

Der Erste Bürgermeister eröffnet am Donnerstag, 12.03.2026 um 19.00 Uhr im Sieben-Schwaben-Saal der Mittelschule Türkheim, Oberjägerstraße 7 die Sitzung des Marktgemeinderates.
Er begrüßt die erschienenen Damen und Herren des Marktgemeinderates, die Vertreterin vom Wochenkurier sowie die Zuhörer.
Er stellt die ordnungsgemäße Ladung fest; Einwendungen gegen die Tagesordnung werden nicht erhoben.

Bekanntgaben aus der letzten nichtöffentlichen Sitzung

Der Erste Bürgermeister gibt bekannt, dass folgende Fachplanerleistungen vergeben wurden, die zur Umsetzung der Ganztagsbetreuung im Heglerhaus, Oberjägerstraße notwendig sind:

- Tragwerksplanung zum Angebotspreis von 16.005,50 € brutto
- Heizung, Lüftung, Sanitär zum Angebotspreis von 68.914,64 € brutto
- Elektrotechnik zum Angebotspreis von 58.575,69 €

Aktuelle Entwicklungen

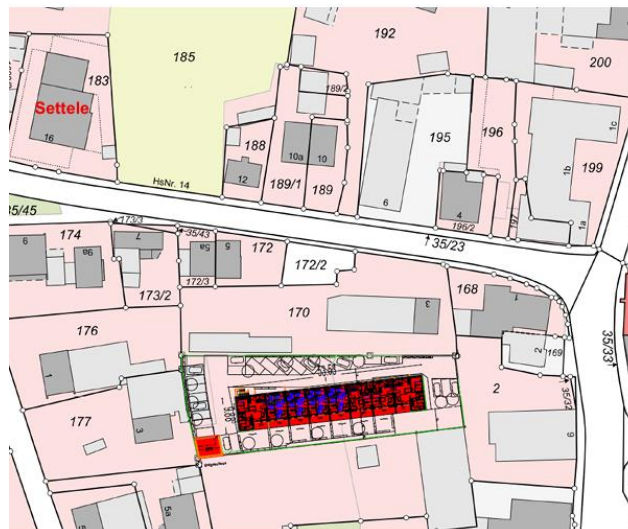
Der Erste Bürgermeister informiert, dass die Konstituierende Sitzung auf Mittwoch, den 06. Mai 2026 terminiert wird.

[...], [...]

Bauvoranfrage: Neubau von 24 barrierefreien Wohnungen, Maximilian-Philipp-Str. 4

Der Erste Bürgermeister teilt mit, dass sich der Bauausschuss des Marktes Türkheim bereits am 22.01.2026 mit der eingereichten Bauvoranfrage befasst und beschlossen hat, dass der Antrag im Gesamtgremium behandelt werden soll.

Der Erste Bürgermeister informiert anhand nachfolgender Planskizze über die Örtlichkeit und das Bauvorhaben:



Das Grundstück Maximilian-Philipp-Straße 4 ist ein Hinterliegergrundstück mit einer Fläche von 1.920 m² und befindet sich westlich hinter der Pizzeria „Kleiner Italiener“. Derzeit befindet sich auf dem Grundstück ein älteres Wohnhaus, das im Zuge des Vorhabens abgebrochen werden soll. Das Grundstück weist eine

Länge von 76 Metern auf. Geplant ist die Errichtung eines länglichen Baukörpers („Riegel“) mit einer Länge von 53 Metern und einer Breite von 10 Metern. Vorgesehen ist der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 24 kleinen, barrierefreien Wohneinheiten – verteilt auf drei Vollgeschoße. Sechs der Wohnungen werden eine Wohnfläche von exakt 60,00 m² aufweisen, die übrigen 18 Einheiten sind mit einer Größe von jeweils ca. 44 m² geplant. Gemäß Stellplatzschlüssel sind für 24 Wohneinheiten insgesamt 24 Stellplätze nachzuweisen. Wie bereits erwähnt, handelt es sich bei diesem Grundstück um ein Hinterliegergrundstück. Die Ein- und Ausfahrt erfolgt über das Geh- und Fahrrecht des Grundstücks Maximilian-Philipp-Straße 6 (zwischen Lokal „Der Kleine Italiener“, M.-Philipp-Straße 2 und ehemaligem Gasthof Olympia). Alle acht Wohnungen im Erdgeschoß erhalten auf der Südseite jeweils eine Terrasse mit zugehörigem Privatgarten. Die acht Parteien im 1. Obergeschoß sowie die acht Parteien im 2. Obergeschoß bekommen jeweils einen Südbalkon. Das geplante Gebäude soll mit drei Vollgeschoßen errichtet werden. Die Wandhöhe beträgt 9,11 Meter. Vorgesehen ist ein Walmdach mit einer Dachneigung von 15 Grad, wodurch sich eine Firsthöhe von 10,66 Metern ergibt. Die Verwaltung weist darauf hin, dass sich das Grundstück im Innenbereich befindet und kein Bebauungsplan vorliegt. Nördlich des Grundstücks (an der Tussenhauser Straße), wurde vor einigen Jahren von der Firma ebenfalls ein Mehrfamilienhaus errichtet. Dieses Gebäude wurde vor einigen Jahren mit zwei Vollgeschoßen und ausgebautem Dachgeschoss genehmigt. Vergleicht man diese beiden Mehrfamilienhäuser, ergibt sich folgende Gegenüberstellung:

