

Gemeinde

Türkenfeld

Lkr. Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan

Zwischen Donauschwabenstraße und
Richard-Wagner-Straße

Planung

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, Briceño

QS: Kas

Aktenzeichen

TUE 2-52

Plandatum

29.07.2025 (Satzungsbeschluss)
26.03.2025 (Entwurf)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Verfahren.....	3
3.	Plangebiet	4
3.1	Lage des Gebietes	4
3.2	Erschließung	5
3.3	Topographie	6
3.4	Bauliche Entwicklung	7
3.5	Nutzungen und Wohnungsdichte.....	7
4.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	7
4.1	Flächennutzungsplan	7
4.2	Bebauungspläne und Satzungen.....	8
5.	Planinhalte	9
5.1	Maß der baulichen Nutzung	9
5.2	Bauweise, sonstige Festsetzungen und Bemaßung	14
5.3	Niederschlagswasser	15
5.4	Artenschutz	15
5.5	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	15
5.6	Altlasten, Bodenschutz	16
5.7	Flächenbilanz	16

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Türkenfeld hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Echinger Wegäcker“ eingeleitet. Anlass sind Neubebauungen sowie immer wieder Änderungswünsche in den letzten Jahren insbesondere bezogen auf die Festsetzungen der Mindestgrundstücksgröße und der Grundflächenzahl. Das Ziel der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans ist es, eine behutsame Nachverdichtung durch Erhöhung der zulässigen Grundfläche für Hauptgebäude (GRZ I) und durch Änderung der Beziehung von Mindestgrundstücksgröße und zulässiger Anzahl der Wohneinheiten zu schaffen. Außerdem werden für Grundstücke mit Hanglage gesonderte Festsetzungen getroffen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Echinger Wegäcker“ ist etwa 22,2 ha groß und umfasst einen Großteil der südlich der Bahnlinie befindlichen Wohnbebauung am Hauptort Türkenfeld (Siehe Abb. 1).

2. Verfahren

Der Bebauungsplan „Echinger Wegäcker“ ist mit ca. 22,2 ha sehr groß. Dies hat schon zu Beginn des Verfahrens zu dem Problem von Befangenheit und Beschlussfähigkeit des Gemeinderates geführt. Es ist daraufhin ein beschließender Ausschuss unbeteiligter Gemeinderatsmitglieder gebildet worden. Dieser Ausschuss hat die Aufteilung des großen Geltungsbereichs in drei Teile bestimmt. Neben der Größe des Gebietes sind auch die Besonderheiten der einzelnen Bereiche für die Aufteilung maßgeblich. Und künftig können leichter Beschlüsse für Änderungen gefasst werden.



Abb. 1 Ausschnitt des Lageplans der Gemeinde Türkenfeld des Plangebietes des Bebauungsplanes „Echinger Wegäcker“ mit Aufteilung Teil 1, Teil 2 und Teil 3 ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 27.01.25

Die Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) erfolgte bereits für jeden Teilbereich mit eigenen Unterlagen. Verwendet wurden die Hilfsbezeichnungen Teil 1 / Teil 2 / Teil 3.

Ziel ist, dass jeder Teilbereich am Ende des Verfahrens als eigenständiger Bebauungsplan in seinem Geltungsbereich den bisherigen Bebauungsplan „Echinger Wegäcker“ ersetzt. Dies wird im Satzungsbeschluss ausdrücklich klargestellt. Auch werden mit Blick auf eine leichtere Handhabung in Politik, Verwaltung und Öffentlichkeit für die drei Bebauungspläne eigene Namen vergeben, aus denen der räumliche Bezug besser hervorgeht:

Teil 1: „Sudetenstraße“

Teil 2: „Zwischen Donauschwabenstraße und Richard-Wagner-Straße“

Teil 3: „Zwischen Ammerseestraße und Germanenstraße“

Durch die Aufteilung in drei eigenständige Bebauungspläne wird für zukünftige Änderungen die Beurteilung einfacher. Mit der Aufteilung kann besser auf die jeweiligen städtebaulichen Besonderheiten eingegangen werden wie z. B. Topographie, Nutzung, Gebäudestruktur.

Es handelt sich sowohl bei dem ursprünglichen Bebauungsplan „Echinger Wegäcker“ als auch bei den drei neuen Bebauungsplänen nach der Aufteilung jeweils um einen sogenannten einfachen Bebauungsplan i. S. d. § 30 Abs. 1 BauGB, der keine Festsetzungen zur Art der Nutzung oder zu den Verkehrsflächen trifft.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt; die Voraussetzungen dafür liegen vor.

Bereits der ursprüngliche Bebauungsplan „Echinger Wegäcker“ wurde im beschleunigten Verfahren aufgestellt; in der Begründung zum ursprünglichen Bebauungsplan „Echinger Wegäcker“ ist erläutert, dass jede GRZ zwischen 0,1 und 0,36 zu einer Grundfläche in dem in § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB definierten Bereich zwischen 20.000 und 70.000 m² führt. In diesem Fall ist eine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich, die auch durchgeführt wurde. Die Vorprüfung des Einzelfalls (Fassung vom 19.04.2016) hat ergeben, dass der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Auch eine erneute Vorprüfung bestätigt die Verträglichkeit der Planung. Das Erreichen des Schwellenwertes liegt hier maßgeblich an dem sehr großen Geltungsbereich.

3. Plangebiet

3.1 Lage des Gebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Zwischen Donauschwabenstraße und Richard-Wagner-Straße“ ist etwa 12,5 ha groß und liegt zwischen Donauschwabenstraße im Norden und Richard-Wagner-Straße im Süden, Beurer Straße im Westen und Zugspitzstraße im Osten.

Das Plangebiet befindet sich ca. 400 m östlich der S-Bahn Haltestelle Türkenfeld und ca. 100 m nördlich des Sportzentrums „TSV Türkenfeld 1923 e. V.“.



Abb. 1 Ausschnitt des Lageplans der Gemeinde mit ungefährender Lage des Plangebiet des Bebauungsplanes „Zwischen Donauschwabenstraße und Richard-Wagner-Straße“ ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 27.01.25



Abb. 2 Luftbild mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zwischen Donauschwabenstraße und Richard-Wagner-Straße“ (gelb markiert), ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 18.07.25

3.2 Erschließung

Das Plangebiet ist verkehrlich und technisch über die genannten öffentlichen Straßen

erschlossen. Der Geltungsbereich ist auch mit einer Kreisstraße verbunden: die Beurer Straße (FFB 3), die westlich verläuft. Die meisten Grundstücke grenzen unmittelbar an die öffentlichen Straßen.

Die Erschließung der bebaubaren rückwärtigen Grundstücksbereiche wird mit dem Bebauungsplan nicht geregelt, sondern bleibt dem nachfolgenden bauaufsichtlichen Verfahren vorbehalten.

Die Anbindung an den schienengebundenen Nahverkehr ist über den S-Bahn-Haltepunkt Türkenfeld in ca. 400 m gegeben. Dort besteht Anschluss in Richtung München sowie stadtauswärts nach Geltendorf. Westlich des Plangebietes befindet sich an der Beurer Straße die Bushaltestelle „Keltenstraße“ und „Beurer Straße“ der innerörtlichen Linie 807, die im 40-Minuten-Takt verkehrt.

3.3 Topographie

Das Gelände liegt ca. zwischen 600 und 602 m ü. NHN, es steigt nach Osten an. Die Topographie ist nur an wenigen Stellen spürbar: So ist der Straßenverlauf der Haydnstraße von Nord nach Süd ansteigend. Dies hat jedoch keine nennenswerten Auswirkungen auf die Bebauung.

Anders ist es im Süden des Plangebietes an der Richard-Wagner-Straße. Die Grundstücke Richard-Wagner-Straße Nr. 2 bis 8 weisen im Grundstück eine starke Geländekante auf, ihre Straßenseite liegt bis zu 2,50 m höher als die Gartenseite. Dieses Gefälle ist auch am Härtlweg zu sehen. Das Grundstück Härtlweg Nr. 1 zeigt ebenfalls ein deutliches Gefälle – allerdings liegt dort die Südseite höher als die Nordseite.

Im weiteren Verlauf der Richard-Wagner-Straße in Richtung Osten flacht das Gefälle zwischen Straßen- und Gartenseite der Grundstücke deutlich ab. Schon beim Grundstück Richard-Wagner-Straße 10 beträgt die Differenz weniger als 0,5 m.

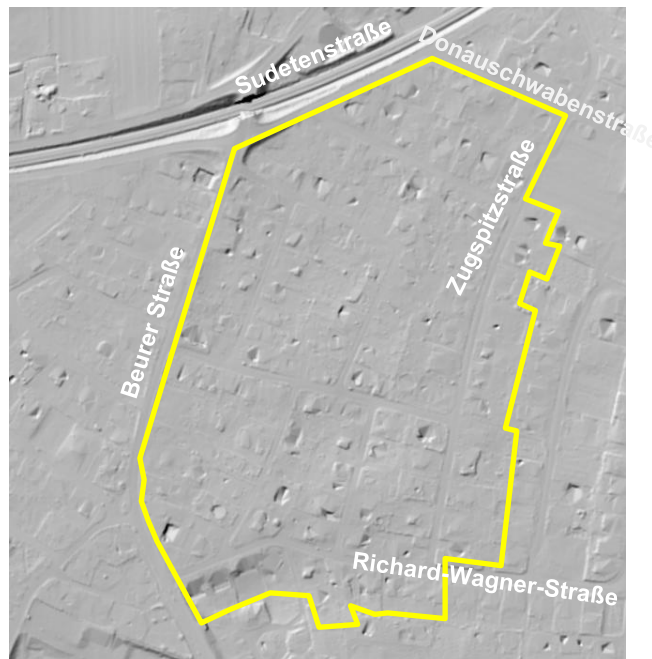


Abb. 4 Geländeerelief des vorliegenden Bebauungsplanes „Zwischen Donauschwabenstraße und Richard-Wagner-Straße“ (gelb markiert), ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 17.05.25

3.4 Bauliche Entwicklung

Die städtebauliche Struktur des Plangebiets wird durch Vorgärten und Grünflächen im Bereich hinter den Hauptgebäuden geprägt. Es ist jedoch zu beachten, dass aufgrund der Gebäudesituierung die Hinterlandbereiche nicht optimal teilbar und auch nicht ohne Weiteres bebaubar sind. Auch sind einige Grundstücke zu klein oder verfügen über wenig Platz für eine weitere Bebauung.

In der Mitte und im Norden des Plangebiets gibt es gute Entwicklungsmöglichkeiten, da die Bebauungsdichte gering ist und die Grundstücke großflächig sind.

Nach der durchgeführten Analyse weisen etwa 75 % der Grundstücke eine GRZ von weniger als 0,23 % auf.

In den letzten Jahren sind bei der Gemeinde mehrere Bauanträge auf Erweiterung von Wohnungen eingegangen, die die im geltenden Bebauungsplan „Echinger Wegäcker“ festgesetzte Grundflächenzahl 0,23 überschreiten.

Die unterschiedlichen Bauwünsche reichen von der Teilung eines Grundstücks zum Bau eines neuen Hauses bis zur Aufstockung bestehender Gebäude um ein weiteres Geschoss sowie Befreiungen von der maximal zulässigen Wandhöhe von 6,5 m. Die Gemeinde hat eine Reihe von Befreiungen erteilt.

Sonderfälle gibt es vor allem auf den Grundstücken entlang der Richard-Wagner-Straße, wo die Wandhöhen aufgrund der Geländekante deutlich überschritten werden.

Die ergänzenden Festsetzungen zur Wandhöhe sowie die Erhöhung der Grundflächenzahl könnte eine moderate bauliche Nachverdichtung in den rückwärtigen Bereichen ermöglichen.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erhalten und ein harmonisches Landschaftsbild im Sinne des § 1 Absatz 3 BauGB zu schaffen, ist daher eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans erforderlich.

3.5 Nutzungen und Wohnungsdichte

Im Plangebiet überwiegt die Wohnnutzung. Daneben gibt es Dienstleistungsbetriebe, Praxen und vereinzelt nicht störende gewerbliche Nutzungen.

Die Bebauung besteht weitestgehend aus Einzel- und Doppelhäusern. Bei den Einzelhäusern handelt es sich weit überwiegend um Ein- bis Zweifamilienwohnhäuser. Einzel- oder Doppelhäuser als Mehrfamilienwohnhäuser (bis zu 6 Wohneinheiten) kommen vereinzelt vor. Im Plangebiet gibt es eine Hausgruppe. Mehrspänner und vor allem Doppelhäuser ohne Realteilung des Grundstücks sind ebenfalls vorhanden.

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) vom 05.06.2020 als Wohnbaufläche dargestellt. Einzig im Eckbereich Egerlängerstraße / Gollenbergstraße ist eine Fläche als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Die betroffenen Grundstücke waren bis vor kurzen kirchlich genutzt. Die Nutzung ist aber aufgegeben worden.

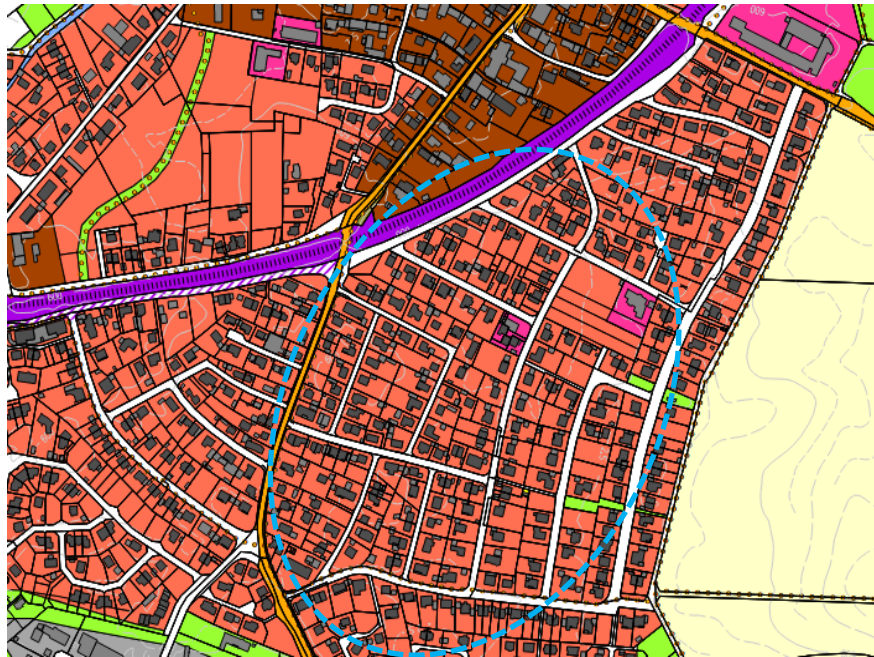


Abb. 3 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Lage des Plangebietes des Bebauungsplans „Zwischen Donauschwabenstraße und Richard-Wagner-Straße“, ohne Maßstab

4.2 Bebauungspläne und Satzungen

Bis zum 02.02.2006 war der Bebauungs- und Baulinienplan „Echinger Wegäcker Akt 24“ rechtsverbindlich. Der Gemeinderat hatte den Bebauungsplan und Baulinien aufgehoben, da man die ordnungsgemäße Durchführung im Bauvollzug nicht mehr gewährleistet sah. Zahlreiche Befreiungen hatten dazu geführt, dass die zentralen Festsetzungen ihre Rechtskraft verloren hatten.



Abb. 4 Bebauungsplan „Echinger Wegäcker“, ohne Maßstab

Der bisher rechtsverbindliche Bebauungsplan „Echinger Wegäcker“ ist am 05.10.2016 in Kraft getreten. Ziel des Bebauungsplans war es, die städtebauliche Qualität des Gebietes zu erhalten und gleichzeitig eine moderate Nachverdichtung zu ermöglichen. Dabei wurde insbesondere für die rückwärtigen Grundstücksteile im Hinterland eine deutliche Beschränkung der Wohneinheiten festgesetzt. Im Übrigen wurde die Zahl der zulässigen Wohnungen in eine Abhängigkeit von der Grundstücksgröße festgesetzt. Anlass der Planung war, dass einige Eigentümer im Plangebiet beabsichtigten, Gebäude zu errichten, die nach § 34 BauGB genehmigungsfähig waren, die aber zu einer übermäßigen Verdichtung geführt hätten.

Der vorliegende Bebauungsplan „Zwischen Donauschwabenstraße und Richard-Wagner-Straße“ trifft zur Art der baulichen Nutzung keine Regelung. Nach § 34 BauGB wird der Gebietstyp jedoch gegenwärtig als allgemeines Wohngebiet einzustufen sein.

5. Planinhalte

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans „Zwischen Donauschwabenstraße und Richard-Wagner-Straße“ ist die Beibehaltung des Gebietscharakters und – unter Berücksichtigung der bisher erteilten Befreiungen und der Änderungswünsche – eine Nachverdichtung durch Erhöhung der zulässigen Grundfläche für Hauptgebäude (GRZ I) und durch Änderung der Beziehung von Mindestgrundstücksgröße und zulässiger Anzahl der Wohneinheiten. Dabei sollen die Hinterlandbereiche (rückwärtige Baubereiche) gesondert betrachtet und weiterhin nur restriktiv bebaubar sein.

Aufgrund der Geländekante im Süden des Plangebietes an der Richard-Wagner-Straße werden dort Höhenbezugspunkte festgesetzt, um hier eine verträgliche Bebauung sicherzustellen.

Der Bebauungsplan „Zwischen Donauschwabenstraße und Richard-Wagner-Straße“ wird als einfacher Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Der Bebauungsplan regelt nur einige Kerninhalte. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB.

5.1 Maß der baulichen Nutzung

Die Gemeinde hat verschiedene Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung erlassen, um weiterhin eine harmonische Nachverdichtung zu ermöglichen sowie den Bestand zu sichern.

5.1.1 Grundflächenzahl

Die Grundstücksgrößen und die Grundflächenzahl wurden digital neu ausgewertet. Darüber hinaus wurden für die Analyse die tatsächliche Anzahl der Wohnungen, die bestehenden und zulässigen Wand- und Firsthöhen, aktuelle Bauanträge und die Befreiungen untersucht.

Die Planung sieht vor, die Grundflächenzahl für das gesamte Plangebiet von 0,23 auf 0,26 zu erhöhen. Damit ist auf den meisten Grundstücken mit mehr als 450 m² (bisherige Mindestgrundstücksgröße) eine Erweiterung des bestehenden Gebäudes oder ein zweites Hauptgebäude möglich. Ausgenommen hiervon sind Grundstücke, für die mittels Nutzungskordel abgetrennt eine gesonderte höhere GRZ entsprechend dem Bestand festgesetzt ist. Diese GRZ-Werte werden aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen und gelten unverändert fort.

Mit der Erhöhung der GRZ auf 0,26 wird eine maßvolle Nachverdichtung ermöglicht. Der Wert gilt bereits für Eckgrundstücke. Es ist städtebaulich vertretbar und gewünscht, dass diese Bebauungsdichte nicht nur an Straßenecken ermöglicht wird.

Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,50 bleibt unverändert.

5.1.2 *Mindestgrundstücksgröße*

Auf die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße wird nunmehr verzichtet. Diese Festsetzung führt nicht dazu, dass die Teilung von Grundstücken in kleinere Grundstücke mit unerwünschten Bebauungen vermieden wird. Obwohl diese Festsetzung eine Bezugsfläche festlegt, die für eine ordnungsgemäße Aufteilung der Grundstücke und die künftige Errichtung von Gebäuden erforderlich ist, garantiert sie nicht vollständig eine verhältnismäßige Entwicklung. Es hat sich gezeigt, dass die Festsetzung dazu geführt hat, dass Grundstücke nicht realgeteilt, aber dennoch mit der gewünschten Hausform bebaut worden sind (unechte Doppelhäuser, Reihenhäuser; s. auch 5.2).

Da bei der Teilung der Grundstücke nicht nur die Grundstücksgröße, sondern auch die vorhandenen Bebauungen, GRZ, Wand- und Firsthöhen, Abstandsflächen, Erschließungen usw. berücksichtigt werden müssen, reichen die reduzierten Regelungen der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes aus, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu schaffen.

5.1.3 *Wand- und Firsthöhe*

Um die notwendige Anpassung an die Umgebungsbebauung zu gewährleisten und damit des Ortsbilds zu erhalten, wird weiterhin eine maximale Wand- und Firsthöhe festgesetzt. Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt weiterhin 6,50 m. Sie wird gemessen von der Oberkante des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bei geneigten Dächern. In Ausnahmefällen ist es zulässig, dass die maximal festgesetzte Wandhöhe durch eine Wiederkehr um bis zu 1,0 m überschritten wird.

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt weiterhin 10,50 m. Sie wird gemessen von der Oberkante des natürlichen Geländes bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut. Bei Grundstücken mit abschüssigem Gelände wird die Wand- und Firsthöhe auf der Bergseite gemessen. Damit soll eine unerwünschte übermäßige Geschossigkeit vermieden werden.

Im Süden des Plangebiets, insbesondere auf den Grundstücken Fl. Nrn. 309/13, 309/14, 310/5 und 310/4 an der Richard-Wagner-Straße, besteht ein erhebliches Gefälle zwischen der Straßenseite der Grundstücke und dem Garten. Wie aus Abb. 5 ersichtlich ist, gibt es zwischen dem Hochpunkt (Straßenseite) und dem Tiefpunkt des

natürlichen Geländes (Gartenbereich) erhebliche Unterschiede, die zwischen ca. 0,5 m und ca. 2,40 m variieren. Der Geländeversprung wird bereits aktuell auf der Gartenseite genutzt, um einen größeren Ausbau zu erreichen. Die vorhandenen Gebäude sind momentan zur Straße nur eingeschossig, zur Gartenseite jedoch teilweise bereits zweigeschossig.

Um hier eine weitere Verdichtung zuzulassen und der besonderen örtlichen Situation Rechnung zu tragen, werden für diese Grundstücke differenzierte Höhenbezugspunkte festgesetzt und für die Talseite eine Überschreitung der maximal zulässigen Wand- sowie Firsthöhe um bis zu 2,50 m. Im Falle des Grundstücks Fl. Nr. 310/3 am Härtlweg darf die maximal zulässige Wandhöhe sowie Firsthöhe talseitig um bis zu 0,80 m überschritten werden.

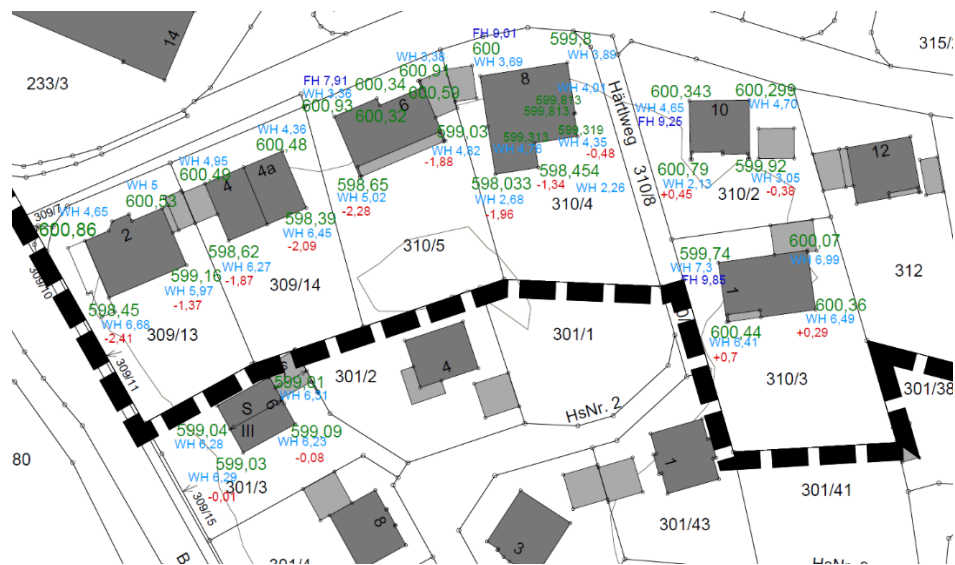


Abb. 5 Ausschnitt mit Höhenbezugspunkte des natürlichen Geländes, ohne Maßstab. Quelle: PV München

Für das Grundstück Richard-Wagner-Straße 10 wird kein gesonderter Höhenbezugspunkt festgesetzt, weil hier die Höhendifferenz so gering ist, dass sie keine Auswirkung auf die Bebaubarkeit haben dürfte.

Mit den Höhenbezugspunkten wird das Gefälle des natürlichen Geländes für jedes betroffene Grundstück nachvollzogen. Für die Bestimmung der Höhenbezugspunkte hat man sich orientiert an Höhenangaben zu genehmigten Bauvorhaben aus den Bauakten, den Kanaldeckelhöhen, einer vorliegenden Vermessung und den sogenannten LOD2-Daten für die Bestandsgebäude, die jeweils die unteren und oberen Höhenpunkte der Bauteile bezeichnen.

5.1.4 Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen werden nur in geringem Umfang zugelassen, um die Errichtung von Gebäuden zu erleichtern und zugleich größere Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche auszuschließen. Das Gelände verläuft zwar relativ gleichmäßig, an einigen Stellen im Plangebiet zeigen sich aber Geländestufen.

5.1.5 Anzahl der Wohneinheiten

Die Festsetzung von Grundstücksbereichen, in denen pro Wohngebäude nur eine Wohnung zulässig ist, bleibt unverändert. Der Analyse zufolge – bezogen auf den ursprünglichen Bebauungsplan „Echinger Wegäcker“ – sind im Plangebiet bisher nur vereinzelt Mehrfamilienhäuser mit mehr als drei Wohneinheiten vorhanden, die Spanne reicht bis maximal sechs Wohneinheiten. Die weit überwiegende Anzahl der Gebäude weist nur ein bis zwei Wohneinheiten auf.

Die Analyse zeigt auch, dass die hinteren Gartenbereiche, die mit dieser Festsetzung belegt sind, noch Potenzial für eine moderate Nachverdichtung haben, insbesondere die auf der Karte 6 dargestellten Flächen 1, 2, 3, 4 und 5 (siehe unten).

Zu beachten ist, dass zusätzliche Gebäude in vielen Fällen nicht ohne Veränderung der Bestandsbebauung möglich sind. Außerdem ist hier zu beachten, dass der Bebauungsplan keine Festsetzung zu überbaubaren Grundstücksflächen trifft. Vielmehr richtet sich die Frage, ob und wo zusätzliche Gebäude oder Anbauten zulässig sind, nach dem Einfügen in die prägende Umgebungsbebauung i. S. d. § 34 BauGB. Auch die schraffierten rückwärtigen Bereiche, in denen die Anzahl der Wohnungen begrenzt wird, vermittelt kein Baurecht, sondern soll lediglich für den Fall, dass eine Hinterlandbebauung zulässig sein sollte, die Wohndichte steuern.

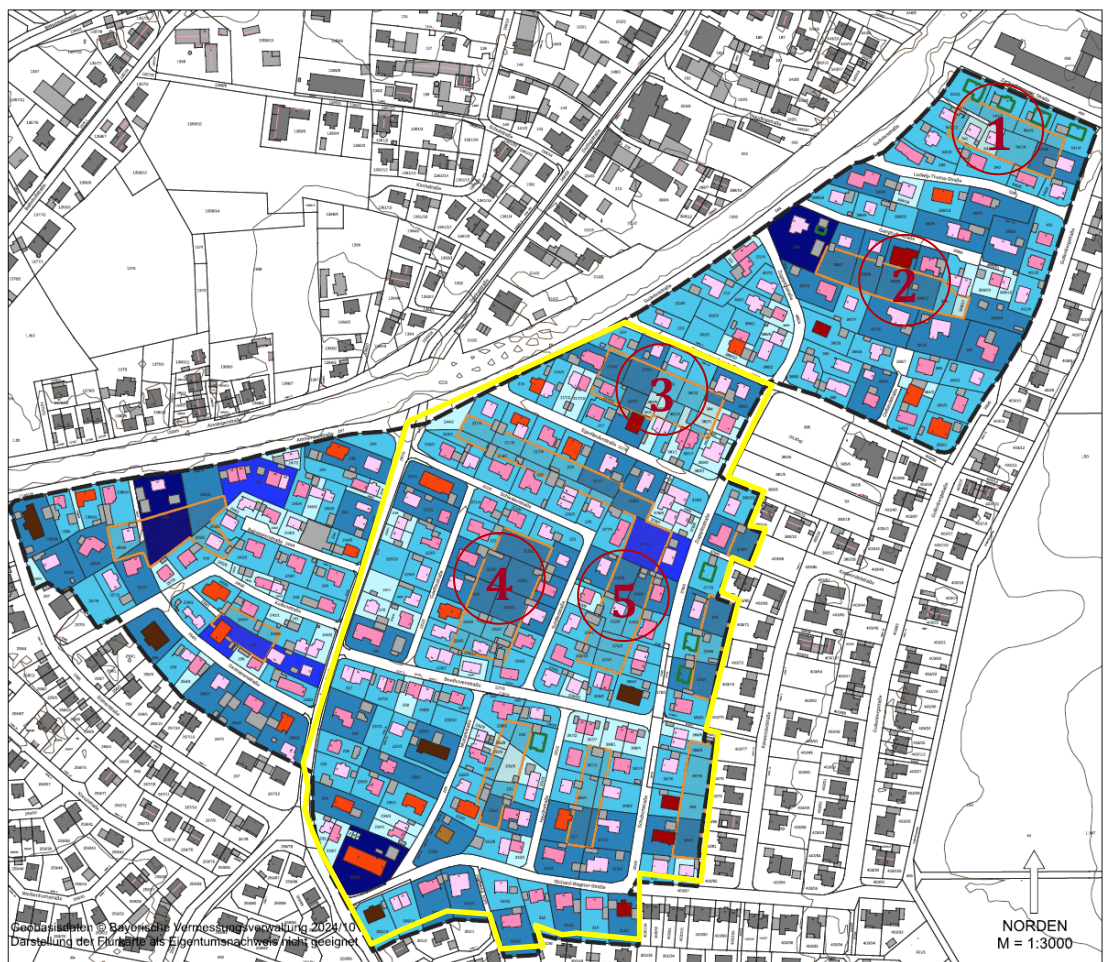


Abb. 6 Analysekarte der Grundstücksgrößen und der Wohneinheiten, bezogen auf den ursprünglichen Bebauungsplan „Echinger Wegäcker“ mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zwischen Donauschwabenstraße und Richard-Wagner-Straße“ (gelb markiert) ohne Maßstab. Quelle: PV München

Die bisherige Koppelung der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten an eine bestimmte Grundstücksgröße soll zukünftig entfallen. Die städtebauliche Zielsetzung ist zwar plausibel, es hat sich in den vergangenen neun Jahren seit Aufstellung des Bebauungsplanes jedoch gezeigt, dass diese Regelung nicht erforderlich ist. Tatsächlich sind lediglich an wenigen Stellen Mehrfamilienwohnhäuser errichtet worden. Es ist demnach nicht zu befürchten, dass hier eine ungeordnete Entwicklung mit übermäßiger Dichte eintreten könnte. Außerdem wird auch durch die sonstigen Regelungen wie z. B. den Stellplatznachweis und die Abstandsflächen sichergestellt, dass die Grundstücksgröße bei großen Mehrfamilienwohnhäusern nicht allzu klein ausfallen kann (die Gemeinde Türkenfeld hat in ihrer Satzung über die Abstandstiefen als Regelmaß 0,8 H festgelegt).

Beibehalten wird die restriktive Regelung, dass in bestimmten rückwärtigen Grundstücksbereichen maximal eine Wohneinheit errichtet werden darf. Die Festsetzung dieser Bereiche ist städtebaulich wichtig, um die zusammenhängenden Frei- und Grünflächen vor einer unverhältnismäßig großen Verdichtung zu schützen und den Zufahrtsverkehr zu diesen Gartenbereichen zu begrenzen.

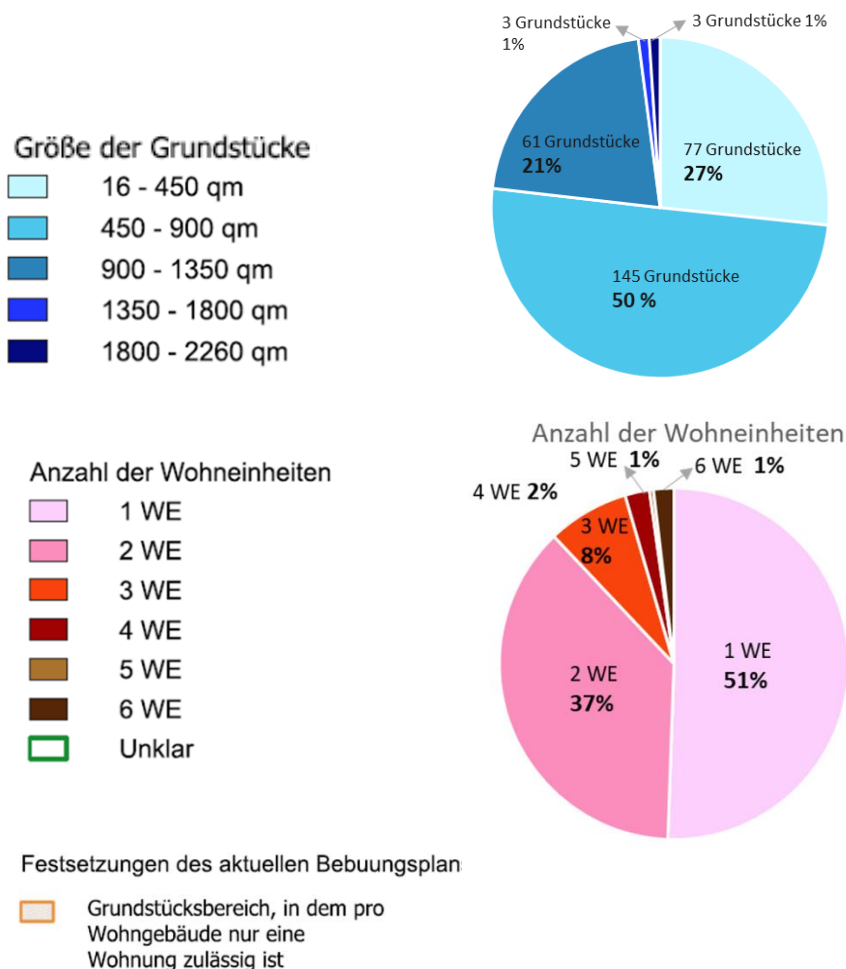


Abb. 7 Verteilung der Grundstücksgrößen und Gebäude nach Anzahl der Wohneinheiten im Plangebiet. Quelle: PV München

Durch eine Ausnahmeregelung für Zwei-Familien-Wohnhäuser in den rückwärtigen Bereichen soll erreicht werden, dass bei einer horizontalen Teilung eines Gebäudes

als Zwei-Familien-Wohnhaus keine Schlechterstellung stattfindet im Verhältnis zu Doppelhäusern. Dadurch dass es sich um eine Ausnahmeregelung handelt, hat die Gemeinde in jedem Fall die Entscheidungsmöglichkeit, ob der jeweils vorliegende Fall mit ihren Planungsabsichten übereinstimmt.

5.2 Bauweise, sonstige Festsetzungen und Bemaßung

5.2.1 Bauweise

Es wird die offene Bauweise festgesetzt – weiterhin mit der Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser. Die Analyse hat gezeigt, dass es im Plangebiet fast ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser gibt, und nur eine Hausgruppe. Die Anzahl der Wohneinheiten (Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus) ist von der Bauweise unabhängig.

Es ist zu beobachten, dass die bisherige Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße dazu geführt hat, dass die Bauformen „Doppelhaus“ und „Reihenhaus“ umgesetzt wurden ohne reale Grundstücksteilung. So liegen z. B. im rechtlichen Sinne keine Doppelhäuser vor, weil sie nicht an eine Grundstücksgrenze gebaut sind, sondern es handelt sich rechtlich gesehen um ein Einzelhaus mit zwei nebeneinanderliegenden Wohneinheiten und eigenen Hauseingängen. Aber auch ohne Grundstücksteilung ist das Buchgrundstück in Bereiche aufgeteilt, die den jeweiligen Hausteilen zugeordnet sind und vermutlich nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt sind.

Das heißt optisch sieht so ein Grundstück / Haus wie ein Doppelhaus aus, ist es aber nicht, weil man mittels WEG-Teilung die Realteilung umgeht und damit nicht in Konflikt mit der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße kommt.

Die bisherige Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße hat also die gewünschte Verhinderung der Kleinteiligkeit nicht erreicht. Daher wird nunmehr darauf verzichtet.

5.2.2 Dachform und Dachaufbauten

Zur Erhaltung der Dachlandschaft sind die Hauptgebäude nur mit Satteldach zulässig. Zwerchgiebel sind mit einer maximalen Breite von 1/3 der Gebäudelänge weiterhin zulässig. Ihr vertikaler Abstand zum Dachfirst muss weiterhin mindestens 0,5 m betragen.

5.2.3 Einfriedungen

Die maximal zulässige Höhe von Einfriedungen beträgt 1,20 m ab Oberkante Gelände und bleibt unverändert. Die Begrenzung erfolgt aus Gründen des Ortsbildes.

5.2.4 Verkehrsflächen und Sonstiges

Der Bebauungsplan „Echinger Wegäcker“ setzte die Verkehrsflächen fest. Da sich alle als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten Flurstücke im Eigentum der Gemeinde befinden, kann zukünftig auf die Festsetzung verzichtet werden.

Es wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen der Stellplätze und Abstellflächen wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen sind, um den Oberflächenabfluss zu verringern.

5.3 Niederschlagswasser

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem wassersensiblen Bereich. Gemäß der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegen einige Geländesenken vor, wo sich Wasser sammeln kann. Bei neuen Einrichtungen und baulichen Veränderungen ist ein Entwässerungskonzept sowie wie eine Abstimmung mit den Behörden erforderlich.

Das auf Dachflächen und sonstigen versiegelten Bereichen anfallende und gering verschmutzte Niederschlagswasser ist bevorzugt flächenhaft über eine geeignete Oberbodenschicht zu versickern. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV – und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser – TRENGW – zu entnehmen. Werden die darin genannten Bedingungen nicht eingehalten, ist beim Landratsamt Fürstenfeldbruck eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

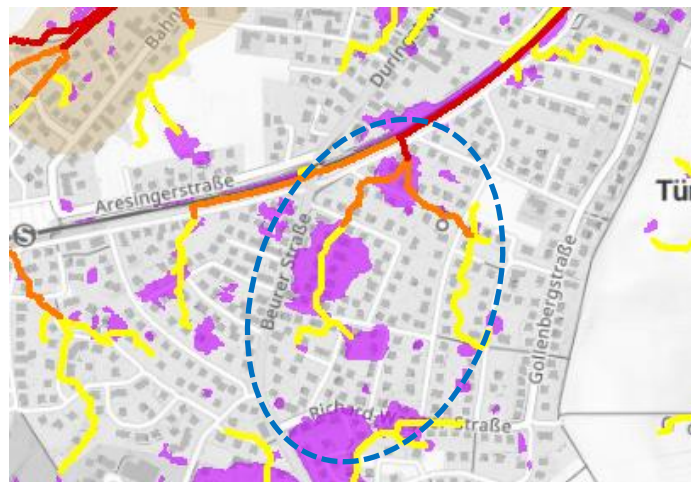


Abb. 8 Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut mit Plangebiet in blau, ohne Maßstab, Quelle: UmweltAtlas © Bayerischen Landesamtes für Umwelt, Stand 07.2025

5.4 Artenschutz

Gehölzrodungen und -fällungen in der Brut- und Vegetationszeit vom 01. März bis 30. September sind zu vermeiden. Der allgemeine Artenschutz ist hierbei zu beachten. Während der Brutzeit ist durch einen qualifizierten Sachverständigen zu prüfen, ob Gehölze als Lebensstätte geschützter Arten genutzt werden.

5.5 Klimaschutz, Klimaanpassung

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich.

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung
Hitzebelastung (z. B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Begrenzung der versiegelten Flächen und der damit verbundenen kleinklimatischen Erwärmung durch Festsetzung einer Gesamt-GRZ.
Extreme Niederschläge (z. B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten, Anlage von Versickerungsanlagen.
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z. B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	Festsetzung günstiger Dachformen, dadurch Verbesserung der Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie.

5.6 Altlasten, Bodenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. 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.

5.7 Flächenbilanz

Bauland	ca. 109.310 m ²
Zulässige Versiegelung durch Hauptgebäude	ca. 28.710 m ²
Geltungsbereich	ca. 124.917 m ²

Gemeinde

Türkenfeld, den

.....
2. Bürgermeister Johannes Wagner