

- Teil B -

**Gemeinde Türkenfeld
Landkreis Fürstentfeldbruck**



**Außenbereichssatzung
„Birkenweg“**

Begründung

vom 24.02.2021

geändert am:
16.06.2021
15.09.2021

**ARNOLD CONSULT AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing**

Begründung zur Außenbereichssatzung „Birkenweg“ der Gemeinde Türkenfeld in der Fassung vom 15.09.2021.

Entwurfsverfasser: Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

A) Geltungsbereich, Historie

Das ca. 0,88 ha umfassende Satzungsgebiet befindet sich im Bereich der Anwesen Birkenweg Nr. 5 - 11 im Westen des Gemeindegebietes Türkenfeld südlich der S-Bahnstrecke S4 (Geltendorf – München). Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flur-Nr. 1925, 1926, 1927/2, 1928/1 (Teilfläche) und 1929/1, jeweils der Gemarkung Türkenfeld. Letztlich maßgebend ist die genaue Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles (Teil A) im Maßstab M 1:1000.



Abb. 1: Luftbild Umgriff Satzungsgebiet, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

Nach den Aufzeichnungen im Gemeindearchiv Türkenfeld hat das Kloster der Missionsbenediktiner in St. Ottilien etwa Ende des 19. / Anfang des 20. Jahrhunderts u. a. große Teile des Emminger Moores und des Pflaumdorfer Moores mit dem Ziel erworben, die hier vorwiegend „sauren Wiesen“ trocken zu legen und als Grünland für die Viehwirtschaft aufzuwerten. Im Pflaumdorfer Moos stand die Ausbeute von Torf im Vordergrund. Diese Arbeiten wurden vorwiegend von Kriegsgefangenen durchgeführt, die in Lagern (Baracken) vor Ort lebten. Für den Standort am Birkenweg ist bereits seit 1939 eine Wohnnutzung belegt, die anfangs noch im Zusammenhang mit einem hier ursprünglich ansässigen Textilgroßbetrieb (Roderigo) stand. Dieser Betrieb beschäftigte um etwa 1950 herum noch etwa 90 Mitarbeiter in der Textilherstellung. Der Birkenweg fungierte damals noch vorwiegend als Fußweg über den die Türkenfelder ihre Arbeitsplätze im Textilgroßbetrieb erreichen konnten.



Abb. 2: Aufklärungsfoto 20.05.1945, © Royal Air Force / NCAP

Nach Aufgabe des Textilgroßbetriebes wurden die baulichen Anlagen am Standort Birkenweg auch noch durch einen Betrieb zur Trachtenherstellung weiter genutzt. In Verbindung mit diesen gewerblichen Nutzungen ist im Gemeindearchiv eine durchgehende Wohnnutzung im Bereich des Birkenweges erfasst, die auch nach endgültiger Aufgabe der gewerblichen Nutzung bis heute dem Standort eine gewisse wohnbauliche Prägung verleiht. Infolge dieser wohnbaulichen Vorprägung des Standortes hat das Landratsamt Fürstenfeldbruck vor einigen Jahren auch bereits ein Ersatzwohnbauvorhaben innerhalb des nun gewählten Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung „Birkenweg“ genehmigt. Neben einigen Wohngebäuden sind im Umfeld des Birkenweges im Status quo auch noch Reste der ursprünglich gewerblich genutzten Bauten vorhanden, die nach einer Zwischennutzung als Vereinsheim seit einigen Jahren nun leer stehen.

B) Anlass und Ziel der Planung

Im Umfeld des Birkenweges in Türkenfeld hat sich in den letzten Jahren bzw. Jahrzehnten bereits Wohn- und sonstige Bebauung etabliert (siehe Kapitel A). Infolge von geplanten Rückbauten noch vorhandener Reste ehemaliger gewerblicher Anlagen, ist hier ein Bestreben nach weiteren nicht privilegierten Wohnbauvorhaben gegeben. Von Seiten der Gemeinde Türkenfeld werden derartige Bauabsichten grundsätzlich unterstützt, soweit das vorhandene Orts- und Landschaftsbild im Bereich des Birkenweges dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Im Vorfeld wurde auch bereits ein Antrag auf Vorbescheid bei der Gemeinde Türkenfeld eingereicht, zu dem die Gemeinde ihr grundsätzliches Einvernehmen erteilt hat. Neben einigen wenigen bis vor kurzem noch teilweise kleingewerblich und als Vereinsheim genutzten Baustrukturen, ist im Umfeld des Birkenweges im Status Quo vorwiegend Wohnbebauung mit einigem Gewicht vorhanden. Demzufolge und infolge der Historie des Standortes (siehe Kapitel A) ist keine Entstehung einer Splittersiedlung in diesem Bereich zu befürchten. Auch mit Umsetzung einer ergänzenden, zurückhaltenden Wohnbebauung bzw. Bebauung mit kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben kann auch weiterhin eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Baustrukturen im Umfeld des Birkenweges in dem planerisch betrachteten Teil des Gemeindegebietes Türkenfeld gewährleistet werden.

