



**Marktgemeinde Türkheim
Landkreis Unterallgäu**

2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „IRSINGEN UNTERFELD 5“

ENTWURF
mit Stand vom 17.09.2026

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS:

- 1. Planzeichnung / Festsetzung durch Planzeichen (M 1:1.000)**
mit Verfahrensvermerken
- 2. Textteil** mit
 - I. Präambel
 - II. Satzung (Festsetzungen durch Text)
 - III. Begründung

PLANVERFASSER

Gefertigt im Auftrag der Marktgemeinde Türkheim

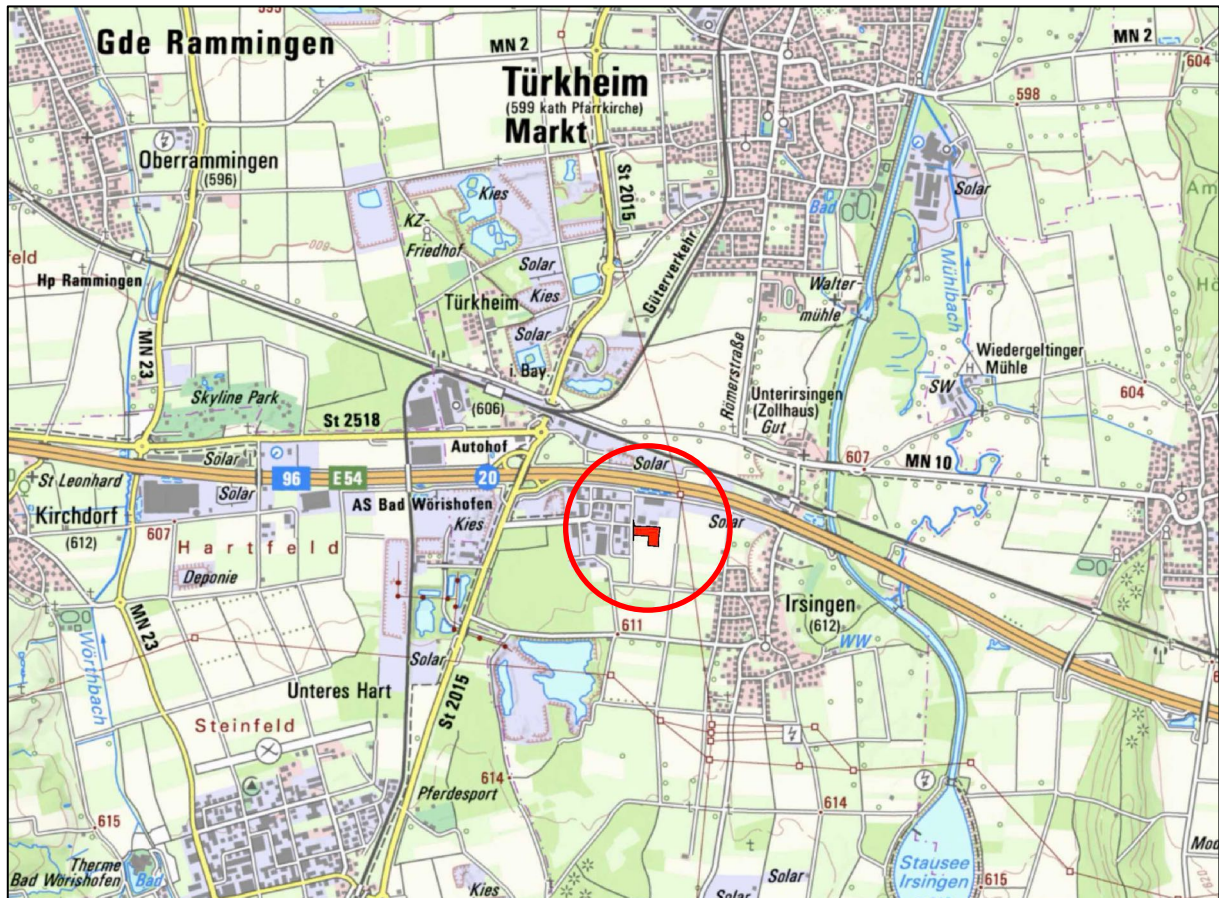
eberle.PLAN

Martin Eberle, Dipl.-Ing. Univ.

Landschaftsarchitekt & Stadtplaner

Frundsbergstraße 18, 87719 Mindelheim

ÜBERSICHTSLAGEPLAN (ohne Maßstab)



© Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Textteil

I. Präambel

1. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung** 1990 - PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
- **Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23.04.2026 (GVBl. S. 190).
- **Gemeindeordnung** für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 28.07.2026 (GVBl. S. 374).
- Gesetz über Naturschutz und Landespflege (**Bundesnaturschutzgesetz** - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224).
- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (**Bayerisches Naturschutzgesetz** - BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 15 des Gesetzes vom 26.03.2026 (GVBl. S. 75).

2. Satzungsbeschluss

Die Marktgemeinde Türkheim, Landkreis Unterallgäu, beschließt mit Sitzung vom xx.xx.2026 aufgrund von §§ 2, 8, 9, 10 und 13 des **Baugesetzbuches (BauGB)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226), des **Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)** in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23.04.2026 (GVBl. S. 190) sowie des **Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)** in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 28.07.2026 (GVBl. S. 374), die vorliegende

2. Änderung des Bebauungsplans „IRSINGEN UNTERFELD 5“

bestehend aus der Planzeichnung (Festsetzung durch Planzeichen), den Festsetzungen durch Text und der Begründung, jeweils in der Fassung vom xx.xx.2026 als Satzung.

Der Satzungsbeschluss wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten (§10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Gleichzeitig wird damit der mit dem räumlichen Geltungsbereich überlagerte Teilbereich des Bebauungsplans „Irsingen Unterfeld 5“, in der Fassung vom 10.06.2010 (rechtskräftig per Bekanntmachung vom 18.06.2010) und dessen 1. Änderung in der Fassung vom 21.03.2013 (rechtskräftig per Bekanntmachung vom 18.04.2013) durch die geänderten Festsetzungen fortgeschrieben bzw. abgeändert.

Hinweise: Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist in der Bekanntmachung darauf hinzuweisen, wo die Änderung des Bebauungsplans nebst Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird und wo jedermann dazu Auskunft erlangen kann. Gemäß § 10a Abs. 2 BauGB wird die in Kraft getretene Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung auch in das Internet eingestellt bzw. ist auf der Internetseite der Marktgemeinde unter „www.tuerkheim.de“ einsehbar. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, bei welcher Stelle sowie unter welcher Internetadresse die Planung eingesehen werden kann.

Zudem ist darin auf die Voraussetzungen und Fristen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder von Mängeln in der Abwägung (§ 214 und § 215 Abs. 1 BauGB) sowie auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB bezüglich des Erlöschens von Entschädigungsansprüchen aus den §§ 39 - 42 BauGB hinzuweisen.

Die Änderung des Bebauungsplans wurde gemäß § 13 BauGB im "Vereinfachten Verfahren" aufgestellt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wurde weder eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, noch ein eigener Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt.

Weiterhin wurde auch von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4 c BauGB (bzgl. Überwachung erheblicher unvorhergesehener Umweltauswirkungen) wird nicht angewendet.

MARKTGEMEINDE TÜRKHEIM

Türkheim, den

(Siegel)

.....
1. Bürgermeister Christian Kähler



II. Satzung (Festsetzungen durch Text)

A) Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplans

1. Die Bebauungsplanänderung als Satzung bildet die beigelegte Planzeichnung mit Festsetzungen durch Planzeichen (innerhalb der mit schwarzen Balken markierten Grenze des räumlichen Geltungsbereiches) in Verbindung mit den nachfolgenden Festsetzungen durch Text, jeweils in der Fassung vom xx.xx.2026. Den Planunterlagen ist eine Begründung beigelegt.
2. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flur-Nummern 122 (TF = Teilfläche), 122/1 (TF), 123 (TF) und 123/1 (TF), jeweils der Gemarkung Irsingen.
- 2.1 Maßgebend ist die Planzeichnung. Werden innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung Flurstücke aufgelöst, neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die entsprechend zugehörigen Festsetzungen durch Planzeichen und Festsetzungen durch Text bezogen auf den entsprechenden räumlich-flächenhaften Bereich des Plangebietes anzuwenden.

B) Gültigkeit des bestandskräftigen Bebauungsplans im Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans

1. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Irsingen Unterfeld 5“ in der Fassung vom 10.06.2010, in Kraft getreten am 18.06.2010, und dessen 1. Änderung in der Fassung vom 21.03.2013, in Kraft getreten am 18.04.2013, werden innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der gegenständlichen 2. Änderung des Bebauungsplans mit Inkrafttreten dieser Satzung durch die Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen) und die unter der nachfolgenden Ziffer C) in rotem Farbton enthaltenen Festsetzungen durch Text fortgeschrieben bzw. geändert.
2. Im Übrigen gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Irsingen Unterfeld 5“ in der Fassung vom 10.06.2010, in Kraft getreten am 18.06.2010, und dessen 1. Änderung in der Fassung vom 21.03.2013, in Kraft getreten am 18.04.2013, unverändert fort. (Hinweis: die entsprechend unverändert fortgeltenden textlichen Festsetzungen unter „B. Planungsrechtliche Festsetzungen“ der rechtskräftigen Planfassung werden, bei der von den Änderungen betroffenen Ziffern / Unterziffern, unter der nachfolgenden Ziffer C) im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in schwarzem Farbton nachrichtlich-informativ wiedergegeben! Die textlichen Festsetzungen unter „C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften (...)“ der rechtskräftigen Planfassung gelten unverändert fort.)

C) Änderungen der Festsetzungen durch Text unter „B. Planungsrechtliche Festsetzungen“ des rechtskräftigen Bebauungsplans „Irsingen Unterfeld 5“ in der Fassung vom 10.06.2010, in Kraft getreten am 18.06.2010

(Hinweis: Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung werden die festgesetzten Änderungen bzw. Fortschreibungen und Neufestsetzungen der textlichen Festsetzungen im Folgenden in rotem Farbton gekennzeichnet.

Zusätzlich zu den Änderungen bzw. Fortschreibungen und Neufestsetzungen werden bei der von den Änderungen betroffenen Ziffern / Unterziffern der textlichen Festsetzungen unter „B. Planungsrechtliche Festsetzungen“ des rechtskräftigen Bebauungsplans „Irsingen Unterfeld 5“ in der Fassung vom 10.06.2010, in Kraft getreten am 18.06.2010, im Hinblick v.a. auch als Grundlage für die Nachvollziehbarkeit der inhaltlich-fachlichen Zusammenhänge, alle nicht geänderten bzw. unverändert gültigen Festsetzungen durch Text der rechtskräftigen Planfassung nachfolgend in schwarzem Farbton nachrichtlich-informativ wiedergegeben!

Die textlichen Festsetzungen unter „C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften (...)“ der rechtskräftigen Planfassung gelten unverändert fort.)

1. Die Ziffer „**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**“ wird wie folgt geändert bzw. fortgeschrieben:

„1.1 Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.
Die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 8 Abs. 3 BauNVO Nr. 3 (Vergnügungsstätten) ist nicht zulässig. Diskotheken sind ausdrücklich nicht zugelassen.

1.1.1 Im Bereich des Baulandes mit den in der Planzeichnung eingetragenen Bezeichnungen  und  gilt:

Eine nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Wohnung für Betriebsinhaber oder –leiter ist in das gewerblich genutzte Hauptgebäude zu integrieren und darf höchstens 1/3 der gewerblich genutzten Fläche der Gebäude einnehmen. Die Größe dieser Wohnung wird auf maximal 200 m² begrenzt.

1.1.2 Zusätzlich gilt im Bereich des Baulandes mit der in der Planzeichnung eingetragenen Bezeichnung  :

Eine nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen (begrenzt auf die gewerbliche Nutzung bzw. vorliegend explizit i.V.m. einem Rehabilitations- und Ausbildungszentrum für Pferde) ist in das gewerblich genutzte Gebäude zu integrieren und darf höchstens 1/15 der gewerblich genutzten Fläche des Gebäudes einnehmen. Die Größe dieser Wohnung wird auf maximal 110 m² begrenzt. “

2. Die Ziffer „**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 1 und 6 BauGB)**“ wird wie folgt fortgeschrieben bzw. ergänzt:

„2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und die Angabe der Wandhöhe (jeweils Höchstgrenze) bestimmt. Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (Art. 6 (4) Satz 2 BayBO).

2.2 Die privaten Grünflächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche / Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 3 BauNVO sowie auch der zulässigen Geschossfläche / Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO zum Bauland hinzugerechnet. “

3. Die Ziffer „**5. Sichtdreiecke**“ wird wie folgt geändert:

„5.1 Innerhalb der in die Planzeichnung eingezeichneten Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen aller Art durch bauliche und nichtbauliche Anlagen über ~~0,90~~ 0,80 m Höhe über Oberkante Strasse unzulässig (ausgenommen Zäune).

