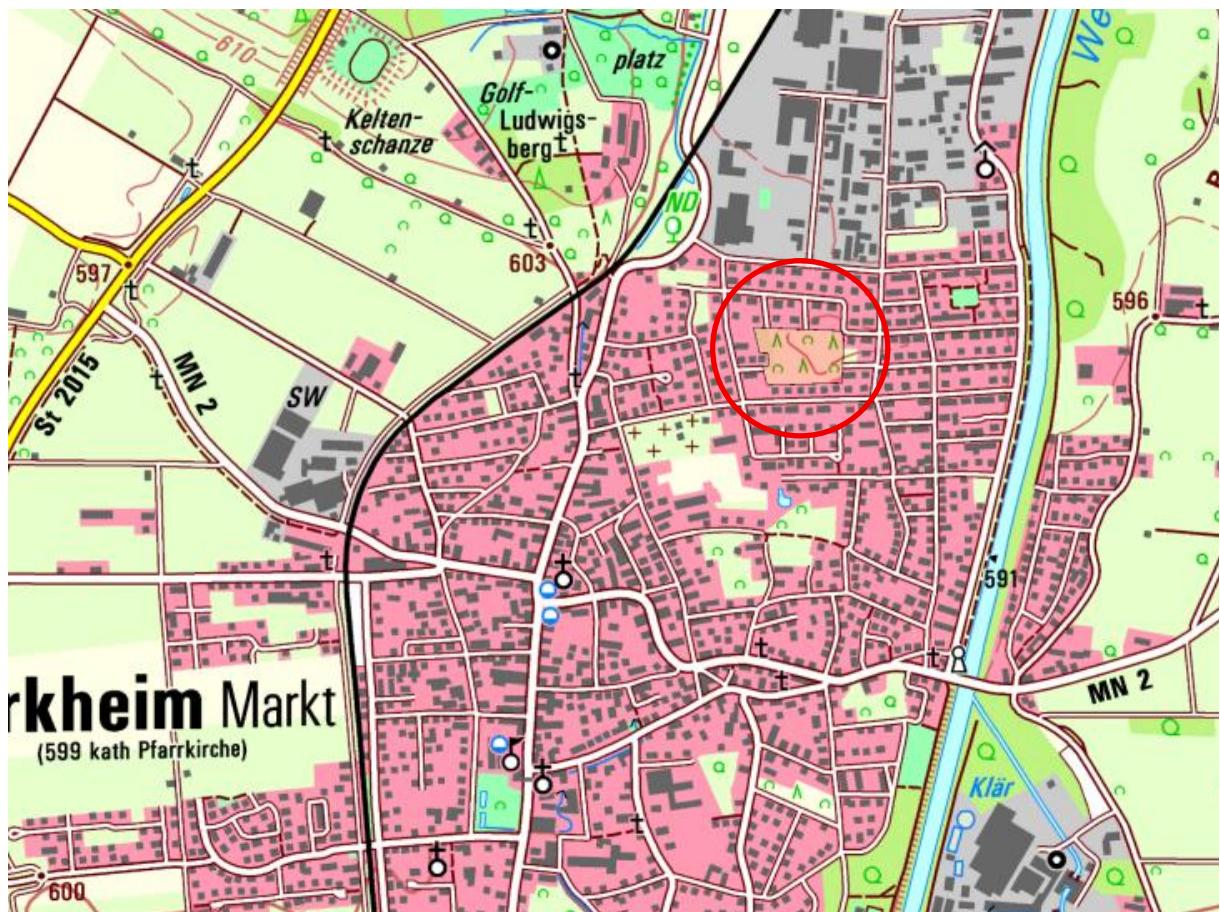


Markt Türkheim

Bebauungsplan mit Grünordnung "Königsberger Straße", gemäß § 13a BauGB

Satzung und Begründung
Entwurf | Stand: 30.07.2026



GEGENSTAND

Bebauungsplan mit Grünordnung "Königsberger Straße", gemäß § 13a BauGB
Satzung und Begründung Entwurf | Stand: 30.07.2026

AUFTRAGGEBER

Markt Türkheim
Maximilian-Phillip-Straße 32
86842 Türkheim

Telefon: 08245 53-10

Telefax: 08245 53-32

E-Mail: kaehler@tuerkheim.de

Web: www.tuerkheim.de

Vertreten durch: Christian Kähler,
Erster Bürgermeister



AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult
Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 22
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0

Telefax: 08331 4904-20

E-Mail: info@lars-consult.de

Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Elisabeth Baum - M.Sc. Stadt- und Raumplanung
Simone Knupfer - Dipl. Geographin & Stadtplanerin

Memmingen, den

INHALTSVERZEICHNIS

A	Satzung	6
1	Präambel	6
2	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB	8
2.1	Art der Baulichen Nutzung	8
2.2	Maß der Baulichen Nutzung	8
2.3	Bauweise und Baugrenze	9
2.4	Verkehrsflächen	10
2.5	Grünordnung	11
2.6	Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	12
2.7	Sonstige Festsetzungen	12
3	Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)	13
3.1	Dachgestaltung	13
3.2	Weitere örtliche Bauvorschriften	15
4	Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahme, Hinweise	16
4.1	Planzeichen	16
4.2	Pflanzempfehlungen	16
4.3	Sonstige Hinweise	17
B	Begründung	21
1	Anlass der Planung	21
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	22
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)	22
2.2	Regionalplan Donau-Iller	23
2.3	Flächennutzungsplan	26
2.4	Rechtskräftige Bebauungspläne	26
2.5	Anwendbarkeit des Verfahrens nach § 13a BauGB	28
3	Plangebiet	29
3.1	Lage, Größe, Nutzung	29
3.2	Erschließung	31
3.3	Baugrund	32
3.4	Altlasten	33
3.5	Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte	33

3.6	Bau- und Bodendenkmäler	36
3.7	Immissionsschutz	36
4	Zielsetzungen und Konzepte	37
4.1	Städtebauliche Zielsetzungen	37
4.2	Grünordnerische Zielsetzungen	40
5	Festsetzungskonzept	42
5.1	Art der baulichen Nutzung	42
5.2	Maß der baulichen Nutzung	42
5.3	Bauweise und Baugrenzen	45
5.4	Verkehrsflächen	46
5.5	Grünordnung	47
5.6	Sonstige Festsetzungen	48
5.7	Örtliche Bauvorschriften	50
5.7.1	Dachgestaltung	50
5.7.2	Weitere örtliche Bauvorschriften	51
5.8	Ver- und Entsorgung	52
6	Naturschutzfachliche Belange	53
7	Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung	57
7.1	Ergebnisse Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, LARS consult GmbH Memmingen, Stand: 21.05.2026	58
7.2	Ergebnisse Faunistisches Gutachten mit artenschutzrechtlicher Bewertung, LARS consult GmbH Memmingen, Stand: 27.07.2026	58
8	Flächenkennzahlen	59

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Flächenkennzahlen Bebauungsplan	59
------------	---------------------------------	----

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Ausschnitt Raumnutzungskarte Regionalplan Donau-Iller (ohne Maßstab)	25
Abbildung 2:	Ausschnitt Flächennutzungsplan Markt Türkheim (ohne Maßstab)	26
Abbildung 3:	Ausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan „Türkheim-Nord b“ (ohne Maßstab)	27
Abbildung 4:	Bebauungsplanzeichnung für das Gebiet Türkheim „Mühlänger“ (ohne Maßstab)	28
Abbildung 5:	Lage Geltungsbereich im Gemeindegebiet Markt Türkheim (ohne Maßstab)	30
Abbildung 6:	Lageplan Geltungsbereich (ohne Maßstab)	31
Abbildung 7:	Grundwasserstände Plangebiet (Quelle: BauGrund Süd)	32
Abbildung 8:	Ausschnitt Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ (ohne Maßstab)	36

Abbildung 9:	Städtebauliches Konzept 01 (ohne Maßstab)	37
Abbildung 10:	Städtebauliches Konzept 02 (ohne Maßstab)	38
Abbildung 11:	Blick auf die Bebauung nördliche Baureihe der Königsberger Straße (Mehrfamilienhäuser)	39
Abbildung 12:	Blick von Norden auf die nördliche Baureihe der Sudetenstraße (Doppelhausbebauung)	39
Abbildung 13:	Blick von Westen auf Bebauung Breslauer Straße (Hausgruppe)	40
Abbildung 14:	Bestehende Gehölzpflanzungen, Blick von der Tilsiter Straße	41
Abbildung 15:	Gehölzpflanzung und Bewirtschaftungs-Wiesenweg	41
Abbildung 16:	Erschließung BG Königsberger Straße in Türkheim (Vorab, ohne Maßstab, Quelle: Aßfalg Gaspard Partner, Bad Waldsee, Stand: 29.07.2026)	49

A SATZUNG

1 Präambel

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen), hat der Marktgemeinderat des Markt Türkheims den Bebauungsplan mit Grünordnung „Königsberger Straße“, in öffentlicher Sitzung am __.__.____ als Satzung beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung „Königsberger Straße“, ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst die Flurstücksnummern 352 und 352/10 der Gemarkung Türkheim und hat eine Größe von ca. 1,6 ha.

Bestandteile der Satzung

Bestandteil der Satzung ist der Bebauungsplan mit Grünordnung mit dem zeichnerischen und textlichen Teil vom __.__.____

Beigefügt ist die Begründung mit Stand vom __.__.____

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190) geändert worden ist.
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 28. Juli 2026 (GVBl. S. 374) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist.
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 15 des Gesetzes vom 26. März 2026 (GVBl. S. 75) geändert worden ist.

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit Grünordnung „Königsberger Straße“, bestehend aus dem Textteil (Seite 1 bis __), und der Zeichnung in der Fassung vom __.__.____ dem Marktge-meinderatsbeschluss vom __.__.____ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Markt Türkheim, den __.__.____

Christian Kähler, Bürgermeister

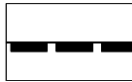
In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Königsberger Straße“, des Markt Türkheims tritt mit der orts-üblichen Bekanntmachung vom __.__.____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Markt Türkheim, den __.__.____

Christian Kähler, Bürgermeister

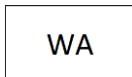
2 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB



Abgrenzung Geltungsbereich

Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit Grünordnung „Königsberger Straße“.

2.1 Art der Baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. §4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
- Ausnahmsweise können zugelassen werden
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 4. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 5. Anlagen für Verwaltungen und
 6. Gartenbaubetriebe.

Nicht zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
2. Tankstellen.

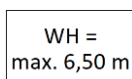
2.2 Maß der Baulichen Nutzung



Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), hier: max. 0,4

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis maximal 70 % überschritten werden.

Die festgesetzte maximale Grundfläche darf mit den nach §19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO bezeichneten Anlagen (Tiefgarage) bis zu einer vollflächigen Unterbauung überschritten werden.



Maximal zulässige Wandhöhen für Hauptgebäude (WH) in m, hier: max. 6,50 m

Gemessen ab Rohfußbodenoberkante (ROK) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

FH =
max. 10,50m

**Maximal zulässige Firsthöhe für Hauptgebäude (FH) in m,
hier: max. 10,50 m**

Gemessen ab Rohfußbodenoberkante (ROK) bis zum höchsten Punkt des Dachfirstes.

ROK =
+ 0,35 m

**Maximal zulässige Rohfußbodenoberkante (ROK) im Erdgeschoss
Hauptgebäude in m**

Die Oberkante Rohfußboden des Wohngebäudes (Erdgeschoss) darf maximal hier: +0,35m über der fertigen Straßenoberkante, gemessen in der Mitte der zur Straße gewandten Gebäudeseite, betragen.

Die maximale Oberkante Rohfußboden für das Erdgeschoss Hauptgebäude ist hierbei wie folgt zu ermitteln: Die geplanten Gebäudeaußenkanten des Hauptgebäudes der jeweiligen baulichen Anlage werden senkrecht (in Richtung der Grundstückszufahrten) bis zum Schnittpunkt mit dem Fahrbahnrand verlängert. Die dort vorhandenen Höhenwerte der Erschließungsstraße bzw. des Gehweges werden als Höhenbezugspunkt für die jeweilige Bauparzelle ausgemittelt.

2.3 Bauweise und Baugrenze

o

Offene Bauweise (o)

In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Bauliche Anlagen sind mit einem Grenzabstand im Sinne des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zu errichten.

—

Baugrenze

Die Errichtung von baulichen Anlagen ist nur innerhalb der Baugrenze zulässig.

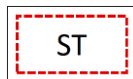
Ein oberirdisches Vortreten vor Baugrenzen mit Gebäudeteilen ist gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß (bis zu 1,0 m) zulässig mit:

- Untergeordneten Bauteilen gem. Art. 6 Abs. 6 BayBO

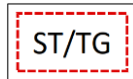
GA

Abgrenzung für Garagen/Carports (GA)

Oberirdische Garagen (GA) und Carports (offene Garagen) sind nur innerhalb dieser Umgrenzungslinie sowie innerhalb des Baufensters zulässig.



Abgrenzung für Stellplätze und deren Zufahrten, Privat

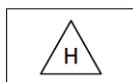


Abgrenzung für Stellplätze/Tiefgarage



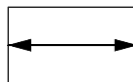
Einzelhäuser

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.



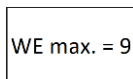
Hausgruppen

Es sind nur Hausgruppen zulässig.



Firstrichtung, zwingend

Für das Dach des Hauptgebäudes; zulässige Abweichung: max. $\pm 10^\circ$; die eingezeichneten Firstrichtungen beziehen sich auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche und sind dort an jeder Stelle zulässig.



Maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten

1 WE pro Einzelhaus Hausgruppe

Maximal zulässige Wohneinheiten Einzelhaus (Mehrfamilienhaus) gemäß Planeinschrieb (GS 3, GS 4, GS 7, GS 8, GS 9, GS 10, GS 33, GS 34).

**Abstands-
regelung**

Die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 Bayer. Bauordnung (BayBO) bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt und sind damit innerhalb des Plangebietes unabhängig von den festgesetzten Höhenvorgaben baulicher Anlagen zu beachten.

**Nebenanlagen
und Garagen**

Garagen, Carports sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Notwendige, der Versorgung des Plangebietes dienende Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen ausnahmsweise zulässig, sofern die nachstehenden Festsetzungen (u. a. Hochwasserschutz) nicht berührt werden.

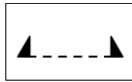
2.4 Verkehrsflächen



Öffentliche Verkehrsfläche

Ausführung in befestigter Art (z.B. Schwarzdecke, Pflasterflächen, etc.).

In den Bereichen, die für Grundstückszufahrten erforderlich sind, können diese Flächen unterbrochen und befestigt werden.



Bereich Ein-/Ausfahrt TG

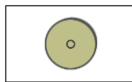
Tiefgaragenzufahrten sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Die lichte Breite der Tiefgaragenzufahrt darf maximal 10,0 m betragen. Lage geringfügig variabel.

2.5 Grünordnung



Öffentliche Grünfläche

Ausführung ingeschlossener Vegetationsdecke, z.B. Rasen, Wiese, Pflanzbeete.



Zu pflanzender Baum, Lage variabel

Je (angefangene) 350 m² Grundstücksfläche ist min. 1 Baum I. oder II. Ordnung oder heimische Obstbaumhochstämme anzupflanzen. Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume I. und II. Ordnung beträgt 16 - 18 cm Stammumfang. Bereits auf dem Grundstück vorhandene Bäume können angerechnet werden.

Neben heimischen Obstbaumhochstämmen sollen vorrangig Gehölze aus den Pflanzliste verwendet werden. Die Auswahl der zu pflanzende Bäume entstammt der Straßenbaumliste der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz (GALK) sowie „Stadtgrün 2021“, in der jeweils aktuellen Fassung.

Die dargestellten Standorte sind Empfehlungen, die in der Lage variiert werden können.

Neu angepflanzte Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfällen ist gleichwertiger art- und sortengleicher Ersatz zu leisten.

Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom Dezember 1985, BGBl. I 1985 S. 2551) genannten.

Privatgärten

Privatgärten sind extensiv und naturnah anzulegen. Zusammenhängende Schottergärten sind unzulässig. Bei der Auswahl der Gehölze und Sträucher sind standortgerechte Arten gemäß Pflanzliste zu verwenden.

Bzgl. der Bepflanzung sind die rechtlichen Vorgaben einzuhalten (siehe: „Rund um die Gartengrenze“; Bayerisches Staatsministerium der Justiz, April 2025).

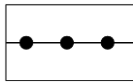
2.6 Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

CEF1 - Schaffung eines Ersatzhabitats betroffener Gehölzbrüter

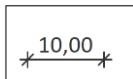
Als Ersatzhabitat für die betroffenen Brutvogelarten Bluthänfling, Klap-
 pergrasmücke und Feldsperling ist auf Flurstück 2505 (Gmd. und Gmkg.
 Türkheim rund 500 m westlich von Türkheim) im Bereich des Offenlan-
 des eine ca. 0,5 ha große Gehölzpflanzung mit umgebenden Staudensäu-
 men anzulegen. Als Pflanzgut sind ausschließlich mehrfach verpflanzte,
 autochthone Sträucher zu verwenden.

Da der Bluthänfling regelmäßig in dichten Nadelgehölzen innerhalb und
 an den Rändern von Siedlungsbereichen brütet, müssen im vorliegenden
 Fall auch Eiben (*Taxus baccata*) mit eingebracht werden. Daneben sind
 vorwiegend Arten, wie Haselnuss, Pfaffenhütchen, Feldahorn, Vogel-
 beere, Gemeiner oder Wolliger Schneeball, Kreuzdorn, Schlehe, Weiß-
 dorn, Hundsrose, u.ä. zu verwenden. Auf die Einbringung von Rotem
 Hartriegel und Faulbaum muss aufgrund ihrer zu erwartenden Dominanz
 verzichtet werden. In den Bereichen um die Gehölze muss außerdem auf
 mindestens 1.000 qm eine artenreiche, autochthone Stauden-
 Mischung als Nahrungsgrundlage für die betroffenen Arten angesät wer-
 den.

