Markt Irsee
Landkreis Ostallgäu

vorhabenbezogener Bebauungsplan „Mühlstraße Süd, 1. Änderung“

gemäß § 13a BauGB

Entwurf
in der Fassung vom 03.11.2020

Inhalt

- Satzung
- Planzeichnung
- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Begründung

Auftraggeber:	
Markt Irsee Meinrad-Spieß-Platz 1 87660 Irsee	Tel.: 08341 - 2214 Fax: 08341 - 101529 E-Mail: info@irsee.de
Städtebau/ Bauleitplanung:	
Büro für kommunale Entwicklung - abtplan Thomas Haag, M. A. Architekt Hirschzeller Straße 8, 87600 Kaufbeuren	Telefon: 08341 – 99727.0 Fax: 08341 – 99727.20 Email: info@abtplan.de

Satzung des Marktes Irsee für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Mühlstraße Süd, 1. Änderung“, gemäß § 13a BauGB

Aufgrund

- des §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),

in der jeweils gültigen Fassung erlässt der Markt Irsee folgende Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

1.1 Das Plangebiet liegt im westlichen Ortsteil von Irsee an der Mühlstraße 1. Umfasst werden die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 43 (TF), 43/4 (TF), 258/2 (TF) und 258/9, alle Gemarkung Irsee. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,34 ha auf.
Die genaue Größe und Lage ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

1.2 Für den in der Planzeichnung Planzeichnung markierten Teil des Bestandsgebäudes (Mühlenturm) gelten die Bestimmungen des Bebauungsplanes „Mühlstraße Süd“ fort.

§ 2 Bestandteile der Satzung

2.1 Die Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften und dem zeichnerischen Teil mit textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom __.__.2020. Der Satzung ist eine Begründung in der selben Fassung beigefügt.

2.2 Der Vorhaben- und Erschließungsplan, erstellt von Joachim Pogorzalek, Dipl.-Ing. Architekt und Stadtplaner, für die Konversion des ehemaligen Sägewerks für Wohn- und Gewerbezwecke, i.d.F vom 03.11.2020 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

3.1 Die Mischung der Nutzung werden innerhalb des Gebäudes nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan i.V.m. der Planzeichnung eingeschränkt und gegliedert.

3.2 Teilbereich MI-W: In den westlichen und südlichen Gebäudeteilen ist ab dem ersten Stock nur Wohnnutzung zulässig. Im Erdgeschoss sind auch nicht störende Gewerbebetrieb sowie Geschäfts- und Büronutzung zulässig.

3.3 Teilbereich MI-E: Im nordöstlichen Gebäudeteil sind Wohnnutzung und nicht störende Gewerbebetriebe sowie Geschäfts- und Büronutzung zulässig.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Geschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt (siehe Tabelle in § 8.1 dieser Satzung).
Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewendet werden.

§ 5 Bauweise/ Stellung der Gebäude/ Grundstücksgröße

5.1 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt.
Hinweis (§ 31 Abs. 1 BauGB):
Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO kann die Baugrenze um bis zu 1,50 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Gesimse und Dachüberstände überschritten werden. Dies gilt auch für untergeordnete Vorbauten wie Balkone, Kellerlichtschächte, Treppenstufen, Vordächer und dergleichen, wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, höchstens jedoch insgesamt 5 m in Anspruch nehmen; im Übrigen gilt hier Art. 6 Ziffer 8 der BayBO.

§ 6 Garagen / Nebenanlagen / Stellplätze

6.1 Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen innerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen oder innerhalb der Linie für Gemeinschaftsanlagen nach 15.3 PlanZV errichtet werden. Stellplätze dürfen außerhalb eingerichtet werden, jedoch nicht auf Grünflächen liegen.

6.2 Eine Nebenanlage nach § 14 BauNVO mit maximal 16 m² ist außerhalb der nach 6.1 umgrenzten Flächen zulässig.

6.3 Je Wohneinheit über 46 m² Wohnfläche sind zwei Stellplätze nachzuweisen, ansonsten nur jeweils einer. Zusätzlich sind 10 % der erforderlichen Stellplätze aus Wohneinheiten als Besucherparkplätze nachzuweisen. 10% der so erforderlichen Stellplätze sind behindertengerecht auszuführen.

6.4 Für den Nachweis für Stellplätze von Gewerbenutzung gilt die GaStellV.

§ 7 Grünordnung

7.1 Es gilt die Baumschutzverordnung des Marktes Irsee.

7.2 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen gemäß der nachfolgenden Vorschlagsliste zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten.

7.3 An den durch Planzeichen markierten Standorten sind Bäume gemäß der Pflanzliste zu pflanzen. Dies hat spätestens 2 Jahre nach Baubeginnanzeige zu erfolgen. Von den Standorten darf um max. 3 m abgewichen werden.

7.4 Je 5 erforderlicher KFZ-Stellplätze sind mindestens ein Großgehölz oder 3 Sträucher nachzuweisen.
Dem Baugesuch ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen, in diesem sind die genauen Standorte und Arten auszuweisen.

7.5 Für die vorgenannten Eingrünungsmaßnahmen kann aus der nachfolgenden Pflanzliste ausgewählt werden. Das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG –„*“) ist zu beachten.

7.6 Pflanzliste:

Neben Obstgehölzen können auch folgende Arten (Wuchsklasse 2) ausgewählt werden.

