

- Teil B -

**Gemeinde Türkenfeld
Landkreis Fürstentfeldbruck**



**Bebauungsplan Nr. 4 „Echinger Wegäcker“
2. Änderung**

B E G R Ü N D U N G

vom 09.04.2025

**Fassung vom:
16.07.2025
17.09.2025 (Satzungsbeschluss)**

**Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing**

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----------|
| Begründung | 3 |
| 1. Anlass der Änderungsplanung | 3 |
| 2. Beschreibung des Änderungsgebietes | 4 |
| 2.1. Lage und Geltungsbereich | 4 |
| 2.2. Größe..... | 4 |
| 2.3. Topographie und Vegetation | 5 |
| 2.4. Geologie und Hydrologie | 5 |
| 2.5. Umliegende Strukturen und Nutzungen..... | 6 |
| 3. Planungsrechtliche Ausgangssituation | 6 |
| 3.1. Landes- und Regionalplanung..... | 6 |
| 3.2. Darstellung im Flächennutzungsplan..... | 8 |
| 3.3. Bauplanungsrechtliche Situation, rechtsverbindliche Bebauungspläne | 9 |
| 3.4. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB | 10 |
| 4. Ziele der Änderungsplanung | 10 |
| 4.1. Art der baulichen Nutzung | 11 |
| 4.2. Maß der baulichen Nutzung | 11 |
| 4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen..... | 12 |
| 4.4. Begründung weiterer Festsetzungen | 12 |
| 4.5. Verkehrliche Erschließung..... | 13 |
| 5. Ver- und Entsorgung | 14 |
| 6. Umweltbelange | 15 |
| 6.1. Allgemein | 15 |
| 6.2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung..... | 15 |
| 6.3. Artenschutz | 15 |
| 6.4. Luft, Klima, Schallimmissionen | 16 |
| 6.5. Fläche, Bodenschutz..... | 17 |
| 6.6. Denkmalschutz | 17 |
| 7. Städtebauliche Statistik | 17 |
| 8. In-Kraft-Treten | 18 |

Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Echinger Wegäcker“ der Gemeinde Türkenfeld vom 17.09.2025 (Satzungsbeschluss).

Entwurfsverfasser: ARNOLD CONSULT AG
Bahnhofstraße 141
86438 Kissing

1. Anlass der Änderungsplanung

Für die im östlichen Teil der Ortslage Türkenfeld liegenden Flächen im Umfeld der Gollenbergstraße und der Karwendelstraße, hat die Gemeinde Türkenfeld bereits Ende der 1970er Jahre den Bebauungsplan Nr. 4 „Echinger Wegäcker“ aufgestellt, um auf diesem Areal Planungsrecht für eine wohnbauliche Nutzung / Entwicklung in Form eines reinen Wohngebietes zu schaffen. Der Bebauungsplan Nr. 4 „Echinger Wegäcker“ wurde durch das Landratsamt Fürstenfeldbruck mit Bescheid 19.05.1978 genehmigt und ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung dieser Genehmigung am 31.07.1978 in Kraft getreten. Hierzu wurde bislang ein Änderungsverfahren durchgeführt, das ebenfalls bereits rechtsverbindlich ist (1. Änderung Bebauungsplan Nr. 4 rechtsverbindlich seit 20.11.1981).

Seit Rechtskraft des Bebauungsplans haben sich auf den Wohnbauflächen im Umfeld der Gollenberg- und Karwendelstraße in den letzten Jahren / Jahrzehnten bereits zahlreiche Wohngebäude unterschiedlichster Ausprägung (Einzel-, Doppelhaus etc.) angesiedelt, so dass der Großteil der mit dem Bebauungsplan geschaffenen Bauparzellen zwischenzeitlich bereits wohnbaulich genutzt ist. Die bislang noch unbebauten Bauparzellen liegen in privatem Eigentum, so dass die Gemeinde hierauf keinen Zugriff hat. Das gemeindliche Grundstück Flur Nr. 403/43 im unmittelbaren Kreuzungsbereich der Gollenberg- mit der Karwendelstraße ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 4 bislang als Grünfläche planungsrechtlich gesichert, welche ursprünglich als Bestandteil einer linearen Grünvernetzung innerhalb des Siedlungsgebietes gedacht war. Zwischenzeitlich wurden aber auch die unmittelbar angrenzenden Flächen für eine bauliche Entwicklung herangezogen, so dass die Funktion einer innerörtlichen Grünvernetzung tatsächlich nicht mehr gegeben ist. Das als Freifläche verbliebene Grundstück Flur Nr. 403/43 nördlich der Karwendelstraße liegt demzufolge in sogenannter Insellage inmitten bereits baulich genutzter Grundstücke am Kreuzungsbereich der Karwendel mit der Gollenbergstraße. Infolge der nur geringen Größe dieser Fläche und deren Insellage, ist die Funktion dieser Fläche für die Erholung und das Mikroklima der Ortslage Türkenfeld zwischenzeitlich bereits stark eingeschränkt. Nachdem im Gemeindegebiet nach wie vor eine hohe Nachfrage nach Wohnbauparzellen, insbesondere nach kleinen Grundstücken gegeben

ist, soll das Grundstück Flur Nr. 403/43 und ein Teil des Grundstückes Flur Nr. 403/85 (Randbereich Karwendelstraße) für eine maßvolle innerörtliche Nachverdichtung der Wohnbebauung herangezogen werden.

