



**3. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich  
„Gewerbegebiet Süd“**

**B E G R Ü N D U N G**

**mit Umweltbericht**

**vom 09.04.2025**

Fassung vom:  
10.12.2025  
25.03.2026 (Feststellungsbeschluss)

---

**Planungsgemeinschaft**

**Arnold Consult AG, Kissing | Dr. Andreas Schuler -  
Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz, Neu-Ulm**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass der Planung / Änderung .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Beschreibung des Änderungsbereichs und der Umgebung.....</b>	<b>4</b>
2.1	Geltungsbereich, Lage und Größe .....	4
2.2	Eigentumsverhältnisse.....	5
2.3	Städtebauliche Strukturen und Nutzungen im Änderungsgebiet.....	5
2.4	Städtebauliche Strukturen und Nutzungen im Umfeld .....	6
2.5	Topografie und Vegetation.....	6
2.6	Geologie, Hydrologie und Altlasten .....	7
2.7	Verkehrliche Anbindung.....	9
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Ausgangssituation .....</b>	<b>10</b>
3.1	Regional- und Landesplanung .....	10
3.2	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) .....	18
3.3	Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne etc.) .....	19
<b>4.</b>	<b>Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Änderungsplanung .....</b>	<b>19</b>
4.1	Ziele und Zwecke der Änderungsplanung, Planungskonzept .....	19
4.2	Erschließungskonzept .....	20
4.3	Grün- und Freiflächenkonzept.....	21
4.4	Ver- und Entsorgungskonzept .....	21
<b>5.</b>	<b>Umweltbericht.....</b>	<b>22</b>
5.1	Einleitung.....	22
5.1.1	Inhalte und wichtigste Ziele der Änderungsplanung (Kurzdarstellung).....	22
5.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Umweltschutzziele und deren Berücksichtigung .....	23
5.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen ...	24
5.2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario).....	24
5.2.2	Zusätzliche Angaben .....	41
5.2.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	43

## **Begründung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Türkenfeld für den Bereich „Gewerbegebiet Süd“ vom 25.03.2026.**

Verfasser: PLANUNGSGEMEINSCHAFT

*Arnold Consult AG*

*Dr. Andreas Schuler*

*Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz*

Bahnhofstraße 141  
86438 Kissing

Schützenstraße 32  
89231 Neu-Ulm

### **1. Anlass der Planung / Änderung**

In der Gemeinde Türkenfeld hat sich die Entwicklung von gewerblichen Nutzflächen in den letzten Jahren und Jahrzehnten nahezu ausschließlich auf die Flächen im südlichen/südwestlichen Teil der Ortslage Türkenfeld konzentriert. Hier wurde entlang der Straßen „An der Kälberweide“ bzw. „Am Brand“ in der Vergangenheit über verschiedene Bebauungspläne (BP „Gewerbegebiet Süd“, BP „An der Kälberweide“, BP „An der Kälberweide II“ etc.) bereits Planungsrecht für eine gewerbliche Entwicklung in einem Flächenumgriff von etwa 8 ha geschaffen. Nahezu alle diese gewerblichen Nutzflächen sind zwischenzeitlich bereits veräußert und mit gewerblichen Bau- und Nutzungsstrukturen überbaut. Nach wie vor liegen in der Gemeinde Türkenfeld aber mehrere Anfragen u.a. von einheimischen Unternehmen oder Existenzgründern unterschiedlichster Größenordnung und gewerblicher Nutzungsausrichtung vor, die eine Ansiedlung im Gemeindegebiet Türkenfeld anstreben.

Demzufolge sieht sich die Gemeinde Türkenfeld vor die Aufgabe gestellt weitere gewerbliche Nutz- / Bauflächen zur Deckung der vorliegenden Anfragen im Gemeindegebiet zu aktivieren. Nachdem weder adäquate innerörtliche Potenzialflächen (Baulücken, Leerstände etc.) für eine derartige Ansiedlung existieren und aus verschiedensten Gründen (Topografie, Nachbarschaft zu Wohnbebauung etc.) auch keine anderweitigen Flächenpotenziale für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung gestellt werden können (siehe auch Kapitel 3.1), sollen ehemalige, größtenteils bereits ausgebeutete Kiesabbauflächen direkt angrenzend an das schon bestehende Gewerbegebiet Süd im Südwesten der Ortslage Türkenfeld für eine gewerbliche Entwicklung herangezogen werden. Infolge der arten- und naturschutzfachlichen Wertigkeiten dieser Flächen hat die Gemeinde diese Projektidee bereits frühzeitig den maßgebenden Fachdienststellen im Landratsamt Fürstfeldbruck (Bauamt, Naturschutz, Wasserrecht etc.), dem Wasserwirtschaftsamt München sowie der Regierung von Oberbayern vorgestellt und gemeinsam mit diesen die erforderlichen Vorgaben und Schritte für die geplante bauliche Entwicklung / Nachnutzung der offenen Grube definiert. Hierzu wurden auch entsprechende Fachgutachten (artenschutzrechtliche Prüfung, hydrogeologische Untersuchung etc.) erarbeitet und mit den Fachdienststellen vorberaten. In diesen seit März 2024 geführten

Gesprächen hat sich gezeigt, dass alle Beteiligten der geplanten baulichen Entwicklung grundsätzlich offen gegenüberstehen, wenn hierbei insbesondere ein bewusster und verantwortungsvoller Umgang im Hinblick auf die sich ergebenden natur- und artenschutzrechtlichen Themen erfolgt.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten gewerblichen Entwicklung ist sowohl eine vorbereitende (Flächennutzungsplan) als auch verbindliche (Bebauungsplan) Bauleitplanung nach BauGB erforderlich. Aus diesem Grund hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 22.01.2025 die Einleitung des Verfahrens zur 3. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Türkenfeld beschlossen. Zudem wird die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd“ im Parallelverfahren hierzu durchgeführt.

*Im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes werden auch die Flächen im Bereich des ehemaligen Hundesportvereins östlich der Straße „An der Kälberweide“ gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt und an den hier bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplan Gewerbegebiet „An der Kälberweide II“ angepasst. Im Zuge dieser Berichtigung werden diese Flächen vorwiegend als „Gewerbegebiet“ mit randlichen „Grünflächen“ entlang der Grenze zur östlich benachbarten Sportanlage dargestellt. Diese Berichtigung wird im Rahmen des Verfahrens zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes nur nachrichtlich mitgeführt und in den weiteren Erläuterungen / Beschreibungen auch nicht näher thematisiert.*

## **2. Beschreibung des Änderungsbereichs und der Umgebung**

### **2.1 Geltungsbereich, Lage und Größe**

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A). Der konkrete Umgriff umfasst den Bereich südlich der bereits bestehenden gewerblich genutzten Grundstücke Flur Nrn. 275, 275/2 und 275/4, westlich der Straße „An der Kälberweide“ (teilweise einschließlich) sowie nördlich und östlich bestehender Forstflächen, im Südwesten der Ortslage Türkenfeld.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes liegen die 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.

Der Änderungsbereich liegt ca. 1,3 km (Luftlinie) südwestlich zum Rathaus Türkenfeld sowie ca. 300 m westlich der Kreisstraße FFB 3 (Beurer Straße) im südwestlichen Randbereich des seit Jahren / Jahrzehnten bestehenden Gewerbegebietes Süd. Das Änderungsgebiet der 3. Änderung des

Flächennutzungsplanes umfasst etwa 3,04 ha.

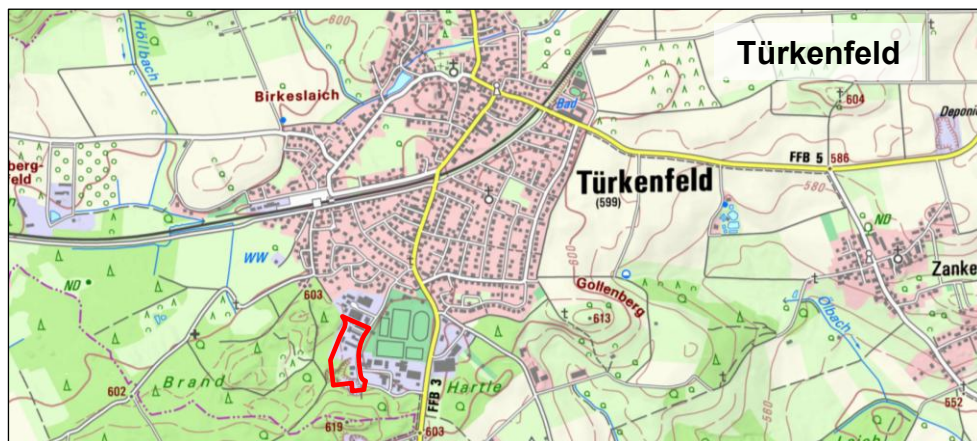


Abb. 1: Auszug topographische Karte mit Lage Änderungsgebiet © Bayer. Vermessungsverwaltung 2025

## 2.2 Eigentumsverhältnisse

Die im Änderungsgebiet liegenden Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde bzw. in privatem Eigentum Dritter. Im Bereich der geplanten gewerblichen Erweiterung haben sämtliche betroffenen privaten Grundstückseigentümer einem Verkauf der betreffenden Flächen an die Gemeinde bereits zugestimmt. Hierzu liegen auch bereits entsprechende, notariell beurkundete Verträge vor, so dass die Gemeinde künftig alleiniger Eigentümer aller gewerblich neu zu entwickelnden Flächen ist.

## 2.3 Städtebauliche Strukturen und Nutzungen im Änderungsgebiet

Der Großteil der Flächen im südlichen Teil des Umgriffes des Änderungsgebietes wurde bislang als Kiesabbaufäche genutzt und liegt seit einigen Jahren brach. Mit dem Abbau von Kies wurde bereits zu einer Zeit begonnen, wo für derartige Vorhaben noch kein Erfordernis für eine Genehmigung oder sonstige rechtliche Zulassung zum Abbau von Kies gegeben war, so dass in der Gemeinde zu der ehemaligen Abbaufäche auch keinerlei Unterlagen oder sonstigen Dokumente zum Kiesabbau vorhanden sind. Die bereits wiederverfüllten bzw. noch nicht endgültig abgebauten Teilflächen dieser Kiesgrube haben sich im Zuge der natürlichen Sukzessionen bereichsweise zu einem waldartigen Aufwuchs entwickelt, während sich insbesondere die Bereiche im südlichen / südöstlichen Teil des Änderungsgebietes noch vorwiegend als offene Kiesflächen darstellen.

Der nördliche Teil des Änderungsbereichs wird bereits seit Jahren / Jahrzehnten durch die gemeindliche Wertstoffsammelstelle bzw. durch unterschiedlichste Betriebe für handwerkliche oder gewerbliche Zwecke genutzt. In diesem Zusammenhang sind in diesem Bereich bereits mehrere

Gebäudestrukturen (Betriebs-, Lager-, Aufenthaltsgebäude, Lagerhallen, Siloanlagen etc.) sowie temporäre Anlagen (Wertstoffcontainer, -behälter etc.) vorhanden. Der Großteil dieser Flächen ist bereits mit Asphalt etc. versiegelt und wird als interne Verkehrs-, Lager- bzw. Stellplatzfläche genutzt.

## 2.4 Städtebauliche Strukturen und Nutzungen im Umfeld

Die an den Änderungsbereich angrenzende Nachbarschaft ist durch unterschiedliche Strukturen und Nutzungen geprägt:

- Im Norden durch bereits vor Jahren /Jahrzehnten entstandene gewerbliche Gebäude- und Nutzungsstrukturen des „Gewerbegebietes Süd“, mit großmaßstäblichen, ein- bis zweigeschossigen gewerblichen Gebäuden (Hallen-, Betriebs-, Ausstellungsgebäude, Einkaufsmarkt etc.) sowie großflächig versiegelten Hofflächen (private Verkehrs-, Stellplatz- oder Lagerflächen).
- Im Osten des Straßenraumes der Straße „An der Kälberweide“ ebenfalls durch ähnlich ausgeprägte gewerbliche Gebäude- und Nutzungsstrukturen. An diese schließen östlich / nordöstlich die Flächen der Sportanlage Türkenfeld (Rasenspielfelder, Tennisplätze, Vereinsheim, Tennisheim, Geräteschuppen etc.) an.
- Im Süden und Westen des Änderungsbereichs grenzen großflächige Forstflächen unmittelbar an, welche vorwiegend von privaten Eigentümern forstwirtschaftlich bewirtschaftet werden.

## 2.5 Topografie und Vegetation

Das gesamte Änderungsgebiet kann topografisch in zwei unterschiedliche Bereiche unterteilt werden. Einerseits die bereits wiederverfüllten Teile der ehemaligen Kiesabbaufläche im gesamten nördlichen Änderungsbereich, die entlang der Straße „An der Kälberweide“ ein Höhenniveau von etwa 600,5 m ü. NHN bis 601,0 m ü. NHN aufweisen und im rückwärtigen, westlichen Teil auf etwa 602,5 m ü. NHN bis 603,5 m ü. NHN ansteigen.

Die im südlichen Änderungsbereich bislang noch nicht wiederverfüllte ehemalige Kiesgrube liegt auf einem Höhenniveau von etwa 596,5 m ü. NHN bis 597,0 m ü. NHN (Sohlbereiche der offenen Grube). Die hier noch nicht abgebauten Bereiche im Umfeld der ehemaligen Grube weisen ein Höhenniveau von etwa 604,0 m ü. NHN bis 604,5 m ü. NHN auf.

Auf den bereits gewerblich genutzten Grundstücken im Norden und Südosten des Änderungsbereichs haben sich bislang keine besonders landschaftsgliedernden/-prägenden Merkmale und Vegetationsstrukturen entwickelt. Hier finden sich auf den privaten Hof- und Gartenflächen einige Laubbäume jüngeren Alters sowie mehrere Ziergehölze innerhalb privater Grünflächen.

Im südlichen Änderungsbereich dominieren in den Sohlbereichen der noch nicht verfüllten ehemaligen Kiesgrube bislang vorwiegend Kiesrohböden, auf denen sich kein besonderer Aufwuchs eingestellt hat. In den

Böschungsbereichen haben sich im Zuge der natürlichen Sukzession in den vergangenen Jahren / Jahrzehnten bereichsweise Strauch- und sonstige Gehölzstrukturen (Hainbuchen, Nadelgehölze etc.) entwickelt. Die noch nicht abgebauten bzw. bereits wiederverfüllten Flächen im Westen / Südwesten des Änderungsbereiches stellen sich als Misch-Waldflächen dar, die vorwiegend durch unterschiedliche Laubgehölze (Buche, Birke, Esche etc.) gekennzeichnet sind, in welche vereinzelt auch Nadelgehölze (Fichte, Tanne etc.) eingestreut sind. Dieser Bestand erfüllt die Waldeigenschaften nach Art. 2 BayWaldG („mit Waldbäumen bestockte Fläche, Waldinnenklima etc.“), so dass sämtliche Eingriffe in diesen Bestand über einen Rodungsantrag (Art. 9 BayWaldG) genehmigt und durch eine flächengleiche Erstaufforstung forstwirtschaftlich ausgeglichen werden müssen.

Biotopgeschützte oder anderweitig unter Schutz stehende Gehölz- oder Vegetationsstrukturen bzw. besondere Landschaftsbestandteile sind im Änderungsbereich und dessen Umfeld im Status quo nicht vorhanden.



Abb. 2: Auszug Bestandsvermessung mit Luftbild aus Drohnenbefliegung, Stand März 2025

## 2.6 Geologie, Hydrologie und Altlasten

Das Änderungsgebiet liegt im Endmoränenbereich des würmeiszeitlichen Isar-Loisach-Gletschers. Nach der Geologischen Karte von Bayern ist der

ehemalige Abbaubereich durch hochwürmeiszeitliche Schmelzwasserschotter sowie nordwestlich, südlich und westlich davon durch Geschiebemergel und Moränenablagerungen geprägt, die dort zu Tage treten und oberflächennah verbreitet sind. Der gesamte Änderungsbereich ist Teil einer bereits vor Jahrzehnten genehmigungsfrei angelegten Kiesabbaufäche (d.h. Kiesabbau bereits vor gesetzlichen Forderungen nach einer förmlichen Genehmigung erfolgt), die im nördlichen Teilbereich des Änderungsgebietes in den vergangenen Jahrzehnten (seit etwa 1950) bereits wieder verfüllt wurde (Bodenaushub, Bauschutt, Sperrmüll, pflanzliche Abfälle etc.). Infolge von teilweisen Hausmüllablagerungen etc. wird insbesondere der bereits als Wertstoffhof genutzte Teil des Änderungsgebietes (Flur Nrn. 278 und 278/2) unter der Kurzbezeichnung FFB-23.02 mit der Katasternummer 17900259 im Altlastenkataster des Landkreises Fürstentfeldbruck geführt. Auch im Bereich der Grundstücke Flur Nrn. 276 und 276/1 ist eine Altlastenverdachtsfläche (Kurzbezeichnung FFB-23.01, Katasternummer 17900258) bekannt, deren Umgriff nach den bisherigen orientierenden Untersuchungen aber nicht eindeutig abgegrenzt werden kann.

