

ARNOLD CONSULT AG
Bahnhofstraße 141
86438 Kissing

Räumliche Planung und Entwicklung

Auskunft erteilt: [REDACTED]
Zimmer: [REDACTED]
Telefon: [REDACTED]
Telefax: [REDACTED]
E-Mail: bauleitplanung@lra-ffb.de
Aktenzeichen: 21-6100.0/0 - 3. Änd.
Türkenfeld
(Bitte bei Antwort angeben)

Ihre Nachricht vom: 16.04.2025
Ihre Zeichen: sg

06.06.2025

Vollzug des § 4 Abs. 1 BauGB; 3. Änderung des Flächennutzungsplanes "westlich der Kälberweide / Gewerbegebiet Süd", Gemeinde Türkenfeld

Planfassung mit Begründung vom 09.04.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Landratsamt nimmt wie folgt Stellung:

Die Gemeinde Türkenfeld beabsichtigt, mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von weiteren Gewerbegebietsflächen im Anschluss an das bestehende „Gewerbegebiet Süd“ zu schaffen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel zur 2. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd“ (LRA-Nr. 616).

In diesem Zusammenhang wird zur Vermeidung von Unklarheiten empfohlen, die Flächennutzungsplanänderung entsprechend dem Bebauungsplan zu benennen.

Änderungsbereich

Der Änderungsbereich liegt am südlichen Ortsrand von Türkenfeld und umfasst, bis auf den südwestlichen Bereich zum großen Teil bestehende Gewerbegebietsflächen („Gewerbegebiet Süd“) westlich der Straße „An der Kälberweide“.

Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird im Änderungsbereich „Gewerbegebiet“, Grünfläche“ zur Ortsrandeingrünung, „Wald“, „Landschaftliches Vorbehaltsgebiet“, „Regionaler Grünzug“ und „Flächen mit Altlasten (-verdacht)“ dargestellt. Die beabsichtigte Ausweisung von Gewerbege-

Hausanschrift	Sprechzeiten	Vermittlung	E-Mail
Münchner Str. 32	Montag bis Freitag	08141 519-0	poststelle@lra-ffb.de
82256 Fürstentfeldbruck	8.00 bis 12.00 Uhr		
Mit ÖPNV erreichbar	oder	Telefax	Internet
	nach Vereinbarung	08141 519-450	www.lra-ffb.de

Gläubiger-ID: DE22ZZZ00000006072

bietsflächen macht die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Künftig soll statt der Waldflächen im Südwesten „Gewerbegebiet“, „Grünfläche“ zur Ortsrandeingrünung und „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)“ dargestellt werden. Zudem soll eine neue „Verkehrsfläche“ zur inneren Erschließung mit Wendehammer entstehen.

Überörtliche Planung/Anpassung an den Regionalplan

Ein Großteil des Änderungsbereiches liegt innerhalb des regionalen Grünzuges „Schöngesinger Forst / Maisacher Moos / tertiäres Hügelland bei Dachau“ sowie im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 11.2 „Waldreiche Teile der Moränenrücken im westlichen Ammer-Loisach-Hügelland“. Wir verweisen in diesem Zuge auf die Stellungnahme der höheren Landesplanung vom 29.04.2025.

Ortsplanung

Aus ortsplanerischer Sicht bestehen gegen die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes keine grundsätzlichen Bedenken.

Planzeichnung, Planzeichen

Die in der Planzeichnung verwendete Farbe der „Grünfläche“ sollte identisch mit dem in den Planzeichen sein. Eine Anpassung wird empfohlen.

Aufgrund der Überlagerung der Flächen „Wald“, „Regionaler Grünzug“ sowie „Landschaftliches Vorbehaltsgebiet“ sind diese in der Planzeichnung nur schwer lesbar. Eine Anpassung wird empfohlen.

Begründung

Zu 3.1:

Der Planstand der dargestellten Kartenauszüge sollte ergänzt werden.

Der Bauvollzug weist auf Folgendes hin:

Im Vorentwurf der Begründung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wird mehrfach auf die noch zu verfüllenden Kiesgrubenflächen im südlichen / südöstlichen Teil des Änderungsbereichs verwiesen. Im Entwurf der Plandarstellung wird der Bereich jedoch nicht dargestellt. Zum besseren Verständnis empfiehlt es sich, den Umgriff der zu verfüllenden Kiesgrubenflächen im Flächennutzungsplan darzustellen.

Weitere Anmerkungen siehe Stellungnahme zum Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Süd“.

Sonstiges

Verfahrensvermerke:

Unter Nr. 5 sollte die Veröffentlichung via Internet und die damit verbundenen Zugangsmöglichkeiten ergänzt werden. Auf die Planungshilfen des Bay. Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (<https://www.planungshilfen.bayern.de>) wird verwiesen.

Abfallrecht

Der oben genannte Flächennutzungsplan umfasst Altlasten- bzw. Altlastenverdachtsflächen. Hierzu wurden Ausführungen in die Begründung bereits aufgenommen.

Parallel erfolgt die Aufstellung eines Bebauungsplanes; auf die Ausführungen des Sachbereiches 24-1, Staatl. Abfallrecht / Bodenschutz im Bebauungsplan wird insoweit verwiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Erfassung der Altstandorte im Landkreis Fürstentum Bruck noch nicht abgeschlossen ist.

Immissionsschutz

Aus der Sicht des Immissionsschutzes werden keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.

Wasserrecht

Zu dem Vorhaben erheben wir keine wasserrechtlichen Einwände.

Wir geben lediglich den Hinweis, dass in der Begründung auf das noch ausstehende hydrogeologische Gutachten Bezug genommen wird (vgl. 2.6 „Geologie, Hydrologie und Altlasten“ sowie 5.2.1.24). Demnach kann wohl eine abschließende Bewertung erst nach Erhalt der hydrogeologischen Standortbeurteilung stattfinden.

Straßenverkehrsamt

Aus Sicht der Straßenverkehrsbehörde bestehen gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes keine Einwände.

Kreisstraßenverwaltung

Es bestehen keine Einwände gegen die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „westlich der Kälberweide / Gewerbegebiet Süd“ der Gemeinde Türkenfeld, da keine Kreisstraßenbelange betroffen sind.

Öffentliche Mobilität

Aus Sicht des ÖPNV ist kein Handlungsbedarf gegeben, da das geplante Bauvorhaben bereits gut an das MVV-Netz angebunden ist.

Auch aus Sicht des Radverkehrs bestehen keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

[Redacted Signature]