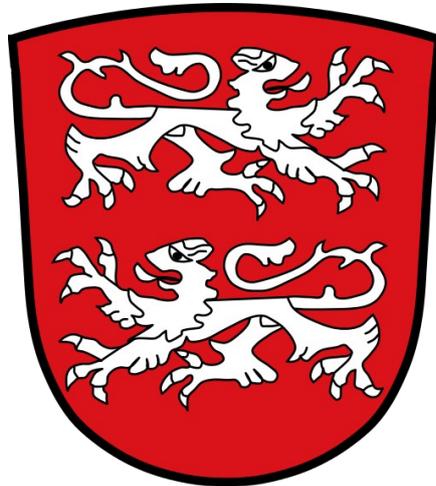


Markt Irsee
Landkreis Ostallgäu



Bebauungsplan
„Am Brühlbach Süd“
gemäß § 30 Abs. 1 BauGB

Vorentwurf

i. d. Fassung vom 08.11.2022

Inhalt:

Satzung

Planzeichnung des Bebauungsplanes M = 1 : 1.000

Begründung

Umweltbericht

Auftraggeber: Markt Irsee Meinrad-Spieß-Platz 1 87660 Irsee	Tel.: 08341.2214 Fax: 08341.101529 E-Mail: info@irsee.bayern.de
Planung Städtebaulicher Teil: abtplan - büro für kommunale entwicklung Thomas Haag, M.A. Architekt Stadtplaner Hirschzellerstraße 8, 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: Info@abtplan.de

Satzung des Marktes Irsee
für den Bebauungsplan „Am Brühlbach Süd“
gemäß § 30 Abs. 1 BauGB
mit integriertem Grünordnungsplan

Aufgrund

- der §§ 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 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),
- des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG),

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

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am Ostrand der Ortslage Irsee, südlich der Straße am Brühlbach. Das Plangebiet beinhaltet die Grundfläche bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 275 (TF), 275/4 (TF, Straße Am Brühlbach), 276/1, 278/4, 278/1 und 282, alle Gemarkung Irsee. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 1,26 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus der Planzeichnung und den folgenden textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 08.11.2022. Der Satzung ist eine Begründung mit Umweltbericht, ebenfalls in der Fassung vom 08.11.2022 beigefügt.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

- 3.1 Es wird ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Zudem wird eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bikepark“ festgesetzt.
- 3.2 Für das Gewerbegebiet (GE) wird unter Hinweis auf § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO festgesetzt, dass die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1, 3 und 4 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe aller Art, öffentliche Betriebe, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig sind.
- 3.3 Zulässig sind im Gewerbegebiet (GE) Lagerhäuser und Lagerplätze gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO.
- 3.4 Für das Gewerbegebiet (GE) wird unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.
- 3.5 In der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bikepark“ sind zulässig:
 - Bikepark mit Pfaden für Mountainbiker sowie alle dafür nötigen Einrichtungen wie Schanzen, Stützen etc.
 - Die für einen Bikepark nötige Infrastruktur (Zuwegungen, Tafel, etc.)

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

- 4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bereich des Gewerbegebietes durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die maximale Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Die Angaben sind in der Planzeichnung und unter Tabelle in § 8 Abs. 1 dieser Satzung enthalten.
- 4.2 Betrieblich bedingte Überschreitungen der max. zulässigen Wandhöhe um bis zu 3 m sind zulässig, etwa für Aufzugschächte, Kühlungen, Lüftungsanlagen oder ähnliches. Sie dürfen jedoch nur maximal 15 % der Dachfläche betreffen und müssen 3 m von der Außenwand des Gebäudes abgerückt werden. Ausgenommen davon sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie.

- 4.3 Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewendet werden. Demnach darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. In der gegenständlichen Planung darf die Überschreitung auch bis zu 80 vom Hundert betragen.

§ 5 Bauweise/ Stellung der Gebäude/ Grundstücksgröße

- 5.1 Im Bebauungsplangebiet gilt im Bereich des Gewerbegebietes die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO.

- 5.2 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt.

Ausnahme (§ 31 Abs. 1 BauGB):

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO kann die Baugrenze um bis zu 1,50 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Vordach, Dachüberstand, Lichtschacht, Treppenstufen u. dgl. überschritten werden.

§ 6 Garagen/ Stellplätze/ Nebengebäude

- 6.1 Garagen, Stellplätze und Carports dürfen auch außerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden. Für die Bestimmung der Anzahl der Stellplätze gilt die GaStellV. Besucherstellplätze müssen leicht und auf kurzem Weg erreichbar sein.
- 6.2 Für überdachte Stellplätze, Garagen und Nebengebäude sind Sattel-, Pult- und begrünte Flachdächer zulässig. Dachbegrünung ist generell zulässig.

§ 7 Grünordnung

- 7.1 Pro angefangene 600 m² Grundstücksfläche ist ein Baum gemäß Pflanzliste 2 oder 3 (s. unten) zu pflanzen.
- 7.2 Für die vorgenannten Eingrünungsmaßnahmen ist aus den nachfolgenden Pflanzlisten auszuwählen. Das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG, “**”) ist zu beachten.

Pflanzliste 2

Mindestqualität: Hochstamm 3 x v. H. STU 16-18 cm

Acer campestre

Feld-Ahorn

Sorbus aucuparia

Vogelbeere

*Prunus avium**

Vogelkirsche

*Carpinus betulus**

Hainbuche

Pflanzliste 3

Mindestqualität: Hochstamm 3 x v. H. STU 14-16 cm oder Halbstamm 3 x v. H. STU 10-12 cm

Äpfel

Berner Rosenapfel

Klarapfel

James Grieve

Glockenapfel

Birnen:

Clapps Liebling

Gellerts Butterbirne

Kirsche:

Hedelfinger

Zwetschge

Wangenheims Früh

Pflanzliste 4

Mindestqualität: v. Strauch H 60 – 100 cm (autochthones Pflanzgut)

