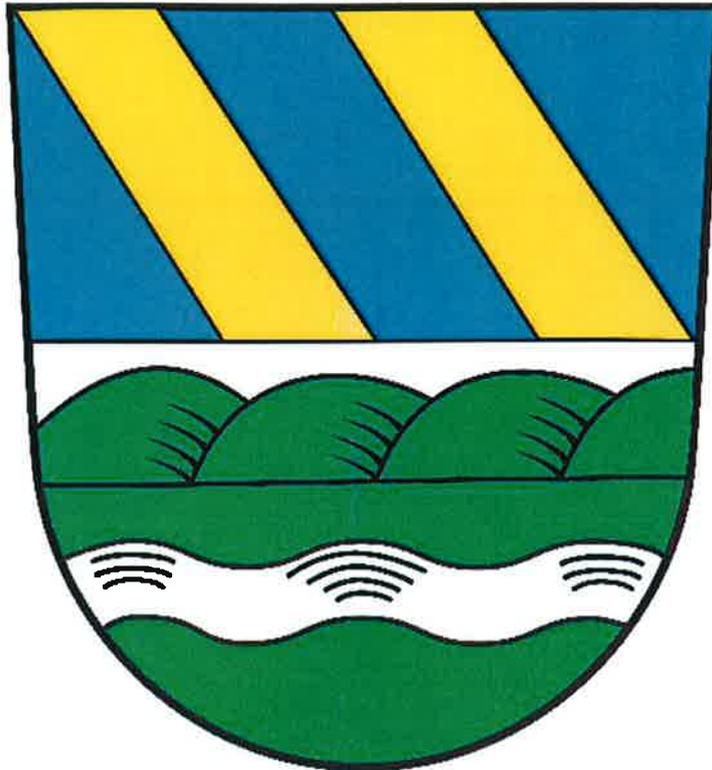


Markt Türkheim
Landkreis Unterallgäu
Regierungsbezirk Schwaben



Bebauungsplan „Westlich der Stockheimer Straße“, Irsingen
gemäß §13b BauGB

in der Fassung vom 20.01.2021

Inhalt:
Satzung
Bebauungsplanzeichnung
Begründung

Auftraggeber:
Markt Türkheim
Max.-Philipp-Straße 32
86842 Türkheim

Planung Städtebaulicher Teil:
Harry Müller
Dipl.-Ing. Stadt- und Regionalplanung
Otto-Leutkircher-Straße 10
87600 Kaufbeuren

Satzung des Marktes Türkheim

für den Bebauungsplan „Westlich der Stockheimer Straße“, Irsingen, gemäß §13b BauGB, mit integriertem Grünordnungsplan

Aufgrund

- der §§2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung (1990 – PlanZV 90)
- dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

in der jeweils gültigen Fassung erlässt der Markt Türkheim folgende Satzung:

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Irsingen, westlich der Stockheimer Straße. Es umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 189, 189/1, 194/1 sowie 187 – Teilfläche, 188, 188/1, 188/2 und 188/3, alle Gemarkung Irsingen.

Das Gebiet hat eine Fläche von ca. 3,3 ha.

Maßgebend ist die Abgrenzung des Geltungsbereichs im Lageplan (zeichnerischer Teil, M 1:1000).

§2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan „Westlich der Stockheimer Straße“ besteht aus den nachfolgenden textlichen Vorschriften und dem zeichnerischen Teil, jeweils in der Fassung vom 20.01.2022.

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung in derselben Fassung beigelegt.

§3 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 3.1 Das Bauland im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß §4 BauNVO festgesetzt.
- 3.2 Unter Hinweis auf §1 Abs. 5 BauNVO wird bestimmt, dass die nach §4 Abs. 2 Ziffer 3 genannten Anlagen (für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht zulässig sind.
- 3.3 Unter Hinweis auf §1 Abs. 6 BauNVO wird bestimmt, dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß §4 Abs. 3 Ziffern 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

§4 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Grundflächenzahlen (GRZ), Geschossflächenzahlen (GFZ), Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen. Diese vorgenannten Werte und die in die Planzeichnung eingetragenen Zahlen gelten als Obergrenzen im Sinne des §17 BauNVO (GRZ, GFZ, Zahl der Vollgeschosse) beziehungsweise als Ober- oder Untergrenze (Wand- und Firsthöhen).
- 4.2 Die Regelung des §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewendet werden.

§5 Bauweise (§22 BauNVO)

- 5.1 Es gilt die offene Bauweise gemäß §22 Abs. 2 BauNVO. Nur die Parzellen 9 bis 12 dürfen in geschlossener Bauweise bebaut werden.
- 5.2 Es sind nur Einzelhäuser, auf Parzellen 9 bis 12 Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
- 5.3 Die bebaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt.
Ausnahme (§31 Abs. 1 BauGB):
Gemäß §23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO kann als Ausnahme die Baugrenze um bis zu 1,50 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Gesimse und Dachüberstände überschritten werden.

Dies gilt auch für folgende untergeordnete Vorbauten:

- Balkone,
 - Kellerlichtschächte,
 - Treppenstufen,
 - Vordächer und dergleichen,
- wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, höchstens jedoch insgesamt 5 m in Anspruch nehmen; im Übrigen gilt hier Art. 6 Ziffer 6 der BayBO.
- 5.4 Baugrundstücke müssen mindestens 500 m² groß sein, bei Doppelhaushälften mindestens 300 m².
- 5.5 In der Planzeichnung dargestellte nicht überbaubare Flächen sind von der Bebauung freizuhalten.

§6 Garagen, Stellplätze, Nebengebäude (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 6.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind entsprechend der vom Markt Türkheim erlassenen Garagen-, Stellplatz- und Gestaltungssatzung in der gültigen Fassung zu errichten.
- 6.2 Dächer auf Garagen und Carports sind als Satteldächer oder Pultdächer zulässig, Flachdächer auf Garagen und Carports nur als begrünte Dächer. Walmdächer sind auf Garagen nur zulässig, wenn das Hauptdach als Walmdach ausgeführt ist. Krüppelwalme sind nicht zugelassen.
- 6.3 Garagen, Carports, Nebenanlagen und Stellplätze dürfen auch außerhalb der durch Baugrenzen festgelegten Bereiche errichtet werden, sofern die Festsetzungen der Garagen-, Stellplatz- und Gestaltungssatzung des Marktes Türkheim eingehalten werden, jedoch nicht auf festgesetzten Grünflächen.
Garagen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einfahrtseitig einen Mindestabstand von 5,00 Metern einhalten.
Sie dürfen die Verkehrsübersicht nicht einschränken.
Hinweis: Bezüglich des optimalen Standortes von Garagen und Carports wird auf die Planzeichnung sowie die Begründung, Punkt 2.1.2 hingewiesen.
- 6.4 Grenzgaragen entlang einer gemeinsamen Grundstücksgrenze sind einheitlich zu gestalten, mindestens in gleicher Traufhöhe und Dachneigung.
- 6.5 Die maximale mittlere Wandhöhe für Garagen beträgt 3,00 m. Als Maß für die Wandhöhe gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Rohfußboden der Garage (OK RFB Garage) bis Oberkante Dachhaut, gemessen in der senkrechten Verlängerung der Außenwand. Die OK RFB Garage darf nicht höher sein als die mittlere Höhe der Erschließungsstraße im Zufahrtsbereich zuzüglich 0,30 m. Die maximale Firsthöhe von Grenzgaragen beträgt 5 m (ab OK RFB Garage).

§7 Flächen für die Landwirtschaft (§9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)

In der Planzeichnung sind Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt. Die Zulässigkeit von Bebauung richtet sich hier nach §35 BauGB.