Für den südlichen / südöstlichen Teil des Änderungsbereiches ist bislang weitestgehend noch keine Wiederverfüllung erfolgt, so dass hier vorwiegend noch die ursprünglichen Kiesrohböden der ehemaligen Abbaufäche dominieren. Die Flächen im Westen des Änderungsbereichs wurden bislang noch gar nicht oder nur teilweise abgebaut, so dass hier davon auszugehen ist, dass in diesen Bereichen noch der natürliche Untergrund anzutreffen ist.

Im Hinblick auf die geplante Wiederverfüllung der ehemaligen Kiesgrube mit anschließender gewerblicher Entwicklung der überplanten Flächen wurde im Auftrag der Gemeinde Türkenfeld in enger Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt München im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanänderungsverfahrens von der GTA Geotechnik Augsburg Ingenieurgesellschaft mbH & Co.KG bereits eine hydrogeologische Erkundung im Bereich des Änderungsgebietes durchgeführt (hydrogeologische Stellungnahme vom 05.11.2025).

Bei den hierbei durchgeführten Erkundungsbohrungen, die anschließend zu Grundwassermessstellen ausgebaut wurden, wurde im Änderungsgebiet in Tiefen ab 10,7 m bis 15,2 m unter Geländeoberkante Geschiebemergel bzw. bindige Grundmoräne unter hochwürmeiszeitlichen Schmelzwasserschottern angetroffen. Bis in größere Tiefen folgen unter den Quartärsedimenten durch Wechsellagerungen von Sanden, Schluffen, Tonen und Mergeln gekennzeichnete Böden der jungtertiären Oberen Süßwassermolasse.

Infolge des bekannten Altlastenverdachts u. a. im nördlichen Änderungsbereich wurden im Rahmen der hydrogeologischen Erkundung auch hydrochemische Analysen zur Bewertung möglicher Grundwasserbelastungen durchgeführt. Hinsichtlich der im relativ großen Parameterumfang untersuchten Leitparameter wurden nur unsignifikante Stoffkonzentrationen oder Werte unter den Bestimmungsgrenzen festgestellt. Hinweise auf konkrete Stoffbelastungen ergaben sich nicht, zumal die erfassten Werte zumeist deutlich unter den Stufe-

1-Werten des LfU-Merkblatts 3.8/1 lagen. Einflüsse aus den bekannten Altlastenverdachtsflächen konnten aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Im Rahmen der hydrogeologischen Erkundung wurden für den Änderungsbereich Grundwasserstände von etwa 595,2 m ü. NHN (südöstlicher Teil) bis zu etwa 597,2 m ü. NHN (westlicher Teil) ermittelt. Bei Höchstwasserständen kann das Grundwasser nochmals um mindestens 1,2 m bis 1,7 m höher ansteigen. Nach den Erkenntnissen der durchgeführten Stichtagsmessungen kann von einer Grundwasserfließrichtung von Westen nach Osten ausgegangen werden. Der u. a. für die Beurteilung der geplanten Wiederverfüllung der ehemaligen Kiesgrube maßgebliche Grundwasserhöchststand (HHW-Stand) wurde vom Fachgutachter basierend auf längerfristige Messdaten der amtlich überwachten Grundwassermessstelle Schöngesing Q 16 mit ca. 1,20 m über den Werten der Stichtagsmessungen angesetzt (maßgebender HHW 597,7 m ü. NHN im südwestlichen Teil der ehemaligen Kiesgrube).

Im Änderungsgebiet sind keine oberirdischen Gewässer vorhanden. Die überplanten Flächen werden auch von keinem festgesetzten Überschwemmungsgebiet (HQ<sub>100</sub>) tangiert und es liegt auch keine Betroffenheit bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ<sub>extrem</sub>) vor. Die nächsten festgesetzten Überschwemmungsgebiete liegen etwa 3,5 km östlich, im tieferliegenden Ampertal.

Da die geplante Wiederverfüllung der noch offenen Kiesabbauflächen aufgrund ihres Umfangs (Höhe > 2 m, Fläche > 500 m<sup>2</sup>) nach den Vorgaben der Bayerischen Bauordnung (Art. 57 Abs. 1 Nr. 9 BayBO) nicht verfahrensfrei durchgeführt werden kann, hat die Gemeinde parallel zu den laufenden Bauleitplanverfahren (FNP-, BP-Änderung) bereits einen Abbau- / Verfüllantrag für eine beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 15 Abs. 1 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) gestellt. Die Ergebnisse der hydrogeologischen Erkundung haben gezeigt, dass in der bestehenden Grube ein Abstand von mindestens 1,50 m zwischen Gruben- / Abbausohle und dem höchsten Grundwasserspiegel (HHW = Höchstgrundwasserstand) in weiten Teilen im Status quo nicht eingehalten werden kann. Bei der geplanten Wiederverfüllung sind demzufolge besondere Anforderungen an das Verfüllmaterial (z. B. BM0-Materialien gemäß Ersatzbaustoffverordnung bis mindestens 1,50 m über HHW etc.) zu stellen. Diese Vorgaben wurden im Rahmen des Verfüllantrages von der Gemeinde beachtet.

## 2.7 Verkehrliche Anbindung

Die Anbindung des Änderungsbereichs für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist über die bereits unmittelbar östlich anliegende Straße „An der Kälberweide“ gewährleistet, über welche eine direkte Verbindung nach Norden in Richtung Ortszentrum Türkenfeld (Rathaus etc.) sowie in östlicher Richtung zur Kreisstraße FFB 3 (Beurer Straße) besteht. Weiterführend nach Süden ist eine unmittelbare Verbindung zur etwa 4 km entfernt liegenden Anschlussstelle „Greifenberg“ an die Bundesautobahn A 96 gegeben.

Über die bestehenden Fußwege entlang der umliegenden Straßen ist das Änderungsgebiet auch für Fußgänger angemessen erschlossen. Die Radfahrer werden mit dem MIV gemeinsam auf den umliegenden Ortsstraßen („An der Kälberweide“, „Am Brand“ etc.) mitgeführt.

Mit dem ÖPNV ist das Änderungsgebiet an Werktagen über die MVV-Buslinie 807 erreichbar. Zudem liegt der S-Bahn-Halt Türkenfeld in einer fußläufigen Entfernung von etwa 10 Minuten zum Änderungsgebiet.

## 3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

### 3.1 Regional- und Landesplanung

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023, Stand 01.06.2023) liegt die Gemeinde Türkenfeld in der Region 14 (Region München) im Verdichtungsraum der Metropole München zwischen den Mittelzentren Landsberg am Lech, Fürstenfeldbruck, Germering und Starnberg.

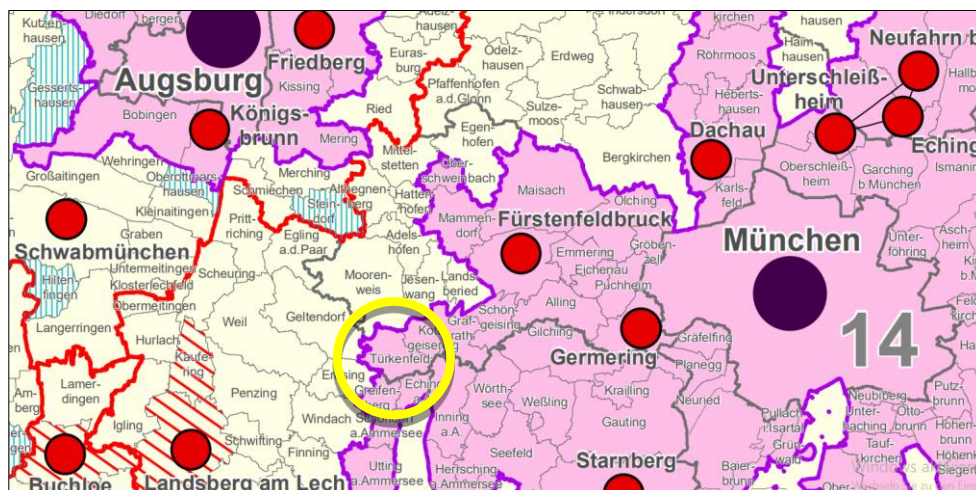


Abb. 3: Auszug aus der Strukturkarte (Stand 15.11.2022) des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP 2023)

Nach Grundsatz (G) 2.2.7. LEP 2023 sollen die Verdichtungsräume so entwickelt und geordnet werden, dass

- sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,
- sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten, ....

Nach Grundsatz (G) 3.1.2. LEP 2023 soll die Ausweisung neuer Siedlungsflächen vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen.

Nach Ziel (Z) 3.2. LEP 2023 sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen.

Nach Ziel (Z) 3.3. LEP 2023 sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

*Nach Ziel (Z) 7.1.2 LEP 2023 sind Gebiete mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege in den Regionalplänen als landschaftliche Vorbehaltsgebiete festzulegen.*

Im Regionalplan München (Region 14, Stand 01.04.2019) ist die Gemeinde Türkenfeld als Grundzentrum eingestuft. Südwestlich und nordwestlich der Ortslage Türkenfeld erstreckt sich ein bedeutender regionaler Grünzug (Grünzug „Schöngeisinger Forst / Maisacher Moos / tertiäres Hügelland bei Dachau“). Zudem liegt der gesamte südliche Randbereich des Gemeindegebietes Türkenfeld innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 11.2 „Waldreiche Teile der Moränenrücken im westlichen Ammer-Loisach-Hügelland“. Mit der S-Bahn-Strecke verläuft zudem eine bedeutende Infrastruktur mitten durch das Siedlungsgebiet von Türkenfeld und sichert dadurch auch eine sehr gute ÖPNV-Anbindung für das gesamte Gemeindegebiet.

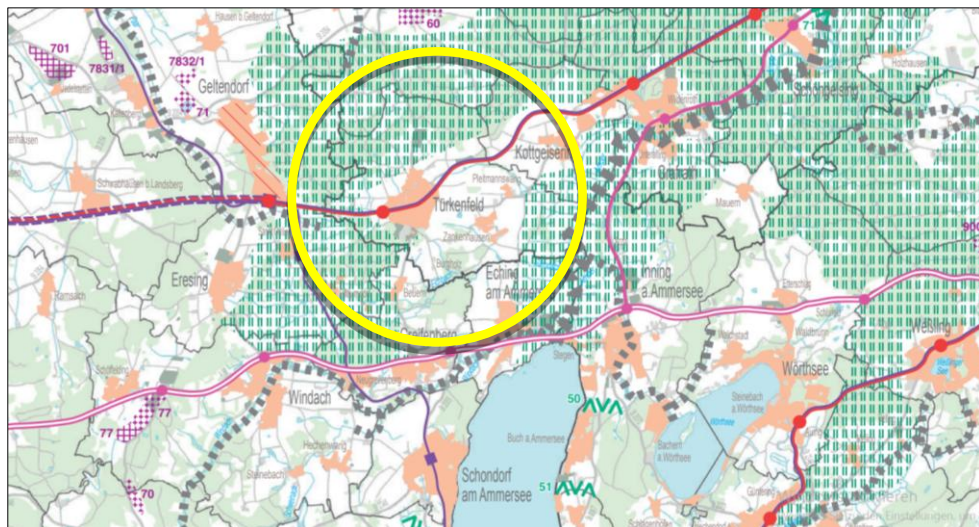


Abb. 4: Auszug Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ (Stand 25.02.2019), Regionalplan München (Region 14)

Nach den Vorgaben des Regionalplanes München (Region 14) ...

- ... soll die Siedlungsentwicklung flächensparend erfolgen (G 1.2 RP 14),
- ... sind bei der Siedlungsentwicklung die infrastrukturellen Erforderlichkeiten und die verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV), zu beachten (Z 1.7 RP 14),
- ... ist in zentralen Orten, an Schienenhaltepunkten und in den Hauptsiedlungsbereichen eine verstärkte Siedlungsentwicklung zulässig (Z 2.3 RP 14),
- ... ist verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im ÖPNV, Grundvoraussetzung für die weitere Siedlungsentwicklung (Z 3.1 RP 14),...
- ... dienen regionale Grünzüge
  - der Verbesserung des Bioklimas und der Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches,
  - der Gliederung der Siedlungsräume,
  - der Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen.

- ... dürfen regionale Grünzüge über die in bestehenden Flächennutzungsplänen dargestellten Siedlungsgebiet hinaus nicht geschmälert und nicht durch größere Infrastrukturmaßnahmen unterbrochen werden. Planungen und Maßnahmen sind im Einzelfall und zur organischen Entwicklung von Nebenorten möglich, soweit die jeweilige Funktion gemäß Absatz 1 nicht entgegensteht (Z 4.6.1 RP 14).*
- ... soll die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten gesichert oder wiederhergestellt werden, die Eigenart des Landschaftsbildes bewahrt und die Erholungseignung der Landschaft erhalten oder verbessert werden (G 1.2.1 RP 14).*
- ... ist im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet „Waldreiche Teil der Moränenrücken im westlichen Ammer-Loisach-Hügelland“ (11.2) auf folgende Pflege- und Sicherungsmaßnahmen hinzuwirken:*
  - *Weiterführung des Waldumbaus zu Mischwald*
  - *Offenhaltung von Lichtungsbereichen im Wald*
  - *Sicherung der naturnahen Quellbereiche und Entwicklung naturnaher Bachläufe*
  - *Erhaltung der Moore*
  - *Erhalt der Wald-Offenland-Verteilung (G 1.2.2.11.2 RP 14).*
- ... muss bei der Wiederverfüllung geeignetes, umweltunschädliches Material verwendet werden (Z 5.3.5 RP 14).*
- ... darf eine Wiederverfüllung bei Nassabbau im Regelfall nicht vorgenommen werden (Z 5.3.6 RP 14).*

#### Gewerbliche Entwicklung / Flächenbedarf

Die historische Entwicklung von gewerblichen Nutzflächen erfolgte in der Gemeinde Türkenfeld von jeher im südlichen / südwestlichen Randbereich der Ortslage Türkenfeld in unmittelbarer Nachbarschaft der dortigen Waldflächen. Im Nachgang zu einem bereits in der ersten Hälfte des 19-Jahrhunderts noch genehmigungsfrei durchgeführten Kiesabbau haben sich hier nach Verfüllung der Abbauflächen verstärkt gewerbliche Nutzflächen um die Sportanlage der Gemeinde angesiedelt. Mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“ (rechtsverbindlich seit 03.03.1993, siehe auch Kapitel 3.3) wurde diese Entwicklung von der Gemeinde dann auch erstmals mit einem Flächenumfang von ca. 5,0 ha an gewerblichen Nutzflächen planungsrechtlich geordnet und gesichert. Im Jahr 1997 folgten dann östlich der Beurer Straße weitere ca. 1,5 ha gewerbliche Nutzflächen, welche mit dem Bebauungsplan „Gewerbe- und Mischgebiet östlich der Beurer Straße“ planungsrechtlich gesichert wurden, so dass zur Jahrtausendwende etwa 6,5 ha an gewerblichen Nutzflächen im Gemeindegebiet Türkenfeld vorhanden waren.

