

Ausschließlich per E-Mail.
Kling Consult GmbH
Team Raumordnungsplanung
Bergauer Straße 30

86381 Krumbach

Gesch.-Nr. 31 -1711.3/1
Bearbeiter/in [REDACTED]
Gebäude/Zi.Nr. Gebäude 1, Raum 312
Besuchsadresse Bad Wörishofer Str. 33
Mindelheim
Telefon [REDACTED]
Telefax [REDACTED]
E-Mail [REDACTED]

Datum 25.11.2025

Beteiligung als Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)

1.	Gemeinde Markt Türkheim
☐ Flächennutzungsplan ☐ mit Landschaftsplan	
☒ Bebauungsplan für das Gebiet „Erweiterung Gewerbegebiet südlich der Ettringer Straße“ ☒ mit Grünordnungsplan dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs ☐ ja ☒ nein	
☐ Sonstige Satzung	
☒ Frist für die Stellungnahme: 28.11.2025 (§ 4 BauGB)	
Verfahrensstand: Vorentwurf	



2. Träger öffentlicher Belange
Landratsamt Unterallgäu, Bad Wörishofer Str. 33, 87719 Mindelheim
Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange - Immissionsschutz -
2.1 ☐ Keine Äußerung bzw. keine Bedenken und Anregungen
2.2 ☐ Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
2.3 ☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den oben genannten Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes
2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen) ☐ Einwendungen
☐ Rechtsgrundlagen
☐ Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

- 2.5 ☒ Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Gemäß den textlichen Festsetzungen sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter allgemein zulässig. Aus fachlicher Sicht führen Betriebsleiterwohnungen in Gewerbegebieten zu Konflikten, da zum einen gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden müssen und zum anderen Gewerbebetriebe dadurch eingeschränkt werden. Auf den Trennungsgrundsatz gem. § 50 BImSchG wird verwiesen.

Es wird auf die schalltechnische Untersuchung der Firma Müller-BBM GmbH (Bericht Nr. 17.113 vom 12. Dezember 1989), welche als Grundlage für die schalltechnische Stellungnahme der Kling Consult GmbH (9.10.2025, Projekt-Nr. 7489-405-KCK) im vorliegenden Bebauungsplan gilt, verwiesen.

Daher wird empfohlen, auch im vorliegenden Bebauungsplan Betriebsleiterwohnungen - wenn überhaupt - nur ausnahmsweise zuzulassen und die textlichen Festsetzungen um folgende Formulierung zu ergänzen:

„Im Rahmen des Einzel-Bauvorhabens ist der gutachterliche Nachweis zu erbringen, dass durch das Vorhaben die Vorgaben der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.“

II. In Kopie

- | | |
|------------------|----------------------------|
| a) Sachgebiet 34 | b) Markt Türkheim |
| - Bauwesen - | Maximilian-Philipp-Str. 32 |
| Dienststelle Ost | 86842 Türkheim |

jeweils mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Von:

Gesendet:

An:

Betreff:

Montag, 3. November 2025 10:32

Stellungnahmen Kling Consult

WG: 7489 BP "Erweiterung Gewerbegebiet südlich der Ettringer Straße",
Markt Türkheim, Gemarkung Türkheim - Beteiligungsverfahren Vorentwurf

Sie erhalten nicht häufig E-Mails von [Erfahren Sie, warum dies wichtig ist](#)

Sehr geehrte Damen und Herren,

Vielen Dank für die Beteiligung am Verfahren.

Wir haben die folgenden Anmerkungen:

1. Die Vermeidungsmaßnahme V1 (Nr. 12.1 der Satzung) steht im Widerspruch zum Umweltbericht (Nr. 21.6.1) wonach keine Gehölzbestände vorhanden und keine Rodungen nötig sind. Die Vermeidungsmaßnahme V2 (Nr. 12.2 der Satzung) ist, sofern keine Gehölze durch die Planung betroffen sind, hinfällig. Im Fall einer Betroffenheit von Gehölzen reicht eine reine Dokumentation von Positiv- bzw. Negativnachweisen nicht aus. In diesem Fall sind konkrete Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 zu treffen.
2. Für die Ausgleichsfläche auf Flurnummer 1106, Gemarkung Irsingen sind die Flächengröße und Lage des zugewiesenen Ausgleichs bis zum nächsten Verfahrensschritt zu ergänzen.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung

Mit freundlichen Grüßen

Fachkraft für Naturschutz und Landschaftspflege

Landratsamt Unterallgäu

Sachgebiet 32 - Naturschutz und Landschaftspflege

Postadresse Postfach 13 62, 87713 Mindelheim

Besuchsadresse Bad Wörishofer Str. 33, 87719 Mindelheim



per E-Mail
Kling Consult GmbH
stellungnahmen@klingconsult.de

Gesch.-Nr.	33-6323.3
Bearbeiter/in	
Gebäude/Zi.Nr.	Gebäude 1, Raum 337
Besuchsadresse	Bad Wörishofer Str. 33 Mindelheim
Telefon	
Telefax	
E-Mail	
Datum	10.11.2025

**Aufstellung des Bebauungsplans „Erweiterung Gewerbegebiet südlich der Ettringer Straße“
durch den Markt Türkheim;
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der im Betreff genannten Bauleitplanung des Marktes Türkheim nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Öffentliche Wasserversorgung

Da der Markt Türkheim über eine gesicherte Wasserversorgung verfügt (siehe Abschnitt 11.1 der Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet südlich der Ettringer Straße“ (Vorentwurf vom 09.10.2025) und Wasserschutzgebiete von dem Vorhaben nicht betroffen sind, bestehen keine Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Erweiterung Gewerbegebiet südlich der Ettringer Straße“.

2. Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet soll vorzugsweise im Trennsystem entwässert werden. Das anfallende häusliche Schmutzwasser wird der kommunalen Kläranlage der Verwaltungsgemeinschaft Türkheim zugeleitet. Ob die Kapazität der Kläranlage für die Umsetzung der vorliegenden Bauleitplanung ausreichend ist, bitten wir in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.

Bezüglich der Abwasserbeseitigung weisen wir darauf hin, dass die Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der im überplanten Gebiet geltenden Entwässerungssatzung erfolgen



dürfen. Die Einleitung dieser Abwässer ist vorab mit dem Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage abzustimmen. Außerdem ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) besteht (Indirekteinleiter). Sollte dies der Fall sein, ist beim Landratsamt Unterallgäu rechtzeitig vor Beginn der Einleitung ein entsprechender Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis zu stellen.

3. Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das anfallende Niederschlagswasser soll über geeignete Versickerungseinrichtungen bzw. eine flächenhafte Versickerung vor Ort in das Grundwasser eingeleitet werden.

Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen wird empfohlen. Verschmutztes Niederschlagswasser ist zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch-/Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

Es ist vorgesehen, dass gesamte Niederschlagswassers mittels Mulden und oder Rigolen über die belebte Bodenzone zu versickern. Hierbei ist ein Mindestabstand zwischen Unterkante Versickerungseinrichtung und mittlerem höchsten Grundwasserstand von mindestens 1 Meter einzuhalten. Kann der Mindestabstand nicht eingehalten werden, ist die Einleitung in den gemeindlichen Kanal zu prüfen.

Wir weisen hinsichtlich der Versickerung darauf hin, dass das Niederschlagswasser vorrangig flächenhaft über die belebte Bodenzone zu versickern ist und einer punktuellen Versickerung (z.B. über Sickerschächte) nur noch in begründeten Ausnahmefällen (z.B. ungünstige geologische Untergrundverhältnisse gemäß Baugrundgutachten) zugestimmt werden kann.

Sofern die Niederschlagswassereinleitungen nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung fallen, ist rechtzeitig vor Baubeginn für die Versickerung des Niederschlagswassers unter Vorlage prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis beim Landratsamt Unterallgäu zu stellen.

Ist die kommunale Niederschlagswassereinleitung gemäß der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung erlaubnisfrei, sind dem Landratsamt Unterallgäu dennoch folgenden Daten mitzuteilen:

- Einleitungsstelle mit Flurnummer und Gemarkung
- Art der Versickerung (z.B. Muldenversickerung, Rohr-Rigolen-Versickerung etc.)
- Einleitungsmenge bzw. Sickerrate in l/s

Zusätzlich ist im Falle einer Erlaubnisfreiheit durch den Markt Türkheim ein Nachweis vorzulegen, dass bei einer Einleitung in das Grundwasser die Anforderungen der NWFreiV i.V.m. TRENGW erfüllt sind (vgl. Formular auf der Homepage des Landratsamtes).