Die planungsrechtliche Sicherung dieser baulichen Nachverdichtung soll im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Echinger Wegäcker“ geschaffen werden.

2. Beschreibung des Änderungsgebietes

2.1. Lage und Geltungsbereich

Das Gebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Echinger Wegäcker“ liegt unmittelbar nördlich / westlich des Kreuzungsbereiches der Karwendelstraße mit der Gollenbergstraße, im östlichen Teil der Ortslage Türkenfeld, am Übergang zum freien Landschaftsraum.

Es umfasst das Grundstück Flur Nr. 403/43 sowie eine Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 403/85 (Karwendelstraße), jeweils Gemarkung Türkenfeld. Die überplanten Grundstücke Flur Nrn. 403/43 und 403/85 befinden sich im Eigentum der Gemeinde Türkenfeld.

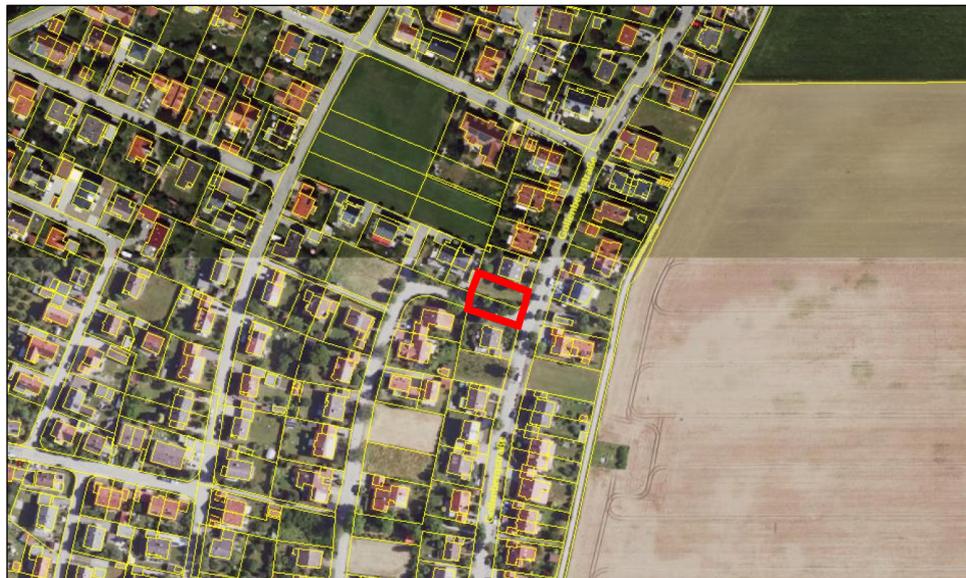


Abb. 1: Luftbild Lage Änderungsgebiet, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025

2.2. Größe

Die Gesamtfläche der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Echinger Wegäcker“ beträgt ca. 0,07 ha. Davon entfallen ca. 0,04 ha auf reine Wohnbauflächen und ca. 0,03 ha auf öffentliche Verkehrsflächen.

2.3. Topographie und Vegetation

Das Änderungsgebiet ist relativ eben und weist ein mittleres Höhenniveau von etwa 603,3 m ü. NHN (Normalhöhennull) auf. Besondere topographische Erhebungen befinden sich nicht im Änderungsbereich.

Das bislang noch nicht baulich genutzte Grundstück Flur Nr. 403/43 weist bislang noch keinerlei Gehölzstrukturen auf. Die gesamte Fläche unterliegt als Grünfläche einer intensiven Pflege (vergleichbar mit Straßenbegleitgrün). Im Bereich des teilweise überplanten Straßenraumes der Karwendelstraße sind im Straßenbegleitgrün einige Laubbäume jüngeren Alters vorhanden, deren Unterwuchs als Grünfläche einer intensiven Pflege unterliegt. Abhängig von der späteren konkreten Verortung der Gebäudestrukturen werden diese bestehenden Bäume teilweise nicht erhalten werden können. Im Zuge der Veräußerung der künftigen Baugrundstücksflächen wird die Gemeinde versuchen die künftigen Bauherrn dahingehend zu bewegen, möglichst viele der bestehenden Bäume zu erhalten.

In der Biotopkartierung des Landkreises Fürstentfeldbruck sind nach derzeitigem Kenntnisstand für das Änderungsgebiet keine Eintragungen vorhanden. Es finden sich auch keine besonders geschützten Landschaftsbestandteile oder sonstigen besonders wertvollen Strukturen im Bereich der überplanten Grundstücksflächen.

2.4. Geologie und Hydrologie

Das gesamte Änderungsgebiet ist Bestandteil einer hochwürmeiszeitlichen Schmelzwasserschotterrinne, in welcher beim Abschmelzen der Gletscher ursprünglich würmeiszeitliche Schmelzwasserschotter zwischen Moränenwällen abgelagert wurden. In diesem nur gering mächtig ausgeprägten Schmelzwasserschotterfeld sind als natürlich anstehende Sedimente würmeiszeitliche Schmelzwasserschotter über Geschiebelehmen anzutreffen. In dem bereits baulich stark vorgeprägten Siedlungsgebiet sind jedoch nur noch bedingt natürliche Untergrundverhältnisse anzutreffen. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind für das Änderungsgebiet keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Konkrete Erkenntnisse zum Grundwasserspiegel liegen für das Änderungsgebiet nicht vor. Nach Erfahrungen aus benachbarten Gebieten sind aber keine besonders hohen Grundwasserflurabstände zu erwarten. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf auch gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwasser sichern muss. Zudem wird empfohlen Keller und Kelleröffnungen (Lichtschächte, Kellerabgänge) grundsätzlich wasserundurchlässig herzustellen. Sollte bei der Umsetzung eines Bauvorhabens Grund- / Schichtenwasser aufgeschlossen werden, ist das Landratsamt Fürstentfeldbruck zu

benachrichtigen, um ggf. ein wasserrechtliches Verfahren einzuleiten.