Bäume 2. Wuchsklasse
Mindestqualität: 3 xv., H. 251 – 300 cm

Acer campestre	- Feldahorn
Prunus avium	- Vogelkirsche*
Betula pendula	- Birke*
Carpinus betulus	- Hainbuche *

Obstbäume		Sträucher, Mindestqualität: 2 xv., H. 60 –100 cm	
Äpfel	Berner Rosenapfel		
	Klarapfel	Cornus mas	Kornelkirsche
	James Grieve	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
	Glockenapfel	Corylus avellana	Haselnuss
Birnen:	Clapps Liebling	Ligustrum vulgare	Liguster
	Gellerts Butterbirne	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Kirsche:	Hedelfinger	Prunus spinosa	Schlehe
Zwetschge	Wangenheims Früh	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Zusätzlich kommen standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen in Betracht. Aus naturschutzfachlicher Sicht sind fremdländische Gehölze sowie rot- und gelblaubige bzw. blaunadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

§ 8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen/ Gestaltung der Gebäude
(§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

8.1 Es werden für Gebäude nachfolgende Bestimmungen getroffen:

Anzahl max. Geschosse	Wandhöhe (WH) max.	Dachneigung	Dachform
II bis III	9,1 m	5-10°	SD, PD

Erklärungen:
II - III = maximale Anzahl der Geschosse (ohne Kellergeschosse) gem. Planzeichnung
OK FFB EG = maximale Höhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss: 748,15 m üNN

Wandhöhe (WH), Definition: senkrechte Entfernung von der definierten OK FFB EG bis zur Oberkante der Dachhaut am Durchstoßpunkt der senkrechten Verlängerung der Außenwand bzw. Oberkante Brüstung bei Terrassen.
SD = Satteldach PD = Pultdach

8.2 Für die Dachaufbauten gilt:.
Es sind im Allgemeinen nur Sattel- und Pultdächer zulässig;
für untergeordnete Bauteile (Vordach, Eingangsbereiche) sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig; Negative Dacheinschnitte sind unzulässig. Schräge Dachanschnitte sind unzulässig. Schleppgauben sind zulässig.

8.3 Farben für die Dachdeckung:
Als Farbe für Dacheindeckungen sind nur naturziegelrote bis braune Töne zulässig; grelle Töne sind nicht zulässig. Unabhängig von den o. g. Vorschriften sind Farben zulässig, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind. Dachbegrünung ist zulässig.

8.4 Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Dachform, der verwendeten Materialien sowie der Farbgestaltung.

8.5 Fassaden:
Außenwände sind in Massivbauweise oder Holzbauweise zu erstellen und in herkömmlicher handwerklicher Art glatt zu verputzen. Hierbei sind nur Kalk- oder Mineralfarben in gebrochenen weißen oder in sandigen Tönen zulässig. Alternativ können Holzverkleidungen angebracht werden. Der Anstrich von hölzerner Fassadenverkleidung hat naturfarben (Grau- bis Braunschattierungen) zu erfolgen, wobei naturbelassenes Holz zulässig ist.
Bei der Außengestaltung sind folgende Materialien nicht zulässig:
Grellfarbig oder glänzend in Erscheinung tretende Materialien und Farbanstriche,
Wellplatten aller Art: Kunststoff-Folien, Gummihäute oder ähnlich wirkende Baustoffe.

8.6 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind nur parallel und im Abstand von max. 0,15 m (gemessen von Oberkante Anlage zur Dachhaut bzw. zur Fassade außen) zulässig. Sie dürfen die Gesamthöhe des zur Anbringung der Anlage verwendeten Gebäudeteils nicht überschreiten und nicht höher als der Dachfirst sein.

8.7 Für die Abstandsflächen von Gebäuden gelten die Bestimmungen der BayBO.

§ 9 Einfriedungen/ Freiflächen/ Oberflächenwasser

9.1 Die Höhe der zur Straßenseite orientierten Einfriedungen wird auf maximal 0,90 m begrenzt. Der Zaun ist als Holzzaun oder mit geschmiedetem Stahlstreben herzustellen. Die Höhe der restlichen Einfriedungen beträgt maximal 1,2 m. In diesen von der Mühlstraße abgewandten Bereichen ist auch Maschendraht zulässig. Türen und Tore sind in Material und Bauart auf das Zaunbild abzustimmen. Stacheldraht, massive Sockel oder Gabioneneinfriedungen sind unzulässig. Die angegebenen Höhen sind Maximalhöhen. Sockel sind mitzurechnen. Einfriedungen, zumindest abschnittsweise, einen Bodenabstand von mindestens 10 cm einhalten.

9.2 Veränderungen der Geländeoberfläche (Abgrabungen, Aufschüttungen) sind nur insoweit zulässig, als dies für die Errichtung der im VEP dargestellten Gebäude erforderlich ist oder durch die Geländesituation geboten ist. Die natürliche Geländeoberfläche ist weit möglichst zu erhalten. Aufschüttungen oder Abgrabungen sind in einem Abstand von 1,5 m zur Nachbargrenze nicht zulässig.

9.3 Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden. Es soll auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Das Oberflächenwasser von Wegen und Zufahrten ist zur Versickerung zu bringen, wobei der Überlauf in den Vorfluter eingeleitet werden darf. Es wird empfohlen, die vorgenannten Flächen als wassergebundene Decken auszuführen.

9.4 Für die Ableitung des bei Starkniederschlägen anfallenden Oberflächenwassers hat der Bauherr selbst zu sorgen, z. B. durch die Anordnung von Rigolen mit Versickerungseinrichtung und – soweit erforderlich – wasserdichte Keller. Die Keller der im Plangebiet errichteten Gebäude sollen, soweit erforderlich, mit einer wasserundurchlässigen Stahlbetonkonstruktion, der sogenannten „Weißen Wanne“, ausgeführt werden.

9.5 Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

§ 10 Werbeanlagen

10.1 Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.

Ausnahme: Werbeanlagen, die das Ortsbild nicht stören können im Einzelfall zugelassen werden. Hierzu ist die Zustimmung des Gemeinderates zuvor einzuholen und ein Beschluss hierüber der Genehmigungsbehörde vorzulegen.

