

Gemeinde	Türkenfeld Lkr. Fürstenfeldbruck
Bebauungsplan	Zwischen Donauschwabenstraße und Richard-Wagner-Straße
Prüfung	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Kulosa QS:
Aktenzeichen	TUE 2-52
Datum	21.07.2025

Vorprüfung des Einzelfalls

nach Anlage 2 zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Vorgehensweise	3
2.	Merkmale des Bebauungsplans.....	3
3.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete	5
4.	Zusammenfassende Bewertung	8
5.	Quellenverzeichnis	10

1. Anlass und Vorgehensweise

Gemäß § 13a Abs.1 BauGB ist bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung - insofern sie eine Grundfläche von insgesamt 20.000 bis weniger als 70.000 qm festsetzen - das beschleunigte Verfahren nur zulässig, wenn eine überschlägige Prüfung ergibt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen hat. Vorliegendes Gutachten prüft allgemein die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens der Aufstellung des Bebauungsplanes „Zwischen Donauschwabenstraße und Richard-Wagner-Straße“ der Gemeinde Türkenfeld und die mögliche resultierende UVP-Pflicht, die eintritt, sobald erhebliche Umweltauswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten sind.

Der Bebauungsplan „Zwischen Donauschwabenstraße und Richard-Wagner-Straße“ ersetzt zusammen mit den Bebauungsplänen „Sudetenstraße“ und „Zwischen Ammerseestraße und Germanenstraße“ den Bebauungsplan „Echinger Wegäcker“. Nur im Bebauungsplan „Zwischen Donauschwabenstraße und Richard-Wagner-Straße“ wird aufgrund seiner Größe die zulässige Grundfläche mit ca. 28.000 qm über dem Schwellenwert liegen; in den beiden anderen Bebauungsplänen wird der Schwellenwert deutlich unterschritten.

Daher wird der Bebauungsplan „Zwischen Donauschwabenstraße und Richard-Wagner-Straße“ anhand der Prüfkriterien der Anlage 2 zu § 13a Abs.1 Satz 2 Nr. 2 BauGB untersucht.

2. Merkmale des Bebauungsplans

zu prüfendes Merkmal	Einschätzung der Erheblichkeit möglicher negativer Umweltauswirkungen durch das Vorhaben
<p>1.1 Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen i. S. d. § 35 Abs. 3 UVPG setzt:</p> <p>„Pläne und Programme setzen einen Rahmen für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben, wenn sie Festlegungen mit Bedeutung für spätere Zulassungsentscheidungen, insbesondere zum Bedarf, zur Größe, zum Standort, zur Beschaffenheit, zu Betriebsbedingungen von Vorhaben oder zur Inanspruchnahme von Ressourcen, enthalten.“</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich</p> <p>Begründung: Ziel der Änderung des Bebauungsplans „Zwischen Donauschwabenstraße und Richard-Wagner-Straße“ der Gemeinde Türkenfeld ist es, die städtebauliche Entwicklung im Plangebiet neu zu ordnen und die besondere städtebauliche Qualität des Plangebietes, die aus weitgehend intakten und ruhigen Hinterlandbereichen herrührt, zu erhalten. Neues Baurecht wird nicht geschaffen. Insofern setzt der Bebauungsplan keinen Rahmen für die Zulässigkeit von Vorhaben, die nicht bereits – ohne Bebauungsplan – nach § 34 BauGB zulässig wären. Vielmehr regelt er die Bebauung und gibt einen Rahmen für eine städtebauliche und ökologisch angemessene Nachverdichtung.</p> <p>Maßgebliche neue Anforderungen ergeben sich aus der sog. Bodenschutzklausel (§1a Abs.2 BauGB) und dem Ziel des Landesentwicklungsprogramms zur vorrangigen Innenentwicklung von</p>

zu prüfendes Merkmal	Einschätzung der Erheblichkeit möglicher negativer Umweltauswirkungen durch das Vorhaben
	Siedlungsgebieten. Die Aufstellung des Bebauungsplans „Zwischen Donauschwabenstraße und Richard-Wagner-Straße“ leistet einen Beitrag zum sparsamen Umgang mit Flächen und Ressourcen, indem Entwicklungsmöglichkeiten im Innenbereich genutzt werden.
<p>1.2 Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich</p> <p>Begründung: Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan „Echinger Wegäcker“ der Gemeinde Türkenfeld vor. Mit der aktuellen 1. Änderung wird das Gesamtkonzept überarbeitet. Hierdurch ergreift die Gemeinde die Möglichkeit, die Entwicklung des gesamten Gebietes nach aktuellen Maßstäben und Anforderungen zu steuern, statt auf einzelne Bauanträge zu reagieren.</p>
<p>1.3 Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich</p> <p>Begründung: Im Bebauungsplan „Zwischen Donauschwabenstraße und Richard-Wagner-Straße“ kommen die Anforderungen einer nachhaltigen Entwicklung zum Tragen. Statt der Ausweisung eines Wohngebietes im Außenbereich wird im Bestand und mithin im voll erschlossenen Gebiet nachverdichtet.</p> <p>Ziel des Bebauungsplans ist die weitgehende Erhaltung des Gebietscharakters durch eine Steuerung und Ordnung des Baurechts.</p> <p>Dies erfolgt durch</p> <ul style="list-style-type: none"> • eine Vereinheitlichung der Festsetzungen zur Versiegelung • Beibehaltung der Festsetzung von Bereichen mit Beschränkungen für die Zahl der Wohneinheiten zum Schutz erhaltenswerter Gartenbereiche • Differenzierung der Verdichtung im Bereich von Hanggrundstücken <p>Die Planung sieht weiterhin eine maßvolle Nachverdichtung vor.</p>