Bauvorhaben	Schmidmeir	Settele
Wandhöhe	9,11 m	6,13 m
Firsthöhe	10,66 m (15 ° Dachneigung)	13,58 m (43 ° Dachneigung)

Anhand nachfolgender Planskizze stellt der Erste Bürgermeister die Südansicht des geplanten Bauvorhaben dar:



Der Erste Bürgermeister informiert über das aktuelle Baurecht:

3-geschoßige Baukörper waren bislang in Türkheim ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes unzulässig, da durch den Bau von drei Vollgeschoßen die Grundzüge der Planung tangiert wurden. Auch aus städtebaulicher Sicht wurden bisher 3 Vollgeschoße ohne Bebauungsplan von Seiten des Landratsamtes abgelehnt.

→ Neue Experimentierklausel bis zum 31.12.2030: Der Bauturbo

Die Verwaltung weist darauf hin, dass die rechtliche Situation inzwischen geändert wurde. Mittlerweile existiert im Baugesetzbuch der sogenannte „Bauturbo“. Dieser ermöglicht es den Gemeinden, Bauvorhaben im Innenbereich auch ohne Bebauungsplan zu genehmigen, selbst wenn dabei Grundzüge der Planung –

wie in diesem Fall die Errichtung von drei Vollgeschoßen – berührt werden. Voraussetzung ist jedoch stets die Zustimmung der Gemeinde zur Anwendung dieses Instruments.

→ Aber Achtung: Das Grundstück befindet sich im Innenbereich nach § 34 BauGB, ein Bebauungsplan besteht nicht. Sofern die Gemeinde im vorliegenden Fall von der sogenannten Experimentierklausel („Bauturbo“) Gebrauch macht und auf die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens zur Zulassung einer Dreigeschossigkeit verzichtet, entfaltet diese Entscheidung aufgrund des Gleichbehandlungsgrundsatzes auch Wirkung für vergleichbare Grundstücke im Innenbereich nach § 34 BauGB. Zu berücksichtigen ist dabei, dass sich rund 80 % der bebauten Flächen im Gemeindegebiet von Türkheim im unbeplanten Innenbereich befinden.

→ Man kann nicht bei einem Grundstück den Bauturbo zünden und bei einem anderen nicht. Dies lässt der Gleichbehandlungsgrundsatz nicht zu.

Der Erste Bürgermeister informiert, dass den Bauantragsunterlagen der Voranfrage auch eine Berechnung der Grundflächenzahl beigelegt ist; diese beträgt 0,71 (Fläche Wohnhaus, Stellplätze mit Zufahrten, Terrassen und Nebenanlagen weisen eine Fläche von 1.368,05 m² auf; die Grundstücksfläche beträgt 1.919 m²).

Der Erste Bürgermeister stellt fest, dass in der Uferstraße derzeit eine Physiopraxis mit Einliegerwohnung entsteht. Er informiert, dass dort die Versiegelung (GRZ) 0,8 beträgt und von Seiten des Bauausschusses abgelehnt wurde. Das Landratsamt hat daraufhin das gemeindliche Einvernehmen ersetzt.

Da der Versiegelungsgrad in der Maximilian-Philipp-Straße gegenüber der Uferstraße niedriger ist, stellt eine GRZ von 0,71 kein Problem dar.

Wortmeldungen aus den Reihen des Marktgemeinderates:

GR[...] rät, für das vorgelegte Bauvorhaben einen vereinfachten Bebauungsplan zu erstellen.

GRin [...] stellt fest, dass auch bei der Erstellung eines vereinfachten Bebauungsplanes die Verwaltung gefordert ist und Kosten verursacht. Sie stellt weiter fest, dass ein vergleichbares Gebäude in der nahen Umgebung vorhanden ist und diese Gegebenheit ihres Erachtens ausreichend für die Genehmigung des vorliegenden Bauvorhabens ist. Entscheidend für sie ist, dass das Bauvorhaben in die Umgebung passt. Ein neuerliches Bauvorhaben im Innerortsbereich kann wieder entsprechend geprüft werden. Sie geht nicht davon aus, dass ein Präzedenzfall geschaffen wird.