2.5. Umliegende Strukturen und Nutzungen

Die an das Änderungsgebiet angrenzende Nachbarschaft ist umlaufend durch ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung geprägt, welche in Form von Einzel- oder Doppelhäusern ausgeformt ist. Östlich des Gollenbergweges schließt der freie Landschaftsraum in Form von weitläufigen, landwirtschaftlich genutzten Acker- und Grünflächen an. Nordwestlich des Änderungsgebietes liegt eine bislang baulich noch nicht entwickelte innerörtliche Grünfläche. Die anliegenden Straßenräume der Karwendelstraße und der Gollenbergstraße sind als „verkehrsberuhigte Bereiche“ bzw. als „Tempo-30-Zone“ gestaltet.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1. Landes- und Regionalplanung

Nach dem aktuellen Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) liegt die Gemeinde Türkenfeld in der Region 14 (Region München) im Verdichtungsraum der Metropole München.

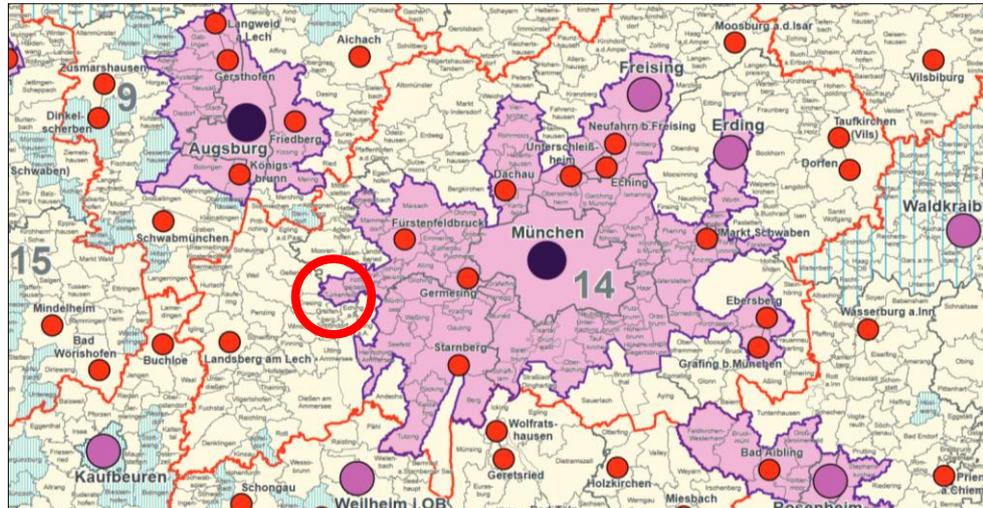


Abb. 2: Auszug aus der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP)

Nach Grundsatz (G) 2.2.7. LEP sollen die Verdichtungsräume u. a. so entwickelt werden, dass

- sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,
- sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten.
-

Nach Ziel (Z) 2.2.8. LEP ist die weitere Siedlungsentwicklung in den Verdichtungsräumen an Standorten mit leistungsfähigem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere an Standorten mit Zugang zum schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr, zu konzentrieren.

Im Regionalplan München (Region 14) ist die Gemeinde Türkenfeld als Grundzentrum eingestuft. Westlich und nördlich des Gemeindegebietes erstreckt sich ein bedeutender regionaler Grünzug. Mit der S-Bahn-Strecke verläuft zudem eine bedeutende Infrastruktur mitten durch das Siedlungsgebiet von Türkenfeld und sichert dadurch auch eine sehr gute ÖPNV-Anbindung für das gesamte Gemeindegebiet.

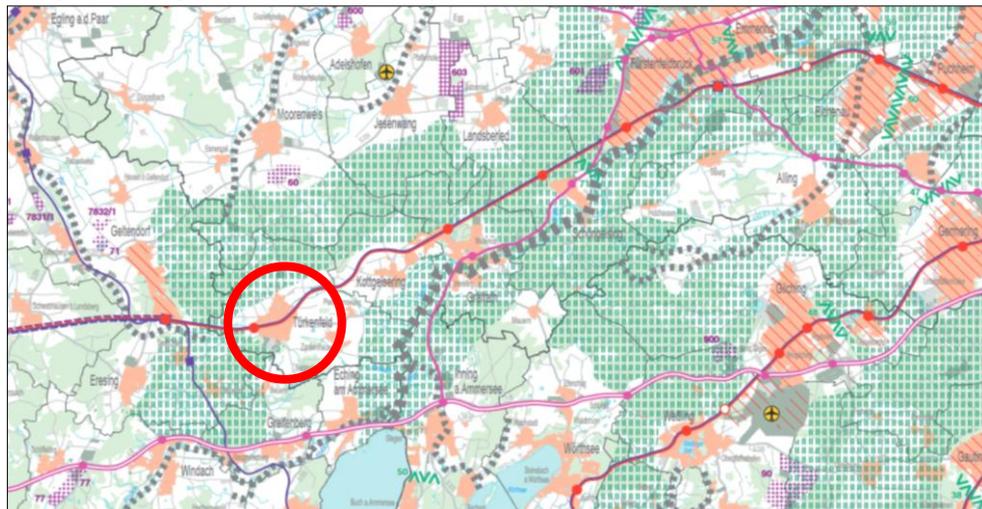


Abb. 3: Auszug Karte 2 „Siedlung und Versorgung“, Regionalplan München (Region 14)

