



Projekt-Nr. 7489-405-KCK

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

T +49 8282 / 994-0
kc@klingconsult.de

Bebauungsplan

„Erweiterung Gewerbegebiet südlich der Ettringer Straße“

Markt Türkheim
Gemarkung Türkheim



Teil C: Begründung mit Umweltbericht

Vorentwurf i. d. F. vom 9. Oktober 2025



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planaufstellung	4
2	Übergeordnete landesplanerische und raumordnerische Planungen	4
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern)	4
2.2	Regionalplan der Region Donau-Iller	5
2.3	Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP und RP	6
3	Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
3.1	Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan	7
3.2	Bestehende Bebauungspläne	8
4	Beschreibung des Plangebietes	8
4.1	Lage und Erschließung des Plangebietes	8
4.2	Räumlicher Geltungsbereich	8
4.3	Geländesituation und bestehende Strukturen	9
4.4	Standortbegründung, Planungsalternativen	9
5	Städtebauliche und gestalterische Planungskonzeption, Nutzungskonzept	10
6	Art und Maß der baulichen Nutzung	10
6.1	Art der baulichen Nutzung	10
6.2	Maß der baulichen Nutzung	10
7	Bauweise, Grenzabstände, überbaubare Grundstücksflächen	11
8	Garagen, Carports, Tiefgaragen und Stellplätze, Nebenanlagen	11
9	Gestaltungsfestsetzungen	11
9.1	Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten, Werbeanlagen	11
9.2	Fasadengestaltung	11
9.3	Einfriedungen	11
10	Verkehrerschließung	12
11	Ver- und Entsorgung, Erschließung	12
11.1	Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallbeseitigung, Energieversorgung	12
11.2	Niederschlagswasserbeseitigung, Oberflächenwasser	13
12	Grünordnung, Boden- und Grundwasserschutz	14
13	Ausgleich	14
14	Abgrabungen und Aufschüttungen	14
15	Immissionsschutz	15
15.1	Verkehrslärmimmissionen	15
15.2	Gewerbelärmimmissionen	15
15.3	Geruchsmissionen	15
16	Artenschutz	16
17	Abwehrender Brandschutz	16
18	Denkmalschutz	17
19	Klima und Energie	17
20	XPlanung Standard	18
21	Umweltbericht	18

21.1	Rechtliche Grundlagen	18
21.2	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes	18
21.3	Planungsbezogene Ziele des Umweltschutzes	19
21.4	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)	20
21.5	Voraussichtliche Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante)	20
21.6	Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung	20
21.6.1	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	21
21.6.2	Schutzgut Boden und Wasser	22
21.6.3	Schutzgut Fläche	23
21.6.4	Schutzgut Klima und Luft	23
21.6.5	Schutzgut Mensch	24
21.6.6	Schutzgut Landschaft	25
21.6.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	25
21.6.8	Kumulative Auswirkungen	26
21.7	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation, Ausgleich	26
21.7.1	Eingriffsermittlung	27
21.7.2	Ausgleichsbilanzierung	27
21.7.3	Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen	28
21.8	Planungsalternativen	29
21.9	Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen	29
21.10	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	29
21.11	Monitoring und Überwachung	30
21.12	Zusammenfassung	30
22	Planungsstatistik	31
23	Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	31
24	Bestandteile des Bebauungsplanes	32
25	Anlagen	32
26	Verfasser	32

1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planaufstellung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist der Bedarf des Marktes Türkheim, geeignete Flächen für die Ansiedlung von Gewerbe zur Verfügung zu stellen. Der Markt trägt mit der Bauleitplanung dem sich ergebenden Bedarf an gewerblichen Bauflächen für Gewerbetreibende Rechnung.

Aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung, der etablierten Lage des bestehenden Gewerbegebietes südlich der Ettringer Straße und der Synergieeffekte mit den angrenzenden Gewerbearealen sind optimale Standortvoraussetzungen für Gewerbe vorhanden. Um die kommunale Wirtschaftskraft und Infrastruktur zu stärken und weiterzuentwickeln, hat sich der Markt Türkheim dazu entschieden, den vorliegenden Bebauungsplan aufzustellen. Die Bauleitplanung ist somit unter dem Gesichtspunkt des Erhalts und der Verbesserung der Erwerbsstruktur für die einheimische Bevölkerung sowie dem Erhalt und Ausbau von Arbeitsplätzen im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB zu sehen.

Gezielt werden gewerbliche Erweiterungsflächen für Gewerbetreibende geschaffen, welche gegenwärtig dringend Entwicklungsmöglichkeiten benötigen. Neben der Stärkung der kommunalen Wirtschaftskraft wird auch die langfristige Entwicklung der Gewerbebetriebe am bestehenden Standort gewährleistet. In bedarfsgerechter Weise werden gewerbliche Bauflächen bereitgestellt, um die entsprechende Nachfrage zu decken. Auch wird eine Konzentration des gewerblichen Siedlungsbereiches auf einen homogenen und zusammenhängenden Standort erreicht. Zudem werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan die bereits ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan für eine Umsetzung planungsrechtlich gesichert.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen zu schaffen sowie die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Marktes Türkheim zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

2 Übergeordnete landesplanerische und raumordnerische Planungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern)

Der Markt Türkheim ist im LEP Bayern als allgemein ländlicher Raum dargestellt. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Bad Wörishofen und Buchloe. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern sind zu beachten.

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten (Z 1.1.1). [...] Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum [...] geschaffen oder erhalten werden (G 1.1.1)
- Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden (G 1.1.1)
- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (G 1.1.3)

- Auf die Widerstandsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge insbesondere gegenüber den Auswirkungen des Klimawandels soll hingewirkt werden (G 1.1.4)
- Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden (G 1.4.1)
- 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 und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann [...] (G 2.2.5)
- Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums soll gestärkt und weiterentwickelt werden (G 2.2.5)
- Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (G 3.1.1)
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (G 3.3)
- Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden (G 5.1)
- Die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch die Gewinnung von Bodenschätzen sollen so gering wie möglich gehalten werden (G 5.2.2)
- Erneuerbare Energien sind dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen (Z 6.2.1)

2.2 Regionalplan der Region Donau-Iller

Raumstrukturell ist der Markt Türkheim im Regionalplan als Unterzentrum im ländlichen Raum dargestellt. In der Raumnutzungskarte wird für das Plangebiet ein Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen dargestellt.



Abb. 1: Ausschnitt Regionalplan mit Plangebiet (roter Kreis), Raumnutzungskarte, o. M.

Die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Regionalplans sind zu beachten:

- Der ländliche Raum [...] soll [...] durch Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verhältnisse gesichert und gestärkt werden (A II 2 G 1). Hierzu sollen insbesondere der Zuwachs an Arbeitsplätzen im ländlichen Raum so erfolgen, dass eine möglichst ausgewogene Arbeitsplatzverteilung gewährleistet und damit die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des gesamten ländlichen Raums gestärkt wird (A II 2 G 2), die Standortvoraussetzungen für möglichst vielseitige, qualifizierte und hochqualifizierte Arbeitsplätze [...] verbessert werden (A II 2 G 3)
- Zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der ökologischen Vielfalt sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege bei raumbeanspruchenden Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen (B I G 2)
- Die Inanspruchnahme von Böden für Siedlungs-, Infrastruktur- und sonstige bodenbeeinträchtigende Zwecke soll auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden. Die natürlichen Bodenfunktionen sollen erhalten und, wo erforderlich, wenn möglich wiederhergestellt werden. Bodenbelastungen sollen gemindert werden (B I 3 G 1)
- Die weitere Siedlungstätigkeit soll sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich zur Stärkung des ländlichen, insbesondere strukturschwachen Raumes der Region Donau-Iller beitragen. Die Eigenständigkeit des ländlichen Raumes soll erhalten und ausgebaut werden (B I 1 G 3)
- In den Vorbehaltsgebieten zur Sicherung von Wasservorkommen ist den Belangen des Grundwasserschutzes ein besonderes Gewicht gegenüber anderen Nutzungen einzuräumen, deren dauerhafte Wirkungen zu einer Beeinträchtigung von Qualität, Quantität oder Nutzungsmöglichkeiten des Grundwassers führen können (B I 4 G (8))
- Bei der Planung neuer Wohn- und Gewerbegebiete soll unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten auf eine flächensparende Bauweise geachtet werden (B III 1 G 5)

2.3 Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP und RP

a) Gewerbe und Wirtschaftsstruktur:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans beabsichtigt der Markt Türkheim die Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen, um die hohe Nachfrage von Gewerbetreibenden Rechnung zu tragen. Das Ziel wird verfolgt, um einerseits gewerbliche Erweiterungsmöglichkeiten bereitzustellen und andererseits die kommunale, lokale und regionale Wirtschaftskraft und Infrastruktur zu stärken. Zugleich wird die ökonomische Leistungsfähigkeit örtlicher Gewerbetreibender erhöht. Es werden weitere Arbeitsplätze geschaffen, um eine Abwanderung in andere Teilräume zu vermeiden. Die Standortvoraussetzungen für die lokale Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen mittelständischen Unternehmen, werden verbessert.

b) Fläche und Standort:

