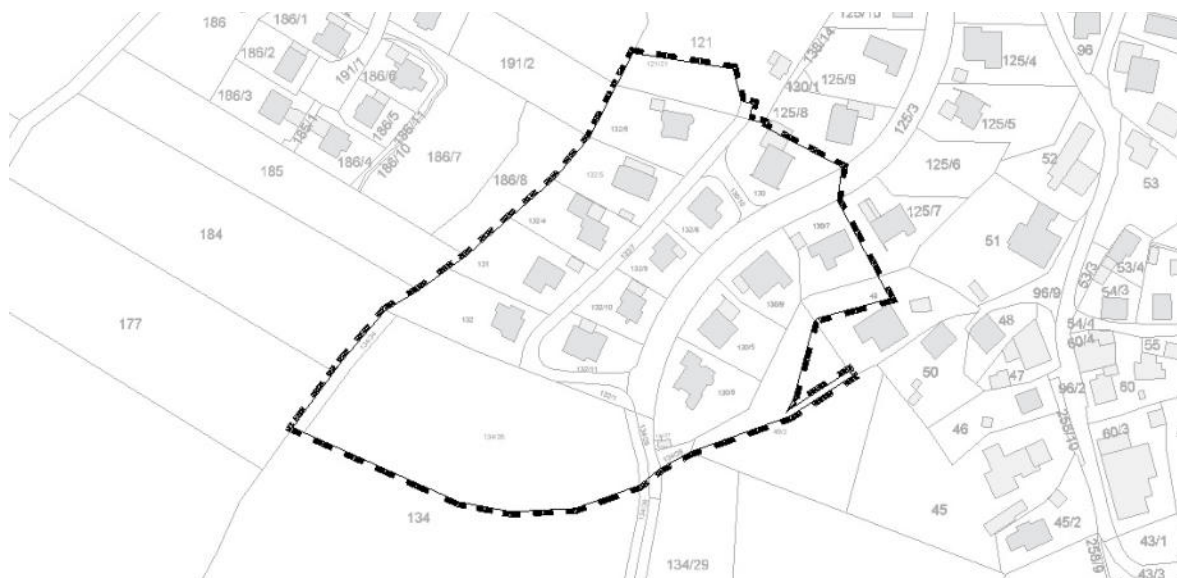


BEGRÜNDUNG

für die 3. Bebauungsplanänderung und -erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Irsee West II“ nach § 13 a BauGB

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und -erweiterung umfasst die Flurnummern 121/21, 130, 130/5, 130/6, 130/7, 130/9, 130/10, 131, 132, 132/1, 132/4, 132/5, 132/6, 132/7, 132/8, 132/9, 132/10, 132/11, 134/27, 134/28, 134/34 sowie Teilflächen von Flurnr. 49, 49/2, 121, 125/3, 134, 134/26, 134/35 und 134/36. Für den Änderungsbereich wird eine Abgrenzungslinie (Geltungsbereich 3. Änderung und -erweiterung) in die Planzeichnung eingefügt.



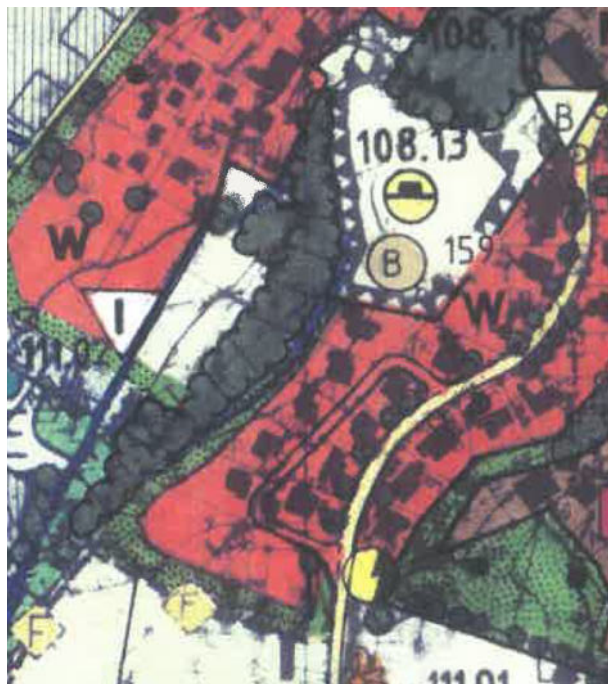
Geltungsbereich 3. Änderung und-Erweiterung

2. Anlass

Der Auslöser für die Bebauungsplanänderung ist zum einen die Zielsetzung einer Nachverdichtung im Bestand durch die Zulässigkeit höherer Kniestöcke und zum anderen eine Anpassung der Grundstücksgrößen an die heutigen Gegebenheiten (Grundstückspreis/-größen). Im bisher noch nicht bebauten Bereich waren lediglich 4 Grundstücke vorgesehen. Die Gemeinde konnte diesen Bereich etwas arrondieren. Die städtebauliche Anordnung dieser Gebäude lässt auch für die Hinterlieger kaum Durchblickmöglichkeiten zu. Darüber hinaus soll ein gemeindliches Grundstück im Norden des Geltungsbereiches, das ursprünglich zur Erdeponie gehörte, mit herangezogen werden, da es sich nicht um einen aufgefüllten Bereich handelt.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Flächennutzungsplan sieht den überplanten Bereich in der vorgesehenen Ausdehnung als Wohnbaufläche vor. Lediglich das Grundstück im Norden weist die Darstellung als Deponiefläche auf. Hier ist zu erwähnen, dass diese seit langer Zeit rekultiviert ist und sich seitdem in Gemeindebesitz befindet. Diese Änderung ist auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.



