

Lfd. Nr.	Anwesend	Für	Gegen	<b>Niederschrift</b> über die _____ öffentliche Sitzung Nr. <b>10</b> Seite <b>1</b> des <b>Markt-Gemeinderates TÜRKHEIM</b> am <b>28. Juli 2022</b>
		den Beschluss		
				<p>Erster Bürgermeister Kähler eröffnet am Donnerstag, 28. Juli 2022 um 19.00 Uhr im Sieben-Schwaben-Saal, Oberjägerstraße 7 die Sitzung des Marktgemeinderates.</p> <p>Er begrüßt die erschienenen Damen und Herren des Marktgemeinderates, Herrn Geiger von der Mindelheimer Zeitung, Herrn Sommer vom Wochenkurier sowie die Zuhörer.</p> <p>Er stellt die ordnungsgemäße Ladung fest; Einwendungen gegen die Tagesordnung werden nicht erhoben.</p> <p><b><u>Bekanntgaben aus der letzten nichtöffentlichen Sitzung</u></b></p> <p>VERGABEN</p> <p>Feststellung, dass in dieser Sitzung keine Vergaben beschlossen wurden.</p> <p><b><u>Aktuelle Entwicklungen</u></b></p> <p>Erinnerung an die Vorschläge in der Sitzung am 14.07.2002 im Zusammenhang mit Energiesparmaßnahmen.</p> <p>Bei den vorgeschlagenen Maßnahmen, welche mittelfristig umgesetzt werden könnten ist u. a. aufgeführt, öffentliche Straßenbeleuchtungen dahingehend zu überprüfen, ob und wo Nachtabschaltungen bzw. Möglichkeiten zum Dimmen gegeben sind.</p> <p>Auskunft des Türkheimer Stromversorgers:</p> <p><b>Ist-Situation:</b></p> <p>Von den aktuell 1044 Leuchtstellen sind in Türkheim und den Ortsteilen bereits 920 Leuchten (<u>über 88%</u>) in LED-Technik ausgestattet.</p> <p>LED ist die effizienteste Beleuchtungstechnik und benötigt zur Beleuchtung nicht nur die wenigste Energie, sondern kann in der heutigen Zeit auch mit einer autarken Dimmung ausgestattet werden.</p> <p>Aktuell werden davon 823 Leuchten jede Nacht auf bis zu 50% der Leistung reduziert. Die ungefähren, üblichen Schaltzeiten sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ bis 21 Uhr = 100%</li> <li>➤ 21-24 Uhr = 70%</li> <li>➤ 00-04 Uhr = 50%</li> <li>➤ 04-06 Uhr = 70%</li> <li>➤ ab 06 Uhr = 100%</li> </ul> <p>Die einzigen „Stromfresser“ in der Straßenbeleuchtung der Marktgemeinde Türkheim sind 2 Seilleuchten und 4 Fußgängerüberwegsleuchten, welche bei einem Umbau noch 550 bis 650 Watt einsparen können.</p> <p>Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die Marktgemeinde Türkheim die Straßenbeleuchtung bereits in ein hochgradig effizientes System saniert hat, welches bis auf die oben genannten Leuchten kaum noch nennenswert verbessert werden kann.</p> <p>Energie- und versorgungstechnisch wird kein Anlass gesehen, die Straßenbeleuchtung bzw. Teile davon in den Nachtstunden abzuschalten.</p>

Lfd. Nr.	Anwesend	Für	Gegen	<b>Niederschrift</b> über die _____ öffentliche Sitzung Nr. <b>10</b> Seite <b>2</b> des <b>Markt-Gemeinderates TÜRKHEIM</b> am <b>28. Juli 2022</b>
		den Beschluss		
				<p>Es besteht zwar die Möglichkeit, die bereits gedimmten Leuchten in der Dimmphase weiter zu reduzieren. Jedoch muss man beachten, dass diese Dimmung nur bis zu einem gewissen Prozentsatz möglich ist, da bei zu geringer Bestromung der LED, diese zu „flackern“ beginnt. Außerdem muss in der Umsetzung jede Leuchte angefahren und umprogrammiert werden, was Kosten im Bereich von 100-150€ pro Leuchte verursachen wird. Diese Kosten sind von der Markt-gemeinde zu tragen und werden sich aufgrund der zu erzielenden Einsparung niemals amortisieren.</p> <p>Möglich wäre eine Anpassung der Schaltzeit über die Astrouhr/den Dämme-rungsschalter in den Schaltstellen. Damit könnte man beispielsweise die Stra-ßenbeleuchtung eine halbe Stunde später einschalten und/oder eine halbe Stunde früher ausschalten.</p> <p>Weiterhin besteht auch die Möglichkeit Schaltstellen komplett zu deaktivieren, sodass keine zugehörige Leuchte nachts in Betrieb geht.</p> <p>Eine zeitliche Abschaltung (z.B. zwischen 1 Uhr und 4 Uhr) empfiehlt sich nur bei Leuchten, welche keine autarke Dimmung besitzen. Zusätzlich müssen sich alle Leuchten auf der gleichen Schaltstelle befinden, da dies „zentral“ gesteuert wird. Leider ist weder in Türkheim selbst noch in den Ortsteilen die Situation ge-geben, dass sich keine, oder nur wenige Leuchten mit autarker Dimmung auf einer Schaltstelle befinden.</p> <p>Die Erfahrung aus der Praxis zeigt, dass die Dimmfunktion bei temporärer Teil-/Abschaltung nicht mehr funktionieren wird; auch die Lebensdauer der Leuchten wird dadurch drastisch beeinträchtigt werden.</p> <p>Der Stromversorger für Türkheim ist als Dienstleister sowohl für die Wartung, Betriebsführung und Instandhaltung eingesetzt. Er besteht auf einen schriftli-chen Auftrag und die Zusicherung von der Kommune, die versicherungsrechtli-chen Konsequenzen bei Maßnahmen wie späteres Einschalten, früheres Aus-schalten oder (Teil-)Abschaltungen] zu übernehmen. Die Ableitung der Be-leuchtungspflicht (nach Art. 51 Abs. BayStrWG) obliegt nämlich in der Verant-wortung der Kommunen. Noch dazu empfiehlt die Bayerische Versicherungs-kammer als Träger der Kommunen von einer Teil-/Abschaltung abzusehen.</p> <p>Weiterhin sind alle von einer (Teil-)Abschaltung betroffenen Leuchten gemäß Anhang 3 des §42 Abs.2 StVO mit einem weiß-rot-weißem Band, einem soge-nannten Laternenring zu kennzeichnen. Zusätzlich müssen die Bürger (oder Besucher) auch beim Parken an einer solchen Straßenleuchte über Nacht durchwegs das Parklicht am Fahrzeug einschalten.</p> <p>Ausgelegt sind die Schaltzeiten, dass ca. 15-30 min vor Sonnenuntergang die Straßenbeleuchtung einschaltet, um zu gewährleisten, dass immer das benö-tigte Beleuchtungsniveau auf den Verkehrswegen herrscht. Analog verhält es sich mit dem Ausschaltvorgang bei Sonnenaufgang.</p> <p>Sollte jedoch festgestellt werden, dass einzelne Bereiche der Straßenbeleuch-tung viel zu früh einschalten (ab 30min – 1 Std) vor Sonnenuntergang, ist der Stromversorger gerne bereit, kostenfrei die Schaltzeiten nach zu justieren.</p> <p>Vom Stromversorger werden bei der Beleuchtung im Markt Türkheim nur margi-nale Einsparmöglichkeiten gesehen, welche sich wirtschaftlich nicht abbilden lassen, Ausnahme: die „Stromfresser“. Dies liegt an der guten Vorarbeit der Markt-gemeinde, die Beleuchtung hauptsächlich und frühzeitig auf effiziente LED-Beleuchtung mit größtenteils auch einer Dimmfunktion umzurüsten.</p>