Nachdem die bislang teilweise vorhandene gewerbliche Nutzung zwischenzeitlich komplett eingestellt wurde, hat sich im Umfeld des Birkenweges mittlerweile ausschließlich Wohnnutzung etabliert. Eine landwirtschaftliche Nutzung ist in diesem Bereich des Gemeindegebietes nicht vorhanden. Aus Sicht der Gemeinde Türkenfeld sind die grundsätzlichen Voraussetzungen für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung (§ 35 Abs. 6 BauGB) im Umfeld des Birkenweges somit erfüllt.

Die vorliegende Satzung soll die Voraussetzungen für eine Genehmigungsfähigkeit von zusätzlichen Wohngebäuden bzw. Wohnungserweiterungen/umbauten sowie auch die Ausbildung von kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben begründen. Ziel der Planung ist eine maßvolle bauliche Entwicklung im Sinne einer Schließung vorhandener Baulücken bzw. eine sinnvolle Nachnutzung vorhandener Brachflächen. Eine Sicherung und angemessene Erweiterung der wohnbaulichen Vorprägung des Standortes am Birkenweg durch die Außenbereichssatzung steht auch den im Gemeindeentwicklungsplan der Gemeinde Türkenfeld definierten Zielsetzungen nach einer Ausrichtung der Siedlungsentwicklung und Nachverdichtung auf Innenentwicklungsflächen nicht entgegen, da keine neuen Bauflächen

geschaffen werden, sondern bestehende, ursprünglich gewerblich genutzte Strukturen zurückgebaut und durch Wohnbauvorhaben ersetzt werden.

Den Anforderungen gemäß § 35 Abs. 6 Satz 4 Nrn. 1 bis 3 BauGB kann Rechnung getragen werden, da die Planung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist, die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist sowie keine Beeinträchtigung von Umweltschutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b zu erwarten ist. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Gemäß § 35 Abs. 6 Satz 5 BauGB erfolgt die Aufstellung der Außenbereichssatzung nach dem Prinzip des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. Demnach ist weder eine frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung noch eine Umweltprüfung erforderlich. Auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB findet bei der vorliegenden Außenbereichssatzung keine Anwendung. Im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren ist jedoch für die jeweiligen Einzelbauvorhaben die Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) abzuarbeiten. In diesem Zusammenhang sind dann ggf. auch entsprechende Kompensationsmaßnahmen für eventuelle Eingriffe in den Gehölzbestand umzusetzen.

C) Darstellung im Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Türkenfeld stellt den Bereich der Anwesen Birkenweg Nr. 5 - 11 vorwiegend als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Darüber hinaus wird für den Bereich ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet ausgewiesen. Die vorhandenen Bestandsgebäude sind nachrichtlich dargestellt.

In Nachbarschaft finden sich ebenfalls „Flächen für die Landwirtschaft“ sowie „Flächen für Wald“.

D) Umwelt- und Landschaftsschutz

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird nicht durchgeführt. Dementsprechend sind weder ein Umweltbericht noch die Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, erforderlich.

Die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben wird durch die Außenbereichssatzung weder begründet noch vorbereitet.

Südöstlich an das Satzungsgebiet grenzt ein amtlich kartiertes Biotop (Biotop-Nr. 7832-0038-001) unmittelbar an. Zudem befindet sich der Geltungsbereich der Satzung vollumfänglich innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 11.1 „Großflächige Waldgebiete zwischen Geltendorf und Fürstenfeldbruck“. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind infolge einer möglichen bestandsorientierten, ergänzenden Wohn- oder sonstigen Bebauung (Handwerk, Kleingewerbe) im Umgriff der Außenbereichssatzung keine der in Anlage 2 Nr. 2 BauGB und der in Anlage 3 Nr. 2.3 UVPG genannten wesentlichen Schutzkriterien betroffen bzw. es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor.

E) Zulässigkeit von Vorhaben, Planungskonzeption

Im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Birkenweg“ soll die Errichtung und Änderung von zu Wohnzwecken sowie kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben zugelassen werden, obwohl die überplanten Flächen sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB befinden. Derartigen Vorhaben kann zukünftig nicht entgegengehalten werden, dass sie den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Die Beurteilung der Zulässigkeit der Einzelvorhaben richtet sich dabei auch weiterhin insbesondere nach den Bestimmungen des § 35 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 3 BauGB. Demnach dürfen die Vorhaben keine Beeinträchtigung öffentlicher Belange zur Folge haben und die Erschließung muss gesichert sein. Lediglich die öffentlichen Belange, dass kein Widerspruch zu den Ausweisungen im Flächennutzungsplan oder die mögliche Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung erfolgen darf, werden künftig ausgeblendet.

Das ungewollte Entstehen einer erweiterten Splittersiedlung oder eines nach § 34 BauGB zu beurteilenden Ortsteiles wird durch die vorgenommene Umgrenzung des Satzungsgebietes verhindert. Mit den in der Außenbereichssatzung im Hinblick auf eine größtmögliche Schonung des Außenbereiches getroffenen Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass sich neue Vorhaben in die Eigenart des bestehenden Siedlungsansatzes im Umfeld des Birkenweges einfügen und keine städtebaulichen oder ortsgestalterischen Konflikte auslösen. Letztlich soll trotz der Möglichkeit einer zurückhaltenden Nachverdichtung auch weiterhin eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich der Anwesen Birkenweg Nr. 5-11 gesichert werden. Im Rahmen der Außenbereichssatzung wird unter Berück-

sichtigung der vorhandenen Bebauungsstrukturen und deren Bestandschutz standortbezogen ein angemessener städtebaulicher Rahmen für künftige Bauvorhaben geschaffen.

Überbaubare Grundstücksflächen, Maß der baulichen Nutzung

Der vorgenannten Vorgabe tragen u. a. die getroffenen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) für neue Hauptgebäude Rechnung. Mit einer überbaubaren Fläche von etwa 340 m² sind diese weitestgehend an den bestehenden Baustrukturen des maßgebenden Bestandsgebäudes auf Grundstück Flur Nr. 1925 orientiert und räumen den Bauherren auf den jeweils großzügig geschnittenen Grundstücken aber auch noch einen angemessenen Spielraum zur Verortung neuer Bauvorhaben ein. Die Bestandsstrukturen auf Flur Nr. 1925 (Grundfläche bestehendes Einzelhaus ca. 220 m²) fungieren auch als Vorlage für die vorgenommene ergänzende Beschränkung der je Einzelhaus künftig maximal zulässigen Grundfläche (maximal 230 m²). In Verbindung mit der gewählten offenen Bauweise und der vorgenommenen Beschränkung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten („maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus“) kann im Satzungsgebiet unter Berücksichtigung der vorhandenen Grundstücksgrößen und der bestehenden Bebauungsstrukturen ein angemessener Interessenausgleich zwischen den Eigentümerinteressen einerseits und den Belangen des Außenbereiches andererseits gesichert werden.

Zur Vermeidung unnötiger weiterer Flächenversiegelungen (lange Zufahrten etc.) werden in der Außenbereichssatzung neben den Baufenstern für die künftigen Hauptgebäude im Lageplan der Satzung auch die Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen / -gebäude konkret festgelegt. Lediglich Nebengebäude bis zu einer maximalen Grundfläche von insgesamt 20 m² (Gartenhaus, Gartengerätehaus etc.) sollen künftig auch noch an anderer Stelle auf dem jeweiligen Grundstück umgesetzt werden können, da für diese keine Zufahrten etc. erforderlich werden und eine Umsetzung ähnlicher Anlagen in der Vergangenheit bereits entsprechend praktiziert werden konnte. Als Obergrenze zur Begrenzung sämtlicher baulicher Anlagen (einschließlich Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO) auf den jeweiligen Grundstücken wird ergänzend die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ II) je Baugrundstück festgelegt.

Letztlich sind infolge der in der Außenbereichssatzung auf den einzelnen, überplanten Grundstücken jeweils konkret festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen für Hauptgebäude sowie der Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen, außerhalb dieser Flächen keine wesentlichen Überbauungen oder baulichen Erweiterungen in den unbebauten Außenbereich möglich. Mit den getroffenen Festsetzungen kann weiteren

Bauwünschen und einer Entstehung von zu großen, dem Standort nicht angemessenen Baustrukturen im Umgriff der Außenbereichssatzung wirksam begegnet werden.

Innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung sind Bauvorhaben grundsätzlich nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen, wobei die Satzung nichts an der Außenbereichslage ändert. Die Besonderheit, die die Satzung schafft, besteht darin, dass im Gegensatz zu sonstigen Außenbereichsvorhaben im Sinne von § 35 Abs. 2 BauGB den Vorhaben im Satzungsgebiet nicht entgegengehalten werden kann, sie stünden im Widerspruch zu Darstellungen im Flächennutzungsplan oder würden den Belang „Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung“ beeinträchtigen.

