



Markt Irsee  
Landkreis Ostallgäu

## **Bebauungsplan Nr. 17 "Oggenrieder Straße"**

### **Begründung**

Planfertiger: Planungsbüro Max Kehrbäum  
Richard-Wiebel-Gässchen 1  
87660 Irsee  
Tel.: +49(0) 8341 9559835  
Mobil:+49(0) 176 61574161  
planung.kehrbaum@web.de

Auskünfte: Markt Irsee  
Meinrad-Spieß-Platz 1  
87660 Irsee  
Tel.: 08341 - 2214  
Fax: 08341 - 101529  
info@irsee.bayern.de

Aufgestellt : 04.12.2018

Geändert: 25.06.2019  
19.11.2019  
09.06.2020

**Ausfertigung**  
i.d.F. vom 09.06.2020

# BEGRÜNDUNG

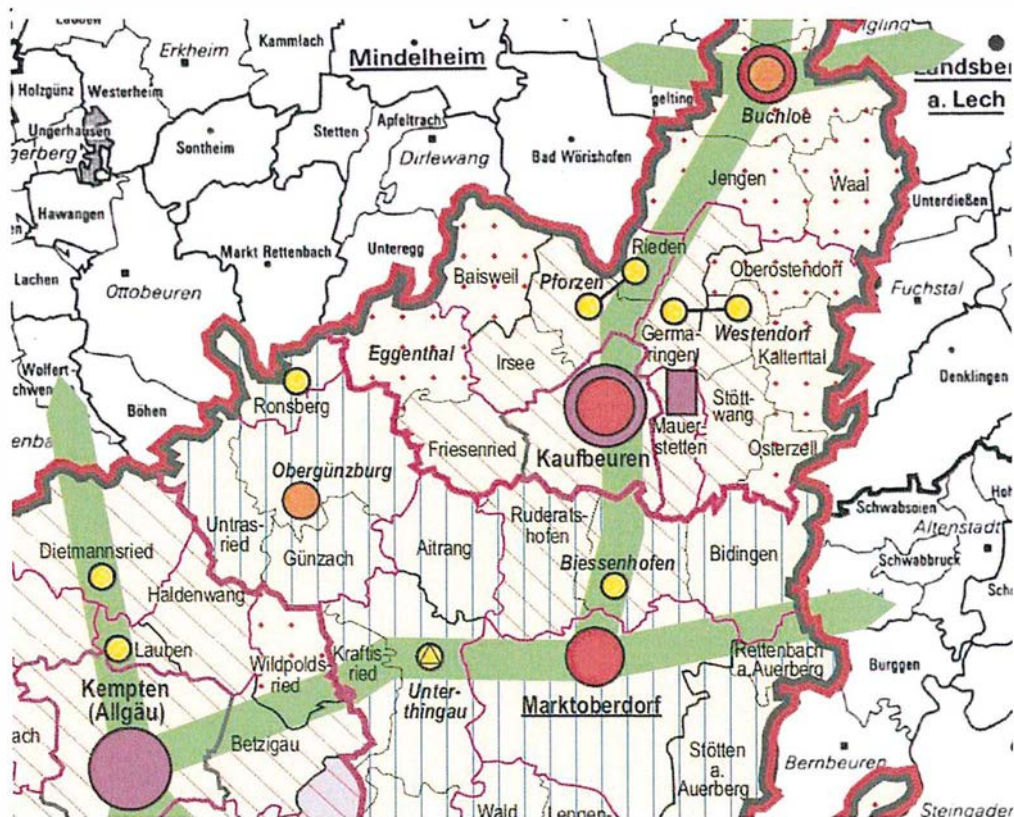
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

in der Fassung von 09.06.2020

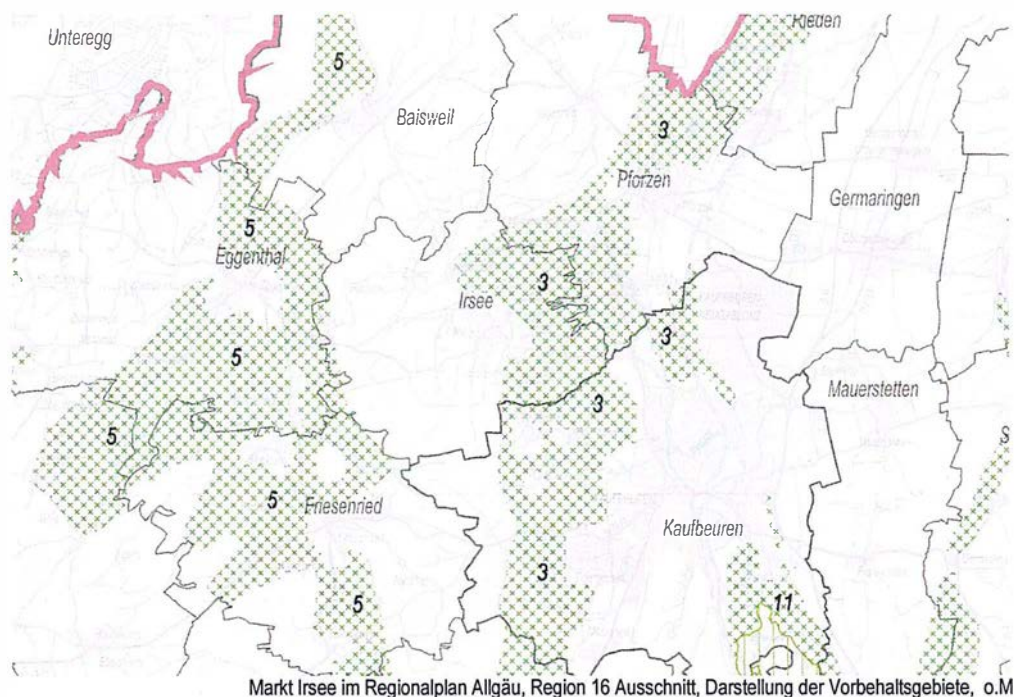
## 1. Planungsvoraussetzungen / Übergeordnete Planung