2.7 Sonstige Festsetzungen



Abgrenzung unterschiedliches Maß der Baulichen Nutzung



Bemaßung

Niederschlags- wasser- entwässerung

Anfallendes Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen ist flächen-
 haft auf dem eigenen Grundstück über die belebte Bodenzone zu versi-
 ckern. Privates Oberflächenwasser darf nicht auf den öffentlichen Stra-
 ßenraum abgeleitet werden.

Bei der Versickerung sind die Anforderungen der Niederschlagswasser-
 freistellungsverordnung NWFreiV, die Technischen Regeln zum schadlo-
 sen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwas-
 ser TRENGW, das DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum
 Umgang mit Regenwasser“ und das DWA Arbeitsblatt A 138-1 „Planung,
 Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswas-
 ser“ zu berücksichtigen.

Grundwasser- schutz

Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen und sonstigen hydrostatisch
 wirksamen Wässern (z. B. Stau- und Schichtenwässer) sowie Sturzfluten
 bei Starkregen sind Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden

Geländes liegende Räume wasserdicht (z. B. weiße Wanne) und auftriebssicher herzustellen.

Lichtschächte, Öffnungen, Treppenabgänge und Rückschlagventile sind so auszubilden, dass Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden.

Bodenversiegelung

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Parkplätze und Stellplätze auf privaten und öffentlichen Grundstücken sind nur in einer Ausführung als Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drain-Pflaster oder als wassergebundene Flächen zulässig. Betonpflaster ist nur dann zulässig, wenn die Versickerung auf dem eigenen Grundstück gewährleistet ist. Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind auf wasserdurchlässigen Flächen nicht zulässig.

Die Verkehrsflächen und Zufahrten zu Parkplätzen / Stellplätzen sind auch befestigt zulässig.

Vogelschutz

Glasfronten sind derart auszuführen, dass Vogelschlag vermieden wird, z. B. durch die Verwendung von nicht spiegelnden farbigen / halbtransparenten Scheiben und / oder Glas mit hochwirksamer Markierung. Zusammenhängende Glasflächen größer 2 m² (welche in der Nähe von Gehölzen sind und Vegetation spiegeln können) sind mit hochwirksamen Markierungen oder anderen Maßnahmen vor Vogelschlag zu schützen.

3 Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)

3.1 Dachgestaltung

SD, WD

Zulässige Dachform; hier: Satteldach und Walmdach (SD, WD)

Es sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig.

Die Hauptgebäude sind mit Sattel- oder Walmdächern mit Firstlinie über die Längsseite des Hauptgebäudes auszubilden.

Eingeschossige Anbauten (z.B. Wintergärten) sowie Garagen und Nebenanlagen (z.B. Gartenhaus, Hühnerstall, etc.) dürfen abweichende Dachformen (Pult- oder Flachdach) aufweisen.

DN=
18 - 40 °

Zulässige Dachneigungen für Gebäude; hier: 18° bis 40°

Zulässige Mindest- und Maximalneigung des Daches von Hauptgebäuden in Grad gemessen.

Die festgesetzte Dachneigung gilt für das Dach des Hauptgebäudes.

Eingeschossige Anbauten (z.B. Wintergärten) sowie Garagen und Nebenanlagen (z.B. Gartenhaus, Hühnerstall, etc.) dürfen auch vom Hauptkörper abweichende Dachneigungen ($\pm 5^\circ$) aufweisen oder als Flachdach ausgeführt werden).

Dacheindeckung Als Dacheindeckung sind nur Dachziegel in einheitlich ziegelroten bzw. rotbraunen sowie in betongrauen, anthrazitfarbenen oder schwarzen Tönen und nichtglänzend zulässig.

Mit dem Hauptgebäude direkt verbundene Anbauten dürfen vom Hauptgebäude abweichende Bedachungen haben:

- Begrüntes Flachdach
- Blendfreie Blecheindeckung
- Glas

Flachdächer (Anbauten, Nebenanlagen, Carports, Garagen) sind mit Ausnahme von Aufenthaltsflächen, Terrassen und Wegeführung extensiv zu begrünen.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

Dachbegrünung auf Dächern der Hauptgebäude und auf Nebenanlagen sind zulässig und ausdrücklich erwünscht. Der Aufbau von Photovoltaikanlagen und Anlagen zur Warmwasseraufbereitung ist zulässig.

Es wird auf die Solarpflicht gem. Art 44a BayBO verwiesen.

Dachaufbauten Dachgauben sind ohne Begrenzung ihrer Anzahl und Gesamtbreite zulässig, sofern sie unterhalb des Hauptfirstes bleiben, nicht über die Außenwände des Hauptbaukörpers hinausragen und sich hinsichtlich ihrer Gestaltung und Anordnung in die Dachfläche einfügen. Sie sind als Flachdach oder Schleppdach auszuführen.

Wiederkehre und Zwerchgiebel Wiederkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Hauptfirstrichtung) und Zwerchgiebel (Bauteile mit Firstrichtung quer zur Hauptfirstrichtung, die die Traufe unterbrechen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Max. Breite (Außenkante der Außenwände): $\frac{1}{3}$ der Dachlänge (Außenkante der Dachlänge mit Dachüberstand)
- Mindestabstand zur Gebäudeaußenkante und Mindestabstand untereinander (Außenkante der Außenwände): 3,0 m.
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum First des Hauptdaches: 0,5 m.

Dachüberstände Dachüberstände (Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitesten überragenden, durchgehenden Bauteiles des überstehenden Daches, waagrecht gemessen) sind bei den

Hauptgebäuden, Anbauten, Garagen und Nebenanlagen bis max. 1,20 m zulässig.

Solartechnische Anlagen

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen dürfen nur auf Dachflächen und nur in gleicher Neigung wie das Hauptdach ausgeführt werden. Aufständerungen sind unzulässig. Es ist darauf zu achten, dass Blendwirkungen ausgeschlossen sind.

3.2 Weitere örtliche Bauvorschriften

Einfriedungen

Offene Einfriedungen aus baulichen Anlagen (z.B. Zäune aus Maschen- draht oder Stabmattenzäune) entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen eine Gesamthöhe von max. 1,20 nicht überschreiten.

Geschlossene Einfriedungen aus baulichen Anlagen (z. B. Ziegelwände, Gabionenwände, Betonwände) entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen eine Gesamthöhe von max. 0,90m nicht überschreiten.

Einfriedungen mit standortgerechten Pflanzhecken (z. B. Hartriegel, Weiß- und Rotbuche, Feldahorn, Berberitze, Eibe, Liguster) sind zulässig. Unzulässig sind standortfremde Zierhecken (z. B. Thuja, Kirschlorbeer).

In Kreuzungs- und Einmündungsbereichen darf die maximal zulässige Gesamthöhe von 0,90m für Einfriedungen aller Art nicht überschritten werden, dies gilt auch für Sträucher und Hecken.

Für die Gestaltung der Einfriedungen gilt die Einfriedungssatzung des Marktes Türkheim in der jeweils gültigen Fassung.

Geländemodellierungen

Für die Anpassung des Geländes an die festgesetzte Höhe des Rohfußbodens sind Abgrabungen und Aufschüttungen nur in dem erforderlichen Maß (bis zur Rohfußbodenoberkante) zulässig und haben möglichst mit anfallendem Aushub der Baumaßnahmen zu erfolgen.

Geländeänderungen sind mit den Geländebeziehungen des Nachbargrundstückes abzustimmen. Falls die Geländeänderung nicht mit dem Nachbargrundstück koordiniert werden können, müssen sie auf dem eigenen Grundstück auf null auslaufen.

Bei gestuften Böschungen muss die Breite des Rücksprungs mindestens 0,5 m betragen.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Fremdwerbungen sind unzulässig.

Beleuchtete, blinkende und bewegliche Werbeanlagen, Werbefahnen und Banner sowie die Verwendung von Signalfarben sind unzulässig.

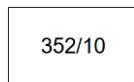
Stellplätze Für Anzahl, Beschaffenheit, Anordnung und Gestaltung der nachzuweisenden Stellplätze gilt die Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung) des Marktes Türkheim in der jeweils gültigen Fassung.

4 Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahme, Hinweise

4.1 Planzeichen



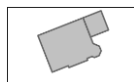
Geltungsbereich, rechtskräftiger Bebauungsplan



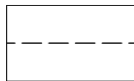
Flurstücksnummer, Bestand



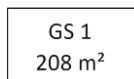
Flurstücksgrenze, Bestand



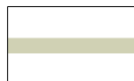
Haupt- und Nebengebäude, Bestand



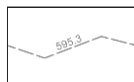
Grundstücksgrenze, Planung



Parzellennummer mit Flächengröße, Planung



Gehweg, Planung



Höhenlinien mit Höhenangabe

4.2 Pflanzempfehlungen

Pflanzliste Es wird empfohlen, im Bereich der Grünflächen Gehölze aus der nachfolgenden Liste (einheimische Gehölze) zu verwenden:

Bäume I. Ordnung:

Obsthochstämme

Spitzahorn

Bergahorn

Acer platanoides

Acer pseudoplatanus

Eberesche	Sorbus aucuparia
Esche	Fraxinus excelsior
Walnussbaum	Juglans regia
Rotbuche	Fagus sylvatica
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Elsbeere	Sorbus torminalis
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Zitter-Pappel	Populus tremula
Sand-Birke	Betula pendula
Bergulme	Ulmus glabra
Flatter-Ulme	Ulmus laevis
Salix alba	Silberweide

Bäume II. Ordnung

Feldahorn	Acer campestre
Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Salweide	Salix caprea
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Grau-Erle	Alnus incana
Kornelkirsche	Cornus mas
Kugel-Steppen-Kirsche	Prunus x eminens
Lederblättriger Weißdorn	Crataegus x lavalleyi
Pflaumenblättriger Weißdorn	Crataegus x persimilis
Thüringer Mehlbeere	Sorbus thuringiaca
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Schmuck-Eberesche	Sorbus decora
Schnee-Felsenbirne	Amelanchier arborea
Zweigiffliger Rotdorn	Crataegus laevigata

Zu vermeiden ist die Pflanzung von Gehölzen, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13. Dezember 2007, BGBl. I S. 2930) gelten.

4.3 Sonstige Hinweise

Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. Sollten sich im Zuge der Baumaßnahme Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit abzeichnen und werden Ablagerungen oder Altlasten angetroffen, so sind das Wasserwirtschaftsamt zu informieren und ggf. weitere Maßnahmen (§ 21 Abs. 1, § 40 Abs. 2 KrW-/AbfG und Art. 1 Satz 1 u. 2, Art. 12 BayBodSchG) in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden durchzuführen.

**Vermeidungsmaßnahmen
Artenschutz**

Vermeidungsmaßnahme - V1: Bauzeitenbeschränkung für Gehölzrodung und Baufeldfreimachung

Die im Rahmen der Baufeldfreimachung vorab notwendigen Gehölzrodungen sind zwingend außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen. D.h. dass diese lediglich im Zeitraum zwischen 01. Oktober und dem 28. Februar eines Jahres durchgeführt werden dürfen. Auch die anschließend beginnenden Erdarbeiten im Rahmen der Erschließung sollten zur Vermeidung von plötzlich, während der Brutperiode auftretenden Störungen, welche die Aufgabe von Gelegen zur Folge haben können (Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG), nach Möglichkeit außerhalb der Brutperiode begonnen und anschließend sukzessive fortgeführt werden.

Vermeidungsmaßnahme - V2: Verwendung fledermaus- und insektenfreundlicher Beleuchtung

Während der Bauphase, im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen sowie an neu entstehenden Gebäuden ist darauf zu achten, dass die angrenzenden Gebäude und Gehölze nicht direkt angestrahlt werden. Im Zuge der Planung ist auf ein fledermaus- und insektenfreundliches Beleuchtungskonzept zu achten (Leuchtmittel mit ≤ 2.700 Kelvin, gerichtete Beleuchtung, abgeschlossenes Gehäuse, möglichst niedrige Anbringung).

Baugrund

Es wurde ein Baugrundgutachten durchgeführt. Unterschiedliche Setzungsverhalten können nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro im Rahmen der Erschließungs- und Objektplanung empfohlen.

Müllentsorgung

Sämtliche Behälter für Rest- und Biomüll, für Altpapier sowie die Gelben Tonnen sind an der nächsten, vom Sammelfahrzeug, ohne rückwärtsfahrt erreichbaren öffentlichen Erschließungsanlage nach näherer Maßgabe des Abfuhrpersonals zur Leerung bereitzustellen. Entsprechendes gilt für die Bereitstellung von Weißmöbeln und Sperrmüll im Rahmen der haushaltsnahen Erfassung.

Denkmalschutz

Grundsätzlich sind Maßnahmen zur Fundbergung und Dokumentation von denkmalgeschützten Bau- und Bodendenkmälern zu gewähren. Bei etwaigen Funden von Bau- und Bodendenkmälern (auffällige Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) sind die Vorgaben des Art. 8 Abs.1 und Abs. 2 BayDSchG zu beachten. Sollten Hinweise zu Boden- und Baudenkmalen in Erscheinung treten, ist dies frühzeitig mit der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Unterallgäu) und mit Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

Energieeffiziente Bauweise	Es wird empfohlen, bei der Planung der Gebäude auf eine energieeffiziente Bauweise zu achten. Ein günstiges Verhältnis von Gebäudehüllfläche zu beheizbarem Gebäudevolumen bietet ein großes Reduktionspotenzial. Daher ist der Verzicht auf Dachgauben, Erker, Nischen und Winkel in der wärmedämmenden Gebäudehülle sinnvoll.
Brandschutz	Die Zufahrten sind nach den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ - Fassung Februar 2007 herzustellen. Die Löschwasserversorgung ist nach dem Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 zu ermitteln. Als Hydranten sind Überflurhydranten DN 100 vorzusehen. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 150 m nicht überschreiten.
Zisternen	Der Bau von Zisternen auf den Einzelgrundstücken ist erwünscht.
Hochwasserschutz / Oberflächenwasser	Oberflächenwasser/wild abfließendes Hangwasser aus höher gelegenen Bereichen (v. a. nach Starkregenereignissen sowie im Frühjahr) ist nicht auszuschließen. Von den Bauherren sind im Rahmen der Bebauung entsprechende Vorkehrungen zur Versickerung bzw. Ableitung von Oberflächenwasser zu treffen (dichte Keller, Lichtschächte, Kellerabgänge und Türen, ebenerdige Hauseingänge an der Hangseite usw.). Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf dabei nicht zum Nachteil gerade eines tieferliegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. (vgl. § 37 WHG). Folgende Merkblätter sind zu beachten: • Merkblatt DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge - Analyse von Überflutungsgefährdungen und Schadenspotenzialen zur Bewertung von Überflutungsrisiken“ • DWA-Themenheft T1/2013 "Starkregen und urbane Sturzfluten - Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge" und • Merkblatt DWA-M 553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“.
Immissionen	Bei der Planung, beim Einbau und Betrieb von Wärmepumpen, Mini-Blockkraftwerken und Klimaanlageanlagen ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ der Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) zu beachten. Für Allgemeine Wohngebiete gelten nach TA-Lärm grundsätzlich die Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts.
Elektroleitungen	Bei jeder Annäherung an die Versorgungseinrichtungen LEW Verteilnetz GmbH sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die

Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten.

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

Plangenaugigkeit Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte des Markt Türkheim erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Gemeinde und des Planungsbüros LARS consult, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden.

B BEGRÜNDUNG

1 Anlass der Planung

Der Markt Türkheim beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohnbaugebietes auf dem Areal einer ehemaligen Gärtnerei im Bereich der Königsberger Straße zu schaffen. Mit der Aufgabe bzw. Umstrukturierung der bisherigen gärtnerischen Nutzung eröffnet sich die Möglichkeit, die Fläche einer geordneten wohnbaulichen Nachnutzung zuzuführen und als innerörtliche Entwicklungspotenzialfläche zu aktivieren.

Anlass der Planung ist insbesondere der im Markt Türkheim bestehende und auch künftig zu erwartende Bedarf an zusätzlichem Wohnraum. Nach dem Demographie-Spiegel des Bayerischen Landesamtes für Statistik wird für den Markt Türkheim, ausgehend von 7.410 Einwohnern im Jahr 2024, eine Bevölkerungszunahme auf rund 8.000 Einwohner im Jahr 2034 und rund 8.400 Einwohner im Jahr 2044 vorausberechnet. Dies entspricht einem prognostizierten Bevölkerungszuwachs von ca. 13,9 % bis zum Jahr 2044. Die Wohnraumnachfrage ist dabei nicht allein aus dem Einwohnerzuwachs abzuleiten. Maßgeblich ist darüber hinaus insbesondere die künftige Haushaltsentwicklung, die Zunahme kleinerer Haushalte, Veränderungen der Wohnflächeninanspruchnahme sowie Ersatz- und Nachholbedarfe.

Auch die überörtliche Entwicklung bestätigt die grundsätzliche Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum in der Region. Für den Landkreis Unterallgäu wird im Rahmen der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung bis 2044 ein Bevölkerungswachstum von ca. 8,6 % erwartet. Damit zählt der Landkreis zu den wachstumsstärkeren Teilräumen innerhalb Schwabens. Die für Türkheim vorliegende Bevölkerungsvorausberechnung ist als Modellrechnung zu verstehen und ersetzt keine konkrete kommunale Wohnraumbedarfsanalyse. Sie stellt jedoch eine belastbare planerische Grundlage dar, um von einem fortbestehenden und perspektivisch zunehmenden Bedarf an zusätzlichem Wohnraum im Marktgebiet auszugehen.

Die Planung dient damit der Innenentwicklung, der Nachverdichtung und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Durch die Aktivierung einer bereits in den Siedlungskörper eingebundenen Fläche kann ein Beitrag zur Deckung des bestehenden Wohnraumbedarfs geleistet werden, ohne hierfür vorrangig neue Bauflächen im Außenbereich in Anspruch nehmen zu müssen. Zugleich entspricht die städtebauliche Entwicklung einer vormals gärtnerisch genutzten Fläche dem Ziel, vorhandene Flächenpotenziale im Innenbereich einer geordneten und bedarfsgerechten Nachnutzung zuzuführen.

Aufgrund der vorgesehenen wohnbaulichen Entwicklung sowie der erforderlichen inneren Erschließung ist eine städtebaulich geordnete Gesamtplanung erforderlich. Zwar bestehen im Umfeld bereits bauliche Strukturen und Erschließungsansätze; gleichwohl soll die künftige Entwicklung nicht allein über Einzelvorhaben erfolgen, sondern durch ein abgestimmtes städtebauliches Konzept planungsrechtlich gesteuert werden. Hierdurch sollen insbesondere die bauliche Dichte, die Höhenentwicklung, die Erschließung, die Stellplatzorganisation, die Grünordnung sowie die Einbindung in die bestehende Wohnbebauung verbindlich geregelt werden.

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im bestehenden Siedlungsbereich handelt, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Der Markt Türkheim ist gemäß Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet. Weitere zeichnerische Festlegungen des LEP sind für das Gemeindegebiet Türkheim nicht getroffen. Für die vorliegende Planung sind insbesondere die Ziele und Grundsätze zur gleichwertigen Entwicklung der Teilräume, zum demographischen Wandel sowie zur nachhaltigen und flächensparenden Siedlungsentwicklung einschlägig.

Nach *1.1.1 (Z) Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen* sind in allen Teilräumen gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Ergänzend sollen nach *1.1.1 (G)* insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Wohnraum geschaffen oder erhalten werden. Diesem Ziel bzw. Grundsatz entspricht die Planung, da mit der Entwicklung eines Wohnbaugebietes ein Beitrag zur Deckung des bestehenden und künftig zu erwartenden Wohnraumbedarfs im Markt Türkheim geleistet wird. Die Planung stärkt damit die Wohnfunktion des Marktes Türkheim und unterstützt die Sicherung attraktiver Lebensbedingungen im ländlichen Raum.

Nach *1.1.2 (Z) Nachhaltige Raumentwicklung* ist die räumliche Entwicklung Bayerns und seiner Teilräume nachhaltig zu gestalten. Zudem soll nach *1.1.3 (G) Ressourcen schonen* der Ressourcenverbrauch vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden; bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen und eine sparsame Flächennutzung verfolgt werden. Die Planung entspricht diesen Vorgaben, da eine bereits im Siedlungszusammenhang gelegene Fläche einer geordneten wohnbaulichen Nachnutzung zugeführt wird. Hierdurch wird vorhandenes innerörtliches Entwicklungspotenzial genutzt und eine vorrangige Inanspruchnahme bislang unbebauter Außenbereichsflächen vermieden.

Gemäß *1.2.1 (G) Räumlichen Auswirkungen begegnen* sollen die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung geschaffen werden. Nach *1.2.1 (Z)* ist der demographische Wandel bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten. Die vorliegende Planung berücksichtigt diese Vorgaben, indem sie auf die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung und den daraus abgeleiteten Wohnraumbedarf reagiert. Durch die planungsrechtliche Vorbereitung unterschiedlicher Wohnformen kann zugleich auf veränderte Haushaltsstrukturen und differenzierte Wohnbedürfnisse reagiert werden.

Für den allgemeinen ländlichen Raum ist zudem *2.2.5 (G) Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums* einschlägig. Danach soll der ländliche Raum so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiterentwickeln kann, die Daseinsvorsorge gesichert wird und seine gewachsene Siedlungsstruktur bewahrt und

weiterentwickelt werden kann. Die Planung steht mit diesen Vorgaben im Einklang, da sie die Wohnfunktion innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches stärkt und eine geordnete Weiterentwicklung der örtlichen Siedlungsstruktur ermöglicht.

Nach 3.1.1 (G) *Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot* soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung ausgerichtet werden. Dabei sind insbesondere der demographische Wandel, die Mobilitätsanforderungen, die Schonung natürlicher Ressourcen und die Stärkung zusammenhängender Landschaftsräume zu berücksichtigen. Zudem sollen flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. Der Bebauungsplan trägt diesem Grundsatz Rechnung, indem die Entwicklung eines Wohngebietes auf einer innerörtlichen Potenzialfläche vorbereitet und die künftige Bebauung einschließlich Erschließung, Grünordnung und Einbindung in die bestehende Wohnbebauung städtebaulich geordnet wird.

Von besonderer Bedeutung ist ferner 3.2 (Z) *Innenentwicklung vor Außenentwicklung*. Danach sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Die Begründung des LEP nennt hierfür ausdrücklich unter anderem Brachflächen, Baulücken, leerstehende Bausubstanz sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung. Die Planung entspricht diesem Ziel in besonderem Maße, da mit dem Areal einer ehemaligen Gärtnerei eine innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers gelegene Fläche für eine wohnbauliche Nachnutzung aktiviert wird.

Schließlich entspricht die Planung auch den Vorgaben aus 3.3 (G) *Vermeidung von Zersiedelung* und 3.3 (Z) *Anbindegebot*. Danach sollen eine Zersiedelung der Landschaft und ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstrukturen vermieden werden; neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Da es sich um eine Entwicklung innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs handelt, wird weder eine neue isolierte Siedlungsfläche geschaffen noch eine bandartige oder zersiedelnde Entwicklung vorbereitet.

Insgesamt steht die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Königsberger Straße“ mit den einschlägigen Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms Bayern im Einklang. Die Planung dient einer bedarfsgerechten Wohnraumentwicklung, nutzt ein innerörtliches Entwicklungspotenzial, vermeidet eine vorrangige Außenentwicklung und unterstützt eine nachhaltige, ressourcenschonende und ortsverträgliche Siedlungsentwicklung.

2.2 Regionalplan Donau-Iller

Der Markt Türkheim liegt im Geltungsbereich des Regionalplanes Donau-Iller. Der Regionalplan enthält Ziele und Grundsätze zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes. Ziele der Raumordnung sind verbindlich zu beachten, Grundsätze der Raumordnung sind im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Vorbehaltsgebiete stellen dabei Grundsätze der Raumordnung dar; den jeweils festgelegten Funktionen oder Nutzungen kommt bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht zu.

Gemäß Raumstrukturkarte des Regionalplanes Donau-Iller ist der Markt Türkheim dem ländlichen Raum zugeordnet. Nach A // 2 G (1) soll der ländliche Raum der Region Donau-Iller in seiner

Funktionsfähigkeit gesichert und insbesondere durch die Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verhältnisse gestärkt werden. Die vorliegende Planung entspricht diesem Grundsatz, da durch die Entwicklung eines Wohnbaugebietes innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs ein Beitrag zur Sicherung und Weiterentwicklung Türkheims als Wohnstandort im ländlichen Raum geleistet wird. Die Schaffung zusätzlichen Wohnraums stärkt die örtliche Bevölkerungsbasis und unterstützt damit mittelbar auch die Auslastung und Sicherung bestehender sozialer, technischer und versorgungsbezogener Infrastrukturen.

Der Markt Türkheim ist im Regionalplan Donau-Iller zudem als Unterzentrum festgelegt. Nach A IV 2 Z (1) werden Unterzentren als Standorte von Einrichtungen und Arbeitsplätzen so entwickelt, dass sie die Versorgungsaufgabe des qualifizierten, häufig wiederkehrenden überörtlichen Grundbedarfs in ihrem jeweiligen Verflechtungsbereich decken. Nach A IV 2 Z (2) zählt Türkheim ausdrücklich zu den festgelegten Unterzentren. Die Planung steht mit dieser zentralörtlichen Funktion im Einklang, da die wohnbauliche Entwicklung in einem zentralörtlich eingestuften Markt erfolgt und damit an einem Standort vorbereitet wird, der grundsätzlich über entsprechende Versorgungs-, Infrastruktur- und Erreichbarkeitsvoraussetzungen verfügt. Die Stärkung der Wohnfunktion unterstützt zugleich die Tragfähigkeit vorhandener zentralörtlicher Einrichtungen.

Für die Siedlungsentwicklung ist insbesondere B III 1 G (1) einschlägig. Danach soll die gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur in der Region Donau-Iller erhalten und unter Rücksichtnahme auf die natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung und der Wirtschaft weiterentwickelt werden. Die Planung entspricht diesem Grundsatz, da sie ein innerörtliches Entwicklungspotenzial auf dem Areal einer ehemaligen Gärtnerei nutzt und einer geordneten wohnbaulichen Nachnutzung zuführt. Die Entwicklung erfolgt damit nicht als isolierte Außenentwicklung, sondern innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges.

Nach B III 1 G (2) soll eine Siedlungstätigkeit, die über die organische Entwicklung einer Gemeinde hinausgeht, insbesondere zur Stärkung der Zentralen Orte, der Siedlungsbereiche und der Entwicklungsachsen beitragen. Da Türkheim als Unterzentrum festgelegt ist, ist die wohnbauliche Entwicklung am vorgesehenen Standort raumordnerisch grundsätzlich geeignet, die zentralörtliche Funktion des Marktes zu stärken. Die Planung dient der Bereitstellung zusätzlichen Wohnraums und trägt damit zur Sicherung und Weiterentwicklung Türkheims als Wohn- und Versorgungsstandort im ländlichen Raum bei.

Nach B III 1 G (5) soll bei der Planung neuer Wohn- und Gewerbegebiete unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten auf eine flächensparende Bauweise geachtet werden. Dem wird durch die Wiedernutzbarmachung einer bereits in den Siedlungszusammenhang eingebundenen Fläche Rechnung getragen. Das Vorhaben dient der Innenentwicklung und ermöglicht eine maßvolle bauliche Nachverdichtung, ohne hierfür vorrangig neue Flächen im Außenbereich in Anspruch zu nehmen.

Von besonderer Bedeutung ist außerdem B III 1 Z (6). Danach sind bei der Siedlungsentwicklung die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen; Ausnahmen sind nur zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Diesem Ziel entspricht die Planung in besonderem Maße. Mit dem Areal einer ehemaligen Gärtnerei wird eine innerörtliche

Potenzialfläche einer neuen wohnbaulichen Nutzung zugeführt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes unterstützt damit den Vorrang der Innenentwicklung vor einer weiteren Außenentwicklung.

Nach *B III 1 G (7)* sollen bei Neuausweisungen von Baugebieten sowie bei Nachverdichtungen innerstädtische Grünstrukturen geschaffen oder erhalten werden, soweit diese für den Siedlungsbereich bedeutsame klimatische, soziale oder ökologische Funktionen erfüllen. Durch grünordnerische Festsetzungen, Vorgaben zur Begrenzung der Bodenversiegelung, zur wasserdurchlässigen Ausbildung von Stellplätzen sowie zur Begrünung der öffentlichen und privaten Grundstücksflächen werden die Belange der Durchgrünung, der Klimaanpassung und der ökologischen Mindestqualität auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

In der Raumnutzungskarte des Regionalplanes grenzt das Plangebiet an ein Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen gemäß *B I 4 G (7)*. Da die zeichnerischen Festlegungen des Regionalplanes gebietsscharf und nicht parzellenscharf erfolgen, ist eine eindeutige parzellenscharfe Zuordnung im Übergangsbereich nicht abschließend ersichtlich. Vorsorglich werden die Belange der Sicherung von Wasservorkommen daher in die Abwägung eingestellt. Nach *B I 4 G (1)* sollen die Wasservorkommen in der Region Donau-Iller als natürliche Ressource zur Versorgung mit Trinkwasser und zum Schutz wasserabhängiger Ökosysteme flächendeckend gesichert werden. Nach *B I 4 G (2)* soll das Grundwasser flächendeckend vor nachteiligen Beeinträchtigungen durch Schadstoffeinträge geschützt werden. Ergänzend soll nach *B I 4 G (4)* bei allen Planungen und Maßnahmen auf eine grundwasserschonende Flächennutzung geachtet werden.

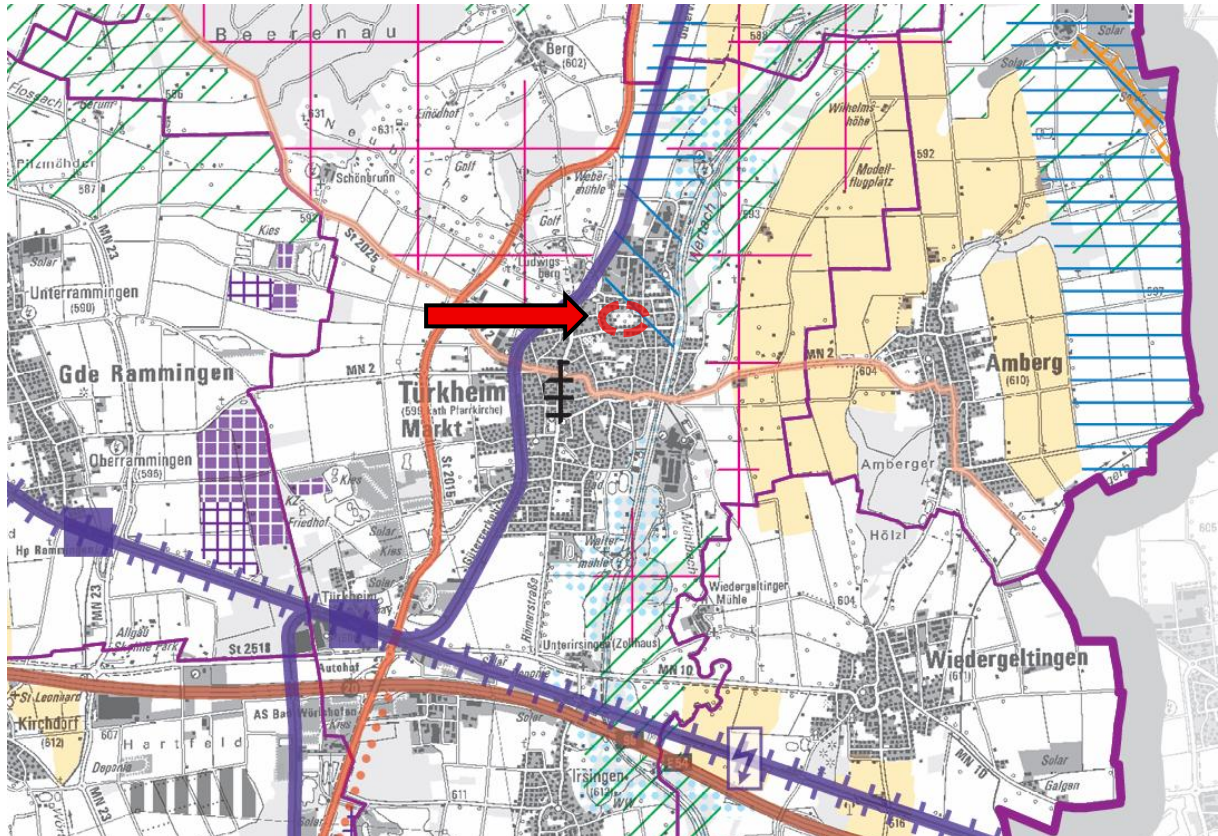


Abbildung 1: Ausschnitt Raumnutzungskarte Regionalplan Donau-Iller (ohne Maßstab)

Insgesamt steht die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Königsberger Straße“ mit den einschlägigen Zielen und Grundsätzen des Regionalplanes Donau-Iller im Einklang.

2.3 Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der aktuell rechtsgültige Flächennutzungsplan des Marktes Türkheim stellt den Bereich des Plangebietes als Wohnbaufläche dar. Die im Bebauungsplan vorgesehene Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 4 BauNVO entspricht damit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Der Bebauungsplan konkretisiert die im Flächennutzungsplan bereits vorbereitete wohnbauliche Entwicklung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Eine Änderung oder Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.



Abbildung 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan Markt Türkheim (ohne Maßstab)

2.4 Rechtskräftige Bebauungspläne

Das Plangebiet selbst liegt derzeit nicht innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt für das Areal bislang nach den Maßstäben des unbeplanten Innenbereichs gemäß § 34 BauGB. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Königsberger Straße“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für

die künftige bauliche Entwicklung des Plangebietes erstmals verbindlich und zusammenhängend geregelt.

Das Plangebiet ist von mehreren rechtskräftigen Bebauungsplänen umgeben. Diese prägen die städtebauliche Umgebung und sind daher insbesondere im Hinblick auf die Einbindung der künftigen Bebauung in die vorhandene Siedlungsstruktur zu berücksichtigen.