GR[...] befürwortet das Bauvorhaben mit drei Vollgeschoßen.

Seiner Ansicht nach stellt die Zufahrt, welche über ein seit 1950 bestehendes Wegerecht führt, ein Problem dar.

Der Erste Bürgermeister stellt fest, dass das Wegerecht nicht zeitlich begrenzt ist. Die Zufahrtsbreite wurde in der Vergangenheit von vier auf fünf Meter erweitert, was seines Erachtens ausreichend ist. Zudem wird der Bauherr den Zufahrtsweg nach Einbau der Kanalleitung in den ursprünglichen Zustand versetzen.

GR[...] spricht sich für die Erstellung eines vereinfachten Bebauungsplanes aus. Hinsichtlich der Größe des geplanten Bauvorhabens spricht seines Erachtens nichts dagegen, da es ohnehin hinter der bestehenden Bebauung verschwindet.

GRin [...] gibt auf, die Entscheidung über das Bauvorhaben im Innerortsbereich gut zu überlegen, um keinen Präzedenzfall zu schaffen.

Sie stellt fest, dass 24 Wohnungen auch bedeuten, dass mindestens 24 Autos ein- und ausfahren.

Sie teilt mit, dass ihr eine optisch leichtere Bebauung, die weniger wuchtig und harmonischer in die Umgebung integriert wirkt, lieber gewesen wäre.

Die Dritte Bürgermeisterin stellt fest, dass mit dem geplanten Gebäude viel kleiner Wohnraum geschaffen wird. Eventuell werden die Wohnungen von älteren Menschen bewohnt, die gar kein Auto haben.

Sie befürwortet die Erstellung eines vereinfachten Bebauungsplans, um Einfluss auf die Bebauung nehmen zu können.

GR [...] spricht sich für die Erstellung eines vereinfachten Bebauungsplanes aus. Seines Erachtens ist es damit auch leichter, eventuell weitere Bauvorhaben in diesem Bereich beurteilen zu können.

GRin [...] befürwortet das Projekt, wobei sie sich nach wie vor für die klassische Umsetzung mit zwei Geschossen plus Dachgeschoß ausspricht.

Beschlüsse:

3 17 Der Marktgemeinderat Türkheim stimmt der vorgestellten Bauvoranfrage im Rahmen des „Bauturbo“ zu.

19 1 Der Marktgemeinderat Türkheim beschließt, dass für das vorgelegte Bauvorhaben, Grundstück Maximilian-Philipp-Str.4 ein vereinfachter Bebauungsplan auf Kosten des Bauherrn erstellt werden muss, damit dort das vorgelegte Bauvorhaben mit drei Vollgeschossen realisiert werden darf.

Bebauungsplanes „Kleingartenanlage Türkheim-Bahnhof“ Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung

Der Erste Bürgermeister informiert, dass die Thematik bereits im Bauausschuss besprochen wurde. Er erläutert die Örtlichkeit anhand nachfolgenden Luftbildes **aus dem Jahr 2023:**



und stellt die **Ursprünglichkeit** anhand nachfolgenden Luftbildes **aus dem Jahr 2003** dar:



Der Erste Bürgermeister informiert über den **Sachverhalt:**

Der Bauausschuss des Marktes Türkheim hat sich bereits in seiner nichtöffentlichen Sitzung am 03.12.2025 mit der Situation innerhalb der Kleingartenanlage Türkheim Bahnhof befasst. Von Seiten des Landratsamtes Unterallgäu wurde eine Baukontrolle durchgeführt und dabei wurden erhebliche Abweichungen vom rechtskräftigen Bebauungsplan festgestellt.

Insbesondere wurde festgestellt:

- zahlreiche Gartenlauben überschreiten die zulässige maximale Grundfläche von 24 m²
- teilweise bestehen Abwasseranschlüsse (z. B. Spülbecken oder Spülmaschinen), deren Abwasser unmittelbar im Erdreich versickert
- mehrere Gartenlauben verfügen über Feuerungsanlagen bzw. Kaminanlagen, die brandschutzrechtlich nicht genehmigungsfähig sind.