Auf die Möglichkeit der Nutzung des Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung wird hingewiesen.

4. Oberflächen- und wildabfließendes Hangwasser

Der Bereich der geplanten Bebauung liegt nicht in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet.

Durch die immer mehr auftretenden Starkregenereignisse ergaben sich auch Überschwemmungen bzw. Schäden durch wild abfließendes Hang- und Schichtwasser im Landkreis. Deshalb wird durch die Untere Wasserbehörde ein besonderes Augenmerk auf die Betrachtung von wild abfließenden Hang- und Schichtwasser bei geplanten Bebauungen gerichtet.

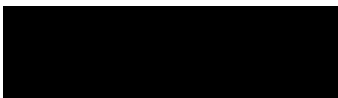
Aufgrund der topographischen Lage muss mit wild abfließenden Oberflächen- und Schichtwasser sowie hohen Grundwasserständen gerechnet werden. Daher sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes für das geplante Gewerbegebiet mögliche Gefährdungen durch wild abfließendes Hang- bzw. Schichtwasser sowie hohe Grundwasserstände zu betrachten und eine Aussage darüber zu treffen. Es ist nachzuweisen, dass der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert wird.

In Nr. 3, 4 und 5 der Textlichen Festsetzung wird darauf verwiesen, dass der Bereich in einem wassersensiblen Bereich bzw. Hochwasserrisikogebiet liegt und es bestimmter baulicher Anforderungen erfordert.

5. Bauwasserhaltung

Bauwasserhaltungen im Plangebiet stellen eine Gewässerbenutzung dar und bedürfen daher einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist rechtzeitig vor Beginn der Bauwasserhaltung beim Landratsamt Unterallgäu (2-fach) zu beantragen. Wir bitten darum, betroffene Bürgerinnen und Bürger auf diese Erlaubnispflicht hinzuweisen.

Mit freundlichen Grüßen





WWA Kempten – Rottachstraße 15 - 87439 Kempten

per Mail:
stellungnahmen@klingconsult.de

Ihre Nachricht

Unser Zeichen
4-4622-MN 203-
27090/2025

Bearbeitung

Datum
25.11.2025

7489 BP "Erweiterung Gewerbegebiet südlich der Ettringer Straße", Markt Türkheim, Gemarkung Türkheim - Beteiligungsverfahren Vorentwurf

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Vorentwurf des o. g. Bebauungsplanes nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Altlasten

Innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Altlastverdachtsflächen oder sonstige schädlichen Bodenveränderungen bekannt.

2. Wasserversorgung/WSG

Das Gewerbegebiet ist so an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen, dass jederzeit eine ausreichende Versorgung mit Trink-, Brauch und Löschwasser gesichert ist. Die richtige Dimensionierung der Wasserleitungen, auch im Hinblick auf den Feuerschutz ist in eigener Zuständigkeit vorzunehmen.

Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen



3. Grundwasserstände

Im betreffenden Gebiet liegen geringe Grundwasserflurabstände vor.

4. Abwasserentsorgung

Es handelt sich um die geplante Erweiterung des Gewerbegebiets, das mit einem modifizierten Entwässerungssystem konzipiert wird. Das Schmutzwasser soll in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.

Die Entwässerungssatzung sollte hinsichtlich der zu erwartenden stofflichen Belastungen aus dem Gewerbegebiet und den Behandlungsmöglichkeiten der Kläranlage auf Aktualität überprüft werden.

Das Niederschlagswasser soll möglichst flächig und über die belebte Bodenzone versickert werden.

Niederschlagswasser unterschiedlich belasteter Flächen sollte bei der Erschließung nicht vermischt werden, so dass gering verschmutztes Wasser ohne weitere Behandlung dezentral in den Wasserkreislauf zurückzuführen und stärker verschmutztes Wasser je nach Bedarf vor einer Versickerung behandelt werden kann. Lediglich besonders bzw. sehr stark verschmutztes Niederschlagswasser ist vorzugsweise durch das Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist vor einer Versickerung entsprechend den gültigen Regelwerken zu behandeln. Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers ist mittlerweile das Arbeitsblatt DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ vom Oktober 2024 maßgebend. Bei gewerblich genutzten Flächen ist zudem das LfU-Merkblatt 4.5/5 „Niederschlagswasser bei gewerblich genutzten Flächen – Entwässerung von Lager- und Betriebsflächen“ zu beachten.

