Gemeinde Türkenfeld
Landkreis Fürstenfeldbruck

3. Änderung des Flächennutzungsplanes
für den Bereich „Gewerbegebiet Süd“

Zusammenfassende Erklärung
nach § 6a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Die nachfolgende zusammenfassende Erklärung beschreibt die Art und Weise, wie die wesentlichen, für die Entscheidung maßgeblichen Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bei der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinde Türkenfeld für den Bereich „Gewerbegebiet Süd“ berücksichtigt wurden. Zudem wird erklärt, aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Anlass und Ziele der Änderungsplanung

In der Gemeinde Türkenfeld hat sich die Entwicklung von gewerblichen Nutzflächen in den letzten Jahren und Jahrzehnten nahezu ausschließlich auf die Flächen im südlichen/südwestlichen Teil der Ortslage Türkenfeld konzentriert. Hier wurde entlang der Straßen „An der Kälberweide“ bzw. „Am Brand“ in der Vergangenheit über verschiedene Bebauungspläne (BP „Gewerbegebiet Süd“, BP „An der Kälberweide“, BP „An der Kälberweide II“ etc.) bereits Planungsrecht für eine gewerbliche Entwicklung in einem Flächenumgriff von etwa 8 ha geschaffen. Nahezu alle diese gewerblichen Nutzflächen sind zwischenzeitlich bereits veräußert und mit gewerblichen Bau- und Nutzungsstrukturen überbaut. Jedoch liegen in der Gemeinde Türkenfeld nach wie vor mehrere Anfragen u.a. von einheimischen Unternehmen oder Existenzgründern unterschiedlichster Größenordnung und gewerblicher Nutzungsausrichtung vor, die eine Ansiedlung im Gemeindegebiet Türkenfeld anstreben.

Demzufolge sieht sich die Gemeinde Türkenfeld vor die Aufgabe gestellt weitere gewerbliche Nutz- / Bauflächen zur Deckung der vorliegenden Anfragen im Gemeindegebiet zu aktivieren. Nachdem weder adäquate innerörtliche Potenzialflächen (Baulücken, Leerstände etc.) für eine derartige Ansiedlung existieren und aus verschiedensten Gründen (Topografie, Nachbarschaft zu Wohnbebauung etc.) auch keine anderweitigen Flächenpotenziale für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung gestellt werden können, sollen ehemalige, größtenteils bereits ausgebeutete Kiesabbauflächen direkt angrenzend an das schon bestehende Gewerbegebiet Süd im Südwesten der Ortslage Türkenfeld für eine gewerbliche Entwicklung herangezogen werden.

Mit einer dem Standort angemessenen Formensprache, Ausprägung, baulichen Dichte und Höhenentwicklung neuer gewerblicher Gebäudestrukturen und Anlagen sowie einer angemessenen grünordnerischen Vernetzung mit den auch weiterhin fortbestehenden Forstflächen im Süden und Westen des Änderungsgebietes (randliche Grün- Gehölzstrukturen), soll eine verträgliche Vermittlung der neuen gewerblichen Bauflächen mit den umliegenden, bereits teilweise ähnlich geprägten Strukturen (Gewerbegebiete „Süd“ und „An der Kälberweide I + II“) sowie gegenüber dem angrenzenden Landschaftsraum (Waldflächen) gesichert werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Zulassungsvoraussetzungen für die geplante gewerbliche Entwicklung der Flächen im Südwesten der Ortslage Türkenfeld, die aktuell teilweise noch im baulichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegen, wurde auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung der Gemeinde Türkenfeld die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Der Änderungsbeschluss zur 3. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes im Bereich „Gewerbegebiet Süd“, westlich der Straße „An der Kälberweide“ sowie nördlich und östlich bestehender Forstflächen, für die Grundstücke Flur Nrn. 278 und 278/2 sowie für Teilflächen der Grundstücke Flur Nrn. 280/1, 1518, 1542, 1544, 1545, 1546, 1547, 1548, 1549, 1550 und 1551, jeweils Gemarkung Türkenfeld wurde vom Gemeinderat Türkenfeld in der öffentlichen Sitzung am 22.01.2025 gefasst. In der Sitzung des Gemeinderates vom 09.04.2025 wurde der konkrete Umgriff der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes nochmals dahingehend modifiziert, dass dieser nun den Bereich der Grundstücke Flur Nrn. 276, 276/5 bis 276/11 und 278/2 sowie Teilflächen aus den Grundstücken Flur Nrn. 277, 278, 280/1, 1517, 1518, 1542 und 1544 bis 1551, jeweils Gemarkung Türkenfeld, mit einer Gesamtfläche von etwa 3,04 ha umfasst.