§8 Zahl der Wohnungen

Je Einzelhaus beziehungsweise je Doppelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

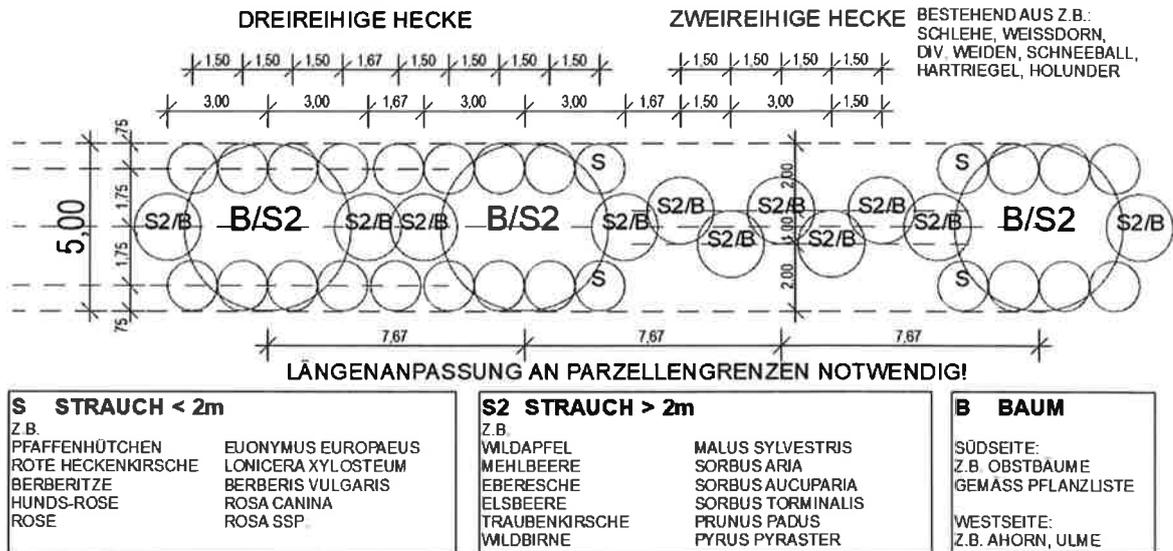
§9 Grünordnung

- 9.1 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen gemäß der nachfolgenden Vorschlagsliste zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten.
- 9.2 Auf den Baugrundstücken sind pro angefangene 400 m² ein Baum der Wuchsklasse 2 oder zwei Obstbäume (Halbstamm) zu pflanzen. Bei Grundstücken mit Anteil an der Ortsrandeingrünung auf privaten Flächen werden die Bäume in der Ortsrandeingrünung angerechnet. Auch hierbei gilt: ein Baum der Wuchsklasse 2 entspricht zwei Obstbäumen.

9.3 Im Westen und Süden sind Streifen für die Ortsrandeingrünung vorgesehen. Hier sind Pflanzen aus der nachfolgenden Vorschlagsliste zu verwenden.

Die Bepflanzung soll als freiwachsende Hecke ausgeführt werden und dreireihig versetzt erfolgen, jeweils mit 1,50 m Abstand in Längsrichtung. Die Sträucher der äußeren Reihe werden im Abstand von 0,75 m zur Grundstücksgrenze (Feldweg) bzw. zur Innenkante der Ortsrandeingrünung gesetzt und sind aus der Pflanzliste auszuwählen. Die mittlere Reihe besteht aus Bäumen der Wuchsklasse 2 und großen Sträuchern. Auch diese sind aus der Pflanzliste auszuwählen. Abschnittsweise wird eine zweireihige Hecke ausgeführt, bestehend aus großen Sträuchern und Bäumen (siehe auch Pflanzschema unten).

Die Pflanzen sind vom Grundstückseigentümer zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und gegebenenfalls gleichwertig zu ersetzen.



Ortsrandeingrünung-Pflanzschema

9.4 Die im Osten des Plangebietes vorhandenen Großbäume an der Stockheimer Straße sind zu erhalten und ggf. während der Bauzeit ausreichend zu schützen.

9.5 Steingärten und foliengedckte Flächen stellen keine gärtnerische Gestaltung dar. Diese sind im Bereich der Vorgärten und in einem Streifen von 5 m Breite ab Grundstücksgrenze zu öffentlichen Flächen nicht zulässig.

9.6 Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen.

9.7 Für die vorgenannten Eingrünungsmaßnahmen kann aus der nachfolgenden Pflanzliste ausgewählt werden. Das Forstvermehrungsgesetz (FoVG, „“) ist zu beachten.

Bäume 2. Wuchsklasse

Mindestqualität 3x v. H. 251-300 cm

Acer campestre	Feldahorn
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Prunus avium	Vogelkirsche *
Carpinus betulus	Hainbuche *

Obstbäume:

Äpfel:	Berner Rosenapfel, Klarapfel, James Grieve, Glockenapfel
Birnen:	Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne
Kirsche:	Hedelfinger
Zwetschge:	Wangenheimer Früh

Sträucher, Mindestqualität: 2x v. H. 60-100 cm:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn

Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Zusätzlich kommen standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen in Betracht. Aus naturschutzfachlichen Gründen sind fremdländische Gehölze sowie rot- und gelbblauige bzw. blaugrünliche Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

Schnitthecken aus Nadelgehölzen, Gabionen und Mauern werden nicht zugelassen. Ansonsten gelten die Regelungen der Einfriedungssatzung des Marktes Türkheim.

§10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, Gestaltung der Gebäude, Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

10.1 Für das allgemeine Wohngebiet (WA) werden nachfolgende Bestimmungen getroffen:

GRZ 0,35 GFZ 0,7 maximal zwei Vollgeschosse

Typ	Dachform	Dachneigung	Wandhöhe min./max.	Firsthöhe max.	Möglich bei Haustypen:
1	SD	15° bis ≤25°	5,6 m / 6,2 m	7,8 m	nur Einzelhäuser
2	SD	>25° bis 36°	3,5 m / 6,2 m	7,8 m	nur Einzelhäuser
3	WD	15° bis 18°	5,6 m / 6,2 m	7,8 m	nur Einzelhäuser
4	SD	15° bis 30°	5,6 m / 6,5 m	10,0 m	nur Doppelhäuser

Definitionen:

GRZ: Grundflächenzahl maximal, GFZ: Geschossflächenzahl maximal

SD = Satteldach, WD = Walmdach (kein Krüppelwalm zugelassen),

Minimale bzw. maximale Wandhöhe: senkrechte Entfernung von Oberkante

Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG) bis Oberkante Dachhaut, gemessen in der senkrechten Verlängerung der Außenwand.

Alle Dächer müssen mittig liegende Firste und symmetrische Dachflächen (keine unterschiedlichen Dachneigungen) haben.

Geneigte Dächer auf Garagen, Carports und Nebenanlagen müssen grundsätzlich die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude aufweisen. Abweichend von dieser Regelung sind auch Dächer zulässig, deren Neigung die des Hauptdaches um mindestens 10° unterschreiten, müssen jedoch mindestens 15° Dachneigung aufweisen.

Firstrichtungen von Garagen, Carports und Nebenanlagen können parallel oder rechtwinklig zur festgesetzten Hauptfirstrichtung gewählt werden. Die

Firstrichtung dieser Dächer ist so zu wählen, dass bei Anbau an das Hauptgebäude keine vermeidbaren Kehlen entstehen.

10.2 Höhenlage:

Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG) darf bei allen Grundstücken max. 0,30 m über der Oberkante der Fahrbahnbegrenzung (Hinterkante Straße) des dem Baugrundstück vorgelagerten Straßenabschnitts liegen.

10.3 Dachaufbauten:

Dachaufbauten sind nur bei Dachneigungen von mindestens 35° zugelassen. Die Firste von Gegengiebeln, Zwerchgiebeln, Widerkehren u.ä. oder Satteldachgauben müssen mindestens 0,5 m unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen (senkrechte Entfernung) und die selbe Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen.

Schleppgauben müssen analog dazu mindestens 0,5 m unterhalb des Dachfirstes ansetzen.

Gauben dürfen die festgesetzte Wandhöhe überschreiten.

Die Breite von Dachaufbauten darf in der Summe ein Drittel der jeweiligen Gebäudelänge (jeweils Außenwandmaß) nicht überschreiten. Je Längsseite des Gebäudes sind nur ein Gegengiebel, Zwerchgiebel, Widerkehr o.ä. zugelassen oder stattdessen maximal zwei Gauben.