Der Erste Bürgermeister teilt mit, dass am 26.02.2026 im Landratsamt Unterallgäu ein **Abstimmungsgespräch** stattgefunden hat. Teilnehmer waren Vertreter des Landratsamtes, des Marktes Türkheim sowie der Verpächter der Kleingartenanlage. Dabei wurden folgende Maßnahmen verbindlich abgestimmt:

1. Abwasseranlagen

Alle Kleingartenlauben, bei denen Abwasser in das Erdreich eingeleitet wird (z. B. Spülbecken oder Spülmaschinenanschlüsse), erhalten unverzüglich eine Nutzungsuntersagung mit Rückbauverpflichtung. Eine Versickerung von Abwasser stellt eine Gefahr für das Grundwasser dar und ist wasserrechtlich unzulässig.

2. Feuerungsanlagen

Gartenlauben mit vorhandenen Feuerungsanlagen oder Kaminanlagen erhalten ebenfalls eine sofortige Nutzungsuntersagung mit Rückbauvorschrift, da die erforderlichen brandschutzrechtlichen Anforderungen nicht eingehalten werden können. Das Landratsamt Unterallgäu wird diese sicherheitsrelevanten Maßnahmen unmittelbar vollziehen. Ziel ist die schnellstmögliche Herstellung ordnungsgemäßer und rechtssicherer Zustände innerhalb der Kleingartenanlage.

3. Laubengrößen

In einem weiteren Schritt werden sämtliche Laubenbesitzer aufgefordert, ihre Gartenlauben auf die nach dem Bundeskleingartengesetz maximal zulässige Größe von 24 m² zurückzubauen. Eine Vergrößerung der zulässigen Laubengröße – insbesondere durch Änderung des Bebauungsplanes – ist baurechtlich unzulässig und rechtlich nicht umsetzbar.

Der Erste Bürgermeister informiert über den **Anlass der Bebauungsplanänderung:**

Unmittelbar angrenzend an die bestehende Kleingartenanlage befindet sich das Grundstück Flurnummer 4212, Gemarkung Türkheim, mit einer Fläche von 1.586 m². Nach Auswertung gemeindlicher Luftbilder sind dort bereits im Jahr 2006 sechs weitere Kleingartenlauben entstanden. Dieses Grundstück liegt bislang außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, sodass für die vorhandenen sechs Lauben keine baurechtliche Genehmigung besteht.

Der beauftragte Verpächter der Kleingartenanlage, Herr [...], beantragt daher die Durchführung einer 1. Änderung des Bebauungsplanes, um diesen Bereich planungsrechtlich einzubeziehen und zu legalisieren.

Für den Fall der Zustimmung des Marktgemeinderates wird auch in diesem Bereich ein Rückbau sämtlicher Lauben auf die zulässige Maximalgröße von 24 m² erfolgen.

Lfd. Nr.	Anwesend	Für	Gegen	Niederschrift über die _____ öffentliche Sitzung Nr. <u>3</u> Seite <u>6</u> des Markt-Gemeinderates TÜRKHEIM am 12.03.2026
		den Beschluss		
				<p>Der <u>Erste Bürgermeister</u> teilt mit, dass die Kosten für die Durchführung der Bebauungsplanänderung einschließlich aller erforderlichen Planungsleistungen vollständig vom Antragsteller übernommen werden.</p> <p>Die <u>Dritte Bürgermeisterin</u> stellt fest, dass das Areal offenbar nicht hätte bebaut werden dürfen.</p> <p>Der Erste Bürgermeister informiert, dass die Flurgrenzen nicht stimmen, aber mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes die Situation bereinigt werden kann.</p> <p><u>GRin</u> [...] stellt fest, dass 90 % der Gartenlauben die zulässige maximale Grundfläche von 24 m² überschreiten.</p> <p><u>GR</u> [...] ist der Meinung, dass es Sinn macht, einen Bebauungsplanänderung durchzuführen.</p> <p>Die <u>Dritte Bürgermeisterin</u> ist gar keine andere Möglichkeit, als mit einer Bebauungsplanänderung die Situation zu legalisieren.</p> <p>Beschluss: Der Marktgemeinderat Türkheim beschließt gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Kleingartenanlage Türkheim-Bahnhof“. Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches zur Einbeziehung des Grundstücks Flurnummer 4212, Gemarkung Türkheim, sowie die bauplanungsrechtliche Ordnung der dort bestehenden kleingärtnerischen Nutzung. Die Kosten des Bauleitplanverfahrens werden vom Antragsteller, Herrn [...] (Verpächter der Kleingartenanlage), übernommen. Die Verwaltung wird beauftragt, das Bauleitplanverfahren einzuleiten.</p> <p>2. Änderung des Bebauungsplanes „Irsingen Unterfeld 5“ Aufstellungsbeschluss</p> <p>Der <u>Erste Bürgermeister</u> informiert über den Sachverhalt: Frau [...], [...], [...] plant auf einem Teilbereich des Grundstücks Schlingener Straße 3, Flur-Nrn. 123 und 123/1, Gemarkung Irsingen, den Neubau eines Reha- und Ausbildungszentrums für Pferde. Geplant ist die Errichtung einer Reithalle mit einer Länge von ca. 61 m und einer Breite von ca. 28 m zur Unterbringung von insgesamt 12 Pferden für Rehabilitations- und Ausbildungszwecke. Zusätzlich sollen Büro- und Schulungsräume sowie zwei Betriebsleiterwohnungen entstehen. Eine Betriebsleiterwohnung ist innerhalb der Reithalle vorgesehen, eine weitere Betriebsleiterwohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal soll in einem bereits bestehenden Rohbau eingerichtet werden. Die dauerhafte Anwesenheit von Betreuungspersonal ist laut Antragstellerin aus Tierschutz- und Betriebsgründen erforderlich. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich „Gewerbegebiet Irsingen – Unterfeld 5“.</p> <p>Der <u>Erste Bürgermeister</u> erläutert die Örtlichkeit anhand nachfolgenden Luftbildes aus dem Jahr 2025 mit Situierung der Reitanlage sowie der *zweiten Zufahrt; die rot markierten Linien zeigen die Grundstücksgrenzen.</p>
	17	3		