Infolge der Lage im Umfeld der Landeshauptstadt München, der guten Versorgungs- und verkehrlichen Anbindungsmöglichkeiten (S-Bahn-Anschluss, Nähe zu Bundesautobahn A 96 etc.), sowie der auch weiterhin ländlichen Prägung haben sich die historischen Strukturen (ehemalige landwirtschaftliche

Hofstellen etc.) in der Ortslage Türkenfeld in den vergangenen Jahrzehnten in großen Teilen ausnahmslos zu Wohnzwecken entwickelt. Zudem wurden mehrere neue Wohnbauflächen am Rand des historischen Ortskerns ausgewiesen (Bebauungspläne etc.). Die ursprünglich noch teilweise landwirtschaftlich geprägten und durch einzelne Handwerksbetriebe / Kleingewerbe durchsetzten Ortslagen haben sich in der Vergangenheit immer stärker in Richtung Wohnstandort entwickelt. Damit ist auch das Schutzbedürfnis innerhalb der historisch gewachsenen Ortslagen in den letzten Jahren immer weiter angestiegen, was auch zu einem sich stetig verschärfenden Konfliktpotenzial zwischen noch bestehenden Handwerksbetrieben / Kleingewerben und Wohnnutzungen geführt hat. Letztlich hat sich gezeigt, dass die ursprünglich seitens der Gemeinde verfolgte Intention einer angemessenen Integration von weiteren gewerblichen Nutzflächen (kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe etc.) in die historischen Strukturen der gewachsenen Ortslagen nicht mehr in dieser Form aufrechterhalten werden kann. Zudem besteht für einzelne ansässige Handwerksbetriebe ein Erfordernis zur Betriebserweiterung etc., um auch in den nächsten Jahren/Jahrzehnten noch einen wirtschaftlichen, zukunftsfähigen Betrieb sicherstellen zu können, was innerhalb der immer stärker wohngenutzten Nachbarschaft in der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur aber nicht mehr konfliktfrei möglich ist. Daher hat sich die gewerbliche Entwicklung in den vergangenen Jahrzehnten ausschließlich auf den südlichen / südwestlichen Teil der Ortslage Türkenfeld um die gemeindliche Sportanlage herum konzentriert. Nachdem hier eine grundsätzliche Eignung für eine Erweiterung von gewerblichen Nutzflächen gegeben ist, soll auch die weitere Entwicklung von gewerblicher Bebauung in diesem Bereich der Ortslage Türkenfeld vorgenommen werden. In diesem Zusammenhang hat die Gemeinde im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes (siehe auch Kapitel 3.2) bereits Überlegungen angestellt die zwischen der Beurer Straße und der Straße „An der Kälberweide“ liegenden Flächen der jetzigen Sportanlage Türkenfeld perspektivisch für eine gewerbliche Entwicklung heranzuziehen und die Sportanlage im Gegenzug auf Flächen im gemeindlichen Außenbereich zu verlegen. Demzufolge wurden diese Flächen auch als gewerbliche Entwicklungspotenziale in die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes neu aufgenommen. Leider haben sich die Bemühungen der Gemeinde zu einer Verlagerung der in unmittelbarer Nachbarschaft des seit Jahrzehnten bestehenden Gewerbegebietes Süd liegenden Flächen des örtlichen Sportvereins auf Flächen in den baulichen Außenbereich in den letzten Jahren endgültig zerschlagen, nachdem keine Flächen für eine derartige Nutzung im baulichen Außenbereich aktiviert werden konnten. Die Gemeinde hat keinen Zugriff auf landwirtschaftliche Nutzflächen erhalten, um diese für eine neue, zukunftsfähige Sportanlage aufplanen zu können. Demzufolge lässt sich eine Erweiterung von gewerblichen Nutzflächen im Bereich der bestehenden Sportanlage Türkenfeld auch nicht in einem absehbaren zeitlichen Horizont verwirklichen.

Zur Deckung des dringendsten Bedarfs an gewerblichen Nutzflächen konnte die Gemeinde im nördlichen Teil des bisherigen Freigeländes des

Hundesportvereins, unmittelbar an der Straße „An der Kälberweide“ im Jahr 2020 zumindest zwei neue gewerbliche Nutzflächen (ca. 0,2 ha) planungsrechtlich sichern (BP „An der Kälberweide“), die zwischenzeitlich aber schon überbaut sind. Im Jahr 2022 wurde für die bislang eher restriktiv baulich ausgenutzten bzw. überbauten Grundstücke im südlichen Teil des „Gewerbegebietes Süd“ im Sinne einer Entwicklung von Innenpotenzialen und Nachverdichtung derartiger Flächen („Innen- vor Außenentwicklung“) auch noch die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd“ durchgeführt, um zumindest den Forderungen nach einer zeitgemäßen und maßvollen Erweiterung / Nachverdichtung der hier bereits ansässigen Betriebe gerecht werden zu können. Mit der Aufgabe der Nutzung des Areals östlich der Straße „An der Kälberweide“ durch den Hundesportverein, konnte für diese Fläche im Jahr 2024 auch noch Planungsrecht für eine gewerbliche Nutzung geschaffen werden (BP „An der Kälberweide II“, ca. 0,41 ha gewerbliche Nutzflächen). Zwischenzeitlich sind aber auch diese Flächen bereits wieder veräußert und werden in Kürze baulich genutzt. Bei der Entwicklung von gewerblichen Nutzflächen im Gemeindegebiet Türkenfeld konnte seit 1997 (ca. 6,5 ha gewerbliche Nutzflächen) im Vergleich zum heutigen Status quo (ca. 7,2 ha gewerbliche Nutzflächen) daher lediglich ein Anstieg von etwa 11 % verzeichnet werden, was einer jährlichen Zunahme von nur etwa 0,4 % in den letzten 25 Jahren gleichkommt. Nach den Zahlen des Bayerischen Landesamtes für Statistik war selbst in den konjunkturell schwächeren Jahren ab 2020 in der Region Oberbayern noch eine jährliche Zunahme von etwa 1,4 % und im Landkreis Fürstentfeldbruck sogar von etwa 1,6 % zu verzeichnen. Diesen Zahlen zeigen deutlich, dass die Gemeinde Türkenfeld in den letzten Jahrzehnten deutlich hinter dieser Entwicklung zurückstand, obwohl entsprechende Nachfragen vorhanden sind. Geht man davon aus, dass sich die gewerbliche Entwicklung in der Gemeinde Türkenfeld in den nächsten 10 bis 15 Jahren auf das durchschnittliche Niveau der Region bzw. des Landkreises einpendelt, ist für diesen Zeitraum von einem natürlichen Bedarf (ohne Entwicklungsbestrebungen bereits ansässiger Betriebe) von weiteren etwa 2 bis 3 ha an neuen gewerblichen Nutzflächen innerhalb des Gemeindegebietes Türkenfeld auszugehen.

Aktuell liegen in der Gemeinde auch bereits mehrere Anfragen nach gewerblichen Nutzflächen in einer Gesamt-Größenordnung von etwa 1 bis 2 ha u.a. für nachfolgende Betriebs- und Handwerkszweige vor, denen bislang an keiner anderen Stelle des Gemeindegebietes Rechnung getragen werden kann, bzw. die infolge von Konflikten mit der schutzbedürftigen Nachbarschaft auf der Suche nach einem neuen Standort sind:

- Zimmereibetrieb, Bedarf ca. 1.500 m<sup>2</sup>,
- Werkstattbetrieb für Ausbau Expeditions-Camper, Bedarf ca. 1.800 m<sup>2</sup>,
- Betrieb aus der Sparte Medizintechnik, Bedarf ca. 1.500 m<sup>2</sup>,
- Tiefbau- / Abrissunternehmen, Bedarf ca. 2.000 m<sup>2</sup>,
- Betrieb aus dem Bereich Messtechnik, Bedarf ca. 3.000 m<sup>2</sup>
- Handwerksbetrieb, Bedarf ca. 1.000 m<sup>2</sup>.

### Bestehende (Innen-) Entwicklungspotenziale

Im Zuge der Neufassung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2020 wurden auch die im Gemeindegebiet bestehenden Innenentwicklungspotenziale (Baulücken, Leerstand, Grundstücke mit Nachverdichtungspotenzial, Brachflächen etc.) erfasst. Rein statistisch gesehen, sind im Siedlungsgebiet der Gemeinde Türkenfeld freie Flächenpotenziale vorhanden, die für etwa 650 neue Einwohner Wohnraum bieten könnten. Aufgrund der Erfahrungen aus der Vergangenheit ist ein gemeindlicher Zugriff auf die vorhandenen Potenziale und damit eine Revitalisierung dieser Flächen oftmals aber gar nicht bzw. nur eingeschränkt möglich, so dass realistischere davon auszugehen ist, dass etwa ein Drittel der vorhandenen Flächenpotenziale auch tatsächlich verfügbar sind (Wohnraum für etwa 215 neue Einwohner). Nach den Schätzungen des Statistischen Landesamtes ist bis zum Prognosejahr 2039 jedoch von einer Bevölkerungszunahme für Türkenfeld von etwa 840 neuen Einwohnern auszugehen. Infolge der allgemein ohnehin sehr angespannten Wohnungsmarktsituation wird sich künftig diesbezüglich ein hoher Druck auf die vorhandenen innerörtlichen Entwicklungspotenziale einstellen. Demzufolge sind im wirksamen Flächennutzungsplan in den Randbereichen des Hauptortes Türkenfeld auf der „sog. grünen Wiese“ auch bereits weitere Entwicklungspotenziale für eine wohnbauliche Entwicklung ausgewiesen. Ausschließlich gewerblich oder gewerbeähnlich genutzte Strukturen (Handwerksbetriebe etc.) sind in Türkenfeld oder Zankenhausen nicht bzw. nur sehr eingeschränkt vorwiegend im Bereich der ehemals landwirtschaftlich geprägten Dorfkern zu finden. Die nicht bereits durch einen Bebauungsplan überplanten Siedlungsstrukturen sind insbesondere in Zankenhausen aktuell noch als Dorfgebiet zu beurteilen, deren Veränderung in Richtung Wohnstandorte aber ebenfalls immer weiter voranschreitet.

Aufgrund der in den Siedlungsgebieten vorhandenen Art und Maß der baulichen Nutzung wird die Ansiedlung von gewerblichen Strukturen innerhalb der beiden Ortslagen seitens der Gemeinde als ortsplanerisch und städtebaulich nicht sinnvoll angesehen. Die im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erfassten Baulücken, geringfügig bebauten Grundstücke, Brachen mit Restnutzung etc., liegen vorwiegend in unmittelbarer Nachbarschaft von bereits zu Wohnzwecken genutzten Gebäudestrukturen oder von potenziellen Wohnstandorten, so dass das mit einer gewerblichen Nutzung verbundene Emissionspotential (Gewerbelärm, Fahrverkehr etc.) mit dieser schutzbedürftigen Nachbarschaft nicht vereinbar ist. Zudem weisen insbesondere die klassischen Baulücken auch nicht die Dimension auf, die für eine zeitgemäße gewerbliche Betriebsform erforderlich ist. Zu guter Letzt erschwert auch die vorhandene Topografie eine gewerbliche Nutzung der wenigen potenziell innerorts zur Verfügung stehenden Flächen.

Aus den genannten Gründen sind die im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erfassten Innenentwicklungspotenziale für eine Ansiedlung von neuen gewerblichen Nutzflächen tatsächlich nicht geeignet.

Ähnliche Erfahrungen haben auch bereits einige örtliche Gewerbetreibende /

Handwerksbetriebe gemacht, bevor diese mit dem Wunsch zur Entwicklung neuer gewerblicher Nutzflächen im Bereich bereits vorhandener gewerblicher Nutzflächen am südlichen / südwestlichen Ortsrand von Türkenfeld an die Gemeinde herantreten sind. Infolge unpassender Größenverhältnisse bzw. unmittelbarer Nachbarschaft zu schutzbedürftigen Wohnnutzungen haben deren Bemühungen zu einer gewerblichen Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen in Türkenfeld und Zankenhausen in den letzten Jahren zu keinem positiven Ergebnis geführt.

Nach Abwägung aller Belange ist die Gemeinde zur Sicherung / Aufrechterhaltung einer angemessenen wirtschaftlichen Entwicklung innerhalb des Gemeindegebietes demzufolge auf die Ausweisung von neuen gewerblichen Entwicklungsflächen im unmittelbaren Anschluss an die bereits bestehenden gewerblichen Nutzungsstrukturen im Südwesten von Türkenfeld angewiesen (maßvolle Arrondierung gewerblicher Bauflächen). Letztlich räumt die Gemeinde Türkenfeld im Rahmen ihrer bauleitplanerischen Abwägung im vorliegenden Fall insbesondere den wirtschaftlichen Aspekten der Planung (Entwicklung dringend benötigter gewerblicher Bauflächen) einen höheren Stellenwert ein als den natur- / artenschutzfachlichen und landschaftsplanerischen Belangen des Änderungsgebietes.

#### Anbindegebot

Die im Süden / Südwesten der Ortslage Türkenfeld unmittelbar westlich der Straße An der Kälberweide vorgesehene, maßvolle Arrondierung vorhandener gewerblicher Nutzflächen liegt im Norden und Osten unmittelbar an bereits seit Jahren / Jahrzehnten existierende gewerbliche Nutzflächen (Gewerbegebiete „Süd“ und „An der Kälberweide I + II“) an. Die gesamte südliche / südwestliche Ortslage von Türkenfeld weist bereits eine vorwiegend gewerbliche Prägung auf, die sich nach Osten bis auf die Flächen östlich der Kreisstraße FFB 3 (Beurer Straße) fortsetzt. Für die künftig gewerblich zu entwickelnden Flächen im Bereich einer ehemaligen Kiesgrube liegt damit eine angemessene Anbindung an eine geeignete Siedlungseinheit im Sinne des LEP-Ziels 3.3 Abs. 2 vor. Dem landesplanerischen Anbindegebot kann damit im Rahmen der aktuellen 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd“ adäquat entsprochen werden.

#### Fazit

*Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte kann mit der geplanten maßvollen Arrondierung von bereits seit Jahrzehnten im Süden / Südwesten der Ortslage Türkenfeld bestehenden, vorwiegend großflächigen gewerblichen Nutzungsstrukturen in unmittelbarer Anbindung an ähnlich strukturierte Nutzflächen neue Angebote für gewerbliche Ansiedlungen geschaffen werden. Mit dieser Entwicklung kann das Angebot an wohnortnahen Arbeitsplätzen innerhalb des vorwiegend durch Wohnnutzung geprägten Gemeindegebietes in angemessenem Umfang erhöht werden und den zahlreich vorliegenden Anfragen nach neuen gewerblichen Nutz- / Bauflächen auch entsprechend Rechnung getragen werden.*

*Mit der geplanten gewerblichen Entwicklung des bereits seit Jahren / Jahrzehnten bestehenden gewerblichen Ansatzes kann den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP 2023) und des Regionalplanes München (RP 14) angemessen Rechnung getragen werden. Landesplanerische/regionalplanerische Belange stehen der Planung aus Sicht der Gemeinde demnach nicht entgegen. Auch die Regierung von Oberbayern hat in ihrer Funktion als Höhere Landesplanungsbehörde in ihrer Stellungnahme vom 29.04.2025 zum Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung dargelegt, dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht grundsätzlich entgegensteht. Aufgrund der lediglich randlichen Betroffenheit sowie der Vorprägung durch die bereits im Umfeld vorhandenen Gewerbestrukturen werden nach Einschätzung der Regierung auch keine nennenswerten Beeinträchtigungen der Funktionen des regionalen Grünzuges „Schöngeisinger Forst / Maisacher Moos / tertiäres Hügelland bei Dachau“ durch die aktuelle Planung hervorgerufen. Auch den Belangen des teilweise tangierten landschaftlichen Vorbehaltsgebietes „Waldreiche Teile der Moränenrücken im westlichen Ammer-Loisach-Hügelland“ wird in der Planung durch Festsetzung von Eingrünungen im Süden und Westen des Änderungsgebietes Rechnung getragen, die künftig einen verträglichen Übergang zwischen den gewerblichen Nutzflächen und den angrenzenden Waldflächen sicherstellen. Die Sicherungs- und Pflegemaßnahmen des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes werden aus Sicht der Höheren Landesplanungsbehörde demnach durch die Planung nicht relevant in ihrer Umsetzung beeinträchtigt.*

#### Wiederverfüllung

*Bei einem Kiesabbau im Nassabbau darf nur im Ausnahmefall eine Wiederverfüllung mit natürlichem, nicht verunreinigtem ortsfremdem Bodenaushub ohne Humus, der nachweislich nicht aus Altlastenverdachtsflächen stammt, erfolgen, sofern die betreffende Abbaufäche außerhalb des näheren Grundwassereinzugsgebietes von Trinkwassergewinnungsanlagen, die oberflächennahe Grundwasservorkommen nutzen, liegt. Dies darf auch nur dann erfolgen, wenn eine Verfüllung im öffentlichen Interesse unumgänglich ist und im Genehmigungsverfahren die Abwägung der Forderungen der Träger öffentlicher Belange ergibt, dass entgegen den wasserwirtschaftlichen Bedenken mit ortsfremdem Material verfüllt werden muss.*

*Die parallel zu den laufenden Bauleitplanverfahren beantragte Wiederverfüllung der ehemaligen, im Änderungsgebiet liegenden Kiesgrube steht klar im öffentlichen Interesse. Mit der geplanten Wiederverfüllung kann eine Altlast aus früherem Nassabbau ordnungsgemäß saniert, das Grundwasser dauerhaft geschützt, ein bestehendes Sicherheitsrisiko für Leib und Leben beseitigt, ein Flächenverbrauch bislang nicht vorbelasteter Flächen vermieden, ökologische Ausgleichsmaßnahmen integriert und eine nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde sichergestellt werden. Diese Kombination aus ökologischen, sicherheitsrelevanten und wirtschaftlichen Gründen rechtfertigt aus Sicht der Gemeinde im vorliegenden Fall die Genehmigung einer Ausnahme von Ziel B IV 5.3.6 des Regionalplanes München. Die Gründe für das*

*öffentliche Interesse sind in den Antragsunterlagen zur Wiederverfüllung der ehemaligen Kiesgrube umfassend dargelegt.*

### 3.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

In der vom Landratsamt Fürstenfeldbruck am 05.06.2020 genehmigten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Türkenfeld ist der nordwestliche / nördliche, unmittelbar an die Straße „An der Kälberweide“ anschließende Teil des Änderungsgebietes bereits als „Gewerbegebiet“ dargestellt. In dessen Randbereich sind randliche „Grünflächen“ unterschiedlichsten Zuschnittes ausgewiesen. Diese als „Ortsrandeingrünung“ gekennzeichneten „Grünflächen“ definieren auch den Übergang zu den als „Wald“ dargestellten Flächen im Süden und Westen des Änderungsbereiches. Diese Waldflächen sowie der südwestliche Teil des dargestellten Gewerbegebietes sind als Bestandteil eines „regionalen Grünzuges“ („Schöngesinger Forst / Maisacher Moos / tertiäres Hügelland bei Dachau“) gekennzeichnet. Nahezu der gesamte südliche Änderungsbereich weist zudem eine Kennzeichnung als „Landschaftliches Vorbehaltsgebiet“ („Waldreiche Teil der Moränenrücken im westlichen Ammer-Loisach-Hügelland“) aus. Insbesondere der Bereich des bestehenden Wertstoffhofes und die südlich daran anschließenden, bislang noch nicht baulich genutzten Bereiche sind als „Fläche mit Altlasten(-verdacht)“ ausgewiesen.