Eine getrennte Erfassung der Flächen unterschiedlicher Belastung ist durch frühzeitige Berücksichtigung in der Planung möglich. Insbesondere in Gewerbe-/Industriegebieten können betriebliche und logistische Prozesse angepasst werden, Flächen baulich getrennt werden (z. B. durch Aufkantung) oder bestimmte Flächen überdacht werden.

Zum Schutz des Grundwassers ist auf unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedeckte Dachflächen, die besonders bei saurem Regen hohe Metallkonzentrationen im ersten Regenabfluss aufweisen können, zu verzichten. Niederschlagswasser von Metalldächern, die mehr als 50 m² kupfer-, zink- oder bleigedeckt sind, ist grundsätzlich zu behandeln. Nachweise über eine korrosionsbeständige Beschichtung werden in Wasserrechtsverfahren gefordert.

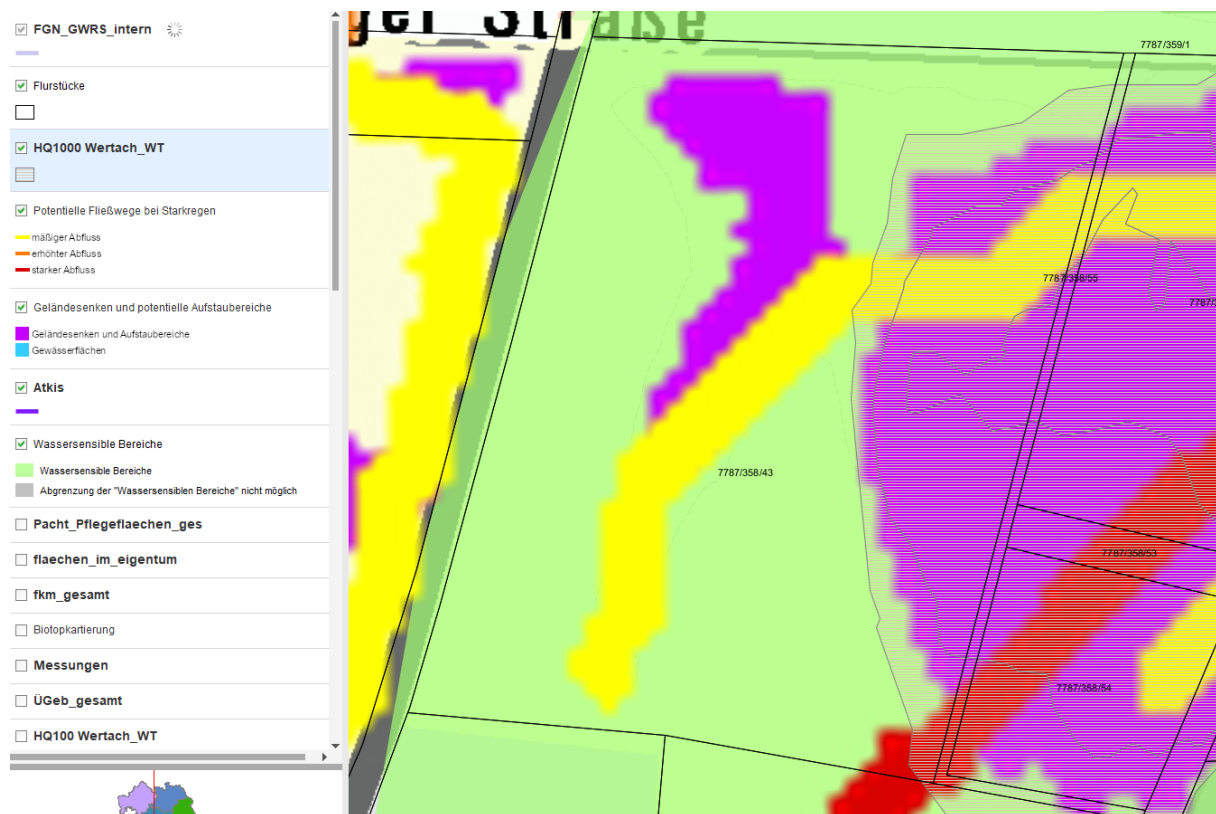
5. Gewässer und Hochwasserschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Gewässer vorhanden, der gesamte Vorhabensbereich liegt jedoch im wassersensiblen Auebereich der Wertach und das östliche Drittel wird bei einem HQextrem der Wertach überflutet. Dabei können Wassertiefen bis zu 2 m über dem Bestandsgelände auftreten.