10.2 Werbeanlage dürfen nicht am oder auf dem Dach angebracht werden. Werbeanlagen wie z.B. Schriftzüge an den Gebäuden dürfen jeweils maximal 1,0 m hoch sein – Ausnahme: Logos.

10.3 Werbeanlagen, die ausschließlich auf die freie Landschaft hin ausgerichtet sind, sind unzulässig.

10.4 Wechsellichtanlagen, blinkende Leuchtwerbung und Anlagen mit freiliegenden Leuchtstoffröhren sind nicht zulässig.

10.5 Generell dürfen Werbeanlagen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken oder das Orts- und Landschaftsbild stören und sie dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden.

§ 11 Hinweise und Empfehlungen

11.1 Denkmalpflege

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt unverzüglich zu verständigen.
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG unterliegen.

Hinweis der Denkmalschutzbehörde: Sämtliche Baumaßnahmen, die sich aufgrund der Nähe zu den Baudenkmälern auf deren Bestand oder auf deren Erscheinungsbild auswirken können, sind (z.B. im Hinblick auf Maßstäblichkeit, äußere Gestaltung usw.) bereits frühzeitig mit den Denkmalbehörden abzustimmen und bedürfen überdies einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

11.2 Schutzgut Boden

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

11.3 Landwirtschaftliche Immissionen

Die vom landwirtschaftlichen Verkehr und der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Grundstücke ausgehenden Immissionen in Form von Lärm, Staub, Geruch usw. sind unvermeidlich und sind von den Anwohnern zu dulden. Insbesondere darf die Ausbringung von Gülle, Stallmist und Jauche nicht behindert werden.

§ 12 Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Mühlstraße Süd, 1. Änderung“, bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom __.__.2020, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Irsee, den

_____
Lieb, Bürgermeister

Anlage: Vorhaben- und Erschließungsplan, i.d.F. vom 03.11.2020

- Skizze1, Lageplan, M: 1/500
- Skizze2, Dachaufsicht, M: 1/200
- Skizze3, Systemschnitt Nord/West, M: 1/200
- Skizze4, Erdgeschoss, M: 1/200
- Skizze5, Obergeschoss, M: 1/200
- Skizze6, Dachgeschoss, M: 1/200
- Ansichten, Ansicht von Norden | Westen | Süden, M: 1/100 - *Hinweis*: die dargestellten Fassaden stellen nicht zwingend den finalen Stand der Planung dar. Geringfügige Änderungen sind vorbehalten (z.B. Format, Gliederung und Lage der Fenster, Art der Holzverschalung, Fensterläden, Ausgestaltung der Balkone, etc.).

Begründung

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des bestehenden Bebauungsplanes „Mühlstraße Süd“. Der Markt Irsee hatte 2017den Bestand durch den Bebauungsplan gesichert, um die weitere Entwicklung im Gebiet städtebaulich besser steuern zu können. Der Gebäudeteil auf der Fl. Nr. 43 wird mit einem Neubau versehen.