Lfd. Nr.	Anwesend	Für	Gegen	<b>Niederschrift</b> über die _____ öffentliche Sitzung Nr. <b>10</b> Seite <b>3</b> des <b>Markt-Gemeinderates TÜRKHEIM</b> am <b>28. Juli 2022</b>
		den Beschluss		
				<p>Information, dass im Hinblick auf die genannten „Stromfresser“ ein Angebot beim Stromversorger angefordert wurde.</p> <p><b>Wortmeldungen:</b> Dank für die schnelle Rückmeldung zur Straßenbeleuchtung.</p> <p>Erinnerung an die Zeit, als der Kirchturm nachts nur begrenzt beleuchtet war. Sie ersucht deshalb darum, nochmals nachzuhaken, ob es tatsächlich nicht möglich ist, hier eine Zeitschaltuhr zwischen zu schalten.</p> <p>Feststellung dass die Beleuchtung des Kirchturms und die Straßenbeleuchtung der Augsburgener Straße in einem Stromkreis zusammenhängen. Um die Beleuchtung des Kirchturms zeitlich eingrenzen zu können, wäre ein eigener Stromkreis notwendig, was mit entsprechenden Kosten verbunden ist.</p> <p>Mitteilung, dass die Kirchturmbeleuchtung bereits energiesparend umgerüstet wurde.</p> <p>Feststellung hinsichtlich der Beleuchtung des Ludwigstores: diese hängt am Stromkreis des Rathauses und kann möglicherweise abgeschaltet werden.</p> <p>Überlegen, die Straßenbeleuchtung in den Gewerbegebieten ab 24.00 bis 06.00 abzuschalten.</p> <p>Feststellung, dass in den Gewerbegebieten z. B. im Unterfeld im Schichtbetrieb gearbeitet wird.</p> <p><b><u>Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tirolerweg 112 Vorstellung und Beratung über den Vorentwurf mit anschließendem Billigungsbeschluss</u></b></p> <p>Begrüßung der Planer und Worterteilung. Information über das seit 1989 bestehende, familiengeführte Unternehmen, das im Immobilienverkauf, Wohnbau, Hausbau sowie in der Immobilienvermietung und -bewertung aktiv ist. Feststellung, dass das Grundstück am Tirolerweg glücklicherweise voriges Jahr erworben werden konnte und nunmehr der Bebauungsplan zur Verwirklichung eines Mehrfamilienhauses und einer seniorengerechten Wohnanlage für betreutes Wohnen vorgestellt werden kann. Wortübergabe an den Projektleiter: Information, dass die Firma als familiengeführter, regionaler Bauträger mit langjähriger Erfahrung im Haus- und Wohnungsbau sich auf betreutes Wohnen und Tagespflegen spezialisiert hat. Mittlerweile wurden 7 Wohnanlagen realisiert, 2 sind im Baustart und 3 weitere Anlagen in Planung (Baustart: 2022/2023). Mehr als 1.100 Haus- und Wohneinheiten wurden realisiert. Mit dem Prinzip „alles aus einer Hand“ wird eine hohe Kundenzufriedenheit erreicht. Bewährt hat sich auch die langjährige Zusammenarbeit mit Handwerkern und Architekten aus der Region. Ein gesichertes Finanzierungskonzept mit regionalen Banken garantiert eine schnelle Projektumsetzung. „Bei uns steht der Mensch im Mittelpunkt“ – was uns auszeichnet:</p>

- mehr als 30 Jahre Erfahrung
- 70 Spezialisten / Experten aus den unterschiedlichsten Bereichen haben sich der Firma angeschlossen – jeder auf seinem Gebiet unschlagbar
- durch unsere 3 Standorte zentrumsnah in Augsburg, Schwabmünchen und München und das damit verbundene Netzwerk sind wir hier auf dem Teilmarkt die „Platzhirsche“
- 1,19 Mio. m<sup>2</sup> vermittelte und gebaute Wohn- und Gewerbeflächen
- 3 Standbeine: Immobilienservice/Hausbau/Wohnbau von den sich daraus ergebenden Synergien profitieren auch die zukünftigen Kunden
- 13.635 Herzen schlagen für unsere Firma - Kundenzufriedenheit ist unsere oberste Priorität

Information über das Gesamtkonzept am Tirolerweg 11:

➤ **2 Mehrfamilienhäuser**

- Gebäude 1 mit 11 Wohnungen, bei Bedarf können einzelne Wohnungen auch mit in das Betreute Wohnen aufgenommen werden
- Gebäude 2 Betreutes Wohnen mit 21 Wohnungen und angedockter Tagespflege
- große gemeinsame Tiefgarage für beide Gebäude
- 21 oberirdische KFZ-Stellplätze und 33 Tages-Stellplätze