In unmittelbarer Angrenzung zum Siedlungsbestand bzw. zu bestehenden Gewerbearealen sollen Erweiterungsflächen bereitgestellt werden. Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt, wodurch die städtebauliche Entwicklung (Gewerbe) am vorliegenden Standort vorgegeben ist. Der Markt kann für die vorgesehene Bereitstellung von Gewerbeflächen nicht auf einen anderen Standort zum Beispiel im Bereich der Innenentwicklung zurückgreifen, da die vorliegende gewerbliche Umgebung bereits etabliert ist und diese erweitert werden soll (Synergieeffekte mit

angrenzenden Gewerbearealen). Zudem stehen Potentialflächen im Innenbereich in der erforderlichen Größe nicht zur Verfügung. Es ist notwendig, dass die Erweiterungsflächen an das bestehende Gewerbegebiet angrenzen, um ein zusammenhängendes und konzentriertes Gewerbegebiet zu erhalten. Durch die Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen (randliche Eingrünung, Durchgrünungen) werden die Belange des Landschaftsbildes, der Landschaft und des Naturschutzes angemessen berücksichtigt. Flächenbezogenen Zielen und Maßgaben wird daher nicht widersprochen.

c) Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen:

Gemäß dem Regionalplan ist in den Vorbehaltsgebieten zur Sicherung von Wasservorkommen den Belangen des Grundwasserschutzes ein besonderes Gewicht gegenüber anderen Nutzungen einzuräumen, deren dauerhafte Wirkungen zu einer Beeinträchtigung von Qualität, Quantität oder Nutzungsmöglichkeiten des Grundwassers führen können. Auf die Vorbelastung durch die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes sowie der gewerblichen Nutzung des Umfelds wird verwiesen. Gegenüber dem bisherigen Zustand kommt zu keiner signifikant negativen Veränderung des Versickerungsverhaltens mit verringerter Grundwasserneubildung oder Erhöhung des Oberflächenabflusses. Eine stoffliche Belastung von Niederschlagswasser durch die geplanten gewerblichen Nutzungen ist nicht zu erwarten. Damit wird den Zielen des Vorbehaltsgebietes Rechnung getragen und das gesicherte Grundwasservorkommen vor Beeinträchtigungen geschützt. Das Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen wird in seiner Funktion nicht wesentlich berührt.

Durch den Bebauungsplan werden keine Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern und des Regionalplans Donau-Iller widersprochen.

3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche (GE) dargestellt. Westlich wird zudem eine Bahnlinie dargestellt, nördlich die Ettringer Straße. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die geplante Entwicklung entspricht vollständig den gegenwärtigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

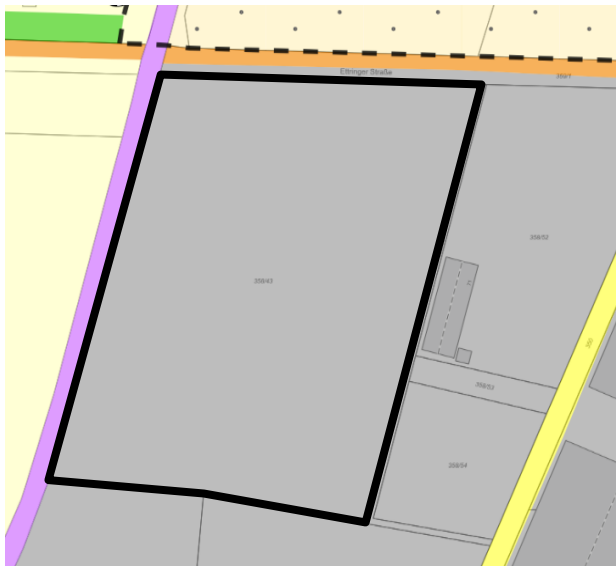


Abb. 2: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes, o. M.

3.2 Bestehende Bebauungspläne

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ist kein Bebauungsplan bzw. keine sonstige Satzung rechtskräftig. Im Osten grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan "Westlich der Angerstraße - Bauhof Türkheim" an.

4 Beschreibung des Plangebietes

4.1 Lage und Erschließung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand des Marktes Türkheim, südwestlich der Staatsstraße 2015. Das unmittelbare Siedlungsumfeld ist von der Bahnlinie Gessertshausen-Türkheim (nur Güterverkehr) im Westen, der Ettringer Straße im Norden sowie Gewerbebestand im Süden und Osten geprägt. Die Erschließung ist bestandsorientiert über die Ettringer Straße mit Anschluss an die Augsburgische Straße und die Staatsstraße 2015 sichergestellt.

4.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A) und umfasst insgesamt eine Fläche von rd. 2,75 ha.

Das Plangebiet beinhaltet das Grundstück mit der Flur-Nr. 358/43, Markt und Gemarkung Türkheim. Die entsprechenden Flächen befinden sich in kommunalem Eigentum.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt: Im Norden durch die Ettringer Straße. Im Osten durch den Bauhof Türkheim. Im Süden durch eine landwirtschaftlich genutzte Fläche sowie einem Weidengebüsch mit Bäumen und Sträuchern sowie anschließender gewerblicher Nutzung. Im Westen durch die Bahnlinie.

4.3 Geländesituation und bestehende Strukturen

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein relativ ebenes Gelände auf einer Geländehöhe zwischen rd. 591 m und 594 m über Normalhöhen-Null (NHN).

Die gegenwärtige Nutzung beläuft sich ausschließlich auf eine strukturarme landwirtschaftliche Ackerland-Nutzung, teils Grünland-Nutzung im Süden. Im Westen verläuft die Bahnlinie Gessertshausen-Türkheim, im Norden die Ettringer Straße. Im Osten und Süden befinden sich überbaute und versiegelte Bereiche der angrenzenden gewerblichen Bestandsareale. Im Süden befindet sich zudem eine landwirtschaftlich genutzte Fläche sowie ein Weidengebüsch mit Bäumen und Sträuchern. Diese befinden sich jedoch außerhalb und werden nicht tangiert.



Abb. 3: Luftbild mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes (schwarz gestrichelt), o. M.

4.4 Standortbegründung, Planungsalternativen

Die gegenständlichen gewerblichen Bauflächen sind bereits im Flächennutzungsplan enthalten. Somit hat sich der Markt Türkheim schon auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung für den vorgesehenen Standort entschieden. Hinsichtlich der konkreten Anfrage einer größeren Firma und weiterer Firmen für den vorgesehenen Standort, hat sich der Markt Türkheim dazu entschieden, die gewerblichen Bauflächen bauleitplanerisch zu sichern. Geeignete gewerbliche Bauflächen an anderer Stelle im Gemeindegebiet, insbesondere in der erforderlichen Größe, stehen nicht zur Verfügung. Hinsichtlich der Standortbegründung wird auch auf Kapitel 2.3 Punkt b verwiesen.

5 Städtebauliche und gestalterische Planungskonzeption, Nutzungskonzept

Die Bebaubarkeit orientiert sich am angrenzenden Gewerbebestand. Der Bebauungsplan dient u. a. der Ausbildung eines langfristigen Ortsrandes mit Aufbau einer Ortsrandeingrünung als Abschluss des Siedlungsbestandes.

6 Art und Maß der baulichen Nutzung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet dient der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes in bedarfsorientierter Dimension. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden zugelassen. Die Festsetzung von Wohnungen für Betriebsleiter dient der Sicherstellung der ständigen Präsenz der Betriebsleitung und damit der Funktionsfähigkeit der Betriebe im Plangebiet. Für bestimmte Betriebe ist es erforderlich, dass der Betriebsleiter dauerhaft vor Ort ist, um den Betrieb zu überwachen, kurzfristig auf betriebliche Erfordernisse reagieren zu können und den ordnungsgemäßen Betrieb sicherzustellen. Die Zulassung solcher Wohnungen steht im Einklang mit § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO, wonach im Bebauungsplan die Art der Nutzung differenziert festgesetzt und insbesondere auch Wohnnutzungen zugelassen werden können, soweit dies städtebaulich erforderlich ist.

Um einer faktischen Ausweitung der allgemeinen Wohnnutzung entgegenzuwirken und die Eigenart des Baugebietes zu erhalten, wird zugleich festgesetzt, dass Betriebsleiterwohnungen nicht in gesonderten Wohngebäuden, sondern nur innerhalb von Betriebsgebäuden errichtet werden dürfen. Damit wird sichergestellt, dass die Wohnungen funktional und organisatorisch mit dem jeweiligen Betrieb verbunden bleiben und keine eigenständigen Wohngebäude entstehen, die der allgemeinen Wohnnutzung dienen könnten. Diese Regelung ist städtebaulich erforderlich, um eine klare Trennung zwischen Wohnen und Arbeiten zu gewährleisten, Konflikte zwischen Wohn- und betrieblicher Nutzung zu vermeiden und einer ungewollten Entwicklung hin zu einem faktischen allgemeinen Wohngebiet vorzubeugen.

Weitere nicht zulässigen Nutzungen wie Gebäude, offene Lagerplätze die der Lagerung von Müll dienen bzw. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten, Tankstellen und Betriebsbereiche im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG werden aufgrund des erheblichen Konfliktpotenziales vorliegend nicht zugelassen. Ausnahmsweise zugelassen werden Einzelhandelsnutzungen. Es besteht darin die Möglichkeit, ausnahmsweise Einzelhandelsbetriebe zuzulassen und dient dazu, nicht zentrenrelevante betriebsbezogene oder kleinflächige Einzelhandelsformen zu ermöglichen, ohne den Charakter des Gebietes zu verändern. Diese Ausnahme erlaubt somit eine flexible, aber kontrollierte Nutzungsergänzung. Somit wird insgesamt eine hohe Flexibilität bei den späteren Nutzungsmöglichkeiten erreicht. Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO, mit Ausnahme der Betriebsleiterwohnungen, werden im gesamten Geltungsbereich nicht zugelassen, da am gegenständlichen Standort die Konzentration auf die o. g. gewerblichen Nutzungen im Vordergrund stehen sollen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Baunutzungsverordnung und entsprechenden Festsetzungen in den angrenzenden Bebauungsplänen, u. a. „westlich der Angerstraße –

Bauhof Türkheim“ mit einer Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Dieser Nutzungs- und Versiegelungsgrad entspricht dem durchaus üblichen Maß in Gewerbegebieten und trägt zu einer optimalen wirtschaftlichen Ausnutzung der Flächen und damit zum Flächensparen bei. Die maximale Gesamthöhe der Gebäude wird auf 12,5 m festgelegt. Dies geschieht ebenfalls in Anlehnung an den o. g. Bebauungsplan, welcher eine Firsthöhe von 12 m zulässt. Die Erhöhung um 0,5 m erfolgt durch eine konkrete Vorhabenplanung eines Gewerbebetriebes. Um eine flexible Ausgestaltung der maximal zulässigen Gebäudehöhe zu ermöglichen, werden 3 Vollgeschosse für zulässig erklärt.