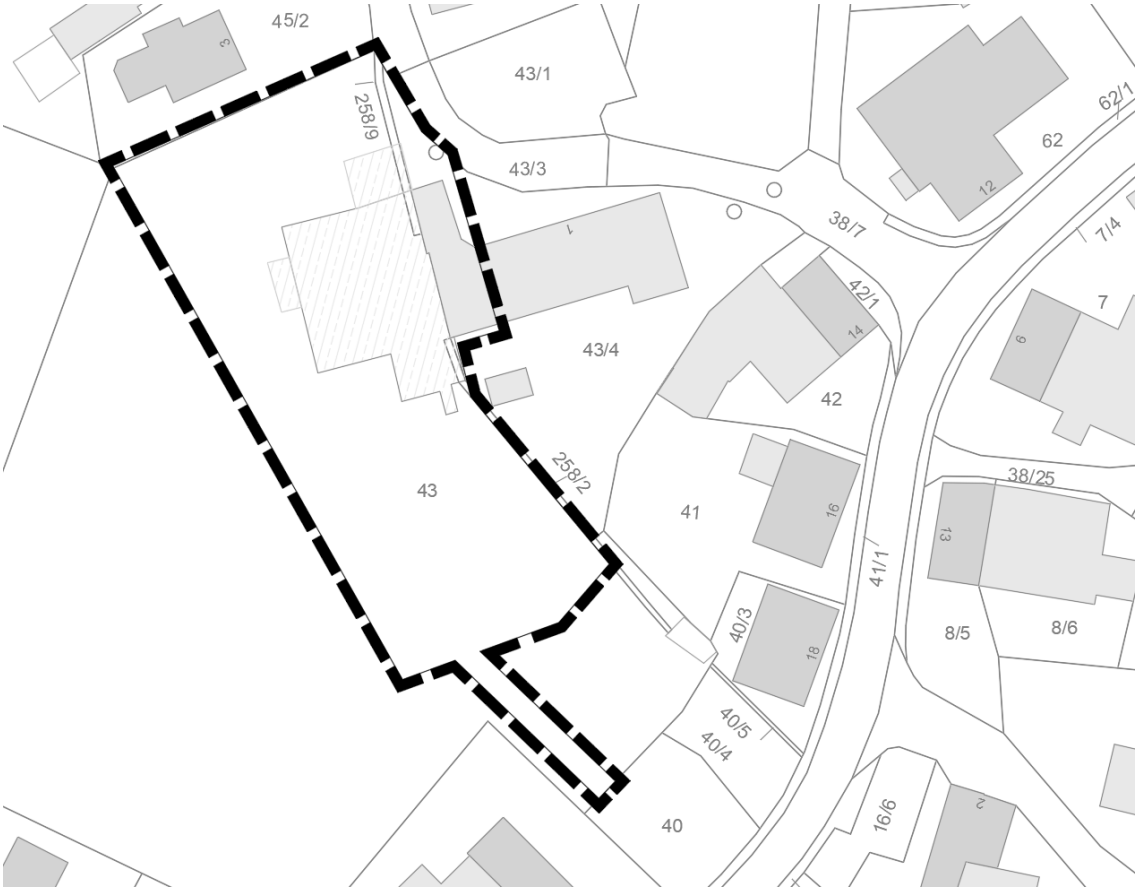

Abbildung 1: Lageplan der 1. Änderung, unmaßstäblich

2. Veranlassung

Von Herrn Matthieu Reichert wurde ein Bebauungskonzept als Vorhaben- und Erschließungsplan beim Markt Irsee vorgelegt und ein Antrag auf Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB gestellt. Der Markt hat sich dazu entschlossen, die Planung des Gebäudes mit gemischter Wohn- und Gewerbenutzung voranzutreiben, um Raum für gesunde Wohn- und Arbeitsplätze an Stelle der aufgegebenen Dorfsäge zu schaffen.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Regionalplan / Landesentwicklungsprogramm

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern – LEP (2018) – und im Regionalplan der Region Allgäu 16 (2007) dargelegt. Die örtliche Funktionen und Aufgaben der Ortslage im Bestand werden vom Landesentwicklungsprogramm für die gegenständliche Innerortsentwicklung vorgegeben. Mit höherer Auflösung setzt sich der Regionalplan mit der Entwicklung des Marktes Irsee auseinander. Die wesentlichen Zielaussagen betreffen folgende Bereiche:

3.1.1 Regionalplan der Region Allgäu 2007 (RP 16)

B I 1.1 (Z)	natürliche Grundlagen und landschaftliche Gegebenheiten zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung als bedeutsamer Erholungsraum sichern
B II 1.2 Abs. 1 (Z)	Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur
B V 1.3 (Z)	Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden.

B V 1.7 (Z) Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, – wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.

Der Markt Irsee ist Teil der Verwaltungsgemeinschaft Pforzen und liegt im Stadt- und Umlandbereich des Oberzentrums Kaufbeuren im allgemeinen ländlichen Raum des Ostallgäus. Durch die vorliegende Planung werden Brachflächen aktiviert, innerörtliche Entwicklung vorangetrieben und gleichsam das Ortsbild an der Stelle bewahrt.

3.2 Flächennutzungsplan

Die hier planerisch bereits vorliegende Mischnutzung wird weiterhin fortgeführt. Eine gesonderte Anpassung des Flächennutzungsplanes wird nicht erforderlich werden.

4. Lage und Bestand

4.1 Derzeitige Nutzungsstruktur/ Bestandsaufnahme/ Ortsbild:

Durch die Nutzung als Säge hat das Gebäude der Mühlstraße einen turmartigen Aufbau mit Walmdach und eine mit einem flachen Satteldach gestaltete, an diesen Gebäudeteil angesetzte Betriebshalle. Reliefbedingt treten auf der Nordseite der Säge, zwei, im Bereich des Wohntraktes drei, im Walmdachbereich sogar vier Geschosse in Erscheinung. Auf der ca. 4 m höher liegenden Südseite ist das untere dieser Geschosse dann nicht mehr zu sehen. So treten hier zwei Geschosse in Erscheinung.

Naturhaushaltliche Belange:
Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde erkannt, dass es keine beachtenswerten Zusammenhänge und Erkenntnisse aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) gibt. Der Betrieb der Säge läuft derzeit aus bzw. ist zwischenzeitlich beendet.

Gewässer:
Die westliche Speisung des Irseer Baches kommt von der Marktstraße im Südosten her über einen halboffenen Lauf am Sägewerk bzw. als Abzweig unterirdisch verrohrt. Auf Höhe der Mühlstraße 3 vereinigen sich die Läufe und führen weiter, teils verrohrt unterirdisch, teils offen als straßenbegleitender Graben über das Richard-Wiebel-Gässchen und die Schmiedgasse. In großen Stücken verrohrt und unterirdisch, tritt es an der Klosterbrauerei kurz wieder in Erscheinung und entwässert weiter im Nordosten in den Irseer Bach. Die Fachbehörden weisen darauf hin, dass wild abfließendes Wasser ein größeres Gefährdungspotential darstellt, als die durch das kleine Einzugsgebiet geringe Hochwasserwahrscheinlichkeit des Baches.

Relief:
In der Planzeichnung sind die vorliegenden Höhenlinien im Abstand von 1 m Höhendifferenz integriert. Für die Erstellung des VEP wurde gezielt neu vermessen. Das Gelände fällt von Süden nach Norden von ca. 752 m ü NN im Bereich des Betriebshalle auf 748 m ü NN bei der Mühlstraße ab.

Bodenverhältnisse / GEORISK:
Der Hang westlich des Plangebietes ist als Fläche mit Georisiken (ID 8029GR015095) verzeichnet. Eine direkte Auswirkung auf die Planung wird nicht erwartet.

Biotope werden von der Planung voraussichtlich nicht betroffen.

4.2 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmale.

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Am Klosterberg 8 in 86672 Thierhaupten oder die Untere Dankmalschutzbehörde des Landratsamtes unverzüglich zu verständigen. Solche Funde unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8, 1-2 des DSchG.

Die Denkmäler in der Umgebung sind:
St. Stephan, Kellergasse 6 (D-7-77-139-1, mit Bodendenkmal Burgstall / Friedhof D-7-0829-0099),
Bauernhaus, Kellergasse 2 (D7-77-139-3), Pfisterei, Mühlstraße 9 (D-7-77-139-10)

Bei baulichen Änderungen ist hier eine denkmalrechtliche Erlaubnis durch die Denkmalschutzbehörden gefordert worden.