Anhand des nachfolgenden Luftbildes verweist er auf die gelb eingezeichnete Straße, die bisher im Bebauungsplan als öffentlicher Straßengrund vorgesehen ist. Er erinnert, dass mit Gemeinderatsbeschluss vereinbart wurde, dass hier keine öffentliche Zufahrtsstraße entstehen soll, sondern eine Privatstraße errichtet wird. Dies wurde so auch umgesetzt (*siehe Zufahrt im Luftbild von 2025). Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes kann sowohl die vorhandene Straßensituation als auch das Sichtdreieck angepasst werden.



Der Erste Bürgermeister teilt mit, dass der Bauausschuss die Bauvoranfrage in seiner Sitzung am 03.12.2025 behandelt hat.

Zur Realisierung des Vorhabens waren folgende Befreiungen bzw. Ausnahmen erforderlich:

- Überschreitung der festgesetzten Grünfläche sowie der Baugrenze um ca. 3,00 m nach Norden
- Errichtung einer zusätzlichen Zufahrt von der Schlingener Straße innerhalb eines festgesetzten Sichtdreiecks
- Zulassung von zwei Betriebsleiterwohnungen im Gewerbegebiet.

Nach Beratung und Diskussion fasste der Bauausschuss folgende Beschlüsse: 1. Zustimmung zur Überschreitung der Grünfläche und Baugrenze

(8 : 0 Stimmen)

2. Zustimmung zur zusätzlichen Zufahrt über das bestehende Sichtdreieck

(8 : 0 Stimmen)

3. Zustimmung zur Errichtung von zwei Betriebsleiterwohnungen

(7 : 1 Stimmen)

Lfd. Nr.	Anwesend	Für	Gegen	Niederschrift über die _____ öffentliche Sitzung Nr. <u>3</u> Seite <u>8</u> des Markt-Gemeinderates TÜRKHEIM am 12.03.2026
		den Beschluss		
				<p>Der <u>Erste Bürgermeister</u> stellt fest, dass trotz der positiven Beschlusslage im Bauausschuss die Bauvoranfrage durch das Landratsamt Unterallgäu mit Schreiben vom 09.01.2026 abgelehnt wurde. Begründet wurde dies damit, dass die erforderlichen Abweichungen die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes betreffen. Eine Genehmigung könne daher nicht im Wege einer Befreiung erfolgen; vielmehr sei eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.</p> <p>Er teilt mit, dass Frau [...] daher mit Schreiben vom 26.02.2026 die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Unterfeld 5“ zur planungsrechtlichen Ermöglichung des Vorhabens beantragt hat und sichert die vollständige Kostenübernahme zu. Vorgesehen sind insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Anpassung der Baugrenzen • Änderung der Grünflächenfestsetzungen • Anpassung der verkehrlichen Erschließung (Zufahrt) • planungsrechtliche Zulassung zweier betriebsbezogener Wohnungen. <p>Der <u>Erste Bürgermeister</u> stellt fest, dass die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens gemäß §§ 1 ff. BauGB erforderlich ist, da die beantragten Abweichungen wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes betreffen.</p> <p>20 0 Aufstellungsbeschluss: Der Marktgemeinderat Türkheim beschließt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Für die Grundstücke Fl.-Nrn. 123 und 123/1, Gemarkung Irsingen, wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Unterfeld 5“ eingeleitet (Aufstellungsbeschluss). 2. Ziel der Bebauungsplanänderung ist die planungsrechtliche Neuordnung der Baugrenzen, Grünflächen und Erschließung. 3. Die Antragstellerin trägt sämtliche Planungs- und Verfahrenskosten. Hierzu ist vor Verfahrensbeginn ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen. 4. Die Verwaltung wird beauftragt, das Bauleitplanverfahren einzuleiten. <p>Antrag auf 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Türkheim“ Einleitung eines Verfahrens</p> <p>Der <u>Erste Bürgermeister</u> teilt mit, dass mit Schreiben vom 10.02.2026</p> <ul style="list-style-type: none"> • Herr [...], [...], [...] als Eigentümer des Grundstücks Rudolf-Diesel-Straße 1 sowie • Herr [...], [...], [...] als Eigentümer des Grundstücks Danziger Straße 3 <p>die Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Türkheim“ für ihre beiden unmittelbar nebeneinanderliegenden Grundstücke beantragen. Ziel der Antragsteller ist die Umwandlung der bisherigen Festsetzung von einem Gewerbegebiet bzw. reduzierten Gewerbegebiet in ein Mischgebiet (MI), um künftig auch Wohnbebauung auf den Grundstücken zu ermöglichen.</p>

Der Erste Bürgermeister stellt die Örtlichkeit anhand nachfolgenden Luftbilds dar:



Anhand nachfolgender Planskizze erläutert er die Lage und planungsrechtliche Situation:



Die betroffenen Grundstücke befinden sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Türkheim“.

- Grundstück Rudolf-Diesel-Straße 1 (Walter): **4.509 m²**
- Grundstück Danziger Straße 3 (Albrecht): **3.684 m²**

Gemäß Bebauungsplan ist die nördliche Grundstücksfläche (ca. 50 %) als **reines Gewerbegebiet (GE)** festgesetzt.

Die südliche Grundstücksfläche (ca. 50 %) liegt in einem sogenannten „**reduzierten Gewerbegebiet**“.

Ein reduziertes Gewerbegebiet ist der Art der Nutzung nach ebenfalls ein Gewerbegebiet, jedoch mit Einschränkungen hinsichtlich der zulässigen Lärmentwicklung (Emissionsbeschränkungen). An die beiden Grundstücke grenzen weitere gewerblich genutzte Grundstücke an.

Geplante Bebauung

Herr [...] beabsichtigt auf seinem Grundstück bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Vorgesehen sind:

- entlang der Danziger Straße die Errichtung von 7 kleineren „Stadthäusern“
- im nördlichen Bereich des Grundstücks die Errichtung eines Mehrfamilienhauses.

Für das Grundstück von **Herrn** [...] liegen derzeit noch keine genauen Planungen vor.

Hierfür ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, da Wohnnutzung im Gewerbegebiet grundsätzlich nicht bzw. nur ausnahmsweise als Betriebsleiterwohnung zulässig ist.

Schallschutz und Bestandsschutz

Für das gesamte Gewerbegebiet wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

Darin wurden insbesondere:

- Immissionsrichtwerte gemäß DIN 18005 („Schallschutz im Städtebau“) berücksichtigt
- maximal zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt
- darauf hingewiesen, dass neue Wohnungen innerhalb gewerblich genutzter Teilflächen grundsätzlich problematisch sein können (vgl. Ausführungen insbesondere auf den Seiten 4, 6 und 10 des Gutachtens).

Das Gutachten stellt ausdrücklich fest, dass durch die Festsetzung maximal zulässiger Schallleistungspegel nicht automatisch sichergestellt ist, dass innerhalb des Gebietes überall die Immissionsrichtwerte für Wohnen eingehalten werden können. Die angrenzenden Gewerbebetriebe genießen Bestandsschutz. Diese Betriebe müssen weiterhin uneingeschränkt betrieben werden können, ohne durch heranrückende Wohnbebauung in ihrer Entwicklung oder Betriebsführung eingeschränkt zu werden. Ob und unter welchen Voraussetzungen eine Umwandlung in ein Mischgebiet unter Wahrung des Bestandsschutzes der umliegenden Gewerbebetriebe möglich ist, kann nur im Rahmen eines formellen Bauleitplanverfahrens (Bebauungsplanänderung) mit erneuter schalltechnischer Untersuchung geprüft werden.

Kostenübernahme

Die Antragsteller haben schriftlich zugesichert, sämtliche im Zusammenhang mit der erforderlichen Bauleitplanung entstehenden Kosten (Planung, Gutachten, Verwaltungskosten etc.) zu übernehmen.