7 Bauweise, Grenzabstände, überbaubare Grundstücksflächen

Aufgrund konkreter Bauabsichten wird auch vorliegend die Möglichkeit geschaffen, Gebäude mit einer Länge > 50 m zu errichten. Es ist deshalb eine abweichende Bauweise festgesetzt. Mit Hilfe der möglichst großen und flexiblen überbaubaren Grundstücksflächen wird die Lage der baulichen Anlagen innerhalb der Baugrundstücke geregelt. Hinsichtlich der Grenzabstände gelten die Abstandsflächenregelungen gemäß Art. 6 der BayBO.

8 Garagen, Carports, Tiefgaragen und Stellplätze, Nebenanlagen

Die Mindestanzahl der Stellplätze richtet sich nach der rechtskräftigen Garagen- und Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Türkheim in der jeweils gültigen Fassung. Nachdem die Baufenster entsprechend großzügig im Plangebiet festgesetzt sind, sind auch alle Nebenanlagen, Garagen, Carports innerhalb derer zu errichten.

9 Gestaltungsfestsetzungen

9.1 Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten, Werbeanlagen

Als Dachform sind das Satteldach-, Pultdach, Walmdach und Flachdach zulässig. Dies entspricht den üblichen Dachformen in einem Gewerbegebiet und der bestehenden Bebauung östlich des Plangebietes, mit Ausnahme des Walmdaches. Das Walmdach wird hinsichtlich einer möglichst großen Flexibilität auch für zulässig erklärt. Um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden und den Siedlungscharakter zu wahren, werden außerdem Festsetzungen zur Höhe und Gestaltung von Werbeanlagen getroffen. Aus ökologischen Gründen sind Flachdächer extensiv zu begrünen.

9.2 Fassadengestaltung

Um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden und den Siedlungscharakter zu wahren, wird festgesetzt, dass grelle und leuchtende Farben sowie reflektierende Materialien für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig sind.

9.3 Einfriedungen

Einfriedungen werden auf eine Höhe von 2,0 m beschränkt. Auf diese Weise soll zum einen dem Sicherheitsaspekt Rechnung getragen, zum anderen die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes vermieden werden. Als Einfriedungen sind nur Metallgitter-, Drahtgitter-, Stahlgitter- oder Stahlmattenzähne zulässig. Nicht zulässig sind durchgehende geschlossene und flächenhafte Elemente wie beispielsweise Gabionen, Sichtbeton etc. Zur

Sicherstellung einer Durchlässigkeit für Kleintiere sind über das Gelände herausragende Sockel nicht zulässig und ein Bodenabstand von mindestens 15 cm einzuhalten.

10 Verkehrserschließung

Durch die Nähe der Staatsstraße 2015 besteht eine gute überörtliche Verkehrsanbindung. Ab der Staatsstraße 2015 erfolgt die Erschließung des Gewerbegebietes über die bereits ausgebaute Ettringer Straße. Entsprechende Sichtdreiecke im Ein- und Ausfahrtbereich werden im Bebauungsplan festgelegt. Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von baulichen und nichtbaulichen Anlagen bzw. Anpflanzungen, Ablagerungen, Stapelungen, usw. ab einer Höhe von 0,80 m über der Straßenoberkante bis 3,50 m Höhe freizuhalten.

Die neue Stichstraße erhält eine übliche Breite von 7,0 m, zusätzlich einem 2,6 m breiten Multifunktionsstreifen, der für die Begrünung (Blühstreifen) und für die späteren Versickerungsanlagen geschaffen wird. Ein Gehweg soll nicht angelegt werden, nachdem in der Ettringer Straße auch kein Gehweg vorhanden ist und somit die Anschlussmöglichkeit nicht gegeben wäre. Im Übrigen soll die Straßenraumbreite aus wirtschaftlichen Gründen auf ein Minimum reduziert werden. Für die nördlich an die Ettringer Straße angrenzenden Gewerbegrundstücke wird festgesetzt, dass je Grundstück eine direkte Zufahrt von der Ettringer Straße aus angelegt werden darf. Die in diesem Bereich festgesetzte private Grünfläche mit Pflanzgebot darf hierfür unterbrochen werden.

11 Ver- und Entsorgung, Erschließung

11.1 Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallbeseitigung, Energieversorgung

Wasserversorgung, Löschwasser:

Das Gewerbegebiet wird an die Trinkwasserversorgung der Marktgemeinde angeschlossen. Die Wasserversorgung zu den einzelnen Gewerbeflächen ist im Zuge der Herstellung der Straßenverkehrsflächen noch herzustellen. Die erfolgende Wasserversorgung kann im Hinblick auf Menge und Druckverhältnisse als sicher angesehen werden. Darüber hinaus kann von einer gesicherten Löschwasserversorgung ausgegangen werden. Die Situierung der Löschwasserhydranten hat in Abstimmung mit den für den Brandschutz verantwortlichen Stellen zu erfolgen. Grundsätzlich muss bei einer Bebauung nach Industriebaurichtlinien mindestens 96 m³ Löschwasser pro Stunde für 2 Stunden zur Verfügung stehen. Die Einhaltung der DIN 14090 – Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken – ist zu beachten. Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich Strom und Telefonleitungen sollen – vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen – unterirdisch geführt werden.

Schmutzwasserentsorgung:

Die Schmutzwasserbeseitigung ist durch den Anschluss an die zentralen gemeindlichen Abwasserentsorgungsanlagen sichergestellt. Nachdem die Flächen des Plangebiets bereits langjährig im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes als gewerbliche Bauflächen dargestellt sind, sind diese Flächen bereits frühzeitig berücksichtigt worden. Ein zusätzlicher Anfall von Abwasser über den bekannten Ansatz hinaus entsteht damit nicht.

Stromversorgung:

Die im Osten befindliche Freileitung der LEW soll zurückgebaut werden, so dass diese für die weitere Bauleitplanung nicht mehr relevant ist. Die Elektrizitätsversorgung im Gebiet kann durch Anschluss an den örtlichen Grundversorger gewährleistet werden. Die Stromversorgung wird durch den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Lechwerke AG (LEW) sichergestellt. Auf die Einhaltung der verschiedenen DIN-/VDE-Bestimmungen wird hingewiesen.

Telekommunikation:

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist zu berücksichtigen, dass ausreichende Trassen für die Unterbringung von Fernmeldekabeln und Kommunikationsleitungen vorzusehen sind.

Gasversorgung:

Die Versorgung mit Erdgas im Planungsbereich ist bei entsprechendem Interesse und entsprechender Wirtschaftlichkeit möglich.

Abfallentsorgung:

Die Abfallentsorgung liegt in der Zuständigkeit des Landkreises Unterallgäu. Darüberhinausgehende Anforderungen für gewerbliche und industrielle Abfälle sind durch den jeweiligen Gewerbetreibenden zu regeln.

11.2 Niederschlagswasserbeseitigung, Oberflächenwasser

Es ist vorgesehen, dass gesamte Oberflächen- und Niederschlagswasser mittels Mulden und oder Rigolen über die belebte Bodenzone zu versickern. Hierbei ist ein Mindestabstand zwischen Unterkante Versickerungseinrichtung und mittlerem höchstem Grundwasserstand (MHGW) von mindestens 1,0 m einzuhalten. Kann dieser geforderte Mindestabstand nicht eingehalten werden, ist die Einleitung in die Kanalisation zu prüfen. Aufgrund des zu erwartenden niedrigen Grundwasserflurabstandes können nur flächige oder linienhafte Versickerungsanlagen eingesetzt werden. Nur in begründeten Ausnahmefällen (z. B. bei sehr schlechten Untergrundverhältnissen) kann auch eine punktuelle Versickerung (z. B. über Sickerschächte) erfolgen. Die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die technischen Regeln zur schadlosen Versickerung von Niederschlagswasser (TRENGW) sind zu berücksichtigen.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich. Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, ist das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) zu verwenden. Zusätzlich ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser)“ zu berücksichtigen. Generell ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln, vor der Einleitung entsprechend den technischen Richtlinien zu behandeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation abzuführen. Zudem ist das Niederschlagswasser von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden sowie von Dachflächen mit starker Verschmutzung, falls die Reinigungsleistung der jeweiligen Sickeranlage

nach Arbeitsblatt DWA-M 153 nicht ausreichend ist, aus Gründen des Gewässerschutzes ebenfalls zu sammeln und schadlos durch die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

12 Grünordnung, Boden- und Grundwasserschutz

Für das Plangebiet werden Festsetzungen hinsichtlich grünordnerischer Maßnahmen sowie zum Boden- und Grundwasserschutz getroffen, um die Versiegelung zu minimieren. Dafür dienen insbesondere Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung und Dachbegrünung (bei FD). Für jegliche Pflanzung ist gemäß textlichen Hinweisen unter Ziffer Pkt. 1 die Arten und Pflanzliste zu berücksichtigen. Durch die Verwendung standortgerechter Vegetation wird gewährleistet, das Nährstoffpotential des Bodens für einen vitalen Wuchs ausgenutzt, die Bodenfruchtbarkeit nicht nachteilig beeinträchtigt und die Pflanzung widerstandsfähig gegen abiotische und biotische Schäden sind. Grundlegend sollen erhebliche Beeinträchtigungen von Boden und Grundwasser vermieden und minimiert werden. Zur Reduzierung der Flächenversiegelung und von mikroklimatischen Beeinträchtigungen sind Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen bzw. versickerungsfähigen Materialien und Belägen auszubilden. Der Anteil der versiegelten Flächen und die Veränderung des Oberflächenwasserabflusses soll dadurch reduziert werden. Sofern betriebliche Erfordernisse der gewerblichen Nutzungen wie z. B. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen es erfordern, dürfen diese Flächen undurchlässig ausgebildet werden.