### 1.1 Landesplanung

Die Marktgemeinde Irsee ist im Landesentwicklungsprogramm (LEP) und im Regionalplan Nr. 16 Allgäu dem ländlichen Raum zugeordnet. Irsee ist ca. sieben Kilometer nordwestlich vom nahe gelegenen Oberzentrum Kaufbeuren entfernt. Den beiden folgenden Darstellungen ist die Lage des Marktes Irsee im Stadt- und Umlandbereich von Kaufbeuren und das unmittelbar angrenzende landschaftliche Vorbehaltsgebiet zu entnehmen.



Markt Irsee im Regionalplan Allgäu, Region 16 Ausschnitt, Darstellung der Zentren und des Ländlichen Bereichs o.M



Teile des Plangebietes grenzen unmittelbar an das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 3 an. Folgende Aussagen hierzu sind bei der Planung zu berücksichtigen:

#### *Landschaftliches Vorbehaltsgebiet Nr. 3*

*Die bedeutendsten Strukturen des Ökosystems Wertachtal sind die schutzwürdigen Reste des einst breiten Auwaldsaumes mit seinen Altwasserfragmenten, die Schilfzonen der Stauseen sowie die noch ungestauten Flussabschnitte. Besonders erhaltenswert sind auch die Bachoberläufe in Verbindung mit Feuchtbiotopen und vielfältigen Mischwaldbeständen. Die Hangbereiche zwischen Kaufbeuren und Irsee spielen für die Erholungsnutzung eine erhebliche Rolle. Ihr besonderer Reiz liegt in den zahlreichen Quellzonen, Bächen und der Vielfalt der Waldbilder. Das ausgedehnte Waldgebiet ist in seiner Gesamtheit als ruhiges Erholungsgebiet erhaltungswürdig. In den Wertachauen wäre aus Gründen des Artenschutzes und der Pflege des Landschaftsbildes die Reaktivierung von Altwässern und ehemaligen Flutrinnen und die ökologische Aufwertung beeinträchtigter Auwaldabschnitte sowie die Wiederherstellung eines durchgehenden Auwaldbandes von Bedeutung*

Bei der gegenständlichen Planung handelt es sich um eine geringfügige Erweiterung und Verdichtung einer dörflichen, kleinteiligen Siedlungsstruktur. Sichtbeziehungen von Norden sind bereits durch den angrenzenden Wald ausgeschlossen. Auch kann bei dieser organischen Siedlungsentwicklung davon ausgegangen werden, dass das Vorbehaltsgebiet keine Beeinträchtigung erfährt.

Durch die gegenständliche Planung wird den Zielen und Grundsätzen der zuvor genannten übergeordneten Regionalplanung nicht widersprochen. Damit wird den Grundsätzen des §1, Abs. 4 BauGB nicht widersprochen



## 1.2 Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan des Marktes Irsee aus dem Jahr 2002 sind Teile des Plangebietes als Wohnbaufläche, als Fläche für die Landwirtschaft und Fläche für die Forstwirtschaft (Mischwald) dargestellt. Durch die gegenständliche Planung soll die Art der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Hierzu werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes zum Siedlungsflächentyp „Wohnbaufläche“ angepasst. Gemäß §1 Abs. 2 BauGB ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes auch notwendig, da die beiden neu zu erschließenden Baufelder A und C, sowie das seit den 60er Jahren bebaute Baufeld B vom Außen- in den Innenbereich integriert werden sollen. Den wesentlichen Aussagen des Flächennutzungsplans wird durch die Bauleitplanung nicht widersprochen, da die Planung als organische Entwicklung angesehen wird.

Der Flächennutzungsplan wird für den Bereich des Bebauungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Auf Grund der Besonderheit der Regelung gemäß §13a Abs.2 Nr. 2 BauGB soll diese Änderung im Sinne einer Berichtigung erfolgen. Der Markt Irsee hat sich zu dieser Vorgehensweise entschieden, wird jedoch die Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung durchführen.



