



MARKT TÜRKHEIM

3. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET TÜRKHEIM“

BEGRÜNDUNG nach § 9 Abs. 8 BauGB

Schongau, den
Endfertigung

09.07.2026

Städtebaulicher Teil

**ARCHITEKTURBÜRO
HÖRNER & PARTNER**
Architektur + Stadtplanung
An der Leithe 7
86956 Schongau
Tel.: 08861/933700
mail: info@architekturhoerner.de

Inhalt

1. Planungsanlass	3
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben...	3
2.1 Landesplanung	3
2.2 Regionalplanung	4
2.3 Flächennutzungsplan (FNP)	4
2.4 Städtebaulicher Rahmenplan	5
2.5 Denkmalschutz	5
2.6 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht	5
3. Verfahren	5
4. Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes	6
4.1 Beschreibung des Geltungsbereiches und der Umgebung	6
4.2 Erschließung	7
4.3 Altlasten	7
5. Planungsziel und Planungskonzept	7
5.1 Ortsplanerisches Konzept	7
5.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	7
5.3 Art der baulichen Nutzung	8
5.4 Maß der baulichen Nutzung	8
5.5 Überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien, Baugrenzen, Werbeanlagen	8
5.6 Garagen / Stellplätze / Nebengebäude	9
5.7 Grünordnung und Artenschutz	9
6. Wasserwirtschaftliche Belange und Niederschlagswasserbeseitigung	10
6.1 Grundwasser	10
6.2 Altlastenverdachtsflächen	11
6.3 Abwasserentsorgung	11
6.3.1 Häusliches Schmutzwasser	11
6.3.2 Niederschlagswasserbeseitigung	11
6.3.3 Wild abfließendes Wasser	11
7. Immissionsschutz	12
8. Anlagen	13
Abbildungsverzeichnis	13

1. Planungsanlass

Am 12.03.2026 hat der Marktgemeinderat des Marktes Türkheim die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Türkheim“ beschlossen.

Grund hierfür war die Anfrage zweier Bauherren, den bestehenden Bebauungsplan dahingehend zu ändern, für die Grundstücke Walter (Rudolf-Dieselstraße 1) und Albrecht (Danziger Straße 3) ein Mischgebiet auszuweisen.

Im Nachgang zu diesem Beschluss haben sich die unmittelbaren Anlieger entlang der Danziger Straße, Herr Winfried Pöpperl, Danziger Straße 5, sowie Herr Karl Maurer, Danziger Straße 7, mit der Bitte an den Markt Türkheim gewandt, ihre Grundstücke ebenfalls in den Umgriffsbereich der Bebauungsplanänderung aufzunehmen.

Am 23.04.2026 hat der Gemeinderat beschlossen, den Geltungsbereich der in Aufstellung befindlichen Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Türkheim“ auf die Grundstücke Danziger Straße 5 und Danziger Straße 7 zu erweitern.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern - LEP - und im Regionalplan der Region 15 (Donau-Iller), dargestellt.

2.1 Landesplanung

Die Markt Türkheim, mit ca. 7.700 Einwohnern, liegt im Landkreis Unterallgäu, im östlichen Bereich der Region 15 – Donau-Iller, angrenzend an die Region 9 - Augsburg, und Region 16 - Allgäu.

Gemäß der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) wird der Markt Türkheim dem allgemeinen ländlichen Raum ohne zentralörtliche Funktion zugeordnet.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern werden folgende Aussagen getroffen worden:

1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden.

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

2.2 Regionalplanung

Gemäß der Strukturkarte des Regionalprogrammes der Region 15 Donau-Iller wird der Markt Türkheim dem allgemeinen ländlichen Raum mit der Funktion eines Unterzentrums zugeordnet.

Der Regionalplan der Region 15 Donau-Iller weist zum Thema Siedlungswesen der Region folgende Aussagen auf:

Siedlungswesen

G (5) Bei der Planung neuer Wohn- und Gewerbegebiete soll unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten auf eine flächensparende Bauweise geachtet werden.