Der Erste Bürgermeister informiert über die *Bewertung durch die Verwaltung*. Die beantragte Änderung stellt eine grundsätzliche planungsrechtliche Weichenstellung dar, da ein Teilbereich des bestehenden Gewerbegebietes in ein Mischgebiet umgewandelt werden soll.

Dabei sind insbesondere folgende Aspekte zu prüfen:

- Vereinbarkeit mit den Zielen der ursprünglichen Gewerbegebietsausweisung
- Sicherstellung des Bestandsschutzes und der Entwicklungsmöglichkeiten angrenzender Gewerbebetriebe
- schalltechnische Verträglichkeit (neues Gutachten erforderlich)
- städtebauliche Einbindung der geplanten Wohnbebauung
- Auswirkungen auf die gesamtörtliche Gewerbeflächenentwicklung.

Eine abschließende fachliche Bewertung ist erst im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens möglich.

Wortmeldungen aus den Reihen des Marktgemeinderates:

GRin [...] stellt fest, dass die Umnutzung dann auch zu einer höheren Bewertung der Grundstücke führt.

Sie gibt zu bedenken, dass bei einer Wohnnutzung die in diesem Bereich geltenden Lärmimmissionen bedeutsam sind.

GR [...] ist dafür, Baurecht zu schaffen; Gewerbeeinheiten aber nur mit einer Betriebsleiterwohnung zu genehmigen.

Der Zweite Bürgermeister stellt fest, dass der Charakter eines Mischgebietes bereits vorhanden ist.

Lfd. Nr.	Anwesend	Für	Gegen	Niederschrift über die _____ öffentliche Sitzung Nr. <u>3</u> Seite <u>11</u> des Markt-Gemeinderates TÜRKHEIM am 12.03.2026
		den Beschluss		
		17	3	<p><u>GRin</u> [...] hegt Bedenken, dass es hinsichtlich der Wohnbebauung Probleme mit den Lärmimmissionen der nördlich situierten Gewerbe- bzw. Industriebetriebe geben könnte.</p> <p>Im Hinblick darauf, dass mit einer Umnutzung Wohnungen entstehen können, ist <u>GR</u> [...] dafür, dem vorliegenden Antrag zu entsprechen. Er gibt zu bedenken, dass auf den betroffenen Flächen kein Gewerbe mehr betrieben wird. Seines Erachtens ist mit der Bebauung [...] und [...] bereits ein Mischgebiet entstanden.</p> <p><u>GR</u> [...] ist dafür, dass die zur Diskussion stehenden Gewerbeflächen als Mischgebiet ausgewiesen werden.</p> <p>Beschluss:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Der Marktgemeinderat nimmt den Antrag von Herrn [...] und Herrn [...] vom 10.02.2026 zur Kenntnis. 2. Der Marktgemeinderat beschließt, für die Grundstücke Rudolf-Diesel-Straße 1 und Danziger Straße 3 ein Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Türkheim“ einzuleiten mit dem Ziel der Prüfung einer Umwandlung in ein Mischgebiet. 3. Die Verwaltung wird beauftragt, die notwendigen Schritte zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens einzuleiten. 4. Die Antragsteller haben sämtliche im Zusammenhang mit der Bauleitplanung entstehenden Kosten zu tragen. Hierüber ist ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen. <p>Behandlung der Anträge aus den Bürgerversammlungen 2025</p> <p>Türkheim, 20.10.2025: Der Erste Bürgermeister teilt mit, dass Frau [...] gefordert hat, an der Sternstraße/ Ecke Wolfsgraben einen Verkehrsspiegel anzubringen. Sie begründet dies damit, dass es schwierig sei, mit dem Auto von der Sternstraße in den Wolfsgraben abzubiegen. Ebenso sei es nicht leicht, von der Sternstraße in die Augsburgers Straße abzubiegen, weil dort so viele Autos parken, was die Sicht auf die Augsburgers Straße unmöglich macht.</p> <p>Der <u>Erste Bürgermeister</u> stellt fest, dass Anträge in Bürgerversammlungen innerhalb von drei Monaten im Gemeinderat behandelt werden müssen. Allerdings konnte er Frau [...] in der Bürgerversammlung schon sagen, dass die Verwaltung in Bezug auf die Ausfahrt von der Sternstraße in die Augsburgers Straße in Abstimmung mit der Polizei schaut, ob ein Verkehrsspiegel dort Sinn macht.</p> <p>Die Anbringung eines Verkehrsspiegels bei der Abbiegung von der Sternstraße in den Wolfsgraben stellt er zur Diskussion.</p> <p><i>Wortmeldungen aus den Reihen des Marktgemeinderates:</i> <u>GR</u> [...] stellt fest, dass in der Sternstraße die Geschwindigkeit 30 km/h gilt und folge dessen rechts vor links.</p>