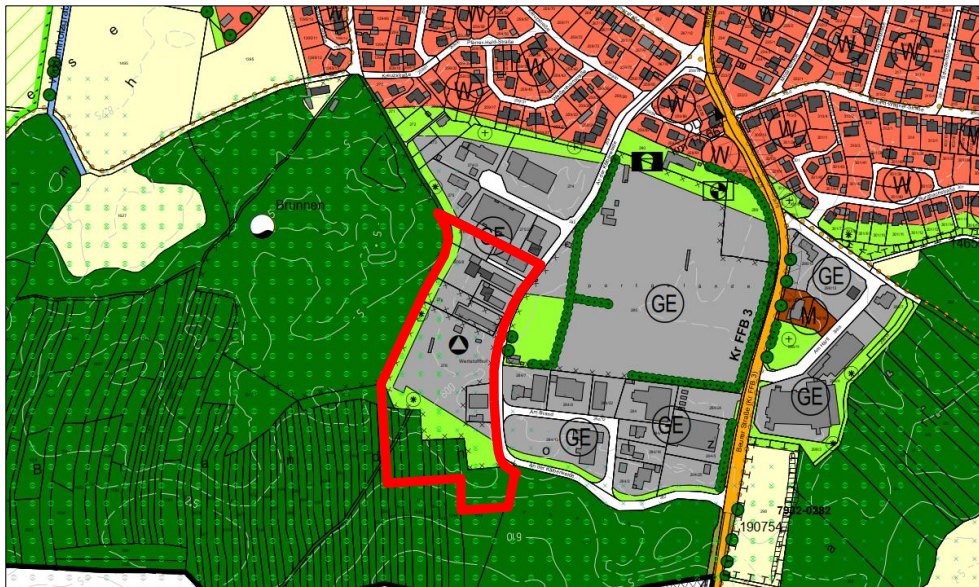


Abb. 5: Auszug Fortschreibung Flächennutzungsplan der Gemeinde Türkenfeld, genehmigt 05.06.2020

Zur Realisierung der geplanten gewerblichen Entwicklung / Arrondierung wird der Großteil der überplanten Flächen als „Gewerbegebiet“ mit randlichen, künftig als „Ortsrandeingrünung“ fungierenden „Grünflächen“ im westlichen und südlichen Randbereich dargestellt. Die Fläche im Südosten wird zudem als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ ausgewiesen. Die Kennzeichnungen des

„Regionalen Grünzuges“ und des „Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes“ bleiben unverändert erhalten. Die Kennzeichnung als „Fläche mit Altlasten(-verdacht)“ wird an den aktuellen, diesbezüglichen Kenntnisstand angepasst.

Mit dieser Änderung kann die im Parallelverfahren durchgeführte 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd“ künftig gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des geänderten Flächennutzungsplanes der Gemeinde Türkenfeld entwickelt werden.

### **3.3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne etc.)**

Der nördliche und südöstliche Teil des Änderungsgebietes liegen im Umgriff des seit 03.03.1993 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd“ bzw. der seit 07.11.2022 rechtsverbindlichen 1. Änderung hierzu und sind in diesen bereits als „Gewerbegebiet“ planungsrechtlich gesichert. Die vorwiegend noch nicht wiederverfüllten Teile der ehemaligen Kiesgrube im südlichen Änderungsbereich sind in der 1. Änderung des Bebauungsplanes als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gesichert. Für den westlichen Streifen und den südwestlichen Teil des Änderungsbereiches existiert bislang noch kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan oder eine sonstige Satzung nach BauGB. Diese Bereiche liegen im sogenannten Außenbereich nach § 35 BauGB. Die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die hier geplante gewerbliche Entwicklung liegen in diesen Bereichen somit bislang noch nicht vor.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten Entwicklung von weiteren gewerblichen Nutzflächen mit randlichen Grünflächen bzw. natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleichsflächen wird parallel zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes auch das Verfahren zur 2. Änderung des qualifizierten Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd“ durchgeführt.

## **4. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Änderungsplanung**

### **4.1 Ziele und Zwecke der Änderungsplanung, Planungskonzept**

Ziel der aktuellen Änderungsplanung ist die Sicherung einer Entwicklung von in der Gemeinde Türkenfeld dringend benötigter gewerblicher Nutzflächen im unmittelbaren Anschluss an das am südwestlichen Rand der Ortslage Türkenfeld bereits bestehende „Gewerbegebiet Süd“, nachdem im Gemeindegebiet Türkenfeld keine ausreichend großen und insbesondere für eine gewerbliche Nutzung geeigneten Innenentwicklungspotenziale bzw. Alternativstandorte verfügbar sind (siehe auch Kapitel 3.1). Damit können wichtige Arbeitsplätze u. a. auch von heimischen Betrieben am Standort Türkenfeld gesichert werden.

Mit einer dem Standort angemessenen Formensprache, Ausprägung, baulichen Dichte und Höhenentwicklung neuer gewerblicher Gebäudestrukturen und Anlagen sowie einer angemessenen grünordnerischen Vernetzung mit den auch weiterhin fortbestehenden Forstflächen im Süden und Westen des Änderungsgebietes (randliche Grün- Gehölzstrukturen), soll eine verträgliche Vermittlung der neuen gewerblichen Bauflächen mit den umliegenden, bereits teilweise ähnlich geprägten Strukturen (Gewerbegebiete „Süd“ und „An der Kälberweide I + II“) sowie gegenüber dem angrenzenden Landschaftsraum (Waldflächen) gesichert werden.

Die Konkretisierung der Ausprägung und Ausformung der baulichen Arrondierung des bestehenden Gewerbegebietes erfolgt in der parallel im Verfahren befindlichen 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd“. Hierbei wird insbesondere darauf geachtet, dass sämtliche im südlichen / südwestlichen Änderungsbereich neu geplanten gewerblichen Nutzungen auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise, der überbaubaren Grundstückflächen, der gestalterischen Vorgaben etc. stark an den Vorgaben der umliegenden gewerblichen Strukturen ausgerichtet und orientiert werden. Mit den neu geplanten gewerblichen Bauflächen am südwestlichen Rand der Ortslage Türkenfeld kann den diesbezüglich in der Gemeinde vorliegenden Anfragen künftig angemessen Rechnung getragen werden.

## 4.2 Erschließungskonzept

Die verkehrliche Erschließung der neu geplanten gewerblichen Nutzflächen für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt über die bereits unmittelbar anliegende Straße „An der Kälberweide“ oder über eine neue, südlich des Wertstoffhofes vorgesehene Erschließungsstraße. Diese soll als Stichstraße (Länge ca. 60 m) umgesetzt werden, welche am westlichen Ende eine für dreiachsige Müllfahrzeuge nutzbare Wendeanlage erhält. Die Detaillierung der Straßenraumgestaltung (Straßenfläche, Park- und Grünflächen, Gehweg etc.) dieser neuen Stichstraße erfolgt im Rahmen der nachfolgenden konkreten Erschließungsplanung.

Die fußläufige Erschließung der einzelnen gewerblichen Grundstücksflächen erfolgt auch künftig über die entlang der umliegenden Straßen bereits bestehenden Gehwege. Zusätzlich soll auch ein Gehweg entlang der neuen Stichstraße ausgebildet werden. Die Radfahrer werden auch weiterhin mit dem MIV auf der Fahrbahn mitgeführt.

Der Nachweis des ruhenden Verkehrsaufkommens der einzelnen Nutzungen im Änderungsgebiet ist künftig nach konkret definierten Vorgaben auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen zu führen.

Die geplante gewerbliche Entwicklung erfordert nach derzeitigem Kenntnisstand keinen Netzausbau des ÖPNV.

### 4.3 Grün- und Freiflächenkonzept

Der Änderungsbereich liegt im Randbereich eines regionalen Grünzuges sowie landschaftlichen Vorbehaltsgebietes in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem großflächigen Waldgebiet. Diese Waldflächen stellen auch künftig für die neuen gewerblichen Nutzflächen eine angemessene Eingrünung in westlicher und südlicher Richtung sicher. Zur Schaffung eines privaten Pufferstreifens zu den bestehenden Waldflächen werden in den westlichen und südlichen Randbereichen der neu geplanten gewerblichen Nutzflächen in der parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplanänderung entsprechende Gehölz- / Grünstrukturen (u. a. zweireihige Gehölzpflanzungen) am Übergang zu den angrenzenden Waldflächen gesichert. Über diese Strukturen soll auch künftig eine angemessene biologische Vernetzung des Änderungsgebietes mit den umliegenden Freiräumen- / Landschaftsräumen sichergestellt werden. Um darüber hinaus auch eine der künftigen Nutzung angemessene, ansprechende Gestaltung der neu geplanten Bauflächen erzielen zu können, werden in der Bebauungsplanänderung für die einzelnen gewerblichen Bauparzellen auch noch Mindestvorgaben zu deren Durchgrünung getroffen (z. B. mindestens ein standortgerechter Laubbaum pro angefangene 500 m<sup>2</sup> privater Grundstücksfläche).

Das Grundgerüst der künftigen Ein- und Durchgrünung der neuen gewerblichen Nutzflächen setzt sich vor allem aus standortheimischen, landschaftstypischen Gehölzen zusammen. Die geplanten Grünflächen sollen nach Möglichkeit auch dazu beitragen den Versiegelungsanteil im Änderungsgebiet möglichst gering zu halten. Die Konkretisierung der grünordnerischen Vorgaben (u. a. Ein- und Durchgrünung, Dachbegrünung) für die neu geplanten gewerblichen Nutzflächen erfolgt in der parallel im Verfahren befindlichen 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd“.

### 4.4 Ver- und Entsorgungskonzept

Die technische Ver- und Entsorgung (Trinkwasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation etc.) der im Änderungsgebiet neu geplanten gewerblichen Bauflächen kann über die in der Straße „An der Kälberweide“ bzw. anliegenden Ver- und Entsorgungsleitungen / -kanäle der Gemeinde bzw. der örtlichen Ver- / Entsorgungsträger erfolgen. Diese können auch in der neu geplanten Erschließungs- / Stichstraße fortgeführt werden. Von diesem Netz aus können die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen (Hausanschlüsse etc.) dann zu den künftigen gewerblichen Gebäuden etc. geführt werden. Zum Umgang mit im Änderungsgebiet künftig anfallendem Niederschlagswasser wurde im Rahmen der parallel laufenden 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd“ ein Entwässerungskonzept erarbeitet. So soll das auf den geplanten gewerblichen Nutzflächen anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken zurückgehalten und auf diesen versickert werden. Bei der neuen Stichstraße soll das Niederschlagswasser unterirdisch mittels Rigolen mit entsprechender Vorreinigung über Filteranlagen versickert werden. Alternativ ist

für die Verkehrsflächen auch eine Versickerung über Mulden denkbar.

Die normale / reguläre Abfall- / Müllentsorgung der geplanten gewerblichen Nutzflächen ist auch künftig durch die Entsorgungssysteme des Landkreises Fürstentfeldbruck gesichert.

## 5. Umweltbericht

Bei der Änderung / Aufstellung von Bauleitplänen muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen. Entsprechend dem Stand des Verfahrens sind in dem Umweltbericht die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Im Rahmen der durchgeführten Beteiligungen (§ 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB) wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Der Umweltbericht wurde auf Grundlage der in diesem Zusammenhang eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen sowie der weiteren, zwischenzeitlich vorliegenden umweltrelevanten Informationen (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, hydrogeologische Untersuchung, Entwässerungskonzept etc.) inhaltlich fortgeschrieben und vervollständigt.

Die Abschichtungsregelung gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB ermöglicht es, die schwerpunktmäßige Ermittlung bestimmter Umweltauswirkungen der in der Planungshierarchie nachfolgenden Bebauungsplanebene zu überlassen. Von dieser Möglichkeit wird im vorliegenden Fall insbesondere bei Detailprüfungen wie den arten- und naturschutzrechtlichen Auswirkungen sowie den hydrogeologischen Auswirkungen der geplanten gewerblichen Entwicklung Gebrauch gemacht.

### 5.1 Einleitung

#### 5.1.1 Inhalte und wichtigste Ziele der Änderungsplanung (Kurzdarstellung)

Ziel der Änderungsplanung ist die Sicherung neuer, innerhalb des Gemeindegebietes Türkenfeld dringend benötigter gewerblicher Nutzflächen im unmittelbaren Anschluss an die bereits bestehenden Gewerbegebiete „Süd“ und „An der Kälberweide I + II“. Hiermit soll den zahlreich vorliegenden Anfragen nach Gewerbebezügen Rechnung getragen werden, denen an anderer Stelle im Gemeindegebiet (Innenentwicklungspotenziale etc., siehe hierzu auch Kapitel

3.1) aus verschiedensten Gründen nicht entsprochen werden kann. Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser Zielsetzung wird der Großteil des Änderungsgebietes in der plangegegenständlichen 3. Änderung des Flächennutzungsplanes als „Gewerbegebiet“ mit als „Ortsrandeingrünung“ fungierenden „Grünflächen“ im Westen und Süden dargestellt. Zudem wird im Südosten des Änderungsgebietes eine „Fläche als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ ausgewiesen, die für arten- und naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden soll.

Siehe hierzu auch Kapitel 1. „Anlass der Planung / Änderung“ und Kapitel 4. „Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Änderungsplanung“.

#### 5.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Umweltschutzziele und deren Berücksichtigung

Der Änderungsbereich berührt im südlichen und westlichen Randbereich teilweise den regionalen Grünzug „Schöngeisinger Forst / Maisacher Moos / tertiäres Hügelland bei Dachau“. Infolge der regionalplanerischen Unschärfe der Darstellung der Grünzugsschraffur im Regionalplan der Region München (Region 14) und nachdem der geplante Eingriff verhältnismäßig zurückhaltend ausfällt, d. h. nicht wesentlich über die Grenzen der im Südwesten der Ortslage Türkenfeld bereits seit Jahren vorhandenen gewerblichen Strukturen hinaus geht, sind durch die aktuelle Änderungsplanung keine wesentlichen Auswirkungen auf die Funktion des regionalen Grünzuges (Verbesserung Bioklima, Sicherung Luftaustausch, Gliederung Siedlungsräume, Erholungsvorsorge) zu erwarten. Aufgrund der lediglich randlichen Betroffenheit sowie der Vorprägung durch die im Umfeld bereits vorhandenen Gewerbestrukturen hat auch die Regierung von Oberbayern in ihrer Stellungnahme vom 29.04.2025 zum Vorentwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes dargelegt, dass durch die aktuelle Planung keine nennenswerten Beeinträchtigungen der Funktionen des Grünzuges hervorgerufen werden.