~~Die Anlage von Stellplätzen sowie Zu- und Ausfahrten sind in den Sichtdreiecken unzulässig. “~~

4. Die Ziffer „**6. Landschaftspflege und Ortsbild**“ wird in der Ziffer 6.1 um eine neu eingefügte Unterziffer 6.1.1 ergänzt bzw. wie folgt fortgeschrieben:

- „6.1 Die nicht überbauten Flächen sind, soweit nicht Lagerflächen, Wege und Stellplätze angelegt werden, unter Hinweis auf Art. 7 BayBO als Grünflächen anzulegen zu nutzen und zu unterhalten. Auf den privaten Grünflächen sind Grundstückszufahrten allgemein zulässig.
- 6.1.1 Zusätzlich ist innerhalb der 5,0 m breiten privaten Grünflächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang des Ostrandes des Grundstückes Fl.-Nr. 123 einmalig bzw. an einer Stelle sowie in einem Flächenstreifen von max. 6,0 m Breite die Anlage einer Zufahrt zu dem unmittelbar östlich angrenzenden Landwirtschaftsgrundstück mit der Fl.-Nr. 122/2 der Gmkg. Irsingen zulässig.
Hinweis: Ergänzend wird auf die nachfolgend neufestgesetzte Ziffer 10.2.1 verwiesen.
- 6.2 (...).“
5. Es wird eine Ziffer **10.** mit Bezeichnung **„Sonstige Festsetzungen“** in die Planunterlage neu eingefügt bzw. darin mit folgendem Wortlaut ergänzt:

„10. Sonstige Festsetzungen

- 10.1 Die festgesetzten privaten Verkehrsflächen sind innerhalb der Flächenumgrenzung mit der in der Planzeichnung eingetragenen Bezeichnung ① mit Fahr-, Geh- und Leitungsrechten wie folgt zu belasten:
- a) zugunsten der (des) jeweiligen Eigentümer(s) der direkt südlich daran angrenzenden Grundstücksteilfläche der Fl.-Nr. 123 (Hinweis: in Berücksichtigung auch eines ggf. erfolgenden künftigen Eigentümerwechsels!);
 - b) zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die Marktgemeinde Türkheim.
- Hinweis: Es ist eine dingliche Sicherung / grundbuchrechtliche Eintragung entsprechend den Erfordernissen jeweils vorzunehmen!
- 10.2 Das Bauland der Grundstücke Fl.-Nrn. 123 und 123/1 ist innerhalb des Flächenbereiches mit der in der Planzeichnung eingetragenen Bezeichnung ②, für eine 4,0 m breite Zufahrt bzw. entsprechend durchgehende Erschließungsfläche ausgehend von der „Schlingener Straße“ bis zum Ostrand der Fl.-Nr. 123, sowie für die ggf. zusätzlich hierfür benötigten Flächen innerhalb von (Schlepp-)Kurvenbereichen, mit Fahr- und Gehrechten wie folgt zu belasten:
- a) zugunsten der (des) jeweiligen Eigentümer(s) des direkt östlich angrenzenden Landwirtschaftsgrundstückes mit der Fl.-Nr. 122/2 der Gmkg. Irsingen (Hinweis: in Berücksichtigung auch eines ggf. erfolgenden künftigen Eigentümerwechsels!);
 - b) zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die Marktgemeinde Türkheim.
- Hinweis: Es ist eine dingliche Sicherung / grundbuchrechtliche Eintragung entsprechend den Erfordernissen jeweils vorzunehmen!
- 10.2.1 Zusätzlich ist entsprechend der Ziffern 10.2 a) & b), der gem. der vorstehend neufestgesetzten Ziffer 6.1.1 zulässige Flächenstreifen innerhalb der privaten Grünflächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (einmalige, max. 6,0 m breite Fläche entlang des Ostrandes des Grundstückes Fl.-Nr. 123) mit Fahr- und Gehrechten in einer Breite von mind. 4,0 m sowie ggf. zusätzlich für die benötigten Flächen innerhalb von (Schlepp-)Kurvenbereichen zu belasten.
- Hinweis: Es ist eine dingliche Sicherung / grundbuchrechtliche Eintragung entsprechend vorzunehmen!

D) Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplans

- 4.1 Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt die als Satzung beschlossene 2. Änderung des Bebauungsplans mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.
- 4.2 Gleichzeitig wird damit der mit dem räumlichen Geltungsbereich überlagerte Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Irsingen Unterfeld 5“ in der Fassung vom 10.06.2010, in Kraft getreten am 18.06.2010, und dessen 1. Änderung in der Fassung vom 21.03.2013, in Kraft getreten am 18.04.2013, durch die geänderten Festsetzungen fortgeschrieben bzw. abgeändert.

Hinweise durch Text

Zur Änderung der Hinweise durch Text unter „D Hinweise“ des rechtskräftigen Bebauungsplans „Irsingen Unterfeld 5“ in der Fassung vom 10.06.2010, in Kraft getreten am 18.06.2010, ist im Zuge der verfahrensgegenständlichen 2. Änderung des Bebauungsplans nichts veranlasst.

Arbeits- / Planungsgrundlagen und Grundlageninformationen:

Die der Planung zugrunde liegende *digitale Flurkarte (DFK)* wurde von der Marktgemeinde Türkheim zur Verfügung gestellt. Kartengrundlage: Geodatenbasis © Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung.

PLANVERFASSER

Gefertigt im Auftrag der
Marktgemeinde Türkheim

Mindelheim, den

.....
Martin Eberle, Landschaftsarchitekt &
Stadtplaner

eberle.PLAN

Bauleitplanung, Städtebau, Umweltplanung

Frundsbergstraße 18
87719 Mindelheim
fon 08261-70882 63
fax 08261-70882 64
info@eberle-plan.de

MARKTGEMEINDE TÜRKHEIM

Türkheim, den

(Siegel)

.....
1. Bürgermeister Christian Kähler



Maximilian-Philipp-Straße 32
86842 Türkheim
fon 08245-530
fax 08245-7322
rathaus@tuerkheim.de

III. Begründung

Inhalt:

1. Anlass, Bedarf und Planungsziel
2. Lage und Größe des Planungsgebietes
3. Planungsrechtliche Situation
4. Bestandssituation / Realnutzung und Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter
5. Planungskonzeption / Änderungen bzw. Fortschreibungen gegenüber dem rechtskräftigen Planstand sowie Flächenbilanzierung
6. Erschließung und Infrastruktur
7. Umweltprüfung / Umweltbericht & Abhandlung naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Anlage 1:

Liste der am Verfahren beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

1. Anlass, Bedarf und Planungsziel

Für die weitere, gesamtplanerisch zielführende Entwicklung des Gewerbegebietes „Irsingen Unterfeld 5“ wird im mittleren und südöstlichen Gebietsbereich, mit Schwerpunkt im Umfeld der bisher ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen zur inneren Erschließung, eine Fortschreibung / Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

So ist zum einen im Zuge der bisherigen sowie auch künftig geplanten Fortentwicklung des Gebietes die in der bestandskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans vom 21.03.2013 (in Kraft getreten am 18.04.2013) ausgewiesene öffentliche Verkehrsfläche mitsamt Wendeanlagenbereich funktional nicht (mehr) zur inneren Gebietserschließung erforderlich, und wurde dementsprechend bislang auch noch nicht hergestellt. Diese soll deshalb durch eine gesamtplanerisch zielführende, ausreichend dimensionierte Erschließung ersetzt werden, welche sich nun (künftig) komplett auf Privatgrund befindet und gemäß den situativ vorhandenen Erfordernissen mit Fahr-, Geh- und Leistungsrechten gesichert wird. Die Bauland-Flächen (Gewerbegebietsflächen (GE) gem. § 8 BauNVO) und Baugrenzen / Überbaubaren Grundstücksflächen sowie die privaten Grünflächen - sowohl straßenbegleitend als auch in ihrer Funktion als Ortsrandeingrünung (nach Richtung Osten) - und auch die grünordnerischen Maßnahmen in Form der zu pflanzenden Gehölze werden entsprechend angepasst. Zusätzlich bzw. in Ergänzung hierzu wird die Erschließungssituation für das östlich angrenzende Landwirtschaftsgrundstück mit der Fl.-Nr. 122/2 der Gmkg. Irsingen, ausgehend von der „Schlingener Straße“, entsprechend den Erfordernissen mit Fahr- und Gehrechten innerhalb der Baulandflächen sowie der privaten Grünflächen entlang des Ostrands des Plangebietes gesondert gesichert.

Zum anderen ist direkt anschließend an diese (um)geänderten Erschließungsflächen auf Privatgrund bzw. künftig neufestgesetzten privaten Verkehrsflächen, auf einem Teilbereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 123 und 123/1 der Gmkg. Irsingen der Neubau eines Reha- und Ausbildungszentrums für Pferde geplant. Vorgesehen ist die Errichtung einer Reithalle mit einer Länge von ca. 61 m und einer Breite von ca. 28 m zur Unterbringung von insgesamt 12 Pferden für Rehabilitations- und Ausbildungszwecke. Zusätzlich sollen Büro- und Schulungsräume sowie eine Betriebsleiterwohnung und aufgrund der dauerhaften Erfordernis für die Anwesenheit von Betreuungspersonal eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal entstehen, welche jew. in die gewerblich genutzten Gebäude integriert sind. Hierfür erfolgen die betreffenden Änderungen, darunter u.a. auch i.V.m. der Art der baulichen Nutzung.

Mit der gegenständlichen Änderung des Bebauungsplanes aus dem Jahr 2010 bzw. der 1. Bebauungsplanänderung aus dem Jahr 2013, trägt die Marktgemeinde den Zielsetzungen für die benötigte

planungsrechtliche Neuordnung v.a. der Erschließung, Baulandflächen, Baugrenzen und Grünflächen im Bereich des Plangebietes - i. S. einer bestmöglichen Nutzung der örtlich vorhandenen Flächen- und Erschließungs-Potentiale - in einer situativ-bedarfsgerechten und gesamtplanerisch zielführenden Weise Rechnung.

Die geplante städtebauliche Entwicklung entspricht grundsätzlich den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans; – die erforderliche Berücksichtigung des Entwicklungsgebots ist gegeben.

2. Lage und Größe des Planungsgebietes

2.1 Lage des Planungsgebietes

Das Gewerbegebiet „Irsingen Unterfeld“ liegt nordwestlich von Irsingen direkt südlich der Bundesautobahn BAB 96. Das zum Teil bereits bebaute verfahrensgegenständliche Plangebiet (PG) befindet sich in dem Gebietsumgriff am südöstlichen Bereich des Gesamt-Gewerbegebietes, welcher im Zuge des bestandskräftigen Bebauungsplans „Irsingen Unterfeld 5“, i. d. F. vom 10.06.2010 (rechtskräftig per Bekanntmachung vom 18.06.2010) und dessen 1. Änderung i. d. F. vom 21.03.2013 (rechtskräftig per Bekanntmachung vom 18.04.2013) ausgewiesen wurde. Die Entfernung des Vorhabengebietes zur nördlich gelegenen BAB 96 beträgt Rund 240 / 250 m sowie zum südöstlich gelegenen Ortsrand von Irsingen etwa 400 m.

2.2 Größe des Planungsgebietes

Die ca. 1,2 ha große Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplan-Änderung umfasst jeweils Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnummern 122, 122/1, 123 und 123/1, jeweils der Gemarkung Irsingen.

Auf der Planzeichnung ist die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs mit einer unterbrochenen schwarzen Balkenlinie gekennzeichnet.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Beschluss-situation

Der Marktgemeinderat hat in der öffentlichen Sitzung am 12.03.2026 die Aufstellung zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Irsingen Unterfeld 5“ beschlossen.

Weiterhin wurde in der öffentlichen Sitzung des Marktgemeinderates am 17.09.2026 für die **Durchführung des Aufstellungsverfahrens** die **Anwendung des § 13 BauGB bzw. die Durchführung im sog. „Vereinfachten Verfahren“** beschlossen.

Die Voraussetzungen hierfür gem. § 13 Abs. 1 BauGB sind vollumfassend erfüllt:

Insbesondere werden durch die verfahrensgegenständliche Bauleitplanung keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenfalls sind keine Anhaltspunkte für eine (zusätzliche) erhebliche bzw. unangemessene und eine über das hierfür übliche Maß hinausgehende Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie darunter insbesondere auch der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Umwelt-Schutzgüter i.V.m. dem Planvorhaben gegeben. Außerdem besteht vorliegend keine Relevanz bzgl. § 13 Abs 1 Nr. 3 BauGB.

Auf die Inhalte der nachfolgenden Ziffern 4.2 „Bestandssituation für Natur und Umwelt – Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter“ sowie 7. „Umweltprüfung / Umweltbericht & Abhandlung naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“ dieser Begründung wird weiterführend verwiesen.

3.1.1 Hinweise

Es wird darauf hingewiesen, dass die Marktgemeinde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB sowohl von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (Unterrichtung und Erörterung) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB als auch der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB absah. Ferner wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Aufstellung der Bauleitplanung im sog. „Vereinfachten Verfahren“ gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB weder eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, noch ein eigener Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt wird. Weiterhin wird auch von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4 c BauGB (bzgl. Überwachung erheblicher unvorhergesehener Umweltauswirkungen) wird nicht angewendet.

3.2 Überplanter Teilbereich des bestandskräftigen Bebauungsplans

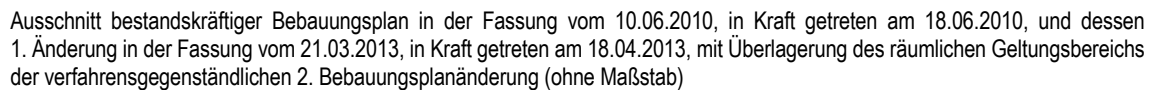
Auf den nachfolgend dargestellten „Bestandsplan“ bzw. den Planausschnitt des bisher rechtskräftigen Standes des Bebauungsplans „Irsingen Unterfeld 5“ i. d. F. vom 10.06.2010, in Kraft getreten am 18.06.2010, und dessen 1. Änderung in der Fassung vom 21.03.2013, in Kraft getreten am 18.04.2013, mit hinweislicher Überlagerung der Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der gegenständlichen 2. Bebauungsplanänderung (schwarze Balken-Linie) wird verwiesen.

Der nördliche Teil des Plangebietes (PG) ist darin bisher bestandskräftig als „Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie“ und jew. angrenzender straßenbegleitender „privater Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ ausgewiesen; zudem befinden sich entlang dieser Grünflächen Einzelgehölze, welche als „Bäume zu pflanzen, variabler Standort“ festgesetzt sind. Entlang der „Schlingener Straße“ ist weiterhin ein „Sichtdreieck mit Maßangabe“ festgesetzt (= Bez. gemäß der „Zeichenerklärung“).

Der südliche bzw. südöstliche Teil der Vorhabenflächen ist als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO ausgewiesen. Nach Richtung Osten / gegenüber der östlich angrenzenden „freien Landschaft“ ist eine 5,0 m breite „private Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ bestandskräftig festgesetzt; auch auf dieser Grünfläche sind diverse Einzelgehölze, festgelegt als „Bäume zu pflanzen, variabler Standort“, vorhanden.

Auf die zugehörige Flächenbilanz unter der nachfolgenden Ziffer 5.2 wird verwiesen.

Dieser „Bestandsplan“ ist ebenfalls als gesonderter „Beiplan“ mit der Bezeichnung „Bestand: Rechtskräftiger Stand Bebauungsplan (...)“ auf der Planzeichnung nachrichtlich-informativ enthalten bzw. plangraphisch dargestellt.