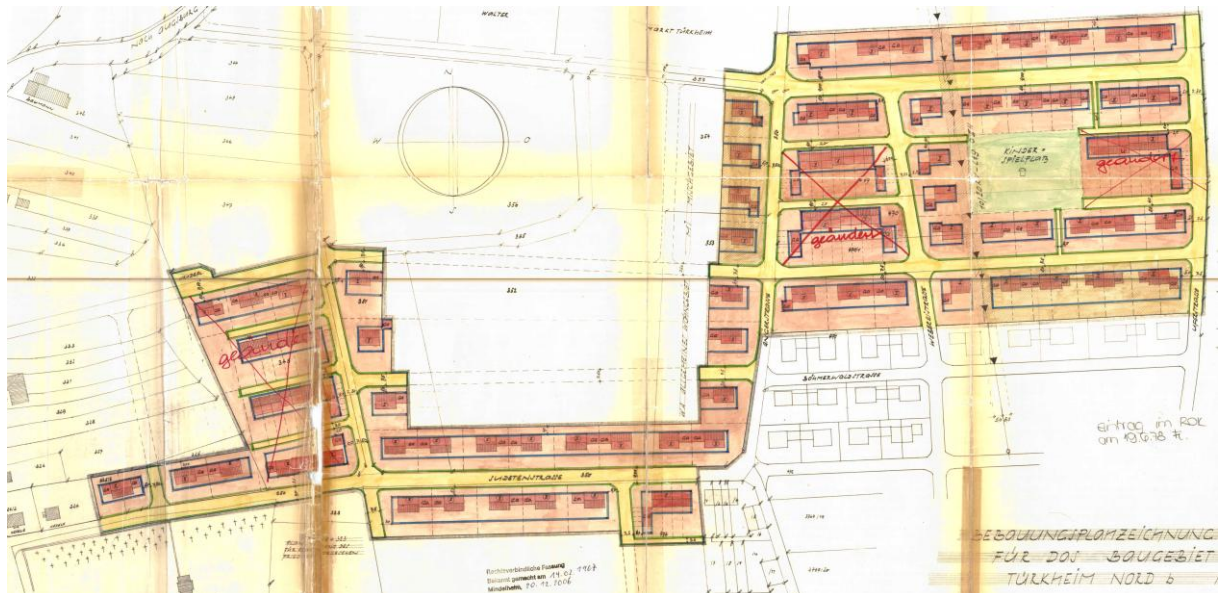


Abbildung 3: Ausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan „Türkheim-Nord b“ (ohne Maßstab)

Im südlichen und östlichen Umfeld des Plangebietes besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „Türkheim-Nord b“. Innerhalb des Geltungsbereiches sind ein Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach § 17 Abs. 1 BauNVO. Ferner werden Mindestgrößen für Baugrundstücke geregelt; Baugrundstücke müssen grundsätzlich eine Mindestgröße von 500 m² aufweisen, bei Doppelhäusern zusammen mindestens 500 m² und bei Reihenhausergrundstücken mindestens 150 m². Vorgesehen ist grundsätzlich die offene Bauweise. Garagen sind, soweit in der Planzeichnung vorgesehen, an der Grundstücksgrenze zu errichten; Reihenhäuser und Reihengaragen sind nur an den in der Planzeichnung dargestellten Stellen zulässig. Zudem enthält der Bebauungsplan gestalterische Festsetzungen, unter anderem zur Sockelhöhe, zu Kniestöcken, zur Fassadengestaltung, zu Nebengebäuden und zu Einfriedungen.

Weiterhin grenzt das Plangebiet im Westen an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Türkheim-Nord c“ an. Dieser setzt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich ebenfalls nach § 17 Abs. 1 BauNVO. Auch hier ist grundsätzlich die offene Bauweise vorgesehen; Garagen sind nach Maßgabe der Planzeichnung an der Grundstücksgrenze zu errichten. Der Erdgeschossfußboden darf nicht mehr als 0,50 m über die fertige Straße hinausragen. Ergänzend enthält der Bebauungsplan Vorgaben zu Kniestöcken, Dachvorsprüngen, Fassadengestaltung, Dachneigung, Abstandsflächen, Nebengebäuden, Einfriedungen und Sichtdreiecken. Für Hauptgebäude ist eine Dachneigung von 24° bis 29° festgesetzt; Dachgauben sind nicht zugelassen.



Abbildung 4: Bebauungsplanzeichnung für das Gebiet Türkheim „Mühlänger“ (ohne Maßstab)

Nördlich des Plangebietes besteht zudem der Bebauungsplan „Mühlänger“. Dieser setzt für den nördlichen Teil seines Geltungsbereiches ein Mischgebiet (MI) und für den südlichen Teil ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach § 17 Abs. 1 BauNVO. Festgesetzt ist grundsätzlich die offene Bauweise. Garagen sind entsprechend der Planzeichnung an der Grundstücksgrenze zu errichten; sonstige Nebengebäude können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes nicht beeinträchtigt wird. Der Bebauungsplan enthält darüber hinaus gestalterische Regelungen zur Firstausrichtung, Sockelhöhe, Kniestockhöhe, Dachneigung, Dachvorsprung, Fassadengestaltung, Einfriedungen und Sichtdreiecken. Für Hauptgebäude ist ebenfalls eine Dachneigung von 24° bis 29° festgesetzt; Dachgauben sind nicht zulässig.

Die umgebenden Bebauungspläne zeigen insgesamt eine überwiegend wohnbaulich geprägte Siedlungsstruktur mit einzelnen Mischgebietsteilen sowie einer kleinteiligen, offenen Bauweise. Sie enthalten zudem vergleichbare Regelungsansätze zur Höhenentwicklung, Dachgestaltung, Fassadengestaltung, Einfriedung und Grundstückerschließung.

2.5 Anwendbarkeit des Verfahrens nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Königsberger Straße“ wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Nach § 13a Abs. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Diese Voraussetzungen liegen vor. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs und umfasst das Areal einer ehemaligen Gärtnerei, das einer geordneten wohnbaulichen Nachnutzung zugeführt werden soll. Die Planung dient damit der Innenentwicklung, der Nachverdichtung sowie der Aktivierung eines innerörtlichen Entwicklungspotenzials.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO bleibt deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m² gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Der Bebauungsplan umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,6 ha; selbst bei Zugrundelegung der vorgesehenen Grundflächenzahl von 0,4 wird der maßgebliche Schwellenwert nicht erreicht. Eine Vorprüfung des Einzelfalls ist daher nicht erforderlich. Anhaltspunkte für weitere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen und deren Grundflächen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB mitzurechnen wären, sind nicht ersichtlich.

Mit dem Bebauungsplan wird weder die Zulässigkeit eines Vorhabens vorbereitet oder begründet, das nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Ebenso bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen schwerer Unfälle nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten wären.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Verfahrenserleichterungen des § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt im Rahmen der förmlichen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

Auf dieser Grundlage wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB), sowie von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Unabhängig hiervon sind die von der Planung berührten Umweltbelange, insbesondere die Belange des Artenschutzes, des Bodenschutzes, der Niederschlagswasserbewirtschaftung, des Immissionsschutzes sowie der Grünordnung, im Rahmen der planerischen Abwägung zu berücksichtigen.

3 Plangebiet

3.1 Lage, Größe, Nutzung

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Siedlungsbereich des Marktes Türkheim, eingerahmt in die Straßenverläufe der Tilsiter Straße im Norden, Angerstraße im Osten, Sudetenstraße im Süden und der Breslauer Straße im Westen. Es liegt innerhalb eines bereits baulich geprägten

Wohnquartiers und ist in den bestehenden Siedlungszusammenhang eingebunden. Das nähere Umfeld wird überwiegend durch Wohnbebauung mit Einfamilien- und Reihenhäusern sowie dazugehörigen privaten Gartenflächen geprägt. Ergänzend befinden sich im Umfeld einzelne bislang unbebaute Grundstücke. Damit handelt es sich bei dem Plangebiet um eine innerörtliche Entwicklungsfläche innerhalb eines bereits erschlossenen bzw. teilweise erschlossenen Siedlungsbereiches.

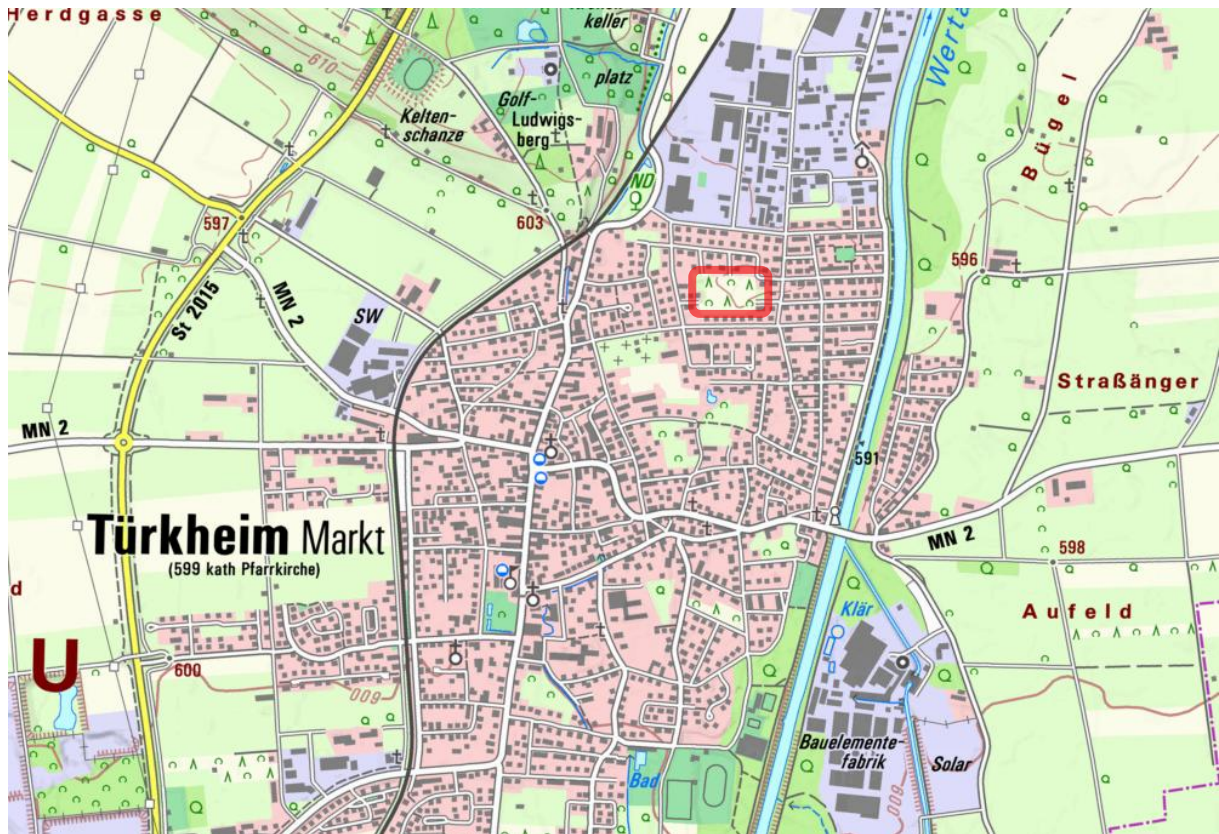


Abbildung 5: Lage Geltungsbereich im Gemeindegebiet Markt Türkheim (ohne Maßstab)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücksnummern 352 und 352/10, jeweils Gemarkung Türkheim. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,6 ha.



Abbildung 6: Lageplan Geltungsbereich (ohne Maßstab)

Bei dem Plangebiet handelt es sich um das Areal einer ehemaligen Gärtnerei bzw. Baumschule. Die ursprüngliche gärtnerische Nutzung ist weitgehend aufgegeben; das Gelände wird nach derzeitigem Bestand zunehmend durch Sukzession und Verbuschung geprägt. Innerhalb der Fläche befinden sich noch zahlreiche gepflanzte Ziergehölze und Koniferen aus der früheren Baumschulnutzung. Zwischen den Gehölzreihen haben sich Altgrasbestände, Hochstaudenfluren, junger Gehölzaufwuchs, magere Rasenbereiche sowie teilweise offene, sandige Rohbodenstellen entwickelt. Randlich reichen zudem einzelne größere Bäume aus den angrenzenden Privatgärten mit ihrem Kronenraum in den Geltungsbereich hinein. Eine artenschutzrechtliche Prüfung wurde durchgeführt. (Näheres siehe Kapitel 7).

3.2 Erschließung

Das Plangebiet ist bereits in den bestehenden Siedlungs- und Erschließungszusammenhang des nördlichen Marktgebietes eingebunden. Die verkehrliche Anbindung erfolgt derzeit über mehrere an das Plangebiet heranführende Erschließungsstiche. Von Norden kommend wird das Gebiet über die Posener Straße, die Gleiwitzer Straße und die Tilsiter Straße erschlossen. Im Osten besteht eine Anbindung über die Königsberger Straße bzw. den östlichen Erschließungsansatz der Königsberger Straße, im Westen über die Breslauer Straße. Die bestehenden Erschließungsstraßen sind bislang überwiegend als Stichstraßen ausgebildet und verfügen bereits über einen einseitigen Gehweg.

Die vorhandenen Erschließungsansätze ermöglichen eine Anbindung des künftigen Wohngebietes an das umliegende gemeindliche Straßennetz. Zugleich ist im Rahmen der weiteren

Erschließungsplanung sicherzustellen, dass die künftige innere Erschließung den Anforderungen an eine ordnungsgemäße verkehrliche Abwicklung, die Erreichbarkeit der Baugrundstücke, die Müllentsorgung, die Rettungswege sowie die Befahrbarkeit durch Feuerwehr und sonstige Ver- und Entsorgungsfahrzeuge entspricht. Die konkrete Ausgestaltung der inneren Erschließung wird parallel zur Bauleitplanung weiterentwickelt und in den Bebauungsplan integriert.

Die überörtliche Verkehrsanbindung erfolgt über die umliegenden Wohn- und Sammelstraßen. Über die Tilsiter Straße und die Danziger Straße im Norden sowie die Sudetenstraße im Süden ist das Plangebiet an das weiterführende örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden. Damit ist eine verkehrliche Einbindung des künftigen Wohngebietes in die bestehenden Verkehrsstrukturen des Marktes Türkheim gewährleistet.

Auch eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist vorhanden. Die nächstgelegene Bushaltestelle „V-Markt“ befindet sich rund 130 m Luftlinie nördlich des Plangebietes und wird von der Buslinie 940 bedient. Eine weitere Haltestelle „Griesstraße“ liegt rund 330 m östlich des Plangebietes und wird ebenfalls durch die Linie 940 angefahren. Damit besteht eine fußläufig erreichbare ÖPNV-Anbindung, welche die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ergänzt und die Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel grundsätzlich ermöglicht.

3.3 Baugrund

Im Rahmen des Bebauungsplanes wurde eine Baugrunderkundung vorgenommen (Geotechnischer Kurzbericht, AZ 26 03 149, BV 000 68 800, Datum: 30.06.2026, BauGrund Süd, Bad Wurzach). Die relevanten Ergebnisse werden im Folgenden zusammengefasst:

Baugrundabfolge

„Mutterboden (Rezent, Schluff, Sand)
Aueablagerungen (Holozän, Schluff)
Flussablagerungen (Pleistozän – Holozän, Kies)
Moränenablagerungen (Pleistozän, Grundmoräne, Moränensand)“

Hydrogeologie und Grundwasserverhältnisse

„Zum Zeitpunkt der Baugrundaufschlussarbeiten am 22.04.2026 wurde lediglich in der Rammkernbohrung BK 1/26 der Zutritt von Schichtwasser festgestellt. Die genaue Tiefenlage des angetroffenen Schichtwassers ist in folgender Abbildung aufgeführt.“

Aufschlusspunkt	Datum	Grundwasserstand [m u. GOK]	Grundwasserstand [m ü. NHN]
BK 1/26	22.04.2026	3,75	591,82

Abbildung 7: Grundwasserstände Plangebiet (Quelle: BauGrund Süd)

Von den im Sickerversuch ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerten ausgehend, liegen die Flusskiese im Bereich der Bohrungen BK 2/26 und BK 4/26 in dem für Versickerungen nach DWA-A 138-1 geeigneten Bereich.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Flusskiese für eine Versickerung von Niederschlagswasser geeignet sind. Der Verfasser macht darauf aufmerksam, dass Versickerungsversuche ohne Bezug zu einer geplanten Versickerungsanlage, deren notwendiges Volumen durch den Korrekturfaktor beabsichtigter Weise vergrößern. Es wird daher empfohlen zu einem späteren Zeitpunkt Sickerversuche in Baggerschürfen an solchen Stellen auszuführen, an denen sich später Versickerungsanlagen befinden. Dies reduziert die Anlagengröße und somit die Baukosten.

Alle weiteren Planungen zur Entwässerung von Versickerungsanlagen, die durch einen Entwässerungsplaner zu dimensionieren sind, sind grundsätzlich mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen.“

3.4 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsfälle vor. Sollten wieder erwarten doch Altablagerungen angetroffen werden, sind das Wasserwirtschaftsamt und das Landratsamt Unterallgäu zu informieren.

3.5 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach Auswertung der Kartendienste des BayernAtlas auf Grundlage der Daten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt keine naturschutzrechtlich geschützten Gebiete oder Objekte. Insbesondere sind weder Natura 2000-Gebiete noch Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler, geschützte Landschaftsbestandteile oder gesetzlich geschützte Biotope innerhalb des Geltungsbereiches betroffen.

Auch im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes liegen keine Schutzgebiete, aus denen sich eine unmittelbare rechtliche Betroffenheit für die vorliegende Planung ableiten ließe. Eine Beeinträchtigung naturschutzrechtlich geschützter Gebiete oder Objekte ist daher nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Wasserrechtlich geschützte Gebiete sind innerhalb des Plangebietes ebenfalls nicht betroffen. Insbesondere liegt der Geltungsbereich weder innerhalb eines festgesetzten Wasserschutzgebietes noch innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Auch Hochwassergefahrenflächen sind weder im Plangebiet noch im unmittelbaren Umfeld dargestellt.

Hochwasser- und Starkregenrisiken

Die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB flächendeckend zu berücksichtigen und nach § 1 Abs. 7 BauGB gerecht abzuwägen – auch außerhalb wasserrechtlicher Gebietskulissen, in denen zwar kein Planungsverbot gilt, vorhandene Risiken aber zu ermitteln und zu

bewerten sind. Auf Grundlage der Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregensrisiken in der Bauleitplanung“ (StMUV/StMB, Stand August 2019) wurde daher eine Risikobeurteilung durchgeführt, bezogen auf die Schutzgüter des § 73 Abs. 1 Satz 2 WHG.