Zudem muss bei Starkniederschlägen in Teil- und in Randbereichen teils mit mäßigem bis hin zu starkem Abfluss gerechnet werden (siehe Abbildung). Es dürfen im Zuge der Umsetzung des Vorhabens keine Maßnahmen durchgeführt werden, welche eine nennenswerte Abflussveränderung zu Ungunsten Dritter mit sich bringen. Darüber hinaus befinden sich Teilbereiche des Geltungsbereiches in Geländesenken mit potentiellen Aufstaubereichen (siehe Abbildung).

Es dürfen im Zuge der Umsetzung des Vorhabens keine Retentionsraumverluste geschaffen werden. Ggf. sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Die Hochwassersicherheit der vorgesehenen Bebauung in den Abfluss- und Aufstaubereichen muss aus fachlicher Sicht gewährleistet werden.



6. Vorsorgender Bodenschutz

Das Schutzgut Boden wird in den vorliegenden Unterlagen lediglich randlich betrachtet. Da das Bauvorhaben jedoch mit erheblichen Eingriffen in das Schutzgut Boden verbunden ist, sind nachfolgende Maßnahmen umzusetzen.

Sämtliche nachfolgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zum Schutzgut Boden sollten in der Satzung zum Bebauungsplan des Vorhabens als Festsetzung bzw. Auflage aufgenommen werden, um eine Umsetzung der Maßnahmen sicherzustellen.

Grundlegende Maßnahmen bei Bautätigkeiten:

- Für alle Bodenarbeiten gelten die technischen Regeln **DIN 19639** „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, **DIN 19731** „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut“ sowie die **DIN 18915** „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“.
- Der Boden darf nur bei trockenen Bodenverhältnissen befahren werden. Sofern dies nicht möglich ist, sind lastverteilende Maßnahmen (z.B. Nutzung von Bodenschutzmatten) gemäß DIN 19639 vorzusehen.
- Baustelleneinrichtungsflächen sowie Lagerflächen innerhalb des Plangebiets sind bevorzugt auf bereits versiegelten bzw. verdichteten Flächen einzurichten. Bauflächen, die im Verlauf des Vorhabens vollständig versiegelt werden, sind ebenfalls als Baustelleneinrichtungsfläche heranzuziehen, um somit eine Beeinträchtigung umliegender Böden zu vermeiden bzw. zu minimieren.
- Mögliche Erschließungswege sind bodenschonend zu befahren (bspw. durch Nutzung lastenverteiler Maßnahmen).
- Es sollten ausschließlich Kettenfahrzeuge genutzt werden (Pressung max. 15 kPa), um die Bodenverdichtung möglichst gering zu halten.

Maßnahmen zum Umgang mit Bodenaushub:

- Anfallender Bodenaushub ist möglichst hochwertig zu verwerten.
- Die Verwertung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden.
- Die materiellen Anforderungen richten sich nach dem jeweiligen Entsorgungsweg (z. B. §§en 6 u. 7 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, Ersatzbaustoffverordnung (EBV) sowie DepV).
- Sofern anfallender Bodenaushub innerhalb einer landwirtschaftlichen Fläche verwertet werden soll, ist dieser im Vorfeld nach §§ 6 - 8 BBodSchV zu analysieren.
- Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterböden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern und vor Verdichtung zu schützen.
- Die maximale Haufwerkshöhe ist auf 2 m für Oberboden und maximal 3 m für Unterboden und Untergrund zu begrenzen.
- Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.

Bodenkundliche Baubegleitung:

- Aufgrund der Größe des Vorhabens ist eine bodenkundliche Baubegleitung gemäß **DIN 19639** zur Begleitung und Dokumentation des Vorhabens zu beauftragen (BBodSchV §4 (5)).

Das Landratsamt Unterallgäu erhält einen Abdruck dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen,

Gez.

A black rectangular box used to redact the signature of the official.

Abteilungsleiter Landkreis Unterallgäu und Stadt Memmingen