

Gemeinde Türkenfeld

Landkreis Fürstentfeldbruck



Öffentliche Bekanntmachung

Vollzug des Baugesetzbuches;

2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd“ (Entwurf)

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Gemeinderat Türkenfeld hat in der Sitzung vom 22.01.2025 die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd“ für den Bereich der Grundstücke Flur Nrn. 278 und 278/2 sowie für Teilflächen der Grundstücke Flur Nrn. 280/1, 1518, 1542, 1544, 1545, 1546, 1547, 1548, 1549, 1550 und 1551, jeweils Gemarkung Türkenfeld beschlossen und das erforderliche Verfahren hierfür eingeleitet. In der Sitzung des Gemeinderates Türkenfeld vom 09.04.2025 wurde der konkrete Umgriff der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd“ nochmals dahingehend modifiziert, dass dieser nun den Bereich der Grundstücke Flur Nrn. 276, 276/5 bis 276/11 und 278/2 sowie Teilflächen aus den Grundstücken Flur Nrn. 277, 278, 280/1, 1517, 1518, 1542 und 1544 bis 1551, jeweils Gemarkung Türkenfeld, mit einer Gesamtfläche von etwa 3 ha umfasst. Der Änderungsbereich liegt westlich der Straße „An der Kälberweide“ (teilweise einschließlich) sowie nördlich und östlich bestehender Forstflächen, im Südwesten der Ortslage Türkenfeld (siehe Lageplanauszug zu dieser Bekanntmachung). Das Bebauungsplanänderungsverfahren wird im Regelverfahren mit zweistufiger Beteiligung (frühzeitige Beteiligung, öffentliche Auslegung / erneute Beteiligung) und Umweltbericht durchgeführt.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd“ sollen ehemals, größtenteils bereits ausgebeutete Kiesabbauflächen, unmittelbar angrenzend an das im Südwesten der Ortslage Türkenfeld bereits bestehende Gewerbegebiet Süd für eine gewerbliche Entwicklung planungsrechtlich gesichert werden, nachdem keine anderweitigen Flächenpotenziale in der Gemeinde Türkenfeld für die zahlreich vorliegenden Anfragen nach gewerblichen Nutz-/Bauflächen zur Verfügung gestellt werden können. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd“ sieht eine relativ kompakt gewählte, maßvolle gewerbliche Arrondierung der im Südwesten der Ortslage Türkenfeld bereits vorhandenen gewerblichen Strukturen vor, bei der vier bis fünf neue Gewerbeparzellen mit unterschiedlichem Zuschnitt geschaffen werden sollen. Mit den gewählten Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung sollen die nördlich und östlich des Änderungsgebietes bereits existierenden gewerblichen Baustrukturen aufgegriffen und in städtebaulich verträglicher Art und Weise fortgeführt werden. Die verkehrliche und technische Erschließung der neuen gewerblichen Nutzflächen soll über die Straße „An der Kälberweide“ sowie über eine neu geplante Stichstraße erfolgen. Randliche Grün- / Gehölzstrukturen sollen auch künftig eine angemessene grünordnerische Vernetzung mit den angrenzenden Forstflächen gewährleisten. Parallel zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd“ wurde von der Gemeinde Türkenfeld auch bereits das Verfahren zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Gewerbegebiet Süd“ eingeleitet.

Der vom Gemeinderat Türkenfeld in der öffentlichen Sitzung am 10.12.2025 gebilligte Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) und der Begründung mit Umweltbericht (Teil C), jeweils in der Fassung vom 10.12.2025, liegt in der Gemeindeverwaltung Türkenfeld, Schloßweg 2, in 82299 Türkenfeld in der Zeit

vom 22. Januar 2026 bis einschließlich 23. Februar 2026

im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu jedermanns Einsichtnahme 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 „Gewerbegebiet Süd“ zu unterrichten und Anregungen sowie Hinweise zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd“ schriftlich (*nach Möglichkeit auf elektronischem Weg an bauamt@tuerkenfeld.de*) oder zur Niederschrift vorzubringen.

Darüber hinaus können die Unterlagen auch unter

<https://tuerkenfeld.de/aktuelles-startseite/bauleitplanung-fnp/bauleitplanung>

auf der Homepage der Gemeinde Türkenfeld oder

alternativ über das zentrale Landesportal für die Bauleitplanung Bayern unter

<https://geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal/>

(→ Gemeindename: *Türkenfeld* → laufende Bauleitplanverfahren) eingesehen werden.