Gefährdungsanalyse

Eine Gefährdung durch Flusshochwasser besteht nach derzeitigem Kenntnisstand nicht. Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich und in dessen direkter Nähe nicht vorhanden; die nächstgelegenen Fließgewässer sind die Wertach in rund 420 m Entfernung östlich und der Landweidbach in rund 300 m nordwestlich. Aufgrund der Nähe zur Wertach ist der Geltungsbereich noch dem wassersensiblen Bereich zugeordnet – einer Hinweisfläche, die auf mögliche Betroffenheiten durch oberflächlich abfließendes Wasser, hohe Grundwasserstände oder Starkregen hinweist.

Eine potenzielle Gefährdung durch Starkregen und wild abfließendes Wasser ist hingegen gegeben. Nach der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut (HIOS) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt verläuft entlang des nördlichen Geltungsbereiches ein potenzieller Fließweg mit mäßigem Abfluss; im östlichen Teil ist eine Geländesenke mit potenziellem Aufstaubereich dargestellt (vgl. Abbildung 8). Die Hinweiskarte beruht auf einer bayernweit einheitlichen, topografischen Auswertung; sie hat Hinweischarakter, lässt keine grundstücksscharfe Abgrenzung und keine Aussagen zu Wassertiefen oder Fließgeschwindigkeiten zu und schließt Überflutungen außerhalb der dargestellten Bereiche nicht aus. Ein Zufluss von wild abfließendem Hangwasser aus höher gelegenen Bereichen ist nicht auszuschließen. Mildernd wirken die Untergrundverhältnisse: Nach der Baugrunderkundung (BauGrund Süd, 30.06.2026) liegen die anstehenden Flusskiese im nach DWA-A 138-1 für eine Versickerung geeigneten Bereich, Schichtwasser wurde nur in einer Rammkernbohrung angetroffen. Anfallendes Niederschlagswasser kann daher weitgehend ortsnahe versickert werden, was das Risiko eines flächenhaften oberflächlichen Abflusses erheblich verringert.

Risikobewertung

Eine Gefährdung von Leib und Leben ist nicht zu besorgen: Die Schwellenwerte der Arbeitshilfe für die Personenflutsicherheit (Wassertiefe 0,5 m, Fließgeschwindigkeit 2,0 m/s, Intensität 0,4 m²/s) sind mangels Gewässer und sturzflutgeneigtem Einzugsgebiet und bei lediglich mäßig eingestuftem Abfluss nicht zu erwarten; evakuierungsintensive Nutzungen sind nicht vorgesehen. Das Schadenspotenzial liegt vor allem in den unterhalb der Geländeoberfläche liegenden Räumen einschließlich der für die Mehrfamilienhäuser vorgesehenen Tiefgaragen; hierfür greift die Festsetzung zum Grundwasserschutz, wonach diese Räume wasserdicht und auftriebssicher herzustellen und Lichtschächte, Öffnungen, Treppenabgänge und Rückschlagventile flutungssicher auszubilden sind. Bau- und Bodendenkmäler sind nicht verzeichnet; Nutzungen mit erheblichem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind im Allgemeinen Wohngebiet nicht vorgesehen, sodass auch Schäden an Kulturerbe und Umwelt nicht zu erwarten sind.

Einfluss der Planung auf die Starkregensituation

Der mit der Bebauung verbundenen Zunahme des Versiegelungsgrades wird planerisch entgegengewirkt: Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist flächenhaft über die belebte Bodenzone zu versickern und darf nicht auf den öffentlichen Straßenraum abgeleitet

werden; südlich der Baugrundstücke sind Entwässerungsmulden, im Bereich der öffentlichen Grünfläche ein Rigolensystem zur Rückhaltung und Versickerung vorgesehen. Ergänzend begrenzen die Festsetzungen zur Bodenversiegelung und zu wasserdurchlässigen Belägen den Abfluss. Eine zusätzliche Belastung des Kanalnetzes sowie eine Verschärfung der Abflusssituation zulasten tiefer liegender Grundstücke werden dadurch vermieden; auf § 37 WHG wird in den Hinweisen zur Satzung verwiesen. Ein Verlust natürlichen Retentionsraumes tritt nicht ein. Der dargestellte Aufstaubereich im Osten ist bei der Erschließungs- und Geländeplanung zu berücksichtigen; Abgrabungen und Aufschüttungen sind nach den Festsetzungen zur Geländemodellierung ohnehin auf das erforderliche Maß beschränkt und mit den Nachbargrundstücken abzustimmen, sodass der Abfluss nicht aufgestaut oder umgelenkt wird.

Ergebnis und Vorsorgemaßnahmen

Bei versickerungsfähigem Untergrund, mäßig eingestuftem Abfluss und einem im Wesentlichen auf unterirdische Räume beschränkten Schadenspotenzial ist die Gefährdung durch Starkregen und wild abfließendes Wasser als gering bis mäßig einzustufen; ein Planungshindernis besteht nicht. Der Belang wird durch die im Bebauungsplan bereits getroffenen und der ermittelten Gefährdung angemessenen Maßnahmen bewältigt:

- **Höhenlage:** Die festgesetzte maximal zulässige Rohfußbodenoberkante von 0,35 m über der fertigen Straßenoberkante eröffnet den Spielraum, die Erdgeschosse gegenüber dem Straßenniveau erhöht auszubilden und das Niederschlagswasser vom Gebäude weg abzuleiten (vgl. Erläuterung zur Rohfußbodenoberkante).
- **Unterirdische Räume:** wasserdichte und auftriebssichere Herstellung von Kellern, Tiefgaragen und sonstigen unterhalb des anstehenden Geländes liegenden Räumen; flutungssichere Ausbildung von Lichtschächten, Öffnungen, Treppenabgängen und Rückschlagventilen.
- **Niederschlagswasser und Gelände:** ortsnahe Versickerung, Entwässerungsmulden und Rigolensystem, Begrenzung der Bodenversiegelung, wasserdurchlässige Beläge sowie eine auf das erforderliche Maß beschränkte, mit den Nachbargrundstücken abgestimmte Geländemodellierung.

Hinweise zur Eigenvorsorge: Hinweis auf nicht auszuschließendes wild abfließendes Hangwasser und die von den Bauherren zu treffenden Vorkehrungen, Verweis auf § 37 WHG sowie auf die Merkblätter DWA-M 119, DWA-T1/2013 und DWA-M 553.

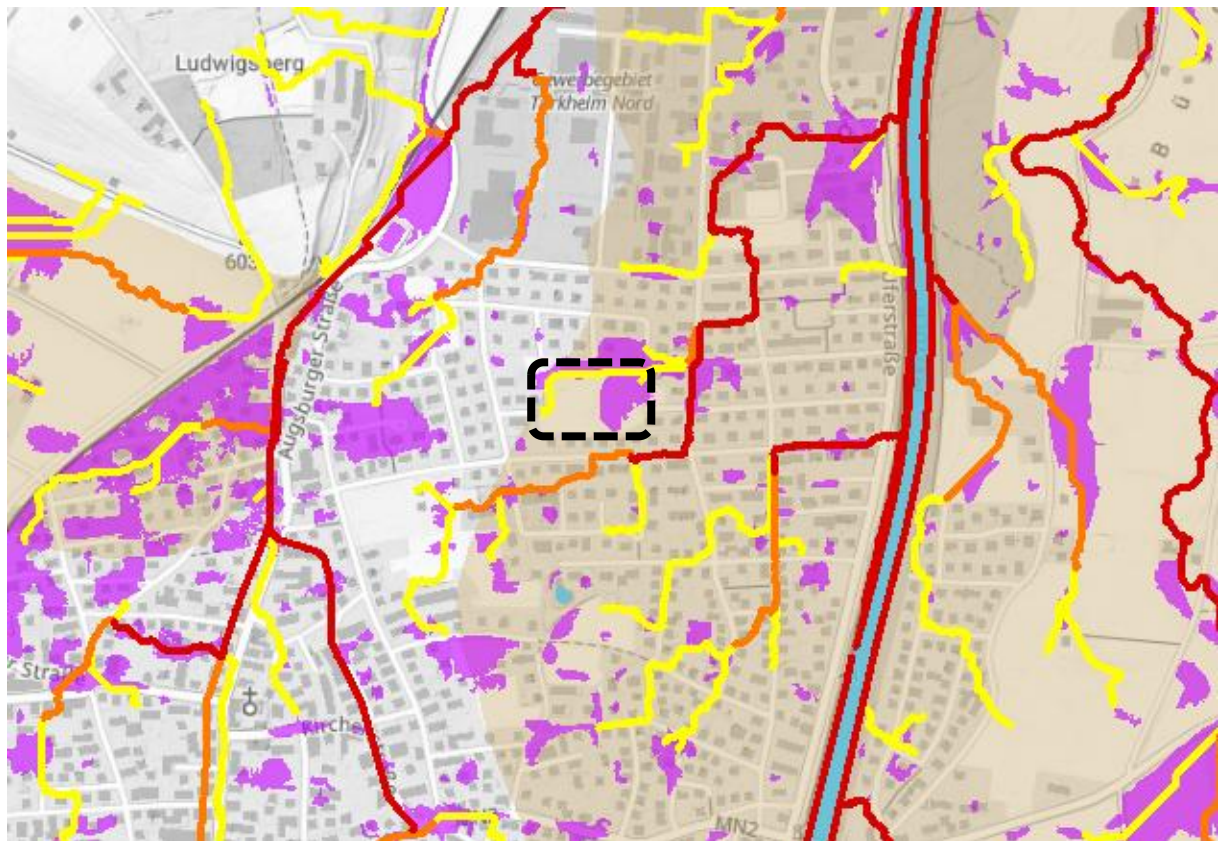


Abbildung 8: Ausschnitt Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ (ohne Maßstab)

3.6 Bau- und Bodendenkmäler

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Bau- und Bodendenkmäler verzeichnet. In der Satzung wird auf den Umgang mit etwaig aufgefundenen Bodendenkmälern hingewiesen.

3.7 Immissionsschutz

Im Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplans Königsberger Straße in Türkheim sind nach derzeitiger Einschätzung keine relevanten Immissionen zu erwarten. In der nahen Umgebung befinden sich überwiegend Wohnnutzungen, aber auch zum geringen Teil Mischgebietsnutzungen, wie zum Beispiel Finanzberatung, Kindertagesstätte, Elektrohandel und Mietservice. Diese sind als nicht störend einzustufen. Daraus ergeben sich keine nennenswerten Lärmimmissionen.

Die nächstgelegenen gewerblichen Nutzungen im Norden, nördlich der Danziger Straße, befinden sich in einer Entfernung von etwa 130 m Luftlinie. Aufgrund dieses Abstands sowie der umliegenden, überwiegend nicht störenden Nutzungsstruktur sind keine erheblichen gewerblich bedingten Immissionen im Plangebiet zu erwarten. Durch die Wohnnutzungen im Änderungsbereich ergeben sich daher auch keine ortsunüblichen Emissionen, die die Umgebung im besonderen Maße beeinträchtigen könnten.

4 Zielsetzungen und Konzepte

4.1 Städtebauliche Zielsetzungen

Im Zuge der Vorbereitung des Bebauungsplans wurden für das Plangebiet mehrere städtebauliche Konzeptionen entwickelt, um unterschiedliche Möglichkeiten der Flächenentwicklung zu untersuchen. Gegenstand der Prüfung waren insbesondere die innere Erschließung, die Verteilung und Anordnung der Baukörper sowie die hierdurch erzielbare bauliche Dichte. So wurden grundsätzlich zwei unterschiedliche Entwicklungskonzepte erarbeitet und geprüft. Beide Varianten basieren auf dem Ziel, eine geordnete wohnbauliche Entwicklung mit Hausgruppen sowie Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen.

Konzept 01

Konzept 01 sieht eine Erschließung durch die Verlängerung der Gleiwitzer Straße mit einer Anbindung an die Königsberger Straße vor. Dadurch entsteht eine innere Verknüpfung des Plangebiets mit dem bestehenden Straßennetz. Südlich der Königsberger Straße wird die bestehende städtebauliche Struktur durch die Fortführung einer Baureihe mit Hausgruppen aufgenommen und weiterentwickelt. Auch nördlich der Planstraße sind Hausgruppen vorgesehen. Ergänzend hierzu sind an zwei zentralen Standorten Mehrfamilienhäuser vorgesehen, die eine verdichtete Wohnnutzung innerhalb des Quartiers ermöglichen. Die Posener Straße wird im Konzept nicht durchgebunden, sondern endet in einem kleineren Wendehammer.

Insgesamt sieht das Konzept 01 eine Bebauung mit insgesamt 41 Bauplätzen und 105 Wohneinheiten vor. Vorgesehen sind 33 Hausgruppen mit jeweils 1 Wohneinheit, 3 Mehrfamilienhäuser mit 12 Wohneinheiten sowie 4 Mehrfamilienhäuser mit 9 Wohneinheiten.



Abbildung 9: Städtebauliches Konzept 01 (ohne Maßstab)

Konzept 02:

Konzept 02 sieht keine durchgängige Verbindung der Königsberger Straße vor. Dies wirkt sich aus verkehrlicher Sicht positiv auf das Quartier aus, da hierdurch Durchgangsverkehr vermieden und insgesamt eine verkehrsberuhigte Situation begünstigt wird. Die fehlende Durchbindung trägt dazu bei, dass innerhalb des Gebiets mit niedrigeren Fahrgeschwindigkeiten zu rechnen ist. Gleichzeitig sind alle Grundstücke erschlossen, ohne dass hierfür eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit als Hauptschließung erforderlich wird.

Konzept 2 sieht eine Bebauung mit insgesamt 34 Bauplätzen und 109 Wohneinheiten vor. Geplant sind 25 Hausgruppen mit jeweils 1 Wohneinheit, 4 Mehrfamilienhäuser mit 12 Wohneinheiten sowie 4 Mehrfamilienhäuser mit 9 Wohneinheiten.



Abbildung 10: Städtebauliches Konzept 02 (ohne Maßstab)

In beiden Konzepten wird eine öffentliche Grünfläche eingeplant, die als Treffpunkt für soziale Begegnung innerhalb des Quartiers dienen soll.

Die in beiden Konzepten vorgesehenen Gebäudetypen der Hausgruppen orientieren sich an den bestehenden Gebäudestrukturen im Umfeld. Hierdurch wird die vorhandene Siedlungsstruktur aufgenommen und in angemessener Weise weitergeführt. Die Gemeinde misst der Entwicklung verdichteter Wohnformen im Plangebiet besondere Bedeutung bei. Vor dem Hintergrund der zunehmenden Nachfrage nach Mietwohnraum sollen neben kleinteiligeren Gebäudetypologien auch verdichtete Bauformen vorgesehen werden. Hierdurch kann ein den aktuellen Anforderungen entsprechendes Wohnungsangebot geschaffen und eine angemessene Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Flächen erreicht werden. Auch hinsichtlich der Gebäudehöhe wird auf die umgebende Bebauung Bezug genommen, sodass sich die geplante Entwicklung in das städtebauliche Erscheinungsbild der Umgebung einfügt.

Der Gebäudebestand im Umfeld des Plangebiets ist unterschiedlich geprägt. Im Norden befinden sich teilweise Einfamilienhäuser mit Firsthöhen von bis zu 9,75 m. Im Westen schließen Hausgruppen mit Firsthöhen von bis zu 11,20 m an, während im Süden Doppelhäuser mit Firsthöhen von bis zu 11,30 m vorhanden sind.

Die geplante Bebauung soll sich hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung und baulichen Dichte an dem teilweise bereits bestehenden, verdichteten Gebäudebestand orientieren. Dadurch wird eine angemessene Einfügung der neuen Gebäude in die vorhandene städtebauliche Struktur gewährleistet.



Abbildung 21: Blick auf die Bebauung nördliche Baureihe der Königsberger Straße (Mehrfamilienhäuser)



Abbildung 12: Blick von Norden auf die nördliche Baureihe der Sudetenstraße (Doppelhausbebauung)



Abbildung 33: Blick von Westen auf Bebauung Breslauer Straße (Hausgruppe)

Der Gemeinderat hat sich nach Abwägung der städtebaulichen Alternativen für Konzept 02 entschieden. Ausschlaggebend war hierbei insbesondere die vorteilhaftere Erschließungssituation sowie die insgesamt effizientere Ausnutzung der Fläche bei gleichzeitig geordneter städtebaulicher Struktur. Maßgebliches Argument für die Bevorzugung der Variante 02 war die Nord-Süd-Ausrichtung der Gebäude südlich der bestehenden Gebäude von der nördlichen Geltungsbereichsgrenze. Darüber hinaus sieht die Variante keinen Wendehammer vor. Konzept 2 bildet daher die Grundlage für die weitere Ausarbeitung des Bebauungsplans.

4.2 Grünordnerische Zielsetzungen

Neben den städtebaulichen/architektonischen Festsetzungen soll durch Festsetzungen und Empfehlungen zur Bepflanzung bzw. Gestaltung der Freiflächen (z.B. Einfriedungen, Nebenanlagen etc.) das entstehende Wohngebiet so gestaltet werden, dass neben dem Ziel der Nachverdichtung auch eine angemessene Durchgrünung und ökologische Wertigkeit sichergestellt wird. Durch Festsetzungen und Hinweisen zu Überbauung, Versiegelung, Pflanzempfehlungen, Wasserrückhalt etc. sollen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch das Vorhaben auf das notwendige Minimum reduziert werden.

Die bestehenden Gehölzpflanzungen aus der ehemaligen Baumschulnutzung werden nur noch teilweise gepflegt und verbuschen zunehmend. Dadurch haben sich zwischen den Ziergehölzen auch zahlreiche heimische Gehölze und Hochstaudenbereiche entwickelt. Dem Bestand kommt dadurch eine erhöhte ökologische und artenschutzrechtliche Bedeutung zu (Eignung für Gebüschbrüter, Zauneidechse und Nachtkerzenschwärmer). Eine entsprechende artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung wurde durchgeführt. Durch eine Bebauung werden die vorhandenen Grünflächen zwangsläufig reduziert und in Teilen versiegelt. Ziel des Pflanzgebots ist es, eine dem Standort angemessene Durchgrünung dauerhaft zu gewährleisten. Über die Pflanzliste wird dabei die Verwendung einheimischer Gehölze empfohlen.