- Pro Gebäude müssen alle Dachaufbauten dieselbe Dachform und -neigung haben, also nur Satteldachaufbauten oder nur Schleppgauben.
- 10.4 Dacheindeckung, Material und Farbe:
Dachpfannen sind nur in einheitlichen Farben zulässig. Deren Farben sind nur aus den Bereichen rot bis braun sowie grau bis anthrazit zulässig. Glänzende Oberflächen sind nicht zulässig.
Solarenergieanlagen sind farblich hiervon abweichend zulässig in dafür üblichen Farben.
- 10.5 Fassaden:
Außenwände sind in herkömmlicher handwerklicher Art glatt zu verputzen. Es sind nur Kalk- oder Mineralfarben in gebrochen weißen oder sandigen Tönen zulässig.
Alternativ können Holzverkleidungen angebracht werden, die naturbelassen oder naturfarben behandelt werden (Grau- bis Braunschattierungen).
Maximal 50% der gesamten Fassadenfläche darf mit Solarenergieanlagen in dafür üblichen Farben belegt werden.
- 10.6 Solarenergieanlagen sind nur parallel zur und mit Abstand von maximal 0,10 m von der belegten Fläche (Dach bzw. Wand) zulässig. Durch diese Anlagen darf die maximal zulässige Gesamthöhe des Gebäudeteils nicht überschritten werden. Die Anlage darf nicht höher liegen als der Dachfirst.
- 10.7 Balkone, Erker und Vorbauten sind in Konstruktion und Material auf die Art des Gebäudes abzustimmen und maßstäblich und unauffällig in die Fassaden einzufügen.
- 10.8 Maße:
Die Giebelbreite der Wohngebäude darf 13,00 m nicht überschreiten. Abgeschleppte oder abgesetzte Nebengebäude oder Gebäudeteile werden hier nicht mit einbezogen, sofern sie in horizontal versetzter Ebene liegen oder sich durch Materialwechsel von der Giebelfläche unterscheiden.
Die Längsseite von Hauptgebäuden muss mindestens 15% länger sein als die Giebelbreite des Hauptgebäudes. Davon ausgenommen sind Doppelhäuser: hier muss die Traufseite mindestens so lang sein wie die Giebelbreite.
Dachfirste müssen parallel zur längeren Gebäudeseite liegen. Von den in der Planzeichnung dargestellten Firstrichtungen darf nicht abgewichen werden. Firste müssen also parallel beziehungsweise rechtwinklig zur jeweiligen Bezugs-Grundstücksgrenze verlaufen.
- 10.9 Bei aneinandergebauten Garagen und bei Doppelhäusern sind die Dachneigungen einander anzupassen, bei Doppelhäusern muss der First durchgehend ohne horizontalen oder vertikalen Versatz ausgeführt werden. Versetzt stehende Garagen oder Carports beiderseits einer gemeinsamen Grundstücksgrenze müssen die gleiche Dachneigung haben. Bestimmend ist die Dachneigung der zeitlich früher errichteten Garage. Die später errichtete Garage muss sich hieran orientieren, nicht an der Dachneigung des zugehörigen Haupthauses.
- 10.10 Es gelten die Bestimmungen für Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO.

§11 Einfriedungen, Freiflächengestaltung

- 11.1 Es gilt die Einfriedungssatzung des Marktes Türkheim in der gültigen Fassung.
- 11.2 Garageneinfahrten dürfen pro Grundstück maximal 6,00 m breit sein. Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden und muss auf dem eigenen Grundstück versickert werden.
- 11.3 Veränderungen der Geländeoberfläche sind nur in dem zur Errichtung der Gebäude erforderlichen Maß zulässig. Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß §202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

§12 Werbeanlagen

- 12.1 Es gilt die Werbeanlagensatzung des Marktes Türkheim in der gültigen Fassung.

§13 Immissionsschutz

- 13.1 Hinweis: Ein schalltechnisches Gutachten liegt zum aktuellen Zeitpunkt nicht vor, die Erforderlichkeit wird während der weiteren Planung geklärt.
- 13.2 Luftwärmepumpen sind nur zulässig, wenn abhängig vom Schalleistungspegel (L_{wa}) die folgenden Mindestabstände zum nächsten Wohngebäude eingehalten werden:
- | | |
|-------|------|
| 45 dB | 4 m |
| 50 dB | 7 m |
| 55 dB | 13 m |
- Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schalleistungspegeln sind nicht zulässig. Die Einhaltung ist im Bauantrag gegenüber der Gemeinde nachzuweisen.

§14 Hinweise und Empfehlungen

- 14.1 Von der Landwirtschaft ausgehende Emissionen
Die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen müssen gemäß §906 BGB hingenommen werden. Sie sind unvermeidlich und müssen deshalb einschließlich Viehtrieb und landwirtschaftlichem Verkehr geduldet werden. Die landwirtschaftlichen Emissionen können auch an Sonn- und Feiertagen sowie früh am Morgen und spät am Abend entstehen, vor allem bei den verschiedenen Erntearbeiten.
- 14.2 Denkmalpflege
Bodendenkmal in direkter Nachbarschaft:
Aktennummer: D-7-7929-0069, Beschreibung: Straße der römischen Kaiserzeit.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Unterallgäu unverzüglich zu verständigen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzungen der Arbeiten gestattet.

Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BlfD), Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-50, E-Mail: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

14.3 Schutzgut Boden

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

14.4 Hinweis der Kreisbrandschutzstelle Mindelheim:

Nach den technischen Regeln des DVGW – Arbeitsblatt W 405 ist in „Allgemeinen Wohngebieten“ eine Löschwasserbereitstellung von mindestens 800 l/min (48 m³/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden, erforderlich. Für einzelne Nutzungseinheiten, die lt. Berechnung die o.g., benötigte Löschwassermenge überschreiten, ist die Löschwassermenge, auf das jeweilige Objekt bezogen, sicher zu stellen. Der Hydrantenabstand sollte nach der Fachinformation zur Planung von Löschwassereinrichtungen aus Sicht der Feuerwehr, des LFV Bayern erfolgen (siehe Anlage). Der Abstand zwischen Gebäudeeingang und Hydrant sollte zwischen 80 m und maximal 120 m liegen. Es wird empfohlen, Überflurhydranten (DN 80 nach DIN 3222) zu installieren. Im Falle der Verwendung von Unterflurhydranten (DN 80 nach DIN 3221) sind diese entsprechend zu Beschildern. Die Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sind entsprechend den Richtlinien „Flächen für die Feuerwehr“ in Bayern vorzusehen und entsprechend zu kennzeichnen.

(Fachinformation zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen:

https://www.lfv-bayern.de/media/filer_public/13/ab/13ab93e5-8381-41b9-bb26-e3d126ef5c96/27-fachinformation_loeschwasser_hydranten_2013.pdf)

14.5 Hinweis Hochspannungsfreileitung:

Auf die Einschränkungen und die notwendigen Sicherungsmaßnahmen wird hingewiesen. Im einzelnen ist die Stellungnahme des Leitungsbetreibers unter 2.6 in der Begründung zu beachten.

14.6 Hinweis zum Vogelschutz:

Bauwilligen wird empfohlen, sich auch mit dem Vogelschutz auseinanderzusetzen. Insbesondere bei größeren Glasflächen ist eine entsprechend schonende Ausführung vorzusehen.

14.7 Hinweis zum Insektenschutz:

Die Beleuchtung von Außenanlagen, Parkplätzen und Wegen sowie das Anstrahlen von Gebäudeaußenwänden ist zum Schutz von Insekten und Fledermäusen zu vermeiden bzw. notwendige Beleuchtungen in ihrer Beleuchtungsdauer und –zeit zu beschränken. In Bereichen, in denen eine Beleuchtung unumgänglich ist, sind nur „insektenfreundliche“ Leuchtmittel zu verwenden. „Insektenfreundliche“ Leuchtmittel sind nach oben abgeschirmte LED-Leuchten und Natriumdampflampen mit einer Farbtemperatur von 1.800-3.000 Kelvin und einer maximalen Leuchtdichte von 2cd/m². Wegen der Wärmeentwicklung und der direkten Gefahr für Insekten sind nur voll abgeschlossene Lampengehäuse zu verwenden, deren Oberfläche sich zudem nicht auf mehr als 60°C aufheizt (vgl. Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung (StMUV) und Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen (BfN)).

§15 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Westlich der Stockheimer Straße“, bestehend aus Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 20.01.2022, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Türkheim, den 10.03.2022

C. Kähler



Christian Kähler, Erster Bürgermeister

Marktgemeinde Türkheim

Landkreis Unterallgäu

Begründung zur Satzung des Marktes Türkheim

für den Bebauungsplan „Westlich der Stockheimer Straße“, Irsingen, mit integriertem Grünordnungsplan, vom 20.01.2022.

1. Ausgangssituation

1.1 Geltungsbereich

Der zu überplanende Bereich umfasst die Flurnummern 189, 189/1 und 194/1, die zur Bildung eines neuen Baugebietes benötigt werden. Ausgleichsflächen sind nicht erforderlich (§13b i.V.m. §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Östlich grenzt der Geltungsbereich an den des Bebauungsplanes „Irsingen-Oberfeld“ an. Es gibt keine Überschneidungen.

Das Gelände liegt etwas tiefer als die Stockheimer Straße und ist weitgehend eben. Die bestehenden Feldwege westlich und südlich werden nicht in die Planung mit einbezogen.