Z (6) Bei der Siedlungsentwicklung sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird den Zielen des Landesentwicklungsprogrammes sowie des Regionalprogrammes somit ausreichend Rechnung getragen. Die vorgesehene Nutzung im Mischgebiet entspricht zudem den Zielen der Kapitel zur Siedlungs- und Zentrenstruktur sowie zu Wohn- und Mischgebieten des Regionalplans Donau-Iller, nach denen Wohnen mit gewerblichen Nutzungen im Rahmen der Unterzentrumsfunktion unterstützt werden soll.

2.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Markt Türkheim besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1999, der zwischenzeitlich 20 Mal geändert wurde.

Der geplante Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als „Gewerbliche Bauflächen mit reduzierten Emissionen“ eingetragen.



Abbildung 1 Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplanes des Marktes Türkheim, unmaßstäblich

Der Flächennutzungsplan ist im Zuge der Berichtigung anzupassen.

2.4 Städtebaulicher Rahmenplan

Ein städtebaulicher Rahmenplan für das Plangebiet existiert derzeit nicht.

2.5 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Baudenkmäler oder Bodendenkmäler.

Kommen bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage, unterliegen sie der Meldepflicht gem. Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes. Sie sind dann unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde bekannt zu geben.

2.6 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Im Geltungsbereich befinden sich keine Biotope und naturschutzrechtlich geschützte Gebiete.



Abbildung 2 Digitales Orthophoto, BayernAtlas, unmaßstäblich

Westlich des Plangebietes befindet sich in ca. 150 m Entfernung (Luftlinie) der Naturpark „Augsburg – westliche Wälder“ ID NP-00006.

Östlich gelegen in ca. 280 m Entfernung (Luftlinie) beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Wertachauen im Landkreis Unterallgäu“ ID LSG-00460.01.

3. Verfahren

Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

- 1. weniger als 20.000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder...
- Die vorliegende 3. Bebauungsplanänderung „Gewerbegebiet Türkheim“ umfasst eine Flächengröße von ca. 16.404 m². Bei der festgesetzten maximal zulässigen GRZ von 0,8 sowie abzüglich der öffentlichen Verkehrsflächen im geplanten Geltungsbereich können ca. 10.200 m² versiegelte Fläche generiert werden.

4. Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes

4.1 Beschreibung des Geltungsbereiches und der Umgebung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Flächengröße von ca. 16.404 m² mit den Fl.Nrn. 358/4, 358/5, 358/6, 358/9 und 358/12 sowie die Teilflächen der Flurnummern 350, 357 und 358/7, Gemarkung Türkheim.

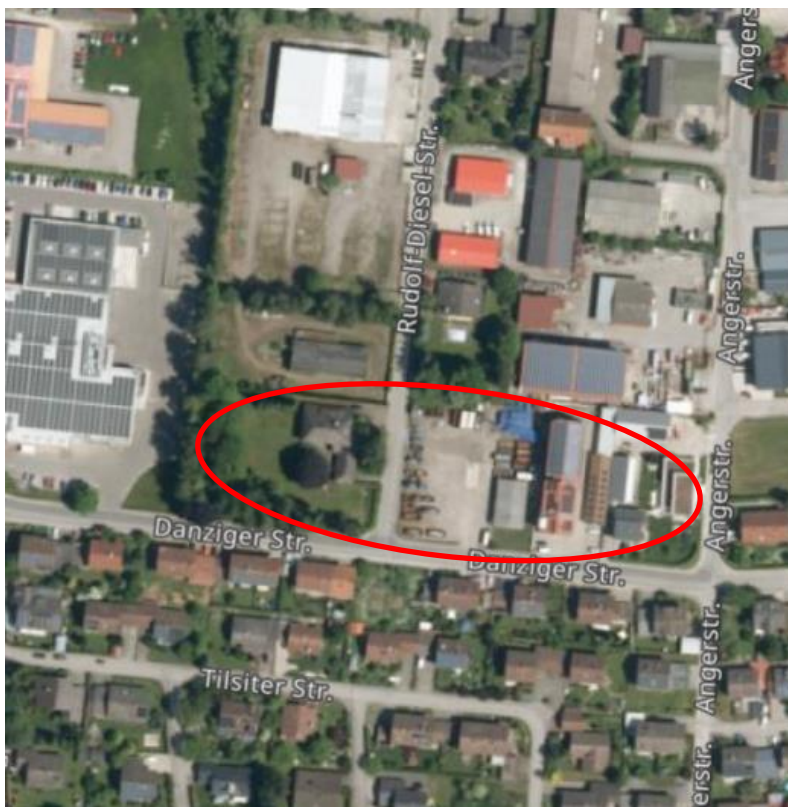


Abbildung 3 Digitales Orthophoto, BayernAtlas, mit Kennzeichnung der Lage des Geltungsbereichs (rot), unmaßstäblich

Das Planungsgebiet ist bereits größtenteils bebaut.