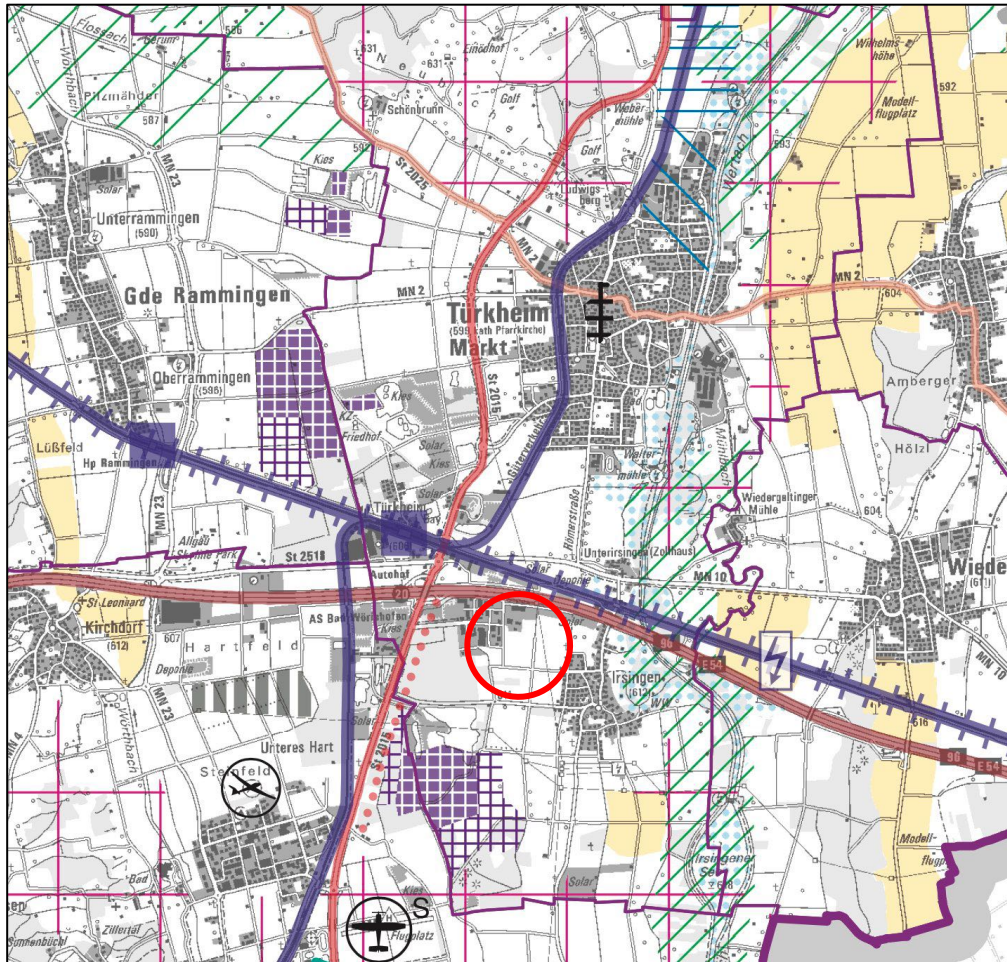
Den rechtswirksamen Planungsstand des Flächennutzungsplans (FNP) stellt für den räumlichen Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung die 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Marktgemeinde Türkheim in der Fassung vom 16.09.1999 dar (in Kraft getreten am 30.11.1999). Darin sind die Flächen i. E. bereits vollumfänglich als gewerbliche Bauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO bzw. als Verkehrsflächen dargestellt.

Die verfahrensgegenständliche Planung ist damit als vollumfänglich aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt zu bewerten und entspricht folglich in jeglicher Hinsicht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Marktgemeinde Türkheim.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung (Landes- und Regionalplanung) anzupassen.

Die Marktgemeinde liegt im Osten des Landkreises Unterallgäu westlich des „Mittelzentrums“ Buchloe.

Des Weiteren gehört die Marktgemeinde Türkheim dem Regionalen Planungsverband Donau-Iller (Region 15) an und ist darin als „Unterzentrum“ ausgewiesen.



Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Donau-Iller, in Kraft getreten am 21.12.2024, mit Darstellung der Lage der Plangebietsflächen; ohne Maßstab

Fazit:

Der verfahrensgegenständlichen Planung stehen nach derzeitigem Sachstand keine einschlägigen Inhalte der Raumordnung und Landesplanung entgegen.

Die gegenständliche Bebauungsplan-Änderung wird damit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms sowie des Regionalplans vollumfänglich gerecht.

4. Bestandssituation / Realnutzung und Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter

4.1 Realnutzung / vorhandene Strukturen

Die Fläche des Plangebietes (PG) bzw. der gesamte Gebietsumgriff ist bereits in starkem Maße durch gewerbliche Nutzungen geprägt; es ist eine erste Bebauungsbebauung (Baukörper / Gebäude „Schlingener Straße“ Hausnr. 3) sowie eine großflächige Nutzung als Zufahrts-, Hof bzw. Lagerflächen vorhanden (vorrangig ausgebildet als Kies- / Schotterflächen, im Norden / auf TF Fl.-Nr. 122 auch als gepflasterte Flächen). Zwei randliche, i. E. wegebegleitende Flächenbereiche im Nordosten des Vorhabengebietes sind als Grünflächen des nördlich an das PG anschließenden Gewerbebetriebes angelegt. Ein etwas größerer

Flächenabschnitt im Westen (auf TF Fl.-Nr. 123/1) sowie der gesamte Bereich im Süden bzw. Südosten des Plangebietes werden derzeit noch, ebenso wie die weiterhin im Süden und Osten anschließenden Flächen, intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt (mit regional typischer Wiesenvegetation).

Im Norden sowie auch im Westen (getrennt durch den Straßenraum der „Schlingener Straße“) grenzen gewerblich genutzte Teilbereiche des Gesamt-Gewerbegebietes „Irsingen Unterfeld“ an.

Etwa 240 / 250 m nördlich verläuft in +/- West-Ost-Richtung die Bundesautobahn BAB 96, an welche das PG über die in einer Entfernung von ca. 700 m (Luftlinie) nordwestlich gelegene Ausfahrt Nr. 20 „Bad Wörschhofen“ angebunden ist.

Insgesamt ist der räumliche Plangebietsumgriff folglich bereits als in starkem Maße durch anthropogene Nutzungen als vorbelastet bzw. über- und geprägt zu bewerten.

Aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertgebende Bestands- bzw. Grün- und / oder Gehölzstrukturen, etc. sind im Plangebiet selbst und dessen Umgriff nicht vorhanden.

4.2 Bestandssituation für Natur und Umwelt – Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter

Es ist darauf hinzuweisen, dass für die Plangebietsflächen aus planungsrechtlicher Sicht bereits ein umfassendes „bestehendes Baurecht“ vorhanden ist, auf Grundlage der Festsetzungen des bestandskräftigen Bebauungsplans „Irsingen Unterfeld 5“, in der Fassung vom 10.06.2010 (rechtskräftig per Bekanntmachung vom 18.06.2010) und dessen 1. Änderung in der Fassung vom 21.03.2013 (rechtskräftig per Bekanntmachung vom 18.04.2013).

Aufgrund dessen erfolgt gegenständlich aus fachlicher Sicht auch lediglich eine Beschreibung und Beurteilung der umweltrelevanten Schutzgüter hinsichtlich der ggf. zu erwartenden, zusätzlich (darüber hinaus) auftretenden Auswirkungen i.V.m. den verfahrensgegenständlichen Planänderungen im Vergleich zur „planungsrechtlichen Bestandssituation“. Bzgl. dieser „planungsrechtlichen Bestandssituation“ bzw. den wesentlichen Änderungen der Planungskonzeption im Zuge der gegenständlichen 2. Änderung des Bebauungsplans wird auf die vorstehende Ziffer 3.2 sowie nachfolgende Ziffer 5. dieser Begründung verwiesen.

Vor diesem Hintergrund sind i.V.m. der verfahrensgegenständlichen Änderungs-Planung bzw. deren wesentlichen Festsetzungen-Inhalten i. E. keine Anhaltspunkte für eine (zusätzliche) erhebliche bzw. unangemessene und eine über das hierfür übliche Maß hinausgehende Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Umwelt-Schutzgüter gegeben. Aufgrund v.a. der „planungsrechtlichen Bestandssituation“ sowie von räumlicher Lage, Bestands- / Realnutzung sowie Art und Umfang des Planvorhabens können erhebliche bzw. unangemessene und eine über das hierfür übliche Maß hinausgehende Beeinträchtigungen aus gesamtplanerischer Sicht weitgehend ausgeschlossen werden.

Entsprechend ist die Eingriffserheblichkeit gegenüber den Umweltschutzgütern Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Flora, Fauna und biologische Vielfalt, Mensch (Immissionsschutz und Erholung), Ortsbild (bzw. Landschaftsbild) sowie Kultur- und Sachgüter im gegenständlichen Planungsfall insgesamt als nicht relevant bzw. teils allenfalls als geringfügig und situativ verträglich zu bewerten, - und kann aus gesamtplanerischer Sicht in Abwägung aller im gegenständlichen Einzelfall zu berücksichtigenden Belange hingenommen werden. Auf die nachfolgende Ziffer 7. der Begründung wird zudem verwiesen.

Nachfolgend werden die wichtigsten Eckpunkte zur Betrachtung der Bestandssituation für Natur und Umwelt entsprechend dargestellt:

4.2.1 Schutzgut Fläche - Flächenverbrauch / Bodenversiegelung

Bestand: Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1,2 ha und weist gem. der bestandskräftigen Bebauungsplanunterlagen bereits ein „umfassendes Baurecht“ auf.

Der als Gewerbegebietsfläche (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzte Flächenanteil im Bereich des gegenständlichen Plangebietes erhöht sich im Zuge der Planänderung im Vergleich zu der bestandskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes um ca. 1.280 m² auf Rund 9.690 m². Der Anteil der Verkehrsflächen

verringert sich dagegen deutlich – um ca. 1.150 m² von zuvor etwa 2.170 m² auf nun noch Rund 1.020 m²; ebenfalls verringert sich, wenn auch nur geringfügig, der Anteil der „privaten Grünflächen (...)“ um ca. 130 m² auf Rund 1.175 m².

Auf die zugehörigen Flächenbilanzen, unterteilt in bestandskräftige sowie verfahrensgegenständliche 2. Änderungsplanung, unter der nachfolgenden Ziffer 5.2 dieser Begründung wird verwiesen.

Hinweis: In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass bei der Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Irsingen Unterfeld 5“ in der Grundfassung vom 10.06.2010 (rechtskräftig per Bekanntmachung vom 18.06.2010) bereits sämtliche ausgewiesenen „privaten Grünflächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ (zusammen mit den festgesetzten Gewerbegebietsflächen (GE) gem. § 8 BauNVO und öffentlichen Verkehrsflächen) mit einem Kompensationsfaktor von 0,45 als anzurechnende potentielle Eingriffsflächen miteinbezogen bzw. entsprechend abgehandelt wurden. Aufgrund dessen erfolgt vorliegend bezüglich des Ausgleichsbedarfs i.V.m. dem Planvorhaben i. E. „rein rechnerisch“ keine neue Flächeninanspruchnahme.

Da sowohl die Grundflächenzahl als auch die Geschossflächenzahl unverändert bleiben, werden vergleichsweise nur überaus geringfügige zusätzliche Flächenüberbauungen / -versiegelungen über das bereits planungsrechtlich-bestandskräftig zulässige Maß hinaus festgesetzt bzw. ermöglicht.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass gemäß Ziffer 6.1 der textlichen Festsetzungen des bestandskräftigen Bebauungsplans auf den „privaten Grünflächen (...)“ Grundstückszufahrten allgemein zulässig sind. Aufgrund dieser Festsetzung war seit Inkrafttreten des ursprünglichen Bebauungsplanes im Jahr 2010 davon auszugehen, dass im Zuge der Umsetzung der Planung letztlich auch nur ein geringer Teil dieser ausgewiesenen „privaten Grünflächen (...)“ tatsächlich zur Ausführung / Herstellung kommen würde.

Fazit / Bewertung: In Bezug auf die Belange des Schutzgutes Fläche - Flächenverbrauch / Flächenversiegelung bzw. -überbauung ist deshalb von kaum nennenswerten, vergleichsweise nur überaus geringfügigen zusätzlichen potentiell negativen Auswirkungen bzw. schutzgutbezogenen Erheblichkeiten auszugehen.

4.2.2 Schutzgüter Boden, Wasser (Grundwasser / Oberflächengewässer) sowie Klima / Luft

Da lediglich ein nur vergleichsweise überaus geringfügiger zusätzlicher Flächenverbrauch bzw. potentiell zusätzliche Flächenüberbauung erfolgt (siehe vorstehende Ziffer 4.2.1 dieser Begründung), ergeben sich durch die gegenständliche Planung für die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima / Luft, ebenso wie für das Schutzgut Fläche, folglich insgesamt auch keine relevanten Veränderungen oder nennenswerten zusätzlichen potentiellen Beeinträchtigungen im Vergleich zur „planungsrechtlichen Bestandssituation“. Zudem sind keine Oberflächengewässer im Vorhabengebiet vorhanden sowie auch im räumlich-funktionalen Umgriff nicht betroffen.

Zusätzliche Auswirkungen, deren Ursache letztlich weitergehende Flächenüberformungen / -versiegelungen, etc. darstellen, auf den Boden / Untergrund selbst, die Grundwasserneubildungsrate, das Ausmaß des Oberflächenabflusses, auf Oberflächengewässer, Auswirkungen durch boden- / gewässergefährdende Stoffe, etc. entstehen durch die vorliegende Planung entsprechend ebenfalls in vergleichsweise nur geringfügigem Maße. Genauso ist aufgrund der planungsrechtlichen Bestandssituation und Dimensionierung sowie Art und Maß des Vorhabens von nahezu keinen zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft auszugehen; erhebliche (zusätzliche) kleinklimatische Auswirkungen i.V.m. einer Temperaturerhöhung sind nicht zu erwarten. In diesem Zusammenhang wird insb. auch auf die Minimierungsmaßnahme bzgl. der grünordnerischen Situation bzw. Baugebietsdurchgrünung i.V.m. der vorliegend unverändert gleichbleibend erhaltenen Anzahl der im Bereich der Plangebietsflächen ursprünglich / bestandskräftig festgesetzten, insgesamt 11 Einzelgehölze („Bäume zu pflanzen, variabler Standort“) vorrangig innerhalb der Grünflächen verwiesen; s. insbesondere Ausführungen unter der nachstehenden Ziffer 5.1 dieser Begründung.

Fazit / Bewertung: In Verbindung mit den Schutzgütern Boden / Untergrundsituation, Wasser – Oberflächengewässer / Grundwasser sowie Klima / Luft sind im Vergleich zur „planungsrechtlichen

Bestandssituation“ allenfalls nur äußerst geringfügige zusätzliche negative Auswirkungen zu erwarten bzw. ist von keinen nennenswerten weiteren schutzgutbezogenen Erheblichkeiten auszugehen.

Allgemeine schutzgutbezogene Hinweise:

- **Bodenschutz:** Das Gelände ist in seinem natürlichen Verlauf zu erhalten. Der Anteil der Bodenversiegelung ist auf den notwendigen Mindestumfang zu begrenzen. Abgrabungen und Aufschüttungen sind lediglich in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß zulässig.

Der Mutterboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden ist zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Zudem müssen bei Oberbodenarbeiten die Richtlinien der DIN 18320 „Grundsätze des Landschaftsbaues“ und DIN 18300 „Erdarbeiten“ beachtet werden.

Die Bestimmungen des Bodenschutzes nach § 4 BodSchG sind einzuhalten.

Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.

- **Altlasten bzw. Altlastenverdachtsstandorte**

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsstandorte, schädliche Bodenveränderungen etc. sind innerhalb des Plangebietes nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Hinweis: Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Unterallgäu, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1, 12 Abs. 2 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

- **Bauwasserhaltung**

Falls bei der Errichtung eines Gebäudes eine Bauwasserhaltung erforderlich ist, wird darauf hingewiesen, dass i.V.m. der Erfordernis einer Bauwasserhaltung eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis beim LRA Unterallgäu nach Art. 15 Abs. 2 i.V.m. Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen ist. Die Entwässerung von Privatgrundstücken auf Nachbarflächen ist unzulässig.

4.2.3 Schutzgebiete / Arten- und Biotopschutz / Flora und Fauna sowie biologische Vielfalt

Wie unter Ziffer 4.2.1 bereits dargestellt erfolgt im Ergebnis i.V.m. dem Planvorhaben eine Neu-Inanspruchnahme von Flächen sowie zusätzliche Flächenüberbauungen / -versiegelungen über das bereits planungsrechtlich zulässige Maß hinaus höchstens in vergleichsweise nur überaus geringem Maße. In Bezug auf die Bestands- / Realnutzungssituation sowie die wesentlichen Änderungen der Planungskonzeption wird weiterhin auf die Ausführungen unter der vorhergehenden Ziffern 4.1 und nachstehenden Ziffer 5. verwiesen. Außerdem ist festzuhalten, dass in der gegenständlichen 2. Änderung des Bebauungsplans die gleiche Anzahl an zu pflanzenden Einzelgehölzen festgesetzt wird (insgesamt 11 Einzelgehölze, eingetragen als „Bäume zu pflanzen, variabler Standort“), wie in der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplans „Irsingen Unterfeld 5“ i. d. F. der 1. Änderung in der Fassung vom 21.03.2013; diese Maßnahme zur Durchgrünung des Plangebietes stellt in Besonderem auch eine Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahme i.V.m. dem Schutzgut Flora und Fauna sowie biologische Vielfalt dar.

Schutzgebiete, Schutzobjekte, etc.: Nach derzeitigem Kenntnisstand sind weder Schutzgebiete, Schutzobjekte nach §§ 23 bis 29 BNatSchG, Teil-/ Flächen nach Art. 23 BayNatSchG in Verbindung mit § 30 BNatSchG, Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG, amtlich kartierte Biotope, FFH/SPA-Gebiete oder Vogelschutzgebiete und Fundflächen/-punkte der ASK noch besonders oder streng

geschützte Arten bzw. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie im Plangebiet und dessen räumlich-funktionalen Umgriff vorhanden. Auch wurden im gegenständlichen Vorhabengebiet keine Vorkommen besonders oder streng geschützter Tierarten im Rahmen der eigenen Kartierarbeiten und Ortseinsichten festgestellt.

Weiterhin sind auch im ABSP des Landkreises Unterallgäu keine einschlägigen Aussagen enthalten, die sich auf das PG oder dessen nähere Umgebung beziehen.

Artenschützerische Bewertung: Insbesondere aufgrund des Lebensraumpotentials der Plangebietsflächen selbst sowie auch der vorhandenen, in starkem Maße anthropogen vorgeprägten Bestands- / Realnutzungssituation des gesamten Flächenumgriffs ist das PG für geschützte und aus naturschutzfachlicher Sicht bedeutsame Tierarten von nur untergeordneter Bedeutung zu bewerten. Bzgl. der Realnutzungssituation wird auf die Ziffer 4.1 verwiesen. An dieser Stelle ist abermals ergänzend anzumerken, dass für die Plangebietsflächen aus planungsrechtlicher Sicht bereits ein umfassendes "bestehendes Baurecht" auf Grundlage der Festsetzungen der bestandskräftigen Bebauungsplan-Unterlagen besteht und die Flächen teilweise bereits bebaut sind bzw. gewerblich genutzt werden.

Zusammenfassend kann man davon ausgehen, dass in Verbindung mit der Realisierung von Bauvorhaben auf Grundlage der gegenständlichen Bebauungsplanes keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG gegenüber nach nationalem Recht streng geschützter und/oder gemeinschaftlich geschützter Arten – Vogelarten nach Art. 1 VRL und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie – zu erwarten sind. Auch ist nicht davon auszugehen, dass nach nationalem Recht "besonders" geschützte Arten, wie Arten der Roten Liste, beeinträchtigt werden.

Eine Erfordernis für die Erstellung von gesonderten artenschützerischen Gutachten bzw. für die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ist i.V.m. dem gegenständlichen Planvorhaben nicht gegeben.

Allgemeine schutzgutbezogene Hinweise:

Abschließend wird hinsichtlich einer generellen Aktualität der Planunterlagen (und künftigen, nach Umsetzung der Planung vorhandenen/ zu erwartenden Situation im PG) noch darauf hingewiesen, dass sämtliche Pflege- und Rückschnitt- bzw. Rodungsarbeiten an Gehölzen ausschließlich in den Wintermonaten, d.h. im Zeitraum vom 01.10. bis 28. / 29. 02. erfolgen dürfen (zulässig sind allerdings schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen). Ausnahmen (aus wichtigem Grund) hiervon sind nur in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes zulässig.

Des Weiteren ist an dieser Stelle auch auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) hinzuweisen.

4.2.4 Immissionsschutz - Mensch (Immissionsschutz / Erholung)

• Immissionsschutz / Gewerbe- und Verkehrslärm

Bzgl. der künftig abgeänderten Gesamt-Erschließungssituation im Bereich des PG sowie der damit verbundenen Anpassung der Gewerbegebietsflächen sind zusätzliche negative Auswirkungen bzw. gebietsunverträgliche zusätzliche Erheblichkeiten gegenüber dem Schutzgut Mensch – Immissionsschutz nicht zu erwarten.

Die diesbezügliche Gesamtsituation ist einerseits v.a. aufgrund von Bestandssituation und Dimensionierung sowie Art und Maß des Vorhabens sowie andererseits insbesondere auch mit Blick auf die unverändert geltende Ziffer 7. „Immissionsschutzmassnahmen“ der textlichen Festsetzungen als unverändert zu bewerten.

• Erholung

In Bezug auf die Erholungsnutzung ergeben sich ebenfalls keine negativen Auswirkungen; in dem Plangebiet bzw. dem direkt südlich der Bundesautobahn BAB 96 gelegenen Gesamt-Gewerbegebiet „Irsingen Unterfeld“ ist nicht zuletzt aufgrund der Bestands- / Nutzungssituation der Flächen sowie der Lage zum nächstgelegenen Siedlungsbereich – der Ortschaft Irsingen – von keinerlei Erholungsnutzung auszugehen. Genauso verhält es sich bzgl. der indirekten Erholungsnutzung, dem Blick in die freie Landschaft. Durch die Anpassung / Fortschreibung der bestandskräftigen Bauleitplanung sind im Vergleich zur „planungsrechtlichen Bestandssituation“ keine zusätzlichen negativen Auswirkungen zu erwarten bzw. ist von keinen weiteren schutzgutbezogenen Erheblichkeiten diesbzgl. auszugehen.

Fazit / Bewertung: In Verbindung mit den Belangen des Schutzgutes Immissionsschutz - Mensch (Immissionsschutz / Erholung) sind im Vergleich zur „planungsrechtlichen Bestandssituation“ keine zusätzlichen negativen Auswirkungen zu erwarten bzw. ist von keinen weiteren schutzgutbezogenen Erheblichkeiten auszugehen.

Allgemeiner Hinweis i.V.m. landwirtschaftlichen Nutzungen:

Infolge der Lage des Planungsgebietes am südöstlichen Rand des Gesamt-Gewerbegebietes direkt anschließend an intensiv-landwirtschaftlich als Grünland genutzte Flächen ist im gesamten Plangebiet und dessen Umgriff mit Immissionen i.V.m. der Landwirtschaft zu rechnen (v.a. Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen). Insbesondere können diese vorübergehend auch zu unüblichen Zeiten, wie früh morgens oder spätabends, infolge der Bewirtschaftung von landwirtschaftlich genutzten Flächen auftreten – beispielsweise insbesondere während der Erntezeiten.

Es wird darauf hingewiesen, dass diese Immissionen ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich sind und deshalb nach § 906 BGB generell hingenommen werden müssen.

4.2.5 Denkmalschutz – Kulturgüter / Sachgüter

• Kulturgüter:

Nach aktuellem Kenntnisstand und Informationen des „Bayerischen Denkmal Atlas“ des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege liegt das Plangebiet direkt im Bereich des Bodendenkmals mit der Bezeichnung „Gräber des frühen Mittelalters; Benehmen hergestellt, nachqualifiziert“; Denkmalnummer D-7-7929-0097. Die Umgrenzung des Bodendenkmals ist nachrichtlich-informativ in der Planzeichnung enthalten.

Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Allgemeine Hinweise zum Bodendenkmalschutz:

Bei allen Bodeneingriffen muss grundsätzlich damit gerechnet werden, dass auf Bodendenkmäler gestoßen werden kann. Sollten im Rahmen von Erdarbeiten Bodendenkmäler und / oder archäologische Funde zu Tage kommen, ist die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf die Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG wird hingewiesen.

Zur Anzeige verpflichtet sind der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Gemäß Art. 8 Abs.2 DSchG sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Im Weiteren wird auf die diesbzgl. einschlägigen, unverändert geltenden Inhalte der Ziffer 9. „Denkmalschutz“ der textlichen Festsetzungen des bestandskräftigen Bebauungsplans „Irsingen Unterfeld 5“, in der Grundfassung vom 10.06.2010 (rechtskräftig per Bekanntmachung vom 18.06.2010) verwiesen!

Fazit / Bewertung: In Verbindung mit dem Schutzgut Kulturgüter sind nach aktuellem Kenntnisstand i.V.m. der gegenständlichen Planung im Vergleich zu dem bestandskräftigen Bebauungsplan „Irsingen Unterfeld 5“, in der Grundfassung vom 10.06.2010 (rechtskräftig per Bekanntmachung vom 18.06.2010) und dessen 1. Änderung i. d. F. vom 21.03.2013 (rechtskräftig per Bekanntmachung vom 18.04.2013) keine zusätzlichen negativen Auswirkungen bzw. schutzgutbezogenen Erheblichkeiten gegeben.

• **Sachgüter:**

In Bezug auf die Bestands- / Realnutzungssituation wird auf die Ausführungen unter der vorhergehenden Ziffer 4.1 verwiesen. Im Vorhaben- / Untersuchungsgebiet selbst sowie dessen unmittelbarer Umgebung sind insbesondere die bereits bestehenden gewerblich genutzten Gebäude, Hof-, Lager- & Zufahrtsflächen, etc. sowie Verkehrsflächen zu nennen.

In Verbindung mit der gegenständlichen Planung ist von keinen zusätzlichen negativen Auswirkungen / (erheblichen) Beeinträchtigungen des Schutzgutes im Vergleich zu möglichen Eingriffen bzw. einer zu erwartenden weiteren baulichen Entwicklung auf Grundlage des bereits i.V.m. der bestandskräftigen Bauleitplanung vorhandenen „Baurechts-Situation“ auszugehen.

Eventuelle Schäden insbesondere während Baumaßnahmen an bereits bestehenden Zufahrts- bzw. Verkehrsflächen, etc. sind generell vom bzw. auf Kosten des Verursachers zu beseitigen.

Fazit / Bewertung: In Verbindung mit dem Schutzgut Sachgüter ist deshalb nach aktuellem Kenntnisstand keine Relevanz / Erheblichkeit von schutzgutbezogenen Auswirkungen gegeben.

4.2.6 Landschafts- und Ortsbild

Auf das Schutzgut (Landschafts- und) Ortsbild sind im Vergleich zur planungsrechtlichen Ausgangssituation v.a. auch aufgrund von räumlicher Lage, Bestandssituation und Vorbelastung sowie Art und Umfang der Planänderungen ebenfalls keine nennenswerten Auswirkungen bzw. zusätzlichen (erheblichen) Beeinträchtigungen zu erwarten.

Auch ist i. E. eine relevante, räumlich-wirksame Außenwahrnehmung der PG-Flächen gegenüber der freien Landschaft nicht gegeben bzw. von keiner nennenswerten Auswirkung / Beeinträchtigung i.V.m. der Fernwirkung insbesondere aufgrund von Dimensionierung / Umfang sowie Lage zum nächstgelegenen Siedlungsbereich – der Ortschaft Irsingen – auszugehen.

Abschließend wird neuerlich darauf hingewiesen, dass im Zuge der gegenständlichen 2. Änderung des Bebauungsplans die Anzahl der innerhalb der Vorhabenflächen ursprünglich / bestandskräftig festgesetzten, insgesamt 11 Einzelgehölze („Bäume zu pflanzen, variabler Standort“; vorrangig innerhalb der Grünflächen) ggü. der bestandskräftigen Fassung des Bebauungsplans „Irsingen Unterfeld 5“ in der Fassung der 1. Änderung vom 21.03.2013 unverändert erhalten bleibt; - diese werden in Berücksichtigung der neuen Planungskonzeption lediglich an entsprechend gesamtplanerisch geeigneten Standorten entlang der nun neu ausgewiesenen „privaten Verkehrsflächen“ sowie bevorzugt / vorwiegend im Bereich entlang der 5,0 m breiten Baugebiets- / Ortsrandeingrünung ggü. der „freien Landschaft“ nach Richtung Osten mit entsprechend zu erwartenden weiterführend positiven Auswirkungen hinsichtlich der (künftigen) räumlich-funktionalen Wirksamkeit dieser Grünstruktur neu situiert.

Fazit / Bewertung:

Durch die Anpassung / Fortschreibung der bestandskräftigen Bauleitplanung sind im Vergleich zur „planungsrechtlichen Bestandssituation“ keine zusätzlichen negativen Auswirkungen gegenüber den Belangen des Schutzgutes Landschafts- und Ortsbild zu erwarten bzw. ist von keinen weiteren schutzgutbezogenen Erheblichkeiten auszugehen.

5. Planungskonzeption / Änderungen bzw. Fortschreibungen gegenüber dem rechtskräftigen Planstand sowie Flächenbilanzierung

Die Festsetzungen des bestandskräftigen Bebauungsplans „Irsingen Unterfeld 5“, in der Fassung vom 10.06.2010 (rechtskräftig per Bekanntmachung vom 18.06.2010) und dessen 1. Änderung in der Fassung vom 21.03.2013 (rechtskräftig per Bekanntmachung vom 18.04.2013) werden innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der gegenständlichen 2. Änderung des Bebauungsplans mit Inkrafttreten der vorliegenden Satzung durch nachfolgende Änderungen bzw. Neufestsetzungen fortgeschrieben bzw. abgeändert. Alle nicht fortgeschriebenen, geänderten Festsetzungen gelten unverändert fort bzw. behalten weiterhin ihre vollumfängliche und uneingeschränkte Rechtsgültigkeit bzw. Bestandskraft.

(Hinweis zu den Festsetzungen durch Text insbesondere im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange: Die festgesetzten Änderungen bzw. Fortschreibungen und Neufestsetzungen werden in den vorliegend betreffenden Ziffern / Unterziffern der Festsetzungen durch Text **in rotem Farbton** gekennzeichnet.

Zusätzlich zu den Änderungen bzw. Fortschreibungen und Neufestsetzungen werden bei der von den Änderungen betroffenen Ziffern / Unterziffern der textlichen Festsetzungen unter „B Planungsrechtliche Festsetzungen“ des rechtskräftigen Bebauungsplans „Irsingen Unterfeld 5“ in der Fassung vom 10.06.2010, in Kraft getreten am 18.06.2010, im Hinblick v.a. auch als Grundlage für die Nachvollziehbarkeit der inhaltlich-fachlichen Zusammenhänge, **alle nicht geänderten bzw. unverändert gültigen Festsetzungen** durch Text der rechtskräftigen Planfassung nachfolgend in schwarzem Farbton nachrichtlich-informativ wiedergegeben!

Die textlichen Festsetzungen unter „C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften (...)“ der rechtskräftigen Planfassung gelten unverändert fort.)

5.1 Wesentliche Plan-Änderungen bzw. -Fortschreibungen

Im Wesentlichen werden folgende Änderungen bzw. Fortschreibungen gegenüber dem bestandskräftigen Planstand vorgenommen:

A) Planzeichnung

- Die im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.03.2013 (rechtskräftig per Bekanntmachung vom 18.04.2013) als „öffentliche Verkehrsfläche“ mitsamt Wendeanlagenbereich ursprünglich festgesetzte „innere Erschließung“ des Plangebietes wird durch eine gesamtplanerisch zielführende, ausreichend dimensionierte / leistungsfähige Erschließung ersetzt, welche sich komplett auf hierfür neu ausgewiesenen „privaten Verkehrsflächen“ befindet. Diese neue Erschließungssituation auf Privatgrund wird gemäß den situativ vorhandenen Erfordernissen. (s. vorliegende Bez. / Nummerierungen: ①) mit Fahr-, Geh- und Leistungsrechten gesichert. Die freizuhaltenden Sichtflächen bzw. Sichtdreiecke gegenüber der „Schlingener Straße“ werden entsprechend den geänderten Anforderungen angepasst.

Zusätzlich bzw. in Ergänzung hierzu wird die Erschließungssituation für das östlich angrenzende Landwirtschaftsgrundstück mit der Fl.-Nr. 122/2 der Gmk. Irsingen, ausgehend von der „Schlingener Straße“, entsprechend den Erfordernissen mit Fahr- und Gehrechten innerhalb der Baulandflächen sowie der privaten Grünflächen entlang des Ostrands des Plangebietes gesondert gesichert (s. vorliegende Bez. / Nummerierungen: ②).

Weiterführend wird auf die detaillierteren Ausführungen unter der nachstehenden Ziffer 6.1 zur verkehrstechnischen Erschließung dieser Begründung i.V.m. den Inhalten der Ziffer C) Nr. 5. der textlichen Festsetzungen bzw. des diesbezüglich neufestgesetzten § 10. „Sonstige Festsetzungen“ verwiesen.

- Die Bauland-Flächen bzw. Gewerbegebietsflächen (GE) gem. § 8 BauNVO sowie auch die Baugrenzen / Überbaubaren Grundstücksflächen werden an die neu festgesetzten „privaten Verkehrsflächen“ bzw. an die daran ebenfalls entsprechend nachgeführten „Straßenbegrenzungslinien“ angepasst. Die Führung der Baugrenzen wird dabei (unverändert) mit einem Abstand von generell 3,0 m hierzu festgelegt. Allerdings ist davon abweichend, mit Blick auf eine gesamtplanerisch zielführende, räumlich-funktionale Planungskonzeption im Zuge der verfahrensgegenständlichen Bebauungsplanänderung im

Einmündungsbereich in die „Schlingener Straße“ an einer Stelle eine abschnittsweise geringfügige Reduktion dieses Abstandes auf 2 m vorliegend berücksichtigt.

Für die zusätzliche / ergänzende Erschließung der rückwärtig zur „Schlingener Straße“ östlich bzw. süd-östlich gelegenen Plangebietsteilflächen sowie auch des direkt östlich an das Baugebiet angrenzenden Landwirtschaftsgrundstückes mit der Fl.-Nr. 122/2 der Gmkg. Irsingen, wird auf den Baulandflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 123 & 123/1, ausgehend von der „Schlingener Straße“ bis zu einer gesamtplanerisch zielführend festgelegten Stelle im Bereich südlich des Bestandsbaukörpers / Anwesens mit Haus-Nr. 3 (vor dem Hintergrund der nach derzeitigem Kenntnisstand zu berücksichtigenden Eckpunkte i.V.m. der baulichen Verwertbarkeit des Gewerbegebietes), ein durchgehend 6,0 m breiter Flächenstreifen eingeplant bzw. neu festgesetzt. Die planungskonzeptionell besondere (räumliche) Funktion dieses Flächenstreifens wird ferner durch die Führung der Baugrenzen bzw. festgesetzten Überbaubaren Grundstücksflächen mit Abständen von jew. 3,0 m nach Norden und Süden ggü. diesen Flächen in besonderem Maße gesamtplanerisch berücksichtigt.

- Des Weiteren werden die „privaten Grünflächen (...)“ sowohl straßenbegleitend als auch in ihrer Funktion als Ortsrandeingrünung (nach Richtung Osten) planungskonzeptionell an die neu festgesetzten „privaten Verkehrsflächen“ bzw. „Straßenbegrenzungslinien“ sowie geänderten Baulandflächen angepasst. Im Übrigen erfolgt in diesem Kontext - mit Blick auf die sich entwickelte Bestandsituation bzgl. der umgesetzten Hof- / Zufahrtssituation - auch die „planungsrechtliche Nachführung / Rücknahme“ der urspr. 3 m breiten, festgesetzten „privaten Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ nördlich entlang der Verkehrsflächen ggü. der Baugrenzen des Grundstückes Fl.-Nr. 122, zugunsten einer Neuausweisung von Bauland-Flächen.

Im gesamtplanerischen Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die im vorliegenden PG ausgewiesene „private Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ gegenüber der 1. Änderung des Bebauungsplans „Irsingen Unterfeld 5“ i. d. F. vom 21.03.2013 im Ergebnis zwar um Rund 130 m² bzw. etwa 10 % reduziert wurde (s. nachstehende Ziffer 5.2 dieser Begründung); - allerdings stellt dies im vorliegenden Planungsfall zunächst einmal lediglich ein „rein rechnerischer“ Wert dar, da mit Blick auf die tatsächlich erfolgenden Umsetzung(smöglichkeit)en innerhalb dieser Grünflächen die Ziffer 6.1 Satz 2 der (unverändert) geltenden textlichen Festsetzungen der Grundfassung des Bebauungsplans „Irsingen Unterfeld 5“ vom 10.06.2010 zu berücksichtigen ist, wonach auf den privaten Grünflächen Grundstückszufahrten allgemein zulässig sind.

Diesbezüglich wird mit Blick auf die akt. vor Ort vorhandene / sich entwickelte Bestandssituation, nicht zuletzt auf die entsprechenden baulichen Ausführungen der bisher im Umgriff des Baugebietes bereits erfolgten bzw. umgesetzten Zufahrtssbereiche / -situationen innerhalb der festgesetzten Grünflächen verwiesen

Demgegenüber kann im Rahmen des gegenständlichen Planänderungsverfahrens allerdings die räumlich-funktional grundsätzlich wirksamere, 5,0 m breite Baugebiets- / Ortsrandeingrünung nach Richtung Osten entlang der Grundstücksgrenze zu Fl.-Nr. 122/2 im PG deutlich ausgeweitet werden (s. Festsetzungen durch Planzeichen)!

- Ferner machen die vorstehenden Änderungen bzw. betreffenden flächenbezogenen Nachführungen, etc. auch eine konzeptionelle Anpassung der grünordnerischen Maßnahmen in Form der zu pflanzenden Gehölze erforderlich.

Dabei bleibt im Zuge der gegenständlichen 2. Änderung des Bebauungsplans die Anzahl der innerhalb der Vorhabenflächen ursprünglich / bestandskräftig festgesetzten, insgesamt 11 Einzelgehölze („Bäume zu pflanzen, variabler Standort“, vorrangig innerhalb der Grünflächen) ggü. der bestandskräftigen Fassung des Bebauungsplans „Irsingen Unterfeld 5“ in der Fassung der 1. Änderung vom 21.03.2013 allerdings unverändert erhalten. Diese werden in Berücksichtigung der neuen Planungskonzeption lediglich an entsprechend gesamtplanerisch geeigneten Standorten entlang der nun neu ausgewiesenen „privaten Verkehrsflächen“ sowie bevorzugt im Bereich entlang der 5,0 m breiten Baugebiets- / Ortsrandeingrünung nach Richtung Osten neu situiert, wodurch sich eine weitere Stärkung der (künftigen) räumlich-funktionalen Wirksamkeit dieser Struktur ergibt.

Bzgl. der weiteren geänderten Punkte auf der Planzeichnung bzw. der „Festsetzungen durch Planzeichen“, wie die „Abgrenzung unterschiedlicher, ausnahmsweise zulässiger Wohnnutzungen“, wird auf die direkt nachfolgende Ziffer „B) Festsetzungen durch Text“ verwiesen.

B) Festsetzungen durch Text

Direkt anschließend an die (um)geänderten Erschließungsflächen auf Privatgrund ist auf einem Teilbereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 123 und 123/1, Gmkg. Irsingen, der Neubau eines Reha- und Ausbildungszentrums für Pferde geplant. Vorgesehen ist die Errichtung einer Reithalle mit einer Länge von ca. 61 m und einer Breite von ca. 28 m zur Unterbringung von insgesamt 12 Pferden für Rehabilitations- und Ausbildungszwecke. Zusätzlich sollen Büro- und Schulungsräume sowie eine Betriebsleiterwohnung und aufgrund der dauerhaften Erfordernis für die Anwesenheit von Betreuungspersonal (dies ist laut Antragstellerin aus Tierschutz- und Betriebsgründen erforderlich) eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal entstehen, welche jew. in die gewerblich genutzten Gebäude integriert sind. Hierfür erfolgen die betreffenden Änderungen, darunter u.a. auch i.V.m. der Art der baulichen Nutzung.

- Um den diesbzgl. situativen Anforderungen gerecht zu werden, wird hierfür zum einen eine Fortschreibung / Ergänzung der Regelungen zur „Art der baulichen Nutzung“ in Bezug auf die im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen vorgenommen. Dabei wird zur Festlegung der konkreten räumlichen Abgrenzung / Eingrenzung der Flächenbereiche mit den vorliegend unterschiedlichen dahingehenden Nutzungen in die Planunterlage das Planzeichen „Abgrenzung unterschiedlicher, ausnahmsweise zulässiger Wohnnutzungen“ (mit entsprechenden Bez. / Nummerierungen:  & ) eingetragen; ergänzend erfolgt in den Festsetzungen durch Text als konkrete Vorgabe für den betreffenden, mit Bez. / Nr.  neu festgelegten Flächenbereich i.V.m. einer nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die Aufnahme der vorliegend situativ-bedarfsgerechten Regelung, dass diese in das gewerblich genutzte Gebäude zu integrieren ist und höchstens 1/15 der gewerblich genutzten Fläche des Gebäudes einnehmen darf. Zugleich wird die Größe dieser Wohnung auf eine Obergrenze von maximal 110 m² begrenzt. Zur Klarstellung der diesbzgl. gesamtplanerischen Intention wird in diesem Zusammenhang weiterhin noch hinweislich ausgeführt (s. betreffenden Klammereinschub in den textlichen Festsetzungen), dass diese ausnahmsweise zulässige Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen ausnahmslos auf die unmittelbar vor Ort geplante gewerbliche Nutzung in diesem neu festgesetzten Flächenbereich begrenzt ist bzw. vorliegend dementsprechend explizit mit dem zur Umsetzung vorgesehenen Rehabilitations- und Ausbildungszentrum für Pferde verbunden ist. Damit ist der Sachverhalt auf Ebene der verfahrensgegenständlichen Änderung des Bebauungsplans entsprechend den situativ vorhandenen Erfordernissen ausreichend bzw. abschließend bestimmt geregelt.
- Zum anderen wird zur planungsrechtlichen Sicherstellung der Möglichkeit für eine zielführende bauliche Verwertbarkeit der Plangebietsflächen, mit einer baulichen Intensität im gesamtkonzeptionell gewünschten bzw. benötigten Umfang (vor dem Hintergrund der ansonsten rechnerisch nur anzusetzenden, flächenmäßig ggf. allein zu geringen „Bauland“-Flächen), die Regelung getroffen, dass die „privaten Grünflächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche / Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 3 BauNVO sowie auch der zulässigen Geschossfläche / Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO zum „Bauland“ (mit weißem Farbton als „GE“ gekennzeichneten Flächenbereich) hinzugerechnet werden dürfen.
- Darüber hinaus erfolgt mit Blick auf eine zielführende, ausreichend flexibel umsetzbare Planungskonzeption sowie vor dem Hintergrund der vorliegend neu ausgewiesenen privaten Verkehrsflächen zur weiterführenden „inneren Baugebietserschließung“ die Änderung bzw. ersatzlose Streichung der bisher rechtskräftigen Regelungen, dass Ein- und Ausfahrten innerhalb von Sichtdreiecken allgemein unzulässig sind. Ferner wird unter der Ziffer „Sichtdreiecke“ auf Grundlage der akt. fachlichen Erfordernisse die bisher festgesetzte Regelung, dass innerhalb der Sichtdreiecke Sichtbehinderungen aller Art durch bauliche und nichtbauliche Anlagen über ~~0,90 m~~ Höhe über Oberkante Straße unzulässig sind, um 0,10 m auf nun 0,80 m reduziert bzw. aktualisiert und abgeändert.
- Abschließend werden die textlichen Festsetzungen, ergänzend bzw. inhaltlich weiter ausführend zu den in der Planunterlage eingetragenen Planzeichen (s. vorstehenden Punkt „A) Planzeichnung“), innerhalb