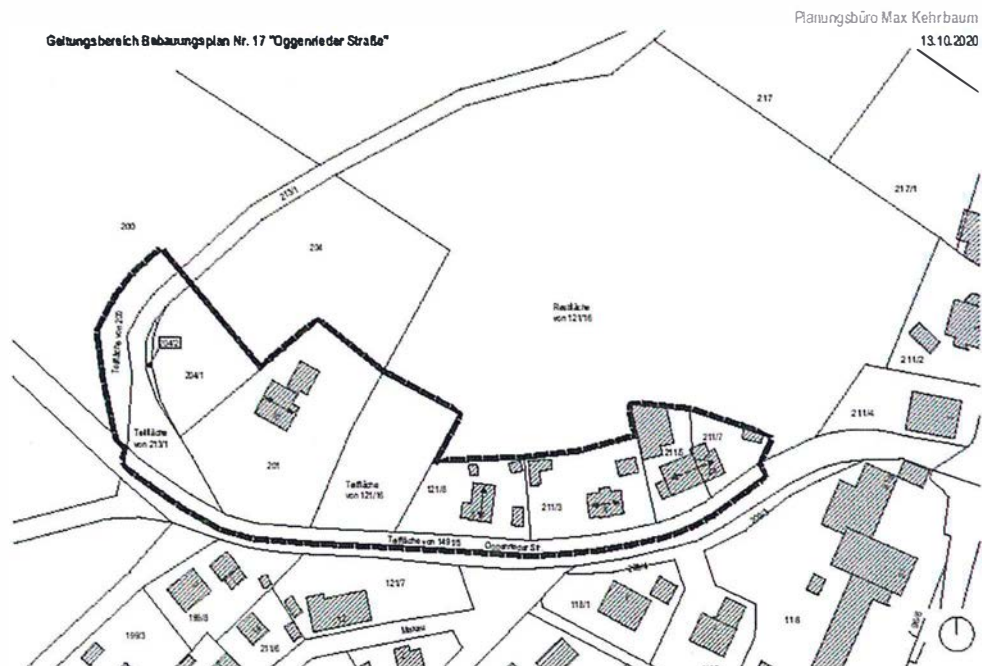
Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan o.M

## 2. Planungsbeschreibung

### 2.1 Planungsinhalt des Bebauungsplans Nr. 17 „Oggenrieder Straße“

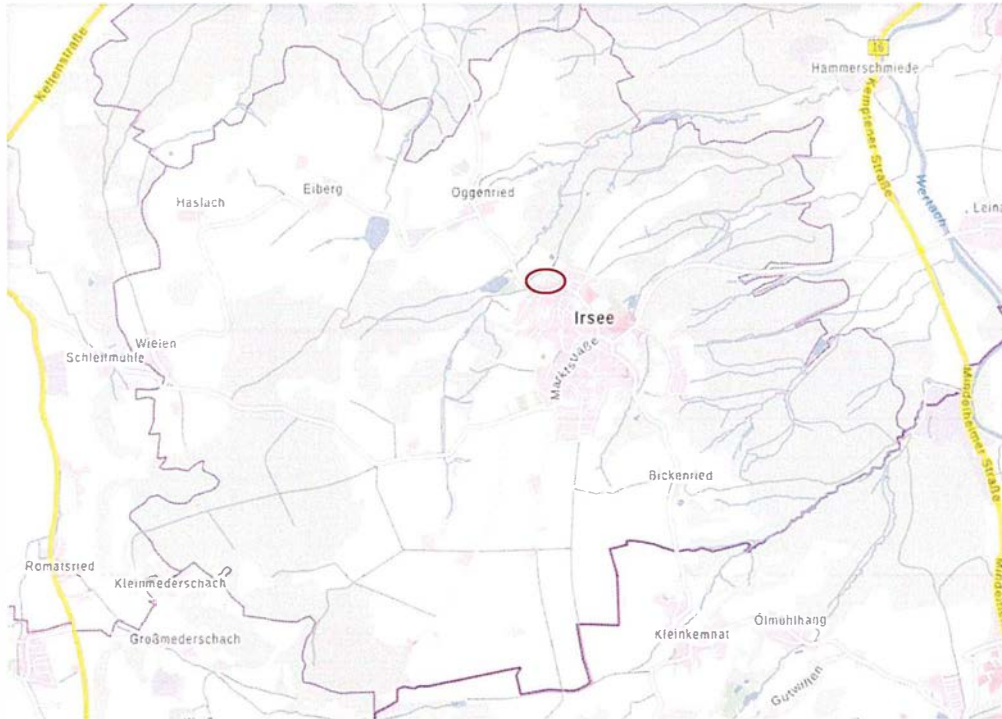
Das Plangebiet liegt nördlich der Oggenrieder Straße und weist eine Fläche von ca. 0,84 ha auf. Die Planung umfasst die Flurnummern 211/7, 211/5, 211/3, 121/8, 201, 204/1, 204/2 sowie Teilflächen der Flurnummern 1491/5, 121/6, 213/1 und 200. Es handelt sich um einen nicht beplanten Ortsrand. Dieser liegt in der nordwestlichen Ortslage von Irsee.

Für das Planungsgebiet wird der Bebauungsplan Nr. 17 „Oggenrieder Straße“ aufgestellt. Dieser besteht aus Planteil, Satzung und Begründung in der Fassung vom 09.06.2020. Der genaue Geltungsbereich ist der Planzeichnung zu entnehmen (siehe auch folgender Lageplan).



### 2.2 Veranlassung

Der Markt Irsee beabsichtigt am nordwestlichen Ortsrand, nördlich der Oggenrieder Straße die zukünftigen Vorhaben durch einen Bebauungsplan zu regeln. Die Planung ist notwendig, um einen harmonischen Ortsrand mit Blick auf die topografischen Verhältnisse zu schaffen. Hierbei ist das Maß der baulichen Nutzung sowie der Höhenlage der Gebäude, mit Blick auf den Verlauf der Oggenrieder Straße (, die auf der Länge des Plangebietes ca. 16m Höhenversatz aufweist) zu regeln. Dabei sollen die Bestandsbauten, aber auch die noch nicht bebauten Grundstücke in der Planung erfasst werden. Dem Markt Irsee ist die maßvolle Nachverdichtung in Hinsicht auf das Ortsbild ein besonders wichtiger Belang. Die Zielsetzung ist insbesondere die Schaffung von Wohnraum für ortsansässigen Familien. Hierzu hat der Marktgemeinderat den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 17 „Oggenrieder Straße“ am 03.12.2018 gefasst.



Lage des Geltungsbereiches im Gemeindegebiet, Ausschnitt o.M.

### 2.3 Instrument und Verfahren

Der Marktgemeinderat beschließt die Aufstellung eines Qualifizierten Bebauungsplanes gem. § 30 Abs. 1 BauGB mit der Bezeichnung „Oggenrieder Straße“ und die Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Teilbereich. Da es sich in Teilen um Bestandsbebauung handelt und zwischen Haus 6 und 10 um eine Baulücke besteht, kann dieser Bereich als Innenentwicklungsplanung gesehen werden. §13b BauGB findet jedoch nur in Verbindung mit §13a BauGB Anwendung, da sich das letzte Grundstück (Fl.Nr. 204/1) derzeit noch im Außenbereich befindet.

Die Gemeinde Irsee wendet daher für die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Änderung des Flächennutzungsplanes das beschleunigte Verfahren gemäß **§13b BauGB** an. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung zur Nachverdichtung und Neuausweisung von Bauland. Die Größe der im Bebauungsplan festgesetzten zulässigen Summe der Grundfläche beträgt insgesamt weniger als 10.000 m<sup>2</sup>. Auch liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB genannten Schutzgütern vor. Die Kriterien zur Anwendung des §13b BauGB sind damit erfüllt.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren, wird jedoch nach Durchführung der Beteiligungsverfahren berichtigt. §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB findet Anwendung.

Der genau Verfahrensverlauf ist der Planzeichnung zu entnehmen.



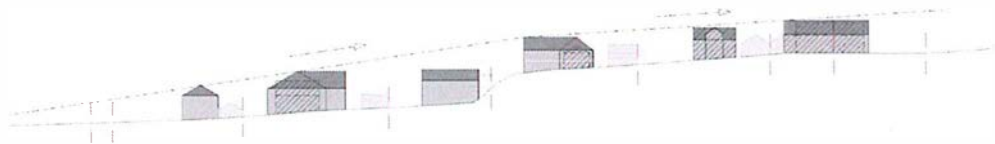
## 2.4 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für das Planungsgebiet setzt die Marktgemeinde ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß §4 BauNVO fest. Somit sind Wohngebäude, Geschäfte und Gaststätten für deren Versorgung, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Ausnahmsweise ist in Baufeld B ein Beherbergungsbetrieb zulässig, da die Grundstücksgröße eine im Verhältnis größere Bebauung zulässt und bereits eine Fremdenzimmervermietung besteht. Eine dauerhafte Vermietung von Ferienwohnungen ist aufgrund des zu erwartenden zeitweisen Leerstandes nicht zulässig. Die Errichtung von Gartenbaubetrieben und Tankstellen ist aufgrund der zu erwartenden Immissionen und der möglichen Beeinträchtigung des nördlich gelegenen, kartieren Biotops (Nr. 8029-0103-007) nicht zulässig. Die Einschränkungen der Ausnahmen auf Baufeld B sind sinnvoll, da die Nachfrage nach Wohnraum im Ortsgebiet stetig steigt und so dem Leerstand von Wohnraum vorgebeugt werden kann.

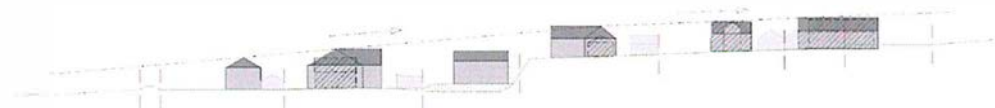
Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß §16 Abs. 2 durch die Grundfläche (GR), Wandhöhen (WH) und Geschosshöhen festgesetzt. Diese festgesetzten maximalen Werte dienen einer maßvollen Höhenentwicklung der Bebauung im Verhältnis zu bestehenden, bzw. herzustellenden Geländehöhen und einer maßvollen Bebauungsdichte ermittelt für das jeweilige Flurstück/Baufeld.

