichen Haustiefen ergeben sich aus der räumlichen Situation (Grenzabstände, Abstandsflächen, etc.) sowie wie die Hauptgebäude sinnvoll zueinander angeordnet werden können. Außerdem sollen je Teilbereich die Gebäude möglichst die gleichen Haustiefen haben, um ein einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten. Das Maß der Hauslänge muss größer sein als das der Haustiefe, damit rechteckige Baukörper mit einer eindeutigen Längsseite entstehen.

5.6 Verkehr und Erschließung

5.6.1 Verkehrserschließung

Das Quartier wird mit einer neuen Erschließungsstraße, die an die bestehende Bahnhofstraße anbindet, erschlossen (Breite Straße ca. 5,5 m). Die Straße endet im Südwesten in einem Wendehammer (Aufweitung Dorfanger). Zum Rangieren von mehrachsigen Fahrzeugen kann im Rahmen der Ausführungsplanung in Platzmitte eine überfahrbare Insel vorgesehen werden.

~~Für die Hinterliegergrundstücke in WA 3 erfolgt die verkehrliche und sonstige Erschließung über ein Geh-/Fahr- und Leitungsrecht, welches über Grunddienstbarkeiten zu sichern ist.~~

Auf die Darstellung des Geh-/Fahr-/Leitungsrecht sowie auf die vorgeschlagene Grundstücksteilung in WA 3 wird verzichtet, so dass die künftigen Eigentümer:innen nach den jeweiligen Erfordernissen Grundstückseinteilungen vornehmen und die Zufahrtsbreite individuell ausgestalten können. Die Erschließung der Hinterlieger ist privatrechtlich zu sichern. Die Gesamtversiegelung von 0,6 ist bei der Grundstücksteilung und Anordnung einer privaten Zufahrt in jedem Falle zu berücksichtigen.

Im WA 2 steht das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht **zusätzlich** der Öffentlichkeit zur Verfügung, um die Geh- und Radwegverbindung vom Wendehammer ~~bzw. von der neuen Erschließungsstraße~~ zum öffentlichen Grün mit dem Spielplatz sicher zu stellen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind weniger als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. ~~Die Hinterlieger-Bebauung der Parzellen 6 und 8 5 / WA 3 (Hinterlieger) sind~~ ist ebenfalls jeweils < 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. ~~Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sichern zudem die Zugänglichkeit für die Feuerwehr.~~ Die Zugänglichkeit für die Feuerwehr zu diesen Hinterliegern ist privatrechtlich zu sichern (siehe Erläuterung oben). Weitere besondere Festsetzungen für den **Brandschutz** sind nicht erforderlich. Auf die Vorgaben der BayBO zum baulichen Brandschutz wird in der Satzung hingewiesen.

Brüstungshöhen von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen (zweiter Rettungsweg gem. Art. 31 BayBO) mit mehr als 8 m über Gelände sind aufgrund der festgesetzten Wandhöhen nicht zu erwarten.

Die Personenrettung kann über die Handleitern der örtlichen Feuerwehr erfolgen, ein Hubrettungsfahrzeug ist dafür nicht erforderlich.

Der Wendehammer wird nach Abstimmung mit den Behörden an die in der Stellungnahme genannten Anforderungen für Feuerwehrfahrzeuge ohne Drehleiter vergrößert. Es ist nicht erforderlich einen Gesamtdurchmesser von 18 m vorzusehen, da die Fahrzeuge auch rangieren können. Nach Aussage der Brandschutzstelle der Regierung von Oberbayern ist das Ziel, dass die Fahrzeuge wenden können, auch mit diesem Wendehammer erfüllt. Der Wendehammer reicht daher mit folgender Abmessung (Schemazeichnung):

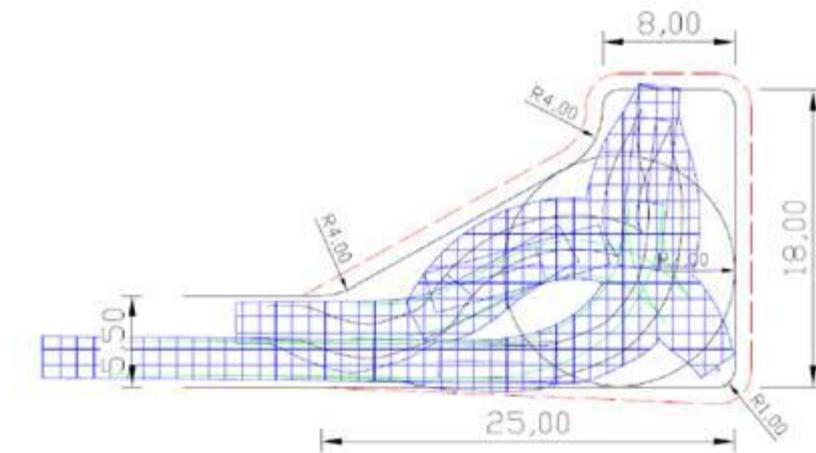


Abb. 22 Schemazeichnung Wendehammer mit Schleppkurven; o.M.

Ein Durchmesser von 21 m ist nicht erforderlich, da sowohl Personenrettung als auch Löschangriff nicht über Hubrettungsfahrzeuge erfolgen müssen. Die sonstigen Angaben zur Ausführung der Fahrbahn (z.B. Tragfähigkeit) werden im Zuge der Ausführung beachtet.

Die empfohlenen Feuerwehr-Bewegungsflächen von 7 x 12 m können im vorliegenden Entwurf umgesetzt werden und werden hinweislich dargestellt.

5.6.2 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

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.

Hinsichtlich Leitungsführung und Dimensionierung (unter Berücksichtigung der Löschwasserversorgung) erfolgt ggf. in nachfolgenden Ingenieurplanungen dem gültigen Regelwerk entsprechend eine Abstimmung mit den Versorgungsträgern. Ein weitergehendes Regelungserfordernis im Rahmen der Bauleitplanung besteht nicht.