zu prüfendes Merkmal	Einschätzung der Erheblichkeit möglicher negativer Umweltauswirkungen durch das Vorhaben
<p>1.4 für den Bebauungsplan relevante umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogene Probleme</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich</p> <p>Begründung: Umweltbezogene und gesundheitsbezogene Belastungen sind nicht vorhanden. Daneben werden gesunde Wohnverhältnisse durch übliche Abstandsflächen gesichert. Aufgrund der maßvollen Verdichtung im Rahmen des ohnehin bereits zulässigen Baurechts nach § 34 BauGB kann zudem von keiner wesentlichen Erhöhung des Verkehrs ausgegangen werden.</p>
<p>1.5 Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich</p> <p>Begründung: Der Bebauungsplan hat keine Auswirkungen auf nationale und europäische Umweltvorschriften. Es wird kein über das bestehende Baurecht hinausgehendes Baurecht geschaffen. Die Nachverdichtung findet unter Berücksichtigung des bestehenden Baurechts nach § 34 BauGB unter der Prämisse der Erhaltung des Gebietscharakters einschließlich seiner ökologischen Qualitäten statt.</p>

3. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete

zu prüfendes Merkmal	Einschätzung der Erheblichkeit möglicher negativer Umweltauswirkungen durch das Vorhaben
<p>2.1 Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich</p> <p>Begründung: Die Auswirkungen des Vorhabens dauern an, solange der Bebauungsplan rechtswirksam ist. Art und Umfang der Festsetzungen des Bebauungsplans „Zwischen Donauschwabenstraße und Richard-Wagner-Straße“ orientieren sich am Ursprungsbebauungsplan „Echinger Wegäcker“.</p> <p>Im Rahmen des neu aufgestellten fBebauungsplans wird am Erhalt der schützenswerten zusammenhängenden rückwärtigen Gartenbereiche festgehalten. Ohne den Bebauungsplan sind die Möglichkeiten gering, hier eine übermäßige Inanspruchnahme zu verhindern. Eine Umkehrung der Auswirkungen des Bebauungsplans ist aus Sicht des Umweltschutzes nicht wünschenswert.</p>
<p>2.2 kumulativer und grenzüberschreitender Charakter</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich</p> <p>Begründung: Der Bebauungsplan verhindert eine</p>

zu prüfendes Merkmal	Einschätzung der Erheblichkeit möglicher negativer Umweltauswirkungen durch das Vorhaben
der Auswirkungen	<p>ungesteuerte städtebauliche Entwicklung. Durch die Regelung des Maßes der Nutzung wird verhindert, dass die Bebauung im Plangebiet sich auf Kosten von Wohnqualität, Wohlbefinden und Infrastruktur zunehmend verdichtet und neue Bezugsfälle für höhere Nutzungsintensität und dichtere Bauweisen entstehen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die bisherige bauliche Entwicklung evaluiert.</p>
<p>2.3 Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich</p> <p>Begründung: Die rückwärtigen Gartenbereiche werden erhalten und dort weiterhin nur eine begrenzte Nachverdichtung ermöglicht. Damit werden für den klimatischen Ausgleich sowie der Schutz wertvoller Grünstrukturen im Zusammenhang mit dem Artenschutz wichtige Bereiche geschützt.</p> <p>Der Entfall der komplizierten Regelung von Wohneinheiten und Grundstücksgrößen bezieht sich nur auf die straßenseitigen Bereiche, die voll erschlossen sind, insofern wird das Verkehrs- und Wegenetz beibehalten und werden Unfallrisiken nicht vergrößert.</p>
<p>2.4 Umfang und räumliche Ausdehnung der Auswirkungen</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich</p> <p>Begründung: Über das Plangebiet hinaus ergeben sich keine Auswirkungen durch den Bebauungsplan „Zwischen Donauschwabenstraße und Richard-Wagner-Straße“. Die angrenzenden Bebauungspläne „Sudetenstraße“ und „Zwischen Ammerseestraße und Germanenstraße“, die ebenfalls in ihren Geltungsbereichen den Ursprungsbebauungsplan „Echinger Wegäcker“ ersetzen, sind in ihren Auswirkungen ähnlich bzw. noch geringer als der Bebauungsplan „Zwischen Donauschwabenstraße und Richard-Wagner-Straße“ einzustufen. Die maßvolle Nachverdichtung induziert nur eine geringe Zunahme des Verkehrs. Die Nutzung richtet sich nach dem Charakter der Umgebung. Negative Auswirkungen durch Lärm sind daher nicht zu erwarten.</p>