5. Planung

5.1 Vorhaben

Die bisherige Betriebshalle der alten Säge soll als Wohn- und Gewerbegebäude neu errichtet werden. Die flache Dachneigung des alten Satteldachs wird bei der neuen Architektur wieder aufgenommen, die ursprünglich überbaute Fläche wird für das neu konzipierte Gebäude genutzt. Mit Balkonen wird im Wohnteilbereich die Wohnqualität verbessert. Der Gewerbeteil gliedert sich an den Mühlenturm an.

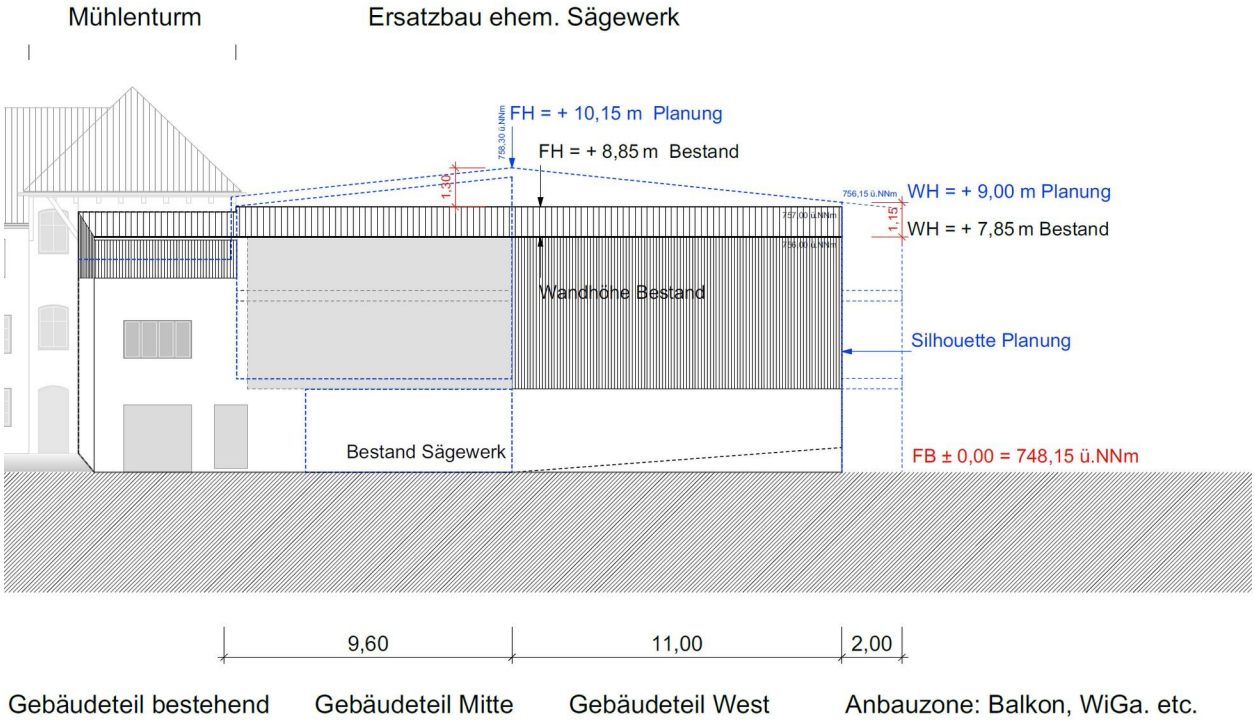

Abbildung 2: Gegenüberstellung Bestand - Planung, nach J. Pogorzalek, 9.11.2020

5.2 Verkehr / Kanal / Entwässerung

Die bestehende Erschließung durch die Mühlstraße wird unverändert beibehalten.

Das Gebiet ist bereits erschlossen. Neubauten finden als Ersatzbauten an den bestehenden Anschlüssen statt.

Bei der Behandlung des Regen-Oberflächenwassers soll der Versickerung der Vorzug gegeben werden. Entsprechend sind alle Zufahrten und Wege in wassergebundener Decke – versickerungsfähig – auszubilden.

5.3 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird ähnlich dem bestehenden Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO, jedoch mit eingeschränkter Gewerbenutzung und gegliederter Wohnnutzung festgesetzt. Der Nutzungskatalog wurde auf das Vorhaben hin abgestimmt und gegenüber der bestehenden Nutzungsart feiner eingegrenzt.

5.4 Maß der baulichen Nutzung und bauliche Gestaltung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die o.g. städtebaulichen Werte bestimmt.

Ortsplanerisch sind Nachverdichtungen prinzipiell wünschenswert. Sie führen in der Regel zur besseren Auslastung vorhandener Infrastruktur. Ungesteuerte, allein den Marktgesetzen gehorchende Nachverdichtungen bringen dagegen regelmäßig mehr Nach- als Vorteile.

Die alte Dorfsäge ist als Gebäude für das Ortsbild an der Mühlstraße prägend und soll möglichst im optischen Eindruck erhalten werden. Daher wurde der Neubau eng an die bisher überbaute Fläche angelegt. Aus darstellerischen Gründen ist auch der Bereich mit Walmdach und vier Geschossen im Geltungsbereich enthalten, wird aber nicht mit neuen Festsetzungen belegt. Die Geschossigkeiten ergeben sich im Wesentlichen aus der Bestandssituation.

Die Wandhöhen sind auf eine Höhenkote für die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss bezogen. Das Vorliegen eines Vorhaben- und Erschließungsplans erlaubt es mit dieser abgestimmten Regelung für den Neubau ein klareres Bild zeichnen und leichter zu überprüfende Maße vorzugeben.

Im nordöstlichen Teil sind zwei Geschosse zulässig. Im Erd- und Obergeschoss handelt es sich hierbei um Gebäudebestand. Auf dem zweiten Geschoss, in der Ebene des Dachgeschosses ist eine Dachterrasse vorgesehen.

Westlich davon ist ein dreigeschossiger Teil, der Wohnen oder Gewerbe unterbringen kann.