Neben dem Umweltbericht mit Ausführungen unter anderem zu den Schutzgütern Mensch/Bevölkerung, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft/Klima, Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter, zu Wechselwirkungen, zu baubedingten und betriebsbedingten Auswirkungen sowie kumulativen Effekten der Umweltauswirkungen (siehe Begründung vom 10.12.2025), liegen **folgende Arten umweltbezogener Informationen** vor, die im Zusammenhang mit der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd“ in der Gemeindeverwaltung Türkenfeld eingesehen werden können:

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt:

- *Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz Dr. Andreas Schuler, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)*; Stand 04.04.2025, redaktionell überarbeitet 01.12.2025, mit Ausführungen zu den von der Planung betroffenen Artvorkommen (Fledermäuse, Amphibien, Vögel etc.) und Empfehlungen zu hierfür erforderlichen vorgezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sowie verschiedenen artenschutzrechtlichen Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen.
- *Landratsamt Fürstenfeldbruck, Natur und Landschaftspflege (Untere Naturschutzbehörde)*; Schreiben vom 06.06.2025 mit Hinweisen und Ausführungen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) und den hierin u.a. aufgeführten konfliktvermeidenden Maßnahmen (CEF-Maßnahmen), zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und den hierbei u.a. in Ansatz gebrachten Biotop-/Nutzungstypen sowie zu den grünordnerischen Festsetzungen (u.a. zu Gehölzarten etc.).
- *Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstenfeldbruck*; Schreiben vom 21.05.2025 mit Hinweisen und Ausführungen zur Betroffenheit von Waldflächen, zur Notwendigkeit einer Rodungserlaubnis, zum Erfordernis einer flächengleichen Ersatzaufforstung sowie zur Möglichkeit einer Kombination von forstfachlichen und naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen.

Schutzgut Fläche:

- *Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde*; Schreiben vom 29.04.2025 mit Ausführungen zur raumordnerischen Bewertung der Flächeninanspruchnahme im Hinblick auf Anbindegebot, Innenentwicklung, Gewerbeentwicklung, Einzelhandel, Natur, Landschaft und Klima.

Schutzgut Boden:

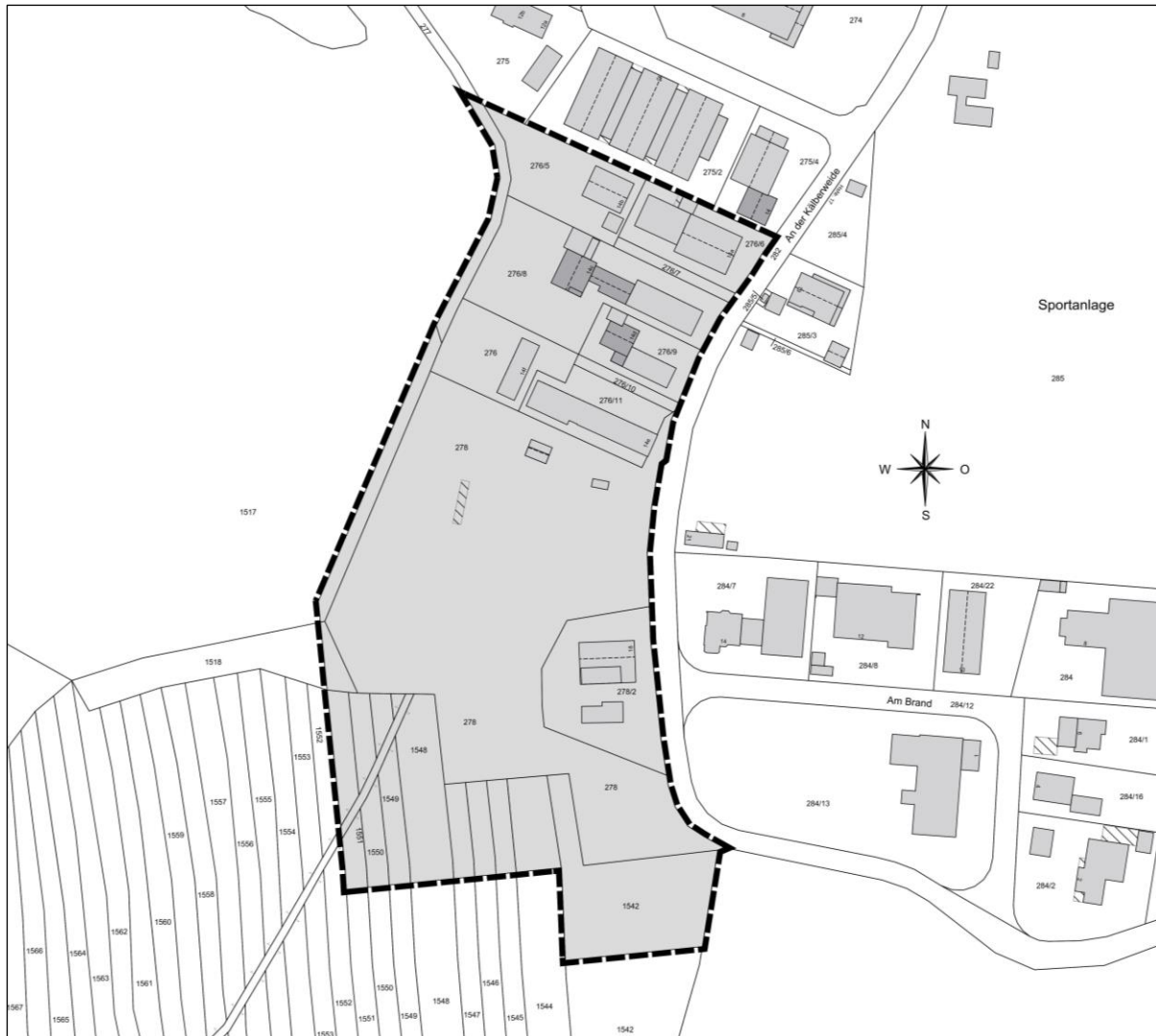
- *Geotechnik Augsburg Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG, Hydrogeologische Stellungnahme*; Stand 05.11.2025 mit Ausführungen zu geologischen Verhältnisse, zur Altlastensituation sowie zu bodenschutzrechtlichen Bewertungen und Folgerungen für die geplante Wiederverfüllung der ehemaligen Kiesgrube.