Der gesamte südliche Randbereich des Gemeindegebietes Türkenfeld und damit auch ein Teil der im Südwesten der Ortslage bereits bestehenden Gewerbeflächen liegen wie der gesamte südliche Teil des Änderungsbereiches im landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 11.2 „Waldreiche Teile der Moränenrücken im westlichen Ammer-Loisach-Hügelland“. Auch wenn mit der geplanten Erweiterung der gewerblichen Nutzflächen im Südwesten der Ortslage Türkenfeld ein gewisser Verlust von Forstflächen einhergeht, werden in den verbleibenden Forstflächen im Umfeld des Änderungsgebietes sowie am Übergang zu diesen Forstflächen die im Regionalplan verankerten Pflege- und Sicherungsmaßnahmen (Waldumbau zu Mischwald, Offenhaltung von Lichtungsbereichen, Sicherung naturnaher Quellbereiche, Erhaltung der Moore, Erhalt der Wald-Offenland-Verteilung etc.) auch weiterhin entsprechend berücksichtigt. Mit den in der parallel im Verfahren befindlichen 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd“ verbindlich festgelegten natur- und artenschutzrechtlichen Maßnahmen (Ersatzaufforstungen, Anlage von

Kleingewässern, Schaffung von Offenbereichen und Saumbereichen etc.) können die mit der geplanten gewerblichen Entwicklung verbundenen Auswirkungen auf das landschaftliche Vorbehaltsgebiet auf ein verträgliches Maß reduziert werden, so dass sich keine nachteiligen Auswirkungen für die Funktion des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes bei Umsetzung der Änderungsplanung einstellen. In ihrer Stellungnahme vom 29.04.2025 zum Vorentwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes hat die Regierung von Oberbayern demzufolge dargelegt, dass den Belangen des teilweise tangierten landschaftlichen Vorbehaltsgebietes „Waldreiche Teile der Moränenrücken im westlichen Ammer-Loisach-Hügelland“ in der Planung durch Festsetzung von Eingrünungen im Süden und Westen des Änderungsgebietes Rechnung getragen wird, die künftig einen verträglichen Übergang zwischen den gewerblichen Nutzflächen und den angrenzenden Waldflächen sicherstellen. Demzufolge werden die Sicherungs- und Pflegemaßnahmen des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes aus Sicht der Höheren Landesplanungsbehörde durch die Planung auch nicht relevant in ihrer Umsetzung beeinträchtigt.

Abgesehen von den vorgenannten Belangen sind neben den ohnehin gültigen und zu beachtenden allgemeinen gesetzlichen Grundlagen (Baugesetzbuch, Naturschutzgesetze, Immissionsschutzgesetze, Wasserrecht etc.) und den landes- und regionalplanerischen Vorgaben (siehe auch Kapitel 3.1) für den Änderungsbereich nach derzeitigem Kenntnisstand im Fachrecht keine besonderen zu beachtenden Umweltziele festgelegt.

## **5.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen**

### **5.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)**

Siehe hierzu Kapitel 2. „Beschreibung des Änderungsbereichs und der Umgebung“.

#### **5.2.1.1 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Änderungsplanung**

Bei Nichtdurchführung der Änderungsplanung würde der bislang noch nicht gewerblich oder als Wertstoffhof genutzte Teil des Änderungsgebietes weiterhin vorwiegend als nicht verfüllte, ehemalige Kiesgrube verbleiben. Über deren bestehende Zufahrt wäre auch weiterhin die Erschließung der angrenzenden Waldflächen gesichert. Die teilweise überplanten Forstflächen würden ebenfalls keine Veränderung erfahren, so dass diese in ihrer jetzigen Form und Ausprägung (vorwiegend Laubgehölze) auch weiterhin fortbestehen würden. Eine Entwicklung von neuen gewerblichen Nutzungs- und Gebäudestrukturen wäre im südlichen / südwestlichen Teil des Änderungsgebietes infolge dessen Lage im baulichen Außenbereich nach § 35 BauGB momentan planungsrechtlich nicht möglich. Eine Neuordnung der Erschließungssituation der vorwiegend

privat genutzten Waldflächen wäre ebenfalls nicht zu erwarten.

In der zwischenzeitlich durchgeführten hydrogeologischen Untersuchung wurde festgestellt, dass der ursprünglich genehmigungsfreie Kiesabbau stellenweise bis in den sogenannten „Nassbereich“ eingedrungen ist, so dass bei Eintritt eines Grundwasserhöchststandes (HHW) nur noch ein sehr geringer Grundwasserflurabstand gegeben ist, bzw. das Grundwasser teilweise sogar im Sohlbereich ansteht (Grundwasserschwankungsbereich, siehe auch Kapitel 2.6). Infolge der in unmittelbarer Nachbarschaft der Kiesgrube bereits seit Jahrzehnten bestehenden unterschiedlichsten gewerblichen Nutzungen sowie einer bekannten, unmittelbar benachbarten Altlastenverdachtsfläche (u. a. Bereich Wertstoffhof) besteht im Bereich der offenen Grube damit ein nicht unerhebliches Risiko eines unkontrollierten Eintrages von Stoffen in den Schwankungsbereich des Grundwassers. Selbst bei Nichtdurchführung der Änderungsplanung könnte demnach eine Forderung zur Verfüllung der noch offenen Kiesgrube von Seiten der maßgebenden Fachbehörden erfolgen, um künftig einen angemessenen Schutz des Grundwassers gewährleisten zu können.

#### 5.2.1.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Änderungsplanung

Bei Durchführung der Änderungsplanung kann der bislang noch nicht wiederverfüllte Bereich der ehemaligen Kiesgrube wiederverfüllt und anschließend für eine bauliche Entwicklung neuer gewerblicher Bau- / Nutzflächen sowie teilweise auch neuer öffentlicher Erschließungsstrukturen (Stichstraße) herangezogen werden. Im südwestlichen / westlichen Teil des Änderungsgebietes können forstwirtschaftlich genutzte Flächen gerodet und ebenfalls zu gewerblichen Nutzflächen entwickelt werden. Der südöstliche Teil der bislang noch nicht verfüllten Kiesgrube kann bei Durchführung der Änderungsplanung als natur- und artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche (Kleingewässer, Totholzhäufen etc.) ausgebildet werden. Zudem können neue Gehölz- / Grünstrukturen (Saumbereiche) am Übergang zwischen den fortbestehenden Forstflächen außerhalb des Änderungsgebietes und den neuen Gewerbeflächen geschaffen werden und es kann die Erschließungssituation der verbleibenden privaten Forstgrundstücke künftig klar geregelt werden.

Nachfolgend werden mögliche Umweltauswirkungen der geplanten gewerblichen Entwicklung (Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO) im Vergleich zu einer Beibehaltung des Status quo (offene Kiesgrube, Forstflächen etc.) auf die einzelnen Schutzgüter dargelegt. Diese Beurteilung erfolgt verbal argumentativ, wobei zwischen einer geringen, mittleren und hohen Erheblichkeit unterschieden wird. Die bereits über geltendes Planungsrecht (siehe Kapitel 3.3) gesicherten gewerblichen Nutzflächen im Norden (einschließlich Wertstoffhof) und teilweise Südosten des Änderungsgebietes werden hierbei nicht näher betrachtet, da sich für diese mit der aktuellen Änderungsplanung keine wesentlichen Veränderungen ergeben.

#### 5.2.1.2.1 Schutzgut Mensch / Bevölkerung

Beurteilungsgegenstand für das Schutzgut Mensch sind die Wohn- und Wohnumfeldfunktion, die Erholungs-/Freizeitfunktion sowie die Versorgungsfunktion eines Gebiets. Den für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehenen Flächen kommt bislang keinerlei Wohnfunktion und nur sehr bedingt eine Erholungs-/Freizeitfunktion zu, zumal diese Flächen für die Allgemeinheit im Status quo weitestgehend unzugänglich sind (noch nicht wiederverfüllte Kiesgrube bzw. Forstflächen). Ausschließlich zu Wohnzwecken genutzte Areale liegen südlich der Weißenhornstraße etwa 120 m nördlich des Änderungsgebietes. Für die Naherholung nutzbare Forstwege liegen allesamt westlich des Änderungsgebietes und werden von der Änderungsplanung nicht tangiert.

Vorbelastungen durch Lärmeinwirkungen bestehen für das Schutzgut Mensch im Wesentlichen durch die gewerblichen Emissionen (Lärm, Staub etc.) der bereits bestehenden bzw. umliegenden gewerblichen Bestandsstrukturen. Diese unterscheiden sich jedoch nicht wesentlich von den im Änderungsgebiet geplanten gewerblichen Nutzungen, so dass eine grundsätzliche Eignung des überplanten Areals für eine Weiterentwicklung der gewerblichen Nutzung gegeben ist. Die Emissionen der nordöstlich / östlich liegenden Sportanlage Türkenfeld sind innerhalb des Änderungsgebietes hinzunehmen, zumal im Status quo bereits gewerbliche Nutzflächen in deutlich geringerer Distanz zur Sportanlage vorhanden sind.

Mit der Änderungsplanung ist kein unmittelbarer Verlust von Wohnbauflächen verbunden, sie entfaltet auch keine Trennwirkung bezüglich der Wohnfunktion von benachbarten Siedlungsbereichen. Es werden auch keine für die Erholungsnutzung der Bevölkerung besonders wertvollen Flächen beeinträchtigt oder in Mitleidenschaft gezogen. Benachbarte Naherholungsfunktionen werden durch die Änderungsplanung ebenfalls nicht tangiert.

Die Durchführung der Änderungsplanung bedingt neue verkehrs- und nutzungsbedingte Lärmimmissionen und sonstige Emissionen (Schadstoffauswirkungen, visuelle Reize etc.). Im Hinblick auf die ausschließlich gewerblich geprägte Nachbarschaft ohne wesentlichen Schutzzweck sowie die benachbart liegende Sportanlage sind hieraus keine unverhältnismäßigen Auswirkungen auf das Umfeld des Änderungsgebietes zu erwarten. Nachdem in unmittelbarer Nachbarschaft keine besonders schutzbedürftigen Nutzungen vorhanden sind, sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine wesentlich nachteiligen Auswirkungen für das Schutzgut Mensch durch diese Emissionen zu erwarten.

Mit der bei Durchführung der Änderungsplanung erfolgenden Wiederverfüllung der bislang noch offenen Kiesgrube kann eine offensichtliche Gefahrenquelle für das Schutzgut Mensch (Absturzgefahr im Bereich steil abfallender Böschungswände etc.) dauerhaft beseitigt werden.

*Bei Durchführung der Änderungsplanung sind für das Schutzgut Mensch / Bevölkerung infolge des bereits ähnlich strukturierten und genutzten Umfeldes nur Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.*

Bei Nichtdurchführung der Änderungsplanung wäre aufgrund des geltenden Planungsrechts auch künftig im nördlichen Änderungsbereich weiterhin eine gewerbliche Nutzung möglich. Die bislang noch nicht wiederverfüllten Bereiche der ehemaligen Kiesgrube wären für die Allgemeinheit auch künftig weiterhin unzugänglich. Die Forstflächen im westlichen und südlichen Änderungsbereich würden in ihrer jetzigen Ausprägung auch weiterhin erhalten bleiben, wobei deren Freizeit- und Erholungswert auch weiterhin nur sehr gering wäre.

#### 5.2.1.2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Der nördliche und südöstliche Teil des Änderungsgebietes werden aktuell bereits gewerblich genutzt und weisen daher bereits eine hohe Versiegelung (großflächige Gebäudestrukturen, private Verkehrs- / Hofflächen etc.) auf. Hier wurden in jüngerer Vergangenheit nur einige Laubbäume jüngeren Alters realisiert. Zudem finden sich siedlungstypische Ziergehölze. Die vorwiegend im Süden des Änderungsbereichs liegenden Flächen einer bislang noch nicht wiederverfüllten, ehemaligen Kiesgrube stellen sich hauptsächlich als offene Kiesflächen ohne wesentliche Gehölzstrukturen dar. Lediglich die Böschungsbereiche sind mit Gehölzen unterschiedlichster Altersstruktur / Ausprägung bestockt und weisen teilweise einen dichten Unterwuchs aus Sträuchern und Gräsern auf. In den teilweise stark verdichteten Sohlbereichen der ehemaligen Kiesgrube stellen sich Niederschlagswasserabhängig temporärere Gewässerflächen (Kleingewässer, Stillgewässer etc.) ein, die als Habitatstrukturen genutzt werden. Im westlichen und südwestlichen Änderungsbereich sind teilweise dichte Gehölzstrukturen anzutreffen, die Bestandteil eines großflächigen Forstbestandes zwischen den beiden Gemeinden Türkenfeld und Geltendorf sind. Diese weisen einen hohen Laubwaldanteil auf.

Sämtliche im Änderungsbereich vorhandenen Strukturen wurden im Rahmen der parallel durchzuführenden Bebauungsplanänderung vom Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz Dr. Andreas Schuler, Neu-Ulm kartiert und in ihrem Zustand bewertet. Für den von der geplanten gewerblichen Entwicklung betroffenen Forstbestand werden in Abstimmung mit dem Forstrevier Türkenfeld und der Unteren Naturschutzbehörde adäquate Ersatzaufforstungen auf Flächen in der Gemeinde Türkenfeld und der Nachbargemeinde Eching am Ammersee im Rahmen der parallel laufenden Bebauungsplanänderung gesichert, mit denen auch der erforderliche naturschutzrechtliche Kompensationsbedarf erbracht werden kann (siehe auch Kapitel 5.2.1.6.1).

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob gegebenenfalls artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG der Realisierung der Planung entgegenstehen. Beurteilungsgegenstand sind hierbei die auf europäischer Ebene geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie Arten mit strengem Schutz ausschließlich nach nationalem Recht.

Zur Erfassung des Bestandes und Beurteilung möglicher artenschutzrechtlicher Betroffenheiten wurde vom Büro für Landschaftsplanung und

Artenschutz Dr. Andreas Schuler, Neu-Ulm, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Fürstfeldbruck in der parallel laufenden Bebauungsplanänderung bereits eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt („Naturschutzfachliche Angaben zur artenschutzrechtlichen Prüfung bezüglich der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für den B-Plan: Erweiterung Gewerbegebiet Süd“ vom 04.04.2025, redaktionell überarbeitet 01.12.2025). Die Ergebnisse dieser Untersuchung / Prüfung werden im Umweltbericht zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd“ entsprechend dargelegt und erörtert.

Bei Durchführung der Änderungsplanung ist infolge der erforderlichen Rodung sämtlicher auf den gewerblich zu entwickelnden Flächen vorhandenen Gehölze und einer deutlichen Zunahme des Versiegelungsgrades auf den bislang größtenteils noch vorhandenen ehemaligen Kiesabbauflächen von grundsätzlich nachteiligen Auswirkungen im Hinblick auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt auszugehen. Es gehen auch unterschiedlich ausgeprägte Habitatstrukturen (offene Kiesflächen, temporäre Kleingewässer, Gehölze etc.) mit der geplanten gewerblichen Entwicklung der überplanten Flächen dauerhaft verloren.

Die mit der Durchführung der Änderungsplanung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die damit verbundenen artenschutzrechtlichen Betroffenheiten werden im Rahmen der parallel im Verfahren befindlichen 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd“ durch eine naturschutzfachliche Aufwertung von Teilflächen im Änderungsgebiet selbst (südöstlicher Teil) sowie weiterer externer Flächen in der Gemeinde Türkenfeld bzw. der Nachbargemeinde Eching am Ammersee angemessen kompensiert. Damit bei Durchführung der Änderungsplanung auch die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht erfüllt sind und keine Befreiung nach § 67 BNatSchG erforderlich ist, werden im Rahmen der parallel laufenden Bebauungsplanänderung auf Grundlage der Ergebnisse der bereits erfolgten artenschutzrechtlichen Prüfung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auch konkrete Vorgaben zu artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Rodungszeiträume, Absammeln/Umsiedeln Amphibien, Erhalt Fledermaus-Quartiere etc.) sowie vorgezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen („CEF-Maßnahmen“, Anlage von Ersatzlebensräumen für Gelbbauchunke und Kammmolch) verbindlich gesichert.

*Mit einer deutlichen Erhöhung des Versiegelungsgrades durch großflächige Gebäudestrukturen, Verkehrs-, Lager- und Stellplatzflächen etc. ergeben sich bei Durchführung der Änderungsplanung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt Umweltauswirkungen hoher Erheblichkeit.*

Bei Nichtdurchführung der Änderungsplanung wäre für den Großteil der für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehenen Flächen von einem Fortbestand der ehemaligen Kiesgrube (offene Kiesflächen, Stillgewässer etc.) auszugehen. Die im Umfeld dieser vorhandenen Gehölzstrukturen blieben auch weiterhin erhalten. Eine gewerbliche Entwicklung wäre auf Grundlage des

geltenden Planungsrechts (siehe Kapitel 3.3) auch weiterhin nur im nördlichen und südöstlichen Änderungsbereich möglich. Auf den sonstigen Flächen wären keinerlei Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten. Im Falle einer Auflage zur kompletten Wiederverfüllung der noch offenen Grube für einen adäquaten Schutz des Grundwassers, wären für die noch offenen Kiesböden und temporären Stillgewässer der ehemaligen Kiesgrube ähnliche Auswirkungen, wie bei Durchführung der Änderungsplanung zu erwarten.