Nordwestlich der Ortslage bildet die Oggenrieder Straße eine Zäsur zwischen dem südlichen im Zusammenhang bebauten Ortsteil und der nördlichen Ortsrandlage, die teilweise schon bebaut ist. Auf einer Länge von ca. 250 m verläuft die Oggenrieder Straße entlang dieser Ortsrandlage und steigt von Westen Richtung Ortslage Irsee von 734 m ü.NN auf 750 m ü.NN um 16m an. Diesem Höhenunterschied soll auch bei der Planung und der Gestaltung des Ortsrandes besondere Beachtung zukommen.

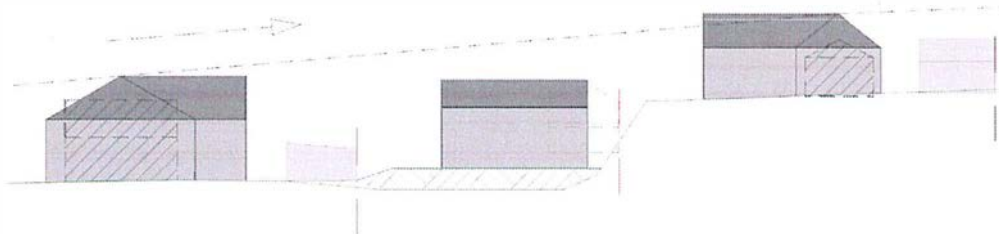
Hierzu werden im Plangebiet die Höhenlagen in Baufeld C und B mit gezielt bemessenen Höhenfestsetzungen genau festgesetzt. Für das Baufeld C soll das Urgelände um ca. 2 m aufgeschüttet werden, damit der Höhenversatz der Häuser untereinander harmonischer verläuft. Diese Vorgehensweise wird in den nachfolgenden Darstellungen verdeutlicht.



Schnittdarstellung ohne Aufschüttung, o.M.



Schnittdarstellung mit Aufschüttung in Bezug auf das Ortsbild, o.M.



Schnittdarstellung mit Aufschüttung von 2m Haus Nr. 10 links, Haus Nr. 6 rechts, o.M.

Nach dieser Systematik ergibt sich für das Baufeld B eine Höhenfestsetzung von maximal 735,69 m ü. NN und für das Baufeld C eine Höhenfestsetzung von maximal 736,90 m ü. NN.

Die maximal zulässigen Grundflächen für Hauptgebäude sind in Bezug auf die jeweilige Situation des Baufeldes ermittelt und ergeben im Verhältnis zu den Grundstücksflächen Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,10 (Baufeld C) bis 0,23 (Baufeld F). Die festgesetzten Grundflächen sind in Abstimmung mit den Baufenstern für die Errichtung von Einzel-, oder Doppelhäuser ausreichend bemessen worden. Zwar ergeben sich wie oben beschrieben geringe Grundflächenzahlen, diese Werte sind jedoch im Verhältnis zu den sehr großen Grundstücken zu werten. Ziel ist der Erhalt einer kleinteiligen Ortsrandbebauung. Man hat sich daher bewusst dagegen entschieden, die Obergrenzen des §17 Abs. 1 BauNVO voll auszuschöpfen.

Die maximalen Wandhöhen ergeben sich aus für die heutige Zeit angemessenen Raumhöhen von 2,70 m im Erdgeschoss und Wand- bzw. Kniestockhöhen von 2,20 – 2,40 m im Ober- bzw. Dachgeschoss unter Berücksichtigung sinnvoller Konstruktionsquerschnitte.

## 2.5 Verkehr und Erschließung

Die Erschließung zum Planungsgebiet erfolgt über die Oggenrieder Straße. Die vorhandenen Straßenquerschnitte sind hier ausreichend dimensioniert und bleiben bestehen. Um die Erschließung von Baufeld A zu ermöglichen, wird ein Teil der forstwirtschaftlichen Verkehrsfläche mit der Flurnummer 213/1 zur öffentlichen Verkehrsfläche umgewidmet. Die Ein- und Ausfahrt für die Stellplätze des WA-Gebietes erfolgt ebenerdig, bzw. dem bestehenden Gelände folgend. Baufeld C benötigt durch die Lage am Hang eine zusätzliche Zufahrt zum Haus, auch um im Brandfall ausreichend zugänglich zu sein. Die Baufelder B, D, E, F und G sind vollständig erschlossen. Die Zufahrten zu den einzelnen Grundstücken wurden in Abstimmung mit der Gemeinde und den Eigentümern festgesetzt. Ziel war es, die Zuwegungen möglichst im Osten der Grundstücke gewährleisten. Zwischen Haus Nr. 10 und 6 ergibt sich durch den großen Versatz des Geländes eine Ausnahmesituation. Daher werden hier zwei Zufahrtsbereiche definiert.

Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt im Planungsgebiet selbst. Eine Belastung des öffentlichen Abwasserkanals durch Niederschlagswasser findet somit durch diese Planung nicht statt.