Cornus sanguinea

Roter Hartriegel

Corylus avellana

Hasel

Crataegus monogyna

Eingrifflicher Weißdorn

Rosa arvensis

Acker-Rose

Rosa canina

Hunds-Rose

Sambucus nigra

Schwarzer Holunder

Salix eleagnos

Lavendel-Weide

Salix purpurea

Purpur-Weide

Viburnum lantana

Wolliger Schneeball

Pflanzliste 5

Malus sylvestris

Wild-Apfel

Prunus padus

Traubenkirsche

Salix caprea

Sal-Weide

Fremdländische Gehölze sowie rot- und gelbblauige bzw. blauadelige Gehölze sind innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

- 7.3 Am Südwestrand des Plangebietes, im Bereich einer bestehenden Baumreihe, ist eine Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.
- 7.4 Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind umgehend zu ersetzen.
- 7.5 Die Anpflanzung der festgesetzten Bäume hat spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude zu erfolgen. Die Außenanlagengestaltung ist zur ordnungsgemäßen Eingrünung beim Bauantragsverfahren in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan darzustellen. (Maßstab 1:200, Angabe Gehölzbestand, die zu entfernende Vegetation, Abgrabungen, Aufschüttungen, bauliche Anlagen wie Stützmauern, Stufen, Rampen, u.ä. Erschließungsflächen wie Ein- und Ausfahrten, Stellplätze (einschl. der Art der Befestigung der Flächen) und geplante Neupflanzungen mit Angabe Baum-Art und Pflanzgröße)

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

8.1 Für das Plangebiet werden folgende Bestimmungen getroffen:

Ge- biet	Bauweise	Max. Wandhöhe	Max. Firsthöhe	Dachform und - Neigung	Max. Zahl Vollgeschosse
GE	o, E	7,40 m	9,30 m	SD, 4°-12°	II

Definition

E = Einzelhausbebauung

o = offene Bauweise

SD = Satteldach

Wandhöhe = Als Maß für die Wandhöhe gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss (OK RFB EG) bis Oberkante Dachhaut, gemessen in der Verlängerung der Außenwand. Die maximale Höhe OK RFB EG wird auf 726,00 m ü NN festgesetzt.

Firsthöhe = Als Maß für die Firsthöhe gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss (OK RFB EG) bis Oberkante First. Die maximale Höhe OK RFB EG wird auf 726,00 m ü NN festgesetzt.

II = maximal zwei Geschosse

- 8.2 Bei Gebäuden und Gebäudeteilen, für die Satteldächer vorgeschrieben sind, gilt für die Dachaufbauten:
 - Quergiebel und Gauben sind unzulässig.
 - Negative Dacheinschnitte gleich welcher Form sind nicht zulässig.
- 8.3 Farben für die Dachdeckung:
Als Farbe für Dachplatten sind nur ziegelrote bis rotbraune sowie anthrazitfarbene Töne zulässig.
Unabhängig von den o. g. Vorschriften sind Farben zulässig, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.
- 8.4 Dachbegrünung in Form intensiver Begrünung und Photovoltaikanlagen auf dem Dach sind zulässig.
- 8.5 Fassaden:
Gestaltung der Außenfassaden mit Putz- sowie Holzverkleidungen. Grelle Farben (außer Weiß) sind unzulässig bzw. auf begrenzte Fassadenbereiche zu reduzieren. Unabhängig von den o. g. Vorschriften sind bis zu 50 % der gesamten Fassaden des jeweiligen Gebäudes in Farben zulässig, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.
- 8.6 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie dürfen über die max. Wandhöhe Traufseite / Attika hinausragen.
- 8.7 Balkone, Erker und Vorbauten sind in Konstruktion und Material auf die Art des Gebäudes abzustimmen und sind maßstäblich und unauffällig in die Fassaden einzufügen. Nicht rechteckige Balkone und Vorbauten sind gänzlich unzulässig.
- 8.8 Es gilt die Abstandsflächenregelung der Bayerischen Bauordnung (Art. 6 BayBO).

§ 9 Einfriedungen/Freiflächengestaltung

- 9.1 Die Höhe der Einfriedungen wird auf maximal 2,00 m begrenzt; der Zaun ist aus Holz, Maschendraht oder Stabgitter herzustellen. Türen und Tore sind in Material und Bauart auf das Zaunbild abzustimmen. Stacheldraht ist nicht zulässig.
- 9.2 Der Belag von Garageneinfahrten ist möglichst wasserdurchlässig auszuführen (z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster). Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet und muss auf dem eigenen Grundstück versickert werden.
- 9.3 Kfz-Stellplätze sind wassergebunden herzustellen. Auf die Befestigung von Hof- und Parkflächen, z.B. mittels durchgehenden Asphaltbelags, ist zu verzichten. Für diese Flächen ist eine Befestigung bzw. Gestaltung mit ausreichender Wasserdurchlässigkeit (z. B. rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, ggf. auch sandgeschlämmte Kies- oder Schotterdecke oder eine Kombination verschiedener Befestigungsarten) zu wählen.
- 9.4 Der Anteil von versiegelten Flächen ist möglichst gering zu halten. 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.
- 9.5 Das natürliche Gelände ist weitestgehend zu erhalten und darf nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Maß geändert werden. Höhendifferenzen sind möglichst durch natürliche Geländeverzüge und Böschungen innerhalb des jeweils eigenen Grundstücks auszugleichen. Es sind jedoch 2 m hohe Stützmauern mit Berankungsgebot zulässig. Dies ist in entsprechenden Geländequerschnitten mit dem Baugesuch nachzuweisen und darzustellen. Die vorgenannten Anforderungen sind auch für das Freistellungsverfahren gemäß BayBO anzuwenden.

§ 10 Werbeanlagen

- 10.1 Werbeanlagen dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken und das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich stören (siehe § 33 StVO). Auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden und nicht auf den Verkehr der Straße Am Brühlbach gerichtet sein. Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist nicht zulässig.
- 10.2 Werbeanlagen auf dem Dach sind unzulässig.