#### 5.2.1.2.3 Schutzgut Fläche

Mit Ausnahme des nördlichen und südöstlichen Änderungsbereichs liegt insbesondere der gesamte südliche / südwestliche Teil des Änderungsgebietes nach geltendem Planungsrecht (siehe Kapitel 3.3) im baulichen Außenbereich nach § 35 BauGB, so dass eine gewerbliche Entwicklung dieser Flächen bislang nicht möglich ist. Eine bauliche Nutzung wäre hier derzeit lediglich für ein privilegiertes Vorhaben (z. B. land- oder forstwirtschaftliches Gebäude etc.) grundsätzlich denkbar, wobei der aktuelle Zustand (offene, ehemalige Kiesgrube, Forstflächen etc.) auch keine derartige Bebauung zulässt.

Die für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehenen Flächen grenzen im Osten und Norden unmittelbar an bereits seit mehreren Jahren existierende gewerbliche Nutzflächen (Gewerbegebiete „Süd“ und „An der Kälberweide I + II“) an. Im Süden und Westen folgen großflächig strukturierte Forstflächen. Bei den gewerblich zu entwickelnden Flächen handelt es sich vor allem um eine in der weitesten Vergangenheit genehmigungsfrei angelegte Kiesabbaufläche, die bislang nur teilweise wiederverfüllt wurde und weitestgehend noch als offene Kiesgrube existiert. In weiten Teilen dieser Kiesgrube werden die geltenden Unfallverhütungsvorschriften aktuell nicht eingehalten (fehlende Absturzsicherung, zu steile Böschungsbereiche etc.), so dass bereits provisorische Maßnahmen zu deren Sicherung ergriffen werden mussten (Einzäunung mit Bauzaun, provisorische Wallschüttung etc.). Damit diese Flächen dauerhaft den geltenden Unfallvorschriften entsprechen, müssten im südlichen Teil des Änderungsgebietes auch ohne die aktuelle Planung entsprechende Maßnahmen (bauliche Umgestaltung, Verfüllung, Einfriedung etc.) umgesetzt werden.

Mangels entsprechender Flächenpotenziale für eine gewerbliche Entwicklung im Innenbereich bzw. an anderer Stelle des Gemeindegebietes (siehe Kapitel 3.1) räumt die Gemeinde Türkenfeld einer gewerblichen Arrondierung und damit Sicherung von dringend erforderlichen gewerblichen Nutzflächen auf den unmittelbar an das Gewerbegebiet Süd anschließenden Flächen einer ehemaligen Kiesgrube einen höheren Stellenwert ein, als den forstwirtschaftlichen sowie natur- und artenschutzrechtlichen Belangen dieser Flächen.

Bei Durchführung der Änderungsplanung gehen forstwirtschaftliche Nutzflächen und ehemalige Kiesabbauflächen zu Lasten neuer gewerblicher Nutzflächen dauerhaft verloren. Bei der geplanten gewerblichen Nutzung sind aber zumindest teilweise auch Synergieeffekte mit unmittelbar benachbarten

gewerblichen und sonstigen (Sportanlage Türkenfeld) Nutzungen möglich und es können vorhandene Verkehrsflächen sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Kanal, Versorgungsleitungen etc.) teilweise mitgenutzt werden.

*Mit einem dauerhaften Verlust von offenen Kiesflächen und forstwirtschaftlich genutzten Waldflächen ergeben sich bei Durchführung der Änderungsplanung für das Schutzgut Fläche Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.*

Bei Nichtdurchführung der Änderungsplanung würde keine gewerbliche Entwicklung auf den bislang noch dem baulichen Außenbereich nach § 35 BauGB zugehörigen Flächen im Süden des Änderungsbereichs erfolgen können. Es würde sich weder ein Verlust von bislang forstwirtschaftlich genutzten Waldflächen noch eine Zunahme der Versiegelung auf den Flächen im Süden und Südwesten des Änderungsgebietes einstellen. Das Schutzgut Fläche könnte hier auch künftig weitestgehend in seiner jetzigen Funktion erhalten werden. Eventuell müsste auch ohne Durchführung der Änderungsplanung eine komplette Verfüllung der bislang noch offenen Kiesgrube erfolgen, um perspektivisch mögliche Gefahren für das Grundwasser vermeiden zu können.

#### 5.2.1.2.4 Schutzgut Boden

Der Änderungsbereich ist der Naturräumlichen Einheit des Ammer-Loisach-Hügellandes zugehörig, einer in der letzten Eiszeit im Zusammenhang mit dem Abschmelzen von Gletschern geschaffenen Jungmoränenlandschaft. Als natürlich anstehende Sedimente sind hier vorwiegend hochwürmeiszeitliche Schmelzwasserschotter über Geschiebelehmen und Moränenablagerungen anzutreffen. Nahezu der gesamte Änderungsbereich wurde bereits vor Jahrzehnten (vor einer gesetzlichen Forderung nach einer förmlichen Abbaugenehmigung) für einen genehmigungsfreien Kiesabbau herangezogen, so dass hier kein natürlicher Untergrundaufbau mehr vorhanden ist. Während der nördliche Teil des Änderungsgebietes seit etwa 1950 wieder verfüllt wurde und zwischenzeitlich auch bereits seit Jahren großflächig gewerblich genutzt wird, stellt sich der südliche / südwestliche Änderungsbereich vorwiegend noch als offene Kiesgrube dar (offene Kiesflächen, Böschungsbereiche). Infolge einer Verfüllung mit Hausmüll, pflanzlichen Abfällen, Sperrmüll etc. wird insbesondere das zentral im Änderungsbereich liegende Areal des Wertstoffhofes im Altlastenkataster des Landkreises Fürstentumbrunn geführt (Kurzbezeichnung FFB-23.02, Katasternummer 17900259). Zudem sind auch die Grundstücke Flur Nrn. 276 und 276/1 im Altlastenkataster (Kurzbezeichnung FFB-23.01, Katasternummer 17900258) erfasst. Für den südlichen / südwestlichen, für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehenen Teil des Änderungsgebietes wurde, u. a. auch im Hinblick auf die geplante Wiederverfüllung der ehemaligen Kiesgrube, in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt München durch die Geotechnik Augsburg Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG eine hydrogeologische Untersuchung (Hydrogeologische Stellungnahme vom 05.11.2025) durchgeführt. Im Ergebnis der durchgeführten Bohrungen, wurden im Bereich des Änderungsgebietes Geschiebemergel bzw. bindige Moränenablagerungen.

(Grundmoräne) unter hochwürmeiszeitlichen Schmelzwasserschottern in Tiefen ab etwa 10,7 m bis 15,2 m unter Geländeoberkante angetroffen. Bis in größere Tiefen folgen unter den Quartärsedimenten dann Böden der jungtertiären Oberen Süßwassermolasse, welche durch Wechsellagerungen von Sanden, Schluffen, Tonen und Mergeln gekennzeichnet sind. Bei den durchgeführten Erkundungsbohrungen haben sich keine Erkenntnisse zu Auffüllungen im Bereich des südlichen Änderungsgebietes ergeben.

Die Ergebnisse der hydrogeologischen Untersuchung fungieren auch als Grundlage für eine fachliche Einschätzung zu möglichen Auswirkungen der geplanten Wiederverfüllung der noch offenen Kiesgrubenbereiche auf das Grundwasser und den Untergrund. Eine Einstufung der überplanten Flächen in die Standortkategorie nach dem „Leitfaden zur Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen“ (Verfüll-Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 15.07.2021) konnte entsprechend den Vorgaben des Wasserwirtschaftsamtes München für die geplante Wiederverfüllung aber entfallen. Die fachliche Beurteilung der seitens der Gemeinde geplanten Wiederverfüllung erfolgt ausschließlich nach den Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), die ohnehin keine Standortaufwertung vorsieht.

Nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BBodSchV ist bei einer Verfüllung einer Abgrabung oder eines Tagebaus und beim Massenausgleich im Rahmen einer Baumaßnahme eine schädliche Bodenveränderung immer dann nicht zu besorgen, wenn zwischen Gruben- / Abbausohle und dem höchsten Grundwasserspiegel (HHW) ein Abstand von mindestens 1,50 m eingehalten werden kann. Im Ergebnis der hydrogeologischen Untersuchung hat sich aber gezeigt, dass dieser Abstand in den Sohlbereichen der ehemaligen Kiesabbaufäche aber teilweise nicht eingehalten ist. Die Verfüllung der Grube darf demzufolge nur unter Beachtung von entsprechenden Auflagen zu den zu verwendenden Verfüllmaterialien erfolgen (§ 8 Abs. 3 BBodSchV), die im Rahmen des konkreten Antrages zur Verfüllung der Grube verbindlich zu definieren sind (z. B. ausschließlich BM0-Materialien gemäß Ersatzbaustoffverordnung bis mindestens 1,50 m über HHW). Mit diesen Vorgaben zur Verfüllung der aktuell noch offenen Kiesabbaufäche kann sichergestellt werden, dass die Verfüllung ausschließlich mit geeigneten, umweltunschädlichen Materialien stattfindet und damit künftig eine Gefährdung hinsichtlich des relevanten Wirkungspfadens Boden-Mensch ausgeschlossen werden kann.

Bei Durchführung der Änderungsplanung werden die bislang noch als offene Kiesgrube vorliegenden bzw. forstwirtschaftlich genutzten Waldflächen durch gewerbliche Gebäudestrukturen sowie zugehörige Verkehrs-, Lager- und Stellplatzflächen überbaut (großflächige Flächenversiegelungen, dauerhafter Verlust der Bodenfunktionen). In den bislang noch offenen Bereichen der ehemaligen Kiesgrube muss zunächst eine Verfüllung dieser Bereiche entsprechend den Vorgaben des seitens der Gemeinde zu dem parallel laufenden Bebauungsplanänderungsverfahren beantragten Abbau-/Verfüllantrages mit geeigneten, umweltunschädlichen Verfüllmaterialien und eine Angleichung

dieser Flächen an das natürliche Geländeniveau erfolgen.

*Mit einer deutlichen Erhöhung des Versiegelungsgrades durch großflächige Gebäudestrukturen, Verkehrs-, Lager- und Stellplatzflächen etc. ergeben sich für das Schutzgut Boden bei Umsetzung der Änderungsplanung Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.*

Bei Nichtdurchführung der Änderungsplanung würden die offenen Kiesflächen im südlichen / südwestlichen Änderungsbereich auch weiterhin weitestgehend erhalten bleiben. Auch für die teilweise betroffenen Forstflächen würde sich keine Veränderung zum Status quo ergeben. Infolge des latenten Risikos für das Grundwasser, wäre eventuell aber auch ohne Durchführung der Änderungsplanung eine Wiederverfüllung der ehemaligen Kiesgrube mit hierfür geeigneten, umweltunschädlichen Materialien aus Gründen des Grundwasserschutzes durchzuführen.

#### 5.2.1.2.5 Schutzgut Wasser

Nach den Ergebnissen der hydrogeologischen Erkundung (u. a. Stichtagsmessungen am 23.07.2025 und 27.08.2025) liegen die Grundwasserstände im Änderungsgebiet zwischen etwa 595,2 m ü. NHN (südöstlicher Teil) und etwa 597,2 m ü. NHN (westlicher Teil). Es kann von einer Grundwasserfließrichtung von Westen nach Osten ausgegangen werden. Der maßgebliche Grundwasserhöchststand (HHW) im Änderungsgebiet wird vom Fachgutachter bei etwa 597,7 m ü. NHN (südwestlicher Teil der ehemaligen Kiesgrube) abgeschätzt. Bei der vorhandenen Höhenlage der bestehenden Kiesgrubensohle (siehe Kapitel 2.5) liegen im Status quo für die bei der Stichtagsmessung am 27.08.2025 (höhere GW-Stände) erfassten Grundwassergleichen teilweise nur Grundwasserflurabstände von etwa 0,3 m bis 1,6 m vor. Bei Eintritt des maßgebenden Grundwasserhöchststandes (HHW) wäre nur noch ein sehr geringer Flurabstand gegeben, bzw. das Grundwasser würde teilweise sogar im Sohlbereich anstehen (Grundwasserschwankungsbereich). Die nach den geltenden gesetzlichen Vorgaben (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung, BBodSchV) geforderte Mindestüberdeckung des Grundwassers von 1,5 m kann damit in weiten Teilen der ehemaligen Kiesabbaufäche im Status quo nicht eingehalten werden. Es besteht für die noch offene Kiesgrube daher eine latente Gefahr möglicher unkontrollierter Einträge von Stoffen in den Schwankungsbereich des Grundwassers.

Mit Ausnahme von temporären Still- / Kleingewässern im Sohlbereich der offenen Kiesgrube, befinden sich im Änderungsbereich und dessen unmittelbarem Umfeld keine Oberflächengewässer. Der gesamte Änderungsbereich liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten (HQ<sub>100</sub>) und wird auch bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ<sub>extrem</sub>) nicht tangiert. Das nächste festgesetzte Überschwemmungsgebiet liegt im tieferliegenden Ampertal, etwa 3,5 km östlich zum Änderungsgebiet. Bei Starkregen- oder ähnlichen Extremereignissen kann es im Sohlbereich der ehemaligen Kiesgrube zu temporären Überflutungen kommen, wobei hierdurch keine

nachteiligen Auswirkungen oder potenzielle Gefahren auf Dritte zu erwarten sind. Der Änderungsbereich befindet sich auch in keinem bestehenden oder geplanten Trinkwasserschutzgebiet und in keinem Vorranggebiet Wasserversorgung. Auch sind keine privaten Trinkwasserversorgungen sowie Grundwassernutzungen im obersten Grundwasserstockwerk bekannt.

Infolge des bekannten Altlastenverdachts im Änderungsbereich (u. a. Bereich Wertstoffhof) wurden im Rahmen der hydrogeologischen Erkundung auch hydrochemische Analysen zur Bewertung möglicher Grundwasserbelastungen durchgeführt. Die hierbei an den Grundwasserproben durchgeführte Kontrollanalytik ergab nur unsignifikante Stoffkonzentrationen oder Werte unter den Bestimmungsgrenzen. Hinweise auf konkrete Stoffbelastungen ergaben sich nicht, zumal die erfassten Werte zumeist deutlich unter den Stufe-1-Werten des LfU-Merkblatts 3.8/1 lagen. Auffällig waren lediglich erhöhte LHKW-Werte in der Probe aus dem Anstrompegel der Grundwassermessstelle im westlichen Teil des Änderungsgebietes, die jedoch unter dem Stufe-1-Wert lagen.

Bei Durchführung der Änderungsplanung ergibt sich eine deutliche Erhöhung des Versiegelungsgrades der neu überplanten Flächen, womit Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser verbunden sind. Die Zunahme der Versiegelung infolge der Ansiedlung neuer gewerblicher Nutzflächen bedingt eine Minimierung der Grundwasserneubildungsrate im Änderungsbereich. Mit den im Rahmen der parallel laufenden Bebauungsplanänderung getroffenen Vorgabe das im Änderungsbereich anfallende Niederschlagswasser wieder vor Ort auf den privaten Grundstücksflächen zur Versickerung zu bringen (u. a. über Mulden), können Beeinträchtigungen der lokalen Grundwasserneubildungsrate minimiert und auch künftig ein weitestmöglich funktionierender Wasserkreislauf gesichert werden.

Mit der bei Durchführung der Änderungsplanung erfolgenden Wiederverfüllung der ehemaligen Kiesabbaufäche mit basierend auf den Ergebnissen der hydrogeologischen Untersuchung konkret definierten, geeigneten, umweltunschädlichen Verfüllmaterialien (z. B. BM0-Materialien gemäß Ersatzbaustoffverordnung im Bereich bis 1,50 m über HHW), kann der Grundwasserschutz im Bereich der aktuell noch offenen Kiesgrube künftig nachhaltig verbessert und die Gefahr unkontrollierter Stoffeinträge in das Grundwasser deutlich minimiert werden (höhere grundwasserschützende Schicht, Pufferfunktion). Mit der vorgesehenen kontrollierten Verfüllung ist künftig eine Gefährdung hinsichtlich des relevanten Wirkungspfades Boden-Wasser im Bereich der dann wiederverfüllten Kiesgrube sehr unwahrscheinlich, auch wenn mit der künftigen gewerblichen Nutzung die Wahrscheinlichkeit von Einträgen in den Untergrund eher zunimmt.