Die zentral gelegene öffentliche Grünfläche soll neben ihrer Funktion als sozialer Begegnungspunkt ebenfalls zur Durchgrünung des Quartiers beitragen.



Abbildung 44: Bestehende Gehölzpflanzungen, Blick von der Tilsiter Straße



Abbildung 55: Gehölzpflanzung und Bewirtschaftungs-Wiesenweg

Zusammenfassend werden vor diesem Hintergrund folgende grünordnerischen Ziele verfolgt:

- Harmonische Einbindung der Baukörper und der privaten Grundstücksflächen in die umgebende Siedlungsstruktur
- Durchgängige und aufgelockerte Durchgrünung des Baugebietes
- Verwendung heimischer, standortgerechter Pflanzen
- Sicherstellung der ökologischen Durchlässigkeit des Gebiets
- Gewährleistung von Wasserrückhalt
- Schutz vor Hangwasser

5 Festsetzungskonzept

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Fläche soll vorrangig der Deckung des Wohnraumbedarfs der einheimischen Bevölkerung dienen. Vor diesem Hintergrund wird das Plangebiet als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets sind grundsätzlich Wohngebäude zulässig. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind allgemein zulässig. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Gartenbaubetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden.

Die ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen werden damit auf ein Maß beschränkt, das mit dem Gebietscharakter eines Allgemeinen Wohngebiets vereinbar ist. Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden aufgrund ihrer Nutzungsart und der damit verbundenen Flächeninanspruchnahme als nicht verträglich und nicht zielkonform bewertet und daher ausgeschlossen.

Tankstellen werden ebenfalls ausgeschlossen, da sie aufgrund ihres Verkehrsaufkommens sowie der damit verbundenen Lärm- und Immissionsbelastungen mit der angestrebten störungsarmen Wohnnutzung nicht vereinbar sind. Zudem könnten sie in dem kleinteilig strukturierten Innenentwicklungsgebiet zu Nutzungskonflikten führen. Nicht davon betroffen sind E-Ladesäulen. Diese sind bedarfsgerecht zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Für das Allgemeine Wohngebiet wird hauptsächlich eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht dem maximalen Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO.

Vor dem Hintergrund der geplanten, eher kleinteiligen Parzellengrößen wird diese Festsetzung als erforderlich und zielführend erachtet, um einerseits eine effiziente Bebauung und andererseits einen gewissen Mindestanteil an umgebender Frei- und Gartenfläche zu ermöglichen. Um eine bestmögliche und effiziente Ausnutzung der Fläche zu ermöglichen, sind Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu maximal 70 % zulässig. Hierdurch kann in Summe eine maximale GRZ von 0,75 erreicht werden.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden durch diese Festsetzungen nicht beeinträchtigt. Die offene Bauweise sowie Lage und Ausrichtung der Baukörper gewährleisten eine ausreichende Belichtung und Belüftung; nachteilige Auswirkungen auf die umliegende Bebauung sind nicht zu erwarten.

Die Orientierungswerte gem. BauNVO für Grundfläche können überschritten werden, wenn besondere städtebauliche Gründe es erfordern, die Überschreitung durch Umstände oder Maßnahmen ausgeglichen sind bzw. werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden, und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Daher wird für die Baureihe südwestlich der Posener Straße eine GRZ von 0,55 festgesetzt.

Diese Überschreitung ist aus folgenden besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich und resultiert aus der besonderen örtlichen Situation und der Lage des Plangebietes:

- Durch die Fortführung der Posener Str. und der Bestandbebauung im Westen ergibt sich ein besonderer Grundstückszuschnitt, der sehr kleine Grundstücke bedingt. Ohne eine höhere GRZ wäre eine sinnvolle Bebauung dieser Grundstücke kaum möglich (z.B. GS 6: $0,4 \times 132 \text{m}^2 = 52,8 \text{m}^2$).
- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind durch diese Überschreitung nicht beeinträchtigt. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung ist durch die umgebenden öffentlichen Flächen gewährleistet, die Stellplätze sollen für die verdichteten Bereiche des Wohnungsbaus als Sammelstellplätze auf GS 1 vorgesehen werden.
- Die Festsetzung trägt zugleich dem Ziel einer flächensparenden und effizienten Innenentwicklung Rechnung. Durch die höhere Ausnutzbarkeit der bereits erschlossenen beziehungsweise siedlungsnah gelegenen Flächen kann zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden, ohne in gleichem Umfang neue Siedlungsflächen im Außenbereich in Anspruch nehmen zu müssen.
- Die Überschreitung wird durch geeignete Maßnahmen zur Begrenzung der Auswirkungen auf Boden und Wasserhaushalt ausgeglichen. Stellplätze und ihre Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, soweit dies aus Gründen des Grundwasserschutzes, der Bodenverhältnisse und der technischen Erfordernisse möglich ist. Dadurch bleibt die Versickerung des Niederschlagswassers teilweise erhalten und der Oberflächenabfluss wird reduziert.
- Darüber hinaus wird durch die Festsetzungen zur Begrünung und zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen eine ausreichende Minstdurchgrünung des Plangebiets sichergestellt. Die nicht überbauten Flächen sind, soweit sie nicht für notwendige Zufahrten, Stellplätze

oder sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, dauerhaft zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

- sonstige öffentliche Belange stehen den geplanten Nutzungsüberschreitungen nicht entgegen. Durch die Festsetzung der wird dem Grundsatz des § 1 Abs. 5 und des § 1a Abs. 2 BauGB zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Um die erforderliche Zahl an Stellplätzen nachweisen zu können, wird eine vollflächige Unterbauung für Tiefgaragen zugelassen, die rechnerisch eine maximale GRZ von 1,0 erfordert. Sammelstellplätze in Form einer Tiefgarage sind maßgeblich für die größeren Wohnkomplexe auf den Grundstücken GS 3 / 7 / 8 sowie den GS 4 / 9 / 10 bzw. GS 33 / 34 vorgesehen. Dieses Maß an Unterbauung dient maßgeblich der Flexibilität bzgl. der Lage der Tiefgaragen.

Wandhöhe / Firsthöhe

Die bauliche Nutzung der Gebäude wird ausschließlich über Festsetzungen zur Wand- und Firsthöhe geregelt; auf die Festlegung einer zulässigen Zahl der Vollgeschosse wird bewusst verzichtet. Einheitliche Bezugshöhe für die Wand- und Firsthöhen ist die Oberkante Rohfußboden (ROK).

Die zulässige Höhenentwicklung unterscheidet dabei zwischen den Hausgruppen und den Einzelhäusern (Mehrfamilienhäusern), um der unterschiedlichen städtebaulichen Kubatur und Höhenentwicklung der Gebäudetypen Rechnung zu tragen.

Für die Hausgruppen wird die maximale Firsthöhe auf 10,50 m und die maximale Wandhöhe auf 6,50 m festgesetzt. Für die Einzelhäuser beziehungsweise Mehrfamilienhäuser ist aufgrund der größeren Gebäudekubatur eine etwas höhere Entwicklung mit einer maximalen Firsthöhe von 11,50 m und einer maximalen Wandhöhe von 7,00 m zulässig. Durch die abgestufte Festsetzung wird eine angemessene und auf die jeweiligen Gebäudetypen abgestimmte Höhenentwicklung ermöglicht. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass sich die geplanten Baukörper in die direkt angrenzende Umgebung (teilweise Firsthöhen bis 11,30 m im Süden, 10,76 m im Osten, 11,20 m im Westen und 9,75 m im Norden) einfügen und keine unverhältnismäßig hohen Gebäude entstehen. Die Begrenzung der Wand- und Firsthöhen trägt zudem zu einem einheitlichen und städtebaulich geordneten Erscheinungsbild des neuen Wohnquartiers bei.

Rohfußbodenoberkante (ROK)

Durch die Festsetzung einer ROK (Oberkante Rohfußboden) für die Wohngebäude als auch Garagen/Carports soll sichergestellt werden, dass sich die Baukörper möglichst einheitlich und aufeinander abgestimmt in das Bestandsgelände einfügen. Geländesprünge zwischen benachbarten Grundstücken sollen auf ein Minimum reduziert, zu starke Geländemodellierungen oder -auffüllungen und daraus resultierende gegenseitige Beeinträchtigungen (insbesondere der Sichtbezüge) bestmöglich vermieden werden. Den Bauherren soll dabei jedoch ein gewisser Spielraum zur Höhenfestsetzung ihres Vorhabens ermöglicht werden. Durch die leicht erhöhte Lage (max. + 0,35 m) soll die schadhafte Ableitung von Niederschlagswasser vom Haus weg ermöglicht werden.

Die maximale ROK ist hierbei wie folgt zu ermitteln: die geplante Gebäudeaußenkante der jeweiligen baulichen Anlage wird senkrecht (in Richtung Grundstückszufahrt) bis zum Schnittpunkt mit dem

Fahrbahnrand verlängert. Die dort vorhandenen Höhenwerte der Erschließungsstraße werden als Höhenbezugspunkt für die jeweilige Bauparzelle ausgemittelt.

5.3 Bauweise und Baugrenzen

Bauweise

Die Festsetzung der Bauweise erfolgt entsprechend der vorgesehenen städtebaulichen Struktur des Plangebiets. Es wird eine offene Bauweise (o) mit seitlichem Grenzabstand gemäß Art. 6 BayBO festgesetzt.

Im Bereich der kleinteiligen Wohnbebauung werden Hausgruppen festgesetzt. Dadurch soll eine zusammenhängende, klar gegliederte Bebauung ermöglicht werden, die sich in ihrer Maßstäblichkeit an der umgebenden Wohnbebauung orientiert und zugleich eine flächensparende Nutzung des innerörtlichen Standorts gewährleistet. In den für Mehrfamilienhäuser vorgesehenen Bereichen wird die Einzelhausbauweise festgesetzt. Damit wird die Ausbildung eigenständiger Baukörper ermöglicht, die aufgrund ihrer größeren Kubatur und der höheren zulässigen Anzahl an Wohneinheiten als freistehende Gebäude entwickelt werden sollen.

Für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports gelten ebenfalls die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung. Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften unberührt.

Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Ihre Anordnung orientiert sich an der vorgesehenen städtebaulichen Struktur mit Hausgruppen und freistehenden Mehrfamilienhäusern. Die Baufenster werden großzügig bemessen, um eine flexible Stellung der Gebäude und eine anpassungsfähige Umsetzung der geplanten Bebauungsstruktur zu ermöglichen. Die konkrete Anordnung der Baukörper kann dadurch im Rahmen der weiteren Grundstücks- und Freiflächenplanung unter Berücksichtigung der jeweiligen Gebäudetypen erfolgen.

In Verbindung mit der festgesetzten hauptsächlichen GRZ von 0,4 (in kleinem Bereich GRZ von 0,55) wird zugleich sichergestellt, dass trotz der großzügigen Baufenster ein angemessener Anteil an nicht überbaubaren und begrünten Freiflächen erhalten bleibt. Da keine Bestandsgebäude oder sonstigen einschränkenden Rahmenbedingungen zu berücksichtigen sind, ermöglichen die Festsetzungen eine einheitliche, geordnete und konfliktfreie Entwicklung des Baugebiets.

Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind grundsätzlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Gebäude und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen bzw. an Eckgrundstücken innerhalb der hierfür gekennzeichneten Umgrenzungslinien zulässig. Dies sollen maßgeblich eine Errichtung der Garagen an den Ost-, West bzw. Südseite der Grundstücke ermöglichen. Dadurch wird eine Konzentration der baulichen Anlagen erreicht und eine zusammenhängende Gestaltung der Freiflächen unterstützt. Grundsätzlich gelten die Abstandsregelungen gemäß Landesbauordnung.

Die zusätzliche Abgrenzung von Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen im Bereich der Mehrfamilienhäuser dient dazu, den ruhenden Verkehr frühzeitig zu bündeln und gezielt in die vorgesehenen Tiefgaragen beziehungsweise oberirdischen Stellplatzbereiche zu leiten.

Notwendige Nebenanlagen, die der Versorgung des Plangebiets dienen, können ausnahmsweise ebenfalls außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden, sofern keine entgegenstehenden Belange berührt werden.

Anzahl Wohneinheiten

Zur Steuerung der baulichen Dichte und zur Sicherung einer geordneten Wohnstruktur wird die zulässige Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude begrenzt. Die Festsetzung berücksichtigt dabei die unterschiedlichen Gebäudetypen im Plangebiet und stellt sicher, dass sich die Anzahl der Wohnungen an der jeweils vorgesehenen Gebäudekubatur orientiert.

In den Hausgruppen wird die Anzahl der Wohneinheiten entsprechend der kleinteiligen Gebäudestruktur auf eine Wohneinheit (WE) pro Einzelhaus begrenzt. Die einzelnen Gebäude sollen dem individuellen Wohnen insbesondere für junge Familien dienen und keine übermäßige Verdichtung innerhalb der Hausgruppen bewirken. Für die als Mehrfamilienhäuser vorgesehenen Einzelhäuser wird demgegenüber eine höhere Anzahl an Wohneinheiten zugelassen, da diese Gebäude aufgrund ihrer größeren Kubatur und ihrer eigenständigen Stellung im Quartier gezielt eine höhere Wohnungsdichte aufnehmen sollen. Diese betragen je nach Standort 9 bzw. 12 maximale Wohneinheiten pro Mehrfamilienhaus.

Durch die Differenzierung der zulässigen Wohneinheiten wird eine ausgewogene Mischung aus kleinteiligen Wohnformen und Mehrfamilienhäusern ermöglicht. Die Festsetzung trägt damit zu einer städtebaulich verträglichen Dichte, einer ausgewogenen Mischung der anvisierten Alters- und Zielgruppen (junge Familien, junge Singles/Paare, Senioren) und zu einer ausgewogenen Entwicklung des Wohnquartiers bei.

5.4 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über mehrere Erschließungspunkte an das bestehende Straßennetz angebunden. Die Haupteerschließung erfolgt über die Gleiwitzer Straße im Norden und die Königsberger Straße im Osten. Eine Nebenachse zweigt von der Haupteerschließung in Richtung Posener Straße ab. Von Westen führt ein geplanter Fußweg, ausgehend von einem Stich der Breslauer Straße, in das Plangebiet. Hierdurch wird eine fußläufige und kurze Verbindung nach Süden Richtung Ortsmitte gewährleistet. Durch die vielfältige Anbindung wird eine gute Erreichbarkeit des neuen Wohnquartiers und seine Einbindung in das bestehende örtliche Verkehrsnetz gewährleistet. Ebenso wird der zukünftige Verkehr durch die mehreren Anknüpfungspunkte im Plangebiet verteilt.

Die Haupteerschließungsachse zwischen der Gleiwitzer Straße und der Königsberger Straße wird innerhalb des Plangebiets abgewinkelt geführt. Dadurch wird der Verkehr innerhalb des Quartiers verlangsamt und die Verkehrssicherheit erhöht. Entlang dieser Haupteerschließungsachse, die 7,50 m breit ausgebaut werden soll, wird ein separater Gehweg mit einer Breite von 2,0m vorgesehen.

Dieser ermöglicht eine sichere und barrierearme Verbindung innerhalb des Plangebiets sowie zu den angrenzenden Straßenräumen.

Die Planung erfolgt in enger Abstimmung mit der parallel durchgeführten Erschließungsplanung (AGP, Assfalg Gaspard Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Bad Waldsee). Die Haupt-Erschließung knüpft an die bereits bestehenden Erschließungswege an. Mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m ist ausreichend Platz, um Begegnungsverkehr (PKW/LKW) zu gewährleisten und ebenso Spielraum für eine ansprechende Gestaltung des späteren Straßenraumes im Rahmen der Erschließungsplanung zu ermöglichen.

Die Nebenachse zur Posener Straße wird aufgrund des dort zu erwartenden geringeren Verkehrsaufkommens ohne separaten Gehweg mit einer Breite von 5,50 m ausgebildet. Die Erschließung der einzelnen Baugrundstücke erfolgt über die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen. Deren Dimensionierung und Führung orientieren sich an der geplanten Wohnnutzung und dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen.

Die öffentliche Verkehrsfläche ist in befestigter Bauweise, beispielsweise mit einer Asphalt- oder Pflasterdecke, auszuführen. Die konkrete Ausgestaltung der Verkehrsflächen bleibt der nachfolgenden Erschließungsplanung vorbehalten. Dabei sind insbesondere die Befahrbarkeit durch Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge sowie eine ordnungsgemäße Entwässerung zu berücksichtigen.

5.5 Grünordnung

Mit den grünordnerischen Festsetzungen sollen vorrangig folgende Ziele erreicht werden:

- angemessene Durchgrünung des neuen Wohnquartiers und Schaffung eines attraktiven Wohnumfeldes
- harmonische Einbindung der geplanten Baukörper und privaten Grundstücksflächen in das bestehende Siedlungsbild
- Schaffung einer zentral gelegenen öffentlichen Grünfläche als begrünter Begegnungs- und Aufenthaltsbereich sowie als potenzieller Standort für naturnahe Spielgeräte
- Verwendung heimischer und standortgerechter Baum- und Gehölzarten
- Sicherstellung der ökologischen Durchlässigkeit des Gebiets
- Reduzierung der Bodenversiegelung und Förderung einer naturnahen Gestaltung der Freiflächen
- Sicherstellung des Wasserrückhalts und der Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser

Durch die Festsetzungen soll eine lockere Durchgrünung des Plangebiets geschaffen und zugleich eine angemessene Einbindung der Bebauung in das bestehende Umfeld gewährleistet werden. Die zentrale öffentliche Grünfläche trägt darüber hinaus zur Aufenthaltsqualität und zur sozialen Begegnung innerhalb des Wohnquartiers bei.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der privaten Freiflächen dienen dazu, eine naturnahe und standortgerechte Begrünung innerhalb des Wohnquartiers sicherzustellen. Die Privatgärten sind daher

außerhalb der erforderlichen Zuwegungen mit einer wasserdurchlässigen Vegetationsdecke auszuführen. Zusammenhängende Steingärten werden ausgeschlossen, da sie die ökologische Wertigkeit der Freiflächen beeinträchtigen und den Anteil vegetationsfähiger Flächen reduzieren.