Um die flächenbezogene Ein- und Durchgrünung zu fördern, sind Pflanzbindungen für die Gewerbegrundstücke einzuhalten. Zur Durchgrünung sind je angefangene 1.200 m² Baugrundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum der 1. oder 2. Wuchsklasse bzw. Hochstamm- Obstbaum (regionaltypische Sorten) zu pflanzen. Um eine gewisse Artenvielfalt zu gewährleisten wird festgelegt, dass mindestens 3 verschiedene Baumarten je Baugrundstück verwendet werden. Weiterhin wird festgesetzt, dass je angefangene 10 Stellplätze mindestens ein 2,5 m breiter Grünstreifen mit der Pflanzung eines einheimischen Laubbaums der 1. oder 2. Wuchsklasse anzulegen ist. Um eine wirksame Ortsrandeingrünung nach Norden zu gewährleisten, werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bebauungsplan festgesetzt. Innerhalb derer ist eine mindestens zweireihige Strauch- und Baumpflanzung mit einem Strauch-Baum-Verhältnis von 25:1 umzusetzen. Für die Zufahrten darf die private Grünfläche unterbrochen werden.

Der Bahndamm der Bahnlinie Gessertshausen-Türkheim ist aufgrund des Gleisbettes ein trockenheitsgeprägter Lebensraum. Im Randbereich der Gleisanlage haben sich aufgrund des nicht mehr genutzten Gleises Ruderalfluren mit z. B. Brombeeren und Goldruten gebildet. Um diesen trockenheitsgeprägten Lebensraum in das Gewerbegebiet hinein zu vergrößern, wird eine 4 m breite private Grünfläche (Trockenrasen) festgesetzt. Somit ergibt sich ein mehrere Meter breiter, trockenheitsgeprägter Korridor, der eine entsprechende ökologische Wirksamkeit entfalten kann.

13 Ausgleich

Die Abhandlung der naturschutzfachlichen Eingriffs- und Ausgleichsregelung wird auf Kapitel 21.7 des Umweltberichtes verwiesen.

14 Abgrabungen und Aufschüttungen

Nachdem es sich vorliegend um ein nahezu ebenes Gelände handelt, werden Regelungen zu Abgrabungen und Aufschüttungen nur dahingehend getroffen, dass an den

Grundstücksgrenzen die Übergänge zu den Nachbargrundstücken durch natürliche Böschungen in einem Böschungsverhältnis von maximal 1:2 auszugleichen sind. Stützmauern sind nur mit einem geringen Höhenmaß von bis zu 0,6 m zulässig.

15 Immissionsschutz

15.1 Verkehrslärmimmissionen

Die im Norden am Plangebiet vorbeiführende Ettringer Straße ist eine reine Erschließungsstraße für das Gewerbegebiet. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt Innerorts 50 km/h. Aufgrund der verkehrlichen Belastung und der Tatsache, dass das Gewerbegebiet einen geringen Schutzstatus aufweist, ist von keinen immissionsschutzfachlichen Beeinträchtigungen durch Straßenverkehrslärm auszugehen.

Die am Plangebiet westliche vorbeiführende Bahnlinie Gessertshausen-Türkheim liegen keine Verkehrsdaten vor. Die Nutzung der Bahnlinie erfolgte in der Vergangenheit nur für einen papierproduzierenden Betrieb, den es nicht mehr gibt. Aufgrund der nicht mehr vorhandenen Nutzung und aufgrund der Tatsache, dass das Gewerbegebiet ein sehr geringen Schutzanspruch hat, führen die Immissionen durch Bahnlärm zu keinen immissionsschutzfachlichen Beeinträchtigungen.

15.2 Gewerbelärmimmissionen

Die schalltechnische Stellungnahme Gewerbelärm zum Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet südlich der Ettringer Straße“, Markt Türkheim der Kling Consult GmbH Krumbach vom 9. Oktober 2025 basierend auf den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung Gewerbelärm zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Holzteile“ (12. Dezember 1989), Müller-BBM GmbH, Planegg ist Bestandteil der Begründung des vorliegenden Bebauungsplans. Zum Schutz der benachbarten schützenswerten Nutzungen werden die gewerblichen Tätigkeiten innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes hinsichtlich der zulässigen Geräuschemissionen beschränkt. Es werden gemäß DIN 45691 Emissionskontingente LEK für die Tag-/Nachtzeit von 65/50 dB(A)/m² Bezugsfläche (GE) festgesetzt. Die Festsetzung der Emissionskontingente im Gewerbegebiet erfolgt auf Grundlage des § 1 Abs. 4 BauNVO zur Konkretisierung besonderer Eigenschaften von Betrieben und Anlagen. Die Prüfung der Einhaltung der sich aus den Emissionen (Emissionskontingente) pro Quadratmeter Bezugsfläche oder Teilflächen davon ergebenden Immissionsbelastungen erfolgt für schutzbedürftige Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Januar 2018) außerhalb des B-Plangebietes nach den Bedingungen der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

Als Bezugsfläche einzelner Vorhaben (einzelne Betriebe und einzelne Anlagen) ist die zugeordnete Gewerbegebietsfläche heranzuziehen. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist zu berechnen, welcher Immissionsrichtwert-Anteil (LIK_{ij}) sich für die jeweilige Teilfläche ergibt. Es ist aufzuzeigen, ob die zu erwartenden Lärmemissionen des sich ansiedelnden Betriebes Beurteilungspegel verursachen, die unterhalb der zulässigen Immissionsrichtwert-Anteile liegen.

15.3 Geruchsimmissionen

In unmittelbarer Umgebung sind keine landwirtschaftlichen Hofstellen mit Tierhaltung vorhanden. Geruchsimmissionen sind nicht zu erwarten.

16 Artenschutz

Unter Bezug auf § 1a Abs. 4 BauGB ist bei Bauleitplänen zu prüfen, ob durch die Planung eines Projektes Einflüsse auf geschützte Arten nach europäischem Artenschutzrecht entstehen, die beim Vollzug des Bauleitplanes z.B. durch nachfolgende Bau- oder sonstige Genehmigungen Verstöße auslösen, die gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verboten sind. Dementsprechend muss der Vollzug des Bauleitplanes so möglich sein, dass folgende Vorgaben eingehalten sind (§ 44 BNatSchG):

- Wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten nach BNatSchG darf nicht nachgestellt werden; sie dürfen nicht gefangen, verletzt oder getötet oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden.
- Wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten dürfen, während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten nicht erheblich gestört werden (eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert).
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur dürfen nicht entnommen, beschädigt oder zerstört werden.
- Wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur dürfen nicht entnommen werden; sie oder ihre Standorte dürfen nicht beschädigt oder zerstört werden (Zugriffsverbote).

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erfolgt eine artenschutzrechtliche Konflikteinschätzung aufgrund der bestehenden Strukturen vor Ort sowie eigener Erhebungen. Die Konflikteinschätzung kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass eine Betroffenheit unwahrscheinlich ist (vgl. Umweltbericht, Schutzgut Pflanzen und Tiere). Durch die Bahnlinie im Westen, den angrenzenden Gewerbebetrieben im Süden und Osten sowie der Ettringer Straße im Norden lassen sich Störradien von ca. 120 m vollständig flächendeckend auf das Plangebiet übertragen, wodurch Offenlandarten auszuschließen sind. Zudem stehen ausreichende Habitate, Nahrungsflächen, etc. im Übergang zur freien Landschaft im Norden zur Verfügung. Anhaltspunkte einer Betroffenheit von geschützten Arten bzw. Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG liegen nicht vor. Aufgrund der geringen Strukturvielfalt, der Bahnlinie und der artenarmen Ausstattung ist die Habitat-Eignung gering und vorbelastet. Eine potenzielle Betroffenheit und Beeinträchtigung von Arten wird durch die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen verhindert. Durch die vorbeugenden Maßnahmen sind keine Artenschutzkonflikte auf der Umsetzungsebene zu erwarten. Im Rahmen des Bebauungsplanes erfolgt deshalb keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP).

17 Abwehrender Brandschutz

Der Fachempfehlung „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ (Information der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren und des Deutschen Feuerwehrverbandes in Abstimmung mit dem DVGW Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V. 2018) zum Ausbau des Hydrantennetzes und der Bemessung des Löschwassers ist zu folgen. Die einschlägigen Richtlinien und Verordnungen zur Löschwasserversorgung, zum Hydrantennetz und zum Brandschutz sowie die Maßgaben des DVGW-Arbeitsblatt W 405 sind zu beachten. Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu achten. Die (bauliche) Nutzung der Flächen ermöglicht eine Bebauung nach Industriebaurichtlinie, was in der Löschwasserversorgung

entsprechend zu berücksichtigen ist. Für die Löschwasserversorgung ist der Anschluss an das öffentliche Netz im Bereich der Ettringer Straße maßgebend. Es ist davon auszugehen, dass keine ausreichende Leistungsfähigkeit vorhanden sein wird, sodass weitere private Maßnahmen wie beispielsweise ein unterirdischer Löschwassertank oder Löschwasserbehälter oder Ähnliches vorzusehen sind. Der Brandschutznachweis ist auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens bzw. der Ausführungsplanung vorzulegen.

18 Denkmalschutz

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich im westlichen Randbereich das Bodendenkmal „Siedlung der römischen Kaiserzeit.“ (Aktennummer D-7-7929-0058). Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 7 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

Art. 7 Abs. 1 BayDSchG: Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.

Das o. g. Bodendenkmal befindet sich zudem im näheren Siedlungsumfeld. Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern und in dessen Nahbereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 bis 6 DSchG.

Weitere eventuell zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Wer demnach Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und 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. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

19 Klima und Energie

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung an den zu erwartenden Klimawandel zu fördern. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB). Die in § 1 Abs. 5 BauGB vorgegebene ergänzende Vorschrift zum Umweltschutz gibt vor, dass durch die Planung „den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden soll.“

Gebäude sind unter Berücksichtigung einer sparsamen Energiebilanz zu errichten. Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer gemäß geltendem Gebäudeenergiegesetz verpflichtet, regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Wärmepumpen, Solaranlagen, Solarthermieanlagen, Holzpelletkessel, etc. geschehen. Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird hier von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden.

Innerhalb des Plangebietes kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen weiter ausgebaut werden. Durch die Ausrichtung ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie-/Photovoltaikanlagen. Aufgeständerte Photovoltaikanlagen auf begrünten Flachdächern liefern einen Beitrag zur regenerativen Energieversorgung sowie zum Klimaschutz. Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom, können Kosten gespart und dem Klimaschutz Rechnung getragen werden.

20 XPlanung Standard

Im Jahre 2017 wurde XPlanung als verbindlicher Standard im Bau- und Planungsbereich vom IT-Planungsrat, welcher durch Bund, Länder und die kommunalen Spitzenverbände getragen wird, beschlossen. Der Standard XPlanung ermöglicht in erster Linie einen verlustfreien Datenaustausch zwischen den Akteuren in Planungsverfahren. XPlanung basiert auf internationalen Standards und findet in der INSPIRE Datenspezifikation zum Thema Bodennutzung im Annex III der INSPIRE Richtlinie Anwendung. Ab dem Jahr 2023 ist XPlanung als verbindlicher Standard für Planungsverfahren bzw. raumbezogene Planwerke der Bauleit- und Landschaftsplanung sowie Raumordnung anzuwenden. Der Bebauungsplan ist auf Grundlage des standardisierten Datenaustauschformat XPlanung erstellt.

21 Umweltbericht

21.1 Rechtliche Grundlagen

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB gewürdigt werden. Die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht den Bauleitplänen beizufügen. Der Konkretisierungsgrad der Aussagen im Umweltbericht entspricht dem jeweiligen Planungszustand, im vorliegenden Fall der verbindlichen Bauleitplanung.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Der Umweltbericht wird durch die Auswertung der im Rahmen dieser frühzeitigen Beteiligung eingehenden Stellungnahmen ergänzt. Im weiteren Verfahren wird der Umweltbericht durch die im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingehenden Stellungnahmen vervollständigt.

21.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Aufgrund der günstigen verkehrlichen Anbindung und der Lage im unmittelbaren Umfeld von bestehenden Gewerbegebietsnutzungen an der Ettringer Straße beabsichtigt der Markt

Türkheim weitere gewerbliche Bauflächen zu entwickeln. Dadurch soll die Erwerbsstruktur für die einheimische Bevölkerung sowie der Erhalt und Ausbau von Arbeitsplätzen verbessert werden.

Weitere Informationen zum Inhalt des Bebauungsplanes sind der Begründung unter Ziff. 1 zu entnehmen.

21.3 Planungsbezogene Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes dargestellt, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind. Es wird dargelegt, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt wurden:

- Bundesimmissionsschutzgesetz

Vorhabenrelevante Ziele des Umweltschutzes:

Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, dem Boden, dem Wasser, der Atmosphäre sowie Kultur- und sonstigen Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Vorbeugen dem Entstehen schädlichen Umwelteinwirkungen.

Bauleitplanerische Berücksichtigung:

Zur Vermeidung von Immissionskonflikten von zulässigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes mit schützenswerten Nutzungen im Siedlungsumfeld werden auf Grundlage einer schalltechnischen Bewertung maximal zulässige Emissionskontingente für das Plangebiet festgesetzt damit wir eine Überschreitung der zugrundlegenden Emissionen an der schützenswerten Bebauung verhindert.

- Bundesnaturschutzgesetz

Vorhabenrelevante Ziele des Umweltschutzes:

Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind zu vermeiden, zu minimieren und falls erforderlich auszugleichen.

Bauleitplanerische Berücksichtigung:

Im Bebauungsplan sind grünordnerische Festsetzungen aufgenommen, die insbesondere die Entwicklung relevanter Ein- und Durchgrünungsstruktur betreffen. Daneben dienen Festsetzungen zum Boden- und Grundwasserschutz und weitere Ausgleichsmaßnahmen der Minimierung des Eingriffes. Im Regionalplan ist ein Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen im Plangebiet dargestellt.

- Regionalplan der Region Donau-Iller

Vorhabenrelevante Ziele des Umweltschutzes:

Bauleitplanerische Berücksichtigung:

Auf die Vorbelastung durch die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes sowie des gewerblich genutzten Umfeldes wird hingewiesen. Gegenüber dem bisherigen Zustand kommt es zu keiner signifikant negativen Veränderung des Versickerungsverhaltens mit verringerter Grundwasserneubildung oder Erhöhung des Oberflächenabflusses.

- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Vorhabenbezogene Ziele des Umweltschutzes:

Für den Großteil des Plangebietes wird im Flächennutzungsplan bereits eine gewerbliche Baufläche dargestellt.

Bauleitplanerische Berücksichtigung:

Für das Plangebiet ergeben sich keine Veränderungen, da als Bodennutzung bereits eine gewerbliche Baufläche dargestellt ist.

21.4 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

Das Plangebiet wird gegenwärtig im Norden als landwirtschaftliche, strukturarme Ackerfläche genutzt. Im südlichen Teilbereich befindet sich eine Freifläche, auf der ein paar Esel gehalten werden. Das südliche Drittel des Plangebietes wird als Intensivgrünland genutzt. Gehölzbestände sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Die Umgebung ist einschlägig geprägt durch Gewerbe im Süden und Osten, der Bahnlinie unmittelbar westlich angrenzend sowie der Ettringer Straße im Norden. 200 m östlich des Plangebietes verläuft die Wertach.

Topographisch bedingt handelt es sich weitgehend um ein ebenes Gelände. Eine Bestandsaufnahme mit den voraussichtlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter wird nachfolgend beschrieben.

21.5 Voraussichtliche Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass das beabsichtigte Plangebiet weiterhin landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt wird. Eine Versiegelung des Bodens und Flächeninanspruchnahme für gewerbliche Zwecke würde jedoch unterbleiben. Es werden keine möglichen Auswirkungen beispielsweise für das Schutzgut Boden, Wasser und Fläche resultieren. Auch der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild durch die Ausweisung der Baufläche würde unterbleiben.

Bei einem Verzicht der vorliegenden Bauleitplanung wird der Markt Türkheim den Entwicklungswünschen bzw. Verlagerungsabsichten Gewerbetreibender nicht Rechnung tragen. Damit wird die Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen nicht gedeckt. Entsprechend werden für den Markt Türkheim bedeutende Unternehmen ihren Standort verlagern bzw. einen anderen Standort wählen, wodurch Arbeitsplätze verloren und die kommunale Wirtschaftskraft grundlegend geschwächt werden. Gleichzeitig entgeht der Gemeinde die Chance, die kommunale Infrastruktur bzw. Gewerbestruktur zu stärken und als Wohn- und Arbeitsstandort wettbewerbsfähig zu bleiben.

21.6 Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Nachfolgend wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes des Plangebietes für jedes einzelne Schutzgut abgegeben, das voraussichtlich beeinflusst wird. Im Rahmen der Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden die möglichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase des geplanten und möglichen Vorhabens in Bezug auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) bis i) BauGB beschrieben. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ (geringe, mittlere, hohe Erheblichkeit). Die einzelnen baubedingten,

anlagenbedingten und betriebsbedingten Wirkfaktoren inklusive der konkreten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden in den nachfolgenden Kapiteln behandelt.

21.6.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestandsaufnahme

Nationale Schutzgebiete nach BNatSchG, internationale Schutzgebietsverordnungen nach Vogel- oder FFH-Richtlinie und Biotope nach amtlicher Biotopkartierung sind nicht betroffen.

Gegenwärtig wird das Plangebiet hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt. Entsprechend ist von Arbeitsprozessen wie Aussaat, Ernte sowie Düngeeintrag auszugehen. Gehölzbestände sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Die Gehölzbestände am südlichen Rand befinden sich außerhalb des Plangebietes und bleiben unberührt. Im Zuge der Umweltprüfung erfolgt eine artenschutzrechtliche Konflikteinschätzung für planungsrelevante saP-Arten. Die Betroffenheit der folgenden Tier- und Pflanzenarten aufgrund der bestehenden Strukturen im Gelände sowie eigener Erhebungen wurden ermittelt.