- *Landratsamt Fürstenfeldbruck, Bauvollzug*; Schreiben vom 06.06.2025 mit Hinweisen und Ausführungen zu überplanter noch offener Kiesgrube und zu im Altlastenkataster des Landkreises geführter Altlastenverdachtsfläche, insbesondere im Bereich des bestehenden Wertstoffhofes.
- *Landratsamt Fürstenfeldbruck, Abfallrecht*; Schreiben vom 06.06.2025 mit Hinweisen auf vorhandene Altlasten- bzw. Altlastenverdachtsfläche und hierzu geführter Abstimmung mit Wasserwirtschaftsamt.
- *Wasserwirtschaftsamt München*; Schreiben vom 07.05.2025 mit Hinweisen und Ausführungen zu Auffüllung alter Kiesgrube sowie in diesem Zusammenhang erforderlicher hydrogeologischer Standortbeurteilung.

Schutzgut Wasser:

- *Geotechnik Augsburg Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG, Hydrogeologische Stellungnahme*; Stand 05.11.2025 mit Ausführungen zu hydrologischen Verhältnissen, insbesondere zu Grundwasserverhältnissen (Grundwasserstand, -fließrichtung etc.) sowie zu Ergebnissen durchgeführter hydrochemischer Analysen des Grundwassers (mögliche Schadstoffbelastungen etc.).
- *WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH, Entwässerungskonzept*; Stand 16.01.2026 mit Ausführungen zum Umgang mit dem auf den privaten Grundstücksflächen und im öffentlichen Straßenraum anfallenden Niederschlagswasser.
- *Landratsamt Fürstenfeldbruck, Wasserrecht*; Schreiben vom 06.06.2025 mit Hinweisen und Ausführungen zu Grundwasserverhältnissen, zu hydrogeologischer Standortbeurteilung sowie zum Umgang mit Niederschlagswasser (u.a. im Bereich einer Altlast).
- *Wasserwirtschaftsamt München*; Schreiben vom 07.05.2025 mit einem Hinweis zur Beseitigung des im Änderungsgebiet künftig anfallenden Niederschlagswassers.

Umgriff der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd“ (ohne Maßstab)



Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd“ 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 „Gewerbegebiet Süd“ 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.

Türkenfeld, 20.01.2026



Emanuel Staffler
Erster Bürgermeister

angeheftet: 20.01.2026

abgenommen: