

Vor Eintritt in die Tagesordnung stellt Bgm. Keller den Antrag, einen neuen

**TOP 7.) Antrag auf Genehmigung einer Wärmedämmung des
Dachgeschosses des Einfamilienhauses
Gemarkung Türkenfeld**

aufzunehmen, da heute alle nichtbefangenen Gemeinderäte anwesend sind.

Über diesen Antrag wird wegen Widerspruch einer Gemeinderätin nicht abgestimmt.
→ Der TOP wird nicht aufgenommen.

TOP 1.)

Fragestunde – maximale Zeitdauer 15 Minuten

-..... keine -.....-

Zu diesem TOP müssen alle stimmberechtigten Gemeinderäte anwesend sein.

Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die **öffentliche Sitzung Nr. 06 / 109**
des Gemeinderates Türkenfeld am **19.04.2016**

TOP 2.) Bebauungsplan „Echinger Wegäcker – Neufassung“

zur Planung einer geordneten Nachverdichtung für die Grundstücke im Umgriff der Teilbereiche Zankenhausener Straße, Ludwig-Thoma-Straße, Ganghoferstraße, Ostlandstraße, Gollenbergstraße (Teilbereich), Donauschwabenstraße, Sudetenstraße, Egerländerstraße, Zugspitzstraße, Schlesierstraße, Goethestraße, Schillerstraße, Beethovenstraße, Mozartstraße, Haydnstraße, Schubertstraße, Richard-Wagner-Straße, Härtlweg, Beurer Straße, Germanenstraße, Keltenstraße, Bajuwarenstraße, Sudetenstraße, Ammerseestraße, Römerstraße,

als Bebauungsplan für die Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB

- a) Beschluss zum Ausschluss von der Beratung und Abstimmung betreffend der Aufstellung des Bebauungsplanes „Echinger Wegäcker – Neufassung“ wegen persönlicher Beteiligung von Gemeinderatsmitgliedern gem. Art. 49 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO) i.V.m. Art. 49 Abs. 1 GO**
- b) Erneute Beschlussfassung zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB**
- c) Erneute Beschlussfassung zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Bisherige Beschlüsse:

GR-Beschluss vom 20.05.2015 (Aufstellungsbeschluss)

GR-Beschluss vom 14.10.2015 (Beschluss zur Öffentlichkeitsbeteiligung)

09.12.2015 (Beschluss vertagt)

Sachvortrag:

Bei der Prüfung des Bebauungsplan-Entwurfes wurde festgestellt, dass acht Gemeinderatsmitglieder aufgrund Verwandtschaft bzw. persönlicher Beteiligung von der Beratung und Abstimmung über die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Echinger Wegäcker ausgeschlossen sind. Die persönliche Beteiligung wurde von der Kommunalaufsicht des Landratsamtes bestätigt. Das laufende Verfahren (Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange) darf weitergeführt werden. Die Beschlüsse zur Öffentlichkeitsbeteiligung sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sind neu zu fassen.

Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die **öffentliche Sitzung Nr. 06 / 110**
des Gemeinderates Türkenfeld am **19.04.2016**

zu a)

Beschlussfassung zum Ausschluss von der Beratung und Abstimmung betreffend der Aufstellung des Bebauungsplanes „Echinger Wegäcker – Neufassung“ wegen persönlicher Beteiligung von Gemeinderatsmitgliedern gem. Art. 49 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO) i.V.m. Art. 49 Abs. 1 GO

Von der Beratung und Abstimmung zum Bauleitverfahren „Echinger Wegäcker-Neufassung“ sind wegen persönlicher Beteiligung gem. Art. 49 Abs. 1 GO folgende Gemeinderatsmitglieder ausgeschlossen:

GR`in Staffler Lydia, GR`in Uhlemann Martina, GR Klaß Rupert, GR Schneller Michael, GR Epp Werner, GR Hohenleitner Helmut, GR Wagner Johannes, Zweiter Bürgermeister Staffler Emanuel.

Abst.Erg.: 11 : 0

Zu b und c)

Beschlussfassung zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung die frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB für die Aufstellung des Bebauungsplanes durchzuführen.

Abst.Erg.: 9 : 0

Von der Beratung und Abstimmung sind wegen persönlicher Beteiligung gem. Art. 49 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO) i.V.m. mit Art. 49 Abs. 1 GO folgende Gemeinderäte (-innen) ausgeschlossen: Staffler Lydia, Uhlemann Martina, Klab Rupert, Schneller Michael, Epp Werner, Hohenleitner Helmut, Wagner Johannes, Zweiter Bürgermeister Staffler Emanuel

Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die **öffentliche Sitzung Nr. 06 / 111** des Gemeinderates Türkenfeld am **19.04.2016**

TOP 3.)

Bebauungsplan Echinger Wegäcker – Neufassung

- a) **Themenbezogene Abwägung**
- b) **Behandlung der eingegangenen Anregungen und Bedenken zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB**
- c) **Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**
- d) **Beschlussfassung zur öffentlichen Auslegung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB**

Sachvortrag:

Die Beteiligung der Öffentlichkeit im Verfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 01. Dezember 2015 bis einschließlich 04. Januar 2016 durchgeführt.

Zu Pkt. a) Themenbezogene Abwägung

zu Festsetzung 2.1 GRZ 0,2:

Die geplante Grundflächenzahl (GRZ) wurde in mehreren im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgegebenen Stellungnahmen als zu niedrig kritisiert. Hierin wird eine zu große Einschränkung gesehen. Es wird in den Stellungnahmen mit höheren GRZ-Werte im Bestand, der innerörtlichen Lage des Gebiets, dem allgemeinen Trend zur Nachverdichtung und dem befürchteten Wertverlust von Grundstücken argumentiert. Werte zwischen 0,25 - 0,30 werden gefordert.

Abwägung:

Vorab: Jede Regelung, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung getroffen wird, schränkt Grundstückseigentümer ein und kann sich negativ auf den Grundstückswert auswirken. Falls hierdurch jedoch eine städtebauliche Qualität entwickelt oder erhalten wird, kann sich dies auch positiv auf Grundstückswerte auswirken. Für die Erstellung des Bebauungsplanes wurden die Grundflächenzahlen im gesamten Plangebiet untersucht und planerisch dargestellt. Das Ergebnis dieser Untersu-

Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die **öffentliche Sitzung Nr. 06 /**
des Gemeinderates Türkenfeld am **19.04.2016**

chung ist, dass die überwiegende Mehrheit der Grundstücke eine GRZ von bis zu 0,20 aufweist. Es gibt gleichwohl einige Ausreißer, die auch im Bebauungsplan als solche gesondert festgesetzt sind. Deutliche Überschreitungen werden aus folgenden Gründen als städtebaulicher Missstand eingeschätzt. Da die GRZ zunächst auf die Hauptbaukörper zielt und sie durch Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Zufahrten, etc. regelmäßig überschritten werden kann, ist es bei einer GRZ von 0,30 üblicherweise der Fall, dass deutlich mehr als die Hälfte des Grundstücks baulich genutzt wird. Das Gebiet weist jedoch in wesentlichen Teilen dörfliche Strukturen mit intakten und ruhigen Gartenbereichen und Erschließungsstraßen mit begrenzter Kapazität und ohne Gehwege auf. Besonders diese Bereiche sollen vor einer zu starken Verdichtung geschützt werden.

Variante 1: Um diesem Planungsziel besser gerecht zu werden, wird das Plangebiet zukünftig in unterschiedliche Dichtebereiche mit unterschiedlichen GRZ-Werten aufgeteilt. Wichtige Kriterien sind die Erschließungssituation und der bauliche Bestand. Quartiere mit einem nahezu durchgängig höheren Dichtewert im Bestand (z.B. zwischen Zugspitzstraße und Donauschwabenstraße) sind weniger schutzwürdig und erhalten in der Folge einen höheren GRZ-Wert **von z.B. 0,30**. Das gleiche gilt für Bereiche, die direkt von größeren Erschließungsstraßen (z.B. Beethovenstraße und Zugspitzstraße) her anfahrbar sind.

Insgesamt wird um dem Ziel der Nachverdichtung in der Abwägung ein etwas stärkeres Gewicht zukommen zu lassen die GRZ im gesamten Plangebiet von 0,20 auf 0,22 angehoben.

An der grundsätzlichen Beschränkung der GRZ wird jedoch aus den genannten Gründen festgehalten.

ODER

Variante 2: Dieses Planungsziel soll weiterhin verfolgt werden. Die eingegangenen Stellungnahmen und die vorliegenden Baugesuche zeigen jedoch, dass der Wert von 0,20 hierfür nicht zielführend ist, da er zahlreiche Bestandsgrundstücke ausklammert und auch wünschenswerte Nachverdichtungen verhindert. Aus diesem Grund wird die GRZ für das Plangebiet auf **0,26** angehoben.

ODER

Variante 3: Kernanliegen des Bebauungsplanes war ursprünglich die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten und weniger die Grundflächenzahl. Da es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt besteht die Möglichkeit auf Regelungen im Bebauungsplan zu verzichten und eine Prüfung des entsprechenden Sachverhalts nach § 34 BauGB zu ermöglichen. Dies wird auf Grund der heterogenen Struktur in dem Gebiet bevorzugt. Der Gemeinde wird dadurch ein begrenztes Mitspracherecht im Rahmen der Erteilung des Einvernehmens gegeben. Hierdurch können Einzelfallentscheidungen getroffen werden, die als sachgerechter eingeschätzt werden. Es muss jedoch bewusst sein, dass das Einfügen in die nähere Umgebung nach § 34 BauGB im Zweifel mehr Baurecht ermöglicht, als dies durch den vorliegenden Bebauungsplan der Fall ist.

Beschluss:

Der Gemeinderat legt die GRZ mit 0,23 fest. Für Eckgrundstücke soll 0,26 gelten. Für den Hauptkörper sowie Nebenanlagen, ... wird eine max. GRZ von 0,40 festgelegt. Zufahrten und Stellplätze müssen wasserdurchlässig ausgeführt werden.

Abst.Erg.: 7 : 2

zu Festsetzung 2.6 Mindestens 300m² Grundstücksfläche pro Wohneinheit

Die Regelung, wonach pro 300qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig ist, wurde in einigen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgegebenen Stellungnahmen kritisiert. Zum Teil wurde eine solche Regel grundsätzlich abgelehnt um den Bauherren mehr Freiheiten zu lassen. Auch wird kritisiert, dass damit Grundstücksteilungen bevorzugt werden würden. Zum Teil werden reduzierte Werte von z.B. 200m² Grundstücksfläche pro Wohneinheit vorgeschlagen, um dem Bedarf an kleinen Wohnungen nachzukommen.

Abwägung:

Die Anregungen können nachvollzogen werden. Der Bebauungsplan bewegt sich im Spannungsfeld zwischen der städtebaulich notwendigen Begrenzung der Nachverdichtung zum Erhalt bestehender Qualität im Gebiet auf der einen Seite sowie der in Zeiten der Wohnraumverknappung und des Paradigmas „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ gewünschten Möglichkeit der Nachverdichtung auf der anderen Seite.

Der vorliegende Bebauungsplan beschränkt sich angesichts dieser Konfliktlage auf einige wenige Festsetzungen (einfacher Bebauungsplan). Die Beschränkung der Wohnungszahl ist hierbei von zentraler Bedeutung, da mit steigenden Wohnungszahlen auch die Intensität der Nutzung der bisher ruhigen Gartenbereiche durch Stellplätze, Garagen, Zufahrten und sonstige Nebenanlagen zunimmt.

In der zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung frühen Phase der Planung sind gleichwohl einige konkrete Werte und Regelungsinhalte nur als Vorschlag vorhanden und können noch überarbeitet bzw. verfeinert werden.

Folgende Schwäche hat sich bei Festsetzung 2.6 herausgestellt: Da jeweils die „angefangenen“ 300 qm Grundstücksfläche für die Zahl der Wohneinheiten ausschlaggebend sind, werden zwei kleinere Grundstücke (z.B. 450qm und 650 qm) bei gleicher Gesamtgrundstücksfläche besser gestellt, als ein großes Grundstück (1100qm). Während auf dem großen Grundstück vier Wohneinheiten zulässig wären, ermöglicht die Aufteilung auf zwei kleinere Grundstücke fünf Wohnungen (450qm -> 2 Wohneinheiten; 650qm -> 3 Wohneinheiten). Die Regelung begünstigt damit den Bau von Einfamilienhäusern gegenüber Mehrfamilienhäusern. Da jedoch das Mehrfamilienhaus auf dem größeren Grundstück deutlich ressourcenschonender ist, als zwei Einzelhäuser auf den kleineren Grundstücken, und zudem besonders im Wohnungsbau Nachholbedarf besteht, läuft die Regelung in diesem Punkt gemeindlichen Zielen entgegen.

Um diesem Umstand Rechnung zu tragen, wird vorgeschlagen die Regelung dahingehend anzupassen, dass ab 600qm Grundstücksfläche je 200qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig ist.

0-300qm:	1 Wohneinheit
300-600qm:	2 Wohneinheiten
600-800qm:	3 Wohneinheiten
800-1000qm:	4 Wohneinheiten

...

Dadurch wird zum einen eine übermäßige Verdichtung kleinerer Grundstücke wie bisher verhindert und gleichzeitig die Tatsache berücksichtigt, dass sich größere Grundstücke effizienter nutzen lassen, und ein Anreiz zur Umsetzung ressourcenschonender Bauformen gesetzt.

Anmerkung: eine weiter gehende Bevorzugung größerer Grundstücke ist denkbar.

An der grundsätzlichen Beschränkung der Wohnungszahl in Abhängigkeit zur Grundstücksfläche wird jedoch aus den genannten Gründen festgehalten.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Neuregelung mit der vorgestellten Variante A:
300/300/200/200/ ... qm – 1 Wohneinheit

Abst.Erg.: 9 : 0

Zu Pkt. b) Behandlung der eingegangenen Anregungen und Bedenken zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

XXX, Türkenfeld

Schreiben vom 28.12.2015

Nachdem viele von uns Gemeinderäten befangen sind und nicht an der Beratung und Abstimmung teilnehmen dürfen, möchte ich schriftlich meine Bedenken äußern.

Mit der Neufassung will man Grundlagen schaffen, die viele Jahre den Grundstückseigentümern beim Planen helfen sollen. Wie schon in den Sitzungen angesprochen, halte ich den Entwurf für zu einschränkend. Daher sollte unbedingt eine Nachbesserung vorgenommen werden.

Zu 2.1 GRZ 0,2

In benachbarten Straßen z.B. Gollenbergstr. und Karwendelstr. sind GRZ 0,25 und mehr ganz normal.

Hat jemand 1000m², baut in zweiter Reihe auf 450m² so steht das Haus an der Straße auf 550m² bei einem Haus von 10 x 13 ist das eine GRZ von 0,24.

Viele Häuser sind älter als 60 Jahre, energetisch nur aufwendig zu sanieren und werden demnächst ersetzt. Um ein modernes und sich wirtschaftlich rechnendes

Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die **öffentliche Sitzung Nr. 06** /
des Gemeinderates Türkenfeld am **19.04.2016**

Gebäude zu erstellen sind GRZ 0,2 zu wenig. Das Gebiet befindet sich mitten im Ort und nicht am Malerwinkel. Was zur Zeit Innerorts genehmigt wird brauch ich ja nicht erwähnen.

Mein Vorschlag mindestens 0,28 GRZ.

Zu 2.6

Der Bedarf an kleineren Wohnungen 60 - 70 m² ist sehr groß. Durch die 300 m²- Regelung wird dies sehr eingeschränkt.

Mein Vorschlag 200m² pro Wohneinheit oder gleich weglassen, da dies schwer zu kontrollieren ist.

Zu 4.1

Was spricht gegen ein Mehrfamilienhaus in dem umplanten Gebiet befinden sich sehr viele Mehrfamilienhäuser, warum soll es jetzt nicht mehr möglich sein.

Vorteile

Wenig versiegelte Fläche pro Wohnfläche.

Grundlage für Barrierefreiheit, da alle Zimmer sich auf einer Ebene befinden.

Allgemein Rechtliche Frage

Wendet man die Neufassung an, werden die Grundstücke stark abgewertet.

Ist das zulässig?

Abwägung:

zu Festsetzung 2.1 GRZ 0,2:

Die geplante GRZ (Grundflächenzahl) von 0,20 ist zu niedrig. In benachbarten Straßen z.B. Gollenberg- und Karwendelstraße ist eine GRZ von 0,25 und mehr ganz normal. Da sich das Gebiet in der Ortsmitte befindet wird eine GRZ von 0,28 beantragt.

Es wird auf oben stehende themenbezogene Abwägung zur GRZ verwiesen.

zu Festsetzung 2.6 – (zulässige Wohneinheiten)

Pro angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit zulässig.

Der Bedarf an kleinere Wohnungen von 60 – 70 m² ist sehr groß und wird durch die 300 m² Regelung sehr eingeschränkt. Es wird eine 200 qm Grundstücksfläche je Wohneinheit beantragt – oder einen Verzicht auf diese Regelung, da dies schwer zu kontrollieren ist.

Es wird auf oben stehende themenbezogene Abwägung zur Grundstücksfläche pro Wohneinheit verwiesen.

Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die **öffentliche Sitzung Nr. 06** /
des Gemeinderates Türkenfeld am **19.04.2016**

XXX, Türkenfeld

XXX, Scheuring

Schreiben vom 28.12.2015

Das Festsetzungskonzept bzgl. der sinnvollen Nachverdichtung sehen wir grundsätzlich als positiv. Es stellt eine geeignete Maßnahme zur Wohnraumschaffung dar und es werden dadurch keine neuen Bebauungsgebiete erschlossen.

Allerdings sollte die GRZ angemessen überschritten werden dürfen. Eine generelle Anhebung der GRZ auf ca. 0,3 erscheint sinnvoll und sollte keine Ausnahme darstellen. Gleiches gilt bei der Bebauung von Eckgrundstücken. Ebenfalls sollte die zulässige Wandhöhe um ca. 15% angehoben werden. Eine genaue Festlegung der Zahl der Wohneinheiten führt zu einer individuellen Beschränkung. Es sollte vielmehr die GRZ sowie Wandhöhe festgelegt werden und die Zahl der Wohneinheiten, unter Ausnutzung des Dachgeschosses, bzgl. gewünschter Wohnungsgrößen dem Bauwerber überlassen werden, sofern die Zahl der notwendigen Stellplätze geklärt ist.

Besonders bei Grundstücken, die über zwei Seiten an öffentlichen Verkehrsflächen anschließen und damit besonders gut erschlossen sind und an Straßenecken liegen, stellt sich eine einheitliche Bebauung mit einem Gebäude städtebaulich gesehen besser dar. Bei einer Teilung des Grundstücks und separater Bebauung mit zwei Gebäuden, wird doch eine beachtliche Höhe erreicht, welche dadurch nahe Abstandsflächen erzeugen würde.

Durch solch eine Bebauung und die dadurch geforderten Stellplätze, würde das Grundstück unnötig eingeengt und der große Südgarten den Stellplätzen zum Opfer fallen.

Diesbezüglich wollen wir auf den erstellten Bebauungsplan beschränkt Einspruch erheben und hoffen auf Ihr Verständnis.

Abwägung:

Es wird auf oben stehende themenbezogene Abwägung zur GRZ und zur Grundstücksfläche pro Wohneinheit verwiesen.

Hinsichtlich der Bebauung von Grundstücken, die an zwei Seiten an öffentliche Verkehrsflächen anschließen, sieht der Bebauungsplan bereits eine Ausnahmeregelung vor.

XXX, Türkenfeld

Schreiben vom 29.12.2015

Die Grundflächenzahl von 0,20 der im Bebauungsplan „Echinger Wegäcker“ vorgeschlagen wird finde ich zu niedrig. Falls alte Häuser abgerissen werden und dafür neue gebaut werden, ist es auf manchen Grundstücken (wie auch auf meinem Flr.-Nr. 390/3) sehr schwierig z.B. ein Doppelhaus mit geeigneter Grundfläche zu bauen

Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die **öffentliche Sitzung Nr. 06** /
des Gemeinderates Türkenfeld am **19.04.2016**

und auch das Dachgeschoss noch optimal zu nutzen oder z.B. für Kinder im Grundstück der Eltern ein Familiengerechtes Haus zu bauen.

Die Einschränkung pro angefangene 300m² nur eine Wohneinheit zuzulassen finde ich in einer Zeit in der immer mehr kleine Wohneinheiten benötigt werden für nicht Zeitgemäß. Wenn wir den Ort Nachverdichten wollen, so kann es doch nicht sein, dass man für viele Jahre keine Mehrfamilienhäuser usw. bauen kann, was dieser Bebauungsplan vorsieht.

Die Zukunft ist doch eine engere Bebauung, da die Grundstückspreise immer höher werden und die zur Verfügung stehenden Flächen begrenzt sind. Dieser Bebauungsplan sollte doch für viele Jahre gelten und Zeitgemäß sein.

Es sollten für den gesamten Ort einheitliche Grundflächenzahlen geben, man sollte von der höchsten vorhandenen Grundflächenzahl ausgehen, im Plan kann ich auf Flur-Nr. 382/1 z.B. GRZ 0,4 lesen, ein Kompromiss wäre doch dann mindestens eine GRZ von 0,3.

Es kann doch nicht sein, dass Grundstücke im selben Ort einmal wie es zum Beispiel der Plan in den Bühläckern ist sehr eng zu bebauen und andere im Ort mit einem Bebauungsplan Echinger Wegäcker derart einzuschränken.

Bitte überarbeiten Sie diesen Bebauungsplan im Sinne aller Grundstückseigentümer, die den Mut haben in die Zukunft zu investieren und in Türkenfeld Wohnraum schaffen wollen.

Abwägung:

Es wird auf oben stehende themenbezogene Abwägung zur GRZ und zur Grundstücksfläche pro Wohneinheit verwiesen.

XXX, Türkenfeld

Schreiben vom 29.12.2015

Anbei meine Stellungnahme zu zentralen Festsetzungen im o.a. B-plan-Entwurf.

1.

Grundstück Gollenbergstraße

Flurstück 399/14

Größe 941 qm

Die offensichtlich etwas museale Planunterlage zum B-Planentwurf zeigt ein unbebautes Grundstück. Auf diesem Grundstück steht seit 1989 ein kleines Bürogebäude

2.

Geplante Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.

Aufgrund der genannten Bezugsgröße von 300 qm Grundstücksfläche je Wohneinheit sind somit drei Wohneinheiten auf dem Grundstück zulässig.

Die im Gebiet vorgesehene GRZ von 0,2 ergibt eine maximal überbaubare Fläche von 188 qm. Diese Fläche ist für die drei Wohneinheiten insgesamt ausreichend.

Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die **öffentliche Sitzung Nr. 06 /**
des Gemeinderates Türkenfeld am **19.04.2016**

Es könnten somit im rückwärtigen Teil zwei und im straßenseitigen Teil eine Wohneinheit errichtet werden.

3.

First- / Wandhöhen / Einfriedungen

Es ist unklar, ob sich die vorgesehene Höhe der Einfriedungen nur auf die Straßenseite oder alle Grundstücksgrenzen bezieht? Es gibt dazu unterschiedliche Angaben im ausgehängten Exemplar im Rathaus und auf der homepage des PVM. Dies gilt ebenso für die Angaben zu First- und Wandhöhen.

Abwägung und Beschluss:

Zu 1.: Die zu Grunde liegende Flurkarte wird aktualisiert.

Zu 2.: Die Anregung kann nachvollzogen werden. Sie wird als Hinweis darauf verstanden, dass der Bebauungsplan in seiner bisherigen Form seine städtebaulichen Ziele nicht immer umsetzen kann. Im ausgeführten Fall liegt das daran, dass Festsetzung 2.7 (Grundstücksbereich, in dem pro Wohngebäude nur eine Wohnung zulässig ist) nur für die Grundstücksteile getroffen wurde, die rückwärtig sind und die sich entsprechend Festsetzung 2.2 (Mindestgrundstücksgröße) abtrennen lassen. Dies wird korrigiert. Festsetzung 2.7 wird auf alle schützenswerten Hintergartenbereiche ungeachtet deren Grundstücksgröße ausgeweitet.

Zu 3.: Die zulässige Höhe von Einfriedungen gilt generell. Dies wird sich in der zukünftigen Fassung wiederfinden.

Abst.Erg.: 9 : 0

XXX, Maisach

Schreiben vom 03.01.2016

Als Eigentümerin der Fl.-Nr. 237/1 – habe ich mir einige Gedanken gemacht. Bitte leiten Sie diese entsprechend weiter. Vielen Dank!

1. Die GRZ von 0,20 scheint mir zu wenig. Wer heute ein EFH baut oder kauft, möchte dort langfristig wohnen können, also auch im Alter. Dies erfordert ein anderes Bauen als heute allgemein anzutreffen ist. Heute wird in die Höhe gebaut: KG mit Hobbyraum + EG + OG + ausgebautes DG. Wohnen im Alter erfordert, dass sich wichtige Räume in ausreichender Größe im EG befinden (Optimal - Fall Bungalow). Dies ist nur mit einer großzügigen Grundfläche, also einer höheren GRZ, möglich.

Die nicht wenigen Abweichungen von der Mindestgrundstücksgröße und/oder Grundflächenzahl in dem Bebauungsplan zeigen, dass bereits in der Vergangenheit höhere Werte erforderlich bzw. gewünscht waren. Ein weiterer Aspekt: Heutige Eigentümer und deren Angehörige wissen oft nicht, was später mit bzw. auf dem Grundstück passieren wird. Im Falle eines Verkaufs bemisst sich der Wert auch nach der Bebaubarkeit, wozu wiederum die GRZ zählt. Eine niedrige GRZ ist wertmindernd.

2. Es sollte eine Bebauung mit MFH zur Schaffung von Wohnungen möglich sein. Die knappen Bauflächen und die teuren Grundstücks- und damit Mietpreise in München ziehen immer mehr Wohnungssuchende ins Umland, vor allem in Orte mit S-Bahn-Anschluss. Viele wollen oder können sich kein Haus leisten, sondern möchten eine Wohnung in einer kleinen Wohnanlage, im Optimal-Fall mit Gartennutzung. Für mich gehen die Planfertiger davon aus, dass in den meisten Fällen zusätzlich zu einem bestehenden Gebäude (rückwärtig) dazugebaut wird. Die bestehenden Gebäude sind aber teilweise in einer Verfassung, dass sie den jetzigen Bewohnern genügen, im Falle eines Verkaufs oder einer Neu-Vermietung aber nicht mehr zeitgemäß sind (Keller nicht bewohnbar, keine Fußbodenheizung, veraltete Elektrik, zu hoher Energieverbrauch, etc.). Sie könnten gar nicht entsprechend renoviert werden bzw. eine Renovierung wäre nicht rentabel. Wenn so ein Gebäude einmal abgerissen wird, was steht dem entgegen, dass auf dem Gesamtgrundstück (bei mir 1.100 qm ohne Grundstückszufahrt gerechnet) 1 MFH mit 6 kleineren Wohnungen erstellt wird? Oder wem das zu massiv erscheint, 2 freistehende Häuser mit jeweils 2-3 kleineren Wohnungen (je 1 Wohnung auf jeder Etage). Dann müsste allerdings auch die Regelung gekippt werden, dass pro angefangene 300 qm Grundstücksfläche nur eine Wohneinheit zulässig ist.

Abwägung:

Es wird auf oben stehende themenbezogene Abwägung zur GRZ und zur Grundstücksfläche pro Wohneinheit verwiesen.

XXX, Türkenfeld

Schreiben vom 04.01.2016

Gegen die Planung erhebe ich Einspruch.

Gründe:

Die vorgelegte Planung stellt einen erheblichen Eingriff in die Eigentumsnutzung des Wohngebietes dar.

Durch die vorgesehene GRZ und Mindestgrundstücksgrößen kann ein Ausbau oder Anbau nicht oder nur sehr eingeschränkt erfolgen.

Dadurch wird verhindert dass es z.B. Kindern nicht ermöglicht wird auf elterlichen Grund Wohnraum zu schaffen um in Türkenfeld wohnhaft zu bleiben.

Dies ist Verhinderung eines „natürlichen Einheimischen-Modells“.

Die Gemeinde hat auch heute schon Möglichkeiten um unmässige Bauten zu verhindern.

In keinem anderen Ortsteil Türkenfelds werden derartige Maßnahmen durchgeführt. Dabei wäre es wichtig für das Ortsbild prägende Gebiete entsprechend zu planen. Siehe Neubau Moorenweiser-/Zankenhauser Str. Ein derartiger Bau gehört nach Germering oder Olching, dort fügt er sich in das Gesamtbild ein aber nicht in einem ländlichen Ortsbild wie unser Gemeindezentrum. Die Häuserreihe Gollenbergstraße ist als eine Visitenkarte für das Ortsbild zu sehen. Warum lässt man hier eine derartig ausufernde Bautätigkeit zu.

Warum wird nicht eine Gesamtplanung für Türkenfeld durchgeführt, stattdessen greift man ein gewachsenes Gebiet heraus.
Dies erscheint mir wie ein Aktionismus für eine „Dorferneuerung“

Abwägung:

Anlass der Planung war ein Bauantrag, der nach § 34 BauGB genehmigungsfähig gewesen wäre, jedoch zu einer zu großen Beeinträchtigung der Umgebung geführt hätte.

Es wird auf oben stehende themenbezogene Abwägung zur GRZ und zur Grundstücksfläche pro Wohneinheit verwiesen.

XXX, Türkenfeld
Schreiben vom 04.01.2016

Bei dem zur Zeit ausgelegten Bebauungsplan Echinger Wegäcker sind mir einige Punkte aufgefallen, die meiner Meinung nach für die Grundstücksbesitzer nicht hinnehmbar sind.

2.1 Die GRZ von 0,20 ist für dieses große Gebiet zu wenig, da sich schon einige Grundstücke mit einer größeren GRZ befinden. Gilt hier nicht gleiches Recht für alle? In anderen Gebieten in Türkenfeld wird eine Verdichtung der Grundstücke betrieben und hier sollte eine Einschränkung auf 0,20 vollzogen werden. Die Grundstückspreise sind eigentlich zu hoch, als dass man hier solche Einschränkungen vornimmt. Ich denke eine GRZ von 0,30 kann dieses Gebiet auch gut vertragen.

2.2 Die Mindestgrundstücksgröße von 450 qm ist sicherlich schön, aber 350 qm für eine Doppelhaushälfte oder ein kleines Einfamilienhaus sind ausreichend, wenn die Zufahrt zum Grundstück geregelt ist und die Stellplätze nachgewiesen werden. In diesem Gebiet wird in naher Zukunft ein großer Generationswechsel stattfinden. Damit sich die Erben in Zukunft auch noch ein eigenes Haus leisten können brauchen wir auch kleine Grundstücke.

2.4 Die Wandhöhe mit 6,50m ist OK: Hier sollte man aber noch die Möglichkeit offen halten, dass im DG eine Wiederkehr möglich ist. Bei der jetzigen Fassung wird dies nicht realisierbar sein.

2.6 Bei der Regelung 1 Wohneinheit je 300 qm Grundstücksfläche wird es schwierig, dass auch kleine Wohneinheiten für Rentner, Alleinerziehende, Alleinstehende und Jugendliche realisiert werden können. Hierfür haben wir in Türkenfeld doch großen Bedarf!

Ich hoffe, dass meine Anregungen im neuen Bebauungsplan Berücksichtigung finden.

Abwägung und Beschluss:

Zu den Festsetzungen 2.1 und 2.6 wird auf oben stehende themenbezogene Abwägung zur GRZ und zur Grundstücksfläche pro Wohneinheit verwiesen.

An der Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße mit 450 qm wird festgehalten. Grundstücke unter diesem Wert haben sehr hohe Verdichtungen und einen sehr geringen Grünanteil zur Folge. Dies soll durch diesen Bebauungsplan verhindert werden. Anstatt so kleine Grundstücke zu bilden besteht jedoch die Möglichkeit des Baus von Doppel- oder Mehrfamilienhäusern. Hierdurch kann Wohnraum günstiger und effizienter geschaffen werden, als dies mit Einfamilienhäusern auf Kleinstgrundstücken der Fall ist.

Es ist nicht Ziel des Bebauungsplanes Wiederkehr zu verhindern. Die Festsetzung zur Wandhöhe wird deswegen hinsichtlich der Zulässigkeit von Wiederkehren überarbeitet.

Abst.Erg.: 9 : 0

XXX, Türkenfeld

Schreiben vom 14.01.2016

In dem neuen Bebauungsplan für das Gebiet Echinger Wegäcker ist eine GRZ von 0,2 vorgesehen, bisher bzw. sonst ist in Türkenfeld eine GRZ von 0,25 üblich (z.B. Gollenbergstraße).

Da ja die sogenannte Innenverdichtung gewünscht ist und vor allem die Kinder von Einheimischen nicht benachteiligt werden sollen, ist eine GRZ von 0,2 für mich nicht nachvollziehbar.

Bevor neue Grundlagen für eine lange Zeit geschaffen werden, bitte ich Sie, diesen Beschluss zu überdenken und eine GRZ von 0,25 vorzusehen.

Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die **öffentliche Sitzung Nr. 06** /
des Gemeinderates Türkenfeld am **19.04.2016**

Abwägung:

Es wird auf oben stehende themenbezogene Abwägung zur GRZ verwiesen.

XXX, Türkenfeld

Schreiben vom 14.01.2016

Sehr gerne würden wir an das bestehende Elternhaus anbauen und aus dem Einfamilienhaus ein Doppelhaus mit je 1 Wohneinheit erstellen.

Das Grundstück (Flurnummer 226/2) ist 729 m² groß.

Da wir sehr an dem Einheimischenmodell interessiert waren und uns dort auf die Interessentenliste setzen ließen, haben wir mit unserer Entscheidung die Informationsveranstaltung abwarten wollen. Nachdem die Entwürfe leider nicht unseren Vorstellungen entsprechen, möchten wir nun die Möglichkeit nutzen, an das Elternhaus anzubauen.

Mittlerweile wurde aber der Bebauungsplan ausgesetzt und es gibt die Pläne, die Bebauung im Gebiet „Echinger Wegäcker“ auf 0,2 GRZ zu beschränken. Damit könnte allerdings nur ein Anbau von knapp 45 m² Grundfläche realisiert werden.

Wir würden Sie daher bitten, die Bebauung auf diesem Grundstück auf 0,29 GRZ zu erhöhen. Die Grundstücksgröße pro Einheit beträgt mehr als 300 m², diese Regel wird eingehalten.

Die Nachbargrundstücke weisen zum Teil bis zu 0,32 GRZ auf. Auch die Bebauung mit einem Doppelhaus ist in der Beethovenstraße die Regel.

Wir würden uns sehr über eine Genehmigung von Ihnen freuen.

Abwägung:

Es wird auf oben stehende themenbezogene Abwägung zur GRZ verwiesen.

XXX, 86922 Eresing

Schreiben vom 23.09.2015

Wie bereits in einem persönlichen Gespräch erwähnt, möchte ich meine beiden Grundstücke Flur Nr. 241 (105 m²) und 241/1 (196 m²) einer neuen Nutzung zuführen.

Dabei soll zunächst die bestehende Bebauung (3 Garagen auf Flur Nr. 241, 1 Unterstellhütte auf Flur Nr. 241/1) abgerissen werden.

Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die **öffentliche Sitzung Nr. 06** /
des Gemeinderates Türkenfeld am **19.04.2016**

In Absprache mit meinem Nachbarn, könnte anschließend durch Zusammenlegung meiner beiden Flur-Nummern sowie eines Teiles seiner Flur Nr. 240/6 ein etwa 600 m² großes Grundstück entstehen, auf dem ein Wohngebäude (Reihendoppelhaus oder Mehrfamilienhaus) errichtet werden könnte.

Als Anlage habe ich diesem Schreiben zwei Kopien des Auszugs aus dem Katasterkartenwerk beigelegt. Die erste Kopie zeigt die momentane Situation, die zweite eine mögliche Aufteilung der Grundstücke nach der Zusammenlegung.

Ich bitte nun die Gemeinde um eine Auskunft, ob die o.g. Planung eines Bauvorhabens den Vorstellungen eines voraussichtlichen Bebauungsplanes bezüglich der Nachverdichtung entspricht.

Abwägung:

Es wird auf oben stehende themenbezogene Abwägung zur GRZ verwiesen.

zu c) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Regierung von Oberbayern - Höhere Landesplanung
Schreiben vom 30.11.2015

Vorhaben

Die Gemeinde Türkenfeld beabsichtigt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine begrenzte Nachverdichtung im Südosten von Türkenfeld zu schaffen. Der von den Festlegungen betroffene Bereich ist im Wesentlichen als Wohngebiet, untergeordnet als Gemeinbedarfsfläche im Flächennutzungsplan dargestellt und bereits weitgehend bebaut.

Bewertung

Die Planungen stehen den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

Abwägung:

Die positive Einschätzung wird zur Kenntnis genommen.

Regierung von Oberbayern - Brandschutz
Schreiben vom 03.12.2015

Bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen sind für den durch die Gemeinde sicherzustellenden Brandschutz – Art. 1 des Bayer. Feuerwehrgesetzes – grundsätzlich folgende allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes

Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die **öffentliche Sitzung Nr. 06 /**
des Gemeinderates Türkenfeld am **19.04.2016**

(Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) zu überprüfen und bei Bedarf im Benehmen mit dem Kreisbrandrat durchzuführen:

1. Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt Nr. 1.8/5, Stand 08.2000 des Bayer. Landesamts für Wasserwirtschaft bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) – Arbeitsblätter W 331 und W 405 – auszubauen. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehem. Bayer. Landesamts für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Punkt 1.3 „Löschwasserversorgung“ der VollzBek-BayFwG ist zu beachten. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat gegenzuzeichnen.

2. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen.

Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von der öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.

Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mind. 18 m, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DL(K) 23-12 ein Durchmesser von mind. 21 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbot) zu verfügen.

3. Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabgängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über die Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät (z.B. Drehleiter DL(K) 23-12 o.ä.) verfügt. Sofern innerhalb der

Hilfsfrist von 10 Minuten der zweite Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.

4. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

Im Übrigen verweisen wir auf die „Planungshilfen für die Bauleitplanung“, Fassung 2012/2013, herausgegeben von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, insbesondere auf den Abschnitt II 3 Nr. 32 –Brandschutz-.

Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die **öffentliche Sitzung Nr. 06** /
des Gemeinderates Türkenfeld am **19.04.2016**

Wir haben uns nur aus der fachlichen Sicht des Brandschutzes geäußert und diese Äußerung innerhalb der Regierung nicht abgestimmt.

Abwägung und Beschluss:

Beim dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan. Die genannten Aspekte werden hierbei nicht geregelt, jedoch steht der Bebauungsplan den Vorgaben zum abwehrenden Brandschutz nicht entgegen. Eine Prüfung im Detail hat im Genehmigungsverfahren von Einzelbauanträgen zu erfolgen, welches nach § 34 BauGB erfolgt.

Abst.Erg. : 9 : 0

Regionaler Planungsverband
Schreiben vom 02.12.2015

Die Geschäftsstelle des Planungsverbandes München teilt mit, dass zum o.g. Vorhaben keine regionalplanerischen Bedenken angemeldet werden.

Abwägung:

Die positive Einschätzung wird zur Kenntnis genommen.

Wasserwirtschaftsamt München
Schreiben vom 30.11.2015

Keine Äußerung

Landratsamt Fürstenfeldbruck
Schreiben vom 04.01.2016

Die Gemeinde Türkenfeld beabsichtigt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine begrenzte Nachverdichtung im Südosten der Gemeinde zu schaffen.

Geltungsbereich

Der einfache Bebauungsplan umfasst einen sehr großen Geltungsbereich südlich und östlich der Bahnlinie München-Buchlohe und liegt in relativer Nähe zum S-Bahnhaltepunkt. Die Grundstücke des Geltungsbereichs sind weitgehend bebaut.

Ableitung aus dem Flächennutzungsplan, rechtskräftige Bebauungspläne

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich vorwiegend „allgemeines Wohngebiet“ dar. Die Fläche an der Ecke Egerländerstraße und Zugspitzstraße ist als Baufläche für den Gemeinbedarf“ und die Grundstücke östlich der Zugspitzstraße sind als „reines Wohngebiet“ festgelegt. Vereinzelt sind in den allgemeinen Wohngebieten „Bäume vorhanden“ und „Schutz-Leitpflanzungen vorhanden“ dargestellt.

Der einfache Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzplan abgeleitet.

Gemäß der Angabe der Gemeinde im Anschreiben wurde der ursprüngliche Bebauungsplan „Echinger Wegäcker“ aufgehoben.

Ortsplanung

Aus ortsplanerischer Sicht bestehen keine Bedenken.

Planzeichen

Zu Nr. 2.6: Die ausnahmsweise zugelassene Abweichung sollte genau definiert werden. In der Formulierung geht nicht eindeutig hervor, ob die Abweichung sich lediglich auf die Anzahl der Wohneinheiten bezieht oder ob zwei Wohneinheiten, drei oder mehr Wohneinheiten zulässig sind. Es wird auch empfohlen „städtebauliche Belange“ in der Festsetzung eindeutig, entsprechend der Begründung im beiliegenden Erläuterung zum Festsetzungskonzept, zu definieren.

Begründung

Eine formelle Begründung wird erst im Rahmen des zweiten Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB nachgereicht. In der Erläuterung zum Festsetzungskonzept wird darauf hingewiesen, dass das Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung erfolgt. In der zu erstellenden Begründung sollte nachvollziehbar dargestellt werden, welche Größe der Grundfläche vorliegt. Daraus folgt, ob § 13a Abs. 1 Nr. 1 oder Nr. 2 BauGB herangezogen werden muss.

Sonstiges

Nach dem Verteiler werden im Landratsamt Fürstenfeldbruck vom Planungsverband vier Stellen parallel beteiligt. In diesem Zusammenhang wird gebeten, ausschließlich das zentral zuständige Referat 21- Räumliche Planung und Entwicklung – zu beteiligen, das seinerseits die jeweiligen Fachstellen im Landratsamt federführend beteiligt und eine gesammelte Stellungnahme abgibt.

Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die **öffentliche Sitzung Nr. 06** /
des Gemeinderates Türkenfeld am **19.04.2016**

Naturschutz und Landschaftspflege

Keine Einwände.

Immissionsschutz

Aus Sicht des Immissionsschutzes werden keine Bedenken oder Anregungen vorge-
tragen.

Wasserrecht

Aus wasserrechtlicher Sicht bestehen keine (grundlegenden) Einwände.

Die Gemeinde bzw. der PV fordern eine Versickerung des Niederschlagswassers
entsprechend der NWFreiV/TRENGW. Ob dies in jedem Fall möglich ist, kann das
Referat 24-3, Wasserrecht, nicht beurteilen. Der Untergrund ist in Türkenfeld sehr in-
homogen und <auch kleinräumig sehr unterschiedlich. Auch das von der Gemeinde
Türkenfeld mit der Erstellung des Generalentwässerungsplanes (GEP) beauftragte
Ing. Büro weist hierauf ausdrücklich hin. Soweit jedoch eine (vollständige) Versicke-
rung nicht möglich sein sollte, ist das Kanalsystem der Gemeinde für insgesamt 7,4
ha (im Mischsystem) und 6 ha (im Trennsystem) noch aufnahmefähig. Die Nieder-
schlagswasser-Beseitigung ist also grundsätzlich gesichert.

Die Gemeinde sollte aber – in Abstimmung mit dem Ing. Büro – den betreffenden
Bauherren konkrete Vorgaben bzgl. der erforderlichen Größe der Versickerungsanla-
gen geben (Volumen pro Fläche) und ggf. bei einer Einleitung in den Kanal zumin-
dest eine weitestgehende Versickerung (z.B. Rigole mit Überlauf in den Kanal) for-
dern, um insbesondere den Vorgaben des § 55 Abs. 2 WHG (ortsnahe Versickerung,
keine Vermischung mit Schmutzwasser) und des § 47 WHG (Bewirtschaftungsziele
für das Grundwasser) zu entsprechen.

Wir gehen davon aus, dass auch das Wasserwirtschaftsamt München beteiligt wird.

Abfallrecht

Bei der Erfassung der Altlasten im Landkreis Fürstentfeldbruck wurden im Bereich der
Gemeinde Türkenfeld 9 ehemalige Gruben erfasst.

Die betreffenden Gruben werden von o.g. Neuaufstellung des Bebauungsplans
„Echinger Wegäcker“ der Gemeinde Türkenfeld nicht berührt. Von Seiten des Ref.
24-1, Abfallrecht, werden deshalb keine Bedenken vorgebracht.

Straßenverkehrsordnung

Es bestehen keine Einwände gegen die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes
unter Beachtung folgender Auflagen:

An den Einmündungen in die Kreisstraße FFB 3 sind Sichtdreiecke entsprechend RAS-K1 vom Fahrbahnrand der Kreisstraße aus mit 3,00 m x 70,00 aufzunehmen. Die Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung, Zäunen und Bepflanzung höher als 0,80m freizuhalten, Ausnahme einzelne Hochstammbäume.

Ev. Einfahrtstore müssen mindestens 5,0 m Abstand zur Grenze aufweisen.

Die Oberflächenwässer der Einfahrten und der Stellplätze dürfen nicht über öffentlichen Grund abgeführt werden, auch bei Ausführung als wasserdurchlässiger Belag sind Abläufe vorzusehen.

Ev. notwendige Randsteinabsenkungen müssen mit Gemeinde und Landkreis abgestimmt werden.

Es wird empfohlen in den gemeindlichen Nebenstraßen ebenfalls Sichtdreiecke festzusetzen.

Abwägung und Beschluss:

Die einleitenden Ausführungen zum Geltungsbereich, zum Flächennutzungsplan und zur Ortsplanung werden zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde überdenkt im Rahmen des gegenständlichen Abwägungsprozesses das Festsetzungskonzept hinsichtlich der festgesetzten GRZ. Dies ist für die Bewertung des Bebauungsplanes in Bezug auf die Schwellenwerte nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von zentraler Bedeutung. Die Gemeinde wird die Begründung entsprechend den Vorgaben des Landratsamtes ausarbeiten und gegebenenfalls auch die Verfahrensart kritisch prüfen. Eine Abstimmung mit dem Landratsamt erfolgt im Bedarfsfall.

Die Anregungen zu Festsetzung 2.6 werden zum Anlass genommen diese klarstellend zu überarbeiten. Die Abweichung bezieht sich auf die Zahl der Wohneinheiten. Die städtebaulichen Belange werden konkretisiert.

Die weiteren Ausführungen zur Begründung, der Beteiligung der Fachstellen zum Naturschutz, zum Immissionsschutz und zum Abfallrecht werden zur Kenntnis genommen.

Zum Wasserrecht wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der Vorgabe im Bebauungsplan lediglich um einen Hinweis handelt. Konkrete Bauanträge werden auch nach § 34 BauGB zu prüfen sein. In diesem Rahmen können auch wasserrechtliche Fragestellungen geklärt werden.

Auch bzgl. der Anregung zum Straßenverkehr wird auf die Tatsache verwiesen, dass es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt. Konkrete Bauanträge werden auch nach § 34 BauGB zu prüfen sein. In diesem Rahmen können auch verkehrsrechtliche Fragestellungen geklärt werden.

Abst.Erg.: 9 : 0

Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die **öffentliche Sitzung Nr. 06** /
des Gemeinderates Türkenfeld am **19.04.2016**

Zweckverband zur Abwasserbeseitigung „Obere Amper“
Schreiben vom 27.11.2015

Das im vorliegenden Bebauungsplan ausgewiesene Gebiet liegt außerhalb der Flächen die ausschlaggebend für die Grundsatzplanung des gemeinsamen Entwässerungssystems der Gemeinde Türkenfeld und des ZVA „Obere Amper“ sind.

Die Gemeinde Türkenfeld hat dafür Sorge zu tragen, dass der Anschluss von Baugebieten außerhalb der Grenzen des Einzugsgebiets die dem wasserrechtlichen Verfahren von 1978 zu Grunde liegen, keine nachteiligen Auswirkungen auf das Entwässerungssystem des ZVA „Obere Amper“ haben.

Die Zustimmung zum vorgelegtem Bebauungsplan kann nur unter dem Vorbehalt erteilt werden, dass der Anschluss von Gebieten außerhalb der Grenzen des Einzugsgebiets die dem wasserrechtlichen Verfahren von 1978 zu Grunde liegen, keine nachteiligen Auswirkungen auf das Entwässerungssystem des ZVA „Obere Amper“ haben.

Abwägung und Beschluss:

Da das Gebiet bereits im Bestand nahezu vollständig bebaut ist und der Bebauungsplan lediglich auf die Steuerung bereits jetzt zulässiger Innenentwicklung zielt, kann davon ausgegangen werden, dass er keine nachteiligen Auswirkungen auf das Entwässerungssystem der ZVA „Obere Amper“ hat.

Abst.Erg.: 9 : 0

Deutsche Telekom Technik GmbH
Schreiben vom 23.12.2015

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind.

Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten.

Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die **öffentliche Sitzung Nr. 06** /
des Gemeinderates Türkenfeld am **19.04.2016**

Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden.

Die Verlegung neuer Telekom Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich des halb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn mit uns in Verbindung.

Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Sparten-terminen zu verwenden. Für die Beteiligung danken wir Ihnen.

Abwägung:

Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan. Alle im Plan nicht geregelten Belange sind wie bei regulären Bauanträgen nach § 34 BauGB zu prüfen. Dies betrifft auch Belange der Erschließung. Die von der Telekom geforderte Abstimmung ist im Interesse der potentiellen Bauherren und wird nicht im Bebauungsplan behandelt.

Energie Südbayern GmbH, FFB
Schreiben vom 05.01.2016

Wir bedanken uns für die Zusendung des o.g. Bebauungsplanes Echinger Wegäcker. Unsere Stellungnahme lautet wie folgt:

In der Nähe des Flächennutzungsplanes befinden sich Erdgas – Mitteldruckleitungen der Energienetze Bayern/Energie Südbayern.

Wir bitten um Beachtung:

Leitungstrassen sind von Bebauungen und Baumbepflanzung freizuhalten. Bei der Gestaltung von Pflanzgruben müssen die Regeln der Technik eingehalten werden. Diese beinhalten, dass genügend Abstand zu unseren Versorgungsleitungen eingehalten wird, oder ggf. Schutzmaßnahmen erforderlich sind.

Einen Übersichtslageplan haben wir beigelegt.

Abwägung:

Da das Gebiet bereits im Bestand nahezu vollständig bebaut ist und der Bebauungsplan lediglich auf die Steuerung bereits jetzt zulässiger Innenentwicklung zielt, kann davon ausgegangen werden, dass er keine nachteiligen Auswirkungen auf Leitungsnetz der Energienetze Bayern/Energie Südbayern hat.

Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die **öffentliche Sitzung Nr. 06 /**
des Gemeinderates Türkenfeld am **19.04.2016**

Gemeinde Moorenweis
Schreiben vom 27.11.2015

Keine Einwände

Gemeinde Eresing
Schreiben vom 09.12.2015

Keine Einwände

Gemeinde Geltendorf
Schreiben vom 21.12.2015

Keine Einwände

**zu d) Beschlussfassung zur öffentlichen Auslegung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4
Abs. 2 BauGB**

Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan „Echinger Wegäcker - Neufassung“ mit den oben beschlossenen Änderungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Abst.Erg.: 9 : 0

**TOP 4.) Bauantrag;
Erweiterung eines Zweifamilienhauses mit Garagen,
FINr. 399/12, Gemarkung Türkenfeld
und Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre
im Umgriff des Bebauungsplanes Echinger Wegäcker –
Neufassung**

Sachvortrag:

Mit Schreiben vom 29.02.2016 beantragen die Eigentümerfamilien eine Ausnahme von der Veränderungssperre des Bebauungsplanes „Echinger Wegäcker-Neufassung“. Sie versichern, dass alle Festsetzungen des BPlanes Echinger Wegäcker eingehalten werden.

Geplant ist die Aufstockung und der Ausbau des Dachgeschosses vom bestehenden Zweifamilienhaus. Die Grundflächenzahl für das Hauptgebäude auf dem 1070 m² großen Grundstück beläuft sich auf 0,10 - die Geschossflächenzahl beträgt 0,20.

Nicht berücksichtigt wird bei der Berechnung der beantragte und genehmigte Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von zwei Doppelhaushälften mit 4 Pkw-Stellplätzen auf dem rückwärtigen Teil des Grundstückes der FINr. 399/12. Dieses Vorhaben wurde mit Bescheid vom Landratsamt Fürstenfeldbruck vom 7.4.2008 genehmigt und zwischenzeitlich 3mal verlängert. Für beide Bauvorhaben (Doppelhaus sowie Aufstockung) wird eine Geschossflächenzahl von 0,42 sowie eine Grundflächenzahl von 0,23 (Hauptgebäude) erreicht.

Die geplante First-/Wandhöhe zur Aufstockung des Zweifamilienhauses entspricht zwar der aktuellen Festsetzung des BPlanes Echinger Wegäcker, fügt sich aber aufgrund der Hanglage im Vergleich zur Nachbarbebauung nicht ein. Vom Bauherrn wurde die Vorlage eines Höhenentwicklungsplanes beidseitig der Ganghofer Straße gefordert.

Beschluss:

Der Gemeinderat hebt für dieses Bauvorhaben die Veränderungssperre auf.

Abst.Erg.: 8 : 1

Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die **öffentliche Sitzung Nr. 06 / 136**
des Gemeinderates Türkenfeld am **19.04.2016**

TOP 5.)

**Genehmigung der Niederschrift, Gemeinderatssitzung vom 13.04.2016,
öffentlicher Teil**

Der TOP wird vertagt, weil das Protokoll vom 13.04.2016 noch nicht an den GR
verteilt wurde.

Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die **öffentliche Sitzung Nr. 06 / 137**
des Gemeinderates Türkenfeld am **19.04.2016**

TOP 6.)

Bekanntgaben, Anträge, Anregungen :

----- keine -----