der neu ausgewiesenen „privaten Verkehrsflächen“ mit einer entsprechenden Regelung zu Fahr-, Geh- und Leistungsrechten gemäß den situativ vorhandenen Erfordernissen (unter Verwendung der betreffenden Flächenuntergliederungen mit Bez. / Nummerierungen: ①) ergänzt bzw. fortgeschrieben. Zusätzlich erfolgt die Neufestsetzung von abschließend bestimmten Regelungen zur Sicherstellung der Erschließungssituation für das östlich angrenzende Landwirtschaftsgrundstück mit der Fl.-Nr. 122/2 der Gmk. Irsingen, innerhalb der Baulandflächen der Fl.-Nr. 123/1 & 123 sowie der privaten Grünflächen entlang des Ostrands des Plangebietes auf Fl.-Nr. 123 (s. vorliegende Bez. / Nummerierungen: ②). Auf den betreffenden Grundstücksteilflächen werden ausgehend von der „Schlingener Straße“ entsprechend den Erfordernissen Fahr- und Gehrechte festgelegt, für die vorliegend nach aktuellem Sachstand im fachlichen Gesamt-Kontext benötigte Anlage einer durchgehend mind. 4,0 m breiten Zuwegung sowie der ggf. zusätzlich benötigten Ausbildung von zugehörigen (Schlepp-)Kurvenbereichen. Weiterführend wird auf die zugehörigen Ausführungen unter der nachstehenden Ziffer 6.1 zur verkehrstechnischen Erschließung dieser Begründung i.V.m. den Inhalten der Ziffer C) Nr. 5. der textlichen Festsetzungen bzw. des diesbezüglich neufestgesetzten § 10. „Sonstige Festsetzungen“ verwiesen.

Hinweis / Bewertung, abschließend:

Insgesamt ist auch an dieser Stelle neuerlich festzuhalten, dass mit Blick auf die verfahrensgegenständlichen Planänderungen / -fortschreibungen, gegenüber den Belangen bzw. den (Umwelt-)Schutzgütern von Naturhaushalt und Orts- / Landschaftsbild, keine relevanten oder höchstens als vergleichsweise überaus geringfügig und situativ verträglich zu bewertende Veränderung gegeben bzw. zu erwarten sind. Dies gilt insb. auch in Bezug auf den Zulässigkeitsmaßstab der max. Flächenversiegelung (auf die Ausführungen v.a. auch unter der vorhergehenden Ziffer 4.2 bzw. 4.2.1 wird verwiesen).

C) Änderungen / Fortschreibungen der „Hinweise durch Text“:

Im Zuge der verfahrensgegenständlichen Planänderung ist grundsätzlich keine Änderung / Fortschreibung der textlichen Hinweise angezeigt.

Allerdings wird hinsichtlich einer generellen Aktualität der Planunterlagen auf Ebene der Planung bzw. die vorliegende 2. Bebauungsplanänderung betreffend, in Bezug auf Informations-Standards / Fachinformationen, gesetzliche Regelungen / sonst. fachliche Regelwerke, Handlungsempfehlungen, etc. auf die entsprechenden Ausführungen und allgemeinen Hinweise insbesondere unter der nachfolgenden Ziffer 6. „Erschließung und Infrastruktur“ sowie zudem unter der vorhergehenden Ziffer 4.2 zu den Betrachtungen / Abhandlungen der Umweltschutzgüter weiterführend verwiesen.

5.2 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt rund 1,2 ha und unterteilt sich wie folgt:

- A) Bestandskräftige Planung: 1. Änderung des Bebauungsplans „Irsingen Unterfeld 5“ in der Fassung vom 21.03.2013, in Kraft getreten am 18.04.2013:

Art der Fläche	Flächengröße	%
Planungsgebiet gesamt	ca. 11.885 m ²	100 %
Gewerbegebiet	ca. 8.410 m ²	ca. 71 %
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 2.170 m ²	ca. 18 %
private Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	ca. 1.305 m ²	ca. 11 %

- B) Verfahrensgegenständliche Planfassung der 2. Bebauungsplanänderung:

Art der Fläche	Flächengröße	%
Planungsgebiet gesamt	ca. 11.885 m ²	100 %

Art der Fläche	Flächengröße	%
Gewerbegebiet	ca. 9.690 m ²	ca. 81,5%
Private Verkehrsflächen	ca. 1.020 m ²	ca. 8,5 %
private Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	ca. 1.175 m ² *)	ca. 10,0 % *)

- *) Die im PG ausgewiesene „private Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ wurde gegenüber der 1. Änderung des Bebauungsplans „Irsingen Unterfeld 5“ i. d. F. vom 21.03.2013 im Ergebnis zwar um Rund 130 m² bzw. etwa 10 % reduziert; - allerdings stellt dies im vorliegenden Planungsfall zunächst einmal lediglich ein „rein rechnerischer“ Wert dar, da mit Blick auf die tatsächlich erfolgenden Umsetzung(smöglichkeit)en innerhalb dieser Grünflächen die Ziffer 6.1 Satz 2 der (unverändert) geltenden textlichen Festsetzungen der Grundfassung des Bebauungsplans „Irsingen Unterfeld 5“ vom 10.06.2010 zu berücksichtigen ist, wonach auf den privaten Grünflächen Grundstückszufahrten allgemein zulässig sind. Diesbezüglich wird mit Blick auf die akt. vor Ort vorhandene / sich entwickelte Bestandssituation, nicht zuletzt auf die entsprechenden baulichen Ausführungen der bisher im Umgriff des Baugebietes bereits erfolgten bzw. umgesetzten Zufahrtsbereiche / -situationen innerhalb der festgesetzten Grünflächen verwiesen.

Demgegenüber kann im Rahmen des gegenständlichen Planänderungsverfahrens allerdings die räumlich-funktional grundsätzlich wirksamere, 5,0 m breite Baugebiets- / Ortsrandeingrünung nach Richtung Osten entlang der Grundstücksgrenze zu Fl.-Nr. 122/2 im PG deutlich ausgeweitet werden (s. Festsetzungen durch Planzeichen)!

6. Erschließung und Infrastruktur

6.1 Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt grundsätzlich durch / über die „Schlingener Straße“.

- Im Weiteren wird die „innere Erschließung“ der rückwärtig ggü. der „Schlingener Straße“ gelegenen Grundstücks(teil)flächen in Bezug auf die städtebauliche Konzeption der verfahrensgegenständlichen Plangebietsflächen im Zuge der 2. Bebauungsplanänderung zum einen durch die vorliegend neu ausgewiesenen „privaten Verkehrsflächen“ in Kombination mit festgesetzten, situativ-erforderlichen Fahr-, Geh- und Leitungsrechten sichergestellt. Da die im Zuge der bisherigen sowie auch künftig geplanten Fortentwicklung des Gebietes ursprünglich ausgewiesenen „öffentlichen Verkehrsflächen“ mitsamt Wendeanlagenbereich (s. bestandskräftige 1. Änderung des Bebauungsplans vom 21.03.2013) funktional nicht (mehr) zur inneren Gebietserschließung erforderlich sind, und dementsprechend bisher auch noch nicht hergestellt wurden, werden diese durch eine gesamtplanerisch zielführende, entsprechend geeignete alternative Erschließungssituation auf Privatgrund ersetzt.

Die hierfür neu ausgewiesenen „privaten Verkehrsflächen“ weisen zur Sicherstellung einer situativ räumlich-funktional ausreichenden Erschließungssituation – in Berücksichtigung eines Begegnungsverkehrs von 2 Lkw – eine Flächendimensionierung der (Straßenraum)Breite von durchgehend mind. 6,0 m auf. Zudem sind die Verkehrsflächen derart räumlich konzipiert, dass im Einmündungsbereich in die „Schlingener Straße“ problemlos (bzw. mit einem Bankettbereich von mind. 0,5 m) Fahrbahnflächen mit Innenradien von jew. 6 m umgesetzt werden können.

- Zum anderen wird zusätzlich bzw. in Ergänzung hierzu, auf Grundlage der nach akt. Sachstand vorliegend situativ zu berücksichtigen gesamtplanerischen Erfordernisse, die „innere Erschließungssituation“ der rückwärtig zur „Schlingener Straße“ östlich bzw. südöstlich gelegenen Plangebietsteilflächen sowie auch des direkt östlich an das Baugebiet angrenzenden Landwirtschaftsgrundstückes mit der Fl.-Nr. 122/2 der Gemarkung Irsingen über die planungskonzeptionelle Berücksichtigung einer weiteren, gesonderten Zufahrtssituation sichergestellt.

Hierfür erfolgt auf den Baulandflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 123 & 123/1, ausgehend von der „Schlingener Straße“ bis zu einer gesamtplanerisch zielführend festgelegten Stelle im Bereich südlich des Bestandsbaukörpers / Anwesens mit Haus-Nr. 3 (vor dem Hintergrund der nach derzeitigem Kenntnisstand zu berücksichtigenden Eckpunkte i.V.m. der baulichen Verwertbarkeit des Gewerbegebietes), zunächst die Festsetzung eines durchgehend 6,0 m breiten Flächenstreifens, auf welchem u.a. auch die für die vorliegend nach aktuellem Sachstand im fachlichen Gesamt-Kontext benötigte Anlage einer mind. 4,0 m breiten

Zuwegung i.V.m. der Sicherstellung der Erschließungsfunktion der Fl.-Nr. 122/2 in geeigneter Weise erfolgen kann. Die planungskonzeptionell besondere (räumliche) Funktion dieses Flächenstreifens wird ferner durch die Führung der Baugrenzen bzw. festgesetzten Überbaubaren Grundstücksflächen mit Abständen von jew. 3,0 m nach Norden und Süden ggü. diesen Flächen in besonderem Maße gesamtplanerisch berücksichtigt.

Im Weiteren bzw. auf den übrigen rückwärtigen, östlich / südöstlich von diesem 6,0 m breiten Flächenstreifen gelegenen Grundstücksteilflächen der Fl.-Nr. 123, erfolgt – in Berücksichtigung der gewünschten weitreichenden Flexibilität in Bezug auf die künftige bauliche Verwertbarkeit dieser Plangebietsflächen – die entsprechende planungsrechtliche Sicherung der erforderlichen Zufahrts-Breite von mind. 4,0 m sowie der ggf. zusätzlich hierfür benötigten Flächen innerhalb von (Schlepp-)Kurvenbereichen im Ergebnis großflächig innerhalb der nahezu gesamten Baulandflächen i.V.m. der Festsetzung entsprechender Fahr- und Gehrechte. Hiervon sind lediglich die Flächenbereiche des Bestandsbaukörpers / Anwesens mit Haus-Nr. 3 sowie dessen Zufahrtbereich aus Richtung Norden planungskonzeptionell ausgenommen.

Darüber hinaus wurde für die abschließend bestimmte Sicherstellung der Erschließungssituation des unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzenden Landwirtschaftsgrundstückes mit der Fl.-Nr. 122/2 der Gmkg. Irsingen (dies erfolgte bislang planungsrechtlich über die vormals / ursprünglich festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen, mit Wendeanlage an der östlichen Baugebietsgrenze; s. Planzeichnung aus dem Jahr 2013) die gesamtplanerisch zielführende Festsetzung getroffen, dass innerhalb der 5,0 m breiten privaten Grünflächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang des Ostrandes des Grundstückes Fl.-Nr. 123 einmalig bzw. an einer Stelle sowie in einem Flächenstreifen von max. 6,0 m Breite die Anlage einer Zufahrt zulässig ist. Auf dieser einmalig max. 6,0 m breiten Fläche ist die Anlage einer entsprechenden Zuwegung in einer Breite von mind. 4,0 m sowie der ggf. zusätzlich benötigten Ausbildung von zugehörigen (Schlepp-)Kurvenbereichen zulässig.

Ergänzend bzw. weiterführend wird auf die Ausführungen im nachfolgenden Unterpunkt „Mit Fahr-, Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen“ i.V.m. den betreffenden Festsetzungen durch Text sowie Eintragungen in der Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen) verwiesen.

Fazit:

Im Ergebnis ist sowohl mit der (Neu-)Ausweisung bzw. planungsrechtlichen Sicherung dieser Verkehrsflächen auf Privatgrund (auf Fl.-Nr. 122) in der entsprechenden Dimensionierung als auch mittels der gesamtplanerischen Berücksichtigung bzw. Sicherung der vorstehend ausgeführten zusätzlichen Zufahrt (auf Fl.-Nrn. 123 & 123/1) zu den rückwärtig zur „Schlingener Straße“ östlich bzw. südöstlich gelegenen Plangebietsteilflächen sowie zum direkt östlich angrenzenden Landwirtschaftsgrundstück mit der Fl.-Nr. 122/2 der Gmkg. Irsingen, die Möglichkeit zur Umsetzung einer den jew. situativen Erfordernissen entsprechenden, bedarfsgerechten und zielführenden sowie ausreichend leistungsfähigen (zukunftsträchtigen) „inneren Erschließungssituation“ des Gesamt-Plangebietes gegeben (vor dem Hintergrund der aktuell zu berücksichtigenden Eckpunkte für die geplante Fortentwicklung des Baugebiets).

Insgesamt ist die verkehrstechnische Erschließung der Plangebietsflächen damit als ausreichend sowie abschließend sichergestellt zu bewerten.

- Mit Fahr-, Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen:

Die neu ausgewiesenen „privaten Verkehrsflächen“ sind für die jew. benötigte Sicherstellung der Erschließungssituation der rückwärtig ggü. der „Schlingener Straße“ gelegenen Grundstücksteilflächen der Fl.-Nr. 123 der Gmkg. Irsingen, entsprechend den jew. situativ vorhandenen Erfordernissen mit Fahr-, Geh- und Leitungsrechten sowohl zugunsten der (des) jeweiligen Eigentümer(s) der direkt südlich an diese Verkehrsflächen auf Privatgrund angrenzenden Grundstücksteilfläche der Fl.-Nr. 123 als auch zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die Marktgemeinde Türkheim zu belasten (dingliche Sicherung / grundbuchrechtliche Eintragung).

Zusätzlich bzw. in Ergänzung hierzu erfolgt auf den Baulandflächen (Fl.-Nrn. 123 & 123/1) und privaten

Grünflächen am Ostrand des Plangebietes (Fl.-Nr. 123) die planungsrechtlich fortbestehende Sicherung der benötigten Erschließungssituation des direkt östlich an die Plangebietsflächen angrenzenden Landwirtschaftsgrundstückes mit der Fl.-Nr. 122/2 der Gmkg. Irsingen, durch entsprechende Fahr- und Gehrechte zugunsten der (des) jeweiligen Eigentümer(s) dieses Grundstückes. Diese werden ausgehend von der „Schlingener Straße“ bis zum Ostrand des Plangebietes, entsprechend den nach aktuellem Sachstand vorliegend zu berücksichtigenden fachlichen Erfordernissen, i. E. für eine durchgehende 4,0 m breite Zufahrt inkl. der ggf. zusätzlich hierfür benötigten Flächen innerhalb von (Schlepp-)Kurvenbereichen festgesetzt.

Auf die Inhalte der vorstehenden Ziffer C) Nr. 5. der textlichen Festsetzungen bzw. des diesbezüglich neu festgesetzten § 10. „Sonstige Festsetzungen“ wird ergänzend verwiesen.

- Als Schenkellängen der freizuhaltenden Sichtflächen (Sichtdreiecke) am Einmündungsbereich der festgesetzten privaten Verkehrsflächen in die „Schlingener Straße“, ist nach Richtung Norden bzw. nach Richtung Süden jeweils eine Länge von 70 m in die Planzeichnung eingetragen bzw. festgesetzt (Anfahrtssicht, Schenkellängen für eine Tempo-50km/h-Geschwindigkeitsregelung).

Des Weiteren wird auf die Inhalte unter der vorstehenden Ziffer C) Nr. 3. der textlichen Festsetzungen bzw. den § 5. „Sichtdreiecke“ verwiesen.

Ergänzend wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ausreichende Sichtverhältnisse an den Grundstückszufahrten fortwährend zu gewährleisten sind.

6.2 Wasserversorgung / Abwasserentsorgung

Das Gesamt-Gewerbegebiet ist an die Trinkwasserversorgung von Türkheim angeschlossen. Die Dimensionierung des Leitungsnetzes hat den versorgungstechnischen Erfordernissen zu entsprechen.

Die Schmutz- bzw. Abwasserentsorgung erfolgt über die bestehende Kanalisation im Trennsystem durch die Kläranlage der Verwaltungsgemeinschaft Türkheim.

In Bezug auf Gewerbe- und Industrieabwässer wird im Allgemeinen darauf hingewiesen, dass die Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzungen erfolgen dürfen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 WHG besteht. Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage (Gemeinde, Stadt oder Abwasserzweckverband) einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, die entsprechenden DIN zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten sind.

6.3 Löschwasserversorgung / Brandschutz

Auf die Einhaltung der Brandschutzvorkehrungen der Art. 5, 12 sowie 24 bis 30 BayBO wird hingewiesen. Die Vorkehrungen des Brandschutzes sind übergeordnet und zwingend zu beachten.

Bevor ggf. Löschwasserhydranten – empfohlen werden Überflurhydranten nach DIN 3222 – aufgestellt werden und deren Standorte festgelegt werden, ist dies mit dem Kommandanten der Freiwilligen Feuerwehr Türkheim sowie dem Kreisbrandrat bzw. dem Kreisbrandinspektor abzustimmen. Der daraus resultierende Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat bzw. dem Kreisbrandinspektor gegenzeichnen zu lassen. Die Einhaltung der DIN 14090 – Fläche für die Feuerwehr auf Grundstücken – ist zu beachten.

Hinweise zur Löschwasserversorgung

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt Nr. 1-12 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft, bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) –

Arbeitsblatt W 405 – sowie nach der „Fachinformation für Feuerwehren zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus der Sicht der Feuerwehr“ des LFV Bayern auszubauen.

Bei Baueingabeplänen ist mindestens die Einhaltung nachfolgender Bestimmungen und Vorschriften zu berücksichtigen:

- Löschwasser-Bereitstellung nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405.
- Einhaltung des Hydrantenabstandes nach „Fachinformation für Feuerwehren zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus der Sicht der Feuerwehr“ des Landesfeuerwehrverbandes (LFV) Bayern. Der Abstand zwischen Gebäudeeingang und Hydrant sollte zwischen 80 m und max. 120 m liegen.
- Empfehlung zur Installation von Überflurhydranten nach DIN 3222. Im Falle der Verwendung von Unterflurhydranten nach DIN 3221 sind diese zu beschildern.
- Berücksichtigung entsprechend erforderlicher Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge (DIN 14090); Flächen für die Feuerwehr sind nach Art. 5 BayBO einzuplanen, nach den Richtlinien „Flächen für die Feuerwehr“ auszuführen und entsprechend zu kennzeichnen.
- Sicherstellung einer Bereitstellung von Löschwasser durch andere Maßnahmen (wenn durch einzelne Nutzungen die allgemein errechnete, bereit gestellte Löschwassermenge überschritten wird).

6.4 Niederschlagswasserversickerung / -behandlung

Es wird darauf hingewiesen, dass Niederschlagswasser zur Erhaltung der Grundwasserneubildung grundsätzlich so weit als möglich dezentral und flächenhaft auf dem Grundstück über geeignete Sickeranlagen zu versickern ist (möglichst dezentral und flächenhaft über die belebte Bodenzone; prioritäre Zielsetzung aus wasserwirtschaftlicher / -rechtlicher Sicht: weitreichende Erhaltung der Grundwasserneubildung). Punktuelle Versickerung in Versickerungsschächten oder die Einleitung in einen Vorfluter werden seitens der zuständigen Genehmigungsbehörde nur noch in begründeten Ausnahmefällen genehmigt (z. B. Nachweis durch Baugrundgutachten, etc.). Es wird darauf hingewiesen, dass die entsprechenden Nachweise zur Versickerungsfähigkeit, etc. im Einzelgenehmigungsverfahren erbracht werden müssen.

Die Größe der Sickereinrichtungen ist in Verbindung mit dem Bauantragsverfahren festzulegen.

Die ordnungsgemäße Grundstücksentwässerung muss durch eine Abnahmebestätigung eines privaten Sachverständigen nach Art. 65 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) vom jeweiligen Bauherrn bestätigt werden.

Für Versickerungen von Niederschlagswasser, die nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) fallen, sind prüffähige Planunterlagen mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis beim LRA Unterallgäu einzureichen. Sofern der Anwendungsbereich der NWFreiV eröffnet ist, ist vom planenden Ingenieurbüro eine formlose Bestätigung mit Angabe der Versickerungsart und der überschlägigen Berechnung der angeschlossenen Flächen beim Landratsamt Unterallgäu einzureichen. Ist die Einleitung gemäß der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) erlaubnisfrei, sind dem Landratsamt Unterallgäu dennoch folgende Daten mitzuteilen:

- Einleitungsstelle mit Flurnummer und Gemarkung
- Art der Versickerung (z.B. Muldenversickerung, Rohr-Rigolen-Versickerung etc.)
- Einleitungsmenge bzw. Sickerrate in l/s
- Angabe der an eine Versickerungsanlage angeschlossenen Fläche in m²

Auf die Anforderungen der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) bzw. die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) wird entsprechend verwiesen.

Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff.) erstellt werden.

Das DWA Arbeitsblatt A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ sowie das DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, das DWA Arbeitsblatt A 117 „Bemessung von Rückhaltebecken“ und das DWA Merkblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“(ISiE) sind zu beachten.

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

Verschmutztes Niederschlagswasser ist zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

Generell sollte lediglich besonders bzw. sehr stark verschmutztes Niederschlagswasser vorzugsweise durch das Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation beseitigt werden. Hierfür ist eine getrennte Erfassung der Flächen unterschiedlicher Belastung durch frühzeitige Berücksichtigung in der Planung möglich.

Insbesondere in Gewerbe- / Mischgebieten können betriebliche und logistische Prozesse angepasst werden, Flächen baulich getrennt werden (z. B. durch Aufkantung) oder bestimmte Flächen überdacht werden. Das LfU-Merkblatt Nr. 4.5/5 beinhaltet weitere Hinweise für die Niederschlagswasserbeseitigung bei gewerblich genutzten Flächen.

Bei der generell statthaften Nutzung von Niederschlagswasser – beispielsweise für die Gartenbewässerung, Toilettenspülung oder Waschmaschinen – ist grundsätzlich zu beachten, dass die Errichtung von derartigen Anlagen dem Landratsamt des Landkreises Unterallgäu und dem Wasserversorger zu melden sind (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs 2 AVBWasserV).

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass die Entwässerung von Privatgrundstücken auf Fremdgrundstücke und öffentliche Flächen (Straßen- und Straßennebenflächen, etc.) unzulässig ist.

Ggf. ist dies durch geeignete Maßnahmen zu verhindern, wie z.B. dem Einbau einer Rinne als Wasserführung mit Anschluss an eine Sickeranlage im Zufahrtsbereich entlang der Grundstücksgrenze.

6.5 Stromversorgung / Kommunikation

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Netz der Lech-Elektrizitätswerke (LEW) bzw. der LEW Verteilnetz GmbH und ist als gesichert zu bewerten.

Die Versorgung mit Telekommunikation ist ebenfalls nach entsprechender Erweiterung des Versorgungsnetzes durch die jeweiligen Versorgungsträger gesichert.

6.6 Abfallentsorgung / Wertstoffkreislauf

Die Abfallbeseitigung ist als sichergestellt zu bewerten. Diese liegt in der Zuständigkeit des Landkreises Unterallgäu.

Jeder der die öffentlichen Abfallentsorgungseinrichtungen nutzt, hat die Menge der anfallenden Abfälle und deren Schadstoffgehalt geringstmöglich zu halten. Wertstoffe sind getrennt von nicht verwertbaren Abfallfraktionen zu sammeln und einer geeigneten Verwertung zuzuführen.

Auf die Bereitstellung von ausreichendem Raum an geeigneten Standorten auf den Grundstücken / dem Betriebsgelände für die Unterbringung von getrennten Müllsammelbehältern (entsprechend der Entsorgungskonzeption der Abfallwirtschaft des Landkreises Unterallgäu) wird hingewiesen.

Außerdem sollten auf den Grundstücken für organische Abfälle möglichst Kompostierungsmöglichkeiten vorgesehen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass der Anschluss- und Überlassungszwang (vgl. § 6 der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen im Landkreis Unterallgäu (Abfallwirtschaftssatzung – AWS vom 11.12.2018) auch für Bioabfälle gilt und daher je anschlusspflichtigem Grundstück trotzdem grundsätzlich ein Biomüllbehältnis nach § 14 Abs. 3 Satz 3 AWS vorzuhalten ist (§ 15 Abs. 1 Satz 1 AWS). Eine Befreiung kann nur auf schriftlichen Antrag erfolgen, wenn gleichzeitig der Nachweis erbracht wird, dass der gesamte auf dem Grundstück anfallende Biomüll vollständig selbst verwertet wird.

Die Müllsammelbehälter sind zu den entsprechenden Leerungszeiten in für den Leerungsvorgang geeigneter Weise bereitzustellen. Wertstoffe sind einem Wertstoffhof zuzuführen.

Bereitstellung von Müllbehältnissen und Sperrmüll

Soweit Abfälle auf den anschlusspflichtigen Grundstücken anfallen, die von der Entsorgungspflicht durch den Landkreis nicht ausgeschlossen sind oder bzgl. deren Umfang die Entsorgungspflicht nicht eingeschränkt ist, sind diese in zugelassener Form der öffentlichen Abfallentsorgung des Landkreises Unterallgäu zu überlassen.

Die Müllsammelbehälter sind zu den entsprechenden Leerungszeiten in einer für den Leerungsvorgang geeigneten Weise bereitzustellen. Es wird darauf hingewiesen, dass die vorgehaltenen Müllbehältnisse (Behälter für Rest- und Biomüll, Altpapier sowie die Gelbe Tonne) entlang der jeweils nächsten, vom Sammelfahrzeug passierbaren Erschließungsstraße bzw. ohne Rückwärtsfahren erreichbaren Erschließungsanlage zur Leerung bereitzustellen sind.

Im konkreten Fall / vorliegend sind die Müllbehältnisse, etc. deshalb entlang der „Schlingener Straße“ zur Abholung bereitzustellen! – diese stellt i. E. die nächste, vom Sammelfahrzeug erreichbare Stelle im Sinne von § 15 Abs. 7 der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen im Landkreis Unterallgäu (Abfallwirtschaftssatzung – AGS) dar.

7. Umweltbericht / Umweltprüfung & Abhandlung naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

7.1 Umweltbericht / Umweltprüfung

Die Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung wird im sog. Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Folglich wird aufgrund des § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB sowohl von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB als auch von einer Durchführung der Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB abgesehen bzw. sind diese in Verbindung mit dem gegenständlichen Bauleitplanvorhaben nicht erforderlich.