§ 11 Hinweise und Empfehlungen

11.1 Landwirtschaftliche Emissionen

Die Erwerber oder Besitzer des Grundstücks haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkung) aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und Bearbeitung benachbarter Flächen entschädigungslos hinzunehmen. Dazu gehören auch der Viehtrieb und der Verkehr mit landwirtschaftlichen Maschinen.

11.2 Denkmalpflege

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG unterliegen, siehe auch nachfolgende Zitate des Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG.

„Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich auch 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.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind 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.“

Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; E-Mail: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

§ 12 Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Am Brühlbach Süd“ gemäß § 30 Abs. 1 BauGB, bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 08.11.2022, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Markt Irsee, den

Andreas Lieb, Erster Bürgermeister

(Anlagen:)

Begründung

1. Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am Ostrand der Ortslage Irsee, südlich der Straße am Brühlbach. Das Plangebiet beinhaltet die Grundfläche bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 275 (TF), 275/4 (TF, Straße Am Brühlbach), 276/1, 278/4, 278/1 und 282, alle Gemarkung Irsee. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 1,26 ha auf.

Der Geltungsbereich ist in untenstehender Abbildung 1 zu sehen. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.



Abbildung 1: Geltungsbereich der gegenständlichen Bauleitplanung, unmaßstäblich

2. Anlass und Zweck der Planung

2.1 Veranlassung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird zum einen die Voraussetzung für den Neubau einer Gewerbehalle geschaffen. Zum anderen soll die Einrichtung eines Bike- und Trailparks ermöglicht werden. In einem solchen Park können Mountainbiker auf einem Areal mit einem gewissen Gefälle auf schmalen Pfaden (Trails) fahren. Es ist kein starkes Gefälle notwendig, ebenso wenig benötigt es Lifтанlagen. Durch die explizite Ausweisung von Mountainbike-Trails werden Konflikte mit Wanderern etc. vermieden.

Zur Realisierung dieser Vorhaben wird der gegenständliche Bebauungsplan aufgestellt. Im Geltungsbereich der Planung liegen darüber hinaus noch einige private Grünflächen sowie der Bereich eines verrohrten Baches, welcher künftig wenn möglich freigelegt werden soll. Gleichzeitig soll dieses Areal auch als Fußweg durch das Plangebiet dienen.

2.2 Alternativenprüfung

Es wurden im Gemeindegebiet des Marktes Irsee vier potenzielle Standorte für den Trailpark betrachtet, siehe untenstehende Abbildung 2. Einer grenzt östlich an den Badesee Oggenrieder Weiher, dessen Liegewiese und Parkplatz an (blaue Fläche). Der zweite Standort liegt südwestlich der genannten Liegewiese, westlich der Straße und Wohnsiedlung Maxau, an zwei Seiten von Wald eingegrenzt (orange Fläche). Das dritte Areal umfasst die Fläche zwischen den Sportanlagen im Südwesten Irsees und dem Ortsrand und erstreckt sich bis zur Eggenthaler Straße im Süden und den Waldflächen im Westen (weiße Fläche). Der letzte untersuchte Standort liegt östlich der Ortslage Irsee, östlich der Bebauung an der Magnus-Remy-Straße in einem teils bewaldeten Gebiet (rote Fläche).



Abbildung 2: Die vier untersuchten potenziellen Standorte am Ortsrand des Marktes Irsee, darunter zwei Standorte in der Nähe des Oggenrieder Weihers (blau und orange), einer angrenzend an den Sportplatz (weiß) und einer am Ostrand der Ortslage in waldigem Gebiet (rot), unmaßstäblich

Die einzelnen Areale wurden im Hinblick auf Darstellung im Flächennutzungsplan, Naturschutzfachliche Gegebenheiten, Topografie / Höhenlage und Anbindung / Parksituation untersucht. Die Untersuchung kam zu folgender Zusammenfassung:

- Bei der Roten Fläche gibt es bereits jetzt schon klare Zeichen, dass sie für einen Bikepark ungeeignet scheint. Die Verkehrsanbindung zu dieser Fläche ist problematisch und kann aufgrund fehlender freier Flächen auch nicht gelöst werden. Außerdem verläuft durch die Fläche ein Biotop. Auch wird die Nähe zu einem Wohngebiet schalltechnisch problematisch gesehen.
- Bei den restlichen Flächen (weiß, blau, orange) konnte vorab kein Ausschlusskriterium ermittelt werden.
- Es wird empfohlen, die weiß, blaue, und orange Fläche weiter zu untersuchen.
- Aufgrund der extensiven Nutzung auf der blauen Fläche ist eine Betroffenheit des Artenschutzes wahrscheinlich.
- Die weiße und orange Flächen sollten mit dem Landratsamt vorab besprochen werden.

In Abstimmung mit dem Landratsamt wurden die Flächen verworfen und die aktuell überplante Fläche favorisiert. Daher wird die Planung nun in diesem Bereich weiter verfolgt.

3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Regionalplan und Landesentwicklungsprogramm (LEP)

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) dargestellt. Die örtliche Funktionen und Aufgaben der Ortslage im Bestand werden vom Landesentwicklungsprogramm für die gegenständliche Planung 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 1.1 Abs. 1 (G) In der gesamten Region ist – zur Verbesserung der Grundlagen für die wirtschaftliche Entwicklung – eine Stärkung der Unternehmen in Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe anzustreben.
- B II 1.2 Abs. 1 (Z) Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.
- B II 1.2 Abs. 2 (Z) Dabei kommt der Bereitstellung geeigneter Gewerbestandorte besondere Bedeutung zu.
- B III 5.1 Abs. 1 (G) Es ist anzustreben, die Funktion der gesamten Region im Bereich Erholung, Freizeit und Sport zu sichern und weiterzuentwickeln. Die räumlichen Voraussetzungen für eine umwelt- und sozialverträgliche Gestaltung von Freizeit, Erholung und Sport sind möglichst zu schaffen.
- B III 5.1 Abs. 2 (G) In allen Mittelbereichen der Region ist ein vielfältiges Angebot an Freizeit-, Erholungs- und Sporteinrichtungen anzustreben.
- 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 wird die Errichtung einer neuen Gewerbehalle ermöglicht, was die örtliche Wirtschaft stärken soll. Die Gewerbehalle wird im Anschluss an die neu ermöglichte Bebauung im Bereich des einfachen Bebauungsplanes „Neue Straße“ sowie an das Feuerwehrgebäude des Marktes Irsee geschaffen. Darüber hinaus wird ein Sportangebot geschaffen durch die Errichtung eines Bike- und Trailparks, was das Sportangebot am Ort sowie in der Region ergänzt.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Markt Irsee besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan. Darin ist der Planbereich überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, vgl. gelb-beige Fläche in untenstehende Abbildung 3. Die grünen Flächen mit Punkten im Westen und Süden des Plangebietes stellen Flächen für Auwald und gewässerbegleitende Holzstreifen dar. Die schwarze Schraffur in Nord-Süd-Richtung bezeichnet Renaturierungsmaßnahmen gem. Gewässerumbau und ökologischen Vorgaben. Der Gehölzstreifen am südwestlichen Rand des Plangebietes existiert aktuell und wird als zu erhaltend in der aktuellen Planung dargestellt.