Auszug gültiger Flächennutzungsplan

Die Abbildung zeigt die geplante Bebauung im derzeit gültigen Bebauungsplan der „2. Änderung Irsee West II“.



2. Änderung Irsee West II



Teilbereich Süd

Da es sich vorwiegend um die Überplanung des Bestandes handelt und nur geringfügig Flächen hinzukommen, wird das Verfahren nach § 13 a gewählt. Demnach ist ein Umweltbericht entbehrlich. Aufgrund einer möglichst guten Einbeziehung der Bürger wird das zweistufige Beteiligungsverfahren gewählt.

4. Bestand

Im bestehenden Bebauungsplan gibt es drei Planungsvorgaben.

Bereich an der westlichen Hangkante:

Hier dürfen bisher eingeschossige Häuser errichtet werden mit einer Kniestockhöhe von 0,75 m.



Bildbeispiel
Eichenweg

Bereich in der Mitte – mittlere Bauzeile:

Hier dürfen bisher zweigeschossige Häuser errichtet werden mit einer Kniestockhöhe von 0,50 m. Allerdings wurde dieses Volumen bisher nicht ausgenutzt.



Bildbeispiel
Am Schlachtbichel

Bereich an der östlichen Hangkante:

Hier dürfen bisher eingeschossige Häuser mit Untergeschoss errichtet werden mit einer Kniestockhöhe von 0,75 m.



Bildbeispiel
Am Schlachtbichel

5. Planung

5.1 Städtebau

Im Sinne der Nachhaltigkeit und des Flächensparens in Bayern werden Baulücken wie die an der ehemaligen Erddeponie im Norden oder die an der südöstlichen Bauzeile miteinbezogen, sowie der Zulässigkeitsmaßstab in der westlichen Bauzeile geändert, um hier zusätzlichen Wohnraum ohne Flächenversiegelung schaffen zu können. Darüber hinaus wird der Bereich der bisherigen 2. Änderung völlig neu überplant und wirtschaftlicher aufgeteilt, so dass statt der bisher 4 Wohnhäuser nun 10 Gebäude und damit Familien Platz finden. Auch hier werden zweigeschossige Gebäude (hoher Kniestock) zugelassen. Die Gebäude wurden so situiert, dass eine Durchlässigkeit für Sichtbeziehungen auch für die Hinterlieger in die freie Landschaft erhalten bleibt. Für den Bereich direkt am Eichenweg werden zusätzlich Doppelhäuser zugelassen, daher muss auch hier die Satzung geändert werden. Für diesen Bereich wird der Zulässigkeitsmaßstab der mittleren Bauzeile (zweigeschossig mit 50 cm Kniestock) fortgeführt.

5.2 Erschließung

Die bestehenden Straßen weichen zum Teil von der ursprünglichen Planung ab. Daher wurden die bestehenden Straßenproportionen nun in den Plan übernommen.

Die Erschließung baut auf dem Bestand auf und versucht über kleine Stiche die Gebäude zu erschließen, ohne allzu große Flächen z. B. für Wendehämmer für Müllfahrzeuge zu verlieren und damit auch zu versiegeln. Daher müssen hier die Müllbehältnisse zur Leerung an den Eichenweg gestellt werden (M). Der Rettungsweg ist eingehalten.

Durch einen Grundstückserwerb ist es auch möglich den bestehenden Feldweg künftig von der östlichen Hangkante abzurücken, was vor allem schlitzenfahrenden Kindern am direkt anschließenden Rodelhang zu Gute kommt. Diese Verschwenkung wurde innerhalb des Geltungsbereiches bereits berücksichtigt.

Im Norden wird zur Erschließung des neuen Grundstückes die Straße lediglich um einige Meter verlängert, da die Grundstückszufahrt auch zum Schutz des Baumbestandes direkt an den ehemaligen Geltungsbereich anschließt.

5.3 Grünordnung

Zur Eingrünung wird ein öffentlicher Grünstreifen angelegt, der garantiert, dass die vorgesehene Bepflanzung auch entsteht und Bestand hat. Darüber hinaus werden Bestandsbäume dargestellt, die über die Baumschutzverordnung des Marktes abgesichert sind.



Linde



Kieferngruppe

5.4 Waldabstand

An der westlichen Bauzeile schließt eine bewaldete Hangkante an. Bisher war hier im rechtsgültigen Bebauungsplan ein Waldabstand von 20 m eingezeichnet. In den Erweiterungsbereichen wird dieser Waldabstand fortgeführt.



Westliche Hangkante bestockt

5.5 Altlasten und Standfestigkeit des Baugrundes

Parallel zum Bebauungsplanverfahren erfolgt am nördlichen Baugrundstück, das früher Bestandteil der Deponiefläche war, eine Baugrunduntersuchung zum Nachweis, dass es sich hier nicht um aufgefülltes Gelände handelt und keine Altlasten vorhanden sind. Zudem wird ein Querschnitt erstellt, aus dem ersichtlich ist, dass die Lastabtragung eines künftigen Gebäudes problemlos möglich ist (Darstellung des Auffüllbereiches).

6. Verfahrensschritte

Beschluss zur 3. Änderung und Erweiterung	25.06.2019
Bekanntmachung des Änderungs- und Erweiterungsbeschlusses	31.07.2019
Billigungsbeschluss Vorentwurf	12.09.2023
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB	xx.xx.2023 – xx.xx.2023
Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	xx.xx.2023 – xx.xx.2023
Billigungsbeschluss Entwurf	xx.xx.2023
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB	xx.xx.2023 – xx.xx.2023
Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB	xx.xx.2023 – xx.xx.2023
Satzungsbeschluss	xx.xx.2023
Inkrafttreten

Planverfasser :

hofmann & dietz, architekten, irsee