



Markt
Türkheim

6. Änderung Bebauungsplan
„Türkheim Bahnhof – Nördlich der Alfred-Drexel-
Straße“
mit integrierter Grünordnung

BEGRÜNDUNG

Fassung vom 24. Oktober 2019

Verfasser:
Ingenieurbüro Vogg
Alemannenstraße 35 86845 Großaitingen

Inhaltsverzeichnis

A) Präambel	3
I. Begründung	4
1. Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
1.1. Regionalplan / LEP	4
1.2. Ziele der Planung	5
1.3. Darstellung im Flächennutzungsplan	5
1.4. Planungsrechtliche Situation	5
1.5. Eigentumsverhältnisse	5
1.6. Denkmalschutz	5
1.7. Immissionsschutz	5
1.8. Fließgewässer	6
1.9. Geltende Vorschriften und Gesetze	6
2. Beschreibung des Plangebietes	7
2.1. Lage und Geltungsbereich	7
2.2. Größe	8
2.3. Topographie und Vegetation	8
2.4. Geologie und Hydrologie	8
2.5. Umliegende Strukturen und Nutzungen	9
2.6. Grünordnerisches Gesamtkonzept	9
3. Erschließung und Erneuerbare Energien	10
3.1. Verkehrliche Erschließung	10
3.2. Wasserversorgung	10
3.3. Abwasserentsorgung	10
3.4. Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung	10
3.5. Stromversorgung	11
3.6. Fernmeldeanlagen	11
3.7. Abfallbeseitigung	11
3.8. Erschließungsträger	11
3.9. Erneuerbare Energien / Energieeffizienzsteigerung	12
II. Grünordnungsplan mit Umweltbericht	12
III. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	12

A) Präambel

Nach § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 Abs. 1 BauGB, i. V. m. Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern und Art. 81 Bayerische Bauordnung, in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung hat der Markt Türkheim in seiner Sitzung vom 01.03.2018 beschlossen, die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Türkheim Bahnhof – Nördlich der Alfred-Drexel-Straße“ durchzuführen.

A 1) Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan M 1:1000 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

A 2) Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplanung besteht aus:

1. Lageplan M 1:1000 mit zeichnerischem Teil vom 24.10.2019
2. Textliche Festsetzungen (Satzung) vom 24.10.2019
3. Umweltbericht vom 24.10.2019

A 3) Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit ortsüblicher Bekanntmachung nach § 10 Abs. 2 und 3 BauGB in Kraft.

Türkheim, den

06.03.2020





.....
1. Bürgermeister

I. Begründung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Türkheim Bahnhof – Nördlich der Alfred-Drexel-Straße“ plant der Markt Türkheim die Ausweisung eines Wohnbaugebietes. Damit soll für die geplante Erweiterung der Wohnbebauung im Bereich Türkheim Bahnhof eine rechtliche Grundlage hergestellt werden.

Der Markt Türkheim stellt damit dringend benötigte Wohnbauflächen für seine Bürger zur Verfügung. Die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken ist ungebrochen.

1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

1.1. Regionalplan / LEP

Im Regionalplan der Region Donau-Iller ist Türkheim nicht mit besonderer Bedeutung dargestellt.

In der Landesentwicklungsplanung werden folgende Grundsätze genannt:

- 2.2.5 (G)** Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
 - er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
 - er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann
- 3.1 (G)** Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- 1.3.1 (G)** Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch
 - die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung,
 - die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien sowie
 - den Erhalt und die Schaffung natürlicher Speichermöglichkeiten für Kohlendioxid und andere Treibhausgase.
- 6.2.1 (Z)** Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

Vorstehende Grundsätze und Ziele werden – soweit möglich – in der Bauleitplanung umgesetzt.

1.2. Ziele der Planung

Der Markt Türkheim beabsichtigt die Ausweisung eines Wohnbaugebietes zur teilweisen Deckung der Nachfrage nach Wohnbauflächen. Derzeit sind keine gemeindlichen Grundstücke für Bauinteressenten vorhanden. Wegen der andauernden Nachfrage nach Bauland soll deshalb ein neues Wohnbaugebiet ausgewiesen werden. Der Markt Türkheim will damit ca. 6-8 neue Wohnbaugrundstücke für ihre Bürger zur Verfügung stellen.