Die westliche Gebäudeseite bilden insgesamt Wohngeschosse, die in den beiden Obergeschoss mit Balkonen versehen sind.

Im hinteren Gebäudeteil steigt das Gelände nach Süden an, weshalb im ursprünglichen Erdgeschoss nur Kellerräume zu liegen kommen. Die Wohnnutzung findet in zwei geschossen darüber statt. Über dem Nebeneingang sind auch hier Balkone in Dach- und Obergeschoss geplant.

Die Gebäudeteile sind um einen Lichthof mit offen gelegtem Bachlauf angelegt.

Die gestalterischen Festsetzungen dienen dazu, eine ruhige Dachlandschaft zu bewahren und das durch Denkmäler geprägte historische Ortsbild möglichst zu erhalten. Auffällig abweichende oder grelle Farbgebungen (z.B. durch in Erscheinung tretende Materialoberflächen) sind daher ausgeschlossen worden. Gegebenenfalls sind hier geeignete Anstriche erforderlich. Insbesondere die modernen Gabionenblöcke stören das traditionelle Ortsbild.

5.5 Garagen und Stellplätze

Garagen, überdachte Carports sowie die genannten Nebenanlagen dürfen innerhalb der durch eine Baugrenze und der gemäß Planzeichen 15.3 PlanZV umgrenzten Flächen errichtet werden; Stellplätze auch außerhalb, aber nicht auf Grünflächen. Analog zu den für die Mühlstraße 3 bis 5 zulässigen Nebenanlagen (die keine Garagen oder Carports sind) wurde eine außerhalb dieser festgesetzten Flächen, auf 16 m² begrenzt, zugelassen.

Die möglichen Wohneinheiten sind indirekt durch die Zahl der nachweisbaren Stellplätze eingeschränkt. Je „große“ Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen, je „Single“ - Wohneinheit 1 Stellplatz. Zusätzlich sind 10 % als Besucherparkplätze, also frei und einfach zu erreichen, erforderlich.

Die Größe der Single-Wohnungen wurde anhand der mittleren Wohnfläche pro Person ermittelt.

Bei 9 Wohneinheiten, die keine Single-Wohnungen sind werden so insgesamt 20 Stellplätze erforderlich, wobei davon 2 behindertengerecht auszuführen sind.

Stellplätze für die gewerblichen Nutzungen sind nach dem Schlüssel in der Anlage zur GaStellV nachzuweisen.

6. Grünordnung

6.1 Natürliche Grundlagen / Grünkonzept

Die Eingrünung für das Gebiet liegt außerhalb der 1. Änderung im zugrundeliegenden Bebauungsplan und ist darüber geregelt. Die für Stellplätze erforderlichen Gehölze können durch den qualifizierten Freiflächengestalungsplan innerhalb des gesamten Baugrundstücks nachgewiesen werden.

Es gilt die Baumschutzverordnung des Marktes Irsee (vorliegende Fassung: 16.05.2000). Die Pflanzvorgaben und grünordnerischen Vorschriften dienen der Durchgrünung der Ortslage und dem Erhalt des dörflichen Ortsbildes.

6.2 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Die freien Flächen wurden bisher intensiv als landwirtschaftliches Grün, als Lager- und Arbeitsfläche für die Betriebe, sowie für Zufahrten und Wege genutzt.

Gemäß §13a BauGB werden keine Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen, zumal es sich bei der vorliegenden Planung im Wesentlichen um Bestandssicherung ohne signifikante Neuausweisung von Bauflächen handelt.

7. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

7.1 Immissionsschutz

Es grenzt ein Dorfgebiet bzw. gemischte Bebauung im Osten und Norden und ein allgemeines Wohngebiet im Süden an. Weiter nordwestlich liegt ebenfalls Wohnbebauung.

In der Nachbarschaft befindet sich Wohn- und Gewerbenutzung. Die im Bebauungsplan „Mühlstraße Süd“ vorbereitete Umstrukturierung zu einem nicht wesentlich störendem Gewerbebetrieb bzw. Umnutzung zu einem Wohn- oder Bürogebäude wird durch die gegenständliche Planung vollzogen. Die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Kinderzimmer, Schlafzimmer) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau·- auszuführen.

7.2 Lage zu Gewässern

Durch das Gebiet verläuft von Südosten nach Norden ein teils offenes, teils verrohrtes Gewässer. Der westliche Verlauf ist nicht aktenkundig und damit nur als allgemeiner Hinweis möglich. Schadstoff- und Düngemitteleintrag in das Gewässer sind zu vermeiden. Einleitungen und sonstige Eingriffe in das Gewässer bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung.

Das Wasserwirtschaftsamt Kempten, teilt mit E-Mail vom 28.01.2019 zum Gewässer mit:

„Im Planungsgebiet verläuft der Oberlauf des Irseer Bachs (Gew. III). Dem Wasserwirtschaftsamt Kempten liegen keine abschließenden Erkenntnisse bzgl. einer Überschwemmungsgefährdung durch den Irseer Bach in diesem Bereich vor. Nachdem das Gewässer unmittelbar oberhalb des Plangebietes südöstlich der Marktstraße entspringt und damit das Einzugsgebiet sehr klein ist, gehen wir nach unserer fachlichen Einschätzung davon aus, dass eine Überschwemmungsgefahr aus dem Fließgewässer eher untergeordnete Bedeutung hat. Vielmehr sehen wir nach fachlicher Einschätzung eine Gefährdung des Plangebietes durch wild abfließendes Wasser von der westlich angrenzenden Hangfläche“

7.3 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Die Entsorgung der in seinem Gebiet anfallenden Abfälle obliegt dem Landkreis.

1. Alle Grundstücke, auf denen regelmäßig Abfälle anfallen, sind an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Hierfür sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsammelbehälter zu schaffen.
2. Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung der Haus-, Sperr- und Gewerbeabfälle im Rahmen der Einsammlungs- und Beförderungspflicht des Landkreises möglich ist. Unter Einhaltung geltenden Bestimmungen, insbesondere der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften, müssen die Grundstücke durch die Abfalltransportfahrzeuge in Vorwärtsrichtung uneingeschränkt angefahren werden können.
3. Sofern Grundstücke nicht an einer durchgehend befahrbaren Verkehrsfläche liegen, sind entsprechende Wendekreise bzw. Wendeflächen mit einem Durchmesser von 21 Meter einzuplanen. Ansonsten sind in zumutbarer Entfernung an der nächstliegenden durchgehend befahrbaren Verkehrsfläche Stellplätze für Abfallbehältnisse sowie für die Bereitstellung sperriger Abfälle vorzusehen.

In der Gemeinde steht ein Wertstoffhof zur Verfügung. An diesem können gebrauchte Verkaufsverpackungen entsprechend den geltenden Annahmekriterien angeliefert werden.

7.4 Überschlägige Betrachtung der Schutzgüter

Das Plangebiet liegt im westlichen Siedlungsbereich von Irsee und ist bereits bebaut. Im Allgemeinen ist daher nicht von einer Beeinträchtigung der Schutzgüter auszugehen. Im speziellen wird im Folgenden auf Schutzgüter mit möglicher Betroffenheit eingegangen.

7.4.1 Schutzgut Boden

Beschreibung: Die bestehende Säge verfügt über große Lagerflächen mit teils vorversiegelten Flächen (Bodenplatte des Schienenkrans, Schuppen und Privatstraße). Das (inaktive) Georisk-Objekt liegt westlich außerhalb des Geltungsbereiches. Die Bodenstruktur ist im Umfeld der Säge stark anthropogen überprägt.

Auswirkungen: Die Anlage der Neubauten folgt im Wesentlichen der bestehenden Versiegelung. Für die Zuwegung werden geringfügige zusätzliche Versiegelungen erforderlich. Die neue Wohn- und Gewerbenutzung wird im Vergleich zum Sägebetrieb weniger Bodenbelastungen nach sich ziehen. Auf mögliche Altlasten bei Auffüllungen im Bereich der Säge wird hingewiesen.

Ergebnis: Das Schutzgut wird bei fachgerechtem Bodenaushub gering betroffen.

7.4.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung: Im Bereich besteht bereits ein Bestandsbau mit umlaufend versiegelten Flächen. Ein verrohrter Bachlauf führt durch das Gebäude der ehemaligen Säge und liegt außerhalb auch teils offen.

Auswirkungen: Durch den Abriss und den Neubau werden Flächen versiegelt und es wird für die erforderliche Gründung in den Untergrund eingegriffen. Die Gefahr des Eintrag von Schadstoffen in das Gewässersystem ist durch den offenen Bachlauf hoch und dringend zu vermeiden. Mit der Anlage der Bauten und Nebenanlagen wird die Versickerungslage nicht verschlechtert.

Ergebnis: Das Schutzgut Wasser wird bei geeigneten Schutzmaßnahmen am Bachlauf gering betroffen.

7.4.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Beschreibung: Im Planbereich befinden sich Grünstrukturen ohne individuelle Bedeutung. Besondere Lebensräume sind aufgrund der durch den Sägebetrieb geprägten Umgebung nicht vorhanden.

Auswirkungen: Zur Herstellung des Baugrundes werden Oberflächen abgeschoben. Danach wird auf Basis eines Freiflächengestaltungsplanes der Bereich um das Haus gestaltet und in diesem Zuge neue Gehölze gepflanzt.

Ergebnis: Es werden keine signifikanten Auswirkungen im Vergleich zur Bestandssituation erwartet.

7.4.4 Schutzgut Landschafts- / Ortsbild

Beschreibung: Auf dem Grundstück besteht die ehemalige Säge mit Turm, Wohnteil und Betriebshalle. Die Freiflächen werden als Lagerflächen mit Stämmen und Sägegut genutzt und liegen als Schotterflächen mit aufwachsenden Gräsern vor.

Auswirkungen: Die Betriebshalle wird abgerissen und mit einem Gebäude ähnlichem Formats ersetzt. Der Gesamt-Gebäudeeindruck bleibt so erhalten. Durch die Abstimmung der Gebäudegestaltung mit der Denkmalschutzbehörde und der Gemeinde wird das örtliche Bild bewahrt.

Ergebnis: Das Ortsbild wird durch die Aufnahme ortstypischer architektonischer Konzepte nicht beeinträchtigt.

7.4.5 Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)

Beschreibung: Das Gebäude liegt an der Mühlstraße und ersetzt die Bestandsnutzung. Im Bereich besteht Mischgebietsprägung, die durch das Nutzungskonzept aufgenommen wird. Das Gebiet wird nicht direkt zur Erholung genutzt.

Auswirkungen: Während der Bauzeit ist mit erhöhter Frequenz von Baustellenverkehr, Lärm und Schmutz zu rechnen. Einschlägige Techniken beim Bau vermeiden während der kurzen Bauzeit die direkten Auswirkungen auf die Umgebung. Das neue Gebäude und die damit verbundene Nutzung wird keine merklichen Verschlechterungen der Gesamtsituation am Ort mit sich bringen. Die Wohnnutzung im Gebäude wird nach Süden und Westen hin orientiert, um geeignete Belichtung zu ermöglichen.

Ergebnis: Der Mensch erfährt hinsichtlich Erholung und des Lärms eine geringe Erheblichkeit der Auswirkung.

7.4.6 Schutzgut Boden sowie Kultur und Sachgüter

Beschreibung: Das historische Umfeld von Irsee (Kirche, Kloster, einige historische Gebäude) wirkt indirekt auf den Planbereich. Denkmäler sind nicht direkt betroffen. Es liegen keine kartierten Bodendenkmäler vor.