5.6.3 Oberflächenwasserbeseitigung

Das **Niederschlagswasserbeseitigungskonzept Entwässerungskonzept** des IB Glatz, Stand 29.08.2023 liegt vor. Zusammenfassend trifft dieses folgende Aussagen:

Gemäß dem Baugrundgutachten der Fa. Crystal Geotechnik vom 10. August 2021 wurde der Grundwasserspiegel sehr nah an der Geländeoberkante vorgefunden. Auf Grund der relativ dichten Bebauung wurde sowohl auf eine oberirdische wie eine unterirdische Versickerung verzichtet.

Stattdessen soll in den Verkehrsflächen ein Regenwasserkanal gebaut werden. Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser wird über Hausanschlüsse, das Regenwasser aus den Straßenflächen wird über Straßensinkkästen gefasst und so in den Kanal eingeleitet. Der Kanal wird im Norden aus dem Baugebiet heraus in die Bahnhofstraße bis hin zum Dorfweiher verlängert. Dort wird das Wasser mit Hilfe einer Sedimentationsanlage vorgereinigt und anschließend in den Weiher eingeleitet.

Der Kanal in der Bahnhofstraße und die Sedimentationsanlage werden so dimensioniert, dass Teile der Bahnhofstraße zu einem späteren Zeitpunkt ebenfalls auf diesem Weg entwässert werden können. Dies soll jedoch erst im Rahmen des Ausbaus der Bahnhofstraße erfolgen.

Jedes Grundstück erhält im Zuge der Erschließung einen Revisionsschacht ca. 1m hinter der Grundstücksgrenze, an die die späteren Eigentümer Ihre private Entwässerung anschließen können.

Die Einleitung des Niederschlagswassers aus dem BG Dorfanger in die Bahnhofstraße und schlussendlich in den Dorfweiher ist mit der Bewilligung vom 21.12.2020 mit einer Menge von 169 l/s wasserrechtlich genehmigt. Der Kanal im öffentlichen Raum wird dementsprechend geplant.



Abb. 23 Spartenplan IB Glatz, Stand 09/2023; o.M.

5.6.4 Energieversorgung, Telekommunikation

Die Stromversorgung in Türkenfeld erfolgt durch die Stadtwerke Fürstenfeldbruck, die Versorgung mit Gas durch die Energie Südbayern GmbH. Das Glasfasernetz ist im

Eigentum der Gemeinde Türkenfeld. Die Versorgung erfolgt über die Deutsche Glasfaser Holding GmbH.

Der Anschluss an die leitungsgebundene Telekommunikations- und Energieversorgungsinfrastruktur erfolgt im Plangebiet über die bestehende Bahnhofstraße, von der aus die neue Erschließungsstraße zum Quartier geplant ist.

5.6.5 Löschwasserversorgung

Die Gemeinde stellt in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit notwendige Löschwasserversorgungsanlagen bereit und muss diese unterhalten (Art. 1 Abs. 2 Satz 2 BayFwG). Die Löschwasserversorgung ist nach den „Technischen Regeln des DVGW“ Arbeitsblätter W 331 und 405 auszubauen. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem „Ermittlungs- und Richtwertverfahren“ zu ermitteln. Sollten neue Hydranten erstellt werden, so sind nach Möglichkeit Oberflurhydranten zu verwenden. Der nächstgelegene Hydrant darf maximal 80 m vom jeweiligen Hauptzugang entfernt sein.

Hydrantennetz: Der Anschluss an das Hydrantennetz ist gewährleistet. Der nächste Hydrant wird unmittelbar vor dem Baugebiet an der Einbindung in das bestehende Trinkwassernetz errichtet. Darüber hinaus sind innerhalb des Baugebietes zwei weitere Hydranten vorgesehen. Die Hydrantenplanung erfolgt durch den Fachplaner. Die Planungen werden zeitnah an die Brandschutzstelle im Landratsamt verschickt.

Folgende Wassermengen am Hydrant bei der Bahnhofstraße 24 wurden bei einer Messung am 04.09.2023 durch die Stadtwerke Fürstenfeldbruck festgestellt:

- Hydrant (Unterflur)
- Messdatum: 04.09.2023
- Durchflussmenge bei ca. 1,5 bar: ca. 69 m³/h
- Offener Durchfluss 85 m³/h

Die Messungen erfolgten im normalen Betrieb (bei nicht parallel erfolgender Entnahme). Die Stadtwerke weisen darauf hin, dass sie als Trinkwasserversorger nicht für die Löschwasserbereitstellung verantwortlich sind und das Trinkwassernetz nur für Löschwasserentnahmen zur Verfügung gestellt wird ohne bestimmte Entnahmemengen zu gewährleisten. Aussagen über gesicherte Löschwassermengen können von den Stadtwerken dazu nicht getroffen werden.

Da für Tiefgaragen mindestens 1.600 l/min bzw. 96 m³/h vorzuhalten sind, wird die Gemeinde bei der Umsetzung des Quartiers für die Anpassung des Drucks Sorge im Bereich der Hydranten tragen (z.B. Löschwassertank im Bereich des Wendehammers Südwest; dieser wird hinweislich im Plan dargestellt).

Unabhängig vom ermittelten Druck wird der Hinweis aufgenommen, dass bei höherem Bedarf auf den jeweiligen Grundstücken weiteres Löschwasser durch die Bauwerber bereitzustellen ist.

5.6.6 Abfallbeseitigung

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.

Für die Parzellen 4 und 5-10 werden im Plangebiet Flächen für die Abfallentsorgung vorgesehen, um die Abholung des Privatmülls in Straßennähe gewährleisten zu können.

