



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

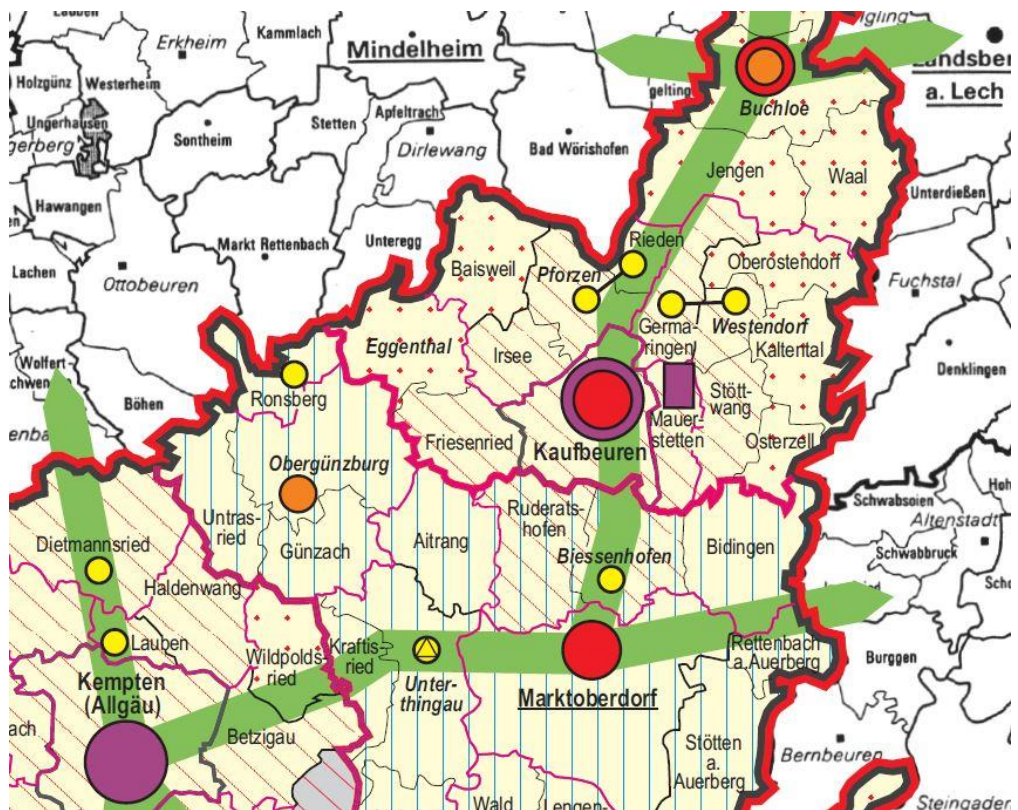
ENTWURF
i.d.F. vom 09.01.2020

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1. Landesplanung

Die Gemeinde Irsee ist im Landesentwicklungsprogramm (LEP) Teil der Region Nr. 16 Allgäu ausgewiesen. Sie befindet sich im Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum.