## 2.6 Stellplatzbedarf

Für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs der einzelnen Baufelder des Planungsgebiets gilt die aktuell gültige GaStellV in der Fassung vom 30. November 1993. Abweichend zur GaStellV sind zwei Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen.



## 2.7 Umweltprüfung und Grünordnung

### **Umweltprüfung**

Vor Beginn der Planung wurde eine überschlägige Betrachtung anhand des zur Verfügung stehenden Kartenmaterials durchgeführt. Biotope und Georisiken werden nach der überschlägigen Überprüfung der Schutzgüter gesondert aufgegriffen und anhand von Kartenbildern zusätzlich kenntlich gemacht.

### Überschlägige Betrachtung der Schutzgüter

#### Schutzgut Arten und Lebensräume:

Es handelt sich um einen Bereich, der derzeit als Intensivgrünland genutzt wird oder bereits durch die Bestandsgebäude und vorhandene Nutzung geprägt ist. Biotopkartierte Flächen oder FFH-Gebiete sind nicht direkt betroffen. Durch die Wohngärten werden ökologische Nischen geschaffen, die die Diversität im Plangebiet gegenüber intensiver Landwirtschaft günstig beeinflussen.

Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen.

#### Schutzgut Boden:

Kulturgeschichtlich bedeutsame Bereiche sind durch das Plangebiet nicht betroffen. Altlasten nach derzeitigem Planungsstand ebenfalls nicht. Das Plangebiet beinhaltet keine hochwertigen Böden.

Geologisch liegt das Plangebiet im Bereich einer Rutschablagerung (s.u.), die jedoch stabilen Charakter aufweist, wie durch die Bestandsbebauung auch deutlich wird. Die Gesteinsmassen der oberen Süßwassermolasse bilden eine Wechselfolge aus Tonen, Schluffen und Mergeln mit Sand. Syrosem-Rendzina, Pararendzina und Braunerden bilden lehmige Böden mittlerer Zustandsstufe mit guten Wasserverhältnissen.

Mit dem Grund und Boden wird sparsam umgegangen. Die maximal zulässige Grundfläche liegt in einem Bereich, die eine Bauzeile von Einzel- bzw. Doppelhäusern mit guter Durchgrünung ermöglicht. Bei den Baumaßnahmen ist auf eine fachgerechte Lagerung des Oberbodens zur Wiedereinbringung nach Beendigung der Baumaßnahme Wert zu legen.

#### Schutzgut Wasser:

Reliefbedingt ist nicht mit Grundwasser zu rechnen. Oberflächengewässer (z.B. der nordwestlich verlaufende Riedgraben) sind nicht direkt betroffen. Oberflächen- und Schichtwasser haben die Bauherren eigenständig zu bewältigen. Die Versickerungseignung kann wegen kleinräumigen Bodenunterschieden auch gering ausfallen. Die mäßig steigende Versiegelung soll möglichst die Grundwasserneubildung nicht negativ beeinflussen.

#### Schutzgut Luft / Klima:

Die geplante Bebauung schließt nördlich und westlich an die bestehende Bebauung an bzw. füllt Baulücken auf. In die nördlichen Waldflächen wird nicht eingegriffen. Luftaustauschbahnen werden nicht beeinträchtigt.

#### Schutzgut Mensch (Lärm und Erholung):

Das Plangebiet wird teils zur Naherholung genutzt und beeinträchtigt diese nicht. Die Emissionen im Zusammenhang mit den Neubauten werden die Bestandssituation nicht signifikant verschlechtern. Durch die Besucher des Oggenrieder Weihers besteht eine Vorverlärnung im Verkehrs- und Freizeitbereich.

#### Schutzgut Landschaftsbild:

Das Baugebiet liegt am nordwestlichen Rand der Ortslage. Die Baufelder C bis G haben wegen des nördlichen Forstes keine Fernwirkung in diese Richtung. Baufeld B schließt eine Lücke in der Bebauung an der Oggenrieder Straße und Baufeld A ergänzt diese Bauzelle schlüssig. Die Begleitgehölze entlang des Feldweges sorgen für eine harmonische Einbindung des Ortsrandes ins Landschaftsbild.



Kartenauszug mit Darstellung der Biotope und der Okoflächenkatasterdaten nach bayernatlas

Anhand der verzeichneten Biotopkarte lässt sich feststellen, dass nördlich des Plangebietes das Biotop mit der Biotopteilflächen-Nr. 8029-0103-007 vorhanden ist. Es handelt sich hierbei um Feuchtwaldkomplexe und Gehölzsäume an Teichresten und Bächen. Im weiteren Umfeld des Plangebietes sind zwar noch weitere Biotopkartierungen aufgezeigt und auch liegt westlich eine Ökokatasterfläche vor, jedoch kann bei der gegenständlichen Bestandsüberplanung mit geringfügiger Erweiterung durch unwesentlich störende Nutzungen sowohl während der Bauzeit, als auch im späteren Ablauf, davon ausgegangen werden, dass keine nennenswerten Beeinträchtigungen ausgelöst werden.