*Infolge der Erhöhung des Versiegelungsgrades durch eine gewerbliche Überbauung ergeben sich für das Schutzgut Wasser bei Umsetzung der Änderungsplanung Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.*

Bei Nichtdurchführung der Änderungsplanung würden die offenen Kiesflächen im südlichen / südwestlichen Änderungsbereich und das hier bestehende Risiko für einen unkontrollierten Eintrag von Stoffen in den Grundwasserschwankungsbereich auch weiterhin weitestgehend erhalten bleiben. Auch für die teilweise betroffenen Forstflächen würde sich keine Veränderung zum Status quo ergeben. Von einer Zunahme des Versiegelungsgrades auf den bislang noch nicht gewerblich genutzten Flächen im Änderungsgebiet wäre nicht auszugehen, so dass auch der natürliche Wasserkreislauf keine merkliche Veränderung erfahren würde.

#### 5.2.1.2.6 Schutzgut Luft / Klima

Eine gesonderte Erhebung der klimatischen Verhältnisse wurde für das Änderungsgebiet nicht vorgenommen. Grundsätzlich leisten Freiflächen wie die offenen Kiesflächen und Forstflächen im südwestlichen Änderungsbereich einen Beitrag zur Kaltluftentstehung und zum Luftaustausch innerhalb des Siedlungsgebietes. Vor allem von den großflächigen Forstflächen in unmittelbarer südlicher und westlicher Nachbarschaft geht ein Kaltluftvolumenstrom in Richtung des Siedlungsgebietes von Türkenfeld aus. Andererseits grenzen an die künftig gewerblich zu entwickelnden Flächen im Norden und Osten bereits großflächig versiegelte Gewerbe- und Verkehrsflächen seit Jahren existierender Gewerbegebiete an, die infolge der Versiegelungen bereits durch größere Aufheizeffekte gekennzeichnet sind.

Lufthygienische Vorbelastungen sind im Umfeld des Änderungsgebietes durch die gewerblichen Betriebe und den Verkehr auf den umliegenden Verkehrswegen möglich, wobei nach derzeitigem Kenntnisstand davon auszugehen ist, dass die geltenden Grenzwerte im Änderungsbereich eingehalten sind.

Bei Durchführung der Änderungsplanung wird sich die nächtliche Abkühlung im Änderungsbereich durch die geplante Überbauung mit großmaßstäblichen Gebäudestrukturen sowie Verkehrs-, Lager- und Stellplatzflächen künftig etwas reduzieren. Es können sich kleinklimatische Aufheizeffekte einstellen. Wegen des Umfangs und der Lage der geplanten maßvollen gewerblichen Entwicklung, umgeben von großräumig zusammenhängenden Forstflächen und bereits bestehenden gewerblichen Nutzflächen und Verkehrsflächen, wird dieser Effekt im Änderungsgebiet nur von relativ geringer Bedeutung sein.

Denkbare Auswirkungen der Änderungsplanung sind durch Schadstoffauswirkungen aus dem Betrieb der geplanten gewerblichen Einrichtungen sowie durch den damit verbundenen Kraftfahrzeugverkehr möglich, wobei diese keine signifikanten Auswirkungen auf die bereits im südlichen Teil des Siedlungsgebietes Türkenfeld vorherrschende Luftschadstoffsituation haben werden. Die Zusatzbelastung durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen wird nur gering im Vergleich zum ohnehin bestehenden Verkehrsaufkommen sein.

*Infolge eines maßvollen Eingriffes in offene Kiesflächen (ehemalige Kiesgrube) bzw. forstwirtschaftlich genutzte Flächen ergeben sich für das*

*Schutzgut Luft / Klima bei Umsetzung der Änderungsplanung Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit.*

Bei Nichtdurchführung der Änderungsplanung würden die überplanten offenen Kiesflächen sowie Forstflächen in ihrer jetzigen Ausprägung auch weiterhin fortbestehen und bewirtschaftet werden. Da keine Überbauung dieser Flächen möglich wäre, wäre auch keine Veränderung der lufthygienischen und klimatischen Situation für den Änderungsbereich zu erwarten.

#### 5.2.1.2.7 Schutzgut Landschaft

Im nördlichen und östlichen Änderungsbereich ist bereits eine starke bauliche Vorprägung (Gewerbe-, Handwerksbetriebe, Wertstoffhof etc.) vorhanden. Im Westen und Süden wird das Bild des Siedlungsrandes der Ortslage Türkenfeld hingegen maßgeblich durch die hier vorhandenen, großflächigen Waldflächen bestimmt, welche die bestehenden gewerblichen Strukturen und Nutzungen im Südwesten von Türkenfeld nach Süden und Westen räumlich fassen und eine optische Abgrenzung zur freien Landschaft hin gewährleisten.

Bei Durchführung der Änderungsplanung entfällt ein rudimentär bewachsener Wald- / Randsaum und es werden bislang noch nicht verfüllte Flächen einer ehemaligen Kiesgrube für eine bauliche Entwicklung (großmaßstäbliche Betriebs- / Hallengebäuden, Verkehrs-, Lager- und Stellplatzflächen etc.) herangezogen. Mit konkreten Vorgaben zur Gestaltung und Höhenentwicklung etc. von neuen Gebäuden etc. sowie konkreten Vorgaben zum Höhenniveau des künftigen, wiederverfüllten Geländes in der parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplanänderung kann eine städtebaulich und für das vorhandene Orts- / Landschaftsbild verträgliche Arrondierung der im Süden / Südwesten der Ortslage Türkenfeld bereits vorhandenen gewerblichen und sonstigen Strukturen sichergestellt werden. Mit der maßvollen baulichen Arrondierung wird auch die Funktion der Forstflächen als regionaler Grünzug (Gliederung Siedlungsräume, Sicherung siedlungsnaher Erholungsbereiche etc.) nicht nachhaltig geschmälert.

*Infolge eines maßvollen Eingriffes in orts- und landschaftsbildprägende Waldflächen sowie offene Kiesflächen (ehemalige Kiesgrube) ergeben sich für das Schutzgut Landschaft bei Umsetzung der Änderungsplanung Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit, zumal auch die Funktionen des regionalen Grünzuges nicht nachhaltig eingeschränkt werden.*

Bei Nichtdurchführung der Änderungsplanung würden die überplanten Waldflächen und offenen Kiesflächen in ihrer jetzigen Ausprägung auch weiterhin fortbestehen und bewirtschaftet werden. Eine bauliche Nutzung der Flächen im südlichen / südwestlichen Änderungsbereich wäre nicht möglich, so dass hier auch keine Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten wäre. Im Falle einer zum Schutz des Grundwassers auch ohne Durchführung der Änderungsplanung möglicherweise erforderlichen Wiederverfüllung der noch offenen Grube wäre eine Veränderung des Ortsbildes im Bereich des Änderungsgebietes zu erwarten (Verlust bislang noch offener Kiesabbauflächen).

#### 5.2.1.2.8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Für das Änderungsgebiet bzw. dessen Umfeld sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt. Eine besondere archäologische Relevanz liegt für die überplanten Flächen daher nicht vor.

Als Sachgüter sind vor allem im nördlichen und östlichen Änderungsbereich die in den letzten Jahren / Jahrzehnten umgesetzten gewerblichen Strukturen (Gebäude, Verkehrs-, Lager-, Stellplatzflächen etc.) vorhanden. Auf den für eine bauliche Entwicklung vorgesehenen offenen Flächen der ehemaligen Kiesgrube und den angrenzenden Forstflächen finden sich bislang keine Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen.

Bei Durchführung der Änderungsplanung ist ein Auftreten von archäologischen Funden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht sehr realistisch. Zumal es sich vorwiegend um Flächen einer ehemaligen Kiesgrube handelt, die vor einer gewerblichen Nutzung zunächst wiederverfüllt werden müssen. Auch für sonstige Sachgüter ist bei Umsetzung der Änderungsplanung keine besondere Betroffenheit zu erwarten.

*Bei Durchführung der Änderungsplanung sind für das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter nach derzeitigem Kenntnisstand keine besonderen Umweltauswirkungen zu erwarten.*

Bei Nichtdurchführung der Änderungsplanung würden sich keine neuen Eingriffe in den Untergrund ergeben. Der bestehende Weg im Südosten des Änderungsbereichs würde in der jetzigen Form auch weiterhin erhalten bleiben.

#### 5.2.1.3 Beschreibung und Bewertung der möglichen erheblichen bau- und betriebsbedingten Auswirkungen

Nachdem die Änderung des Flächennutzungsplanes als vorbereitender Bauleitplan grundsätzlich nicht auf Vollzug ausgelegt ist, hat diese auch keine bau- oder betriebsbedingten Auswirkungen zur Folge. Diese nach Anlage 1 zum aktuellen BauGB zu betrachtenden Umweltauswirkungen werden in der parallel im Verfahren befindlichen, auf Vollzug ausgelegten 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd“ dargelegt und bewertet.

#### 5.2.1.4 Kumulative Auswirkungen

##### 5.2.1.4.1 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Die nach derzeitigem Stand relevanten Umweltauswirkungen der Änderungsplanung wurden in den vorangehenden Kapiteln schutzgutbezogen analysiert und dargestellt. Unter bestimmten Bedingungen kann es zu Summationswirkungen kommen, so dass insgesamt eine höhere Gesamtbeeinträchtigung anzunehmen ist als bei der jeweiligen Einzelbetrachtung. Auch unter Berücksichtigung der Summenwirkung (Wechselwirkung) aller beschriebenen Beeinträchtigungsfaktoren werden unter Berücksichtigung der Nutzungs- und Schutzkriterien nach derzeitigem Kenntnisstand aber keine erheblich nachteiligeren Umweltauswirkungen prognostiziert, die über die vorgenannten Wirkungen hinausgehen.

#### 5.2.1.4.2 Kumulationswirkung mit benachbarten Vorhaben und Plänen

Neben den Wechselwirkungen der planungsbedingten Umweltauswirkungen können auch benachbarte Vorhaben oder Planungen im Zusammenwirken mit der vorliegenden Änderungsplanung durch kumulative Wirkungen zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen. Maßgeblich ist hier ein gemeinsamer Einwirkungsbereich.

Im Änderungsbereich und dessen maßgebendem Umfeld sind keine anderweitigen Planungen oder Projekte bekannt, die im Zusammenwirken mit der vorliegenden Änderungsplanung zu einer Summation von Umweltbeeinträchtigungen führen könnten.

#### 5.2.1.5 Beschreibung der erheblichen, nachteiligen Auswirkungen, die bei schweren Unfällen oder Katastrophen zu erwarten sind

Nachdem die Änderung des Flächennutzungsplanes als vorbereitender Bauleitplan grundsätzlich nicht auf Vollzug ausgelegt ist, werden durch sie auch keine Katastrophen oder schwere Unfälle unmittelbar bedingt. Es besteht somit keine Betroffenheit.

Zudem gibt es in der näheren Umgebung auch keine Nutzungen oder Betriebe, die nach § 50 BImSchG und der 12. BImSchV als sogenannte Störfallbetriebe einzuordnen sind. Besondere Risiken durch schwere Unfälle oder Katastrophen eines Störfallbetriebes sind demzufolge nicht zu erwarten.

#### 5.2.1.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

In der folgenden Tabelle werden Maßnahmen aufgeführt, die im Zusammenhang mit der vorliegenden Änderungsplanung und deren Umsetzung im Rahmen der parallel im Verfahren befindlichen 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd“ sowie dessen Vollzug für die einzelnen Schutzgüter vorgenommen werden:

<b>Schutzgut</b>	<b>Maßnahme</b>
Mensch / Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Langfristige Sicherung gewerblicher Nutzflächen und damit auch von Arbeitsplätzen am Standort Türkenfeld;</li> <li>- Behebung von offensichtlichen Sicherheitsrisiken für Leib und Leben (Absturzgefahr etc.) durch Wiederverfüllung bislang offener Kiesgrube;</li> <li>- Einhaltung geltender Vorgaben und Sicherheitsbestimmungen zum Arbeitsschutz etc. bei Wiederverfüllung ehemaliger Kiesgrube sowie beim Bau und Betrieb der einzelnen Gewerbebetriebe.</li> </ul>
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dachbegrünung auf einem Teil der neuen Gebäude;</li> <li>- Schaffung neuer Grün-/Gehölzpuffer gegenüber Forstflächen, die auch teilweise wasserwirtschaftliche Funktionen (Versickerung etc.) übernehmen können.</li> <li>- Gehölzpflanzungen auf privaten Grundstücksflächen und neuen Verkehrsflächen;</li> <li>- Umsetzung vorgezogener artenschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) und artenschutzrechtlicher Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen;</li> <li>- Sicherung und Umsetzung von externen Ersatzaufforstungen sowie naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation von mit der gewerblichen Entwicklung verbundenen Eingriffen in Forst, Natur und Landschaft.</li> </ul>

Schutzgut	Maßnahme
Fläche/Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Weitestmögliche Minimierung der Flächenversiegelung (kompakte Bebauung);</li> <li>- Randliche Grün- / Gehölzflächen mit möglichst natürlichen Bodenfunktionen;</li> <li>- Wiederverfüllung ehemaliger Kiesgrube mit geeigneten, umweltunschädlichen Verfüllmaterialien (z. B. BM0-Materialien nach Ersatzbaustoffverordnung) nach Ergebnissen der im Änderungsbereich durchgeführten hydrogeologischen Erkundung;</li> <li>- Qualitätssicherung der Verfüllbereiche durch wiederkehrende Fremdüberwachungen etc.;</li> <li>- Vermeidung von Bodenverdichtungen und Fahrschäden etc. in Bereichen außerhalb des Änderungsgebietes während Baubetrieb (z. B. Bauzaun).</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nachhaltige Verbesserung des Grundwasserschutzes im Bereich ehemaliger Kiesabbaufäche (offene Sohle im Grundwasserschwankungsbereich) durch Wiederverfüllung mit geeigneten, umweltunschädlichen Verfüllmaterialien (z. B. BM0-Materialien nach Ersatzbaustoffverordnung);</li> <li>- Minimierung/Optimierung Anteil versiegelter, nicht-abflusswirksamer Flächen durch Vorgaben zu offener / wasserdurchlässiger Gestaltung;</li> <li>- Versickerung des im Änderungsgebiet anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers auf privaten Grundstücksflächen vor Ort;</li> <li>- anteilige Speicherung und Rückhaltung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers durch Begrünung eines Teils der Dachflächen.</li> </ul>
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Teilweise Realisierung von Dachbegrünung auf neuen Gebäuden mit temperatursausgleichender Wirkung (Verdunstung, Niederschlag);</li> <li>- Kompakte Baukörper mit günstigem Oberfläche-/Volumen-Verhältnis;</li> <li>- Verpflichtung solare Energienutzung auf Dachflächen neuer gewerblicher Gebäude.</li> </ul>
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verfüllung ehemalige Kiesgrube auf Höhenniveau umliegender gewerblicher und sonstiger Flächen;</li> <li>- Entwicklung von in Maßstäblichkeit und Höhenentwicklung bestmöglich auf die gewerbliche Umgebungsbebauung abgestellten Neubauten;</li> <li>- Umsetzung von den Gebäudekubaturen und deren Architektur deutlich untergeordneten Werbeanlagen;</li> <li>- Vorgaben zur randlichen Eingrünung und Vernetzung der gewerblichen Nutzflächen mit umgebenden Strukturen.</li> </ul>
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Inanspruchnahme bereits bestehender Ver- und Entsorgungsleitungen;</li> <li>- Bauliche Anpassung „An der Kälberweide“ im Bereich neuer Grundstückszufahrten;</li> <li>- Umsetzung neue Erschließungsstraße.</li> </ul>

### 5.2.1.6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im Änderungsbereich besteht bislang für den gesamten nördlichen Teil und den südöstlichen Teilbereich ein Baurecht. Die für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehenen Flächen im Süden und Südwesten des Änderungsgebietes wurden ursprünglich vorwiegend als Abbaufäche für den Kiesabbau genutzt und liegen nun seit mehreren Jahren / Jahrzehnten als offene Kiesgrube brach. Zudem werden im südwestlichen Änderungsbereich auch noch Forstflächen im Randbereich eines großflächigen Waldgebietes tangiert.

