



 Landratsamt Fürstenfeldbruck • Postfach 1461 • 82244 Fürstenfeldbruck

ARNOLD CONSULT AG  
Bahnhofstraße 141  
86438 Kissing

## Räumliche Planung und Entwicklung

Auskunft erteilt: [REDACTED]  
Zimmer: [REDACTED]  
Telefon: [REDACTED]  
Telefax: [REDACTED]  
E-Mail: bauleitplanung@ira-ffb.de

**Aktenzeichen:** 21-6102.0/0 - 616 2- Änd.  
Türkenfeld  
(Bitte bei Antwort angeben)

Ihre Nachricht vom: 16.04.2025  
Ihre Zeichen: gs

06.06.2025

## **Vollzug des § 4 Abs. 1 BauGB; 2. Änderung des Bebauungsplanes “Gewerbegebiet Süd” (LRA-Nr. 616), 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 2. Änderung des Bebauungsplanes die bauplansrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des bestehenden „Gewerbegebiet Süd“ zu schaffen.

## **Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt im Südwesten des Siedlungsgebietes von Türkenfeld und grenzt im Westen und Süden an Waldflächen im Norden an gewerbliche Bestandsbebauung sowie im Osten an die Straße „An der Kälberweide“ an. Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst den gesamten westlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd“ sowie die Erweiterung durch neue Gewerbegebiete im Südwesten des Plangebietes.

## Ableitung aus dem Flächennutzungsplan, rechtskräftige Bebauungspläne

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Türkenfeld stellt für den betroffenen Bereich bereits überwiegend „Gewerbegebietsflächen“ dar. Die Erweiterung im Südwesten soll auf im Flächennutzungsplan dargestellten Wald- sowie Grünflächen erfolgen. Der als Wertstoffhof genutzte Bereich sowie Teile des bereits bestehenden Gewerbegebiets und die Erweiterungsfläche sind als Altlastenverdachtsflächen (ehemaliger Kiesabbau; wiederverfüllt) dargestellt.

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

Country	Percentage (2010)
Austria	21.0
Belgium	20.0
Bulgaria	19.0
Cyprus	18.0
France	17.0
Germany	16.0
Greece	15.0
Hungary	14.0
Italy	13.0
Malta	12.0
Portugal	11.0
Spain	10.0
Sweden	9.0

Gläubiger-ID: DE22ZZZ00000006072

Es wird auch auf die Lage der Waldfächen innerhalb des regionalen Grünzuges „Schöngeisinger Forst / Maisacher Moos / tertiäres Hügelland bei Dachau“ sowie die Flächen innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes „Waldreiche Teil der Moränenrücken im westlichen Ammer-Loisach-Hügelland“ hingewiesen (vgl. Stellungnahme der höheren Landesplanung vom 29.04.2025).

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist daher nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der Flächennutzungsplan muss demnach geändert werden. Wir verweisen hier auf die im Parallelverfahren laufende 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „westlich der Kälberweide / Gewerbegebiet Süd“.

Wir weisen darauf hin, dass der Bebauungsplan erst in Kraft treten kann, wenn die Flächennutzungsplanänderung genehmigt bzw. ein entsprechender Planstand erreicht ist.

## Ortsplanung

Aus ortsplanerischer Sicht bestehen hinsichtlich der Festsetzung eines einzigen großen Bauraumes und fehlender Festsetzungen zur Situierung der Gebäude Bedenken.

Der extrem große Bauraum, welcher sich über die gesamte Nord-Süd-Ausrichtung des westlichen Teiles des „Gewerbegebietes Süd“ erstreckt entfaltet trotz einschränkender Festsetzungen zur Länge der Baukörper keine städtebauliche Ordnung (vgl. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB) und gibt keine Rückschlüsse zur zukünftigen Situierung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Ein beträchtlicher Teil des nördlichen Bereiches ist zwar bereits bebaut, dennoch wäre bei Neubebauung des Gebietes nun eine nahezu willkürliche Anordnung der Gebäude möglich.