Zur weiteren Durchgrünung des Plangebiets ist auf den privaten Baugrundstücken je angefangene 350 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer, autochthoner Laubbaum I. oder II. Ordnung oder ein heimischer Obstbaumhochstamm entsprechend der Pflanzempfehlung zu pflanzen. Die konkrete Lage der Bäume bleibt innerhalb der privaten Grundstücksflächen variabel, sodass eine Anpassung an die jeweilige Grundstücksaufteilung und Gestaltung der Freiflächen möglich ist. Gleichzeitig wird eine ausreichende Durchgrünung des Wohnquartiers gewährleistet.

Die Verwendung heimischer und standortgerechter Gehölze trägt zur ökologischen Aufwertung der privaten Freiflächen bei und schafft zusätzliche Lebens- und Nahrungsangebote für die heimische Tierwelt. Die Begrenzung der Bodenversiegelung erhält die natürlichen Bodenfunktionen und fördert die Versickerung von Niederschlagswasser.

5.6 Sonstige Festsetzungen

Abgrenzung unterschiedliches Maß der Baulichen Nutzung

Die festgesetzte Nutzungskordel zur Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung unterteilt das Plangebiet in zwei Bereiche: Zulässigkeit von Hausgruppen und Einzelhäuser (Mehrfamilienhäuser).

Die Abgrenzung orientiert sich zum einen an der bestehenden städtebaulichen Struktur und führt die im Bereich der Königsberger Straße vorhandene Bebauung mit Hausgruppen fort. Dabei wird auch die Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite berücksichtigt. Im weiteren Verlauf westlich der Posener Str. werden ebenfalls Hausgruppen vorgesehen, und darüber hinaus südlich der Verbindungsstraße.

Zum anderen trägt die Unterteilung dem Ziel Rechnung, eine ausgewogene und verträgliche Verteilung unterschiedlicher Wohnformen innerhalb des Plangebiets zu gewährleisten. Neben Hausgruppen sind daher auch Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Die verdichteten Wohneinheiten werden nicht an einem einzigen Standort konzentriert, sondern räumlich im Plangebiet verteilt. Dadurch wird eine ausgewogene städtebauliche Struktur geschaffen und eine einseitige Konzentration dichter Bebauung vermieden.

Die Verteilung der unterschiedlichen Gebäudetypologien dient darüber hinaus der verkehrlichen Entlastung und einer funktionalen Organisation des Plangebiets. Durch die räumliche Zuordnung und Verteilung der Mehrfamilienhäuser soll vermieden werden, dass der gesamte Ziel- und Quellverkehr durch einen einzelnen Bereich des Wohngebiets geführt wird. Vielmehr wird angestrebt, den Verkehr möglichst direkt und auf kurzen Wegen auf das übergeordnete Straßennetz abzuleiten. Die unterschiedliche bauliche Nutzung wird damit nicht nur aus städtebaulichen, sondern auch aus verkehrlichen Gründen festgesetzt.

Niederschlagswasserentwässerung / Grundwasserschutz / Bodenversiegelung

Da die örtlichen Bodenverhältnisse eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ermöglichen, soll das Niederschlagswasser vorrangig auf den privaten Grundstücksflächen versickert werden. Hierzu sind auf den privaten Flächen geeignete Versickerungsanlagen vorzusehen. Südlich der Baugrundstücke ist ergänzend die Anlage von Entwässerungsmulden vorgesehen, über die das Niederschlagswasser gesammelt, zurückgehalten und anschließend versickert werden kann.

Das auf den öffentlichen Verkehrs- und sonstigen öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser wird über einen geplanten Regenwasserkanal gefasst und einem Rigolensystem im Bereich der öffentlichen Grünfläche zugeleitet. Dort wird das Wasser zwischengespeichert und in den Untergrund versickert. Auf diese Weise wird eine möglichst ortsnahe Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers gewährleistet und eine zusätzliche Belastung des Kanalnetzes vermieden.

Die konkrete Ausgestaltung der Versickerungsanlagen und Entwässerungsmulden ist im Rahmen der Erschließungsplanung unter Berücksichtigung der örtlichen Boden- und Grundwasserverhältnisse sowie der einschlägigen technischen Regelwerke festzulegen.



Abbildung 66: Erschließung BG Königsberger Straße in Türkheim (Vorab, ohne Maßstab, Quelle: Aßfalg Gaspard Partner, Bad Waldsee, Stand: 29.07.2026)

Die Festsetzungen dienen dem Schutz des Wasserhaushalts und dem Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen. Durch die ortsnahe Versickerung des Niederschlagswassers wird die Grundwasserneubildung unterstützt und eine zusätzliche Belastung der öffentlichen Entwässerungseinrichtungen vermieden. Gleichzeitig wird verhindert, dass Oberflächenwasser auf angrenzende Grundstücke oder in den öffentlichen Straßenraum abgeleitet wird.

Die Vorgaben zum Schutz von Kellerlichtschächten, Öffnungen und Treppenabgängen tragen dazu bei, Schäden an Gebäuden bei Starkregenereignissen zu vermeiden. Damit wird den Anforderungen an eine möglichst hochwasserangepasste Bauweise Rechnung getragen.

Die Begrenzung der Bodenversiegelung erhält die natürliche Aufnahme- und Versickerungsfähigkeit des Bodens. Versickerungsfähige Beläge bei Stellplätzen, Zufahrten und untergeordneten Wegen reduzieren den Abfluss von Niederschlagswasser, fördern dessen Rückhaltung auf den Grundstücken und tragen damit zum Schutz des Grundwasserhaushalts sowie des Naturhaushalts bei.

Beleuchtung/ Insektenschutz / Vogelschutz

Aus Gründen des Artenschutzes sind die Außenbeleuchtungen insektenfreundlich auszuführen und auf das notwendige Maß zu beschränken. Dadurch sollen Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten und anderer lichtempfindlicher Tierarten reduziert werden. Glasflächen sind so zu gestalten, dass Spiegelungen und Durchsichtseffekte möglichst vermieden und signifikant erhöhte Vogelschlagrisiken ausgeschlossen werden.

5.7 Örtliche Bauvorschriften

5.7.1 Dachgestaltung

Zur Sicherung eines einheitlichen und städtebaulich geordneten Erscheinungsbildes werden Vorgaben zur Dachgestaltung getroffen. Die Dachlandschaft soll sich in die regionaltypische Bebauung des mittelschwäbischen Raums einfügen und zugleich eine zeitgemäße Gestaltung des Wohnquartiers ermöglichen.

Für die Hauptgebäude werden Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 18° bis 40° festgesetzt. Die Firstrichtung ist über die Längsseite der Gebäude auszubilden, wodurch eine ruhige und klar gegliederte Dachlandschaft entsteht. Für eingeschossige Anbauten, Garagen und Nebenanlagen werden aufgrund ihrer untergeordneten städtebaulichen Wirkung abweichende Dachformen und Dachneigungen zugelassen.

Die Vorgaben zur Dacheindeckung und Farbgestaltung dienen dazu, stark reflektierende und optisch auffällige Dachflächen zu vermeiden und ein harmonisches Erscheinungsbild des Quartiers sicherzustellen. Die Begründung liegt hier in den in der Umgebung vorhandenen Dachfarben in roten, braunen oder anthrazitfarbenen Tönen, die in den angrenzenden Baugebieten und in der Ortsmitte vorzufinden sind. Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind gem. Artikel 44a BayBO zulässig, sofern sie das Erscheinungsbild nicht beeinträchtigen und Blendwirkungen ausgeschlossen sind. Sie müssen jedoch in gleicher Neigung wie das Hauptdach ausgeführt werden. Aufständereien sind unzulässig.

Dachgauben sind im Plangebiet grundsätzlich zulässig. Auf eine zahlenmäßige oder flächenmäßige Begrenzung wird verzichtet, um eine flexible Nutzung und einen bedarfsgerechten Ausbau der Dachgeschosse zu ermöglichen. Dadurch kann zusätzlicher, gut nutzbarer Wohnraum geschaffen werden, ohne dass hierfür eine zusätzliche Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen erforderlich ist. Die Dachgauben müssen sich jedoch hinsichtlich ihrer Gestaltung, Proportionen und Anordnung in

die jeweilige Dachfläche und das Ortsbild einfügen. Eine unangemessene Überformung der Dachlandschaft sowie eine städtebaulich unverträgliche Wirkung sind zu vermeiden. Insbesondere dürfen Dachgauben nicht zu einer eigenständigen, gegenüber dem Hauptbaukörper dominierenden Gebäudewirkung führen.

Wiederkehren und Zwerchgiebel werden in ihrer Größe und Anordnung begrenzt, damit sie gegenüber dem Hauptbaukörper untergeordnet bleiben. Die Festsetzungen zu Dachüberständen unterstützen eine einheitliche Gestaltung und schützen die Fassaden vor Witterungseinflüssen.

5.7.2 Weitere örtliche Bauvorschriften

Einfriedungen

Die Festsetzungen zu den Einfriedungen dienen einer einheitlichen und angemessenen Gestaltung der Grundstücksgrenzen sowie der Vermeidung einer abschottenden Wirkung gegenüber dem öffentlichen Straßenraum. Durch die Begrenzung der Höhe und die Vorgabe einer durchlässigen Gestaltung bleiben Sichtbeziehungen erhalten und die privaten Grundstücke werden angemessen in das Wohnquartier eingebunden.

Die Zulässigkeit von standortgerechten Pflanzhecken unterstützt zusätzlich die Durchgrünung des Plangebiets und schafft eine gestalterische Verbindung zwischen den privaten Freiflächen und den übrigen Grünstrukturen. Der Ausschluss standortfremder Zierhecken verhindert eine gebietsfremde Gestaltung und fördert die Verwendung ökologisch geeigneter Gehölze.

Im Bereich von Grundstückszufahrten, Einmündungen und Kreuzungsbereichen ist eine ausreichende Freihaltung der Sichtfelder erforderlich. Die hierfür geltenden zusätzlichen Höhenbeschränkungen dienen der Verkehrssicherheit und gewährleisten, dass Personen, Fahrzeuge und insbesondere Kinder rechtzeitig wahrgenommen werden können.

Für die Gestaltung der Einfriedungen gilt zudem die Einfriedungssatzung des Marktes Türkheim in der jeweils gültigen Fassung.

Geländemodellierungen

Die Festsetzungen zu Geländemodellierungen dienen dazu, die geplanten Gebäude und Freiflächen möglichst behutsam in das vorhandene Gelände einzufügen. Aufschüttungen und Abgrabungen werden daher auf das für die Herstellung der Gebäude, der erforderlichen Zufahrten und der privaten Freiflächen notwendige Maß beschränkt.

Dadurch sollen übermäßige Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs, nachteilige Auswirkungen auf die angrenzenden Grundstücke sowie eine unverhältnismäßige Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes vermieden werden. Zudem soll verhindert werden, dass die Straßenräume durch hohe Stützmauer oder Böschungen optisch dominiert werden. Gleichzeitig wird eine angemessene Anpassung der Baugrundstücke an die geplante Erschließung und die festgesetzte Höhenlage der Gebäude ermöglicht.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind zulässig, da gemäß Gebietstypus „Allgemeines Wohngebiet“ auch untergeordnet (ausnahmsweise) gewerbliche Nutzungen zulässig sind. Sie werden jedoch soweit eingeschränkt, dass störende Auswirkungen auf die Nachbarbebauung und insbesondere auf das Ortsbild soweit als möglich ausgeschlossen werden.

Stellplätze

Die Festsetzungen zu Stellplätzen dienen dazu, den erforderlichen Stellplatzbedarf innerhalb des Plangebiets zu decken und zugleich Störungen durch abgestellte Kraftfahrzeuge, insbesondere im öffentlichen Straßenraum, zu vermeiden. Die notwendigen Stellplätze sind daher auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen. Dadurch wird der öffentliche Straßenraum vom ruhenden Verkehr freigehalten und seine Funktion als Erschließungs- und Aufenthaltsbereich gesichert.

Durch die gebündelte und geordnete Anordnung von Stellplätzen, Garagen und Carports soll zudem eine möglichst zusammenhängende Gestaltung der privaten Freiflächen gewährleistet werden. Für Anzahl, Beschaffenheit, Anordnung und Gestaltung der nachzuweisenden Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung des Marktes Türkheim in der jeweils geltenden Fassung.

5.8 Ver- und Entsorgung

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über einen Anschluss an das gemeindliche Kanalnetz. Die Gemeinde verfügt über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer.

Das anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.

Wasserversorgung

Das Plangebiet wird an die gemeindliche Wasserversorgung des Marktes Türkheim angeschlossen. Dadurch wird eine ausreichende und einwandfreie Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser gewährleistet.

Strom- und Niederstromversorgung

Die Stromversorgung des Plangebiets erfolgt durch den Anschluss an das bestehende Stromversorgungsnetz des Marktes Türkheim. Die hierfür erforderlichen Versorgungsleitungen werden durch den zuständigen Netzbetreiber bereitgestellt und betrieben.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Unterallgäu. Die Abfuhr von Müll / Sperrmüll etc. erfolgt nur entlang von Erschließungsstraßen.

6 Naturschutzfachliche Belange

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Königsberger Straße“ wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Somit ist keine formale Umweltprüfung erforderlich (§ 13a Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB). Um potenzielle Konflikte zu vermeiden, wurden dennoch die naturschutzfachlichen Belange überschlägig geprüft.

Schutzgut Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit

Der Geltungsbereich befindet sich im nördlichen Teil von Türkheim und ist bereits vollständig von Wohnnutzungen umgeben. Er liegt innerhalb des innerörtlichen Siedlungsbereiches, wodurch es als eine eher ruhige Umgebung einzustufen ist. Vorbelastungen ergeben sich vor allem in Form akustischer Einwirkungen aus den umliegenden Wohnnutzungen sowie durch das nördlich in etwa 150 m Entfernung bestehende Gewerbegebiet „Türkheim-Nord“. Auch Geruchsimmissionen, ausgehend von diesen Nutzungsformen, können nicht ausgeschlossen werden. Die überplante Fläche umfasst das Gelände einer ehemaligen Gärtnerei, das derzeit nicht mehr aktiv genutzt wird.

Der Standort weist aufgrund der Nähe zu verschiedenen Freizeit- und Erholungsangeboten (u.a. Skyline-Park, Golfclub zu Gut Ludwigsberg eV, Freizeitzentrum Alpakaauszeit) sowie der Anbindung an örtliche und überregionale Wander- und Radwege ein grundsätzlich hohes Potenzial im Hinblick auf die Erholungsnutzung auf. Insgesamt ist die Fläche für die vorgesehene Wohnnutzung daher als gut geeignet einzuschätzen. Besondere, über das siedlungsübliche Maß hinausgehende Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch sind derzeit nicht erkennbar.

Maßgebliche zusätzliche Immissionen sind voraussichtlich allenfalls während der Bauphase zu erwarten. Diese können unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben sowie durch geeignete Immissionschutzmaßnahmen auf ein verträgliches Maß reduziert werden. In Summe werden die projektbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit daher als „gering“ bewertet.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Von der gegenständlichen Planung sind nach aktuellem Kenntnisstand keine nach EU-Recht oder nach Bundesnaturschutzgesetz geschützten Flächen unmittelbar betroffen. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich zudem keine amtlich kartierten Biotopflächen. Etwa 300 m nordwestlich besteht der Naturpark „Augsburg – westliche Wälder“ (ID: NP-00006), in welchem sich auch das gleichnamige Landschaftsschutzgebiet befindet. Östlich des Geltungsbereiches verläuft das Landschaftsschutzgebiet „Wertachauen im Landkreis Unterallgäu“ (ID: LSG-00460.01) in etwa 420 m Entfernung entlang des Fließgewässers „Wertach“. Durch die räumliche Lage des Geltungsbereiches ist eine direkte Beeinträchtigung der genannten Schutzgebiete durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Die potentielle natürliche Vegetation im Planungsraum, die ohne anthropogene Eingriffe entstehen würde, wird mit einem Grauerlen-Auenwald im Komplex mit Giersch-Bergahorn-Eschenwald und Grauerlen- (Eschen-) Sumpfwald beschrieben, die in Richtung Westen in einen Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald bzw. einen Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald übergehen würde.

Aktuell befindet sich eine Baumschule auf dem Gelände, welche nur noch in Teilen gepflegt / genutzt wird und zunehmend durch Verbuschung geprägt ist. Die Fläche ist insgesamt durch Gehölzbestände unterschiedlicher Alters- und Entwicklungsstufen geprägt. Neben den ehemals angelegten Pflanzungen aus Ziergehölzen und Koniferen (Thuja, Buchs, Eibe, Kiefer, Zierkirsche etc.) haben sich bereits natürlich aufkommende, standortgerechte Gehölze wie Salweide, Hänge-Birken, Bergahorn, Kornelkirsche und Gemeine Hasel etabliert. Die Flächen zwischen den Gehölzreihen werden von Altgrasbeständen, Hochstaudenfluren, jungem Gehölzaufwuchs, mageren Rasenbereichen sowie offenen, sandigen Rohbodenstandorten (Gehölzentnahmestellen) eingenommen. Randlich reichen die Kronen einzelner Großbäume (Ahorn, Birke, Weide) von den benachbarten Grundstücken in den Geltungsbereich hinein. Insgesamt zeigt sich die Fläche als nur noch teilweise genutzter Gehölzbestand, der überwiegend aus jungen, nicht standortheimischen Gehölzen besteht und Übergänge zu sukzessiv geprägten Vegetationsstrukturen aufweist.