Nach den Vorgaben des Regionalplanes München (Region 14) ...
... soll die Siedlungsentwicklung flächensparend erfolgen (G 1.2 RP 14),
... sind bei der Siedlungsentwicklung die infrastrukturellen Erfordernisse und die verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV), zu beachten (Z 1.7 RP 14),
... ist in zentralen Orten, an Schienenhaltepunkten und in den Hauptsiedlungsbereichen eine verstärkte Siedlungsentwicklung zulässig (Z 2.3 RP 14),
... ist verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im ÖPNV, Grundvoraussetzung für die weitere Siedlungsentwicklung (Z 3.1 RP 14),
... sind bei der Siedlungsentwicklung die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d. h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen... (Z.4.1 RP 14).

Entsprechend den regionalplanerischen Vorgaben zur Sicherung innerörtlicher Freiflächen und Vernetzung dieser mit der freien Landschaft (RP 14 B II Z 4.5) hat die Gemeinde im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 4 „Echinger Wegäcker“ das Grundstück Flur Nr. 403/43 nördlich der Karwendelstraße ursprünglich als innerörtliche Grün- / Freifläche planungsrechtlich gesichert.

Dessen Vernetzung mit der freien Landschaft wurde über das ebenfalls als Grün- / Freifläche planungsrechtlich gesicherte Grundstück Flur Nr. 403/19 östlich der Gollenbergstraße sichergestellt. In den letzten Jahren wurde dieses Grundstück aber für die Errichtung einer neuen Energieversorgungsstation baulich genutzt, so dass die räumliche Vernetzung mit dem umgebenden Landschaftsraum über diese Fläche nicht mehr in der ursprünglichen Ausprägung vorhanden ist. Das als Freifläche verbliebene Grundstück Flur Nr. 403/43 nördlich der Karwendelstraße liegt demzufolge in sogenannter Insel-lage inmitten bereits baulich genutzter Grundstücke am Kreuzungsbereich der Karwendel- mit der Gollenbergstraße. Infolge der nur geringen Größe dieser Fläche und deren Insellage, ist die Funktion dieser Fläche für die Erholung und das Mikroklima der Ortslage Türkenfeld zwischenzeitlich bereits stark eingeschränkt. Wegen der ungebrochen hohen Nachfrage nach innerörtlichen Wohnbauflächen räumt die Gemeinde Türkenfeld im Rahmen ihrer bauleitplanerischen Abwägung im vorliegenden Fall daher der Entwicklung von neuen Wohnbauflächen einen höheren Stellenwert ein als den klimatischen und grünordnerischen Belangen dieser Fläche.

Mit der geplanten maßvollen wohnbaulichen Nachverdichtung eines inmitten des bereits stark durch Wohnnutzung geprägten Siedlungsgebietes von Türkenfeld liegenden Areals kann den Erfordernissen der Landesentwicklung und Raumordnung und den darin genannten Grundsätzen und Zielen („Innen- vor Außenentwicklung“) nach Einschätzung der Gemeinde grundsätzlich Rechnung getragen werden.

3.2. Darstellung im Flächennutzungsplan

In der vom Landratsamt Fürstenfeldbruck am 05.06.2020 genehmigten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Türkenfeld ist das Änderungsgebiet bereits teilweise als „Wohnbaufläche“ und teilweise als „Grünfläche“ dargestellt. Diese „Grünfläche“ ist Bestandteil einer innerörtlichen Grünzäsur, die sich nach Osten bis zur freien Landschaft hin fortsetzt. Die bereits bestehenden Straßenflächen der „Karwendelstraße“ sind als „wichtige vorhandene örtliche Straßen“ ausgewiesen.

Die nun im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Echinger Wegäcker“ vorgesehene wohnbauliche Nachverdichtungen ist demzufolge aktuell nicht vollumfänglich aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Türkenfeld ableitbar. Bei dem gewählten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (siehe Kapitel 3.4.) kann der Flächennutzungsplan aber nach Abschluss des Bebauungsplanänderungsverfahrens im Wege der Berichtigung an die Änderungsplanung angepasst werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB), so dass kein separates Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan erforderlich ist.