Sowohl die Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung sportliche Zwecke, präziser Bikepark, als auch die Gewerbenutzung sind aktuell noch nicht im Flächennutzungsplan dargestellt. In diesen Bereichen muss der Flächennutzungsplan geändert werden.

Die Bereiche für Auwald bzw. gewässerbegleitende Holzstreifen sowie Renaturierungsmaßnahmen gem. Gewässerumbau im Flächennutzungsplan sind vermutlich auf den verrohrten Wasserlauf im Plangebiet sowie den östlich vorbeilaufenden Irseer Bach zurückzuführen. Diesem Umstand wird Rechnung getragen durch die geplante Freilegung dieses verrohrten Gewässers. Diesbezüglich trifft der gegenständliche Bebauungsplan keine gegenläufigen Festsetzungen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der privaten Grünflächen am Westrand des Geltungsbereiches ist daher nicht notwendig.

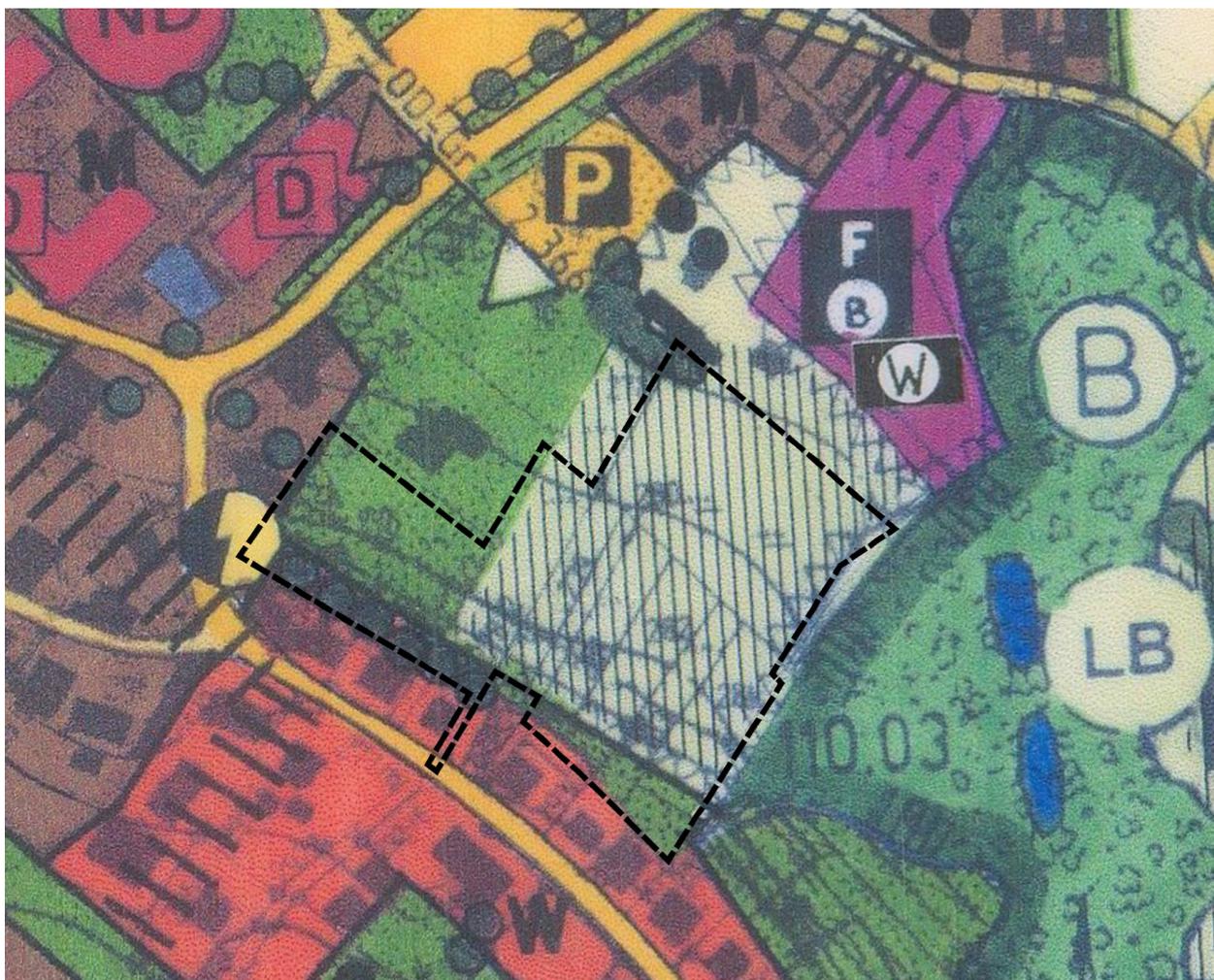


Abbildung 3: Ausschnitt des gültigen Flächennutzungsplans des Marktes Irsee mit Geltungsbereich des gegenständlichen Plangebietes, parzellenunscharf, unmaßstäblich

3.3 Schutzgebiete

Innerhalb des Planbereiches sind keine zu beachtenden Schutzgebiete (FFH- und SPA-Gebiete) gegeben. Es finden sich allerdings verschiedene Biotopflächen im Geltungsbereich des Plangebietes. Diese wurden bei einer Vorortbegehung, unter anderem mit Vertretern des Landratsamtes, in Augenschein genommen. Die aktuelle Planung der Bikepark-Anlagen spart diese Biotopflächen aus. Allerdings liegt die geplante Gewerbehalle im Bereich eines der genannten Biotope. Diesbezüglich wird ein entsprechender Ausgleich zu erbringen sein.

Durch das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Ostallgäu ergeben sich für das Plangebiet folgende Betroffenheiten:

Gemäß Karte 2.1 Gewässer des ABSP sind im Bereich des Plangebietes Bereiche zur Erhaltung und Optimierung regional bedeutsamer Lebensräume dargestellt (gelber Kreis) sowie Areale zur Erhaltung und Optimierung lokal bedeutsamer Lebensräume (grauer Kreis), siehe untenstehende Abbildung 4. Diese werden jedoch durch den weitgehenden Erhalt der im Plangebiet kartierten Biotopflächen sowie die Planung des Bikeparks abseits der Biotopflächen nicht beeinträchtigt. Auch wird sich die geplante Gewerbehalle durch ihre Höhenfestsetzung teils ins Gelände eingraben und dadurch das Landschaftsbild nicht mehr als nötig stören, vgl. Schnitte in untenstehendem Abschnitt 5.4 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise.

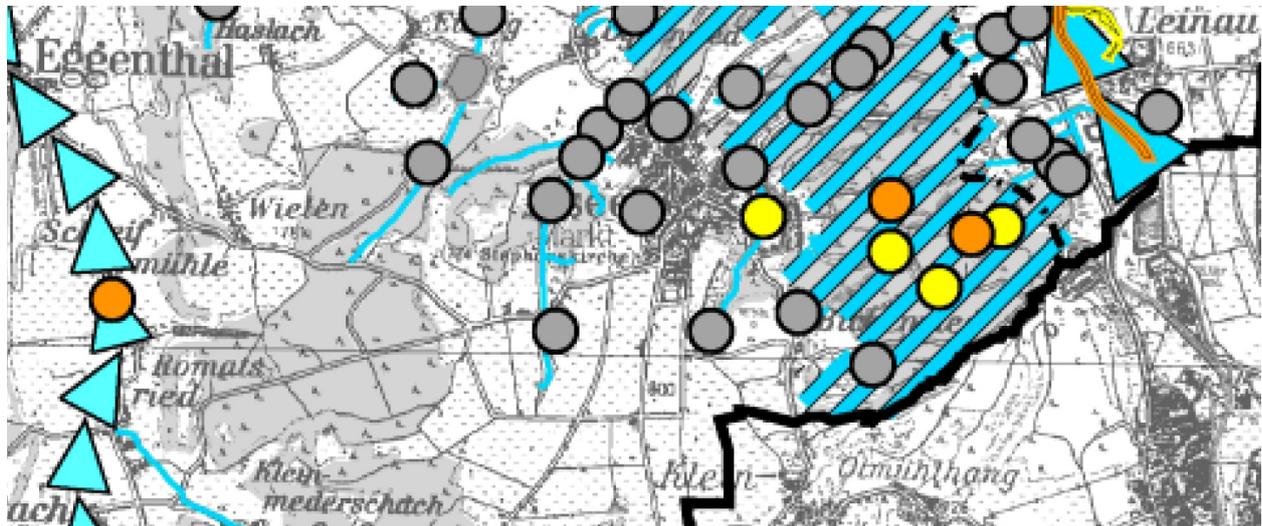


Abbildung 4: Ausschnitt aus der Karte 2.1 Gewässer des ABSP Ostallgäu für den Bereich Irsee, unmaßstäblich

Auch auf Karte 2.2 Feuchtgebiete des ABSP finden sich die oben genannten Areale zur Erhaltung und Optimierung regional bedeutsamer Lebensräume (gelber Kreis) sowie Areale zur Erhaltung und Optimierung lokal bedeutsamer Lebensräume (grauer Kreis), vgl. untenstehende Abbildung 5. Entlang des Irseer Bachs, der östlich am Plangebiet vorbeiläuft, findet sich ein Gebiet zur Optimierung der kleineren Bachauen mit ihrem typischen Arten- und Lebensraumspektrum als Vernetzungslinien zwischen den größeren Feuchtverbundachsen des Landkreises (grüner Streifen). Da der Irseer Bach jedoch ausreichend Abstand zum Plangebiet hat, ist hier nicht von einer Betroffenheit auszugehen.

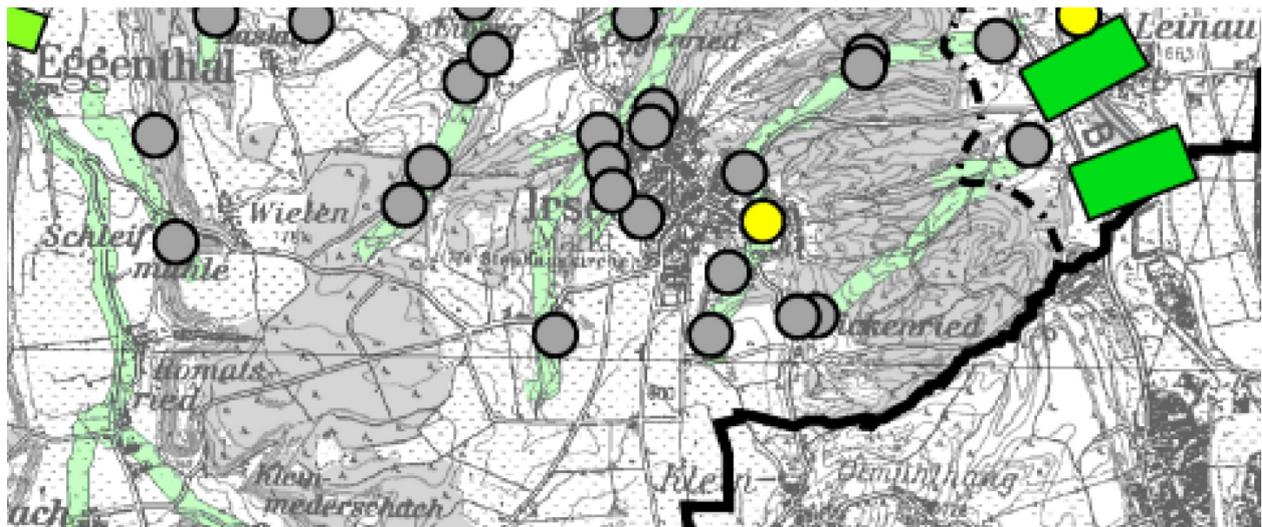


Abbildung 5: Ausschnitt aus der Karte 2.2 Feuchtgebiete des ABSP Ostallgäu für den Bereich Irsee, unmaßstäblich

Die Karte 2.3 Trockenstandorte und alpine Lebensräume des ABSP verzeichnet für das Plangebiet keine Eintragungen, vgl. untenstehender Abbildung 6.

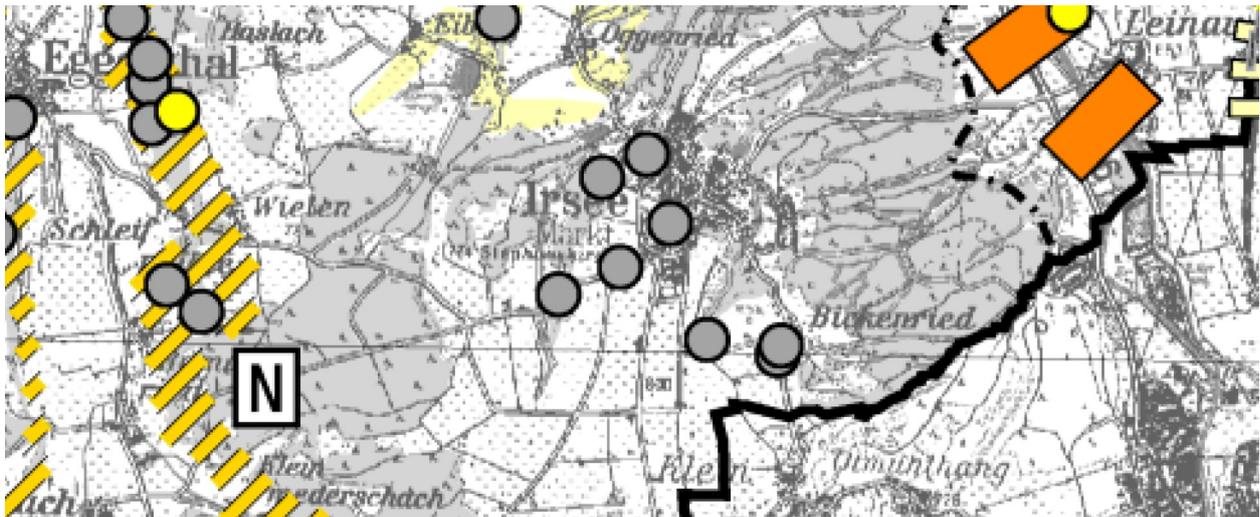


Abbildung 6: Ausschnitt aus der Karte 2.3 Trockenstandorte und alpine Lebensräume des ABSP Ostallgäu für den Bereich Irsee, unmaßstäblich

Gemäß Karte 2.4 Wälder und Gehölze des ABSP finden sich im Plangebiet ein Bereich zur Erhaltung und Optimierung von Auwaldresten durch Sicherung bzw. Wiederherstellung einer natürlichen Auendynamik mit regelmäßigen Überschwemmungen und Nutzungsaufgabe oder allenfalls extensive forstliche Nutzung (Grüner Kreis in untenstehender Abbildung 7). Da die Bestandsbäume im Plangebiet jedoch erhalten und die Waldflächen östlich des Plangebietes, auf die die Eintragung angesichts ihrer Nähe zum Irseer Bach vermutlich abzielt, durch die Planung nicht berührt werden, ist hier nicht von einer Betroffenheit auszugehen.

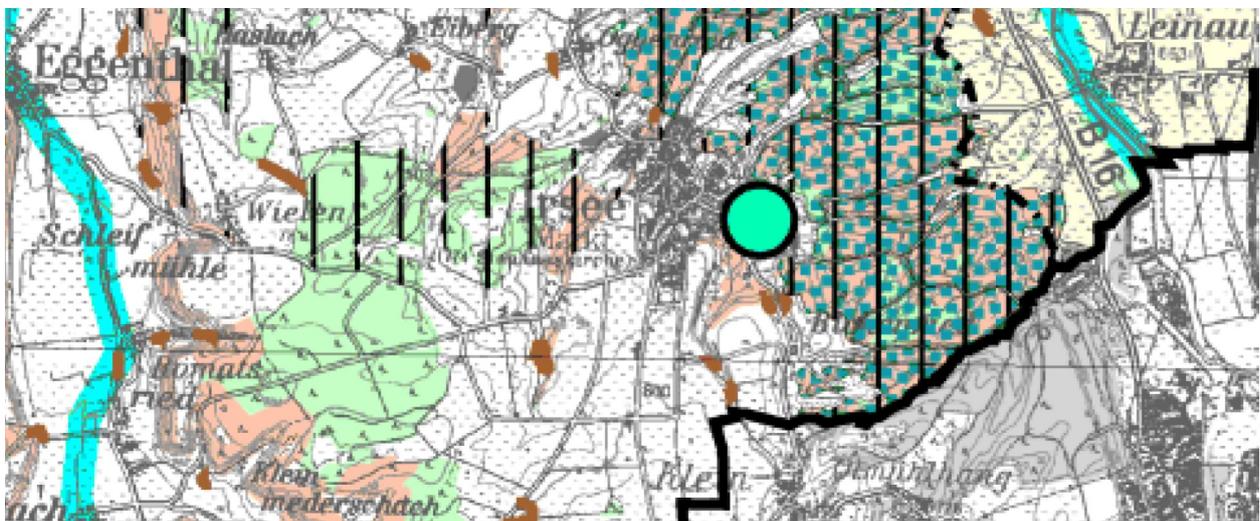


Abbildung 7: Ausschnitt aus Karte 2.4 Wälder und Gehölze des ABSP Ostallgäu für den Bereich Irsee, unmaßstäblich

Insgesamt ist so nicht von einer Beeinträchtigung der Maßgaben des ABSP durch die gegenständliche Planung auszugehen. Vielmehr kommt die Planung mit ihrem Erhalt von Gehölzen und der weitgehenden Aussparung der kartierten Biotope den Zielen des ABSP sogar entgegen.