Der Planungsbereich wird im Westen und Norden durch Gewerbebebauung begrenzt. Im Osten begrenzt die Angerstraße und im Süden die Danziger Straße das Plangebiet. Der Geltungsbereich wird von der Rudolf-Diesel-Straße getrennt, die von Süden nach Norden verläuft.

Das Gelände verläuft von West nach Ost mit einem geringen Gefälle von ca. 1,5 m. Im Verlauf von Norden nach Süden ist der Planungsbereich als weitgehend eben zu bezeichnen.

4.2 Erschließung

Das Planungsgebiet ist erschlossen.

Die Abwasserbeseitigung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an das bestehende Kanalnetz des Marktes Türkheim.

Die Wasserversorgung erfolgt über die bestehenden Wasserleitungen.

Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der LEW gesichert.

4.3 Altlasten

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind keine Grundstücksflächen im Kataster nach Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 31. März 2025, aufgeführt, für die eine Bestätigung auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Es liegen keine Informationen über weitere Altlasten oder Verdachtsflächen in diesem Bereich vor.

5. Planungsziel und Planungskonzept

5.1 Ortsplanerisches Konzept

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um eine bebaute innerörtliche Fläche, die im Zuge der Überplanung Nachverdichtungsmöglichkeiten generieren und dem tatsächlichen Nutzen entsprechen soll.

Die Bebauung ist gemäß den städtebaulichen Entwicklungen des Marktes Türkheim aus den letzten Jahren strukturiert.

Im Geltungsbereich zielt das städtebauliche Konzept auf eine Nachverdichtung durch Wohn- und Gewerbenutzung mittels verschiedener Haustypen ab. Diese sind in der Planzeichnung des Bebauungsplans dargestellt. Das festgesetzte Mischgebiet bildet im Sinne des Abstaffelungsgebots und einer trennenden privaten Grünfläche und Baumpflanzungen das „Adapterstück“ zwischen nördlichem Gewerbegebiet und südlichem Mischgebiet, in welchen die tatsächliche Nutzung aktuell mehr den Wohncharakter beschreibt.

5.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden nicht untersucht, da es sich um eine Überplanung eines bereits bestehenden Baugebietes handelt.

5.3 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird als Mischgebiet (MI im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt. Die grundstücksbezogene Betrachtung sorgt für eine gleichmäßige und harmonische Zusammenführung von Wohnen und Gewerbe im gesamten Plangebiet und sichert diese langfristig. Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 u. 8 BauNVO zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen. Die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 werden nicht zugelassen. Der Ausschluss dieser Anlagen begründet sich im bestehenden Gebietscharakter, in dem die genannten Anlagen als störend anzusehen sind.

5.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung im Geltungsbereich regelt sich nach der Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl als Obergrenze, der zulässigen Oberkante des Rohfußbodens, mit festgesetzten Baugrenzen und den in Verbindung mit verschiedenen Haustypen festgesetzten Wandhöhen und Firsthöhen.

5.5 Überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien, Baugrenzen, Werbeanlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen regeln sich nach der festgesetzten maximalen Grundflächenzahl (GRZ) in Höhe von 0,8.

Das Gebiet wird vom bisherigen Gewerbegebiet (GE) mit einer festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 in ein Mischgebiet (MI) überführt. Die Beibehaltung der GRZ 0,8 erfolgt im Rahmen der städtebaulichen Kontinuität und unter Berücksichtigung des § 17 BauNVO, nach dem der in Mischgebieten aufgeführten Orientierungswert (GRZ 0,6) als Obergrenze zu sehen sind, die im Einzelfall aus städtebaulichen Gründen überschritten werden können, sofern die gesundheitlichen Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Umweltauswirkungen durch bauliche und gestalterische Maßnahmen ausgeglichen werden. Die fortgeführte Verdichtung dient der Innenentwicklung und sichert die bestehende Nutzung im Geltungsbereich, während die bauliche Intensität durch die Vorgaben zur Freiflächengestaltung in §11 und zur Dachgestaltung in § 6 des Textteils im vertretbaren Rahmen bleibt. Ergänzend wird die Grundflächenzahl als Obergrenze festgesetzt. § 19 Abs. 4 BauNVO findet darüber hinaus keine Anwendung.

Die Baugrenzen wurden großzügig um das Baufeld gefasst, um auch langfristig etwaige geringfügige Anbauten bzw. Erweiterungen zu ermöglichen.

Da der Markt Türkheim keine eigene Abstandsflächensatzung erlassen hat, sind die Regelungen des Art. 6 der BayBO zu beachten.

Eigenwerbung ist an der Stätte der eigenen betrieblichen Tätigkeit zulässig.

Fremdwerbeanlagen können im Zuge einer Ausnahme nach §31 Abs.1 BauGB zugelassen werden. Um auf die im Quartier sichtbare Betriebe aufmerksam zu machen ist Fremdwerbung bis zu einer Gesamtfläche von 2,00 m² zulässig, jedoch gebündelt oder auf max. 2 Flächen angeordnet herzustellen. Kleinteilige Streuung der Werbeanlagen ist unzulässig.

5.6 Garagen / Stellplätze / Nebengebäude

Der Markt Türkheim besitzt eine gültige Satzung über die Herstellung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung). Diese ist in ihrer jeweils rechtswirksamen Fassung anzuwenden.

5.7 Grünordnung und Artenschutz

Das grünordnerische Konzept des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Türkheim (3. Änderung)“ zielt darauf ab, das nördlich der Danziger Straße und östlich der Rudolf-Diesel-Straße gelegene Mischgebiet landschaftsgerecht in die Umgebung einzubinden. Entsprechend wurde zur Danziger Straße und nach Osten eine 3 m breite, private Grünfläche, die nahezu vollständig mit Einzelbäumen und heimischen Gehölzen zu bepflanzen ist, festgesetzt.

Entlang der Nord-Süd-verlaufenden Straßen und westlich der Rudolf-Diesel-Straße sieht der Bebauungsplan eine Einzelbaumbepflanzung zur Eingrünung vor, bei der dem jeweiligen Grundstücksbesitzer die Festlegung der genauen Lage obliegt, da die hier bereits vorhandenen Betriebe auf großzügig bemessene Zufahrten angewiesen sind.

Darüber hinaus sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Festsetzungen getroffen, die eine qualitätsvolle innere Durchgrünung des Plangebietes mit heimischen Gehölzen ohne genaue Ortsvorgabe für die Pflanzungen sicherstellen. Stellplätze sind, sofern keine sachlichen Gründe (z. B. behindertengerechte Stellplätze) dagegen sprechen, wasserdurchlässig auszubilden.

Für den Planbereich liegt bereits der rechtskräftige Bebauungsplan für das Gewerbegebiet Türkheim aus dem Jahr 1980 (= Satzungsbeschluss) vor, der hier Gewerbegebiet mit einer GRZ von maximal 0,8 festsetzt. Insofern ist bereits derzeit eine verdichtete Bebauung möglich, die hier lediglich eine Neuausrichtung erfährt. Da es sich hier um einen Bebauungsplan im Verfahren gemäß § 13 a BauGB handelt, ist keine Umweltprüfung durchzuführen. Auch die Anwendung der Eingriffsregelung mit Ermittlung und Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen ist nicht erforderlich.

Die aktuelle Begrünung im Plangebiet ist auf das Grundstück 358/9, Gemarkung Türkheim (östlich der Rudolf-Diesel-Straße) beschränkt. Hier befindet sich ein Wohngebäude mit begrüntem Umfeld, welches aus einer kurzrasigen Wiese und zu den Nachbargrundstücken hin und aus heimischen und fremdländischen Sträuchern



und Einzelbäumen (vorwiegend Fichte und Birke) besteht. Eine zentral stehende Buche (vgl. Foto linke Seite) kann nicht erhalten werden, da die Fläche zur inneren Erschließung der südlich davon geplanten Bebauung benötigt wird.