zu prüfendes Merkmal	Einschätzung der Erheblichkeit möglicher negativer Umweltauswirkungen durch das Vorhaben
<p>2.5 Bedeutung und Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich Begründung: Besondere Merkmale des Plangebietes sind der teilweise noch vorhandene gartenstadtähnliche Charakter der Siedlung. Mit der Bauungsplanänderung soll dieser möglichst weitgehend erhalten werden.</p>
<p>2.6 Betroffenheit folgender Gebiete:</p>	
<p>2.6.1 Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich Begründung: nicht vorhanden (FIN-Web LfU vom 28.02.2025)</p>
<p>2.6.2 Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich Begründung: nicht vorhanden (FIN-Web LfU vom 28.02.2025)</p>
<p>2.6.3 Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich Begründung: nicht vorhanden (FIN-Web LfU vom 28.02.2025)</p>
<p>2.6.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich Begründung: nicht vorhanden (FIN-Web LfU vom 28.02.2025 und Homepage Deutsche UNESCO-Kommission e. V. vom 28.02.2025)</p>
<p>2.6.5 gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich Begründung: nicht vorhanden (FIN-Web LfU vom 28.02.2025)</p>
<p>2.6.6 Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich Begründung: nicht vorhanden (Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete BayernAtlas vom 28.02.2025)</p>

zu prüfendes Merkmal	Einschätzung der Erheblichkeit möglicher negativer Umweltauswirkungen durch das Vorhaben
2.6.7 Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	<input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich Begründung: nicht vorhanden, nicht bekannt
2.6.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes	<input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich Begründung: Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.04.2019 ist Türkenfeld nicht als Zentraler Ort bestimmt.
2.6.9 in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	<input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich Begründung: nicht vorhanden (Bayernviewer-Denkmal LfD vom 28.02.2025)

4. Zusammenfassende Bewertung

Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan „Echinger Wegäcker“ der Gemeinde Türkenfeld vor. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Zwischen Donauschwabenstraße und Richard-Wagner-Straße“ wird das Gesamtkonzept überarbeitet. Hierdurch ergreift die Gemeinde die Möglichkeit, die Entwicklung des gesamten Gebietes nach aktuellen Maßstäben und Anforderungen zu steuern, statt auf einzelne Bauanträge zu reagieren.

Ziel des Bebauungsplans „Zwischen Donauschwabenstraße und Richard-Wagner-Straße“ sind eine maßvolle Nachverdichtung unter weitgehender Erhaltung des Gebietscharakters und eine Neubewertung des vorhandenen Baurechts unter Einbeziehung umweltbezogener und gesundheitsbezogener Erwägungen.

Im Wesentlichen geht es um die Nachverdichtung eines bereits weitgehend bebauten Gebietes, in dem bereits für jedes geeignete Grundstück Baurecht existiert.

Die Nachverdichtung wird insbesondere durch die Begrenzung der Grundfläche und der Zahl der Wohneinheiten in den rückwärtigen Grundstücksbereichen gesteuert. Insofern begrenzt die 1. Änderung des Bebauungsplanes weiterhin eine nach § 34 BauGB zulässige zunehmend dichtere Bebauung mit neuen Bezugsfällen für eine höhere Nutzungsintensität im Plangebiet. Auch der Bebauungsplan „Zwischen Donauschwabenstraße und Richard-Wagner-Straße“ sichert dadurch die vorhandene Wohnqualität und Infrastruktur. Durch die Beibehaltung der Beschränkung der Wohneinheiten im Bereich erhaltenswerter Freiflächen wird die Überbauung und Versiegelung städtebaulich sensibler Bereiche durch Stellplätze und Nebenanlagen verhindert.

Nach Vorprüfung des Einzelfalls ergeben sich durch das Vorhaben voraussichtlich keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Der Bebauungsplan kann demnach im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Gemeinde

Türkenfeld, den

.....
2. Bürgermeister Johannes Wagner

5. Quellenverzeichnis

BayLfD (2023) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: **Bayerischer Denkmal-Atlas**, <https://www.blfd.bayern.de/denkmal-atlas/index.html>, Stand: 28.02.2025

BayLfU (2023) Bayerisches Landesamt für Umwelt: **Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz** - Online-Viewer (FIN-Web+), https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm, Stand: 28.02.2025

BayLfU (2023) Bayerisches Landesamt für Umwelt: **UmweltAtlas Bayern**: Themenbereich „Umwelt- und Naturgefahren“, <https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de>, Stand: 28.02.2025

BayStMFLH (2013/2023) Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat: **Landesentwicklungsprogramm Bayern** vom 01.09.2013, letzte Teilfortschreibung, München, Stand: 01.06.2023

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION MÜNCHEN (2019): **Regionalplan** Region München, Region 14, in Kraft getreten am 01.04.2019 (Gesamtfortschreibung)

Deutsche UNESCO-Kommission e. V. (2025): Die 15 deutschen Biosphärenreservate, <https://www.unesco.de/wissenschaft/biosphaerenreservate/deutsche-biosphaerenreservate.html>, Stand: 28.02.2025