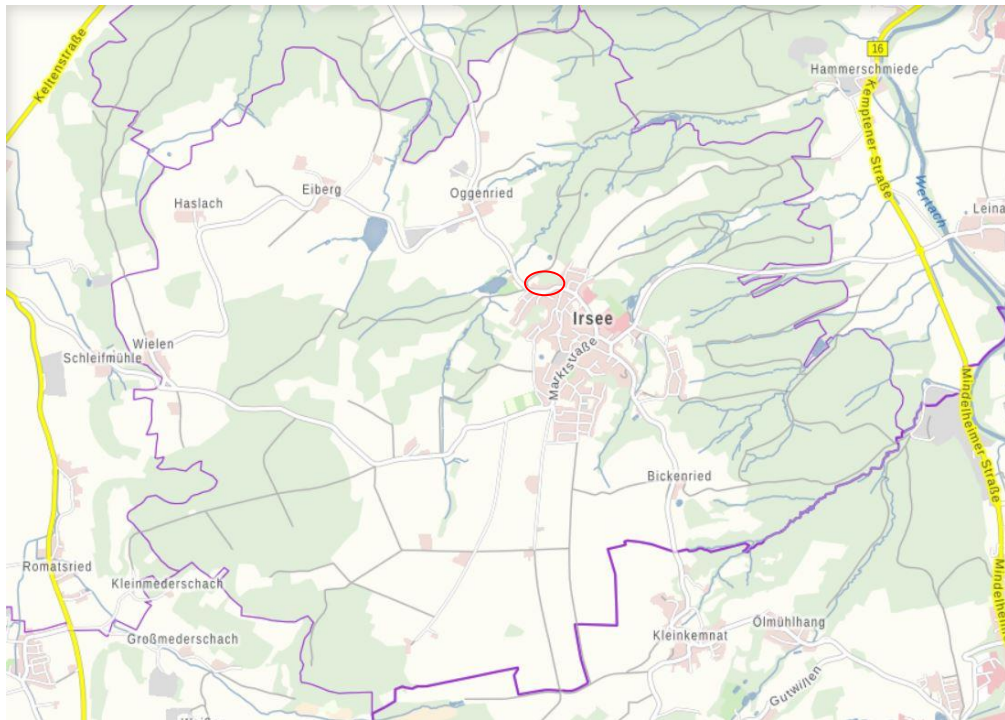


Markt Irsee im Regionalplan Allgäu, Region 16 Ausschnitt o.M

2. Allgemeines

Der Gemeinderat hat den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 17 „Oggenrieder Straße“ am 03.12.2018 gefasst.

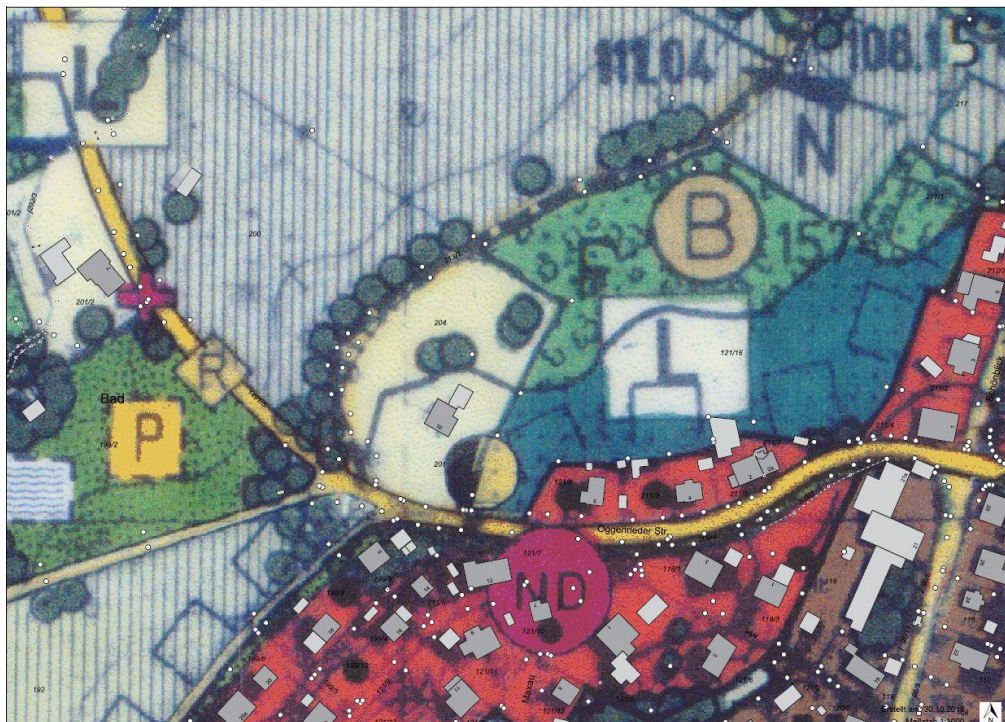
Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der zugehörigen Änderung des Flächennutzungsplanes soll das durch Wohnbebauung geprägte Gebiet ergänzt und nachverdichtet werden. Ein aktuell im Außenbereich gelegenes Grundstück mit Wohnbebauung sowie zwei weitere Grundstücke ohne bestehendes Baurecht sollen in das angrenzende allgemeine Wohngebiet eingegliedert werden.



Lage des Geltungsbereiches im Gemeindegebiet, Ausschnitt o.M.