Abb. 4: Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan Gemeinde Türkenfeld, genehmigt 05.06.2020

3.3. Bauplanungsrechtliche Situation, rechtsverbindliche Bebauungspläne

Für die überplanten Flächen im Osten der Ortslage Türkenfeld liegt bereits der seit 31.07.1978 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 4 „Echinger Wegäcker“ vor. Zu diesem Bebauungsplan wurde bislang ein Änderungsverfahren durchgeführt, das ebenfalls bereits rechtsverbindlich ist (1. Änderung Bebauungsplan Nr. 4 rechtsverbindlich seit 20.11.1981). Eine wohnbauliche Nutzung ist im nördlichen Änderungsgebiet demzufolge bereits im Status quo auf Grundlage der Vorgaben des bestehenden Bebauungsplanes bzw. der hierzu bereits rechtskräftigen 1. Änderung möglich. Auf den umliegenden Grundstücken ist diese Nutzung in den letzten Jahren bzw. Jahrzehnten ebenfalls bereits in großem Umfang erfolgt. Lediglich das für eine wohnbauliche Nachverdichtung vorgesehene Grundstück Flur Nr. 403/43 ist bislang planungsrechtlich noch als „Grünfläche“ gesichert.

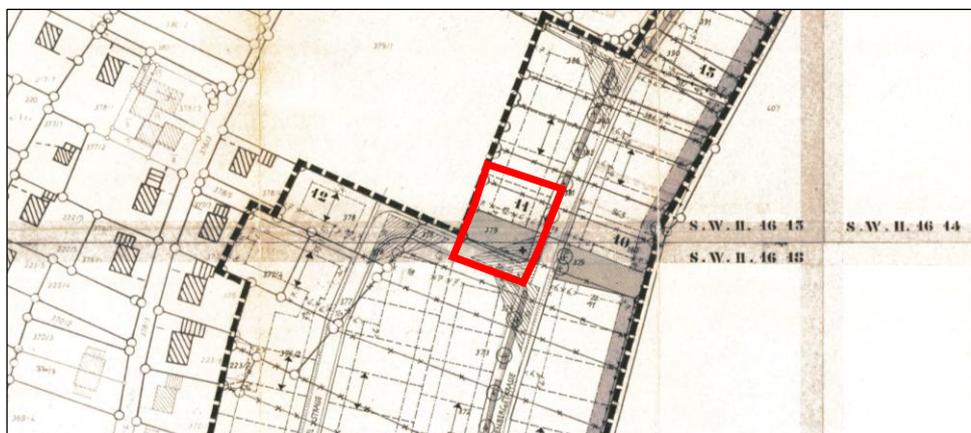


Abb. 5: Auszug seit 31.07.1978 rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 4 „Echinger Wegäcker“

Mit Inkrafttreten der plangegegenständlichen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Echinger Wegäcker“ wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 4 „Echinger Wegäcker“ einschließlich der bereits bislang hierzu existierenden 1. Änderung, sofern diese innerhalb des aktuellen Änderungsbereiches liegen, entsprechend geändert.

3.4. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Ein Bebauungsplan für eine Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (bauliche Neuordnung etc.) kann nach § 13a BauGB im sog. beschleunigten Verfahren aufgestellt oder geändert werden. Das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Echinger Wegäcker“ wird nach § 13a BauGB im sog. „beschleunigten Verfahren“ durchgeführt, nachdem es sich bei der aktuellen Änderungsplanung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, bei der ein inmitten des bereits für Wohnbebauung planungsrechtlich gesicherten Siedlungsgebietes liegendes Innenareal planerisch neu geordnet und wohnbaulich nachverdichtet werden soll.

Darüber hinaus werden auch die weiteren Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens bei der aktuellen Änderungsplanung erfüllt:

- Die im gesamten Änderungsgebiet zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit den getroffenen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche künftig deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m².
- Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vor oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

4. Ziele der Änderungsplanung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Echinger Wegäcker“ sollen die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des seit 31.07.1978 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 4 „Echinger Wegäcker“ einschließlich der hierzu zwischenzeitlich bereits rechtsverbindlichen 1. Änderung auf eine angemessene, zeitgemäße wohnbauliche Nachverdichtung abgestellt werden. Letztendlich sollen mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4

etwas mehr Möglichkeiten zu einer wohnbaulichen Nutzung (Nachverdichtung) bereits bestehender Siedlungsflächen (Nutzung vorhandener Potentiale) generiert werden und somit den landes- und regionalplanerischen Vorgaben (Innen- vor Außenentwicklung, Nachverdichtung im Innenbereich) entsprechend Rechnung getragen werden.

Trotz der angestrebten maßvollen Nachverdichtung sollen aber auch künftig auf den überplanten Flächen die bislang maßgebenden Charakteristika des umliegenden Wohngebietes weitestgehend beibehalten werden. Hinsichtlich der bereits vorhandenen Erschließungsstrukturen und der bereits vorliegenden Nutzungsstruktur („reines Wohngebiet“) der überplanten Flächen wird sich mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Echinger Wegäcker“ keine Veränderung ergeben.

Mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, den überbaubaren Grundstücksflächen, der Gestaltung der Gebäude etc. kann im östlichen Teil der Ortslage Türkenfeld eine städtebaulich angemessene und mit dem hier bereits vorwiegend wohnbaulich geprägten Ortsbild verträgliche Nachverdichtung der überplanten Grundstücksflächen sichergestellt werden.