In der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Gewerbegebiet Süd“ wird der Großteil des Änderungsbereiches künftig als „Gewerbegebiet“ mit randlichen, künftig als „Ortsrandeingrünung“ fungierenden „Grünflächen“ im westlichen und südlichen Randbereich dargestellt. Die Fläche im Südosten wird zudem als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ ausgewiesen. Die Kennzeichnungen des „Regionalen Grünzuges“ und des „Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes“ bleiben unverändert erhalten. Die Kennzeichnung als „Fläche mit Altlasten(-verdacht)“ wird an den aktuellen, diesbezüglichen Kenntnisstand angepasst.

Neben der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes hat die Gemeinde Türkenfeld für den Änderungsbereich auch bereits das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd“ durchgeführt.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Durch die Änderungsplanung betroffene Umweltbelange wurden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt, geprüft und sind in die Abwägung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Gewerbegebiet Süd“ eingeflossen. Hierzu wird auf die allgemeinverständliche Zusammenfassung des Ergebnisses im Umweltbericht, der Bestandteil der Begründung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ist, verwiesen.

Nachdem der Flächennutzungsplan lediglich die vorbereitende Bauleitplanung der

Kommune darstellt und durch diesen weder ein Baurecht noch ein konkreter Eingriff entsteht, erlaubt die Betrachtung der Umweltauswirkungen auf Ebene des Flächennutzungsplanes eine geringere Detailschärfe. Nach der Abschichtungsregelung gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB kann die schwerpunktmäßige Ermittlung bestimmter Umweltauswirkungen der in der Planungshierarchie nachfolgenden Bebauungsplanebene überlassen werden. Von dieser Möglichkeit wurde insbesondere bei Detailprüfungen wie den arten- und naturschutzrechtlichen Auswirkungen sowie den hydrogeologischen Auswirkungen der geplanten gewerblichen Entwicklung Gebrauch gemacht.

Auf Ebene der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden die Umweltbelange vorläufig ermittelt. Sämtliche Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich möglicher Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter werden konkret im nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanverfahren (2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd“) ermittelt und festgelegt.

Nachfolgende Umweltbelange wurden wie folgt im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ermittelt:

Änderungsbereich	
Schutzgut	**Erheblichkeit der Umweltauswirkungen**
Mensch / Bevölkerung	gering
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	hoch
Fläche	mittel
Boden	mittel
Wasser	mittel
Luft / Klima	gering
Landschaft	gering
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	keine

Die durchgeführte Prüfung hat ergeben, dass im Änderungsbereich vorwiegend geringe bis mittlere Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zu erwarten sind.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und frühzeitigen Behördenbeteiligung vom 22. April 2025 bis einschließlich 23. Mai 2025 zum Vorentwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Gewerbegebiet Süd“ sowie der öffentlichen Auslegung und erneuten Behördenbeteiligung vom 22. Januar 2026 bis einschließlich 23. Februar 2026 zum Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Gewerbegebiet Süd“ eingegangenen Stellungnahmen sind in die Beratung und Abwägung des Gemeinderates eingeflossen, sofern sie FNP-relevant waren. Sie betrafen folgende Themenblöcke / Umweltbelange:

Forstwirtschaftlich genutzte Waldflächen, naturschutzrechtlicher Ausgleich

Seitens des *Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstenfeldbruck* wurde auf die Betroffenheit von Waldflächen verwiesen. In diesem Zusammenhang soll aufgrund der relativen Waldarmut des Landkreises Fürstenfeldbruck, der Ziele des Regionalplans 14

und des Waldfunktionsplans für den Landkreis, die betroffenen Waldflächen durch eine flächengleiche Wiederaufforstung möglichst innerhalb der Gemeinde ersetzt werden. Diese Flächen sollen dann im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt werden. Zudem wird darauf hingewiesen, dass das Ausgleichskonzept für den naturschutzfachlichen Ausgleich mit den Belangen der neu zu begründenden Waldfläche kombiniert werden kann, sofern die Waldeigenschaft gesichert ist und die Naturschutzbehörde zustimmt.