Bisher wird das Gelände als landwirtschaftliches Intensivgrün genutzt, darüber hinausgehender Bewuchs liegt nicht vor. Lediglich im Osten an der Stockheimer Straße auf der Fläche Flurnummer 194/1 gibt es zwei bestehende Bäume, die erhalten und während der Bauzeit entsprechend geschützt werden müssen.

1.2 Anlass und Aufgabe

Die Marktgemeinde Türkheim hat derzeit im Ortsteil Irsingen kein Bauland anzubieten.

Lediglich einzelne Grundstücke im Bereich des Bebauungsplanes „Irsingen-Oberfeld“ sind noch unbebaut, jedoch nicht in Gemeindeeigentum.

Die Anzahl bebaubarer Grundstücke ist bei weitem nicht ausreichend, um den vorhandenen Bedarf an Wohnraum zu decken.

Im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang sind keine weiteren Bebauungspläne aufgestellt worden.

Der Marktgemeinde Türkheim liegen zahlreiche Anfragen nach Baugrundstücken vor, die im Bestand nicht gedeckt werden können. Trotz umfangreicher Bemühungen gelingt es der Gemeinde nicht, bebaubare Grundstücke im Innenbereich zu aktivieren. Näheres ist der „Stellungnahme zur Ausweisung neuer Wohnbauflächen & Prüfung der Alternativen“ des Marktes Türkheim mit Stand vom 26.11.2020 zu entnehmen (siehe Anhang).

Die Regierung von Schwaben hat in ihrer Stellungnahme auf Grundsätze bzw. Ziele der Raumordnung hingewiesen (nachhaltige Siedlungsentwicklung, flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen, Potenziale der Innenentwicklung).

In der Abwägung der Marktgemeinde wird auf die umfangreiche Auseinandersetzung mit Flächenbedarf und bestehenden Flächenpotenzialen hingewiesen. Zusätzlich arbeitet der Markt Türkheim kontinuierlich an der Aktivierung weiterer Flächen im Innenbereich. Da diese aber bei weitem nicht ausreichen, den Flächenbedarf zu decken, wird zusätzlich zur Innenentwicklung auch Entwicklung am Ortsrand betrieben.

Der gegenständliche Bebauungsplan ermöglicht die Schaffung von mindestens 29 Wohneinheiten, maximal sind 50 Wohneinheiten möglich. Allein diese Anzahl an Wohneinheiten im Innenbereich zu schaffen, ist zumindest kurz- bis mittelfristig sicher nicht möglich.

Die Stellungnahme der Regierung von Schwaben und der Abwägungstext im vollen Wortlaut ist unter 1.4.1 nachzulesen.

Das Gebiet dient zur Deckung des organischen Bedarfs. Es sollen Baugrundstücke mit Flächen von ca. 600 bis ca. 680 m² angeboten werden, bevorzugt für Ortsansässige und junge Familien. Nur zwei Baugrundstücke liegen im Bereich 740 bis 900 m². Darüber hinaus gibt es Doppelhausgrundstücke mit ca. 780 bis ca. 795 m² Grundstücksfläche, also mit ca. 390 m² Flächenanteil pro Doppelhaushälfte.

1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.3.1 Regionalplan der Region Donau-Iller (RP 15); Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018)

Das Unterzentrum Türkheim liegt laut Landesentwicklungsprogramm im sogenannten Allgemeinen ländlichen Raum.

Die Flächen werden in Anbindung an die bebaute Ortslage an einer Stelle ausgewiesen, die eine zeitnahe Realisierung erlaubt. Die Nachfrage nach Wohnraum ist groß. Dieser soll hier zeitnah geschaffen werden.

1.3.2 Flächennutzungsplan

Der Markt Türkheim verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, in dem das geplante Wohngebiet bereits teilweise als Wohnbaufläche dargestellt ist. Lediglich der südliche Teilbereich des geplanten Geltungsbereiches ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Dieser ist auf dem Wege der Berichtigung entsprechend anzupassen.

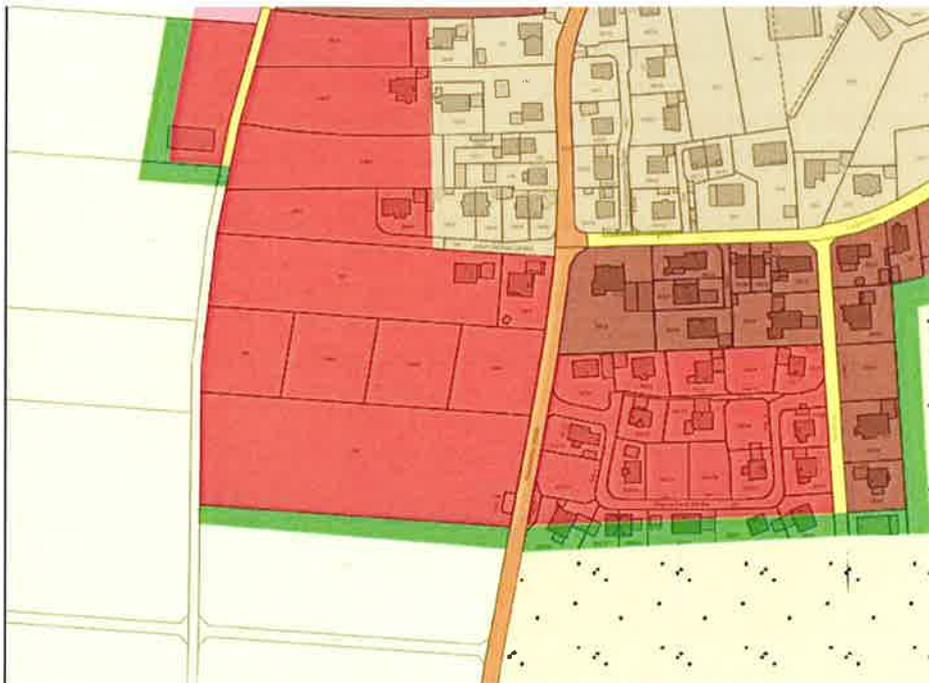


Abbildung 1: Ausschnitt Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

1.3.3 Bebauungsplan

Die Marktgemeinde erstellt einen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan, der aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist und somit nicht der Genehmigungspflicht unterliegt.

1.3.4 Denkmäler

Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt das Bodendenkmal D-7-7929-0069 Straße der römischen Kaiserzeit.

Diesbezüglich liegt vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, München, mit Schreiben vom 09.06.2021 folgende Stellungnahme vor:

„Im Umfeld römischer Straßen ist regelhaft mit begleitenden Gräben und Materialentnahmegruben sowie in Einzelfällen mit Bestattungen und Gebäuden zu rechnen. Diese können über den Bereich des bekannten Bodendenkmals hinaus in die nähere Umgebung ausgreifen. Auf Grund der unmittelbaren Nähe des Baugebietes zu einem als römische Straße qualifizierten Bodendenkmal sind daher auch im Bereich des Baugebietes Bodendenkmäler zu vermuten.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren. Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7.1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen

BEBAUUNGSPLAN „WESTLICH DER STOCKHEIMER STRASSE“

Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. In Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) tätig werden. Informationen hierzu finden Sie unter:

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmalpflege-themen_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf

Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

Als Alternative zur archäologischen Ausgrabung kann in bestimmten Fällen eine Konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden. Eine Konservatorische Überdeckung ist **oberhalb des Befundhorizontes und nur nach Abstimmung mit dem BLfD** zu realisieren (z.B. auf Humus oder kolluvialer Überdeckung). Vgl. zur Anwendung, Ausführung und Dokumentation einer Konservatorischen Überdeckung

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/konservatorische_ueberdeckung_bodendenkmaeler_2020.pdf

sowie https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf, 1.12 Dokumentation einer Konservatorischen Überdeckung.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege berät in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten.

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung“

(https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf)

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte dem Vollzugsschreiben des StMBW vom 09.03.2016

(https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/vollzugsschreiben_bodendenkmal_09_03_2016.pdf) sowie unserer Homepage

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_grundlagen_ueberplanung_bodendenkmaeler.pdf

(Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).“ Die kartierte Fläche des Bodendenkmals ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

1.4 Lage und Bestand, städtebaulicher Kontext

1.4.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Stellungnahme der Regierung von Schwaben, Augsburg, mit E-Mail vom 06.12.2021:

„Ziele der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen, sowie Grundsätze der Raumordnung als Vorgabe für die nachfolgende Abwägungsentscheidung:

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

LEP 3.1 Abs. 1 (G) Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausrichten

LEP 3.1 Abs. 2 (G) flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen anwenden

LEP 3.2 (Z) vorhandene Potenziale der Innenentwicklung vorrangig nutzen

Stellungnahme aus Sicht der Landesplanung:

Nach den uns vorliegenden Unterlagen beabsichtigt der Markt Türkheim, im Süden des Ortsteils Irsingen ein ca. 3,2 ha großes Wohngebiet neu auszuweisen. Wir haben uns zu o.g. Vorhaben zuletzt mit Schreiben vom 01. Juli 2021 (Gz. 24-4622.8294-15/1) geäußert und den Markt gebeten, die Unterlagen unter Berücksichtigung der Auslegungshilfe vom 07.01.2020 zu ergänzen.