Auswirkung: Die Gebäudegestaltung ist mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalschutz abzustimmen. Gestalterische Festsetzungen sichern das historische Ortsbild und vermeiden Verunstaltungen. Sollten unerwarteterweise Bodendenkmäler aufgeschlossen werden sind die Erdarbeiten einzustellen und die untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu ist einzuschalten.

Ergebnis: Das Schutzgut Kultur und Sachgüter erfährt mögliche Auswirkungen, die mit der denkmalfachlichen Abstimmung zu geringer Erheblichkeit gemildert werden können.

7.4.7 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Es liegen keine Hinweise auf negative, sich verstärkende Beziehungen der Schutzgüter im Gebiet vor.

7.5 Altlasten / Bodenschutz

Altlasten:

Der vorliegende Bebauungsplan für das Gebiet "Mühlstraße Süd" wurde in Bezug auf Altlasten und Altablagerungen überprüft. Da Auffüllungen im Bereich der Säge nicht ausgeschlossen werden können, sind hinsichtlich der Beurteilung, ob ein Altstandort vorliegt bzw. welche Maßnahmen im Rahmen der geplanten Bauarbeiten zu berücksichtigen sind, Erkundungen und eine gutachterliche Stellungnahme eines nach: § 18 BBodSchG zugelassenen Sachverständigen erforderlich. Die Erkundungen sind im Verdachtsbereich um die ehemalige Säge, durchzuführen. Dem Landratsamt Ostallgäu sind die Untersuchungsergebnisse bzw. die gutachterliche Stellungnahme vorzulegen.

Schutzgut Boden:

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der Abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

8. Technische Infrastruktur / Erschließung

8.1 Straßen

Der Verkehrsweg „Am Forstanger“ wird im Geltungsbereich als Privatstraße durch den Vorhabenträger ausgebaut und eine Wendefläche (wassergebunden) vorgesehen.

8.2 Wasserwirtschaft

Die Wasserversorgung einschließlich der Löschwasserbereitstellung über Hydrant erfolgt durch die Gemeinde. Die Trinkwasserversorgung ist sichergestellt.

Das Oberflächenwasser soll grundsätzlich an Ort und Stelle – soweit grundwasserunschädlich – über die belebte Oberbodenzone zur Versickerung gebracht werden, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen.

Das Plangebiet ist an die Abwasserleitung mit Anschluss an die Kläranlage Irsee angeschlossen.

Unverschmutztes Niederschlagswasser (Dachwasser) ist möglichst breitflächig unter Ausnutzung der Reinigungswirkung des bewachsenen Oberbodens in den Untergrund einzuleiten.

Für die Niederschlagswasserentsorgung sind das DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ , das DWA Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ , die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV sowie die dazugehörigen Technischen Regeln TRENGW bzw. TRENOG zu beachten.

8.3 Stromversorgung / Telekommunikation

Die direkte Stromversorgung erfolgt über das Versorgungsnetz der LEW Verteilnetz GmbH.
Diese hat mit Schreiben vom 08.03.2019 zu Bestandsleitungen mitgeteilt:

„Bestehende 1-kV-Kabel- und Leerrohrtrasse
Im Geltungsbereich verläuft eine Kabeltrasse bestehend aus einer 1-kV-Kabelleitung der Straßenbeleuchtung sowie einem Leerrohr. Die Trasse verläuft entlang der Mühlstraße und ist im beiliegenden Kabellageplan M=1:500 dargestellt. Der Schutzbereich dieser Kabelleitung beträgt 1,00 m beiderseits der Trasse. Bei jeder Annäherung an unsere Versorgungsleitung sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV Vorschrift 3 (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse einzuhalten.
Sollte es im Rahmen von Baumaßnahmen zu Umlegungsarbeiten an dieser Kabeltrasse kommen, werden die Kosten gemäß geltender Verträge zwischen Verursacher und LEW Verteilnetz GmbH aufgeteilt.
Bestehende 1-kV-Freileitungen
Die Gebäude im Geltungsbereich sind über Freileitungen an unser Versorgungsnetz angeschlossen. Der Verlauf der Freileitungen ist im beiliegenden Ortsnetzplan M=1:1000 zeichnerisch dargestellt. Alle zum Einsatz kommenden Arbeitsgeräte, Maschinen und Fahrzeuge müssen so betrieben werden, dass eine Annäherung von weniger als 1,00 m an die Leiterseile der 1-kV-Freileitung in jedem Fall ausgeschlossen ist. Jede auch nur kurzfristige Unterschreitung des Schutzabstandes ist für die am Bau Beschäftigten lebensgefährlich.“

Die Deutsche Telekom mit Vorgang 2019194, Schreiben vom 07.03.2019 folgende Hinweise geäußert:

„Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen. Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:
E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de / Fax: +49 391 580213737 / Telefon: +49 251 788777701
Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten. Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:
Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Süd, PTI 23
Gablinger Straße 2
D-86368 Gersthofen
Diese Adresse bitte wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.“

8.4 Brandschutz

Die zum Brandschutz erforderlichen Maßnahmen, wie ausreichender Wasserdruck, Hydranten, Zufahrten u. dgl. sind in Abstimmung mit dem Kreisbrandrat des Landkreises zu veranlassen.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Das Gelände bedarf keiner Umlegung oder sonstiger bodenordnender Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch. Die Aufteilung der Grundstücke wird vertraglich geregelt.

10. Kartengrundlage

Es wurde die vom Amt für Breitband, Digitalisierung und Vermessung für den Bebauungsplan „Mühlstraße Süd“ 2017 (GKK) zur Verfügung gestellte, amtliche digitale Flurkarte verwendet.

Aufgestellt:

Kaufbeuren,

Thomas Haag,
Stadtplaner

Markt Irsee,

Lieb,
Bürgermeister