Nachdem die Änderung des Flächennutzungsplanes als vorbereitender Bauleiplan noch nicht auf Vollzug ausgelegt ist, hat diese auch keine direkten Auswirkungen auf die Beseitigung des vorhandenen Waldes. Die Abhandlung der forstwirtschaftlichen sowie naturschutzrechtlichen Belange erfolgt im Rahmen der nachfolgenden 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd“. In diesem Zusammenhang wird eine flächengleiche Ersatzaufforstung auf zwei Flächen innerhalb der Gemeindegebiete von Eching am Ammersee und Türkenfeld angestrebt, die im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd“ dann auch verbindlich planungsrechtlich gesichert werden. Mit deren Aufforstung kann auch der für die Planung erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf kompensiert werden.

Die Thematik „forstwirtschaftlicher / naturschutzrechtlicher Ausgleich“ wurde in der Begründung und im Umweltbericht zur 3. Änderung des FNP allgemein erläutert und entsprechend dargelegt.

Regionaler Grünzug, landschaftliches Vorbehaltsgebiet

Vom *Landratsamt Fürstenfeldbruck* wurde auf die Lage des Änderungsbereichs innerhalb des regionalen Grünzuges „Schöngeisinger Forst / Maisacher Moos / tertiäres Hügelland bei Dachau“ und des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 11.2 „Waldreiche Teile der Moränenrücken im westlichen Ammer-Loisach-Hügelland“ hingewiesen.

Jedoch wurde von der Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde dargelegt, dass die geplante gewerbliche Entwicklung den Erfordernissen der Raumordnung nicht grundsätzlich entgegensteht. Der regionale Grünzug erfährt aufgrund der randlichen Betroffenheit und der Prägung durch die bereits vorhandenen Gewerbestrukturen keine nennenswerten Beeinträchtigungen. Zudem werden die Sicherungs- und Pflegemaßnahmen des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 11.2 durch die Änderungsplanung nicht relevant in ihrer Umsetzung beeinträchtigt. Des Weiteren werden zur Schaffung eines Pufferstreifens zu den benachbarten Waldflächen in den westlichen und südlichen Randbereichen der neu geplanten gewerblichen Nutzflächen in der parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplanänderung entsprechende Gehölz- / Grünstrukturen gesichert.

Die Belange des regionalen Grünzuges sowie des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes wurden in der Begründung und im Umweltbericht zur 3. Änderung des FNP allgemein erläutert und entsprechend dargelegt

Boden und Wasser, Niederschlagswasser

Seitens des *Wasserwirtschaftsamtes München* ist eine hydrogeologischen Standortuntersuchung für das FNP Verfahren nötig. Außerdem wurden noch redaktionelle

Anpassungen zu den Altlastenverdachtsflächen und dem Grundwasser vorgebracht. Zudem wurde darauf hingewiesen, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser über Altlasten grundsätzlich nicht erlaubt ist und Bereiche, in denen gesammeltes Niederschlagswasser versickert wird, frei von Verunreinigungen sein müssen. Zum Bodenschutz wurden ebenfalls einige Auflagen verwiesen, falls in den Auffüllkörper eingegriffen werden sollte.

In Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt wurde von der Geotechnik Augsburg Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG eine hydrogeologische Untersuchung für den südlichen, bislang als unverfüllte Kiesgrube vorliegenden Teil des Änderungsgebietes durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Untersuchung wurden soweit für die Ebene des Flächennutzungsplanes erforderlich in der Begründung und im Umweltbericht zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt und entsprechend dargelegt. Grundsätzlich haben sich bei den durchgeführten Erkundungsbohrungen keine Erkenntnisse zu Auffüllungen im Bereich des südlichen Änderungsgebietes ergeben. Die Ergebnisse der Untersuchung bilden auch die Grundlage für eine fachliche Einschätzung zu möglichen Auswirkungen der geplanten Wiederverfüllung der noch offenen Kiesgrubenbereiche auf das Grundwasser und den Untergrund. Im Rahmen der durchgeführten hydrogeologischen Untersuchung wurden zu den entnommenen Grundwasserproben auch hydrochemische Analysen im Hinblick auf mögliche Grundwasserbelastungen vorgenommen. Dabei haben sich keine Hinweise auf konkrete Schadstoffbelastungen für den untersuchten Bereich ergeben. Nach den Erkenntnissen der durchgeführten Untersuchung beschränkt sich die Altlast im Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 278 auf den bereits im Zuge des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd“ sowie dessen ebenfalls bereits rechtsverbindlichen 1. Änderung als „gewerbliche Bauflächen“ planungsrechtlich gesicherten, nordöstlichen Teil dieses Grundstückes. Demnach steht einer Wiederverfüllung der Kiesgrube nichts entgegen.

Die redaktionellen Anpassungen zum Grundwasser und den Altlastenverdachtsflächen wurden in der Begründung zur 3. Änderung berücksichtigt und klargestellt.

Nachdem die Änderung des Flächennutzungsplanes als vorbereitende Bauleitplanung noch nicht auf Vollzug ausgelegt ist, hat diese auch keine direkten Auswirkungen auf die Beseitigung des im Änderungsgebiet anfallenden Niederschlagswassers und den vorsorgenden Bodenschutz. Die Abhandlung der Thematik „Niederschlagswasserbeseitigung“ und „vorsorgender Bodenschutz“ erfolgt im Rahmen der nachfolgenden 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd“. Dabei werden die vom Wasserwirtschaftsamt vorgebrachten Hinweise zum Niederschlagswasser und zum Bodenschutz im Textteil mitaufgenommen.

Die Untergrundsituation des Änderungsbereiches sowie die Altlastenverdachtsflächen etc. wurden in der Begründung und im Umweltbericht zur 3. FNP-Änderung erläutert und entsprechend dargelegt.

Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung von Planungsalternativen

Die historische Entwicklung von gewerblichen Nutzflächen erfolgte in der Gemeinde Türkenfeld von jeher im südlichen / südwestlichen Randbereich der Ortslage Türkenfeld auf

ehemals genehmigungsfrei durchgeführten Kiesabbauflächen. Die historisch gewachsenen Ortskerne von Türkenfeld und Zankenhausen waren ursprünglich u.a. durch landwirtschaftliche Hofstellen geprägt, die zwischenzeitlich aber größtenteils aufgegeben und umgenutzt wurden. Innerhalb dieser ursprünglich landwirtschaftlich / dörflich geprägten Ortslagen finden sich auch einige kleinere Gewerbe- / Handwerksbetriebe. Mit der zunehmenden Umwidmung der historischen Ortslagen zu Wohnzwecken, ist auch das Schutzbedürfnis innerhalb der Ortslagen in den letzten Jahren immer weiter angestiegen, was letztendlich für die hier bestehenden gewerblichen Nutzungen (Handwerksbetriebe etc.) auch zu einer Erhöhung des Konfliktpotenzials geführt hat. Infolge der immer stärker wohngenutzten Nachbarschaft werden auch die Möglichkeiten zu Betriebserweiterung etc. ansässiger Handwerksbetriebe oder sonstiger Betriebe immer weiter eingeschränkt. Infolge der Lage im Umfeld der Landeshauptstadt München, der guten Versorgungs- und verkehrlichen Anbindungsmöglichkeiten (S-Bahn-Anschluss, Nähe zu Bundesautobahn A 96 etc.), sowie der auch weiterhin ländlichen Prägung wird der Druck zur Umsetzung neuer Wohnnutzungen künftig noch deutlich zunehmen.