3.4 Planungsrechtliche Bestandssituation

Der gegenständliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bisher nicht bauleitplanerisch erfasst. Es existieren allerdings verschiedene, teils direkt angrenzende Bebauungspläne in Nachbarschaft zur gegenständlichen Planung. Es handelt sich dabei um den einfachen Bebauungsplan „Frühlingsstraße“, der unter anderem die Wohnbebauung am südlichen Rand des gegenständlichen Plangebietes begründet, der Bebauungsplan Nr. 7 „Marktstraße“ in einiger Entfernung westlich des Plangebietes sowie der direkt nordwestlich angrenzende einfache Bebauungsplan „Neue Straße“. Dessen Planzeichnung ist in der untenstehenden Abbildung 8 dargestellt, da durch diese Planung die unmittelbare Nachbarschaft des gegenständlichen Bebauungsplan bebaubar gemacht

wurde. Da die aktuelle Kartengrundlage an dieser Stelle noch keine Bebauung zeigt, wird auf diesen Umstand besonders aufmerksam gemacht.

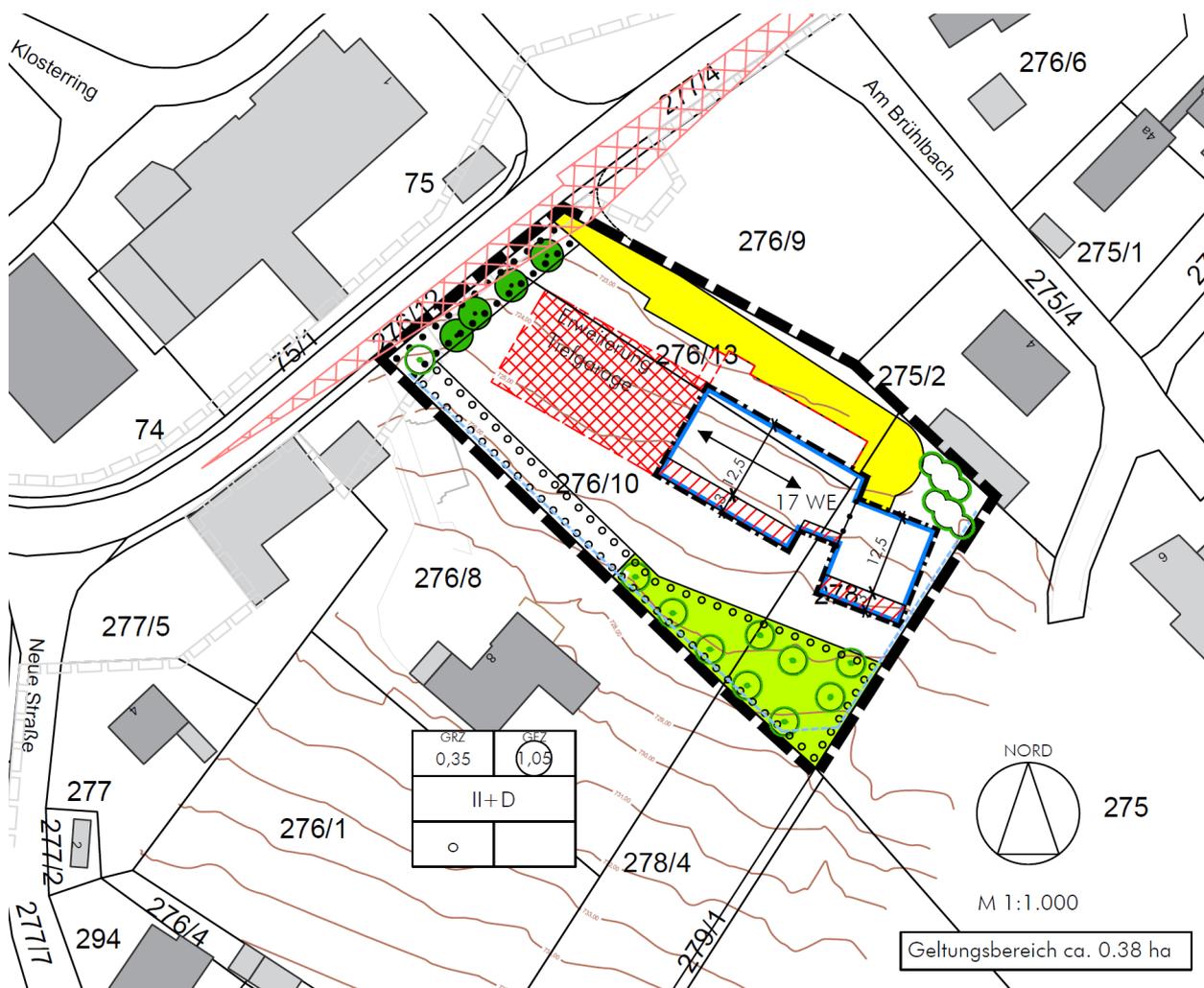


Abbildung 8: Planzeichnung des nordwestlich an die aktuelle Bauleitplanung angrenzenden einfachen Bebauungsplanes „Neue Straße“, unmaßstäblich

Bezüglich der Auswirkungen der geplanten Gewerbenutzung auf die umliegende Bebauung soll ein Gutachten erstellt werden. Dies wird zu einem späteren Zeitpunkt in die Planung eingearbeitet.