Lfd. Nr.	Anwesend	Für	Gegen	Niederschrift über die _____ öffentliche Sitzung Nr. <u>3</u> Seite <u>12</u> des Markt-Gemeinderates TÜRKHEIM am 12.03.2026
		den Beschluss		
		20	0	<p>Aus diesem Grund sieht er keine Veranlassung, an der bezeichneten Stelle Ecke Sternstraße/Wolfsgaben einen Verkehrsspiegel installieren zu müssen.</p> <p>Beschluss: Aufgrund der gegebenen Situation sieht der Marktgemeinderat keine Veranlassung an der Einmündung des Wolfsgabens in die Sternstraße einen Verkehrsspiegel zu installieren.</p> <p>-----</p> <p><u>GR</u>[...] regt an, die Notwendigkeit der Anbringung eines Verkehrsspiegels an der Einmündung der Sternstraße in die Augsburgs Straße prüfen zu lassen.</p> <p>Der Erste Bürgermeister wird die Situation an der Einmündung der Sternstraße in die Augsburgsstraße auch hinsichtlich der parkenden Autos im Rahmen der regelmäßig durchzuführenden Verkehrsschau prüfen lassen. Vorbesprechungen sollten mit dem Referenten für Verkehr und dem Mobilitätsteam stattfinden.</p> <p>Der <u>Erste Bürgermeister</u> teilt weiter mit, dass Herr [...] den Antrag gestellt hat, die Spinde im Türkheimer Freibad zu erneuern. Die Anlage sei ziemlich veraltet und marode; ins Münzpfandschloss könnten noch D-Mark eingeworfen werden. Wünschenswert wäre nach Ansicht von Herrn [...] auch kleine Boxen für Geldbeutel und Schlüssel.</p> <p>Der <u>Erste Bürgermeister</u> stellt fest, dass die Anlage tatsächlich uralt ist. Auch hier konnte er in der Bürgerversammlung sagen, dass die Verwaltung bereits an dem Thema dran ist und der Gemeinderat im Rahmen der geplanten Sanierung der Beckeninnenflächen in Höhe von ca. 500.000 € sich damit befassen wird.</p> <p>Der <u>Erste Bürgermeister</u> wird Herrn [...] vom Bauamt damit beauftragen zu eruiieren, inwieweit die notwendige Modernisierung umgesetzt werden kann und welche Kosten damit verbunden sind.</p>
		20	0	<p>Beschluss: Der Marktgemeinderat beauftragt die Verwaltung mit der Prüfung des Bauvorhabens und Unterbreitung eines Vorschlags mit entsprechender Kostenberechnung.</p> <p>SONSTIGES</p> <p>Die <u>Dritte Bürgermeisterin</u> kritisiert die aktuelle Häufung von Schmierereien und Graffiti im öffentlichen Raum, ebenso das Bekleben von z. B. Strommasten, Ampelmasten, Verkehrsschilder, Hinweisschilder etc.. Sie stellt fest, dass es sich um Sachbeschädigungen und damit um einen Strafbestand handelt. Ihres Erachtens soll die Verwaltung prüfen, welche Ordnungsmaßnahmen ergriffen werden können; des Weiteren soll public gemacht werden, wem die Ordnungswidrigkeiten gemeldet werden können.</p> <p><u>GR</u>[...] teilt mit, dass er sich mit zwei „60er Fans“ unterhalten hat, die sich von den Gegebenheiten distanzieren und vermuten, dass es sich um Ultras handelt, die aber nicht aus Türkheim sind.</p>

Lfd. Nr.	Anwesend	Für	Gegen
		den Beschluss	

GR[...] erkundigt sich, ob es die Telekom gar nicht interessiert, dass die Kabelverzweiger beschmiert bzw. beklebt werden.

Der Erste Bürgermeister stellt fest, dass man daran scheitert, diejenigen zu erwischen, die es machen. Zudem sind diese Schaltkästen auch gleich wieder beschmiert bzw. beklebt, wenn sie hergerichtet werden.

GRin[...] regt an, eine „öffentliche Wand“ für „Gemälde“ zur Verfügung zu stellen.

Auch GR[...] regt an, der Jugend eine Wand zur Verfügung zu stellen, die bemalt bzw. mit Graffiti versehen werden kann und seines Erachtens Signalwirkung haben kann. Diese Möglichkeit soll in den sozialen Medien und im 7-Schwaben-Blatt public gemacht werden.

Die Diskussion endet **ohne förmliche Beschlussfassung**.