Folgende Schutzgebiete befinden sich im räumlichen Umfeld im Westen:

- Rd. 150 m westlich: Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Augsburg - Westliche Wälder“ (LSG-00417.01)

Die biologische Vielfalt ist aufgrund der fehlenden unterschiedlichen Lebensraumstrukturen gering. Gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Unterallgäu hat die Wertach bzw. das Wertachtal überregional Bedeutung für den Biotopverbund. Für das gegenständliche Planungsgebiet selbst sind jedoch keine gesonderten Aussagen getroffen bzw. Ziele und/oder Maßnahmen formuliert.

Auswirkungen

Während der Bauphase kann es durch temporären Baulärm, Staub- und Schadstoffemissionen zu Störungen der in diesem Bereich lebenden Fauna kommen. Der Einsatz der Baumaschinen und die Erdbewegungen im Zuge der Bauarbeiten führen zur Zerstörung von Bodenlückensystemen, Kleinhabitaten oder auch Fortpflanzungsstätten. Ferner sind Erschütterungen, Licht, Menschen- und Verkehrsbewegungen möglich.

Die Planung führt zu einer Nutzungsintensivierung und großflächigen Versiegelung im bisher unbebauten Außenbereich.

Die Betroffenheit planungsrelevanter saP-Arten wie beispielsweise Pflanzen, Säugetiere, Fische und Weichtiere, Fledermäuse, Zauneidechsen, Lurche, Vögel, etc. ist unwahrscheinlich. Durch die Vorbelastung der landwirtschaftlichen Nutzung, durch die Bahnlinie im Westen und den gewerblichen Nutzungen im Süden und Osten lassen sich Störradien von 120 m vollständig flächendeckend auf das Plangebiet übertragen. Durch die flächendeckende Störung der genannten Bestandsstrukturen sind Offenlandarten auszuschließen. Ein Vorkommen und eine Betroffenheit von möglichen Offenlandarten wie beispielsweise Feldlerche, Kiebitz, etc. ist daher nicht gegeben. Zudem stehen auch ausreichende Ausweichlebensräume und Nahrungsflächen im Übergang zur freien Landschaft im Westen und Norden zur Verfügung.

Grundsätzlich ist der durch die Planung bedingte Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild gemäß § 1a Abs. 3 BauGB auszugleichen. Die entsprechende Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist Kapitel 21.7 zu entnehmen. Anlagebedingt erfolgt die gewerbliche Bebauung eine weitere Reduzierung landwirtschaftlich genutzter Offenlandlebensräume. Es ist davon auszugehen, dass das Vorhaben für den Erhaltungszustand der lokalen Populationen nicht relevant ist. Es entstehen keine Zerschneidungseffekte oder Barrierewirkungen, so dass keine erhebliche Störung gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG zu erwarten ist. Betriebsbedingt werden Störungen, wie Lärm und Beleuchtung geringfügig weiter in Richtung der freien Landschaft verlagert. Da es sich hierbei um intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen mit geringer ökologischer Bedeutung handelt, sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt wird insgesamt mit geringer Erheblichkeit bewertet.

21.6.2 Schutzgut Boden und Wasser

Bestandsaufnahme

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich kein natürliches Oberflächengewässer. Die Wertach als Fließgewässer 1. Ordnung fließt ca. 200 m weiter östlich in nördliche Richtung. Das Plangebiet liegt innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem} sowie innerhalb eines wassersensiblen Bereiches. Wasserschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen. Es ist davon auszugehen, dass die Grundwasserfließrichtung entsprechend dem Talverlauf in nördlicher Richtung verläuft. Im Rahmen des östlich benachbarten Bebauungsplanes wurden Schürfen durchgeführt, wobei Grundwasserstände zwischen 1,85 – 2,60 m unter Geländeoberkante festgestellt wurden. Die Geländeoberkante liegt bei ca. 592,5 m ü. NHN. Unter Berücksichtigung der Grundwasser-Schwankungsbreiten wird empfohlen, von einem Anstieg des Grundwassers an die Geländeoberkante auszugehen. Das Auftreten von wildabfließendem Hangwasser kann aufgrund der ebenen Lage ausgeschlossen werden. Eine Versickerungsfähigkeit von unverschmutztem Niederschlagswasser ist aus technischer Sicht in den gut durchlässigen Kiesen möglich. Es wird jedoch auf die Einhaltung des Mindestabstands zwischen Unterkante Versickerungseinrichtung und mittlerem höchstem Grundwasserstand (MHGW) von mindestens 1 m hingewiesen.

Auswirkungen

Durch die Planung werden bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Im Bereich der versiegelten und überbauten Flächen des Gewerbegebietes gehen die Bodenfunktionen (Filter, Puffer) komplett verloren. Weitere Auswirkungen beziehen sich auf Bodenabtrag und Verdichtung während der Bauphase. Der Aspekt der Versiegelung und Veränderung der Bodenfläche geht in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ein und wird entsprechend bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs berücksichtigt. Anlagebedingt werden durch die geplanten Baulichkeiten der Oberflächenabfluss vermehrt sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens reduziert. Jedoch besteht vor allem auch aufgrund des zulässigen hohen Versiegelungsgrades die Gefahr, dass die flächenhafte Grundwasserneubildungsrate insgesamt verringert wird. Um den Beeinträchtigungen entgegenzuwirken, werden entsprechende Festsetzungen zur Vermeidung und Verringerung im Bebauungsplan getroffen. Hierzu zählen die Reduzierung der Versiegelung auf das funktional erforderliche Maß, die Verwendung sickerfähiger Beläge für Nebenflächen sowie die vollständige Versickerung des Niederschlagswassers mittels geeigneter Anlagen. Das Eindringen

von Kellergeschossen in das Grundwasser ist aufgrund des hohen Grundwasserstandes wohl wahrscheinlich, jedoch bei gewerblichen Bauten sind Keller in der Regel untypisch. Sollten Keller gebaut werden, so sind entsprechende Objektschutzmaßnahmen für Gebäude (wasserdichte Keller, Schutz gegen Auftrieb, Sicherung von Lichtschächten etc.) erforderlich.

Betriebsbedingt bzw. in Folge der zukünftigen Nutzung durch u. a. Betriebsgebäude, Lager- und Hofflächen sowie Stellplätze und Stoffflüsse allgemein (wie z. B. Streusalzeinsatz) wird u. a. der ordnungsgemäße Umgang mit Schadstoffen vorausgesetzt.

Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden und Wasser sind als mittel erheblich einzustufen.

21.6.3 Schutzgut Fläche

Bestandsaufnahme

Durch die Planung wird primär bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 2,7 ha. Die Bodenoberfläche im Plangebiet ist bisher unversiegelt. Das Plangebiet befindet sich gemäß der digitalen geologischen Karte (M 1:25.000) im Bereich von Flussablagerungen. Gesteinsbeschreibung: Sand und Kies, z. T. unter Flusslehm oder Flussmergel. Altlasten sind für das Plangebiet nicht bekannt.

Auswirkungen

Durch die planungsrechtliche Sicherung der Bauflächen gehen landwirtschaftlich genutzte Flächen zu Gunsten der Siedlungsentwicklung verloren. Die geplanten Grünflächen sowie der künftig ausbleibende Dünggeeintrag durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung wirken sich minimierend auf die Erheblichkeit des Eingriffs aus. Die durch das Vorhaben überplanten Flächen gelten durch die angrenzenden Gewerbeflächen, Verkehrswege und der Freileitung bereits als vorbelastet. Als unbebaute Fläche kommt der Fläche aufgrund ihres geringen Entwicklungspotenzials für Natur und Landschaft eine geringe Bedeutung zu. Im besonderen Maße ist die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu begründen, was in der Begründung dargelegt ist. Alternative Flächenpotenziale, Alternativstandorte oder gewerbliche Innenentwicklungspotenziale sind nicht vorhanden.

Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Aufgrund der Lage und Größe sowie der gewerblichen Überplanung dieses Bereiches sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche als hoch zu bewerten.

21.6.4 Schutzgut Klima und Luft

Bestandsaufnahme

Aus ortsklimatischer Sicht handelt es sich bei den Ackerflächen und Grünlandflächen um Kaltluft - Entstehungsflächen. Aufgrund der Lage und Größe des Planungsgebietes ist die zur Bebauung vorgesehene Fläche lokalklimatisch nicht von hoher Bedeutung. Lufthygienisch - kleinklimatische Vorbelastung bestehen durch die angrenzenden gewerblichen Nutzungen und die Verkehrswege durch entsprechenden Ziel-, Quell- und Werksverkehr sowie

durch die Emissionen der Landwirtschaft. Die Hauptwindrichtung liegt bei Südwest und West.

Auswirkungen

Gegenüber der bisherigen, vorwiegend landwirtschaftlichen Nutzung entstehen durch die künftige gewerbliche Nutzung Belastungen für das Klima oder die Lufthygiene durch den Verlust des bestehenden Kaltluft - Entstehungsgebietes. Eine Blockierung von Luftaustauschbahnen wird vorliegend nicht gesehen.

Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima/Luft werden als gering erheblich bewertet.

21.6.5 Schutzgut Mensch

Bestandsaufnahme

Das Planungsgebiet weist aufgrund der Lage im Randbereich eines Gewerbegebietes und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung keine Funktion für die Erholungsnutzung auf. Schutzbedürftige Wohngebiete liegen nicht im räumlich-funktionalen Umgriff und sind daher nicht betroffen.