5.7 Einfriedungen

~~Um den dörflichen Charakter des Quartiers hervorzuheben, ist der Bereich zwischen öffentlicher Erschließungsfläche und Gebäudekante ohne Einfriedung auszuführen. Optisch weitet sich der öffentliche Bereich dadurch und entspricht dem Ziel eine großzügige dörfliche Erscheinung zu schaffen („Dorfanger“).~~

~~In den hinteren Bereichen~~ Es sind Einfriedungen mit folgender Ausführung zulässig:

- sockelfrei mit einem Bodenabstand von 15 cm auszuführen, um Kleinsäugern den Durchgang zu erleichtern
- Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m über dem hergestellten Gelände nicht überschreiten, um keine Sichtbarrieren zu errichten
- Geschlossene Einfriedungen aus Kunststoff, Mauer-, Bretter- oder Plattenwerk, Gabionen sowie Einfriedungen aus Kunststein, Kunststoffstäben, Stacheldraht oder Rohrmatten sind unzulässig. Diese dürfen auch hinter Einfriedungen nicht aufgestellt werden. Die Materialwahl soll dem dörflichen Charakter gerecht werden.
- Heckenpflanzungen (lebende Zäune) sind nur in standortgerechten und stadtklimaverträglichen Gehölzen zulässig. Grenzständige Heckenpflanzungen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig. Entlang der Erschließungsstraßen sind als Gehölzpflanzungen ausschließlich freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig, um den weiten, dörflichen Charakter des Quartiers zu betonen und keine Sichtbarrieren zu schaffen.

5.8 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

5.8.1 Festsetzungen zur Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen der Verbesserung mikroklimatischer Bedingungen, der Schaffung eines gesunden Wohnumfeldes sowie der Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft und der Gestaltung des Ortsbildes.

Entlang der Erschließungsstraßen werden Pflanzstandorte von Bäumen verbindlich geregelt zur Gestaltung des Straßenraumes.

Die Festsetzung einer privaten Grünfläche dient der Sicherung wertvoller Gehölzbestände und der Vermeidung von Eingriffen in Bereiche mit bedeutsamen Habitatstrukturen für die Artengruppe Vögel. Die Fortführung der bestehenden Gartennutzung ist zulässig.

Die öffentliche Grünfläche dient der Versorgung des Quartiers mit Freiflächen und der Errichtung eines Spielplatzes.

Entlang der westlichen und östlichen Grenze des Geltungsbereiches verlaufen Heckenstrukturen. Bestandbildend sind Schlehen. Diese überschneiden sich teilweise mit dem Plangebiet. Gemäß Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom

22.05.2023 war im Sinne der Eingriffsminimierung gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG zu ermitteln, inwieweit die angrenzenden Heckenstrukturen erhalten werden können. Auf Basis einer lagegenauen Vermessung der Gehölzbestände erfolgte eine Abwägung mit anderen Belangen. Im Ergebnis werden die Heckenstrukturen erhalten, soweit sich hierdurch keine übermäßigen Einschränkungen für Bebaubarkeit und Erschließungsmöglichkeiten der geplanten Baugrundstücke ergeben. Es erfolgte eine Festsetzung als „Fläche für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern“.

Folgende Abbildung des Ingenieurbüros Binn aus Aufkirchen vom 05.06.2023 zeigt in gelber Markierung die eingemessenen Heckenstrukturen mit grünen Kringeln zur Kennzeichnung des Stammansatzes.

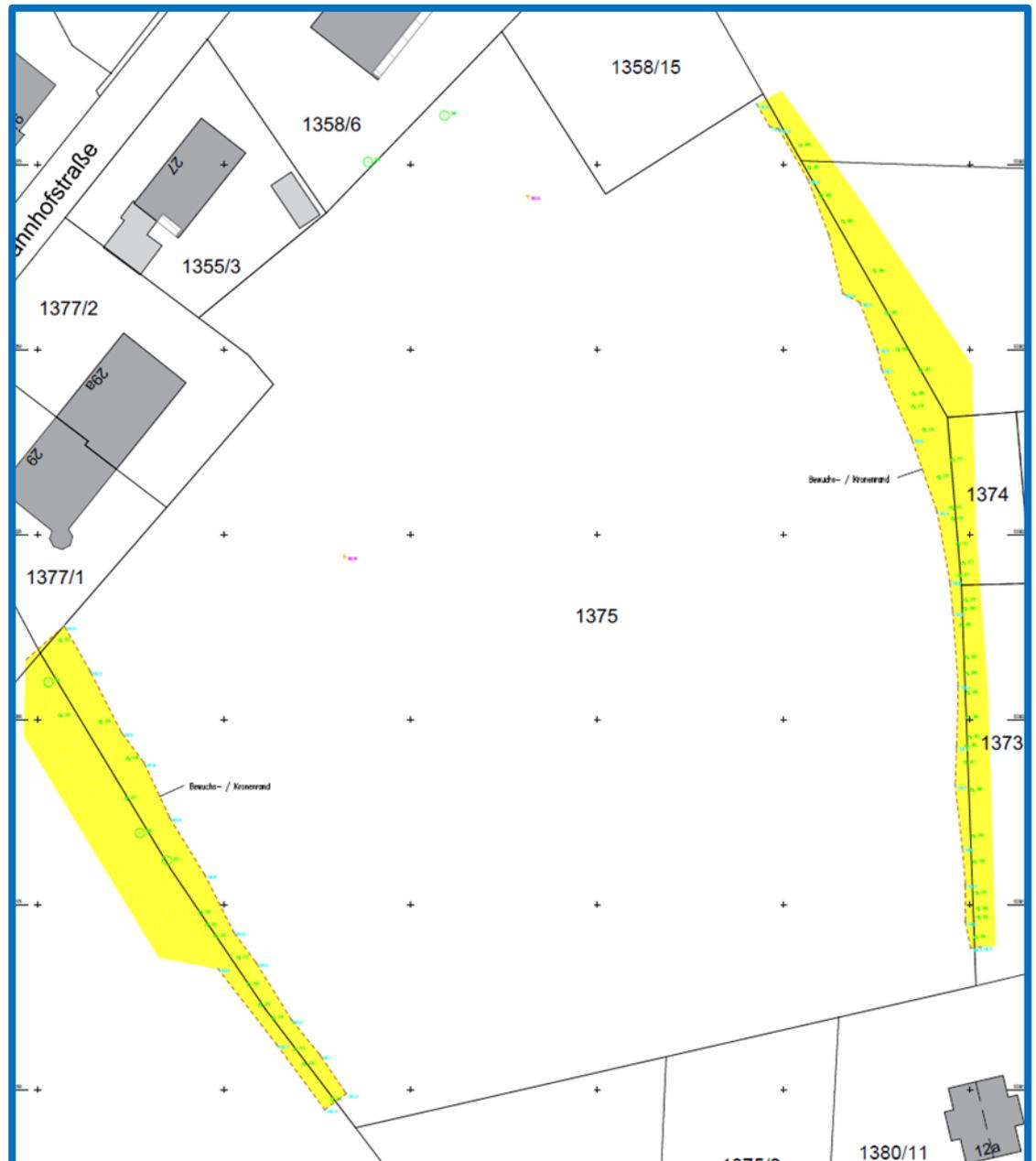


Abb. 24 Aufmaß Hecken, IB Binn, Stand 06/2023; o.M.