Alle anderen öffentlichen Belange könnten den Vorhaben weiterhin entgegengehalten werden. Dazu würden u. a. zählen: schädliche Umwelteinwirkungen, unwirtschaftliche infrastrukturelle Aufwendungen, Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Orts- und Landschaftsbildes.

F) Erschließung

Die Erschließung der überplanten Flächen für den motorisierten Individualverkehr, Radfahrer und Fußgänger ist bereits im Status Quo über den an alle Grundstücke unmittelbar anliegenden Birkenweg sichergestellt. Beim Birkenweg handelt es sich um eine öffentlich gewidmete Verkehrsfläche, die nach Norden zur Gemeindeverbindungsstraße von Türkenfeld nach Geltendorf führt. Demzufolge ist der Birkenweg im Lageplan zur Außenbereichssatzung auch als öffentliche Straße dargestellt.

Die Ver- und Entsorgung des Satzungsgebietes ist durch die bereits vorhandenen Leitungsanschlüsse (Strom, Wasser, usw.) sichergestellt. Die Abwasserbeseitigung des gesamten Baubestandes erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Wasserrechtsbehörde bislang über dezentrale Lösungen (Kleinkläranlage etc.), für die auch entsprechende wasserrechtliche Erlaubnisse vorliegen. Weitergehende, konkrete Auflagen zur Abwasserbeseitigung von Neubauten bzw. An- / Erweiterungsbauten im Satzungsgebiet werden im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren auf Grundlage des tatsächlichen Abwasseranfalles getroffen. Das nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser wird im Satzungsgebiet im Bestand derzeit versickert. Für neue Bauvorhaben kann davon ausgegangen werden, dass eine Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers auch weiterhin durch entsprechende Maßnahmen möglich ist. Bei in der Vergangenheit bereits im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung durchgeführten

Sickerversuchen hat sich gezeigt, dass der Untergrund im Satzungsgebiet für eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers grundsätzlich geeignet ist. Auf den einzelnen Grundstücksflächen bietet sich auch die Möglichkeit zur Speicherung von Niederschlagswasser in Zisternen und der Wiedernutzung des gespeicherten Wassers als Brauchwasser an.

Die Auflagen und Anforderungen des abwehrenden Brandschutzes (Flächen für die Feuerwehr, Rettungswege etc.) sind von den Bauherren im Rahmen der konkreten Objektplanungen bzw. Baugenehmigungsverfahren mit der Kreisbrandinspektion des Landkreises Fürstentfeldbruck abzustimmen.

Die übrigen Bestimmungen des § 35 BauGB bleiben von der Aufstellung der Außenbereichssatzung „Birkenweg“ unberührt.

G) Denkmalschutz

Im Bereich des Satzungsgebietes und dessen näheren Umfelds sind keine eingetragenen Bodendenkmäler vorhanden.

Grundsätzlich unterliegen Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung eines Vorhabens zu Tage kommen sollten, der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen demzufolge unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, mitgeteilt werden.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

H) Hinweise

Landwirtschaftliche Immissionen

Das Satzungsgebiet ist teilweise von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen aus ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Bewirtschaftung sind grundsätzlich hinzunehmen und auch außerhalb der üblichen Arbeitszeiten von 6 - 22 Uhr entschädigungslos zu dulden.

Artenschutz

Im Satzungsgebiet besteht eine hohe Wahrscheinlichkeit des Vorkommens von Fledermäusen und gebäudebrütenden Vogelarten (Haus- und Feldsperling, Mauersegler, Mehl- bzw. Rauchschnalbe etc.) an den vorhandenen Gebäude- und Gehölzstrukturen. Um Planungssicherheit zu bekommen wird den Bauherrn empfohlen, im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zumindest eine Potenzialabschätzung (= einmalige Ortsbegehung mit Bericht zur Einschätzung zum Vorkommen planungsrelevanter Arten) durch einen Experten erstellen zu lassen. Ohne eine solche Vorgehensweise kann es im schlimmsten Fall zu einem Baustopp kommen, mit erheblichen Kostensteigerungen und Verzögerungen für den Bauablauf.

Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. aus artenschutzrechtlichen Gründen verboten Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze, die außerhalb rein gärtnerisch genutzter Grundflächen stehen, abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Diese Zeiten sind bei evtl. vorgesehenen Fällungen des vorhandenen Gehölzbestandes einzuhalten.

Altlasten

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Wasserversorgung und versickerungsfähige Beläge

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind.

Der Versiegelung des Bodens ist nach Möglichkeit entgegenzuwirken. Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine etc.) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen.

I) Inkrafttreten

Die Außenbereichssatzung „Birkenweg“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Aufgestellt:

Kissing, 15.09.2021



ARNOLD CONSULT AG