In den nun vorliegenden ergänzten Planunterlagen wird auf die „Stellungnahme zur Ausweisung neuer Wohnbauflächen & Prüfung der Alternativen“ vom 26.11.2020 verwiesen, in der sich der Markt Türkheim nachvollziehbar mit den Möglichkeiten der Innenentwicklung auseinandergesetzt hat. Aus den Unterlagen geht jedoch nicht hervor, mit welcher Strategie der Markt Türkheim die Aktivierung vorhandener Potenziale verfolgt (vgl. Ziffer II.2. der Auslegungshilfe). Die uns übermittelten Bauleitplanunterlagen tragen den in der Auslegungshilfe genannten Anforderungen insofern weitestgehend, jedoch nicht in allen Teilen Rechnung.

Wir bitten den Markt Türkheim, die Planunterlagen entsprechend zu ergänzen.

Um dem Gedanken des Flächensparens Rechnung zu tragen, weisen wir, auch vor dem Hintergrund der vorhandenen Flächenpotenziale im Gemeindegebiet, auf die Möglichkeit hin, Flächen aus dem Flächennutzungsplan zurückzunehmen, sofern diese mittel- bis langfristig nicht für die geplante Nutzung zur Verfügung stehen.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem oben genannten Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. mit Rechtsgrundlage/n:

Das Sachgebiet 34.1 ("Städtebau") der Regierung von Schwaben gibt folgenden Hinweis: "Gemäß § 1a Baugesetzbuch (BauGB) soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden; Klimaschutz und Klimaanpassung sollen gefördert werden (§1 Abs. 5 BauGB). Im Hinblick auf die Vorgaben des Baugesetzbuches zum flächensparenden Bauen sollten das Bebauungskonzept überarbeitet und die Möglichkeiten für das Flächensparen ausgeschöpft werden. Hinweise für die Praxis bietet u.a. das Arbeitsblatt für die Bauleitplanung Nr. 16 "Kosten- und flächensparende Wohngebiete" (Download Homepage des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr). Die Begründung sollte um Aussagen zum Klimaschutz ergänzt werden." "

Abwägung:

Der Markt Türkheim hat bereits während der Planaufstellung ein Baulückenkataster erstellt und möchte dieses fortlaufend aktuell halten. Diese Untersuchung wurde bereits der Regierung von Schwaben vorgelegt.

Anlässlich der Aufstellung des Bebauungsplanes „Südlich der Ramminger Straße“ wurde bereits bestätigt, dass der Markt Türkheim sich ausreichend mit Bedarf und bestehenden Flächenpotenzialen auseinandergesetzt hat.

Zitat aus der E-Mail von Frau Stech (Regierung von Schwaben) an Herrn Bürgermeister Kähler vom 18.12.2020:

„Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

zu Ihrer Anfrage vom 26. November 2020 teilen wir Ihnen aus landesplanerischer Sicht folgendes mit:

Der vorgesehene Planbereich ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan bereits überwiegend als Wohnbaufläche bzw. zum geringen Teil als gemischte Baufläche dargestellt. Insofern hat sich der Markt Türkheim in vorgenanntem Dokument ausreichend mit dem Bedarf und den bestehenden Flächenpotenzialen für Wohnen auseinandergesetzt.“

Der Markt Türkheim geht deshalb davon aus, dass die Aufgabe der Fortführung weiterhin besteht und möchte diese auch umsetzen. Für die gegenständliche Planung ist davon auszugehen, dass die Begründung sich mit der Frage der Innenentwicklung bereits ausreichend auseinandergesetzt hat.

Da der Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplanentwurfs im Flächennutzungsplan bereits zum großen Teil als Wohnbaufläche dargestellt ist, werden auch keine weiteren Flächen geschaffen, die an anderer Stelle zum Flächenausgleich im Sinne des Flächensparens herausgenommen werden müssten.

Ergänzend führt Herr Bürgermeister Kähler noch folgendes an:

„Türkheim erweitert mit der aktuell laufenden 4. Änderung des innerörtlichen Bebauungsplans in Irsingen die Potenziale der Innenentwicklung. Es werden damit auch im Innenbereich weitere Wohnbauflächen geschaffen, die aber bei weitem nicht ausreichen, den Bedarf der in Irsingen aufgewachsenen jungen Leute an Wohnbauflächen zu decken. Wir wollen diese am Ort halten und deshalb muss auch im Randbereich die Möglichkeit genutzt werden. Wir machen beides in Irsingen, die Innenentwicklung und die Entwicklung am Ortsrand.“

1.4.2 Siedlungsstruktur und Bebauung

Das Plangebiet liegt im Südwesten des Ortsteils Irsingen. Im Osten grenzt das Plangebiet auf kompletter Länge an die Stockheimer Straße an.

An deren östlicher Seite sind die Grundstücke weitgehend bebaut. Hier gilt der Bebauungsplan „Irsingen-Oberfeld“, in dessen westlichem Teilbereich ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist. Hier befinden sich überwiegend Einfamilienhäuser, vereinzelt auch Doppelhäuser.

Nördlich des Geltungsbereichs des gegenständlichen Bebauungsplanes befinden sich zwei Einfamilienhäuser, daran weiter nördlich anschließend Einfamilien- und Doppelhäuser.

Die westlich und südlich an das Planungsgebiet angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

Die bestehenden Einfamilien- und Doppelhäuser sind entweder eingeschossig mit steilen Dächern, ausgebauten Dachgeschossen und diversen Dachaufbauten oder zweigeschossig mit meist flacher geneigten Dächern ohne Dachaufbauten.

Firstrichtung ist vorwiegend Ost-West und Nord-Süd, wobei eine klar vorherrschende Firstrichtung nicht erkennbar ist.

1.4.3 Verkehr und Erschließung

Für die verkehrliche Erschließung des Gebietes wird ausschließlich die Stockheimer Straße genutzt. Durch das Gebiet führt eine hufeisenförmige Straße. Die westlich und südlich gelegenen Feldwege sind zur Erschließung nicht vorgesehen. Lediglich eine Fußwegverbindung an den westlichen Feldweg ist vorgesehen. Damit kann dieser als Rad- und Fußweganbindung genutzt werden, zusätzlich zur Stockheimer Straße, die im Bereich zwischen den beiden Anbindungspunkten der Planstraße eine bestehende Querungshilfe aufweist.

1.4.4 Gebietscharakter

Beim östlich anschließenden Bebauungsplangebiet handelt es sich um ein Allgemeines Wohngebiet. Im nördlich angrenzenden Bereich ohne Bebauungsplan sind ausschließlich Wohnnutzungen vorhanden.

2. Planung

2.1 Städtebau

2.1.1 Gebietscharakter

Die Charakteristik des östlich angrenzenden Gebietes soll im gegenständlichen Plangebiet weitergeführt werden. Es wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO werden ausgeschlossen. Dies dient dazu, Flächen vorrangig für Wohnzwecke (Anforderung des §13b BauGB) auszuweisen.

2.1.2 Räumlich-strukturelles Konzept

Die städtebauliche Struktur des Altortes und der bestehenden Erweiterungen östlich und nördlich des Plangebietes sollen in zeitgemäß modifizierter Form weitergeführt werden. Da eine vorherrschende Firstrichtung nicht erkennbar ist, wird diese für die meisten Parzellen variabel festgesetzt (wahlweise Nord-Süd oder Ost-West). Nur die Doppelhaus-Grundstücke müssen mit Firstrichtung Ost-West bebaut werden.

In diesem Bereich ist eine hohe Bebauung anschließend an die hohen Bestandsbäume vertretbar. Die Wandhöhe darf daher bei Doppelhäusern 6,50 m statt 6,20, die Firsthöhe 10,0 statt 7,8 m betragen.