Im Gemeindegebiet Türkenfeld sind noch verschiedene Innenentwicklungspotenziale (Baulücken, Leerstand, Grundstücke mit Nachverdichtungspotenzial, Brachflächen etc.) vorhanden, die grundsätzlich für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung stehen. Nach den bisherigen Erfahrungen ist ein gemeindlicher Zugriff auf die vorhandenen Potenziale und damit eine Revitalisierung dieser Flächen oftmals aber gar nicht bzw. nur eingeschränkt möglich, so dass realistischerweise davon auszugehen ist, dass etwa ein Drittel der vorhandenen Flächenpotenziale auch tatsächlich verfügbar sein werden. Infolge der vom Statistischen Landesamtes für Türkenfeld bis zum Jahr 2039 prognostizierten Bevölkerungszunahme (etwa 840 neue Einwohner), wird sich künftig ein hoher Druck auf die vorhandenen innerörtlichen Entwicklungspotenziale im Hinblick auf eine Nutzung zu Wohnzwecken einstellen. Weitere Entwicklungspotenziale für eine wohnbauliche Entwicklung sind im wirksamen Flächennutzungsplan in den Randbereichen des Hauptortes Türkenfeld auf der „sog. grünen Wiese“ ausgewiesen.

Aufgrund der immer weiter voranschreitenden Entwicklung von Wohnbauflächen wird die Ansiedlung von gewerblichen Strukturen innerhalb der beiden Ortslagen seitens der Gemeinde als ortsplanerisch und städtebaulich nicht sinnvoll angesehen. Die hier noch vorhandenen Baulücken, geringfügig bebauten Grundstücke, Brachen mit Restnutzung etc., liegen bereits vorwiegend in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohnnutzungen, so dass das mit einer gewerblichen Nutzung verbundene Emissionspotential (Gewerbelärm, Fahrverkehr etc.) mit dieser schutzbedürftigen Nachbarschaft nicht vereinbar ist. Zudem weisen die Innenentwicklungspotenziale auch nicht die Dimension auf, die für eine zeitgemäße gewerbliche Betriebsform erforderlich ist.

Auch die Bemühungen der Gemeinde zu einer Verlagerung der in unmittelbarer Nachbarschaft des Gewerbegebietes Süd liegenden Flächen des örtlichen Sportvereins (ca. 5 ha) auf Flächen in den baulichen Außenbereich haben sich in den letzten Jahren endgültig zerschlagen, nachdem keine Flächen für eine derartige Nutzung im baulichen Außenbereich aktiviert werden konnten. Demzufolge scheidet auch eine Erweiterung von gewerblichen Nutzflächen im Bereich der bestehenden Sportanlage Türkenfeld grundsätzlich aus. Aus den vorgenannten Gründen hat sich die Gemeinde Türkenfeld letztendlich für

eine Ansiedlung von dringend benötigten gewerblichen Nutzflächen im Bereich der teilweise noch offenen, ehemaligen Kiesgrube im unmittelbaren südlichen / südwestlichen Anschluss an die bereits bestehenden gewerblichen Strukturen des Gewerbegebietes Süd entscheiden. Da ein Großteil dieses Bereiches bereits großflächig für den Abbau von Kies genutzt wurde, liegt für dieses Areal bereits eine gewisse Beeinträchtigung vor.

Die finale Konkretisierung der geplanten gewerblichen Entwicklung innerhalb des Änderungsbereiches in der Ortslage Türkenfeld sowie deren endgültige Ausformung, Erschließung, Gestaltung etc. erfolgt auf Ebene des parallel durchgeführten, verbindlichen Bebauungsplanes (2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd“). Die in den Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen aufgezeigten Umweltbelange konnten im Rahmen der Planungsziele, soweit für den FNP maßgebend, in der aktuellen 3. Änderung des FNP für den Bereich „Gewerbegebiet Süd“ weitestgehend berücksichtigt werden.

Türkenfeld, 28.05.2026

Emanuel Staffler
Erster Bürgermeister

ARNOLD CONSULT AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing