

Gemeinde Türkenfeld

Landkreis Fürstfeldbruck



Öffentliche Bekanntmachung

Vollzug des Baugesetzbuches;

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Echinger Wegäcker“ - Erneuter Entwurf -

Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 und § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

Der Gemeinderat der Gemeinde Türkenfeld hat in der Sitzung vom 09.04.2025 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Echinger Wegäcker“ beschlossen und das erforderliche Verfahren hierfür eingeleitet. Der räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung umfasste den Bereich der Grundstücke Flur Nrn. 403/42 und 403/43 sowie eine Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 403/85 (Karwendelstraße), jeweils Gemarkung Türkenfeld, unmittelbar nördlich / westlich des Kreuzungsbereiches der Karwendelstraße mit der Gollenbergstraße im östlichen Teil der Ortslage Türkenfeld. Mit Beschluss des Gemeinderates vom 16.07.2025 wurde der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Echinger Wegäcker“ zwischenzeitlich nochmals dahingehend geändert, dass das Grundstück Flur Nr. 403/42 aus dem Geltungsbereich herausgenommen wurde (*siehe Lageplan zu dieser Bekanntmachung*). Das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Echinger Wegäcker“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von der Erstellung eines eigenständigen Umweltberichtes nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB, 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. Auch die Vorschriften über die Überwachung (gemäß § 4 c BauGB, „Monitoring“) sind nicht anzuwenden.

Seit Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 4 im Jahr 1978 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. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Echinger Wegäcker“ soll nun eine maßvolle innerörtliche Nachverdichtung dieser Wohnbebauung ermöglicht werden. Hierzu soll ein gemeindliches, bislang als Grünfläche planungsrechtlich gesichertes Grundstück an der Ecke Karwendel- / Gollenbergsstraße wohnbaulich entwickelt werden, nachdem die ursprünglich angestrebte Grünvernetzung innerhalb des Siedlungsgebietes infolge der dichten Umgebungsbebauung nicht mehr gegeben ist. Das Grundstück wird in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 analog der Umgebungsbebauung als „reines Wohngebiet“ festgesetzt. Die Erschließung ist auch weiterhin über die unmittelbar anliegenden Erschließungsstraßen (Karwendelstraße, Gollenbergstraße) möglich. Das gesamte Änderungsgebiet des Bebauungsplanes Nr. 4 „Echinger Wegäcker“ umfasst eine Fläche von etwa 0,07 ha.

Zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Echinger Wegäcker“ fand in der Zeit vom 22.04.2025 bis einschließlich 23.05.2025 bereits die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB statt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB wurde mit Schreiben vom 16.04.2025 bis 23.05.2025 durchgeführt. Infolge der in diesem Zusammenhang eingegangenen

Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange ergaben sich nochmals Änderungen hinsichtlich des Umgriffes des Änderungsgebietes sowie zu einigen textlichen Vorgaben, die zu einer teilweisen Überarbeitung und Fortschreibung des Entwurfes der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Echinger Wegäcker“ geführt haben. Folgende wesentlichen inhaltlichen Überarbeitungen / Konkretisierungen wurden vorgenommen, die in den Unterlagen zum erneuten Entwurf auch farblich („gelb“) markiert sind:

- Herausnahme des Grundstückes Flur Nr. 403/42, Gemarkung Türkenfeld, aus dem Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und entsprechende Anpassung des Umgriffes des Änderungsgebietes;
- Aufnahme eines Passus zur Geltung des Art. 6 BayBO in Verbindung mit der gemeindlichen Abstandsfächensatzung unter Kapitel 2.3.3 („Abstandsflächen“) des Textteils;
- Konkretisierung des Kapitels 2.5.1 („Gestaltung“) zur Führung des Dachfirstes;
- Konkretisierung des Kapitels 2.6 („Garagen und Carports“) des Textteils zu oberirdischen Stellplätzen;
- Ergänzung eines textlichen Hinweises zum Abwehrenden Brandschutz unter Kapitel 4.6 des Textteils;
- Ergänzung des Kapitels 3.1 („Landes- und Regionalplanung“) zur Thematik innerörtliche Freiflächen / Vernetzung in der Begründung;
- Überarbeitung der städtebaulichen Statistik unter Kapitel 7. der Begründung und Abstimmung auf neuen Umgriff des Änderungsgebietes.

Der u. a. bzgl. oben genannter Punkte nochmals fortgeschriebene, vom Gemeinderat in der öffentlichen Sitzung vom 16.07.2025 erneut gebilligte Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Echinger Wegäcker“, bestehend aus der Planzeichnung mit Satzungstext (Teil A) und der Begründung (Teil B), jeweils in der Fassung vom 16.07.2025, liegt in der Gemeindeverwaltung Türkenfeld, Schloßweg 2, in 82299 Türkenfeld in der Zeit

vom 28. Juli 2025 bis einschließlich 11. August 2025

im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 und § 13a BauGB zu jedermanns Einsichtnahme erneut öffentlich aus. In diesem Zeitraum besteht während der bekannten Dienstzeiten die Möglichkeit sich über die allgemeinen Zwecke und Ziele sowie die wesentlichen Auswirkungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Echinger Wegäcker“ zu unterrichten und Anregungen sowie Hinweise zum fortgeschriebenen Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Echinger Wegäcker“ schriftlich (*nach Möglichkeit auf elektronischem Weg an bauamt@tuerkenfeld.de*) oder zur Niederschrift vorzubringen.

Darüber hinaus können die Unterlagen auch auf der Homepage der Gemeinde Türkenfeld unter <https://tuerkenfeld.de/aktuelles-startseite/bauleitplanung-fnp/bauleitplanung> eingesehen werden.

Es wird gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen nur in Bezug auf die Änderungen oder Ergänzungen des Entwurfes der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Echinger Wegäcker“ und ihre möglichen Auswirkungen abgegeben werden können (wesentliche Ergänzungen und Änderungen siehe oben).

Zudem wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Echinger Wegäcker“ unberücksichtigt bleiben können, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Echinger Wegäcker“ nicht von Bedeutung ist.

Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i.V.m. § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Abwägung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren nach Art.13 und 14 DSGVO“, das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Umgriff 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Echinger Wegäcker“ (ohne Maßstab)



Türkenfeld, 22.07.2025

Emanuel Staffler
Erster Bürgermeister

angeheftet: 22.07.2025

abgenommen: 12.08.25.