4.1. Art der baulichen Nutzung

Für den gesamten Änderungsbereich wird entsprechend der Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 4 „Echinger Wegäcker“ auch weiterhin eine Festsetzung als reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNutzungsverordnung (BauNVO) getroffen. Die zulässigen Nutzungen nehmen dabei auch weiterhin auf den Nutzungskatalog des § 3 der BauNVO Bezug.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Für den gesamten Änderungsbereich finden zum Maß der baulichen Nutzung auch weiterhin die Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 4 „Echinger Wegäcker“ Verwendung. Neben der höchstzulässigen Geschossflächenzahl (GFZ 0,35) wird auch die höchstzulässige Anzahl der zulässigen Vollgeschosse (maximal II Vollgeschosse) auf den Bauflächen innerhalb des Änderungsgebietes weiterhin fortgeführt.

Mit den im Änderungsgebiet getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird damit ein angemessenes Nachverdichtungs- / Entwicklungspotential auf den neu geplanten wohnbaulichen Nutzflächen sichergestellt, das sich hinsichtlich baulicher Dichte und Gebäudekubatur verträglich in die umliegenden Bestandstrukturen integrieren lässt.

4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Mit der für das Änderungsgebiet festgelegten offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) können zu große, mit der Umgebungsbebauung nicht in Einklang zu bringende Gebäudestrukturen auf den überplanten Flächen künftig vermieden werden. Die Änderungsplanung greift auch hier die Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 4 auf. Für das nun erstmals für eine wohnbauliche Nutzung vorgesehene Grundstück Flur Nr. 403/43 und die in diesem Zusammenhang ebenfalls überplante Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 403/85 wird in der aktuellen Änderung künftig ausschließlich eine Errichtung von Einzelhäusern zugelassen, nachdem das sich neu ergebende Wohngrundstück keine Eignung für eine Doppelhausbebauung aufweist.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Änderungsgebiet auch weiterhin durch Baugrenzen bestimmt. Zur Wahrung einer möglichst hohen Flexibilität bei der künftigen Verortung neuer Gebäude werden diese relativ großzügig gefasst, wobei die Bauflucht des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 4 gegenüber der Gollenbergstraße (Abstand 6,0 m) auch weiterhin fortgeführt wird.

Besondere Vorgaben zu Abstandsflächen sind für die aktuelle Bebauungsplanänderung nicht erforderlich, da auch weiterhin die Abstandsflächenvorgaben des Art. 6 BayBO in Verbindung mit der gemeindlichen Abstandsflächensatzung im Änderungsgebiet gelten sollen. Damit kann den gesetzlichen Anforderungen an eine ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung auch weiterhin Rechnung getragen und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Änderungsgebiet und dessen Umfeld gewährleistet werden.

4.4. Begründung weiterer Festsetzungen

4.4.1. Höhenlage, Anzahl der Wohnungen

Die Vorgaben zur Höhenlage (Oberkante Kellergeschoss, maximale Geschosshöhe) neuer Gebäude im Änderungsgebiet orientieren sich auch weiterhin an den diesbezüglichen Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 4, die innerhalb des Änderungsbereiches auch weiterhin fortgeführt werden sollen. Lediglich für Eckgrundstücke wird eine Konkretisierung vorgenommen, um Unklarheiten bei der Bestimmung des maßgebenden Bezugspunktes (Oberkante Straßenmitte) im nachfolgenden Vollzug vermeiden zu können.

Analog zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 4 wird auch im Änderungsgebiet wiederum eine Regelung zur Beschränkung der Anzahl zulässiger Wohnungen vorgenommen. Mit dieser Vorgabe soll auch künftig eine zu starke Zunahme der Wohnungsanzahl unterbunden werden, nachdem diese

mit weiteren nachteiligen Auswirkungen (höhere Anzahl an Stellplätzen, höhere Verkehrsbelastung etc.) für das Änderungsgebiet und dessen Umfeld verbunden wäre, die nicht gewünscht sind. Für das nun erstmals wohnbaulich zu nutzende Grundstück Flur Nr. 403/43 (einschließlich Teilfläche aus Flur Nr. 403/85) wird die Zahl der je Wohngebäude zulässigen Wohneinheiten auf maximal eine Wohneinheit beschränkt. Damit soll die angestrebte maßvolle wohnbauliche Nachverdichtung in diesem Bereich abgebildet werden. Mit dieser Festsetzung kann auf dem neuen Grundstück demzufolge ein größeres Einzelhaus mit einer Wohnung, oder alternativ auch zwei kleinere „Tiny“-Häuser mit jeweils einer Wohnung realisiert werden.

4.4.2. Gestaltung, Einfriedung, Garagen und Carports

Die Vorgaben zur Gestaltung (Hauptfirstrichtung, Dachform etc.) der Gebäude im Änderungsgebiet sowie deren Einfriedung orientieren sich auch weiterhin an den diesbezüglichen Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 4, die innerhalb des Änderungsbereiches grundsätzlich auch weiterhin fortgeführt werden sollen. Lediglich bei der Dachneigung wird den Bauherrn für die geplante wohnbauliche Nachverdichtung auf Grundstück Flur Nr. 403/43 sowie der Teilfläche aus Flur Nr. 403/85 ein etwas höherer Gestaltungsspielraum (25°-30°) eingeräumt. Zudem wird für Garagen auch die Möglichkeit einer Ausbildung mit extensiv begrüntem Flachdach ($\leq 5^\circ$ Dachneigung) eingeräumt, um für diese Bauwerke künftig auch eine klimaangepasste Bauweise (Regenrückhalt, Verdunstung etc.) innerhalb des Änderungsgebietes in Anspruch nehmen zu können.