➤ **Kennzahlen:**

Grundstücksfläche = 5.063 m<sup>2</sup>

GF = ca. 3.285 m<sup>2</sup>

GFZ = ca. 0,65

GRZ 1 = ca. 0,29

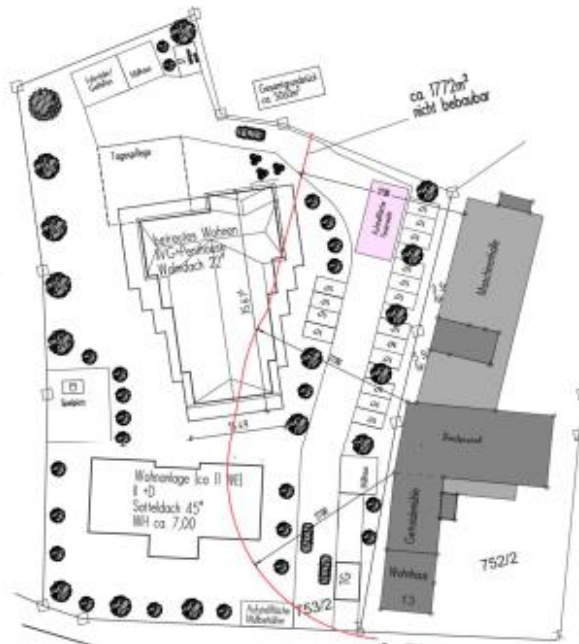
GRZ 2 = 0,61

Wohn- bzw. Nutzfläche gesamt: ca. 2.305 m<sup>2</sup>

Stellplatzbedarf = 26 Stellplätze ⇒ vorhandenen 54 Stellplätze

Um dem Problem möglicher Geruchsimmissionen -ausgehend von der östlich gelegenen Landwirtschaft- vorzubeugen, wurde das große Gebäude etwas gedreht und kann zudem mit dem Einbau einer entsprechenden Be- und Entlüftung gut gelöst werden.

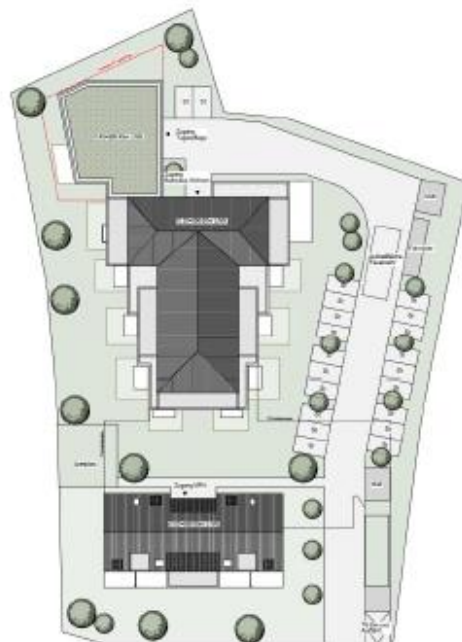
Anhand nachfolgender Planskizze Erläuterung der Situation:



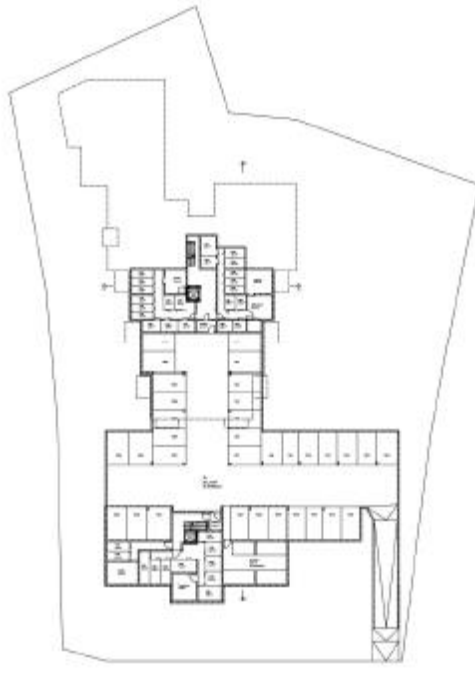
und Darstellung eines Auszugs aus dem Geruchsgutachten für das Erdgeschoß:



Lageplan:



Kellergeschoß und Tiefgarage:



Information, dass die Tiefgarageneinfahrt um einen Meter verbreitert wurde. Begründet wird dies damit, dass erfahrungsgemäß häufig die Wände angeschrammt und Autos beschädigt werden.

Stellplatzkonzept mit dem Ziel, möglichst wenig versiegelte Flächen

- Tiefgarage mit hoher Stellplatzanzahl
- Leitungsinfrastruktur zu allen Tiefgaragenstellplätzen, somit ist die Installation von Dauerstromsteckdosen oder Wallboxen jederzeit möglich.
- Tiefgarageneinhausung mit begrüntem Dach
- Oberirdische Stellplätze mit großen Rasenfugen / Rasengittersteinen



### Grundriss Erdgeschoß:



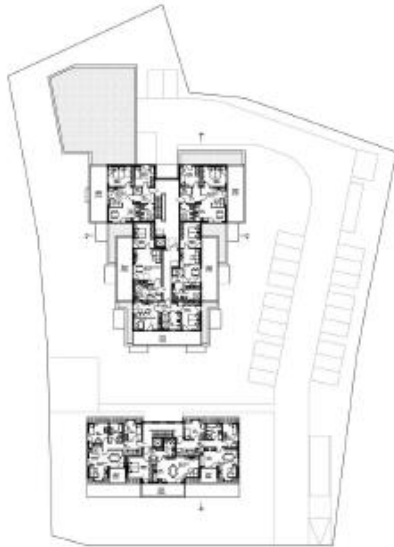
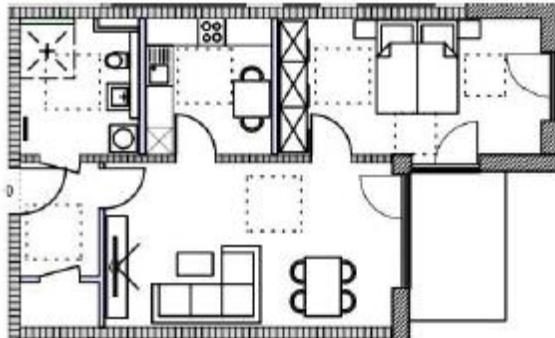
**Tagespflege:**