Wir empfehlen deshalb dringend, entweder eine Untergliederung des Bauraumes in einzelne, kleinteilige Bauräume entsprechend der bestehenden Körnung im östlichen Teil des „Gewerbegebietes Süd“ vorzunehmen oder zusätzliche Regelungen hinsichtlich der überbaubaren Fläche in die Festsetzungen aufzunehmen (Länge und Breite). Aktuell wären Gebäude mit einer Länge von 75 Metern und einer Breite von 50 Metern zulässig, dies wäre mehr als doppelt so groß wie der aktuell größte bestehende Baukörper im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

## Erschließung

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden verweisen wir auf § 1a Abs. 2 BauGB.

Die innere Erschließung erfolgt mittels eines großen Wendehammers im südlichen Bereich des Plangebietes, wodurch Bereiche im Norden, Westen und Süden des Gewerbegebietes an die Straße „An der Kälberweide“ angebunden werden sollen. Garagen und Carports sind zwar nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, sollten aus ortsplanerischer Sicht allerdings auch aufgrund des sehr großen Bauraumes durch entsprechende Flächen in der Planzeichnung festgesetzt werden. Dies trifft in besonderem Maße auf die offenen, ebenerdigen Stellplätze außerhalb der Baugrenzen zu. Aufgrund einer fehlenden Regelung zur Situierung der Stellplätze kann nicht ausgeschlossen

werden, dass der Straßenraum an der Erschließungsstraße „An der Kälberweide“ durch ungegliederte Stellplätze eine unverhältnismäßige Verbreiterung erfährt.

### **Festsetzungen durch Planzeichnung, Planzeichen und Text**

#### Planzeichnung und Planzeichen:

Zu 2. Maß der baulichen Nutzung:

Die Formulierung zur Oberkante sollte konkretisiert werden, vgl. Festsetzung 2.5.1.

Zudem sollte die Planzeichnung um Festsetzungen zur Höhenlage des Geländes ergänzt werden (z.B. Höhenkoten).

Zu 4. Verkehrsflächen:

Es sollten Flächen für Stellplätze außerhalb des Bauraumes planzeichnerisch festgesetzt werden, um ungegliedertes Parken entlang der Straße zu vermeiden. Garagen und Carports sollten möglichst nah an der Straße realisiert werden, um zusätzlichen Versiegelungen entgegenzuwirken. (vgl. auch Erschließung).

Zu 7. Sonstige Planzeichen:

Für die Abgrenzung der „alten“ Geltungsbereiche (graue Grenze Geltungsbereiche) ist ein Planzeichen aufzunehmen.

Zu B):

Für die schraffierten Gebäudeteile ist ein Planzeichen aufzunehmen.

#### Text:

Zu 2.3.1:

Die Festsetzung zum Vor- bzw.- Rücksprung der Fassade sollte konkretisiert werden. Es ist nicht klargestellt, ob es sich hier um die Tiefen- oder Breitenangabe handelt.

Zu 2.5:

Die in der Überschrift genannten Bezugspunkte zum Gelände sollten auch entsprechend festgesetzt werden vgl. Planzeichnung.

Zu 2.8.2:

Insbesondere für Stellplätze außerhalb der Bauräume sollte eine Regelung hinsichtlich ihrer Lage mitaufgenommen werden oder diese planzeichnerisch festgesetzt werden.

Zu 4.7:

Im Hinblick darauf, dass die verpflichtende Vorlage eines Freiflächengestaltungsplans nicht festgesetzt werden kann (VGH München, Urt. v. 28.07.2016 – 1 N 13.2678), wird zur sicheren Umset-

zung der Rechtslage empfohlen, die Formulierung („muss vorgelegt werden“) dahingehend auch in den Hinweisen anzupassen bzw. zu relativieren.

Der Bauvollzug weist auf Folgendes hin:

Zu 2.5.1:

Zur Klarstellung wird eine eindeutigere Formulierung empfohlen, z.B. „OK = oberer Abschluss des Gebäudes, wie Attika bei Flachdächern und First bei Sattel- bzw. Pultdächern“.

Zu 2.5.2:

Die zulässige Größe untergeordneter Dachaufbauten von technischen Anlagen sollte auch hinsichtlich der Fläche konkretisiert werden.