Generell soll eine zeitgemäße zweigeschossige Bebauung mit geringeren Dachneigungen ermöglicht und vorrangig gefördert werden. Zu diesem Zweck wurden eher knappere Grundstücke in Verbindung mit klar definierten Lücken zwischen den Wohngebäuden gewählt. So können Durchblicke zur Ortsrandeingrünung und darüber hinaus entstehen, vor allem in Richtung Süden. Gleichzeitig wird dem Wunsch der Gemeinde nach großer möglicher Vielfalt und einem abwechslungsreichen Erscheinungsbild des Wohngebietes entsprochen.

Aus städtebaulichen Gründen wird empfohlen, dass Garagen und Carports innerhalb der Baugrenzen und in den Umgrenzungsflächen (in Anlehnung an Punkt 15.3 PlanZV) errichtet werden. Damit wird die Schaffung von Durchblicken und größtmöglicher zusammenhängender Grün- und Gartenbereiche westlich und südlich der Hauptgebäude ermöglicht.

Auf verbindliche Festsetzung der Standorte für Garagen und Carports wurde zugunsten der größeren gestalterischen Freiheit der Nutzer verzichtet.

Der Bedarf an Wohnflächen in Türkheim, aber auch im Ortsteil Irsingen ist sehr groß. Aufgrund der großen zusammenhängenden landwirtschaftlichen Flächen im Umfeld des Planungsgebietes, die durch dieses nicht tangiert werden, ist eine Vertretbarkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen an dieser Stelle gegeben. Das Nebeneinander von Landwirtschaft und Wohnen im dörflichen Kontext ist hier selbstverständlich. Eine Erweiterung der Wohnflächen am südwestlichen Ortsrand Irsingens ist verträglich.

Im Norden des Geltungsbereichs sind landwirtschaftliche Flächen sowie von Bebauung freizuhalten Flächen festgesetzt. Diese dienen dazu, dass auf den nördlich angrenzenden Flurnummern eine ungesteuerte bauliche Entwicklung vermieden wird. Eine Überbauung dieser Flächen über die Möglichkeiten der Privilegiertheit hinaus wird hier somit ausgeschlossen.

2.1.3 Teil B, planungsrechtliche Festsetzungen

In der Satzung werden planungsrechtliche Festsetzungen getroffen mit folgender Begründung:

Art der baulichen Nutzung: Entsprechend dem Gebietscharakter und den Anforderungen des §13b BauGB (siehe unten) wird ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Maß der baulichen Nutzung: Die Maßzahlen orientieren sich am örtlichen Umfeld und im besonderen am benachbarten Bebauungsplan „Irsingen-Oberfeld“. Die Zahlen erlauben eine für den dörflich geprägten Kontext verträgliche Einwohnerdichte.

Die Flächen der Ortsrandeingrünung auf privaten Flächen sind Teil des Baugrundstücks und dürfen daher für die Berechnung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO herangezogen werden.

Grundflächenberechnung:

Summe der Baugrundstücke (inkl. Flächen der Ortsrandeingrünung): 17.067,00 m²

max. Grundflächenzahl: 0,35

max. Grundfläche: 0,35 x 17.067,00 m² = 5.973,45 m²

max. Grundfläche inkl. 50% Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO:

1,5 x 5.973,45 m² = 8.960,18 m² < 10.000 m², entspricht den Anforderungen des §13b BauGB.

BEBAUUNGSPLAN „WESTLICH DER STOCKHEIMER STRASSE“

Bauweise:

Hausgruppen entsprechen nicht dem Ortsbild in Irsingen und wurden daher ausgeschlossen. Doppelhäuser sind im mittleren Bereich des Geltungsbereiches möglich und gewünscht, zugunsten der Durchblicke in die freie Landschaft nach Süden und Westen und der Höhenentwicklung der Gebäude wurde jedoch auf Doppelhäuser in den Randbereichen verzichtet. Mehrfamilienhäuser wurden vorgeschlagen, jedoch aufgrund der gewünschten Kleinteiligkeit der Bebauung verworfen und die Zahl der Wohneinheiten auf maximal zwei begrenzt. Mehrfamilienhäuser sollen künftig an anderer Stelle im Gemeindegebiet verwirklicht werden. Mindestgröße von Grundstücken: Diese dient der Sicherstellung von gesunden Wohnverhältnissen mit ausreichend zugeordnetem Grünanteil. Die Größe entspricht den im Dorf üblichen Mindestgrößen für Wohnbaugrundstücke. Garagen, Stellplätze, Nebengebäude: Die Abstände von den Verkehrsflächen von 5 m – einer Stellplatztiefe - dienen dazu, dass der Verkehr beim Öffnen des Garagentores ungehindert bleibt.

2.2 Verkehr

Verkehrsflächen, Erschließung, Fuß- und Radweg-Anbindung, Übersicht
Durch das Gebiet führt eine Planstraße von brutto 6,50 m Breite, welche durchgängig befahrbar sein wird und die Versorgungsleitungen aufnehmen kann. Für Fußgänger und Radfahrer wird eine kurze Verbindung (Breite 3,50 m) zum bestehenden Feldweg im Westen eingerichtet. Damit ist eine zusätzliche Verbindung abseits der Hauptstraße (Stockheimer Straße) in die Ortsmitte und in die Umgebung möglich. Die Grünflächen entlang der Stockheimer Straße verbleiben in öffentlicher Hand und sind daher ohne Einschränkung der Übersicht zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. In Teilen der Kurvenbereiche der Planstraße sind Ein- und Ausfahrten aus Gründen der Verkehrssicherheit ausgeschlossen.

2.3 Wasserwirtschaft

Altlasten:

Laut Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Kempten vom 25.06.2021 sind im Geltungsbereich weder Altlastverdachtsflächen noch sonstige schädlichen Bodenveränderungen bekannt.

Öffentliche Wasserversorgung:

Für eine ausreichende Wasserversorgung (Trink-, Brauch- und Löschwasser) ist gesorgt. Das Trinkwasserschutzgebiet Türkheim ist nicht betroffen.

Das Plangebiet liegt außerhalb bestehender oder geplanter Wasserschutzgebiete.

Grundwasserstände:

Nach Kenntnis des Wasserwirtschaftsamtes liegt der Grundwasserflurabstand bei etwa 5 bis 6 Metern. Auf die Notwendigkeit von Bauwerksabdichtungen mindestens bis zum höchst zu erwartenden Grundwasserspiegel wird hingewiesen. Bei der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind besondere Anforderungen an Statik und Auftriebsicherheit zu berücksichtigen.

Siedlungsentwässerung:

Bodenversiegelung ist so gering wie möglich zu halten. Die Versickerungsfähigkeit der Flächen ist zu fördern und zu erhalten. Zur Feststellung der Versickerungsfähigkeit empfiehlt das Wasserwirtschaftsamt dringend eine Baugrunduntersuchung durch ein geologisches Fachbüro. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und privaten Hofflächen ist auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern. Auf die Möglichkeit der Niederschlagswassersammlung und Nutzung (Garten, Toilette usw.) wird ausdrücklich hingewiesen. Die dafür geltenden Regeln sind einzuhalten.

Niederschlagswasser von öffentlichen Flächen ist nach Möglichkeit ortsnah zu versickern oder zu verrieseln. Bei Versickerung sind die entsprechenden Anforderungen und Regeln zu beachten.

Die konkrete Bewältigung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung. Diese liegt aktuell noch nicht vor. Für die Versickerung sind im Straßenraum und in den öffentlichen Grünflächen ausreichend Flächen vorhanden.

Gegebenenfalls wird die Einleitung in einen Regenwasserkanal erforderlich.

Bei der Versickerung sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV, die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser TRENGW, das DWA Arbeitsblatt A138 „Bau und

Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu berücksichtigen.

Gewässer, Hochwasser:

Das Gebiet liegt nicht im Bereich oberirdischer Gewässer. Überschwemmungsgebiete sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt.

2.4 Ökologie

Entlang der Planstraße sind Pflanzstandorte auf privaten Flächen als Straßenbegleitbäume vorgesehen, die der Blickführung und der Durchgrünung entlang der Straße dienen sollen. In den privaten Grundstücken sind gemäß Grünordnung Pflanzmaßnahmen vorgesehen, die die Durchgrünung und damit die Nischenverfügbarkeit für Tier- und Pflanzenwelt erhöhen sollen. Nach Westen und Süden wird ein Pflanzstreifen von 5 m Breite vorgesehen, um den Ortsrand harmonisch in die freie Feldflur einzubinden. Diese Ortsrandeingrünung liegt auf privaten Grundstücksflächen. Es ist geplant, dass die Marktgemeinde diese Pflanzungen vorab in einem Zug herstellen lässt. Im Idealfall können ggf. Wünsche der Grundstückseigentümer berücksichtigt werden, sofern sie den Regelungen in der Satzung entsprechen. Die Grundstückseigentümer sind verpflichtet, die Pflanzen zu erhalten, gärtnerisch zu pflegen und bei Bedarf entsprechend zu ersetzen. Die Flächen der Ortsrandeingrünung können vom jeweiligen Grundstückseigentümer genutzt werden, sind jedoch von jeglicher Bebauung freizuhalten.