Die zu erwartenden Auswirkungen der geplanten gewerblichen Entwicklung auf Boden, Natur und Landschaft sowie die Ermittlung der zur Eingriffskompensation notwendigen Ausgleichsmaßnahmen/-flächen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB wurden für das Änderungsgebiet in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der parallel im Verfahren befindlichen 2. Änderung des

Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd“ ermittelt. Mit einer forstwirtschaftlichen und naturschutzfachlichen Aufwertung von vorwiegend externen Ausgleichsflächen in der Gemeinde Türkenfeld und der Nachbargemeinde Eching am Ammersee können die bei Durchführung der Änderungsplanung erfolgenden Eingriffe in bestehende Forstflächen sowie in Flora und Fauna im parallel laufenden Bebauungsplanänderungsverfahren umfassend kompensiert werden. Die auf diesen Flächen umzusetzenden Maßnahmen (Ersatzaufforstung, Waldsaum etc.) werden im Rahmen der parallel laufenden Bebauungsplanänderung in Abstimmung mit dem Forstrevier Türkenfeld und der Unteren Naturschutzbehörde verbindlich gesichert. Die im südöstlichen Teil des Änderungsgebietes umzusetzenden artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (Kleingewässer mit Totholz- und Steinhäufen etc.) stellen grundsätzlich zwar auch eine naturschutzfachliche Aufwertung dar, werden für die Kompensation der Planung aber nicht in Ansatz gebracht.

#### 5.2.1.6.2 Artenschutz

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung der Änderungsplanung entgegenstehen. Beurteilungsgegenstand sind hierbei die europarechtlich geschützten Arten, sowie Arten mit strengem Schutz ausschließlich nach nationalem Recht. Ausgehend von den auf dem überplanten Areal vorhandenen Lebensraumpotentialen (u. a. offene Kiesflächen mit temporären Kleingewässern) liegen für die gewerblich zu entwickelnden Flächen bereits Erkenntnisse zu einem Vorkommen der Gelbbauchunke vor („regelmäßig besetztes Laichhabitat“), so dass die Flächen im Süden des Änderungsgebietes auch entsprechend kartiert sind.

Demzufolge wurde für das Änderungsgebiet in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Fürstenfeldbruck bereits durch das Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz, Dr. Andreas Schuler, Neu-Ulm, eine „spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP vom 04.04.2025, redaktionell überarbeitet 01.12.2025)“ durchgeführt, deren Ergebnisse im Rahmen der parallel im Verfahren befindlichen 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd“ dargelegt und näher erläutert werden. Um Gefährdungen der ermittelten geschützten Arten zu vermeiden und die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht zu erfüllen, werden in der Bebauungsplanänderung auch konkrete Vorgaben zu vorgezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen („CEF-Maßnahmen“) sowie artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen getroffen. Mit diesen kann auch bei Durchführung der Änderungsplanung eine kontinuierliche ökologische Funktionalität insbesondere für die Gelbbauchunke und den Kammmolch sichergestellt werden.

Mit Umsetzung der in der Bebauungsplanänderung festgelegten vorgezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen und artenschutzrechtlichen Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen werden auch bei

Durchführung der Änderungsplanung künftig keine Arten geschädigt, erheblich gestört, verletzt oder getötet, so dass der Änderungsplanung nach derzeitigem Kenntnisstand auch keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG entgegenstehen. Ein Ausnahmeerfordernis nach § 45 BNatSchG liegt demnach aktuell ebenfalls nicht vor.

Artenschutzrechtliche Belange stehen einer Durchführung der Änderungsplanung, d. h. der geplanten Wiederverfüllung der ehemaligen Kiesgrube mit anschließender gewerblicher Entwicklung der Flächen, demnach nicht entgegen.

## 5.2.1.7 In Betracht kommende, anderweitige Planungsmöglichkeiten

### 5.2.1.7.1 Standortwahl

Die historische Entwicklung von gewerblichen Nutzflächen erfolgte in der Gemeinde Türkenfeld von jeher im südlichen / südwestlichen Randbereich der Ortslage Türkenfeld auf ehemals genehmigungsfrei durchgeführten Kiesabauflächen. Die historisch gewachsenen Ortskerne von Türkenfeld und Zankenhausen waren ursprünglich u.a. durch landwirtschaftliche Hofstellen geprägt, die zwischenzeitlich aber größtenteils aufgegeben und umgenutzt wurden. Innerhalb dieser ursprünglich landwirtschaftlich / dörflich geprägten Ortslagen finden sich auch einige kleinere Gewerbe- / Handwerksbetriebe. Mit der zunehmenden Umwidmung der historischen Ortslagen zu Wohnzwecken, ist auch das Schutzbedürfnis innerhalb der Ortslagen in den letzten Jahren immer weiter angestiegen, was letztendlich für die hier bestehenden gewerblichen Nutzungen (Handwerksbetriebe etc.) auch zu einer Erhöhung des Konfliktpotenzials geführt hat. Infolge der immer stärker wohngenutzten Nachbarschaft werden auch die Möglichkeiten zu Betriebserweiterung etc. ansässiger Handwerksbetriebe oder sonstiger Betriebe immer weiter eingeschränkt. Infolge der Lage im Umfeld der Landeshauptstadt München, der guten Versorgungs- und verkehrlichen Anbindungsmöglichkeiten (S-Bahn-Anschluss, Nähe zu Bundesautobahn A 96 etc.), sowie der auch weiterhin ländlichen Prägung wird der Druck zur Umsetzung neuer Wohnnutzungen künftig noch deutlich zunehmen.

Im Gemeindegebiet Türkenfeld sind noch verschiedene Innenentwicklungspotenziale (Baulücken, Leerstand, Grundstücke mit Nachverdichtungspotenzial, Brachflächen etc.) vorhanden, die grundsätzlich für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung stehen. Nach den bisherigen Erfahrungen ist ein gemeindlicher Zugriff auf die vorhandenen Potenziale und damit eine Revitalisierung dieser Flächen oftmals aber gar nicht bzw. nur eingeschränkt möglich, so dass realistischere davon auszugehen ist, dass etwa ein Drittel der vorhandenen Flächenpotenziale auch tatsächlich verfügbar sein werden. Infolge der vom Statistischen Landesamt für Türkenfeld bis zum Jahr 2039 prognostizierten Bevölkerungszunahme (etwa 840 neue Einwohner), wird sich künftig ein hoher Druck auf die vorhandenen innerörtlichen Entwicklungspotenziale im Hinblick auf eine Nutzung zu Wohnzwecken einstellen. Weitere Entwicklungspotenziale für eine wohnbauliche Entwicklung sind im wirksamen Flächennutzungsplan in den Randbereichen des Hauptortes Türkenfeld auf der „sog. grünen Wiese“

ausgewiesen.

Aufgrund der immer weiter voranschreitenden Entwicklung von Wohnbauflächen wird die Ansiedlung von gewerblichen Strukturen innerhalb der beiden Ortslagen seitens der Gemeinde als ortsplanerisch und städtebaulich als nicht sinnvoll angesehen. Die hier noch vorhandenen Baulücken, geringfügig bebauten Grundstücke, Brachen mit Restnutzung etc., liegen bereits vorwiegend in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohnnutzungen, so dass das mit einer gewerblichen Nutzung verbundene Emissionspotential (Gewerbelärm, Fahrverkehr etc.) mit dieser schutzbedürftigen Nachbarschaft nicht vereinbar ist. Zudem weisen die Innenentwicklungspotenziale auch nicht die Dimension auf, die für eine zeitgemäße gewerbliche Betriebsform erforderlich ist.

Auch die Bemühungen der Gemeinde zu einer Verlagerung der in unmittelbarer Nachbarschaft des Gewerbegebietes Süd liegenden Flächen des örtlichen Sportvereins (ca. 5 ha) auf Flächen in den baulichen Außenbereich haben sich in den letzten Jahren endgültig zerschlagen, nachdem keine Flächen für eine derartige Nutzung im baulichen Außenbereich aktiviert werden konnten. Demzufolge scheidet auch eine Erweiterung von gewerblichen Nutzflächen im Bereich der bestehenden Sportanlage Türkenfeld grundsätzlich aus.

Aus den vorgenannten Gründen hat sich die Gemeinde Türkenfeld letztendlich für eine Ansiedlung von dringend benötigten gewerblichen Nutzflächen im Bereich der teilweise noch offenen, ehemaligen Kiesgrube im unmittelbaren südlichen / südwestlichen Anschluss an die bereits bestehenden gewerblichen Strukturen des Gewerbegebietes Süd entscheiden. Da ein Großteil dieses Bereiches bereits großflächig für den Abbau von Kies genutzt wurde, liegt für dieses Areal bereits eine gewisse Beeinträchtigung vor. Auf die weiteren Ausführungen unter Kapitel 3.1 „Regional- und Landesplanung“ wird verwiesen.

#### 5.2.1.7.2 Planvarianten

Die Konkretisierung der geplanten gewerblichen Entwicklung / Arrondierung im Bereich des Änderungsgebietes und deren endgültige Ausformung, Erschließung, Gestaltung etc. erfolgt im Rahmen der parallelen Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd“ (2. Änderung).

### 5.2.2 Zusätzliche Angaben

#### 5.2.2.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die technischen Verfahren zur Ermittlung der Umweltauswirkungen der Änderungsplanung entsprechen den aktuellen technischen sowie rechtlichen Standards und basieren auf dem gegenwärtigen Wissensstand. Für die vorgenommene Beurteilung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen der aktuellen Änderungsplanung im Vergleich zur bisherigen, vorwiegenden Nutzung der für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehenen Flächen als offene

Kiesgrube bzw. forstwirtschaftlich genutzte Waldfläche wurde u. a. auch auf Erfahrungswerte aus ähnlichen Planungen zurückgegriffen. Weiter wurden die Online-Angaben des Landesamtes für Umwelt zu Schutzgebieten, zu Natura 2000-Gebieten, zur Biotopkartierung sowie zu möglichen Auswirkungen bei Starkregenereignissen und die Angaben des Landesamtes für Denkmalpflege zu Bau- und Bodendenkmälern verwendet.

Die naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erfolgt im Rahmen der parallel im Verfahren befindlichen 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd“ nach dem aktuellen „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr. Die hierbei vorgenommene Ermittlung der erforderlichen Ersatzaufforstungsflächen erfolgte in enger Abstimmung mit der maßgebenden Forstbehörde (Forstrevier Türkenfeld).

Zudem liegen folgende umweltrelevanten Stellungnahmen aus den durchgeführten Beteiligungsverfahren sowie sonstige umweltrelevante Informationen vor, die bei der Fortschreibung / Konkretisierung des Umweltberichts berücksichtigt wurden. Die konkrete Darlegung und Erläuterung erfolgt im Rahmen der parallel laufenden Bebauungsplanänderung.

#### 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 Änderungsplanung betroffenen Artvorkommen (Fledermäuse, Amphibien, Vögel etc.) und Empfehlungen zu hierfür erforderlichen vorgezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sowie verschiedenen artenschutzrechtlichen Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen.
- *Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstenfeldbruck*; Schreiben vom 22.05.2025 und 24.02.2026 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, Abfallrecht*; Schreiben vom 06.06.2025 und 23.02.2026 mit Hinweisen auf vorhandene Altlasten- bzw. Altlastenverdachtsfläche.
- *Wasserwirtschaftsamt München*; Schreiben vom 07.05.2025 und 09.02.2026 mit Hinweisen und Ausführungen zu Auffüllung alter Kiesgrube sowie in diesem Zusammenhang erforderlicher hydrogeologischer Standortbeurteilung, zu Altlasten und zum vorsorgenden Bodenschutz.

#### 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 und 23.02.2026 mit Hinweis und Ausführungen zu Erfordernis hydrogeologischer Standortbeurteilung und Abbau- / Verfüllantrag.
- *Wasserwirtschaftsamt München*; Schreiben vom 07.05.2025 und 09.02.2026 mit Hinweisen und Ausführungen zum Grundwasser und zur Beseitigung des im Änderungsgebiet künftig anfallenden Niederschlagswassers.

Bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich keine Schwierigkeiten. Es liegen nach derzeitigem Kenntnisstand auch keine Hinweise auf fehlende Angaben oder technische Lücken vor, die das Auftreten zusätzlicher oder unerwarteter Umweltauswirkungen befürchten ließen.

#### 5.2.2.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Nachdem die Änderung des Flächennutzungsplanes als vorbereitende Bauleitplanung grundsätzlich nicht auf Vollzug ausgelegt ist, hat sie auch keine unmittelbaren Umweltauswirkungen, die im Sinne des Monitorings überwacht werden können.

Die geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) werden im Rahmen der parallel im Verfahren befindlichen 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd“ dargelegt.

#### 5.2.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Ziel der Änderungsplanung ist eine maßvolle gewerbliche Arrondierung der im Süden / Südwesten der Ortslage Türkenfeld bereits seit Jahren / Jahrzehnten vorhandenen gewerblichen Strukturen. Damit soll den in der Gemeinde Türkenfeld zahlreich vorliegenden Anfragen nach gewerblichen Nutzflächen adäquat Rechnung getragen werden. Geeignete Alternativstandorte für eine Entwicklung dringend benötigter gewerblicher Nutzflächen sind im Gemeindegebiet nicht gegeben (siehe auch Kapitel 3.1). Die im Norden des Änderungsgebietes bereits planungsrechtlich gesicherten gewerblichen Nutzungen (rechtsverbindlicher BP „Gewerbegebiet Süd“ bzw. 1. Änderung hierzu) sollen nach Süden bis auf Höhe der gedachten westlichen Verlängerung der Straße An der Kälberweide erweitert werden. Für die geplante gewerbliche Entwicklung werden bislang noch nicht wiederverfüllte Bereiche einer ehemaligen Kiesgrube sowie teilweise auch Forstflächen in Anspruch genommen. Die planungsrechtliche Sicherung der gewerblichen Entwicklung erfolgt durch die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd“ im Parallelverfahren hierzu. Im Rahmen der

plangegenständlichen Flächennutzungsplanänderung wird der Großteil des Änderungsgebietes als „Gewerbegebiet“ mit randlichen „Grünflächen“ dargestellt.

Bei einer Gegenüberstellung der Auswirkungen bei Durchführung der Änderungsplanung (geplante gewerbliche Entwicklung im südlichen / südwestlichen Änderungsbereich) im Vergleich zu einer Beibehaltung der bisherigen Nutzung (offene Kiesabbauflächen, forstwirtschaftlich bewirtschaftete Waldflächen), wurden die möglichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch / Bevölkerung, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft / Klima, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter betrachtet und bewertet.

Als Ergebnis der Bewertung der Umweltauswirkungen kann festgehalten werden, dass im Gegensatz zu einer Fortsetzung der bisherigen Nutzung (offene Kiesgrube, Waldflächen) mit Durchführung der Änderungsplanung (u. a. Wiederverfüllung ehemaliger Kiesgrube mit anschließender gewerblicher Entwicklung der Flächen) eine höhere Nutzungsintensität mit nachhaltigen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche, Boden und Wasser verbunden ist. Diese resultiert vor allem aus einer deutlichen Zunahme der künftigen Versiegelung und des damit verbundenen Verlusts von wertvollen Habitatstrukturen (Gelbbauunke, Kammmolch etc.). Durch im Rahmen der parallel im Verfahren befindlichen 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd“ vorgegebene Maßnahmen (Gehölzpflanzungen etc.) zur naturschutzfachlichen Aufwertung sowie zur Minimierung und Vermeidung (Versickerung Niederschlagswasser, Dachbegrünung etc.) können die Auswirkungen der geplanten gewerblichen Entwicklung minimiert werden.

Für unvermeidbare Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft werden in der parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplanänderung in Abstimmung mit dem Forstrevier Türkenfeld und der Unteren Naturschutzbehörde, die zu deren Kompensation erforderlichen forstwirtschaftlichen und naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen / -flächen (u. a. Ersatzaufforstungen mit Waldsaum auf Flächen in der Gemeinde Türkenfeld und der Nachbargemeinde Eching am Ammersee) planungsrechtlich gesichert und der Bebauungsplanänderung auch verbindlich zugeordnet.

Mit den im Rahmen der parallel im Verfahren befindlichen 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd“ verbindlich festgelegten vorgezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen („CEF-Maßnahmen) sowie artenschutzrechtlichen Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen (konkrete Rodungszeiträume, Absammeln / Umsiedeln von Amphibien etc.) stehen der Durchführung der Änderungsplanung auch keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen.

**Aufgestellt:**

**Kissing, 25.03.2026**



**PLANUNGSGEMEINSCHAFT**

**Arnold Consult AG | Dr. Andreas Schuler - Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz**

---

PLANUNGSGEMEINSCHAFT

Arnold Consult AG, Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Dr. Andreas Schuler - Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz, Schützenstraße 32, 89231 Neu-Ulm