Zu 2.6.3:

Es ist klarzustellen, ob die Ok. von Solarthermie- oder PV-Anlagen auf Flachdächern auch die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante überschreiten darf.

Zu 2.7.1:

Folgende Formulierung ist unklar: „Generell ist bei der Errichtung von Zäunen mind. 10 cm von der anstehenden Geländeoberkante abzurücken.“

Es sollte umformuliert werden: ein Abstand von Unterkante Einfriedung zum Gelände von 10 cm ist einzuhalten.

Zu 2.8.3:

Richtig „Entladetätigkeit“; Begründung S. 40 3. Absatz „vorhandenen Forstflächen“; einige Flächen sind bisher als „Fläche für Maßnahmen für Natur und Umweltschutz“ in der 1. Änderung des BPlanes dargestellt. Soweit dies als Ausgleichsfläche für bisherigen Eingriff in die Natur zu verstehen ist, sind entsprechend weitere Flächen neu auszuweisen.

Zu 2.9.3:

Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Es ist zu regeln, wie mit den Flächen unter den erforderlichen Solarthermie- oder PV Anlagen zu verfahren ist.

## **Begründung**

Zu 3.1:

Der Planstand der Kartenauszüge sollte ergänzt werden. Ebenso fehlt der Hinweis auf die hier zitierte Fassung des Landesentwicklungsprogrammes sowie des Regionalplanes München.

Z 4.3.4:

Es sollte erläutert werden, wie das Parken entlang der Straße „An der Kälberweide“ zukünftig geregelt werden soll.

## Der Bauvollzug weist auf Folgendes hin:

Hinweis zu früherer und bestehender Kiesgrube: Im Bebauungsplan wird die vorhandene Kiesgrube sowie die vorhandenen Altlastenflächen der ehemaligen Kiesgrube(n) nicht dargestellt.

Siehe hierzu auch Festsetzung 4.2.

Lediglich in der Begründung wird die Altlastenfläche erwähnt (unter 2.6 + 5.2.1.2.4).

Auch nur in der Begründung (siehe 2.6) wird erläutert, dass für die noch offene Kiesgrube parallel zum B-plan Verfahren auch ein Abbau-/Verfüllantrag erforderlich ist und in diesem Verfahren dann auch deren Rekultivierung / Folgenutzung verbindlich geregelt werden soll.

Im Vorentwurf der Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes wird mehrfach auf die noch zu verfüllenden Kiesgrubenflächen im südlichen / südöstlichen Teil des Änderungsbereichs verwiesen. In der Plandarstellung wird der betreffende Umgriff dieser Flächen, anders als im ursprünglichen Bebauungsplan LRA-Nr. 616, „Gewerbegebiet Süd“, jedoch nicht dargestellt. Aus Gründen der Rechtssicherheit empfiehlt es sich, den Umgriff der zu verfüllenden Kiesgrubenflächen im Bebauungsplan als Hinweis (B.) darzustellen.

Im Entwurf der Plandarstellung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans wird eine Fläche mit Altlasten (-verdacht) dargestellt. Aus dem Entwurf der Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans geht u.a. hervor, dass insbesondere der bereits als Wertstoffhof genutzte Teil des Änderungsbereites (Fl.-Nr. 278 und 278/2) im Altlastenkataster des Landkreises FFB geführt wird (Ziffer 2.6). Im Entwurf der Plandarstellung zur Bebauungsplanänderung wird die Fläche nicht dargestellt. Auch hier empfiehlt es sich, den betreffenden Flächenumgriff in die Plandarstellung als Hinweis (B.) mit aufzunehmen. Auch im ursprünglichen Bebauungsplan LRA-Nr. 616, „Gewerbegebiet Süd“ und in der Plandarstellung der 1. Änderung unter Hinweise (B.) werden Flächen mit Altlasten (-verdacht) dargestellt.

Die Gemeinde führt in den Begründungen zur jeweiligen Bauleitplanung zutreffend aus, dass die Verfüllung und Rekultivierung der noch „offenen“ Kiesgrubenflächen genehmigungspflichtig ist (z.B. Nr. 2.6 Begründung 2. Änderung B-Plan). Hierfür soll parallel ein Abbau-/Verfüllantrag nach dem Bayerischen Abgrabungsgesetz (BayAbrG) beim Landratsamt eingereicht werden.