Kartenauszug mit Darstellung der Georisiken mit Störungskanten

Bei der Planung wurden zudem die geologischen Risiken betrachtet. Das Plangebiet liegt innerhalb einer GEORISK-Fläche, Objekt 8029GR015055, mit der Konkretisierung „Rutschablagerungen“. Da es sich hier um eine Bestandsituation handelt und über die letzten 30 Jahre keinerlei Rutscheffekt beobachtet werden konnten, ist davon auszugehen, dass diese Rutschprozesse abgeschlossen und zur Ruhe gekommen sind. Von einer weiteren Rutschgefahr wird nicht ausgegangen. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass vor der Neuerrichtung von Gebäuden der Baugrund hinsichtlich der Statik und der Tragfähigkeit des Untergrundes gezielt untersucht werden sollte.

### **Grünordnung**

Um dem zunehmenden Artensterben entgegenzuwirken und die Natur als Lebensgrundlage von Mensch und Tier in ihrer Vielfalt zu fördern, sind im Planungsgebiet naturnahe Grünflächen anzulegen, bestehende Bäume zu erhalten, sowie neue Bäume und andere Gehölze zu pflanzen. Die Grünflächen der Grundstücke sind im Vergleich zu den versiegelten Flächen zur Wohnnutzung durch Haupt- und Nebengebäude größer. Es ist naheliegend Teile dieser Flächen (15% der Grundstücksfläche) als naturnahe Wiesen und oder Hecken für Bestäuber, Klein- und Kleinsttiere anzulegen. In der Übergangszone von Außenbereich zu Innenbereich, in diesem Falle von Forst- und Wiesenflächen mit ausgewiesenen Biotopflächen in unmittelbarer Nähe zum Ortsgebiet, ist dieser Schutzraum notwendig und für die Nutzung als Nahrungsquelle während der Blütezeiten besonders zu fördern. Da selbstfahrende Mähroboter durch ihren dauerhaften Betrieb eine Gefahr für alle Klein- und Kleinsttiere sind wird empfohlen, auf die Nutzung von Mährobotern in der Dämmerungs- und Nachtzeit von 17 – 7 Uhr zu verzichten.

Außerdem sind versiegelte Flächen auf ein Mindestmaß zu begrenzen um den Eingriff des Menschen in natürliche Strukturen wie beispielsweise die bestehende Abfolge von versickerungsfähigen Gesteins- und Erdschichten zu reduzieren. Verhindern bestehende Strukturen eine Versickerung, ist das anfallende Niederschlagswasser abzuleiten und versickerungsfähigen Böden zuzuführen.

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes geht ein dauerhafter Verlust der bisher unbebauten Flächen einher. Aus Sicht der Gemeinde tritt jedoch in der Summe, durch die zahlreichen



Festsetzungen in der Grünordnung des Bebauungsplanes, eine Besserung in Bezug auf Grünflächen und Kleinklima ein.

### **Waldabstand**

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den Forstflächen und dem zugehörigen Schutz derselben sowie der Neu- und Bestandsbauten durch umstürzende Bäume, wurden Gespräche mit dem Amt für Landwirtschaft, Ernährung und Forsten geführt. Die nachfolgende Stellungnahme wurde als Ergebnis dieser Gespräche vollständig in der Planung berücksichtigt. Im Nachfolgenden ergeht die Stellungnahme im Original.

#### [ Bereich Forsten:

*Auf dem gesamten Grundstück Fl.-Nr. 121/16, Gemarkung Irsee, befindet sich Wald im Sinne des Waldgesetzes für Bayern (Art. 2 BayWaldG). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst einen Teil dieses Waldes (Baufeld C) bzw. grenzt westlich (Baufeld B) und südlich (Baufelder D – G) unmittelbar an diesen Wald an. Der Wald hat nach der Waldfunktionsplanung besondere Bedeutung für die Erholung und das Landschaftsbild. Bei dem Wald handelt es sich um einen älteren Laubmischwald mit einem größeren Anteil an Eschen, von denen einige stärker von der Pilzerkrankung „Eschentriebsterben“ befallen sind. Im Baufeld C wurde der Altbestand bereits eingeschlagen und es ist dort aktuell nur vereinzelt Naturverjüngung vorhanden.*

#### *Rodung im Baufeld C:*

*Im aktuellen Entwurf müssen im Baufeld C ca. 1.100 m<sup>2</sup> Wald gerodet werden.*

*Wir bitten darum, dass diese Rodungsfläche auf unter 1.000 m<sup>2</sup> vermindert wird, indem entweder das vorgesehene Baugrundstück im Norden um einen ca. 5 Meter breiten Streifen verkleinert wird oder im Bebauungsplan auf dem Grundstück ein entsprechend breiter Waldrand aus Sträuchern vorgesehen wird (mit entsprechender Waldsignatur).*