Es werden durch die verfahrensgegenständliche Bauleitplanung keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Zusammenfassung der wesentlichen Eckpunkte der Änderungen der Planungskonzeption:

- Die im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.03.2013 als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzte „innere Erschließung“ des Plangebietes (mit Wendeanlagenbereich) wird durch eine Erschließungssituation ersetzt, welche sich nun (künftig) komplett auf Privatgrund bzw. „privaten Verkehrsflächen“ befindet und gemäß den situativ vorhandenen Erfordernissen mit Fahr-, Geh- und Leistungsrechten gesichert wird.
Zusätzlich bzw. in Ergänzung hierzu wird die Erschließungssituation für das östlich angrenzende Landwirtschaftsgrundstück mit der Fl.-Nr. 122/2 der Gmkg. Irsingen, ausgehend von der „Schlingener Straße“, entsprechend den Erfordernissen mit Fahr- und Gehrechten innerhalb der Baulandflächen sowie der privaten Grünflächen entlang des Ostrands des Plangebietes gesondert gesichert.
- Die Bauland-Flächen (Gewerbegebietsflächen (GE) gem. § 8 BauNVO) und Baugrenzen / Überbaubaren Grundstücksflächen sowie die privaten Grünflächen - sowohl straßenbegleitend als auch in ihrer Funktion als Ortsrandeingrünung (nach Richtung Osten) - und auch die grünordnerischen Maßnahmen in Form der zu pflanzenden Gehölze werden entsprechend angepasst.
- Dabei bleibt die Anzahl der innerhalb der Vorhabenflächen ursprünglich / bestandskräftig festgesetzten, insgesamt 11 Einzelgehölze („Bäume zu pflanzen, variabler Standort“; vorrangig innerhalb der Grünflächen) ggü. der bestandskräftigen Fassung des Bebauungsplans „Irsingen Unterfeld 5“ in der Fassung der 1. Änderung vom 21.03.2013 unverändert erhalten; - diese werden in Berücksichtigung der neuen Planungskonzeption lediglich an entsprechend gesamtplanerisch geeigneten Standorten entlang der

nun neu ausgewiesenen „privaten Verkehrsflächen“ sowie bevorzugt im Bereich entlang der Baugebiets- / Ortsrandeingrünung nach Richtung Osten neu situiert.

- Alle weiteren Änderungen (s. Inhalte der vorstehenden Ziffer 5. dieser Begründung) besitzen hinsichtlich einer möglichen / potentiellen Auswirkungen in Bezug auf die Eingriffserheblichkeit gegenüber den Umweltschutzgütern grundsätzlich keine oder eine insgesamt nur äußerst geringfügige Relevanz.

Wesentliche Gründe, warum von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und einem gesonderten Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen wird:

Es sind keine Anhaltspunkte für eine (zusätzliche) erhebliche bzw. unangemessene und eine über das hierfür übliche Maß hinausgehende Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie darunter insbesondere auch der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Umwelt-Schutzgüter i.V.m. der gegenständlichen Bauleitplan-Änderung bzw. im Vergleich zur planungsrechtlich bestandskräftigen Planungssituation gegeben (§ 13 Abs.1 Satz Nr. 2 BauGB).

Aufgrund v.a. der „planungsrechtlichen Bestands- / Ausgangssituation“ sowie generell von räumlicher Lage, Bestands- / Realnutzungssituation und der (vergleichsweise hohen) Vorbelastungen des Plangebietsumgriffs (v.a. auch als Bestandteil eines großen Gesamt-Gewerbegebietes und mit Lage im Nahbereich der Bundesautobahn BAB 96) können diese - gerade auch mit Blick auf die gegenständlich vorliegenden, insgesamt auch nicht allzu erheblichen / i. E. lediglich geringfügigen Planänderungen bzgl. der mögl. Auswirkungen gegenüber den einzelnen Umweltschutzgütern - aus gesamtplanerischer Sicht weitgehend ausgeschlossen werden.

Fazit:

Entsprechend ist die Eingriffserheblichkeit im Vergleich zu der planungsrechtlichen Bestandssituation gegenüber den Umweltschutzgütern Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Flora, Fauna und biologische Vielfalt, Mensch (Immissionsschutz und Erholung), Orts- bzw. Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter im gegenständlichen Planungsfall als nicht relevant bzw. teils allenfalls als vergleichsweise überaus geringfügig und situativ verträglich zu bewerten, - und kann aus gesamtplanerischer Sicht in Abwägung aller im gegenständlichen Einzelfall zu berücksichtigenden Belange hingenommen werden.

Weiterführend bzw. ergänzend wird auf die Ausführungen insbesondere unter dem vorstehenden Gesamtkapitel 4. bzw. den Ziffern 4.2.1 ff. dieser Begründung verwiesen.

7.2 Abhandlung naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Ebenfalls ist auf Grundlage der „planungsrechtlichen Bestands- / Ausgangssituation“ hinsichtlich der verfahrensgegenständlichen Planänderungen (siehe hierzu insb. auch Ausführungen unter der vorstehenden Ziffer 5. dieser Begründung) keine Erfordernis für eine weiterführende Durchführung bzw. die gesonderte (zusätzliche) Fortschreibung der Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auf Grundlage / mit Blick auf die rechtskräftige Fassung der Planunterlagen gegeben.

Die maßgeblichen Gründe hierfür sind:

- Es besteht für die Flächen des verfahrensgegenständlichen Änderungsbereiches bereits ein „umfassendes Baurecht“.
- Bei der Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Irsingen Unterfeld 5“, in der Grundfassung vom 10.06.2010 (rechtskräftig per Bekanntmachung vom 18.06.2010), wurden ebenfalls bereits sämtliche ausgewiesenen „privaten Grünflächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ (zusammen mit den festgesetzten Gewerbegebietsflächen (GE) gem. § 8 BauNVO und öffentlichen Verkehrsflächen) mit einem Kompensationsfaktor von 0,45 als anzurechnende potentielle Eingriffsflächen miteinbezogen bzw. entsprechend abgehandelt.

Folglich ist vorliegend keine Änderung / Fortschreibung der Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung notwendig.

Hinweis:

Die im vorliegenden PG ausgewiesene „private Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ wurde gegenüber der 1. Änderung des Bebauungsplans „Irsingen Unterfeld 5“ i. d. F. vom 21.03.2013 im Ergebnis zwar um Rund 130 m² bzw. etwa 10 % reduziert (s. vorstehende Ziffer 5.2 dieser Begründung); - allerdings stellt dies im vorliegenden Planungsfall zunächst einmal lediglich ein „rein rechnerischer“ Wert dar, da mit Blick auf die tatsächlich erfolgenden Umsetzung(smöglichkeit)en innerhalb dieser Grünflächen die Ziffer 6.1 Satz 2 der (unverändert) geltenden textlichen Festsetzungen der Grundfassung des Bebauungsplans „Irsingen Unterfeld 5“ vom 10.06.2010 zu berücksichtigen ist, wonach auf den privaten Grünflächen Grundstückszufahrten allgemein zulässig sind.

Diesbezüglich wird mit Blick auf die akt. vor Ort vorhandene / sich entwickelte Bestandssituation, nicht zuletzt auf die entsprechenden baulichen Ausführungen der bisher im Umgriff des Baugebietes bereits erfolgten bzw. umgesetzten Zufahrtsbereiche / -situationen innerhalb der festgesetzten Grünflächen verwiesen.

Demgegenüber kann im Rahmen des gegenständlichen Planänderungsverfahrens allerdings die räumlich-funktional grundsätzlich wirksamere, 5,0 m breite Baugebiets- / Ortsrandeingrünung nach Richtung Osten entlang der Grundstücksgrenze zu Fl.-Nr. 122/2 im PG deutlich ausgeweitet werden (s. Festsetzungen durch Planzeichen)!

- Abschließend wird darauf hingewiesen, dass im Zuge der gegenständlichen 2. Änderung des Bebauungsplans die Anzahl der innerhalb der Vorhabenflächen ursprünglich / bestandskräftig festgesetzten, insgesamt 11 Einzelgehölze („Bäume zu pflanzen, variabler Standort“; vorrangig innerhalb der Grünflächen) ggü. der bestandskräftigen Fassung des Bebauungsplans „Irsingen Unterfeld 5“ in der Fassung der 1. Änderung vom 21.03.2013 unverändert erhalten bleibt; - diese werden in Berücksichtigung der neuen Planungskonzeption lediglich an entsprechend gesamtplanerisch geeigneten Standorten entlang der nun neu ausgewiesenen „privaten Verkehrsflächen“ sowie bevorzugt im Bereich entlang der Baugebiets- / Ortsrandeingrünung nach Richtung Osten neu situiert.

Fazit:

Im Ergebnis erfolgt in diesem Sinne vorliegend keine Neuinanspruchnahme von Flächen bzw. keine diesbezügliche Schaffung von „neuem / zusätzlichem Baurecht“ im Rahmen des gegenständlichen Bauleitplan-Änderungsverfahrens, wodurch die obligate Durchführung einer (gesonderten / weiter fortzuschreibenden) Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß §§ 1a und 9 BauGB bzw. die entsprechende Erbringung eines zusätzlich erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs ggf. planungsrechtlich ausgelöst werden würde.

Quellenverzeichnis

Der Planung liegen insbesondere nachfolgende fachliche Grundlagen / Daten, Unterlagen etc. zu Grunde:

- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP), Landkreis Unterallgäu
- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23.04.2026 (GVBl. S. 190)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG), in der Fassung vom 25.06.1973, zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 23.04.2026 (GVBl. S. 190)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), in der Fassung vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch § 15 des Gesetzes vom 26.03.2026 (GVBl. S. 75)
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, "Bayerischer Denkmal-Atlas", akt. Stand zum Zeitpunkt der Planfassung
- Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, „BayernAtlas“, aktueller Stand zur Planaufstellung mit Informationen u.a. zu den Themen Umwelt, Boden / Geologie, Schutzgebiete, Naturgefahren, Denkmal-daten, Regionalplanung, etc. (digitale Fassung)
- Bayerisches Geologisches Landesamt, Bayerisches Landesamt für Umweltschutz: Das Schutzgut Boden in der Planung – Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren, München, Augsburg, 2003
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), Bodenkarte M 1:200.000, Übersichtsbodenkarte M 1:25.000, Digitale Geologische Karte von Bayern M 1:25.000, Digitale Ingenieurgeologische Karte von Bayern M 1:25.000
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Artenschutzkartierung (ASK), Biotopkartierung und Ökoflächenkataster (digitale Fassung)
- Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation, digitales Orthophoto (Befliegung aus dem Jahr 2025)
- Bayerische Staatsregierung: Landesentwicklungsprogramm (LEP), LEP 2013, zuletzt geändert am 01.06.2023
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224)
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 28.07.2026 (GVBl. S. 374)
- Marktgemeinde Türkheim: 2. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 16.09.1999, bekanntge-macht am 30.11.1999
- Marktgemeinde Türkheim: Bebauungsplan „Irsingen Unterfeld 5“, in der Fassung vom 10.06.2010 (rechtskräftig per Bekanntmachung vom 18.06.2010) und dessen 1. Änderung in der Fassung vom 21.03.2013 (rechtskräftig per Be-kanntmachung vom 18.04.2013)
- Regionalverband Donau-Iller: Regionalplan, in Kraft getreten am 21.12.2024
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), in der Fassung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 22.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Geset-zes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Arbeits- / Planungsgrundlagen und Grundlageninformationen:

Die der Planung zugrunde liegende *digitale Flurkarte (DFK)* wurde von der Marktgemeinde Türkheim zur Verfügung gestellt. Kartengrundlage: Geodatenbasis © Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband & Vermessung.

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplans „Irsingen Unterfeld 5“ und deren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Text und Schrift mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Marktgemeinderates Türkheim übereinstimmen.

MARKTGEMEINDE TÜRKHEIM

Türkheim, den

(Siegel)

.....

1. Bürgermeister Christian Kähler



PLANVERFASSER

Gefertigt im Auftrag der
Marktgemeinde Türkheim

Mindelheim, den

.....

Martin Eberle, Landschaftsarchitekt &
Stadtplaner

eberle.PLAN

Bauleitplanung. Städtebau. Umweltplanung

Frundsbergstraße 18
87719 Mindelheim
fon 08261-70882 63
fax 08261-70882 64
info@eberle-plan.de

ANLAGE I. zur Begründung:**Liste der am Verfahren beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Name (TÖB)	Abteilung / Ansprechpartner	Adresse
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach (Schwaben) - Mindelheim	Dienststelle Mindelheim	Hallstattstraße 1 87719 Mindelheim
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Memmingen		Bismarckstraße 1 87700 Memmingen
Autobahn GmbH des Bundes	Niederlassung Südbayern - Außenstelle Kempten	Memminger Straße 143 B 87439 Kempten
Bayerischer Bauernverband	Geschäftsstelle Erkheim	Mindelheimer Straße 18 87746 Erkheim
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	Koordination Bauleitplanung - BQ	Hofgraben 4 80539 München
Deutsche Telekom Technik GmbH	Technik Niederlassung Süd – PTI 23 Eingangstor Bauleitplanung	Bahnhofstraße 35 87435 Kempten
Landratsamt Unterallgäu	Bauamt / Bauleitplanung & Denkmalschutz	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim
Landratsamt Unterallgäu	Immissionsschutz	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim
Landratsamt Unterallgäu	Kommunale Abfallwirtschaft	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim
Landratsamt Unterallgäu	Naturschutz und Landschaftspflege	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim
Landratsamt Unterallgäu	Veterinäramt	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim
Lechwerke AG	Beteiligung Bauleitplanung	Schaezlerstraße 3 86150 Augsburg
Regierung von Schwaben	Sachgebiet 24 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	Fronhof 10 86152 Augsburg
Regionaler Planungsverband Donau-Iller	Geschäftsstelle	Schwambergerstraße 35 89073 Ulm
Schwaben Netz GmbH Erdgas Schwaben		Bayerstraße 45 86199 Augsburg
Nachbargemeinden		
Amberg		Hauptstraße 1 86854 Amberg

Name (TÖB)	Abteilung / Ansprechpartner	Adresse
Bad Wörishofen (Stadt)		Bgm.-Ledermann-Straße 1 86825 Bad Wörishofen
Ettringen		Siebnacher Straße 1 86833 Ettringen
Rammingen		Rathausplatz 1 86871 Rammingen
Tussenhausen (Markt)		Marktplatz 9 86874 Tussenhausen
Wiedergeltingen		Mindelheimer Straße 21 86879 Wiedergeltingen