Zur Vermeidung ortsbildstörender Einbauten im Randbereich des Änderungsgebietes werden oberirdische Garagen und Carports auch künftig nur vorwiegend innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Lediglich auf dem für eine wohnbauliche Nachverdichtung vorgesehenen Grundstück Flur Nr. 403/43 wird ergänzend auch eine separate Fläche für Garagen und Carports („Ga/Cp“) entlang der Grenze des westlichen Nachbargrundstückes festgesetzt, um hier einen grenzständigen Anbau an die auf dem Nachbargrundstück bereits vorhandene Garage zu ermöglichen. Zudem wird entlang der Grenze zum nördlichen Nachbargrundstück eine weitere Fläche für Garagen und Carports („Ga/Cp“) vorgesehen, um für die künftigen Bauherrn bei der Verortung der Anlagen für den ruhenden Verkehr eine möglichst hohe Flexibilität sicherstellen zu können.

4.5. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsgebietes für den MIV (motorisierter Individualverkehr) wird auch weiterhin über die unmittelbar an das Änderungsgebiet anliegenden öffentlichen Verkehrsflächen der Karwendelstraße und der Gollenbergstraße sowie die weiterführenden Erschließungsstraßen gewährleistet, die im Zuge der Bebauungsplanänderung keine

Veränderung erfahren. Infolge der aktuellen Änderung ist auch kein Erfordernis zur Errichtung neuer öffentlicher Erschließungsstraßen gegeben. Um eine unmittelbare Zufahrt zum neu entstehenden Wohngrundstück im Kreuzungsbereich der Karwendel- mit der Gollenbergstraße ausschließen zu können, wird in diesem Bereich ein Verbot von Einfahrten festgesetzt.

Die Unterbringung des gesamten ruhenden Verkehrs (Bewohner, Besucher etc.) der künftigen Wohnnutzung muss auch weiterhin nach den Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung auf den einzelnen privaten Grundstücken erfolgen.

Die fußläufige Erschließung künftig wohngenutzter Gebäude im Änderungsgebiet ist ebenfalls bereits durch die umliegenden öffentlichen Straßen und die teilweise entlang dieser verlaufenden Fußwege sichergestellt, die im Zuge der 2. Änderung keine Veränderung erfahren. Die Radfahrer werden auf den umliegenden Straßen mit dem MIV auf der Fahrbahn geführt, wodurch auch künftig eine angemessene Erreichbarkeit des Änderungsgebietes für Radfahrer gesichert ist.

Für die ÖPNV-Erschließung (u. a. S-Bahn-Haltepunkt) der überplanten Flächen ergibt sich ebenfalls keine Veränderung.

5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Änderungsbereiches mit Wasser, Strom, Telekommunikation etc. sowie die Abwasserentsorgung ist über die bereits in den umliegenden Straßen (Karwendelstraße, Gollenbergstraße etc.) anliegenden Leitungen und Kanäle gewährleistet.

Das im Änderungsgebiet anfallende Niederschlagswasser soll auch künftig vor Ort zur Versickerung gebracht werden. Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Aufgrund der Erfahrungen aus den umliegenden Wohngrundstücken ist davon auszugehen, dass im Änderungsgebiet eine schadlose Niederschlagswasserbeseitigung über eine Versickerung vor Ort möglich ist.

Über die umliegenden Straßen ist auch eine ordnungsgemäße Müllentsorgung durch die Entsorgungssysteme des Landkreises Fürstentum Bruck gewährleistet. Die Abfallbehältnisse sind am Abholtag am Straßenrand der Karwendel- bzw. Gollenbergstraße bereit zu stellen.

6. Umweltbelange

6.1 Allgemein

Das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Echinger Wegäcker“ wird entsprechend § 13a BauGB im sogenannten beschleunigten Verfahren durchgeführt, nachdem die Voraussetzungen hierfür gegeben sind (siehe Kapitel 3.4). Vor diesem Hintergrund ist eine weitergehende Prüfung der Umweltverträglichkeit für die Änderungsplanung nicht erforderlich. Eine Umweltverträglichkeits- bzw. Umweltprüfung ist daher nicht durchzuführen.

Unabhängig davon wurden die betroffenen Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in der Abwägung und Auseinandersetzung mit der Änderungsplanung und der damit teilweise verbundenen wohnbaulichen Nachverdichtung des Änderungsbereiches berücksichtigt. Bei dem angewendeten beschleunigten Verfahren wird von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB, bei der Beteiligung der Öffentlichkeit von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Zudem sind auch die Vorschriften über die Überwachung gemäß § 4c BauGB („Monitoring“) im vorliegenden Fall nicht anzuwenden.

6.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

In weiten Teilen des Änderungsbereichs waren vor der aktuellen Änderungsplanung bereits Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild grundsätzlich planungsrechtlich zulässig (rechtsverbindlicher Nr. 4 „Echinger Wegäcker“) und sind auch bereits entsprechend erfolgt (Wohnbebauung im nördlichen Änderungsbereich).

Zudem gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in den Fällen des § 13a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Aus den genannten Gründen ist für die geplante wohnbauliche Nachverdichtung kein naturschutzrechtlicher Ausgleich mit einer vorherigen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB erforderlich.