5.8.2 Bilanzierung von Eingriff und naturschutzfachlichem Ausgleich

Eingriffs-/Ausgleichs-Regelung

Im Rahmen der Eingriffsregelung sollen negative Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft vermieden und minimiert werden. Des Weiteren sollen nicht vermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes ausgeglichen werden.

Als Grundlage für die Bemessung des Eingriffs und die Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichs wird der Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 15.12.2021 herangezogen, der einer fachlichen und rechtlich abgesicherten Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung dient. Folgende Schritte zur Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich sieht der Leitfaden vor.

Schritt 1: Bestandserfassung und –bewertung

Die Bestandserfassung und –bewertung erfolgt anhand vorhandener Unterlagen sowie eigener Erhebungen (Begehung des Plangebietes und der näheren Umgebung am 22.02.2021).

Maßgebend für die Erfassung und Bewertung ist der tatsächliche Zustand der Schutzgüter im Untersuchungsraum (Einflussbereich des Vorhabens/ Eingriffsfläche) vor dem Eingriff (Ausgangszustand). Die Schutzgüter sind Arten und Lebensräume, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft sowie Landschaftsbild.

Die Bedeutung des jeweiligen Schutzgutes lässt sich anhand der wesentlichen wertbestimmenden Merkmale und Ausprägungen in die Kategorien gering (Wertpunkte 1 bis 5 bzw. 3), mittel (Wertpunkte 6 bis 10 bzw. 8) und hoch (Wertpunkte 11 bis 15) einteilen. Die Einstufung und Vergabe der Wertpunkte erfolgt durch Zuweisung des Schutzgutes Arten und Lebensräume entsprechend seiner Merkmale und Ausprägungen zu einem der Biotop- und Nutzungstypen (BNT) gemäß Anlage 1 des Leitfadens (Biotopwertliste).

Als Eingriffsfläche wird der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans abzüglich der privaten Grünfläche bewertet, da in diesem Teilbereich von keiner Verschlechterung bzw. Veränderung von Naturhaushalt und Ortsbild bei Umsetzung des Vorhabens auszugehen ist.

Folgende Abbildung zeigt den Umgriff und die Abgrenzung der vorgefundenen Biotop- und Nutzungstypen mit Angabe von Fläche und Wertpunkten:



Abb. 25 Luftbild des Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, DOP 40, 2018

Eine Korrektur der Einstufung kann verbal argumentativ vorgenommen werden, wenn die anderen Schutzgüter in ihrer Bedeutung maßgeblich abweichen. Gleiches gilt, wenn die erfassten Biotop- und Nutzungstypen weitreichendere Bedeutung haben, als sich allein durch Fokussierung auf den Untersuchungsraum abbilden lässt, z.B. Bedeutung im Biotopverbund oder für Austauschbeziehungen zwischen Habitaten.

Die Einstufung der Bedeutung des Untersuchungsgebietes für Naturhaushalt und Landschaftsbild wird durch die Vergabe der Wertpunkte für das Schutzgut Arten und Lebensräume nicht zutreffend abgebildet, da eine ergänzende Betrachtung des Schutzgutes Wasser aufgrund hoher Grundwasserstände zu einer anderen Einschätzung führt. Im gesamten Bereich der Eingriffsfläche werden die oben ermittelten Wertpunkte daher um jeweils einen Wertpunkt angehoben.

Die im Untersuchungsraum erfassten Biotop- und Nutzungstypen mit ihren zugehörigen Wertpunkten und Flächengrößen sind in der weiter unten folgenden Tabelle „Gesamtüberblick zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs“ in den Spalten eins bis drei gelistet.

Schritt 2: Ermittlung der Eingriffsschwere

Die Eingriffsschwere wird ermittelt, indem die möglichen Auswirkungen des Eingriffs auf die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschafts-

bild prognostiziert werden. Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung ist von der Intensität des Eingriffs, also der Stärke, Dauer und Reichweite der Wirkungen und von der Empfindlichkeit der betroffenen Schutzgüter abhängig.

Bei Eingriffen in die Gruppe der Biotop- und Nutzungstypen mit einer geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung leitet sich die Schwere der Beeinträchtigungen (Beeinträchtigungsfaktor) ab aus dem Maß der baulichen Nutzung, welches sich überschlägig in der Grundflächenzahl (GRZ) bzw. dem Verhältnis zwischen festgesetzter Grundfläche und Größe des Baugrundstückes ausdrückt.

Für das Plangebiet ergeben sich folgende Beeinträchtigungsfaktoren:

$$WA 1 = [(3 \times 176) + (3 \times 176) \times 0,2] / 4.894 \text{ qm} = 0,28 \text{ 0,34}$$

$$WA 3 = [(6 \times 168) + (6 \times 168) \times 0,2] / 3.803 \text{ qm} = 0,27 \text{ 0,32}$$

$$WA 2 = [(2 \times 192 + 2 \times 450) + (2 \times 192 + 2 \times 450) \times 0,2] / 4.816 \text{ qm} = 0,27 \text{ 0,32}$$

$$\text{Spielplatz Annahme } 50 / 468 \text{ qm} = 0,11$$

Bezogen auf das gesamte Gebiet ergibt sich ein Beeinträchtigungsfaktor von ca. ~~0,26~~ **0,31**.

Die ermittelte Eingriffsschwere (Beeinträchtigungsfaktor) ist in der weiter unten folgenden Tabelle „Gesamtüberblick zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs“ in der Spalte vier gelistet.