1.3. Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan des Marktes Türkheim sowie im derzeit gültigen Bebauungsplan von 1987 ist das überplante Gebiet als Fläche für die Forstwirtschaft ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird deshalb parallel zum Bebauungsplan geändert (18. Änderung des Flächennutzungsplanes). Der Bebauungsplan entwickelt sich damit aus der wirksamen Darstellung des gültigen Flächennutzungsplanes.

1.4. Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet liegt im rechtswirksamen Bebauungsplan „Türkheim Bahnhof – Nördlich der Alfred-Drexel-Straße“. Dieser Bebauungsplan wurde in der Vergangenheit bereits mehrfach geändert, überwiegend zur Ausweisung von Wohnbauflächen. Langfristig wird ein „Zusammenwachsen“ der Wohnbauflächen direkt am Bahnhof sowie in der nördlich gelegenen Siedlung angestrebt.

1.5. Eigentumsverhältnisse

Das überplante Grundstück befindet sich noch in Privatbesitz. Durch einen städtebaulichen Vertrag wird sichergestellt, daß 50 % der bebaubaren Fläche vom Markt Türkheim erworben wird.

1.6. Denkmalschutz

Für das plangegegenständliche Gebiet liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine denkmalschutzrechtlichen Gründe vor, die der geplanten Nutzung entgegenstehen.

1.7. Immissionsschutz

Bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der umliegenden, teils unmittelbar benachbarten, landwirtschaftlichen Nutzflächen und der in der näheren Umgebung liegenden landwirtschaftlichen

Anwesen entstehen Immissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen), die jedoch mit ländlichem Wohnen vereinbar sind und von den Erwerbern, Besitzern und Bauherrn der Grundstücke entschädigungslos hinzunehmen sind.

In diesem Zusammenhang wird insbesondere darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr) auch vor 06:00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futter holen, zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z. B. während der Erntezeit (Mais-, Silage-, Getreide- und evtl. Zuckerrübenerte) auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

1.8. Fließgewässer

Fließgewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

1.9. Geltende Vorschriften und Gesetze:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F.v. 03.11.2017
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.v. 21.11.2017
- Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F.v. 04.05.2017
- Bayerische Bauordnung (BayBO) i.d.F.v. 14.08.2007
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO i.d.F.v. 26.09.2019

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1. Lage und Geltungsbereich



Luftbild Türkheim Bahnhof

Quelle: Bayer. Vermessungsverwaltung

Das Plangebiet liegt nördlich vom Bahnhof Türkheim. Es umfasst eine Gesamtfläche von rd. 4.560 m².

Es wird wie folgt umgrenzt:

- Im Westen und Norden durch landwirtschaftliche Flächen
- Im Süden durch bestehende Wohnbebauung
- Im Osten durch einen Baumstreifen als Abgrenzung zu einer bestehenden PV-Anlage

Das Plangebiet bzw. der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst das Grundstück mit der Flurnummer 4221 der Gemarkung Türkheim.

2.2. Größe

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt rd. 4.560 m². Die Flächenbilanz des Geltungsbereiches im Einzelnen stellt sich folgendermaßen dar:

	Beschreibung	Größe [m²]	%
1.	Wohnbaugrundstücke	3.545	77,74
2.	Öffentliche Verkehrsflächen (einschl. begleitende Grünflächen, Flächen für Versickerung Niederschlagswasser und öffentliche Parkplätze)	815	17,87
3.	Öffentliche Grünflächen	200	4,39
Gesamter Geltungsbereich		4.560	100,00

2.3. Topographie und Vegetation

Das Plangebiet ist Teil in Aufforstung befindlichen Fläche für die Forstwirtschaft.

Das Gelände ist weitestgehend eben.

Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen werden im beiliegenden Umweltbericht beschrieben. Details zur Grünordnung werden in der Satzung sowie im Umweltbericht beschrieben.

2.4. Geologie und Hydrologie

Baugrunduntersuchungen des Plangebietes liegen nicht vor. Aus den Erfahrungswerten der umliegenden Kiesabbaugebiete ist unter geringmächtigen Oberbodenschichten überwiegend kiesiger Boden zu erwarten. Der Grundwasserhorizont korrespondiert voraussichtlich mit den benachbarten Kiesweihern und liegt bei ca. 2,50 – 3,0 m unter Gelände.

Altablagerungen sind nicht bekannt.