In Abstimmung mit dem Landratsamt Unterallgäu, Naturschutz, Mindelheim soll die Ortsrandeingrünung folgendermaßen ausgeführt werden, um eine dichte, naturschutzfachlich wertvolle Hecke zu erhalten: dreireihige Hecke bestehend aus mittlerer Reihe aus kleinwüchsigen Sträuchern und einzelnen hochstämmigen Bäumen, äußerer Reihe (0,75 m Abstand vom Feldweg) und innerer Reihe (je 1,5 m Abstand) jeweils aus kleinwüchsigen Sträuchern. Abschnittsweise wird eine zweireihige Hecke ausgeführt, bestehend aus großen Sträuchern/Bäumen. An der Südseite werden Obstbäume verwendet, an der Westseite z. B. Ahorn und Ulme mit größerem Abstand untereinander. Diese Abstände sind auf die Parzellengrenzen abzustimmen.

Gabionen und Sichtschutzzäune sowie Mauern sind nicht zugelassen, weder im Streifen der Ortsrandeingrünung noch an Nachbargrenzen oder zu öffentlichen Verkehrsflächen hin. Auch Schnitthecken aus Nadelgehölzen sind nicht zugelassen.

Es gilt die Einfriedungssatzung des Marktes Türkheim in der gültigen Fassung.

Hinweis: Für die Durchgängigkeit für Kleinsäuger und Amphibien sind Einfriedungen möglichst sockellos und mit einer mindestens abschnittsweise vorhandenen Bodenfreiheit von mindestens 15 cm auszuführen.

Im Osten entlang der Stockheimer Straße befinden sich zwei große Bäume auf öffentlicher Fläche, die zu erhalten sind und während der Baumaßnahmen ausreichend geschützt werden müssen. Diese umschließend ist eine öffentliche Grünfläche geplant. Es wird empfohlen, diese als Blühstreifen auszuführen. Auf höheren Bewuchs ist hier zugunsten der Übersichtlichkeit zu verzichten. Gleiches gilt für die nördlich und südlich davon befindlichen straßenbegleitenden öffentlichen Grünstreifen.

Steingärten werden aufgrund der negativen Auswirkungen auf das Kleinklima sowie auf Flora, Fauna und Wasserhaushalt im Bereich der Vorgärten nicht zugelassen. Die Anlage schmaler Schotterstreifen entlang befestigter Flächen zum Zweck der Regenwasserversickerung (sofern realisierbar) ist jedoch möglich.

2.5 Gestaltung

Die gestalterischen Festsetzungen sollen das vorhandene Ortsbild wahren und im gebietsspezifischen Kontext weiterführen. Grundsätzlich wurde sich daher an den jüngeren rechtskräftigen Bebauungsplänen der Gemeinde und an der nördlich und östlich angrenzenden vorhandenen Bebauung orientiert. Zugunsten einer flächensparenden Bauweise wird jedoch durchgehend eine zweigeschossige Bebauung mit geeigneten Wandhöhen und Satteldächern geringer bis mittlerer Dachneigung ermöglicht. „Echte“ Zweigeschossigkeit bietet die Chance, tendenziell schlankere Hauptgebäude zu erhalten und somit trotz kleinerer Grundstücksflächen als in den angrenzenden Bereichen vergleichbare Wohnfläche zu erzielen, ohne Einbußen bei der Gartenfläche. Trotzdem sind die Firsthöhen der künftigen Gebäude im gegenständlichen Gebiet geringer als die der meisten bestehenden Gebäude in der Umgebung.

Eine strengere Eingrenzung der möglichen Wandhöhen, Dachneigungen und Dachformen wurde

im Marktgemeinderat diskutiert, jedoch zugunsten eines erwarteten abwechslungsreicheren Erscheinungsbildes der Siedlung verworfen. Lediglich die nordöstliche Parzelle als Übergang vom Bestand zur möglichen Doppelhausbebauung muss die höhere Mindestwandhöhe (5,6 m) und geringere Dachneigung einhalten.

Grundsätzlich sind beide Firstrichtungen (Nord-Süd und Ost-West) zulässig, nur für die Parzellen 9 bis 12 ist die Firstrichtung Ost-West festgesetzt. Damit sind alle Hauptdächer geeignet für Solarenergieanlagen, da hierfür jeweils Ost- und West- bzw. Süd-Dachhälften zur Verfügung stehen.

2.6 Versorgungsleitungen (Strom, Telekommunikation, Erdgas)

Strom: Stellungnahme der LEW Verteilnetz GmbH, Buchloe, vom 06.07.2021:

„Bestehende 1-kV-Kabelleitungen

Vorsorglich weisen wir auf die verlaufende 1-kV-Kabelleitungen unserer Gesellschaft südlich des Geltungsbereichs hin. Die Lage der Kabelleitung ist im Kabellageplan aufgezeigt. Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitungen beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten. Wir bitten um Beachtung des beigelegten Kabelmerkkblattes „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel“.

Elektrifizierungskonzept (mit Trafostation)

Eine gesicherte Stromversorgung des geplanten Baugebietes ist nur nach Errichtung einer neuen Trafostation gewährleistet. Der Standort der vorgesehenen Kompakt-Trafostation (Außenabmessungen: Länge/Breite/Höhe ca. 3,00 m/1,50 m/1,80 m) kann im weiteren Vorgehen abgesprochen werden. Der Platzbedarf für die Trafostation mit entsprechendem Umgriff (ca. 14 m²) ist als Versorgungsfläche festzusetzen und in den Bebauungsplan aufzunehmen. Die Transformatorstation mit dazugehörigem 20-kV-Kabel soll durch eine Dienstbarkeit zugunsten unserer Gesellschaft gesichert werden.

Die Einbindung der neuen Trafostation in unser Mittelspannungsnetz erfolgt über eine neue 20-kV-Kabelleitung. Die genaue Festlegung der Kabeltrasse ergibt sich erst im Rahmen der Projektierung. Der Schutzbereich der Kabelleitungen beträgt 1,00 m beiderseits der Kabeltrassen und ist von einer Bepflanzung frei zu halten. Die geplanten Neubauten werden wir über Erdkabel anschließen. Die genauen Trassen der Niederspannungskabel können erst festgelegt werden, wenn die endgültige Parzellierung der Grundstücke bekannt ist. Wir werden die geplanten Stromkreiskabel möglichst in öffentlichen Verkehrsflächen verlegen.

Bestehende 110-kV-Freileitung

Durch den Seildurchhang und das Ausschwingverhalten bei Wind hängt die maximal mögliche Unterbauungshöhe der Hochspannungsleitung entscheidend von der Lage der geplanten Bauwerke zu der Leitungsachse und den Maststützpunkten ab und kann erst nach Vorliegen entsprechender Unterlagen exakt ermittelt werden.

Als Grundlage für die weiteren Planungen haben wir die Schutzzone der 110-kV-Leitung in Schritten von 20 m in mehrere Bereiche unterteilt und jeweils für den ungünstigsten Punkt innerhalb eines Rasters die mögliche Unterbauungshöhe für Gebäude mit Dachneigungen bis einschließlich 15° eingetragen. Bei Bauwerken mit Dachneigungen von größer 15° und bei etwaigen Dachaufbauten (Kamine, Lüfterrohre, Antennen) kann eine um 2 m höhere Bauhöhe realisiert werden. Die angegebenen Werte wurden nach den zum Zeitpunkt der Erstellung gültigen Vorschriften und Normen ermittelt und sind in mÜNN angegeben. Wir bitten um eine möglichst frühzeitige Abstimmung der Planungen zur Bebauung von Grundstücken im Schutzbereich unserer Hochspannungsfreileitung.

Bei sämtlichen Bauvorhaben, die den Schutzbereich unserer Hochspannungsleitung berühren, ist eine Überprüfung der Einhaltung geltender DIN VDE-Bestimmungen notwendig. Entsprechende Unterlagen sind uns deshalb gem. Art. 65 Abs. 1 BayBO im Rahmen des durchzuführenden Genehmigungsverfahrens zur Stellungnahme zuzuleiten.