*Wenn die Rodungsfläche unter 1.000 m<sup>2</sup> liegt, können wir der Rodung ohne Auflagen zustimmen, da die o. g. besonderen Waldfunktionen auf Grund des geringen Waldverlustes und auf Grund des insgesamt hohen Bewaldungsanteils im Markt Irsee von rund 43 % nur geringfügig beeinträchtigt werden. Die Rodungserlaubnis wird dabei durch die Aufstellung des Bebauungsplans ersetzt (Art. 9 Abs. 8 BayWaldG).*

*Falls die ursprüngliche Rodungsfläche von über 1.000 m<sup>2</sup> beibehalten werden soll, können wir der Rodung dagegen nur zustimmen, wenn eine flächengleiche Ersatzaufforstung im Gemeindegebiet erfolgt, die mittelfristig die o. g. besonderen Waldfunktionen übernehmen kann (Art. 9 Abs. 5 Satz 1 BayWaldG).*

#### *Waldabstand:*

*Um eine Gefährdung von den sich in den Gebäuden aufhaltenden Menschen durch herabfallende Äste und Kronenteile der Waldbäume zu vermeiden, sollten zwischen dem angrenzenden Wald und der Wohnbebauung ein Abstand von mindestens 8 Metern eingehalten werden. Bei Nebengebäuden, z. B. Garagen und Lagerräumen, kann dieser Sicherheitsabstand unterschritten werden, da sie nicht dem regelmäßigen Aufenthalt von Menschen dienen.*

*Der Sicherheitsabstand von 8 Metern wird in der aktuellen Planung in den Bau-feldern C (Abstand zum nordöstlich, hangaufwärts gelegenen Wald) sowie D und E (Wald im Norden) unterschritten:*

*▫ Im Baufeld C sollten die Baugrenzen so nach Süden und Westen verschoben werden, dass ein Mindestabstand von 8 Metern (horizontal gemessen, nicht hangabwärts) eingehalten wird.*

*▫ Im Baufeld D decken sich die Baugrenzen mit dem bestehenden Gebäude, so dass dieses Bestandsschutz genießt.*

*▫ Im Baufeld E sollte die Baugrenze geringfügig nach Süden verschoben werden, damit ein Waldabstand von 8 Metern erreicht wird.*

*Da der Wald sich von den Gebäuden aus gesehen entgegengesetzt zu den Hauptwindrichtungen Nordwest bis Südwest befindet, ist die Gefahr durch bei Sturmwinden umstürzende Bäume als gering einzuschätzen. Zudem weist der Waldbestand aktuell auf Grund der Baumartenzusammensetzung insgesamt eine hohe Stabilität auf. Dies gilt jedoch nicht für die älteren Eschen, die stärker von der Pilzerkrankung „Eschentriebsterben“ befallen sind. Diese werden meist auch von sekundären Schadpilzen an den Wurzeln besiedelt, so dass sie oft nur noch eine sehr geringe Standsicherheit aufweisen und unvermittelt umstürzen können. Im Bebauungsplan sollte deswegen folgende Auflage gesetzt werden:*

*„Vor dem Beginn eines Neubaus auf dem Baufeld C und von Erweiterungs- oder Ersatzbauten auf den Baufeldern B sowie D bis G zu Wohnzwecken sollten im östlich und nördlich angrenzenden Wald in Absprache mit dem Waldbesitzer in einem Abstand von bis zu 25 Metern zur geplanten*

*Wohnbebauung alle instabilen, umsturzgefährdeten Bäume entfernt und bei größeren Lücken durch Neuanpflanzungen stabiler Baumarten ersetzt werden.“*

*Pflanzliste:*

*Bei Ziffer 17.11 der Satzung sollte folgender Satz ergänzt werden:*

*„Bei der Auswahl des Pflanzguts der Bäume sind die Regelungen des Forstvermehrungsgutgesetzes (FoVG) zu beachten.“*

*Die zu pflanzenden Bäume werden im Pollen- und Samenkontakt mit dem benachbarten Wald stehen, so dass auf die Auswahl von standortgemäßen, an das regionale Klima angepassten Pflanzenherkünfte geachtet werden sollte.*

*Bereich Landwirtschaft:*

*Das Planungsgebiet grenzt nördlich an landwirtschaftliche Nutzfläche (Baufelder A und B). Um einen entsprechenden Passus wird unter B) Hinweise gebeten:*

*Landwirtschaftliche Immissionen:*

*„Die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Hofstellen aus-gehenden Emissionen (Geruchs- und Lärmimmissionen) sind ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich. Sie müssen deshalb einschließlich dem Viehtrieb, dem landwirtschaftlichen Verkehr und sachgerechter Düngung und Pflanzenschutzes nach § 906 hingenommen werden.“ ]*

Die Planung wurde aufgrund dieser Einschätzung angepasst und die Abstände zu Waldflächen in der Planzeichnung bemaßt. Damit wurde diesem Belang Rechnung getragen.

**Allgemeiner Hinweis**

Diese Begründung wurde während der Beteiligungsverfahren jeweils zusammen mit dem Bebauungsplan (Textfestsetzung und Planzeichnung) öffentlich ausgelegt und ist in der gültigen Fassung Bestandteil der Planunterlagen.



.....  
Andreas Lieb, Erster Bürgermeister