Schritt 3: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und des Planungsfaktors

Vor der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird geprüft, ob Beeinträchtigungen durch Vorkehrungen soweit wie möglich vermieden werden können. Soweit Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen sind, können sie über einen Planungsfaktor durch Abschläge beim ermittelten Ausgleichsbedarf berücksichtigt werden.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung eines Eingriffs gemäß Tabelle 2.2 der Anlage 2 des Leitfadens werden festgesetzt:

- Schaffung kompakter Siedlungsräume und Vermeidung von Zersiedlung
- naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen, der Wohn- und Nutzgärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke
- Fassadenbegrünung mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen
- Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- **Biodiversität durch Erhalt von bestehenden Gehölzstrukturen**

Da etwa ein Drittel der anrechenbaren Maßnahmen zur Vermeidung des Eingriffs umgesetzt werden, kann ein Planungsfaktor von bis zu 7 % berücksichtigt werden.

Der Ausgleichsbedarf berechnet sich wie folgt:

Wertpunkte BNT x Eingriffsfläche x Beeinträchtigungsfaktor – Planungsfaktor = Ausgleichsbedarf

Zusammenfassung der Ergebnisse der Schritte 1 bis 3 in der Tabelle: Gesamtüberblick zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Schritt 1				Schritt 2	Schritt 3	Ergebnis
Bedeutung	Schutzgüter, Biotop-, Nutzungstypen	Wertpunkte	Eingriffsfläche m ²	Eingriffs-schwere	Planungs-faktor	Ausgleichs-bedarf (WP)
BNT geringer Bedeutung	Verkehrsflächen wasser-durchlässig	4	177	GRZ 0,31	bis zu mi-nus 7 %	204
BNT geringer Bedeutung	Intensivgrünland	4	11.626	GRZ 0,31	bis zu mi-nus 7 %	13.407
BNT mittlerer Bedeutung	mesophile Gebüsche/ He-cken	9	520	GRZ 0,31	bis zu mi-nus 7 %	1.349
BNT mittlerer Bedeutung	Einzelbäume, Baumgrup-pen mittlerer Ausprägung	9	103	GRZ 0,31	bis zu mi-nus 7 %	267

Es ergibt sich eine Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten von 15.227.

Schritt 4: Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen/ Maßnahmenkonzept

Bei einer Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen.

Im Rahmen der Planung erfolgt dies durch:

- eine Beanspruchung von weniger als 3 ha land- oder forstwirtschaftlich genutzter Fläche
- eine Verwendung von landwirtschaftlicher Nutzfläche mit unterdurchschnittlich ertragreichem Boden im landkreisweiten Vergleich (Acker- und Grünlandzahl)
- eine Fläche, die nicht intensiv bewirtschaftet wird

Der Zustand der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds nach dem Eingriff soll gegenüber dem Zustand vor dem Eingriff funktional gleichartig oder gleichwertig sein.

Hierzu ist zunächst der Ausgangszustand der geplanten Ausgleichsfläche zu ermitteln mittels einer flächenscharfen Erfassung der vorkommenden Biotop- und Nutzungstypen.

Die Ausgleichsfläche liegt auf einer Teilfläche des Flurstücks 1950 der Gemarkung Türkenfeld.

Beschreibung des Ausgangszustandes:

Die gesamte Fläche liegt im Bereich von Niedermoorböden und im Bereich des Überschwemmungsgebietes des Höllbachs. Gemäß Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 22.05.2023 geht der vorhandene Bewuchs, der im Osten eher auf intensiv genutztes Grünland hindeutet (starke Dominanz der Gräser, Löwenzahn, Gänseblümchen, etc.), im [Westen] in eine extensive, artenarme Wiese über. Als Ausgangszustand wird daher eine Mischung aus intensiv genutztem Grünland (3 Wertpunkte) und artenarmem Extensivgrünland (8 Wertpunkte) gemäß Bestandsaufnahme der UNB zugrunde gelegt (6 Wertpunkte).

Folgende Bereiche wurden bei einer Ortseinsicht am 22.02.2023 abgegrenzt und durch Ergebnisse der Bestandsaufnahme der Unteren Naturschutzbehörde ergänzt:

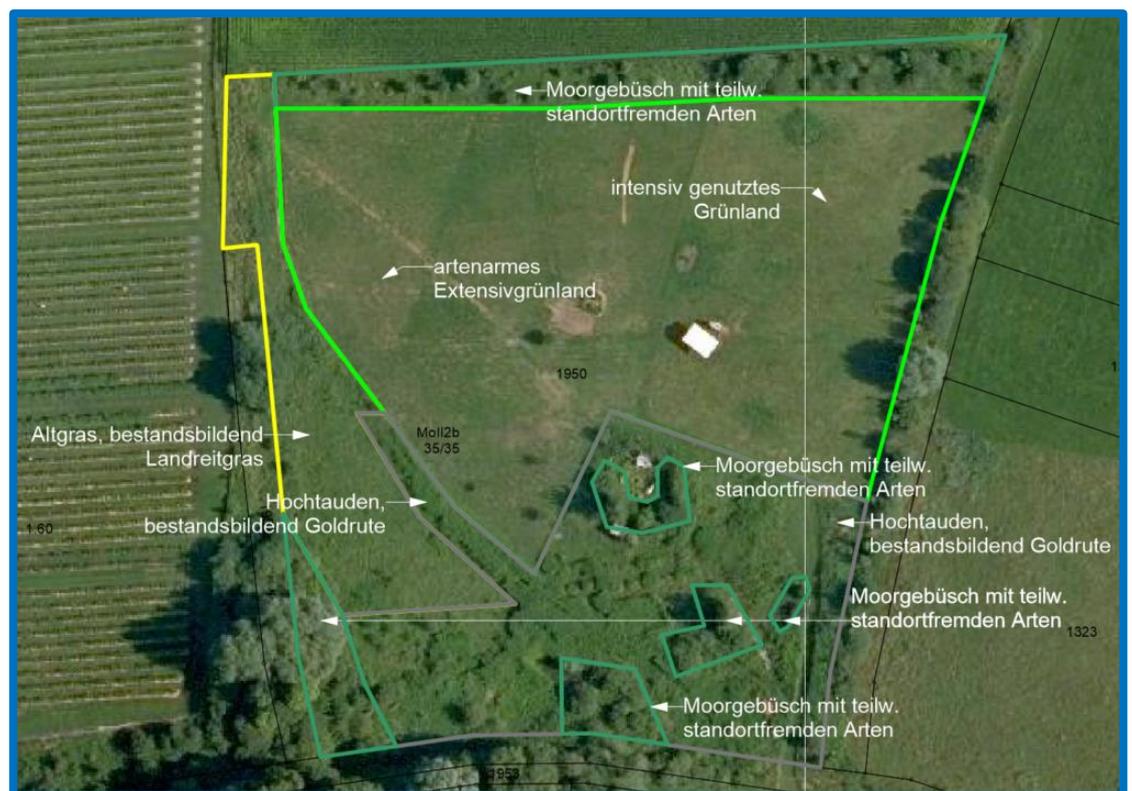


Abb. 26 Luftbild des Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, DOP 40, 2018