Verkehrslärmemissionen gehen im Wesentlichen von der angrenzenden Erschließungsstraße (Ettringer Straße) inkl. den damit verbundenen Fahrbewegungen aus. Gewerbeemissionen aus dem Plangebiet heraus werden durch eine schalltechnische Stellungnahme Gewerbelärm zum Bebauungsplan durch die Kling Consult GmbH vom 9. Oktober 2025 basierend auf den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung Gewerbelärm zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Holzteile“ (Müller-BBM GmbH, Planegg, Bericht Nr. 17.113 vom 12. Dezember 1989) bewertet. Zum Schutz einzelner benachbarter schützenswerter Nutzungen werden die gewerblichen Tätigkeiten innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes hinsichtlich der zulässigen Geräuschemissionen beschränkt. Es sind die Lärmkontingente 65/50 dB(A)/m² (tags/nachts) einzuhalten.

Geruchsemissionen sind zu vernachlässigen, da durch die Nutzungsart eines Gewerbegebietes keine Auswirkungen resultieren.

Auswirkungen

Auswirkungen auf die Erholungsfunktion ergeben sich nicht. Während der Bauphase ist kurzfristig mit Lärm- und Staubimmissionen, die durch die Baumaschinen und den Schwerlastverkehr erzeugt werden, zu rechnen. Darüber hinaus ist durch die Umsetzung der geplanten Bauflächen mit einem veränderten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Die bestehende Erschließung kann das absehbare neue Verkehrsaufkommen leistungsfähig bzw. funktional aufnehmen und abwickeln. Durch die verbindliche Umsetzung und Realisierung der Schallschutzmaßnahmen, insbesondere der Einhaltung der festgesetzten Lärmkontingente, wird die Schutzbedürftigkeit der Nutzungen in der Umgebung eingehalten. Schallschutzkonflikte liegen nicht vor. Dem Vorsorgegedanken entsprechend sind zudem Betriebsbereiche im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG im Gebiet ausgeschlossen, in denen gefährliche Stoffe vorgesehen oder vorhanden sein können. Dadurch ist der Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG ausreichend berücksichtigt.

Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Umweltbezogen liegen keine Schallschutzkonflikte vor. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind sichergestellt. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden als gering erheblich bewertet.

21.6.6 Schutzgut Landschaft

Bestandsaufnahme

Vorbehalts- und Vorranggebiete für Natur- und Landschaft sowie internationale Schutzgebietsverordnungen nach FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie sind nicht betroffen. Gegenwärtig ist das Landschaftsbild als offene, strukturarme Feldflur geprägt, die im Norden von einer Erschließungsstraße sowie im Süden und Osten durch gewerbliche Flächen eingerahmt ist. Zudem verläuft am östlichen Rand eine Freileitung. Nach Norden erfolgt der Übergang in die freie Landschaft mit weitläufig landwirtschaftlich genutzten Flächen. Maßgebliche Sichtachsen liegen nicht vor. Landschaftsprägende Strukturen wie Feldgehölze, Streuobstwiesen o. ä. sind nicht vorhanden.

Auswirkungen

Während der Bauphase ist mit Störungen des Orts- und Landschaftsbildes durch Baustellenbetrieb und Baustelleneinrichtungen zu rechnen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt eine zusätzliche Bebauung, wodurch das Plangebiet baulich überprägt, und die Landschaft verändert wird. Es erfolgt eine Abrundung des Marktes Türkheim in nördlicher Richtung. Das Landschaftsbild gilt als vorbelastet. Durch die genannten Vorbelastungen des Plangebietes ist eine signifikante Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ausgeschlossen. Dennoch führt die Ausweisung der Bauflächen zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes, wodurch in jedem Fall von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut auszugehen ist. Mit den Festsetzungen für Durchgrünungen und den weiteren Regelungen zur Gestaltung der Grundstücksflächen werden Möglichkeiten einer Struktur-Anreicherung geschaffen und somit der Eingriff in das Landschaftsbild minimiert. Zudem wird das Plangebiet durch eine Ortsrandeingrünung in die Landschaft eingebunden.

Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild werden insgesamt als gering erheblich bewertet.

21.6.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandsaufnahme

Unter Kultur- und Sachgüter werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler sowie alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) verstanden, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind. Innerhalb des Geltungsbereiches sowie im unmittelbar angrenzenden Siedlungsumfeld sind keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler bekannt oder kartiert.

Auswirkungen

Bei Bodeneingriffen wird auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen. Es gelten die Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG. Für jede Art von Veränderungen an den oben aufgeführten Denkmälern und in dessen Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4–6 DSchG.

Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Sach- und Kulturgüter werden als gering bewertet.

21.6.8 Kumulative Auswirkungen

Kumulative Effekte der Umweltauswirkungen (Summationswirkung)

Die Umweltauswirkungen der Planung sind in den vorangehenden Kapiteln schutzgutbezogen sowie bau- und betriebsbedingt analysiert. Unter bestimmten Bedingungen kann es zu Summationswirkungen kommen, so dass insgesamt eine höhere Gesamtbeeinträchtigung anzunehmen ist als die jeweilige Einzelbeeinträchtigung. Auch unter Berücksichtigung der Summenwirkung (Wechselwirkung) aller beschriebenen Beeinträchtigungsfaktoren werden unter Berücksichtigung der Nutzungs- und Schutzkriterien im Plangebiet keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen prognostiziert, die über die vorgenannten Wirkungen hinausgehen.

Kumulationswirkung mit benachbarten Vorhaben und Plänen

Zu den Wechselwirkungen der planungsbedingten Umweltauswirkungen können auch andere Vorhaben und Pläne im Zusammenwirken mit der Planung durch kumulative Wirkungen zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen. Maßgeblich ist hier ein gemeinsamer Einwirkungsbereich. Im Plangebiet und dessen maßgeblichem Umfeld sind keine weiteren Planungen oder Projekte bekannt, die im Zusammenwirken mit der Planung zu einer Summation von nachteiligen Umweltbeeinträchtigungen führen könnten.

21.7 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation, Ausgleich

Die Umsetzung des geplanten Vorhabens führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung von landwirtschaftlich genutzten Acker- und Grünlandflächen, woraus durch den Eingriff des vorliegenden Bebauungsplanes in Natur und Landschaft die Auswirkungen auf die umweltbezogenen Schutzgüter auszugleichen sind. Entsprechend sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) festzusetzen.

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Stand 2021) ermittelt.

21.7.1 Eingriffsermittlung

Als Ausgangszustand herrschen folgende Biotop-/Nutzungstypen vor:

Im südlichen Bereich Intensivgrünland (G11) in einer Größe von ca. 7.500 m², im mittleren und nördlichen Planbereich intensiv bewirtschafteter Acker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation (A11) mit ca. 19.000 m². Im Zuge der Bilanzierung sind neben der Flächengröße auch die Ausgangssituation, die Einstufung der betroffenen Biotop- bzw. Nutzungstypen (BNT) heranzuziehen. Entsprechend des Biotop-/Nutzungstyps werden die einzelnen überplanten Teilflächen mit den zugeordneten Wertpunkten in die Bilanzierung eingestellt.

Ausgangssituation Planung	Bestand bzw. betroffener Biotop- / Nutzungstyp BNT	Bestand WP	Vorhabenbezogene Wirkung	Beeinträchtigung (GRZ)	Betroffene Fläche m ²	Vermeidung (max. 20%)	Ausgleichs-Bedarf in WP
Gewerbegebiet	Intensivgrünland (G11)	3	hoch	0,80	7.500	0%	18.000,00
	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation (A11)	2	hoch	0,80	16.847	0%	26.955,20
öffentliche Straßenverkehrsfläche	Intensivgrünland (G11)	3	hoch	1,00	0	0%	0,00
	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation (A11)	2	hoch	1,00	1.924	0%	3.848,00
private Grünfläche	Intensivgrünland (G11)	3	keine	0,00	483	0%	0,00
	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation (A11)	2	keine	0,00	758	0%	0,00
Erforderlicher Ausgleichsbedarf in Höhe von ca.							48.803,00

Der Beeinträchtigungsfaktor wird durch die eigentliche Nutzung in Verbindung mit der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) bzw. Beeinträchtigungsintensität bestimmt.

Für das Gewerbegebiet (GE) wird mehrheitlich eine Beeinträchtigung von 0,80 aufgrund der festgesetzten GRZ gewählt. Für die öffentliche Straßenverkehrsfläche wird eine Beeinträchtigung von 1,0 aufgrund der absehbaren vollständigen Überbauung bzw. Versiegelung gewählt. Die privaten Grünflächen werden nicht eingerechnet, da keine bauliche Inanspruchnahme und somit kein Eingriff vorliegt.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen (sog. Planungs- bzw. Vermeidungsfaktor) werden nicht in Ansatz gebracht.

Schlussfolgernd ist für die Kompensation des Eingriffes ein Ausgleichsbedarf in Höhe von 48.803 Wertpunkten (WP) erforderlich.

21.7.2 Ausgleichsbilanzierung

Im Folgenden wird die Ausgleichsbilanzierung dargestellt und erläutert:

Für die Kompensation des Eingriffes durch den Bebauungsplan sind Flächen für den Ausgleich in Höhe von ca. 48.803 Wertpunkten (WP) bereitzustellen.

Als Ausgleich wird die Ausgleichsfläche aus dem Grundstück Fl.-Nr. 1106 der Gemarkung Irsingen (gesamt 18.461 m²) durch Abbuchung vom Ökokonto festgesetzt.