Auch wurde davon abgesehen, einzelne Gehölze als „zu erhalten“ festzusetzen, da es sich zum einen nicht um besonders markante Exemplare handelt und andererseits, die geplante Bebauung nah an vorhandene Gehölze heranreicht, dass ein Erhalt während der Baumaßnahme kaum möglich ist. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass auf Basis

des rechtskräftigen Bebauungsplanes aus dem Jahr 1980 die Bebauung des Flurstückes 358/9, Gemarkung Türkheim bis auf einen an der Danziger Straße gelegenen Streifen zulässig ist.

Im Planbereich sind keine Strukturen betroffen, die eine besondere Bedeutung für den Artenschutz aufweisen: Im Umfeld der gewerblichen Nutzungen und stärker befahrenen Straßen werden insbesondere versiegelte und als Garten im Gebäudeumfeld genutzte Flächen von der Planung beansprucht, die bereits auf Basis des bestehenden Baurechtes überbaut werden dürfen. Um den Artenschutz auch zukünftig adäquat zu berücksichtigen, wurde der Hinweis in den hier vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen, dass Gehölze nur im Winterhalbjahr entfernt werden dürfen. Als Fazit lässt sich somit festhalten, dass unter Berücksichtigung des genannten Fällzeitraumes für Gehölze für keine der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäische Vogelart gemäß Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden.

6. Wasserwirtschaftliche Belange und Niederschlagswasserbeseitigung

Der geotechnische und umwelttechnische Bericht der fm geotechnik mit der Projekt-Nr. A2401011 vom 29.04.2024 ist Bestandteil des Bebauungsplanes und dieser Begründung in Anlage beigelegt und ist zu beachten.

6.1 Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss. Es ist von der Stadt bzw. von den einzelnen Bauwerbern eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller einschließlich Lichtschächte und Kellerabgänge in wasserdichter Bauweise auszubilden, um Bauschäden und Personenschäden dauerhaft zu vermeiden. Den Anforderungen entsprechend wird der Bau eines wasserdichten Kellers („Weiße Wanne“) empfohlen.

Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Unterallgäu eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

Das Einbringen von Stoffen in ein Gewässer, hier das Grundwasser, - z. B. Kellergeschoss im Grundwasser - ist nach § 8 Abs. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Satz 4 WHG erlaubnispflichtig, sofern die Bedingungen des § 49 Abs. 1 Satz 2 WHG nicht eingehalten werden.

Ein Aufstauen des Grundwassers ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht und zum Schutz von Anlagen Dritter zu vermeiden.

6.2 Altlastenverdachtsflächen

Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Unterallgäu, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

6.3 Abwasserentsorgung

6.3.1 Häusliches Schmutzwasser

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen. Die Dichtheit der Grundstücksentwässerungsanlagen ist nach DIN 1986-30 vor Inbetriebnahme nachzuweisen.

6.3.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.

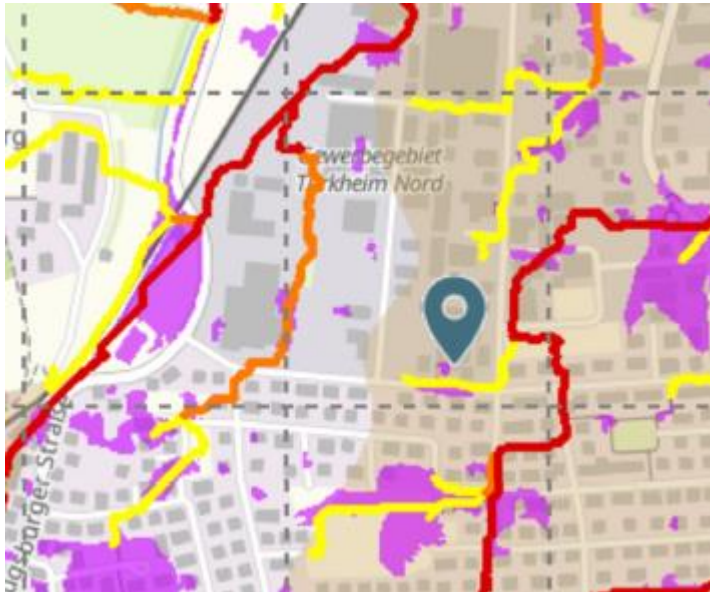
Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung hat breitflächig über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone zu erfolgen. Sollte dies nicht möglich sein, ist die Versickerung über Rigolen sicherzustellen.