2.5. Umliegende Strukturen und Nutzungen

Die an das geplante Baugebiet angrenzende Nachbarschaft ist geprägt durch unterschiedliche Strukturen und Nutzungen:

- Im Westen und Norden durch landwirtschaftliche Flächen sowie Wohnbebauung
- Im Süden durch durch landwirtschaftliche Flächen sowie Wohnbebauung
- Im Osten durch einen Baumstreifen als Abgrenzung zu einer bestehenden PV-Anlage

2.6. Grünordnerisches Gesamtkonzept

Das im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans umzusetzende grünordnerische Gesamtkonzept sieht schwerpunktmäßig folgende Funktionen vor:

- Straßenbegleitgrün
- Bepflanzung mit einheimischen Laubbäumen und Feldgehölzen
- Minimierung der Bodenversiegelung durch Verwendung wasserdurchlässiger Materialien auf Privatgrund

3. Erschließung und Erneuerbare Energien

3.1. Verkehrliche Erschließung

Die Verkehrserschließung des geplanten Wohnbaugebietes erfolgt von der Martinstraße aus.

3.2. Wasserversorgung

Das Baugebiet wird an das Wasserversorgungsnetz des Markt Türkheim angeschlossen.

3.3. Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die gemeindliche Kanalisation (Trennsystem).

3.4. Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung

Die Niederschlagswasserbeseitigung aus Verkehrs- und Privatflächen soll vollständig durch Versickerung im Plangebiet erfolgen. Durch eine flächensparende Bauweise und Erschließung, durch eine Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und durch den Einsatz wasserdurchlässiger Beläge soll der Anteil an abflusswirksamen Flächen im Plangebiet minimiert werden. Darüber hinaus soll das nicht verschmutzte Niederschlagswasser weitestmöglich vor Ort über die belebte, d.h. bewachsene Bodenzone in den privaten Grünflächen versickert werden.

Sofern der Untergrund eine derartige Versickerung nicht zulässt, sind andere Versickerungstechniken, wie Rigolen, Mulden-, Rohrversickerung anzuwenden. Schachtversickerung ist nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig. Bei der Planung und Ausführung der Sickeranlagen ist das DWA Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ der Abwassertechnischen Vereinigung e.V. in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

Rechtzeitig vor Planung und Dimensionierung der Niederschlagswasserversickerung sollen Sickerversuche durchgeführt werden.

Grundsätzlich sind für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers kann das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser der Deutschen Vereinigung für

Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) herangezogen werden. Die Eignung der Bodenverhältnisse im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für eine Versickerung muß vor der Planung der privaten Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden. Für die privaten Grundstücke bietet sich auch die Möglichkeit zur Speicherung von Niederschlagswasser in Zisternen und Wiedernutzung als Brauchwasser an. Die Konkretisierung der Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung bzw. Baugenehmigungsverfahren in Abstimmung mit den Fachbehörden.

3.5. Stromversorgung

Die Stromversorgung ist gesichert durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Lech-Elektrizitätswerke Augsburg (LEW).

3.6. Fernmeldeanlagen

Der Anschluss an das Leitungsnetz der Deutschen Telekom ist gesichert.

3.7. Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Abfuhrunternehmen des Landkreises Unterallgäu. Wertstoffe werden in Wertstoffhöfen im Landkreis gesammelt und von den Verwertungsunternehmen abgeholt.

3.8. Erschließungsträger

Die Erschließung erfolgt vollständig durch den Markt Türkheim.

3.9. Erneuerbare Energien / Energieeffizienzsteigerung

Der Markt Türkheim möchte weiter die Nutzung der erneuerbaren Energien vorantreiben. Zur optimalen Nutzung von Sonnenenergie besteht deshalb die Möglichkeit, aufgrund der frei wählbaren Hauptfistrichtung der Wohngebäude, sowohl Photovoltaik- als auch Solaranlagen auf den Dächern in Südausrichtung zu errichten. Ferner wird die Ausrüstung der Gebäudetechnik mittels ressourcenschonender Heizsysteme wie z.B. Wärmepumpen als auch die Dämmung der Wohngebäude - auch über die Anforderungen der aktuellen EnEV hinaus – vom Markt Türkheim ausdrücklich begrüßt.

II. Grünordnungsplan mit Umweltbericht

Belange der Grünordnung werden in der Planzeichnung, in der Satzung sowie im Umweltbericht behandelt. Der Umweltbericht liegt den Bauleitplanunterlagen bei.

III. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Art und Umfang von erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden in der Satzung sowie im beiliegenden Umweltbericht behandelt bzw. beschrieben.