Die exakte Flächengröße wird im laufenden Verfahren noch ermittelt.

Die Ausgleichsflächen sind im Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt einzutragen.

21.7.3 Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

Nachfolgende Maßnahmen, die der Minimierung, Vermeidung und Kompensation von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen, werden wie folgt berücksichtigt.

Schutzgut	Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Grünordnerische Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung mit Baum- und Strauchpflanzungen, Ortsrandeingrünung, private Grünflächen - Anlage nicht überbauter Flächen als wasseraufnahmefähige Grün- und Vegetationsflächen - Anlage Trockenrasenstreifen - Durchlässigkeit bzw. Bodenabstand von Einfriedungen - Ausgleichsmaßnahmen, Artenschutzrechtliche Maßnahmen
Boden/Fläche/Wasser	- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche - Begrenzung der Versiegelung auf das erforderliche Minimum - Versickerung von Niederschlagswasser - Grünordnerische Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung mit Baum- und Strauchpflanzungen, Ortsrandeingrünung, private Grünflächen - Anlage Trockenrasenstreifen - Anlage nicht überbauter Flächen als wasseraufnahmefähige Grün- und Vegetationsflächen - Durchlässigkeit bzw. Bodenabstand von Einfriedungen - Ausgleichsmaßnahmen - Verwendung von wasserdurchlässigen und versickerungsfähigen Belägen und Materialien
Klima und Luft	- Begrenzung der Versiegelung auf das erforderliche Minimum - Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche - Grünordnerische Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung mit Baum- und Strauchpflanzungen, Ortsrandeingrünung, private Grünflächen - Anlage Trockenrasenstreifen - Anlage nicht überbauter Flächen als wasseraufnahmefähige Grün- und Vegetationsflächen - Ausgleichsmaßnahmen

Schutzgut	Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen
Landschaft	• Begrenzung der Versiegelung auf das erforderliche Minimum • Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche • Begrenzung der Höhenentwicklung • Grünordnerische Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung mit Baum- und Strauchpflanzungen, Ortsrandeingrünung, private Grünflächen • Anlage nicht überbauter Flächen als wasseraufnahmefähige Grün- und Vegetationsflächen • Ausgleichsmaßnahmen, Einschränkungen für Werbeanlagen • Verwendung von wasserdurchlässigen und versickerungsfähigen Belägen und Materialien
Mensch	• Schallschutzmaßnahmen
Sach- und Kulturgüter	• Hinweise zum Denkmalschutz

21.8 Planungsalternativen

Eine Bedarfsuntersuchung bzw. Alternativenprüfung sowie die Abhandlung von Planungsalternativen ist der Begründung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Alternative Standorte stehen nicht zur Verfügung. Die Flächeninanspruchnahme ist nachgewiesen (vgl. Begründung Ziff. 2.3 und 4.4).

Im Zuge der Umweltprüfung erfolgt eine Prüfung, ob alternative Planungsmöglichkeiten bzw. Handlungsoptionen innerhalb des Bebauungsplanes vorhanden sind. Vorgesehen ist die vollständige Ausnutzung mit einer großflächigen Baugrenze, wodurch alternative Anordnungen von baulichen Anlagen durch das angebotsbezogene Baurecht grundsätzlich vorhanden sind. Für die Randeingrünungen im Westen und Norden ergeben sich keine Alternativen. Die Erschließung im Norden wird auf das erforderliche Maß ausgelegt. Alternative Planungsmöglichkeiten bzw. Handlungsoptionen innerhalb des Bebauungsplanes wurden geprüft und sind nicht vorhanden bzw. nicht zielführend.

21.9 Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen

Durch das beabsichtigte Vorhaben ist kein gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungspflichtiges Vorhaben festzuhalten, das unter die erweiterten Pflichten der Störfallverordnung fällt. Auch im näheren Umfeld sind keine entsprechenden Vorhaben vorhanden. Gemäß § 50 BImSchG sind schwere Unfälle im Sinne des Art. 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen nicht zu erwarten.

21.10 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die vorliegende Umweltprüfung orientiert sich methodisch an fachgesetzlichen Vorgaben und Standards sowie an sonstigen fachlichen Vorgaben. Die Bestandaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes sowie den angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplänen, der Erkenntnisse im Zuge der Ausarbeitung des vorliegenden Bebauungsplanes, eigener Erhebungen sowie der Literatur übergeordneter Planungsvorgaben wie z.B. das LEP, RP, etc.

Folgende Unterlagen wurden für den Umweltbericht herangezogen:

- Bay. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden
- Bay. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (2. Auflage, Januar 2007): Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-WEB (Online-Viewer), Biotopkartierung Bayern
- Umwelt Atlas Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Rechtswirksamer Flächennutzungsplan
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
- Regionalplan der Region Donau-Iller (RP)
- eigene Erhebungen

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ mit einer dreistufigen Unterscheidung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen (gering, mittel und hoch). Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergeben sich aus dem textlichen Zusammenhang. Im Verfahren werden aus der Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die eingegangenen Stellungnahmen herangezogen. Grundlage der vorliegenden Umweltprüfung ist der vorliegende Bebauungsplan.

21.11 Monitoring und Überwachung

Gemäß § 4c BauGB überwacht der Markt Türkheim die erheblichen Umweltauswirkungen, die im Zuge der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Gegenstand der Überwachung ist auch die Darstellungen und Festsetzungen der Maßnahmen zum Ausgleich bzw. zur Kompensation. Nach einer Dauer von 3 Jahren ist zu prüfen, ob die Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes umgesetzt wurden. Entsprechend wird die Gemeinde die Wirksamkeit der Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen bei Durchführung des Bebauungsplanes überwachen.

21.12 Zusammenfassung

Um den zu erwartenden Eingriff beurteilen zu können, wurden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Mensch, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter inklusive deren Wechselwirkungen betrachtet und bewertet. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind nachfolgend tabellarisch aufgelistet.

Schutzgut	Erheblichkeit
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	gering
Boden und Wasser	mittel

Schutzgut	Erheblichkeit
Fläche	hoch
Klima und Luft	gering
Mensch	gering
Landschaft	gering
Kultur- und Sachgüter	gering

Im Zuge der beabsichtigten Planung stehen nach der vorgelegten Prüfung an ausgewähltem Standort sowie in aktuell geplanter Weise keine Ziele und Grundsätze der übergeordneten Planungen sowie wesentliche Umweltbelange entgegen.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, der Kompensationsmaßnahmen und der Größe und der Lage des Standortes ist davon auszugehen, dass die Umweltauswirkungen der Planung auf ein vertretbares Maß reduziert werden können

22 Planungsstatistik

Teilräumlicher Geltungsbereich 1 - Planzeichnung	ca. 27.512 m ²	100 %
davon Gewerbegebiet	ca. 24.347 m ²	88,50 %
davon Straßenverkehrsflächen	ca. 1.924 m ²	6,99 %
davon private Grünflächen	ca. 1.240 m ²	4,51 %

Teilräumlicher Geltungsbereich 2 – naturschutzrechtlicher Ausgleich (wird im Laufe des Verfahrens festgelegt)	ca. ... m ²	100 %
---	------------------------	-------

23 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1 Amprion GmbH
- 2 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- 3 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach (Schwaben)-Mindelheim
- 4 Amt für Ländliche Entwicklung, Krumbach
- 5 Bahnbetriebsgesellschaft Stauden mbH
- 6 Bayerischer Bauernverband
- 7 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung – BQ, München
- 8 bayernets GmbH, München
- 9 Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Süd, München
- 10 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Süd, PTI 23, Gersthofen
- 11 Industrie- und Handelskammer, Augsburg
- 12 Kreishandwerkerschaft Memmingen/Mindelheim
- 13 Landratsamt Unterallgäu – Bauwesen – Bereich Ost
- 14 Landratsamt Unterallgäu – Bauwesen
- 15 Landratsamt Unterallgäu – Gesundheitsamt
- 16 Landratsamt Unterallgäu – Immissionsschutz
- 17 Landratsamt Unterallgäu – Kreisbrandrat
- 18 Landratsamt Unterallgäu – Kreisheimatpflege/Bodendenkmalpflege
- 19 Landratsamt Unterallgäu – Naturschutz
- 20 Landratsamt Unterallgäu – Tiefbauverwaltung

- 21 Landratsamt Unterallgäu – Wasserrecht
- 22 Lechwerke AG Augsburg
- 23 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde
- 24 Regionalverband Donau-Iller
- 25 schwaben netz gmbh
- 26 Staatliches Bauamt Kempten
- 27 Telefónica Germany GmbH & Co. OHG, Nürnberg
- 28 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Unterföhring
- 29 Wasserwirtschaftsamt Kempten

24 Bestandteile des Bebauungsplanes

- Teil A: Planzeichnung, Vorentwurf i. d. F. vom 9. Oktober 2025
- Teil B: Textliche Festsetzungen, Vorentwurf i. d. F. vom 9. Oktober 2025
- Teil C: Begründung mit Umweltbericht, Vorentwurf i. d. F. vom 9. Oktober 2025

25 Anlagen

- Anlage 1 Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Holzteile“ des Marktes Türkheim, Müller-BBM GmbH, 12. Dezember 1989
- Anlage 2 Schalltechnische Stellungnahme, Gewerbelärm zum Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet südlich der Ettringer Straße“, Kling Consult GmbH, Stand: 9. Oktober 2025

26 Verfasser

Team Raumordnungsplanung

Krumbach,

Bearbeiter

Dipl.-Geogr. Peter Wolpert

Dipl.-Ing. Ferdinand Kaiser

Markt Türkheim, den

.....
Christian Kähler, Erster Bürgermeister