Das Niederschlagswasser ist gemäß des ingenieurgeologischen Gutachtens der Fa. Geo-Consult Allgäu GmbH, Projekt Nr.: G-130426 vom 21.05.2026 auf dem Grundstück zu versickern.

Niederschlagsspitzen sind auf dem Grundstück zu puffern und gegebenenfalls nur gedrosselt über einen Notüberlauf in den Kanal einzuleiten.

6.3.3 Wild abfließendes Wasser

Auf Grund der Darstellungen im nachfolgenden Auszug der HIOS-Karte sind aus Gründen der Hochwasservorsorge entsprechende bauliche oder planerische Maßnahmen gemäß dem Textteil unter Punkt 10.1 bis 10.4 notwendig. Auf die Einhaltung des § 37 WHG wird verwiesen (Nichtverschlechterungsgebot). Die Abflussmulden sind im Planteil als Hinweis dargestellt.



Auszug HIOS-Karte mit Markierung der relevanten Abflussmulden (Stand Februar 2026)

7. Immissionsschutz

- Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.
- Für den Bebauungsplan bzw. die Bebauungsplanänderung wurde deshalb die schalltechnische Untersuchung mit der Auftragsnummer 9464.1/2026-RK der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster vom 08.05.2026 angefertigt, um die Lärmimmissionen innerhalb des Planungsgebietes (Flurnummer 358/9, 358/4, 358/5, 358/6 und 358/12) quantifizieren und beurteilen zu können, ob die Anforderungen des § 50 BImSchG für die benachbarte schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind. Zur Beurteilung können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1 sowie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm herangezogen werden. Die Definition der schützenswerten Bebauung richtet sich nach der Konkretisierung im Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“.
- Die schalltechnischen Berechnungen unter Berücksichtigung des Gewerbelärms aus den umliegenden gewerblichen Nutzungen der benachbarten Bebauungspläne – „Gewerbegebiet Holzteile“, „An der Danziger Straße – Holzteile Süd – 1. Änderung“, „Gewerbegebiet Türkheim – 2. Änderung“, „Gewerbegebiet Nord I“, „Westlich der Angerstraße – Bauhof Türkheim“ sowie den Restflächen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Türkheim – 1. Änderung“ – zeigen für die Plan- bzw. Umwandlungsfläche (Mischgebiet) lediglich im Bereich der Flurnummer 358/9 teilweise Überschreitungen der einschlägigen Orientierungswerte der DIN 18005 sowie der Immissionsrichtwerte der TA Lärm. Für die weiteren Flurstücke 358/4, 358/5, 358/6 und 358/12 innerhalb der Planfläche liegen keine Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der wertgleichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm vor. Somit beschränken sich die schalltechnischen Konflikte ausschließlich auf den Bereich der Flurnummer 358/9.
- Hinsichtlich der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Immissionsrichtwerte der TA Lärm wurden in den Festsetzungen Schallschutz-

maßnahmen vorgeschlagen, die dazu führen, dass im betroffenen Bereich keine Immissionsorte im Sinne der TA Lärm entstehen und die Konflikte somit vermieden werden können.

8. Anlagen

Schalltechnische Untersuchung
Baugrundgutachten

Markt Türkheim,

Christian Kähler
Erster Bürgermeister

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplanes des Marktes Türkheim, unmaßstäblich	4
Abbildung 2 Digitales Orthophoto, BayernAtlas, unmaßstäblich	5
Abbildung 3 Digitales Orthophoto, BayernAtlas, mit Kennzeichnung der Lage des Geltungsbereichs (rot),	6