Maßgebend für die Bestimmung der Aufwertung sind die Biotop- und Nutzungstypen der Biotopwertliste. Auf der Ausgleichsfläche sind folgende Biotop- und Nutzungstypen geplant (siehe folgende Abbildung):



Abb. 27 Darstellung der Teilflächen mit Maßnahmen

Teilfläche 1: Um eine Aufwertung im Hinblick auf die Artzusammensetzung zu erzielen, wird die Pflanzung von standortgerechten heimischen Sträuchern geregelt (Moorbirke, Faulbaum, Grau-Weide). Vereinzelt ist auch eine Ergänzung der bereits vorhandenen Bestände an Wasser-Schneeball, Wolligem Schneeball, Pfaffenhütchen, Holunder, Liguster und Hartriegel erwünscht, die bevorzugt als Neststandorte verwendet werden. Es erfolgt eine Aufwertung um **6 WP** zum Biotop- und Nutzungstyp B115 „Moorgebüsche“ (Teilfläche 1a) bzw. eine Aufwertung um 0,5 WP in Bereichen, in welchen bereits ein lückiger Bestand an Gehölzen vorhanden ist, welcher ergänzt wird (Teilfläche 1b).

Teilfläche 2: Um eine Aufwertung im Hinblick auf die Artzusammensetzung zu erzielen, wird als **frühester** Mahdtermin der **01.07.** geregelt. **Eine zweite Mahd sowie eine Nachbeweidung sind** zulässig. Auf Dünger und Pflanzenschutzmittel wird verzichtet. Das Mähgut wird von der Fläche abtransportiert. Es erfolgt **gemäß Anregung der Unteren Naturschutzbehörde** eine Aufwertung um **6 WP** zum Biotop- und Nutzungstyp G214 „Artenreiches Extensivgrünland“. Teilfläche 2 dient als Puffer- und Übergangsbereich zwischen der übrigen Fläche des Flurstücks 1950, welches weiterhin ohne Auflagen bewirtschaftet werden kann, und dem kartierten Biotop mit der Nummer 7832-0093-005 gemäß Flachlandbiotopkartierung und der Bezeichnung „Gräben und Hochstaudenfluren westlich Türkenfeld“.

Die Herstellungspflege umfasst das Eggen und Striegeln der Fläche sowie das Einsäen von gewonnenem Saatgut von artenreichen Wiesen südlich der Bahnlinie, die dem Landesbund für Vogelschutz gehören (Fl.-Nrn.: 1963, 1965 bis 1967, Gemarkung Türkenfeld). Zur Herstellung der artenreichen Wiese soll von diesen Flächen

mehrfach zu unterschiedlichen Zeiten eine Mahdgut-Übertragung durchgeführt werden.

Die im Ausgangszustand der Ausgleichsfläche erfassten Biotop- und Nutzungstypen mit ihren zugehörigen Wertpunkten und Flächengrößen sowie die Biotop- und Nutzungstypen mit ihren zugehörigen Wertpunkten im geplanten Endzustand der Ausgleichsfläche sind in der weiter unten folgenden Tabelle „Gesamtüberblick zur Ermittlung des Ausgleichsumfangs“ in den Spalten eins bis fünf gelistet.

Schritt 5: Bestimmung des Umfangs und Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Arten und Lebensräume decken auch den Ausgleichsbedarf für die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter Boden und Fläche, Klima und Luft ab. [In diesem Zusammenhang erfolgte bereits unter Schritt 1 eine höhere Bewertung des Ausgangszustandes aufgrund hoher Grundwasserstände \(Schutzgut Wasser\), die sich in einem höheren Ausgleichsbedarf widerspiegelt.](#)

Für Beeinträchtigungen der Funktionen des Landschaftsbildes ist kein gesonderter Ausgleichsbedarf erforderlich, da die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut minimiert werden durch die innerörtliche Lage.

Ausgleichsmaßnahmen können in Abhängigkeit vom Ausgangsbiooptyp eine längere Entwicklungszeit bis zur vollständigen Funktionsfähigkeit (Endzustand) in Anspruch nehmen. In Ansatz gebracht werden kann jedoch nur der nach 25 Jahren erreichte Zustand. Eine längere Entwicklungszeit (Timelag) wird durch einen Abschlag berücksichtigt.

Im vorliegenden Fall ist ein Abschlag von [einem Wertpunkt](#) erforderlich, da das Entwicklungsziel auf Teilfläche 2 erst in [26 bis 49](#) Jahren erreicht wird.

Die ermittelte Timelag ist in der weiter unten folgenden Tabelle „Gesamtüberblick zur Ermittlung des Ausgleichsumfangs“ in der Spalte sechs gelistet.