3. Flächennutzungsplan

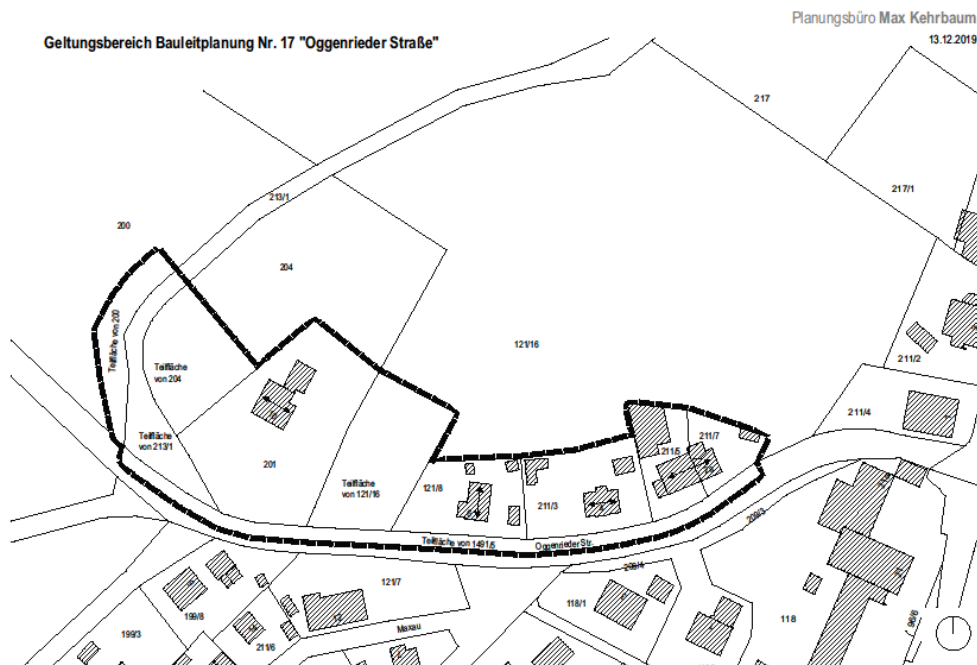
Das Planungsgebiet setzt sich im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde aus Wohnbaufläche, Fläche für die Landwirtschaft und Mischwaldfläche zusammen und wurde am 25.01.2002 rechtswirksam. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist notwendig, da die beiden neu zu erschließenden Baufelder A und C, sowie das seit den 60er Jahren bebaute Baufeld B vom Außen- in den Innenbereich integriert werden sollen.



Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan o.M

4. Bebauungsplan Nr. 17 „Oggenrieder Straße“

Für das Planungsgebiet wird der Bebauungsplan Nr. 17 „Oggenrieder Straße“ per Beschluss des Gemeinderates vom 03.12.2018 im Parallelverfahren mit der zugehörigen Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt.



Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 17 „Oggenrieder Straße“ o.M.

5. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Irsee, beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.17 die übergeordnete Strukturierung des Planungsgebietes, wobei die bestehende Bebauung geordnet und neues Baurecht geschaffen werden soll. Ziel ist die Nachverdichtung des baulichen Gefüges und die Schaffung eines definierten Übergangs von Dorfgebiet zu Außenbereich.



Luftaufnahme des Planungsgebietes, Ausschnitt o.M

6. Instrument und Verfahren

Der Marktgemeinderat beschließt die Aufstellung eines Qualifizierten Bebauungsplanes gem. § 30 Abs. 1 BauGB mit der Bezeichnung „Oggenrieder Straße“ im Bereich der Flur-Nr. 201, 121/16 Teilfläche, 121/8, 211/3, 211/5 und 211/7 und die Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Teilbereich.

Die Gemeinde Irsee wendet für die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Änderung des Flächennutzungsplanes das beschleunigte Verfahren gemäß **§13b BauGB** an. Es handelt sich um eine Maßnahme der Nachverdichtung und Neuausweisung von Bauland. Die Größe der im Bebauungsplan festgesetzten zulässigen Summe der Grundfläche beträgt insgesamt weniger als 20.000 m². Auch liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgütern vor.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren.

7. Art und Maß der baulichen Nutzung

Für das Planungsgebiet setzt die Gemeinde 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 Geländeformen und einer maßvollen Bebauungsdichte ermittelt für das jeweilige Flurstück/Baufeld.

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). Somit entspricht das Nutzungsmaß den Obergrenzen gemäß §17 Abs. 1 BauNVO.

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.

8. 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, somit sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

9. Stellplatzbedarf

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

10. 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. Als weitere Maßnahme des Schutzes von Insekten und kleineren Säugetieren wie beispielsweise dem Igel ist die Nutzung von Mährobotern in der Dämmerungs- und Nachtzeit von 17 – 7 Uhr nicht zulässig. Die Formulierung des genannten Zeitraumes als frühester Zeitpunkt der Dämmerung ist nur auf die Herbst- und Wintermonate von September bis Februar zutreffend. Ein erweitertes Nachtfahrverbot von Mährobotern ist dennoch sinnvoll, da Mähroboter durch ihren dauerhaften Betrieb eine Gefahr für alle Klein- und Kleinsttiere sind und diese aus Gründen der Artenvielfalt reduziert werden muss.

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.

11. Auswirkungen der Planung

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.

Das Planungsgebiet ist über die Oggenrieder Strasse mit Strom, Kanal und Telekom erschlossen. Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt im Planungsgebiet selbst. Eine Belastung des öffentlichen Abwasserkanals durch Niederschlagswasser findet somit durch diese Planung nicht statt.

In Bezug auf den Immissionsschutz gehen von dieser Planung keine unzulässigen Schallemissionen aus.

Diese Begründung wurde jeweils zusammen mit dem Bebauungsplan (Textfestsetzung und Planzeichnung) öffentlich ausgelegt

.....
Andreas Lieb, Erster Bürgermeister

(Siegel)