6.3. Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanänderungsverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung des Vorhabens entgegenstehen. Beurteilungsgegenstand sind hierbei die europarechtlich geschützten Arten, sowie Arten mit strengem Schutz

ausschließlich nach nationalem Recht. Der Änderungsbereich fungiert generell als Teilhabitat für typische Arten des Siedlungsgebietes. Für das Änderungsgebiet liegen derzeit keine Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potenzielle FFH-Lebensräume vor. Zudem werden die überplanten Flächen bereits durch zahlreiche bestehende Wohnbauflächen sowie öffentliche Verkehrsflächen (Karwendelstraße, Gollenbergstraße etc.) geprägt. Das Änderungsgebiet weist damit bereits eine gewisse technische Vorprägung auf und ist zudem schon jetzt auf Grundlage der Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 4 „Echinger Wegäcker“ (einschließlich 1. Änderung hierzu) in großen Teilen wohnbaulich nutzbar.

Im Zuge der Umsetzung der geplanten wohnbaulichen Nachverdichtung ist demzufolge nicht davon auszugehen, dass die Lebensstätten der (potenziell) betroffenen Tierarten wesentlich beeinträchtigt werden, zumal deren Funktionalität im umliegenden Siedlungsgebiet auch weiterhin gewahrt bleibt. Nachdem auch eine direkte Tötung von Individuen der (potenziell) betroffenen Arten im Zuge der geplanten wohnbaulichen Nachverdichtung aufgrund des aktuellen Zustandes der wohnbaulich zu entwickelnden Flächen äußerst unwahrscheinlich ist, sind insgesamt keine nachteiligen Auswirkungen auf die jeweiligen Populationen möglicherweise betroffener Arten zu erwarten. Ein Ausnahmeerfordernis gemäß § 45 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist unter diesen Voraussetzungen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Änderungsplanung nicht entgegen.

6.4. Luft, Klima, Schallimmissionen

Die lufthygienische Situation im Änderungsbereich wird sich nach Umsetzung der Änderungsplanung nicht nachhaltig verändern, zumal bereits bisher eine wohnbauliche Entwicklung auf dem Großteil der überplanten Flächen möglich ist.

Infolge der Lage inmitten des bereits bestehenden Wohngebietes „Echinger Wegäcker“, umgeben von zahlreichen bereits wohnbaulich genutzten Grundstücken, kommt dem überplanten Areal klimatisch keine besondere Bedeutung für das Klima in der Ortslage Türkenfeld zu. Mit Umsetzung der geplanten wohnbaulichen Nachverdichtung wird sich demnach keine wesentliche Veränderung der klimatischen Situation im Bereich der Ortslage Türkenfeld einstellen.

Infolge der aktuellen Änderungsplanung sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine nachteiligen Lärmauswirkungen durch die geplante wohnbauliche Nachverdichtung auf schutzbedürftige Wohn- oder sonstige Nutzungen im unmittelbaren Umfeld des Änderungsbereiches zu erwarten.

6.5. Fläche, Bodenschutz

Der Großteil des überplanten Areals fungiert planungsrechtlich bereits jetzt als innerörtliches Siedlungsgebiet (Wohngebiet), zudem ist das Änderungsgebiet durch zahlreiche wohnbauliche und sonstige Gebäudestrukturen im unmittelbaren Umfeld geprägt. Bei Nichtdurchführung der Änderungsplanung wäre für den Großteil des Änderungsbereichs auch weiterhin eine wohnbauliche Nutzung auf Grundlage der Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 4 „Echinger Wegäcker“ einschließlich der hierzu bereits rechtskräftigen Änderung möglich.

Mit Umsetzung der geplanten maßvollen wohnbaulichen Nachverdichtung gehen im Änderungsbereich bislang offene Bodenflächen zwar künftig in einem geringfügig höheren Umfang als bei Umsetzung einer Wohnbebauung nach geltendem Planungsrecht verloren, andererseits trägt die Änderungsplanung aber den allgemeinen Vorgaben nach einer verstärkten Innenentwicklung und Nachverdichtung vollumfänglich Rechnung. Die im Zuge der Änderungsplanung realisierbare, maßvolle wohnbauliche Nachverdichtung könnte andererseits nur durch eine Entwicklung von Flächen auf der sog. „grünen Wiese“ gewährleistet werden. Im Rahmen ihrer bauleitplanerischen Abwägung räumt die Gemeinde Türkenfeld im vorliegenden Fall einer maßvollen wohnbaulichen Arrondierung innerhalb des bestehenden Wohngebietes „Echinger Wegäcker“ einen höheren Stellenwert ein.

6.6. Denkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen innerhalb des Änderungsbereiches weder Kulturgüter noch besondere sonstige Sachgüter vor.

Generell unterliegen Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, mitgeteilt werden.

7. Städtebauliche Statistik

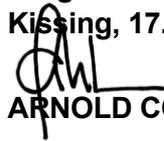
| Fläche | Gesamter Geltungsbereich | |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------|
| | in ha | in % |
| Baugebiete | 0,04 | 57,1 |
| - Reines Wohngebiet (WR) | 0,04 | 57,1 |
| Verkehrsflächen | 0,03 | 42,9 |
| - Straßenverkehrsflächen, öffentlich | 0,03 | 42,9 |
| Gesamtfläche | 0,07 | 100,0 |

8. In-Kraft-Treten

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Echinger Wegäcker“ tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Aufgestellt:

Kissing, 17.09.2025



ARNOLD CONSULT AG