Der Ausgleichsumfang berechnet sich wie folgt:

Fläche x (Prognosezustand – Timelag) – Ausgangszustand = Ausgleichsumfang

**Zusammenfassung der Ergebnisse der Schritte 4 bis 5 in der
Tabelle: Gesamtüberblick zur Ermittlung des Ausgleichsumfangs**

Schritt 4				5	Ergebnis	
Ausgangszustand	WP	Ausgleichs- fläche m ²	Endzustand	WP	Time- lag	Ausgleichs- umfang
BNT mittlerer Bedeutung Mischung aus intensiv genutztem Grünland und artenarmem Extensivgrünland	6	1.441	BNT hoher Bedeutung: Moorgebüsche	12		8.646
BNT hoher Bedeutung Moorgebüsch, lückig	11,5	1.406	BNT hoher Bedeutung: Moorgebüsche	12		703
BNT mittlerer Bedeutung: Mischung aus intensiv genutztem Grünland und artenarmem Extensivgrünland	6	1.180	BNT hoher Bedeutung: Artenreiches Extensivgrünland	12	1	5.900

Der Ausgleichsbedarf in Höhe von **15.227 WP** wird durch den Ausgleichsumfang in Höhe von **15.249 WP** abgedeckt. Der Zustand der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds nach dem Eingriff ist somit gegenüber dem Zustand vor dem Eingriff funktional gleichartig bzw. gleichwertig.

5.8.3 spezieller Artenschutz

Bei der Zulassung und Ausführung von Vorhaben sind die Auswirkungen auf europarechtlich geschützte und auf national gleichgestellte Arten zu untersuchen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass das Vorhaben nicht zu unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernissen führt.

Beim geplanten Baugebiet handelt es sich um innerörtliche Freiflächen mit artenarmem Grünland, vereinzelt Obstgehölzen, Hecken und größeren Gehölzen im Übergangsbereich zu den bebauten Grundstücken.





Abb. 28 Plangebiet, Ortstermin am 22.02.2021

Am 22.02.2021 fand vormittags eine Besichtigung des Plangebietes und der näheren Umgebung statt. Ziel war die Abschätzung des Lebensraumpotenzials der vorhandenen Grünstrukturen für geschützte Arten. Folgende Strukturen wurden als nicht relevant eingestuft:

- Grünland, artenarm und aufgrund der angrenzenden Bebauung und der gliedernden Gehölzstrukturen unattraktiv als Lebensraum für Arten des Offenlandes.
- Baumhöhlen lediglich in Form von Astlöchern, vitaler Gehölzbestand ohne Baumhöhlen

Folgende wertgebende Bestandteile des Plangebietes konnten ermittelt werden:

- einzelne alte Obstbäume (keine zusammenhängende Streuobstwiese)
- ältere Laubbäume im Radbereich, in bestehenden Gärten
- lineare Gehölzstrukturen, die das Plangebiet durchziehen
- kleinflächige, angrenzende Brachfläche

Die Abfrage des Datenbestandes des Landesamtes für Umwelt am 03.03.2021 über saP-relevante Arten im Ausschnitt des TK-Blattes 7832 (Türkenfeld) für die Lebensraumtypen „Hecken/Gehölze“ und „Verkehrsflächen/Siedlungen/Höhlen“ und ein Abgleich mit den vor Ort erhobenen Lebensraumstrukturen hat das potenzielle Vorkommen folgender Arten im Plangebiet ergeben:

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	potentielles Vorkommen	Rote Liste Bay.	RL D	Erhaltungszustand kontinental	Schutz der Fortpflanzungsstätte erlischt
<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügel- fledermaus	Nahrungsha- bitat	3	G	ungünstig/ unzu- reichend	
<i>Myotis mystacinus</i>	Kleine Bart- fledermaus	Nahrungsha- bitat		V	günstig	
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfle- dermaus	Nahrungsha- bitat			günstig	
<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr	Nahrungsha- bitat		V	günstig	

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	potentielles Vorkommen	Rote Liste Bay.	RL D	Erhaltungszustand kontinental	Schutz der Fortpflanzungsstätte erlischt
Accipiter nisus	Sperber	Nahrungshabitat			Brutvorkommen günstig	
Delichon urbicum	Mehlschwalbe	Nahrungshabitat	G	G	Brutvorkommen ungünstig	
Ficedula hypoleuca	Trauerschnäpper	Nahrungshabitat	V	3	Brutvorkommen günstig	
Hippolais icterina	Gelbspötter	Brut- und Ruhehabitat	3		Brutvorkommen ungünstig	nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	Nahrungshabitat	V	G	Brutvorkommen ungünstig	
Lanius collurio	Neuntöter	Brut- und Ruhehabitat	V		Brutvorkommen günstig	nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode
Passer montanus	Feldsperling	Nahrungshabitat	V	V	Brutvorkommen ungünstig	
Picus viridis	Grünspecht	Nahrungshabitat			Brutvorkommen günstig	
Saxicola rubetra	Braunkehlchen	Brut- und Ruhehabitat	1	2	Brutvorkommen schlecht	nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode
Strix aluco	Waldkauz	Nahrungshabitat			Brutvorkommen günstig	
Sylvia communis	Dorngrasmücke	Brut- und Ruhehabitat	V		Brutvorkommen günstig	nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode
Sylvia curruca	Klappergrasmücke	Brut- und Ruhehabitat	3		Brutvorkommen ungünstig	nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode

Der Verlust von potenziellen Nahrungshabitaten führt zu keinen artenschutzrechtlichen Konflikten. Der potenzielle Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten führt zu artenschutzrechtlichen Konflikten, wenn damit eine Verminderung des Fortpflanzungserfolgs oder der Ruhemöglichkeiten des betroffenen Vogelindividuums oder der betroffenen Individuengruppe wahrscheinlich ist.

Für eine konfliktfreie Umsetzung des Vorhabens der baulichen Entwicklung der Freifläche im Ortsinneren von Türkenfeld spricht:

- sukzessive bauliche Entwicklung mit einem Gleichgewicht aus Rodungen und nachwachsenden Gehölzstrukturen.
- Verbleib der randlichen, älteren Gehölzstrukturen
- Pflanzgebote für Bäume und Sträucher
- Erhalt von zusammenhängenden Freiflächen mit Fluchtdistanzen
- unmittelbare artenschutzrechtliche Konflikte können vermieden werden durch Rodungen außerhalb der Brutzeit (Anfang März bis Ende September)
- Entwicklung neuer Gehölzstrukturen in der umgebenden freien Landschaft (Ausgleichsfläche)

Bei Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen (Rodungszeitraum, Pflanzungen, Erhalt von Grünflächen, sukzessive bauliche Entwicklung, Erhalt von Gehölzstrukturen)

lassen sich Konflikte mit dem Artenschutz vermeiden. Das Vorhaben steht artenschutzrechtlichen Belangen nicht entgegen.