Zur Ermittlung des im Geltungsbereich vorhandenen planungsrelevanten Artenspektrums sowie zur Bewertung einer möglichen Betroffenheit entsprechender Arten wurde am 30.04.2026 durch das Planungsbüro LARS consult GmbH eine artenschutzrechtliche Relevanzbegehung durchgeführt. Im Rahmen dieser Prüfung wurden potentielle Habitate für Brutvögel, die Zauneidechse sowie den Nachtkerzenschwärmer festgestellt. Außerdem fand sich eine potentiell für Vögel oder Fledermäuse geeignete Höhlenstruktur an einem Starkast, welcher in den Planungsbereich hineinragte. Aufgrund dieser Strukturen wurden entsprechende faunistische Erfassungen vor Ort durchgeführt.

Zur Erfassung der Avifauna erfolgten vier Begehungen zwischen Ende April und Mitte Juni. Hierbei konnten diverse planungsrelevante Arten wie Feld- und Haussperling, Gelbspötter, Bluthänfling, Klappergrasmücke, Turmfalke, Mauersegler und Schwarzmilan im Gebiet bzw. den Geltungsbereich überfliegend festgestellt werden. Ein tatsächlicher Brutverdacht innerhalb des Vorhabengebiets ergab sich nach den Methodenstandards von Südbeck et al. (2025) lediglich für ein Brutpaar der Klappergrasmücke sowie ein Brutpaar des Bluthänflings. Alle anderen Arten wurden bei der Nahrungssuche, dem Überflug oder auf dem Durchzug festgestellt.

Aufgrund vorhandener, grundsätzlich geeigneter Habitat-Elemente wie besonnener Rohbodenstellen und kleinen, meist randlichen Böschungsbereichen mit grabfähigem Boden schien ein Vorkommen der Zauneidechse innerhalb des Geltungsbereichs grundsätzlich möglich. Im Zuge der durchgeführten faunistischen Erfassungen konnte die Art jedoch nicht nachgewiesen werden. Eine Betroffenheit der Zauneidechse durch das Vorhaben ist somit nicht gegeben.

Innerhalb des Geltungsbereichs wurden im Rahmen der Brutvogel- und Zauneidechsenerfassungen Raupenfutterpflanzen des Nachtkerzenschwärmers, insbesondere Nachtkerzen und einige, wenige Weidenröschen festgestellt. Die zweimalige Kontrolle der Raupenfutterpflanzen im Juli erbrachte jedoch keinen Nachweis der Art. Eine Betroffenheit kann deshalb ausgeschlossen werden.

Da grundsätzlich auch eine Betroffenheit des potentiellen Fledermausquartiers durch den ggf. notwendigen Rückschnitt eines Starkasts möglich schien, wurde die Höhlung mittels Endoskopkamera auf eine Nutzung durch Fledermäuse geprüft. Hierbei konnten weder Fledermäuse noch deren Hinterlassenschaften (Kotkrümel) gefunden werden. Daher kann eine Nutzung der Höhlung sowohl

durch Fledermäuse als auch Vögel ausgeschlossen werden. Ein Rückschnitt des Starkasts im Zuge der Baufeldfreimachung wäre daher aus artenschutzrechtlicher Sicht unproblematisch.

Als Ergebnis der faunistischen Erfassungen wurden als planungsrelevante Arten folglich lediglich Bluthänfling und Klappergrasmücke mit jeweils einem Brutpaar nachgewiesen. Aufgrund der geplanten vollständigen Rodung der Bestandsgehölze sowie der daran anschließenden Bebauung ist vom Verlust der Brutplätze dieser Arten auszugehen. Um den Eintritt des Verbotstatbestands gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu verhindern, ist deshalb ein vorgezogener Habitatausgleich für diese beiden Arten notwendig. Hierzu ist geplant, auf bislang als Grünland genutzten Teilbereichen des Flurstück 2505 der Gemeinde und Gemarkung Türkheim eine Heckenpflanzung mit vorgelagertem Staudensaum auf einer Fläche von ca. 0,5 ha umzusetzen.

Da vom Vorhaben neben den gemäß Arteninformation des LfU planungsrelevanten Arten auch sogenannte Allerwelt-Vogelarten (allgemein häufige, derzeit ungefährdete Arten ohne negativen Bestandstrend), wie Mönchsgrasmücke, Amsel oder Heckenbraunelle betroffen sein können, sind für die Rodung der Gehölze im Rahmen der Baufeldfreimachung die allgemeinen Schutzzeiten vom 01. März bis 30. September (s. § 39 BNatSchG) zwingend einzuhalten.

Insgesamt ist die Eingriffsintensität auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt unter Berücksichtigung der Schutzzeiten sowie der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen für die betroffenen Vogelarten als „gering bis mittel“ einzustufen.

Schutzgut Boden und Fläche

Der Markt Türkheim liegt gemäß der geologischen Karte von Bayern (GK 500) in der geologischen Einheit der meist jungholozänen Ablagerungen im Auenbereich und z.T. würmzeitlichen, polygenetischen Talfüllungen aus vorwiegend Mergel, Lehm, Sand und Kies. Laut der Übersichtsbodenkarte Bayern (1:25.000) setzt sich der Boden fast ausschließlich aus Kalkpaternia (84d) aus Auensediment zusammen. Ein kleiner Anteil im Nordwesten des Geltungsbereiches zeichnet sich durch Pararendzina (19a) aus flachem kiesführenden Carbonatlehm (Flussmergel oder Schwemmsediment) oder Carbonatkiesen (Schotter) aus.

Die natürliche Ertragsfähigkeit der Fläche wird gemäß Bodenfunktionskarte von Bayern (BFK25) mit der Klasse 3 (mittel) bewertet. Die Bodenschätzdaten ergeben für die gegenständliche Fläche eine Acker- und Grünlandzahl von 56. Da die zur Überbauung vorgesehene Fläche derzeit größtenteils unversiegelt ist, gehen mit der Umsetzung des Vorhabens die natürlichen Bodenfunktionen in den betroffenen Bereichen weitgehend verloren beziehungsweise werden erheblich eingeschränkt.

Beim Geltungsbereich handelt es sich um eine mit Gehölzen bewachsene Grünfläche, die von bestehender Wohnbebauung umgeben, und unmittelbar in den vorhandenen Siedlungskörper eingebunden ist. Eine zusätzliche Zerschneidung bislang ungestörter Freiräume ist damit nicht verbunden. Für die Fläche ist bereits im Flächennutzungsplan von Türkheim (2004) eine Wohnnutzung dargestellt. Der gegenständliche Bebauungsplan konkretisiert damit eine bereits vorbereitend geplante Siedlungsentwicklung, sodass keine erstmalige planerische Inanspruchnahme bislang unbeplanter Freiräume vorliegt.

Durch die Festsetzung einer für Wohnbebauungen üblichen, maximal zulässigen Grundflächenzahl hauptsächlichen GRZ von 0,4 (in kleinem Bereich GRZ von 0,55) sowie entsprechenden Festsetzungen / Hinweisen innerhalb des Bebauungsplanes kann der Grad der Versiegelung auf ein Mindestmaß reduziert werden. Für teilversiegelte Flächen kann die Verwendung von versickerungsfähigem Material im Bereich neuer Zufahrten / Stellplätzen zu einer weiteren Reduzierung des Versiegelungsgrades beitragen. Die projektbezogenen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Fläche werden daher insgesamt als „gering bis mittel“ bewertet.

Schutzgut Wasser

Der Geltungsbereich ist der hydrogeologischen Einheit „quartäre Flussschotter (q1)“ zuzuordnen, die einen ergiebigen Porengrundwasserleiter darstellt. Angrenzend verlaufen fluvioglaziale Ablagerungen (Schmelzwasserschotter), wodurch Einmischungen dieser Einheit durchaus möglich sind. Die Untereinheiten (HK50) haben sich aus Löss- und Glazialsedimenten gebildet. Der anstehende Boden ist in Bezug auf die Anlage entsprechender Einrichtungen ausreichend versickerungsfähig.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb von den Wassereinzugsgebieten „Staudenwasserversorgung“ (Nr. 2150782900003) und „Ettringen“ (Nr. 2150792900003). Das nächstgelegene festgesetzte Wasserschutzgebiet (Nr. 2210792900103) „Ettringen“ befindet sich nördlich in einer Entfernung von etwa zwei Kilometern.

Oberflächengewässer sind sowohl innerhalb des Geltungsbereiches, als auch in direkter Nähe davon, nicht vorhanden. Die nächstgelegenen Fließgewässer stellen einerseits die Wertach (östlich, ca. 420 m) und andererseits der Landweidbach (nordwestlich, ca. 300 m) dar. Weder im Geltungsbereich selbst noch in dessen direkten Umgebung befinden sich amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete oder Flächen mit erhöhtem Hochwasserrisiko. Da sich der Geltungsbereich in räumlicher Nähe zur Wertach befindet, wird dieser noch dem wassersensiblen Bereich zugeordnet. Auch wenn das Risiko relativ gering ist, sind Überschwemmungen, insbesondere bei langanhaltenden Starkregenereignissen nicht grundsätzlich auszuschließen.

Die Entwässerung für die geplante Wohnbebauung ist über die belebte Bodenzone innerhalb der privaten Grundstücke vorgesehen. Durch die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans über die Verwendung von versickerungsfähigem Material wird der Grad der Versiegelung minimiert und die Grundwasserneubildung sichergestellt. Erheblich erhöhte Schadstoff- oder Nährstoffeinträge in das Grundwasser sind durch die Umsetzung der Planung nicht zu befürchten. Die projektbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind daher als „gering“ einstufen.

Schutzgut Klima und Luft

Da die Fläche im Bestand aktuell eine Grünfläche mit anteiligem Gehölzbestand darstellt, besitzt sie eine gewisse mikroklimatische Funktion als Frischluftproduzent und für die Kaltluftentstehung, insbesondere aufgrund der Lage innerhalb von dichten Bebauungen und versiegelten Flächen. Vorbelastungen der Luftqualität sind durch den Verkehr der umliegenden Straßen innerhalb der Siedlung sowie durch die bestehende Wohnnutzung in der Umgebung in geringem Maß vorhanden. Hinzu kommen eventuelle Belastungen durch das nördlich gelegene Gewerbegebiet.

Während der Bauarbeiten kann es vorübergehend zu einer erhöhten Staub- und Schadstoffbelastung durch Bautätigkeiten sowie durch die Abgase von Baumaschinen und Lieferverkehr kommen. Diese Belastungen sind jedoch zeitlich begrenzt. Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen hauptsächlichlichen GRZ von 0,4 (in kleinem Bereich GRZ von 0,55) soll gewährleistet werden, dass ein überwiegender Teil der Fläche nicht voll- oder teilversiegelt wird. Die Flächen im Umfeld der Wohnbebauungen sollen größtenteils begrünt und mit Bäumen bepflanzt werden, was einen positiven Effekt auf das Mikroklima hat.

Die projektbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene werden als „gering“ bewertet.

Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt in der Naturraum-Haupteinheit „Donau-Iller-Lech-Platten (D64)“ und wird der Großlandschaft „Alpenvorland“ zugewiesen. Der Landschaftstyp wird laut dem Bundesamt für Naturschutz im Allgemeinen als strukturreiche Kulturlandschaft beschrieben. Der Geltungsbereich befindet sich auf etwa 597 m ü. NN. Aufgrund der vorhandenen Gehölzstrukturen bestehen für die angrenzenden Anwohner keine wesentlichen Sichtbeziehungen über die Fläche hinweg. Die Umgebung weist insgesamt eine wohnbezogene und siedlungstypische Prägung auf.

Die Planung fügt sich insgesamt nahtlos in die bestehende Siedlungsstruktur ein. Mit dem geplanten Vorhaben ist aufgrund der innerörtlichen Lage und Vorbelastung durch bestehende Bebauungen mit keiner wesentlichen Veränderung des großräumigen Landschafts- bzw. Ortsbildes zu rechnen, weshalb die Auswirkungen als „gering“ anzusehen sind.

Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Güter

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich im Bereich des Plangebiets sowie in unmittelbarer Nähe keine Boden-, Bau- oder Naturdenkmale. Bei etwaigen Funden von Bodendenkmälern (auffällige Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) sind Art. 8 Abs.1 und Abs. 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) zu beachten. Sollten Hinweise zu Bodendenkmälern in Erscheinung treten, ist das zuständige Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Augsburgstraße 22, 86672 Thierhaupten oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen. Grundsätzlich sind Maßnahmen zur Fundbergung und Dokumentation zu gewähren (§ 20 DSchG).

Die projektbezogenen Auswirkungen auf das Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Güter werden insgesamt als „gering“ eingestuft.

7 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Königsberger Straße“ müssen artenschutzrechtliche Belange berücksichtigt werden, die im Folgenden zusammenfassend aufgelistet sind:

7.1 Ergebnisse Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, LARS consult GmbH Memmingen, Stand: 21.05.2026

Das Vorkommen von gehölzbrütenden Vogelarten (Freibrüter) sowie Zauneidechse und Nachtkerzenschwärmer innerhalb des Geltungsbereiches und eine Beeinträchtigung bei Gehölzrodungen und Überbauung kann nicht ausgeschlossen werden. Um festzustellen, ob Betroffenheiten der genannten Artgruppen durch die Umsetzung des Bebauungsplans entstehen, sind diese vor den Gehölzrodungen, der Baufeldfreimachung und den Erschließungsarbeiten zu untersuchen.

Zur gezielten Untersuchung des Vorkommens von Vögeln wurden Erfassungen an vier Terminen zwischen Anfang April und Mitte Juni im Vorfeld der jeweiligen Einzelbauvorhaben vorgeschlagen und durchgeführt. Der Geltungsbereich sollte zudem auf ein Vorkommen von Reptilien, insbesondere der Zauneidechse, durch drei Übersichtbegehungen zwischen April und Mai überprüft werden. Zur Erfassung des Nachtkerzenschwärmer ist der Geltungsbereich auf ein Vorkommen von Raupenfutterpflanzen (Weiden-röschen-Arten und Nachtkerze) abzusuchen. Sollten Raupenfutterpflanzen vorhanden sein müssten diese zweimalig auf Raupen im Zeitraum zwischen Ende Juni und Anfang August überprüft werden.

Sollte zudem ein Rückschnitt ins Gebiet ragender Großgehölze, v.a. des höhlentragenden Starkasts der Trauerweide notwendig werden, sind hier weitere Erfassungen/Kontrollen zur Prüfung einer möglichen Quartiersnutzung durch Fledermäuse durchzuführen.

In Abhängigkeit der Ergebnisse sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde gegebenenfalls weitere oder vertiefende Erfassungen notwendig. Die Betroffenheit weiterer Artgruppen kann ausgeschlossen werden.

7.2 Ergebnisse Faunistisches Gutachten mit artenschutzrechtlicher Bewertung, LARS consult GmbH Memmingen, Stand: 27.07.2026

Aufgrund der durchgeführten Kartierungen (Frühjahr und Sommer 2026) konnten Vorkommen der planungsrelevanten Vogelarten Bluthänfling, Feldsperling und Klappergrasmücke nachgewiesen werden. Beim Bluthänfling und der Klappergrasmücke ist von Brutvorkommen innerhalb der Gehölze der ehemaligen Baumschule auszugehen. Ob der Feldsperling hier ebenfalls als Freibrüter gebrütet hat oder die anwesenden, gefütterten Jungvögel einer Brut in einem Vogelkasten knapp außerhalb des Plangebiets entstammen, konnte nicht mehr festgestellt werden. Da die Art durch die als Ausgleichsmaßnahme für die anderen betroffenen Gehölzbrüter vorgesehenen Gehölzpflanzungen ebenfalls ausgeglichen werden kann, ist dies im vorliegenden Fall unerheblich.

Bei den Kontrollen der Asthöhle auf Fledermäuse, der vorhandenen Mager- und Rohbodenstandorten auf Reptilien sowie den Raupenfutterpflanzen des Nachtkerzenschwärmer ergaben sich keine Nach- oder Hinweise auf Vorkommen weiterer, potentiell vom Vorhaben betroffener Arten europäischer Schutzrichtlinien. Eine Betroffenheit dieser kann daher ausgeschlossen werden.

Zur Vermeidung des Eintritts von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG im Zuge der Umsetzung der Planung sind folgende Maßnahmen notwendig:

Vermeidungsmaßnahmen:

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung sind durchzuführen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- V1 Bauzeitenbeschränkung für Gehölzrodung und Baufeldfreimachung
- V2 Verwendung fledermaus- und insektenfreundlicher Beleuchtung

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität:

Folgende Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) werden durchgeführt, um die ökologische Funktion vom Eingriff betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu sichern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- CEF1 Schaffung eines Ersatzhabitats betroffener Gehölzbrüter.

Die Situierung des Ersatzhabitates wurde bereits vorabgestimmt. Es handelt sich um eine rund 500m westlich der Siedlungsfläche Türkheims liegenden Freifläche im Anschluss an einen Gehölzbestand, welche durch die entsprechend der Festsetzung geforderten Herstellung geeignet ist, ein Ersatzhabitat für die Gehölzbrüter zu schaffen. Die Ausgleichmaßnahme ist rechtzeitig vor Baubeginn wirksam herzustellen.

8 Flächenkennzahlen

Tabelle 1: Flächenkennzahlen Bebauungsplan

Art der Fläche	Größe der Fläche	Anteil der Fläche
Private Bauplätze	14.050 m ²	87,2 %
Öffentliche Grünfläche	285 m ²	1,8 %
Öffentliche Verkehrsfläche Straße	1.713 m ²	10,6 %
Öffentliche Straße Gehweg	68 m ²	0,4 %
Gesamtfläche Geltungsbereich	16.116 m²	100 %