Bzgl. der Hochspannungsfreileitung sind beigelegte Auflagen und Hinweise Bauantrag/Bauvoranfrage zu beachten.

Allgemeiner Hinweis

Bei jeder Annäherung an unsere Versorgungseinrichtungen sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten.

Vor Beginn der Grabarbeiten muss durch die Baufirma eine entsprechende Kabelauskunft eingeholt werden.

BEBAUUNGSPLAN „WESTLICH DER STOCKHEIMER STRASSE“

IN DER FASSUNG VOM 20.01.2022

Seite 17 von 20

Wir bitten zu gegebener Zeit mit unserer Betriebsstelle Buchloe Kontakt aufzunehmen.
Betriebsstelle Buchloe
Bahnhofstraße 13
86807 Buchloe
Ansprechpartner: stv. Betriebsstellenleiter Herr Michael Dürr
Tel. 08241/5002-386
E-Mail: michael.duerr@lew-verteilnetz.de
Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter
<https://geoportal.ivn.de/apak/> abgerufen werden.“

In der Stellungnahme vom 24.11.2021 wird ergänzt:
„Vor Aufstellung eines Kranes hat sich die ausführende Baufirma rechtzeitig (mindestens 4 Wochen vor dessen Aufstellung) mit uns (planauskunft.hs@lew-verteilnetz.de) in Verbindung zu setzen.
Die Auflagen und Hinweise "Arbeiten in Spannungsnähe" sind zu beachten.“

Telekommunikation:

Lagepläne der Telekommunikationsanlagen können angefordert werden bei:

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de

Fax: +49 391 580213737

Telefon: +49 251 788777701

Zur Koordination der Erschließung des Gebietes und zur Einladung zu Sparten Terminen:

Deutsche Telekom Technik GmbH

Technik Niederlassung Süd, PTI 23

Gablinger Straße 2

D-86368 Gersthofen

Erdgas:

Zuständig für die Versorgung mit Erdgas: Schwaben Netz GmbH, Augsburg

2.7 Altlasten, Schutzgut Boden

Innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind gemäß Stellungnahme des Landratsamtes Unterallgäu, SG Bodenschutz, vom 10.11.2021 keine Altlastverdachtsflächen oder sonstige schädlichen Bodenveränderungen bekannt.

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, sind zu untersuchen und entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen. Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten.

2.8 Flächenbilanz

Öffentliche Verkehrsflächen	2.361 m ²	7%
Öffentliche Grünflächen	489 m ²	2%
Private Baugrundstücksflächen inkl. Ortsrandeingrünung	17.067 m ²	52%
Flächen f. d. Landw./von Bebauung freizuhaltende. Fl.	12.635 m ²	39%
Gesamtfläche	32.552 m ²	100%

3. Überschlägige Betrachtung der Schutzgüter

Schutzgut Arten und Lebensräume:

Es handelt sich um einen Bereich, der derzeit landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt wird. Der Bereich wirkt ausgeräumt und ist durch die anthropogene Überprägung ohne besondere Bedeutung für die Diversität. Biotopkartierte Flächen oder FFH-Gebiete u. dgl. sind nicht betroffen. Durch die Wohngärten und die Ortsrandeingrünung werden ökologische Nischen geschaffen, die die Diversität im Plangebiet günstig beeinflussen.

Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen:

- die naturnahe Gestaltung und Durchgrünung der privaten Grünflächen sowie der Wohn- und Nutzgärten,
- Bäume im Bereich der Straßenräume,
- Vermeidung von Flächenversiegelungen durch wassergebundene Oberbeläge,
- Eingrünung des westlichen Ortsrandes durch öffentliche Flächen mit Pflanzbindung.

Schutzgut Boden:

Altlasten und schädliche Bodenveränderungen liegen nach derzeitigem Planungsstand nicht vor.

Boden im Geltungsbereich: Quartär, Serie Pleistozän, Schmelzwasserschotter, hochwürmeiszeitlich (Niederterrasse 1), Kurzname Wh1,G

Gesteinsbeschreibung: Kies, wechselnd sandig, steinig, z. T. schwach schluffig (von Äußerer Jungendmoräne)

Baugrundtyp L,nd, nichtbindige Lockergesteine, mitteldicht bis dicht gelagert, mittlere Tragfähigkeit mittel bis hoch

Kürzel der geologischen Einheit: WG

Boden: 19a Fast ausschließlich Pararendzina aus flachem kiesführendem Carbonatlehm (Flussmergel oder Schwemmsediment) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter)

Bodendenkmal: Straße der Römischen Kaiserzeit (siehe Schutzgut Denkmäler)

Mit dem Grund und Boden wird sparsam umgegangen. Durch die maßvoll angesetzten zulässigen Grundflächen ist sichergestellt, dass ein niedriger Versiegelungsgrad bei gleichzeitig guter Nutzbarkeit (zwei Geschosse möglich) erreicht werden kann. Bei den Baumaßnahmen wird auf eine fachgerechte Lagerung des Oberbodens zur Wiedereinbringung nach Beendigung der Baumaßnahme Wert gelegt.

Schutzgut Wasser:

Es ist geplant, anfallendes Regenwasser vor Ort zu versickern. Oberflächengewässer sind nicht direkt betroffen. Das Gebiet liegt hochwassergeschützt. Es kann von einem Grundwasserflurabstand von 5 bis 6 Metern ausgegangen werden. Das Entwässerungskonzept wird parallel zum Bebauungsplan erstellt und die anfallenden Oberflächenwasser technisch bewältigt. Hochwassergefährdung ist für den Bereich nicht angezeigt.

Schutzgut Luft / Klima:

Das geplante Wohngebiet schließt südlich und westlich an die bestehende Bebauung von Irsingen an. Die Grünflächen sind Kaltluftentstehungsbereiche. Die Luftaustauschbahnen von Irsingen sind nur in geringfügigem Maße betroffen. Baumpflanzungen entlang der Straße mildern die Hitzeentwicklung auf den Asphaltflächen und tragen positiv zum Mikroklima bei.

Schutzgut Mensch (Lärm und Erholung):

Das Plangebiet liegt am Ortsrand und bietet selbst keine besonderen Naherholungsmöglichkeiten. Immissionen aus der Landwirtschaft sind über den üblichen Rahmen des dörflichen Umfeldes nicht zu erwarten. Durch die lockere Wohnbebauung wird keine Verschlechterung der Immissionslage erfolgen. Eine grundbuchliche Sicherung der Duldung wird angeregt.

Schutzgut Landschaftsbild:

Im Plangebiet befinden sich zwei Großbäume, die erhalten werden müssen. Diese prägen die südliche Ortseinfahrt. Das Plangebiet enthält ansonsten keine prägenden Grünstrukturen. Der bestehende Ortsrand ist nur in Teilbereichen eingegrünt. Die gestalterischen Rahmenbedingungen und die Grünordnung sorgen für eine bessere Einbindung der Siedlungslage in die Landschaft und einen harmonischen Übergang zur Bestandsbebauung. Kleinteilige Baufenster für Hauptgebäude und Garagen stellen eine harmonische Siedlungsentwicklung sicher.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Es befindet sich ein Bodendenkmal in unmittelbarer Nachbarschaft. Der Denkmalbereich tangiert das Plangebiet nur leicht in Form eines schmalen Streifens entlang der Westgrenze. In diesem Bereich ist eine Ortsrandeingrünung geplant, überdies wird eine keilförmig nach Süden breiter werdende Fläche als Schutzbereich der Stromleitung von der Bebauung mit Gebäuden freigehalten. Daher erscheint die Überplanung unter der nachfolgenden Bedingung vertretbar: Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Zusammenfassung:

Im Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet mit insgesamt niedrigem Versiegelungsgrad festgesetzt. Im Planbereich wird derzeit intensive Grünlandwirtschaft betrieben. Mit dem Auffinden von Bodendenkmälern muss gerechnet werden, weshalb vor Bodeneingriffen eine Erlaubnis eingeholt werden muss. Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Bodendenkmal ist wegen erfahrungsgemäß scharfer Umrissenheit der Kartierung nicht gegeben.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der sonstigen Schutzgüter ist nicht angezeigt.

Der Plan wird nach §13b BauGB aufgestellt. Ausgleichsflächen werden daher nicht benötigt. Dies schont landwirtschaftliche Flächen, die nur im unbedingt benötigten Maß herangezogen werden sollen.

Marktgemeinde Türkheim, den *10.03.2022*



Christian Kähler, Erster Bürgermeister

Kaufbeuren, den 23.02.2022



Harry Müller