5.9 Klimaschutz, Klimaanpassung

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich. Die bestehenden Gehölzbestände mit CO₂-Senkenfunktion können teilweise erhalten werden und werden durch Nachpflanzungen ergänzt. Die Bebauung einer innerörtlichen Freifläche erweist sich als energie- und ressourcenschonend. Aufgrund der direkten Nähe zum S-Bahnhalft kann klimaschädlicher motorisierter Individualverkehr vermieden werden. Mit der innerörtlichen Lage sind kurze Wege zu Versorgungseinrichtungen und sozialer Infrastruktur verbunden.

5.10 Immissionen, Emissionen

In der Satzung sind Hinweise zum Umgang mit Wärmepumpen hinsichtlich Lärm- schutz zu finden.

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Flächen im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Besonders wird in der Satzung darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbeeinträchtigung während der Ernte- und Vegetationszeit auch vor 6 Uhr morgens und nach 22 Uhr zu rechnen ist.

Emissionen, die von der Kirche ausgehen (überwiegend Glockengeläut), sind, falls sie überhaupt wahrzunehmen sind, von den Bewohnern im Umfeld der Kirche zu dulden.

Durch die in ca. 80-200 m Entfernung verlaufende Bahnlinie ergeben sich keine unüberwindbaren Einschränkungen für das geplante Baugebiet.

Die schalltechnische Untersuchung , IB Möhler + Partner Ingenieure AG, Gutachten Nr. 070-01454-02 vom 06.09.2023 kommt zu dem Ergebnis, dass die maßgeblich verursachten Schallimmissionen von der südlich verlaufenden Bahnstrecke 5520 Grafrath - Geltendorf ausgehen. Die durch Straßenverkehr verursachten Schallimmissionen können daher als untergeordnet angesehen werden.

Durch die Schallimmissionen der Bahnstrecke 5520 München – Buchloe werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete an allen Fassaden-seiten tagsüber eingehalten. Nachts kommt es an den zur Bahnstrecke nächstliegenden Gebäuden teils zu Überschreitungen des Orientierungswerts von 45 dB(A).

Die um 4 dB(A) höheren Immissionsgrenzwerte von 59/49 dB(A) tags/nachts für allgemeine Wohngebiete der 16. BImSchV können tagsüber und nachts jedoch im gesamten Plangebiet eingehalten werden.

Überschreitungen von Orientierungswerten der DIN 18005 aus Verkehrslärmeinwirkungen können im Rahmen der städtebaulichen Planung grundsätzlich mit anderen Belangen abgewogen werden. Als ein gewichtiges Indiz für das Vorliegen gesunder Wohnverhältnisse auch bei Überschreitungen der Orientierungswerte können die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) angesehen werden. Diese liegen für allgemeine Wohngebiete mit 59/49 dB(A) tags/nachts 4 dB(A) über den Orientierungswerten der DIN 18005.

Da also die Grenzwerte der 16. BImSchV durchgehend eingehalten sind, sieht es die Gemeinde nicht für erforderlich an Festsetzungen zum Schallschutz zu treffen. Nach Ansicht der Gemeinde ist es ausreichend auf evtl. Überschreitungen der Orientierungswerte hinzuweisen.

Da für den gegenständlichen Bebauungsplan kein Bauzwang oder eine Baureihenfolge vorgesehen ist, kann nicht von einer gleichzeitigen und garantierten schallabschirmenden Wirkung durch Bebauung im Plangebiet ausgegangen werden. Im Gutachten wurden daher Bereiche definiert, die auf Basis der Ermittlung der freien Schallausbreitung im Plangebiet für eine Berechnungshöhe von 5 m und 8 m (=Stehhöhe Mensch im 1. OG bzw. 2. OG) eine Untersuchung erforderlich machen, wenn in der nachfolgenden Hochbauplanung die Orientierungswerte nach DIN 18005 eingehalten werden sollen.

Diese Bereiche werden hinweislich in die Planzeichnung übernommen, um die Bauwerber auf die Möglichkeit einer Komforterrhöhung nach DIN 18005 aufmerksam zu machen.



Abb. 29 Auszug Planzeichnung Gutachten; Quelle: IB Möhler und Partner

5.11 Altlasten, Bodenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

5.12 Flächenbilanz

Die Flächen gliedern sich wie folgt:

Planumgriff	ca. 13.176 m ²
Öffentliche Erschließung	ca. 1.426 1.489 m ²
Technikfläche Trafo	ca. 16 m ²
Öffentliche Grünfläche	ca. 469 m ²
Private Grünfläche	ca. 748 m ²
Bauland	ca. 10.533 10.454 m²
davon: Bauland WA 1	ca. 1.890 m ²
davon: Bauland WA 2	ca. 4.845 4.748 m ²
davon: Bauland WA 3	ca. 3.803 3.816 m ²
festgesetzte Grundfläche GR 1 gesamt	ca. 2.966 2.820 m ²
GR 1 insgesamt 20% Terrasse, etc.	ca. 3.560 3.384 m ²
GRZ 1	0,28 0,27
GRZ 1 incl. 20 % Terrasse, etc.	0,34 0,32
GRZ 2 (incl. Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 2 BauNVO)	0,6
GRZ 2 (incl. Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)	0,8

6. Alternativen

Keine.

7. Verwirklichung der Planung

7.1 Bodenrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Türkenfeld plant den Ankauf des Teilbereichs WA 2, um dort gemeindlichen Wohnungsbau zu errichten.

Vertragsverhandlungen mit den privaten Grundstückseigentümern der Gesamtfläche haben bereits stattgefunden. Ein Vorvertrag zur grundsätzlichen Aufteilung der Fläche wurde bereits geschlossen.

Mit den Grundstückseigentümern der Fl.Nr. 1355/3 sowie Fl.Nr. 1358/6 finden ebenfalls Grundstücksverhandlungen statt, um die Zufahrtsmöglichkeit von der Bahnhofstraße sicher zu stellen.