## **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**

Die von der Änderung des oben genannten Bebauungsplanes einbezogenen Flurstücke liegen teilweise direkt auf einer Altlasten- bzw. Altlastenverdachtsflächen oder grenzen an.

Dies ist bereits aus vorherigen Stellungnahmen bekannt und wurde entsprechend auch in die Begründung aufgenommen.

Nach Rücksprache mit dem Wasserwirtschaftsamt München gibt es von Seiten des Sachbereichs 24-1, Staatl. Abfallrecht / Bodenschutz keine Einwände mehr.

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

## **Immissionsschutz**

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

## **Naturschutz und Landschaftspflege**

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen gegen den Bebauungsplan keine grundsätzlichen Bedenken.

### Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Die Unterlagen der Auslegung enthalten u.a. den Vorabzug des Berichtes „Naturschutzfachliche Angaben zur artenschutzrechtlichen Prüfung bezüglich der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG“ (saP) mit dem Arbeitsstand 13.12.2024. Im März erfolgte im Vorgriff zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans eine Abstimmung der saP zwischen dem Planungsbüro und der uNB. Zum 17.04.2025 wurde der uNB die überarbeitete Version der saP mit dem Arbeitsstand 04.04.2025 übermittelt. Hier wurden u.a. die konfliktvermeidenden Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) für die Gelbbauchunke und den Kammolch angepasst, um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu unterbinden. Bei der Beteiligung nach des § 4 Abs. 2 BauGB ist die überarbeitete saP den Unterlagen beizulegen.

### Begründung

#### Kapitel 5.2.1.6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Eingriffsermittlung gemäß Abb.9 und der Bilanzierungstabelle ist zu überarbeiten.

Die Codierung der Biotop- und Nutzungstypen (BNT) O63 und O64 ist in der Tabelle den falschen Bezeichnungen zugeordnet. Der BNT O63 umfasst Steilwände/Abbruchkanten und der BNT O64 ebenerdige Abbaufächen.

Des Weiteren ist der BNT O64 in die Subtypen O641 ebenerdige Abbaufächen naturfern mit 1 Wertpunkt und O642 Ebenerdige Abbaufächen mit naturnaher Entwicklung mit 7 – 8 Wertpunkten zu untergliedern und in der Eingriffsbilanzierung entsprechend zu beachten.

Der Planungsfaktor von 20 % ist für die aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen viel zu hoch angesetzt. Ein solch hoher Planungsfaktor kann nur für einen Bebauungsplan mit höchsten ökologischen Standards gewährt werden. Der hier vorliegende Bebauungsplan weist für ein Gewerbegebiet allenfalls ein durchschnittliches Niveau an festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen auf. Insofern nicht zusätzliche Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt oder die ökologische Wirkung der bereits aufgeführten Maßnahmen verbessert wird, erscheint ein Planungsfaktor von maximal 5 % angemessen.

Sollte eine Erhöhung des Planungsfaktors angestrebt werden, empfehlen wir eine frühzeitige Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde.

Die für den Eingriff erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind zu benennen. Dies umfasst neben den Angaben zu Umfang, Lage und Herstellungsmaßnahmen auch die nachfolgende Herstellungs-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege.

#### Satzung

##### Ziffer 2.9.1 Private Grünordnung

Bei dem Begriff „exotisch wirkende Hecken“ handelt es sich nicht um eine rechtlich klar definierte Formulierung. Wir empfehlen für den einfacheren Vollzug eine positive Festsetzung mit heimischen Heckensträuchern.

##### Ziffer 2.9.2 Pflanzbindung durch Planzeichen

Wir empfehlen bei einer Breite von 5 m durchgängig 2 Reihen Gehölze zu pflanzen. Bei einem Pflanzabstand von 1,5 m zzgl. Grenzabstand würde eine 3-reihige Pflanzung später über die festgesetzten Grenzen hinauswachsen.