**Grundriss Obergeschoß:**



**Grundriss Dachgeschoß:**

**Grundrissbeispiel Wohnung:**

- realisierte und gut möblierbare Grundrisse
- funktionale Bäder mit bodenebenen Duscbereichen
- bedarfsgerechte Wohnungsgrößen
- jede Wohnung mit großzügiger Terrasse bzw. Balkon

**Ansichten:**



### Visualisierung Wohnung am Tirolerweg:



#### Bau- und Energiekonzept:

- einheitliche Gestaltung mit moderner Bauform und Architektur
- Wärmepumpen, alternativ zentrale Holzpellettheizung für beide Gebäude  
Hinweis, dass man beim Energiekonzept noch in der Lösungsfindung steckt.
- monolithische Bauweise mit Ziegel / Ytong  
- keine zusätzliche Fassadendämmung notwendig
- Augenmerk auf wohngesunde Baustoffe

#### Wohnkonzept:

- Betreutes Wohnen für Senioren ab 55+ oder ab 50 % Behinderungsgrad
- Komfortable Wohnungen mit Betreutem Wohnen
- Tagespflegeeinrichtung
- Normale Eigentumswohnungen, die bei Bedarf an das Betreute Wohnen angebunden werden können
- Augenmerk auf nachhaltige Bauweise und wohngesunde Baustoffe
- Außenanlage mit vogel- und insektenfreundlichen Pflanzen

#### Angebotsmodule:



#### Angebotsmodelle:



#### Wohnen und Leben mit Pflege:

Lfd. Nr.	Anwesend	Für	Gegen	<b>Niederschrift</b> über die _____ öffentliche Sitzung Nr. <b>10</b> Seite <b>10</b> des <b>Markt-Gemeinderates TÜRKHEIM</b> am <b>28. Juli 2022</b>
		den Beschluss		
				<p>Die Betreuung der Wohnanlage will die Ambulante Krankenpflege Bad Wörishofen gGmbH übernehmen. Erste Gespräche mit Betreuungsträger wurden bereits geführt und es konnten günstige Konditionen für die Betreuung mit Grundleistungen vereinbart werden.</p> <p>Auch die Tagespflegeeinrichtung würde die Ambulante Krankenpflege Bad Wörishofen gGmbH übernehmen, die bereits eine andere Tagespflegeeinrichtung betreibt.</p> <p>Aufgrund der Anbindung an die Caritas und Diakonie Bad Wörishofen ist eine verlässliche und langfristige Betreuung sowohl des Betreuten Wohnens, als auch der Tagespflegeeinrichtung gewährleistet.</p> <p>Aktuell werden auch schon einige Türkheimer Bürger von der Ambulanten Krankenpflege Bad Wörishofen betreut.</p> <p><b>Wortmeldungen:</b> Wie viele Personen können in der Tagespflege aufgenommen werden.</p> <p>Geplant ist, bis zu 18 Personen täglich aufnehmen zu können.</p> <p>Hinweis, dass ein Vertreter von der Ambulanten Krankenpflege Bad Wörishofen anwesend ist und gerne für Fragen zur Verfügung steht.</p> <p><b>Grünanlagenkonzept:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeinschaftsflächen intensiv begrünt mit Bäumen und Sträuchern</li> <li>• Privatgärten mit Hecken</li> <li>• Vogel- und insektenfreundliche Pflanzen</li> <li>• Hochbeete für Betreutes Wohnen</li> <li>• Fitnessgeräte für Senioren</li> </ul> <p>Hinweis, dass der Begrünungsplan im Detail noch nicht ausgearbeitet ist, jedoch möglichst viel Grün und Bäume das Ziel sind.</p> <p><b>Konzept zur Sicherung der Wohnungen für Türkheimer Bürger:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zunächst nur Werbung direkt auf dem Grundstück</li> <li>• dann Bekanntmachung im Gemeindeblatt</li> <li>• Vormerkung der Interessenten aus Türkheim</li> <li>• Interessenten aus Türkheim bekommen als Erste die Verkaufsunterlagen und haben somit auch als Erste den Zugriff auf die Wohnungen</li> <li>• erst danach Werbung in üblichen Online- und Printmedien</li> <li>• bei den Wohnungen mit Betreutem Wohnen z. B. in Schwabmünchen und Pürgen kamen bei diesem Vorgehen ca. 65% der Käufer direkt aus dem Ort oder der umgebenden Gemeinden</li> <li>• selbstverständlich könnte zusätzlich auch die Gemeinde Wohnungen erwerben und an ausgesuchte Bürger vermieten.</li> </ul> <p>Feststellung, dass hier ein neues Wohnquartier mit durchdachtem Konzept für Senioren und Menschen mit Behinderung, für Naturliebhaber, für nachhaltig denkende Menschen und für Menschen aus der Region entsteht.</p> <p><b>Wortmeldungen:</b> Begrüßt das Projekt und freut sich, wenn es zustande kommt, gerade auch an dieser Stelle, einer guten innerörtlichen Lage.</p>

Wünschenswert wäre es, wenn die Umsetzung im Verbund mit hiesigen Unternehmen erfolgt.

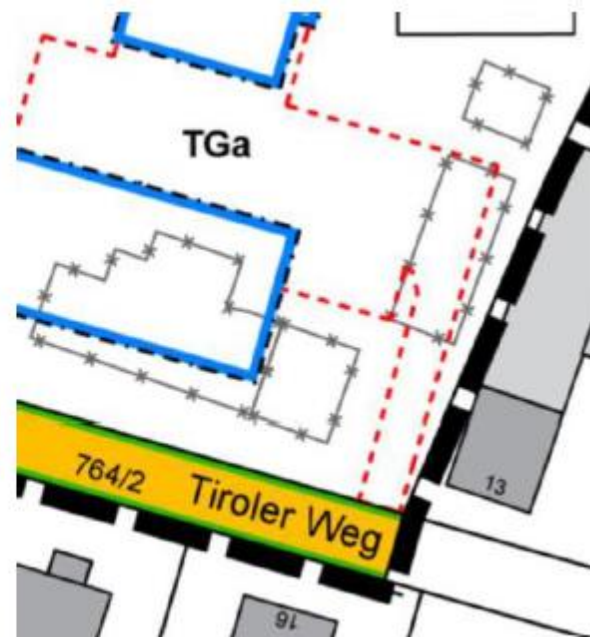
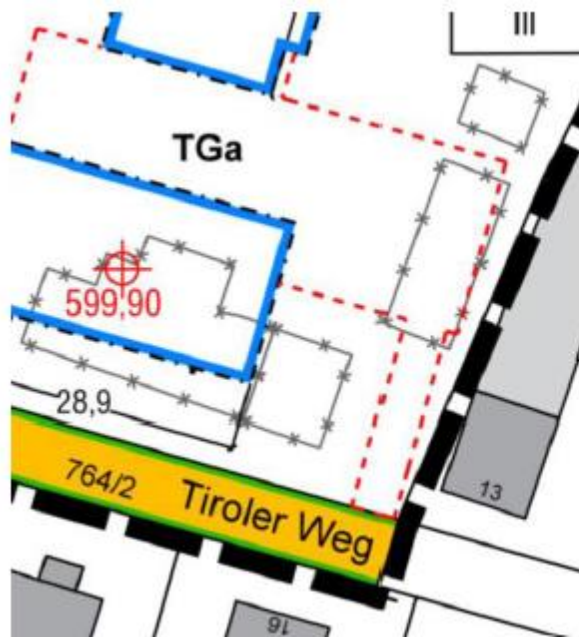
Erwähnt lobenswert