##### Ziffer 2.9.3 Dachbegrünung

Wir empfehlen darauf hinzuweisen, dass auch unter Solar- und Photovoltaikanlagen eine Dachbegrünung anzulegen ist und diese nicht durch die Ausnahmeregelung von der Begrünungsregel freigestellt sind.

##### Ziffer 2.9.5 Artenliste Bepflanzung

Bzgl. den aufgeführten Arten möchten wir folgende Anmerkungen hervorzu bringen:

Berg-Ahorn und Salix caprea sind keine für den Straßenraum empfehlenswerte Arten.

Schwarz-Erle ist eher für feuchte und nasse Standort geeignet.

Berg-Ahorn und Berg-Ulme benötigen i.d.R. kühlere sowie luftfeuchte Standorte und haben in der Siedlung immer öfter Probleme.

Alle Weiden bis auf Salix caprea und S. purpurea sind eher für feuchte und nasse Standort geeignet und z.T. auch bruchgefährdet.

Wir empfehlen stattdessen heimische Sorbus Arten wie Mehlbeere, Speierling und Mehlbeere als Klimabäume in die Pflanzliste mitaufzunehmen.

#### Ziffer 2.9.11 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Die erforderliche Ausgleichsfläche ist mitsamt den Festsetzungen zu den durchzuführenden Maßnahmen festzusetzen.

Ziffer 2.9.12 & 2.9.13 Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die Festsetzungen sind gemäß der saP mit dem Arbeitsstand 04.04.2025 anzupassen.

#### **Wasserrecht**

Eine abschließende wasserrechtliche Stellungnahme ist aufgrund unvollständiger Angaben in der 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht möglich.

Im Vorentwurf zur Begründung wird unter dem Punkt 5.2.1.2.5 „Schutzgut Wasser“ beschrieben, dass noch keine Erkenntnisse zu den konkreten Grundwasserverhältnissen vorliegen, da die hydrogeologische Standortbeurteilung noch nicht abgeschlossen ist. Demnach kann auch die Bewertung des Schutzgutes Wasser nicht abschließend sein.

In der Begründung und im Textteil Nr. 4.6 des Entwurfs wird bisher von einer Versickerung des Niederschlagwassers ausgegangen.

Eine erlaubnisfreie Niederschlagswasserbeseitigung nach § 54 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WHG i.V.m. § 1 Spiegelstrich 1 liegt nur vor, wenn die Versickerung außerhalb von Altlasten und Altlastverdachtsflächen stattfindet.

Dazu geht aus der Begründung unter dem Punkt 5.2.1.2.4 „Schutzgut Boden“ hervor, dass die Fl-Nr. 278 eine eingetragene Altlast ist. Hier muss die Gemeinde sich also Gedanken machen, wohin das gesammelte Niederschlagswasser beseitigt werden soll. Zudem sollen aufgrund der teilweise verfüllten Kiesgrube noch Baugrundkundungen und eine Begutachtung stattfinden, um rauszufinden, welche Flurnummern möglicherweise von einer Altlast betroffen werden. Sofern hier Altlasten festgestellt werden, wäre auch in diesen Bereich zu überlegen, wie mit dem dort anfallenden, gesammelten Niederschlagswasser umgegangen wird.

Zur Klarstellung ist nach dem Ergebnis des Baugrundkundungsgutachtens der Textteil unter 4.6 umzuformulieren.

Eine Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser auf einer Altlast ist nur mit vorheriger wasserrechtlicher Erlaubnis nach Art. 15 Abs. 1 BayWG zulässig. Hierfür ist ein Antrag beim Landratsamt Fürstenfeldbruck zu stellen.

## **Straßenverkehrsamt**

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

## **Kreisstraßenverwaltung**

Es bestehen keine Einwände gegen die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Süd" (LRA-Nr. 616), der Gemeinde Türkenfeld.

Die Freihaltung der Sichtdreiecke an den Straßeneinmündungen wird empfohlen.

## **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 grundsätzlich keine Einwände. Es wird empfohlen, auf den Grundstücken geeignete und überdachte Lasten-/Fahrradabstellanlagen zu installieren.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

[REDACTED]