- den Bau der Tiefgarage,
- aber auch das im Vorfeld selbstständig geklärte Problem einer möglichen Geruchsmission durch den östlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb, sowie
- die geplante intensive Begrünung

Erteilt dem Projekt die Zustimmung

Für die Billigung des Bebauungsplanes in heutiger Sitzung, damit der nächste Schritt gemacht werden kann und die Umsetzung baldmöglichst beginnen kann.

Mitarbeiter des Büros für Landschaftsentwicklung und Ortsplanung OPLA erläutert die schon erwähnte Änderung der Tiefgaragenzufahrt anhand nachfolgender Planskizzen, Stand 26.07.2022:



Information über:

### **Ausgangsanalyse**

➤ **Lage:**

- in der Ortsmitte
- im Kreuzungsbereich von Oberjägerstraße und Tirolerweg
- Geltungsbereich Bebauungsplan: ca. 5.370 m<sup>2</sup> (0,54 ha)
- Bestandsgebäude vorhanden



➤ **Planungsziele**

- Nachverdichtung,
- dabei Berücksichtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse  
Baurechtschaffung für Wohnraum für alle Generationen



➤ **Darstellung im Flächennutzungsplan:**

- Darstellung als Wohnbaufläche
- in der Nähe, aber unterschiedliche Nutzungen:
  - Seniorenheim
  - Schule
  - Landwirtschaft
  - Tierarzt

⇒ de facto: Mischgebietscharakter



➤ **Umweltbelange: Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

- ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle mit Wohn- und Stallgebäuden
- einige Bestandsbäume, viele jedoch schon gefällt
- zur Vermeidung von Verbotstatbeständen wird festgesetzt, dass der Abriss von Bestandsgebäuden und die Fällung von Bäumen nur außerhalb der Fortpflanzungszeit durchgeführt werden darf

⇒ keine negative Beeinträchtigung



➤ **Umweltbelange: Boden und Fläche**

- Maximal 80 % Versiegelung mit der Planung möglich
- geringe Versiegelung im Bestand gegeben
- bebauter Innenbereich



➤ **Umweltbelange: Wasser**

- Keine Oberflächengewässer, kein Trinkwasserschutzgebiet, keine Hochwassergefahrenflächen betroffen
- Jedoch Einzugsgebiet der Staudenwasserversorgung
- Erhöhung des Oberflächenabflusses und niedrigere Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung
- Versickerung über belebte Oberbodenzone, nur in Ausnahmefällen Einleitung in Kanal



➤ **Umweltbelange: Klima und Luft**

- Zusätzliche Versiegelung kann zu Aufheizeffekten führen
- Grünflächen und Bäume leisten bislang Beitrag zur Kaltluftentstehung
- zahlreiche Neupflanzungen geplant



➤ **Umweltbelange: Mensch**

- Landwirtschaftliche Immissionen (Geruch) durch angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb



→ Einhalten eines Abstandes  
 (zur Verfügung stehendes Gutachten: Immissionsgutachten IB Koch)

- Schaffung von Wohnraum
- Arbeitsplätze durch Betreutes Wohnen  
 → keine negativen Beeinträchtigungen  
 → durchaus auch positive Effekte

➤ **Umweltbelange: Landschaft**

- grundsätzlich besser Innen- als Außenentwicklung

⇒ keine Beeinträchtigung



➤ **Umweltbelange: Kultur- und Sachgüter**

- keine Bau- und Bodendenkmäler

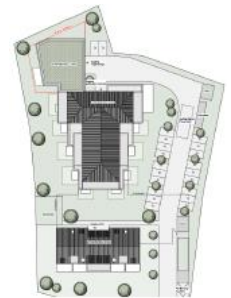
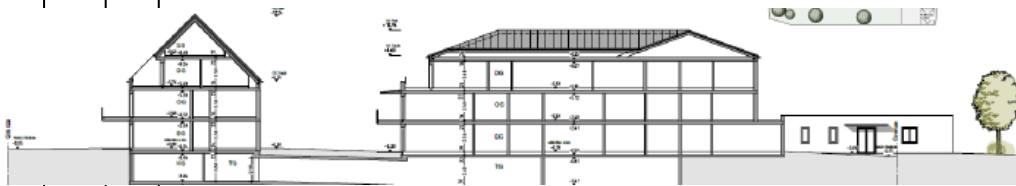
⇒ keine Beeinträchtigung



**Vorstellung Verfahren**

➤ **Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB**

- Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des Bauplanes
- nur Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet
- einzelne Fläche außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes können mit einbezogen werden (hier der Tirolerweg)



➤ **Verfahren gemäß § 13 BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung**

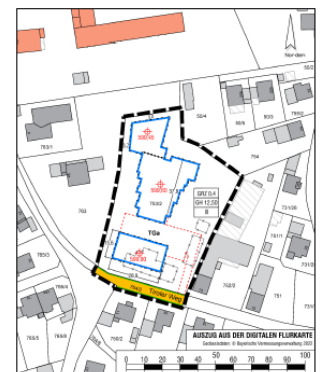
- Möglich bei Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung
- Weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Fläche
- beschleunigtes Verfahren
- kein formeller Umweltbericht
- kein naturschutzfachlicher Ausgleich
- keine zusammenfassende Erklärung

**Vorstellung Entwurf**

➤ **Festsetzungen / Art der baulichen Nutzung**

Zulässigkeiten:

- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke
- Besondere Wohnformen (z. B. Pflege-Wohnen, integriertes Wohnen, Betreutes Wohnen, Tagespflege, zugehörige Infrastruktur)
- Allgemeine Wohnnutzungen



➤ **Festsetzungen / Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Flächen**

- GRZ 0,4 - darf durch Tiefgarage, Nebenanlagen, Zufahrten bis maximal 0,8 überschritten werden

- Gesamthöhe: maximal 12,5 m / Wandhöhe gemäß VEP
- Festsetzung von Höhenbezugspunkten
- maximal drei Vollgeschoße
- Stellplätze, Nebenanlagen, Zuwegungen überall zulässig, auch außerhalb der Baugrenzen
- Flächen für Tiefgaragen

Wortmeldung:

Feststellung, dass es sich um ein Mischgebiet handelt und somit eine Grundflächenzahl von 0,6 angesetzt werden kann.

Feststellung, dass eine GRZ von 0,4 ausreichend ist und weist darauf hin, dass bei Bedarf eine Überschreitung bis maximal 0,8 bei möglich ist.

➤ **Festsetzungen Grünordnung- / Artenschutz**

- nicht überbaute Flächen sind zu begrünen und Wasseraufnahmefähig zu belassen
- mindestens 60 cm Substrat über der Tiefgarage
- Bäume und Sträucher gemäß VEP
- Verwendung von Nadelgehölzen und nicht heimischen Großbäumen sind unzulässig
- Abriss von Gebäuden nur außerhalb der Fortpflanzungszeit von Fledermäusen
- Baumfällarbeiten nur in den Herbst- und Wintermonaten



Wortmeldung:

Will sichergestellt wissen, dass keine „Schottergärten“ entstehen.

➤ **Festsetzungen / Gestaltung**

- Dachform und Dachneigung gemäß VEP
- Dacheindeckung: naturrotes, braunes, rot-braunes, anthrazites oder graues Farbspektrum
- Fassadengestaltung: keine grellen, leuchtende, glänzende Farben / Materialien
- Solarthermie und PV auf Dachflächen zulässig, an der Fassade nicht
- Einfriedungen gemäß Einfriedungssatzung



Wortmeldungen:

Dafür, dass PV-Kleinanlagen an Fassaden und Balkonen zugelassen werden.

Feststellung, dass viel Dachfläche vorhanden ist, weshalb er eine PV-Kompaktanlage auf dem Dach für besser hält.

Kann sich Kleinst-PV-Anlagen an Balkonen oder an Fassaden gut vorstellen.

Vorschlag, reduziert PV-Kleinanlagen zuzulassen.



Lfd. Nr.	Anwesend	Für	Gegen	<b>Niederschrift</b> über die _____ öffentliche Sitzung Nr. <b>10</b> Seite <b>17</b> des <b>Markt-Gemeinderates TÜRKHEIM</b> am <b>28. Juli 2022</b>
		den Beschluss		
				<p>Für PV-Kleinanlagen an Balkonen.</p> <p>Vorschlag, auf dem Dach und an den Balkonen PV-Anlagen zu erlauben.</p> <p>Meinung, dass man sich eine solche Diskussion sparen kann, da PV-Anlagen baurechtlich nicht relevant sind bzw. deren Genehmigung nicht mit dem aktuellen Bebauungsplanverfahren zusammenhängt.</p> <p>Vorrangig muss sein, dass Dächer mit PV-Anlagen „vollgemacht“ werden.</p>
		19	0	<p><b>Beschluss:</b></p> <p>Der Marktgemeinderat beschließt, keine Festsetzungen zu PV-Anlagen am Gebäude aufzunehmen, da PV-Module entsprechend der Bayerischen Bauordnung verfahrensfrei (ohne Baugenehmigung) möglich sind.</p>
		19	0	<p><b>Billigungsbeschluss:</b></p> <p>Der Marktgemeinderat nimmt den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Tirolerweg 11“ zur Kenntnis. Nach eingehender Beratung wird der Entwurf mit der Änderung gebilligt.</p> <p>Die Verwaltung kann nunmehr die Beteiligung der Öffentlichkeit durch öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB veranlassen.</p> <p>-----</p> <p><b><u>1.Bgm.Kähler</u> hält es für gut, wenn in absehbarer Zeit eine Informationsveranstaltung seitens der Firma LAYER für die Türkheimer Bürger stattfindet.</b></p> <p><b>Zusage, vor dem Verkaufsstart bzw. zu gegebener Zeit eine Informationsveranstaltung abzuhalten. Er informiert über die Möglichkeit, sich mittels Anruf bei der Firmenzentrale schon vorab auf einer internen Liste vormerken zu lassen.</b></p> <p><b><u>4. Änderung Flächennutzungsplan und Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans für die Errichtung einer PV-Freiflächenanlage auf dem Grundstück Flur-Nr. 196, Gemarkung Irsingen</u></b></p> <p>Erinnerung an die im Februar 2022 eingegangene Voranfrage für die Baugenehmigung einer PV-Anlage auf einer 7.0762 ha großen Acker- und Grünfläche auf dem Grundstück Flur-Nr. 196 der Gemarkung Irsingen; die geplante PV-Anlage soll eine Doppelnutzung der Fläche erlauben.</p> <p>Hinweis auf die von einem Gremium, gebildet aus Mitgliedern des Marktgemeinderates, erarbeiteten Richtlinien bzw. dem vorgeschlagenen Leitfaden hin, wobei die Gemeinde dafür keinen formellen Rahmen vorgegeben hat.</p> <p>Grundsätzlich jedoch sollen PV-Anlagen bis auf weiteres nur auf bereits versiegelten Flächen (Dächer, Parkplätze etc.) und Konversionsflächen umgesetzt werden. Landwirtschaftliche Flächen, sollen landwirtschaftliche Flächen bleiben.</p> <p>Geht davon aus, dass aufgrund diesem Leitfaden heute ein Beschluss gefasst werden kann.</p>

Lfd. Nr.	Anwesend	Für	Gegen	<b>Niederschrift</b> über die _____ öffentliche Sitzung Nr. <b>10</b> Seite <b>18</b> des <b>Markt-Gemeinderates TÜRKHHEIM</b> am <b>28. Juli 2022</b>
		den Beschluss		
				<p>Wortmeldungen:</p> <p>Feststellung, dass jeder Einzelne im Gremium sehr viel Zeit investiert hat, damit ein Leitfaden entsteht, der dem Marktgemeinderat als Orientierungshilfe für eine Beschlussfassung hilfreich ist bzw. aufzeigt, wo es Sinn macht, eine PV-Anlage zu errichten.</p> <p>Nachdem es sich beim Grundstück Flur-Nr. 196 um eine Grünfläche handelt, ist deshalb die Beschlussfassung klar.</p> <p>Hinweis, dass landwirtschaftliche Flächen auf der Prioritätenliste zur Überbauung mit einer PV-Anlage sehr weit hinten aufgeführt sind. Nach wie vor der Meinung, dass vorrangig die Dächer mit PV bestückt werden sollen.</p> <p>Angesichts dessen, dass es sich um eine Grünfläche handelt, ist die Beschlussfassung entsprechend dem Leitfaden klar.</p> <p>Schließt sich der Empfehlung des Gremiums an, keine Grünflächen mit PV-Anlagen zu überbauen.</p> <p>Feststellung, dass es sich beim Grundstück Flur-Nr. 196 um guten landwirtschaftlichen Grund handelt, der für den Anbau von Nahrungsmitteln prädestiniert ist.</p> <p>Bezweifelt, dass die landwirtschaftliche Nutzung trotz bzw. nach der Überbauung mit einer PV-Anlage einen 66%iger Ertrag erreicht im Vergleich zur vorherigen reinen landwirtschaftlichen Nutzung.</p> <p>Grundsätzlich für Agri-Photovoltaik. Hinweis in diesem Zusammenhang auf ein Projekt des Fraunhofer Instituts, demnach deckt Agri-PV ein breites Spektrum in der Intensität und Art landwirtschaftlicher Nutzung und im Mehraufwand für den PV-Anlagenbau ab. Dieses Spektrum reicht vom Anbau von Sonderkulturen und intensiven Ackerkulturen mit speziellen PV-Montagesystemen bis zu extensiver Beweidung mit marginalen Abpassungen auf der PV-Seite. Damit steigert Agri-PV die Flächeneffizienz und ermöglicht den Ausbau der PV-Leistung bei gleichzeitigem Erhalt fruchtbarer Ackerflächen für die Landwirtschaft oder in Verbindung mit der Schaffung artenreicher Biotope.</p> <p>Hinweis im Zusammenhang mit der Freiflächenverordnung des Freistaates Bayern vom März 2022 darauf hin, dass es sich hier um kein benachteiligtes Gebiet handelt und deshalb die rechtliche Voraussetzung für die Zustimmung nicht gegeben ist.</p> <p>Ist nach wie vor nur für einen 3 bis 4 Punkte-Katalog, dies wäre eine gute Richtschnur. Den erarbeiteten Leitfaden hält sie für nicht transparent genug.</p> <p>Ansicht, dass man sich schon nach den Vorgaben des Gremiums richten soll.</p> <p>Feststellung, dass das Gremium die Vorgaben gut und intensiv diskutiert hat. Es gibt trotzdem kein Konzept und es fehlt eine vernünftige Vorgehensweise. Dafür, dass PV-Anlagen vorrangig auf Dächer, Parkflächen und sonstigen Konversionsflächen errichtet werden. Schließt die Zustimmung aber auch nicht aus für Projekte, bei denen eine Doppelnutzung möglich ist. Bekanntgabe Zitat aus einem Beitrag im DER SPIEGEL und Feststellung, dass Photovoltaik über Felder- und Gemüsekulturen enormes Potenzial hat und die Energiewende beschleunigen könnte.</p>

Lfd. Nr.	Anwesend	Für	Gegen	<b>Niederschrift</b> über die _____ öffentliche Sitzung Nr. <b>10</b> Seite <b>19</b> des <b>Markt-Gemeinderates TÜRKHEIM</b> am <b>28. Juli 2022</b>
		den Beschluss		
		<b>2</b>	<b>17</b>	<p>Unterstützt persönlich das Projekt.</p> <p><b>Beschluss:</b>  Der Marktgemeinderat stimmt der gestellten Voranfrage auf Änderung Flächennutzungsplan und Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans für die Errichtung einer PV-Freiflächenanlage auf dem Grundstück Flur-Nr. 196, Gemarkung Irsingen zu.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Mit der Erstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Änderung des Flächennutzungsplans wird ein Ingenieurbüro in Absprache mit der Bauverwaltung beauftragt.</li> <li>2. Sämtliche Kosten für die Erstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der Änderung des Flächennutzungsplans sowie die entstehenden Verwaltungskosten des Marktes Türkheim sind vom Vorhabenträger, der Betreibergesellschaft zu tragen.</li> </ol> <p><b><u>5. Änderung Flächennutzungsplan und Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans für die Errichtung einer PV-Freiflächenanlage auf dem Grundstück Flur-Nr. 367, 366 u. 366/1, Gemarkung Türkheim</u></b></p> <p>Information über die Örtlichkeit. Feststellung nach eigener Begutachtung, dass die Nutzung eines Randstreifens entlang der Bahnlinie in einer Breite von 110 m tragbar wäre.</p> <p>Hinweis, dass die Nutzung von Randstreifen für PV-Freiflächenanlagen beidseitig von Bahnlinien und Autobahnen mittlerweile bis zu einer Breite von 200 m genehmigt wird und sogar 500 m angedacht sind.</p> <p>Wortmeldungen:  Feststellung, dass aktuell ein 200 m breiter Randstreifen entlang von Bahnlinien und Autobahnen als Konversionsfläche gesetzlich zugelassen ist.  Es ist wichtig, einen Rahmen mit klaren Vorgaben zu haben, der als Richtschnur bei der Beurteilung zu Genehmigungen von PV-Freiflächenanlagen hilfreich ist.</p> <p>Mitteilung, dass er bei der Beschlussfassung pro Überbauung mit PV eines 110 m breiten Randstreifen des Grundstückes Flur-Nr. 367 entlang der Bahnlinie mitgehen wird, da eine solche Fläche vom Gesetzgeber als Konversionsfläche deklariert wird.  Verweist aber auf die in diesem Gebiet vorherrschende beste Bodenqualität und gibt zu bedenken, dass ein 110 m breiter Randstreifen beidseitig entlang der Bahnlinie zugelassen werden könnte und welche Fläche damit der landwirtschaftlichen Nutzung verloren gehen könnte. Stellt wiederholt fest, dass vorrangig Dächer mit PV bestückt werden sollen und weist darauf hin, wieviel Potenzial hierzu in Türkheim vorhanden ist.</p> <p>Meinung, dass das angrenzende Gewerbegebiet von einer PV-Anlage profitieren kann. Wird deshalb seine Zustimmung für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan PV-Freiflächenanlage geben.</p> <p>Dafür, dass die Fläche, wie schon seit 120 Jahren, weiterhin nur zum Anbau von Lebensmitteln verwendet wird, zumal sie immer noch eine gute Bodenbonität aufweist.</p>

Dafür, dem Antrag zuzustimmen, zumal auch die Kläranlage davon profitieren kann und die Böden aufgrund einer Bestückung mit PV nicht kaputtgehen.

Hinweis, dass mittlerweile vom Gesetzgeber die Nutzung eines 200 m breiten Randstreifens entlang von Bahnlinien und Autobahnen genehmigt wird und somit fast die komplette Wiese genutzt werden kann.

13

6

### **Beschluss:**

Der Marktgemeinderat stimmt der gestellten Voranfrage auf Änderung Flächennutzungsplan u. Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplan für die Errichtung einer PV-Freiflächenanlage auf dem Grundstück Fl.Nr.367, 366 und 366/1 Gemarkung Türkheim zu.

1. Mit der Erstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein Ingenieurbüro in Absprache mit der Bauverwaltung beauftragt.
2. Sämtliche Kosten für die Erstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, der Änderung des Flächennutzungsplanes, sowie die entstehenden Verwaltungskosten des Marktes Türkheim sind vom Vorhabenträger, der Betreibergesellschaft zu tragen.

### **Vergabe Straßennamen Baugebiet Irsingen „westlich der Stockheimer Straße“**



Feststellung, dass die Erschließung des Baugebietes nunmehr so weit fortgeschritten ist, dass es wichtig ist, einen Straßennamen für die einzige, u-förmig angelegte Straße in diesem Baugebiet benennen zu können, damit die jeweiligen Bauwerber diese entsprechend weitergeben können.

Vorgeschlagene Bezeichnungen

- „Mittelfeld“ (am, im)
- „Pfarrer-Thorwart-Straße“
- „Pfarrer-Schipfel-Straße“

Wortmeldungen:

Ansicht, dass sich die Namen der Pfarrer aufgrund der gebietsmäßigen Zuordnung anbieten.

Mitteilung, dass zukünftige Anlieger der Straße sich die Bezeichnung „Bergblick“ wünschen.

Mitteilung, dass die Anlieger, welche mit ihm darüber gesprochen haben, sich die Bezeichnung „Mittelfeld“ wünschen. Vorrangig jedoch soll es eine Bezeichnung mit einem einfachen Namen sein.

Feststellung, dass die Bezeichnung „Mittelfeld“ den Bezug zum Flurgebiet herstellt.

Gibt zu bedenken, dass im Hinblick auf die räumliche Zuordnung Suchende die Straße dann im Gewerbegebiet „Unterfeld“ vermuten.

**13****6****Beschluss:**

Der Marktgemeinderat vergibt den Straßennamen „Mittelfeld“ im Baugebiet Irsingen „westlich der Stockheimer Straße“.

**Bauantrag zum Neubau einer landwirtschaftlichen Lager- und Maschinenhalle**

Mitteilung, dass die nächste Bauausschuss-Sitzung erst Ende September 2022 sein wird, weshalb dieser Bauantrag kurzfristig noch auf die Tagesordnung aufgenommen wurde.

Erläuterung der Örtlichkeit im Außenbereich von Irsingen anhand nachfolgender Luftaufnahme:



Information über die Angaben der Bauverwaltung:

Die Antragsteller beabsichtigen den Neubau einer landwirtschaftlichen Lager- und Maschinenhalle für die bestehende Landwirtschaft. Das Grundstück befindet sich im Außenbereich (Unterfeld), westlich des Römerweges.

Die Halle (Satteldach) soll nördlich einer bereits bestehenden Lagerhalle errichtet werden. Die Halle ist mit einer Fläche von 15,00 x 10,50 Metern, einer Wandhöhe von 6,08 Metern und einer Firsthöhe von 8,53 Metern geplant. Ursprünglich war angedacht, eine größere Halle zu bauen. Aus Kostengründen soll nun zunächst die beantragte Halle errichtet und diese ggf. zu einem späteren Zeitpunkt erweitert werden.

Das Bauvorhaben befindet sich im bauplanungsrechtlichen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB. Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens ist eine Privilegierung. Da der Antragsteller eine Landwirtschaft hat, kann von einer Privilegierung ausgegangen werden.

Das Bauvorhaben wäre somit genehmigungsfähig.

Abstandsflächen, insbesondere nach Osten zur bestehenden Wohnbebauung, werden eingehalten. Weitere öffentlich-rechtliche Vorschriften, die im Rahmen des gemeindlichen Einvernehmens zu prüfen sind, werden nicht berührt.

Lfd. Nr.	Anwesend	Für	Gegen	<b>Niederschrift</b> über die _____ öffentliche Sitzung Nr. <b>10</b> Seite <b>22</b> des <b>Markt-Gemeinderates TÜRKHEIM</b> am <b>28. Juli 2022</b>
		den Beschluss		
		<b>19</b>	<b>0</b>	<p>Mitteilung, dass die Mitarbeiter der Bauverwaltung sich einig sind, dass das gemeindliche Einvernehmen hergestellt werden soll</p> <p>Mitteilung, dass sowohl das Landwirtschaftsamt als auch das Landratsamt noch die Privilegierung zum Bau im Außenbereich prüfen werden.</p> <p><b>Beschluss:</b>  Der Marktgemeinderat Türkheim erteilt zum Bauvorhaben [REDACTED] [REDACTED] Neubau einer landwirtschaftlichen Lager- und Maschinenhalle auf dem Grundstück Flur-Nr. 112, Gem. Irsingen das gemeindliche Einvernehmen.</p>