4. Bestand

4.1 Geologie

Laut der Übersichtsbodenkarte, M = 1:25.000, des Umweltatlas Bayern finden sich im Plangebiet „Überwiegend Pseudogley und verbreitet Braunerde-Pseudogley aus Schluff bis Lehm über Lehm bis Schluffton (Lösslehm oder Lösslehm mit lehmiger Beimengung unterschiedlicher Herkunft)“.

Gemäß Bodenschätzungsübersichtskarte, M = 25.000, des Umweltatlas Bayern finden sich im Plangebiet lehmige Böden schlechter Zustandsstufe mit guten Wasserhältnissen.

Es wird von einer eher mäßigen Versickerung ausgegangen. Es ist aufgrund der abschüssigen Lage des Plangebietes mit Hangwasser zu rechnen.

4.2 Landschaft

Der Bebauungsplanbereich ist bisher unbebaut und dient überwiegend teils als intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünfläche (private Grünflächen im Westen des Plangebietes), teils als Grünfläche, die eher extensiv zu werten ist und möglicherweise der Beweidung dient. Es steigt von ca. 723 m ü NN im Norden bis ca. 738 m ü NN Höhe im Süden an. Dieser Höhenversatz von ca. 15 m macht das Plangebiet geeignet für den geplanten Bikepark, der ein gewisses Gefälle benötigt. Im Plangebiet liegen verschiedene kartierte Biotopflächen. Der Bikepark spart diese Flächen aus, die geplante Gewerbehalle beeinflusst jedoch das Biotop im Norden des Plangebietes. Dies wird bei der Ausgleichsplanung entsprechend zu berücksichtigen sein.

4.3 Infrastruktur

Im Markt Irsee sind die wesentlichen Versorgungseinrichtungen für Güter des täglichen Bedarfs, wie bei einer Gemeinde dieser Größenordnung üblich, vorhanden. Die weitere Bedarfsdeckung für Güter des gehobenen Bedarfs und in sozialer und kultureller Hinsicht findet in umliegenden Städten wie Kaufbeuren oder Buchloe oder den umliegenden Nachbargemeinden statt. Die öffentliche Verkehrsanbindung erfolgt über ein Bussystem.

4.4 Erschließung / Verkehr

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das Ortsnetz gesichert. Die anfallenden häuslichen Abwässer sind an die Kanalisation anzuschließen. Die Einwohnereigenschaften sind ausreichend groß dimensioniert.

Das Plangebiet wird über die nördlich des Plangebietes liegende Straße Am Brühlbach sowie die im Plangebiet festgesetzten Verkehrsfläche erschlossen. Über die Straße Am Brühlbach besteht Anschluss an die westlich verlaufende Neue Straße, eine Hauptverkehrsader Irsees, und über diese an das örtliche und überregionale Verkehrsnetz.

4.5 Nutzungen

Das Bebauungsplangebiet wird derzeit noch nicht baulich genutzt. Das Plangebiet besteht aus Grünland, im Bereich der festgesetzten privaten Grünflächen ist dieses intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Bereich des geplanten Bikeparks sowie der geplanten gewerblichen Nutzung scheint es sich um eine Weide zu handeln.

4.6 Denkmalpflege

Es liegen keine Denkmäler im Plangebiet oder seiner unmittelbaren Umgebung. Das westlich liegende Areal des Klosters mit mehreren kartierten Boden- und Baudenkmalen ist zu weit entfernt, um Auswirkungen auf die Planung zu haben. Auf die Meldepflicht bei Auffinden von Bodendenkmalfunden und die sofortige Einstellung der Arbeiten gemäß Art. 8 BayDschG wird dennoch hingewiesen.

4.7 Altlasten/Bodenschutz

Altlasten: Es liegen keine Hinweise auf altlastverdächtige Ablagerungen vor.

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.

4.8 Wasserwirtschaft

Zentral im Plangebiet verläuft ein verrohrter Bach grob in Süd-Nord-Richtung. Dieser soll nach Möglichkeit wieder geöffnet werden. Östlich des Plangebietes liegt der Irseer Bach. Dieser liegt jedoch in gewissem Abstand zum Plangebiet, eine Beeinträchtigung der Planung durch den Wasserlauf ist daher nicht anzunehmen.

5. Planung

5.1 Allgemeines

Städtebauliche und landschaftspflegerische Planungsziele:

- Sicherstellung einer geordneten Bebauung,
- Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im und außerhalb des Gebietes

Gemäß einschlägiger Anforderungen der Umweltprüfung sind Angaben zu machen über alternative Planungsüberlegungen. Es wurden im Vorfeld verschiedene andere Standorte untersucht. Diese wurden jedoch schlussendlich in Absprache mit dem Landratsamt verworfen und die Planung an der gegenständlichen Stelle forciert.

5.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die nördlich des Plangebietes liegende Straße Am Brühlbach sowie die im Plangebiet festgesetzten Verkehrsfläche erschlossen. Über die Straße Am Brühlbach besteht Anschluss an die westlich verlaufende Neue Straße, eine Hauptverkehrsader Irsees, und über diese an das örtliche und überregionale Verkehrsnetz.

5.3 Bauliche Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird durch den vorliegenden qualifizierten Bebauungsplan ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO sowie eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung sportliche Zwecke, genauer „Bikepark“ festgesetzt.

Im festgesetzten Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO sind Lagerhäuser und Lagerplätze gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässig. Dabei regelt der § 1 Abs. 9 BauNVO, dass wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, im Bebauungsplan bei Anwendung der Absätze 5 bis 8 festgesetzt werden kann, dass nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Damit wird geregelt, dass zwar die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Lagerhäuser und Lagerplätze zulässig sind, nicht aber die gemäß selber Nr. zulässigen Gewerbebetriebe aller Art und öffentlichen Betriebe.

Ausgeschlossen werden weiterhin die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke, ebenso die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten.

Durch die vorgenannten Festsetzungen wird das Gewerbegebiet in seiner Nutzung stark beschnitten. Mit Hilfe des geplanten Schallgutachtens soll geklärt werden, ob hier überhaupt ein Gewerbegebiet sinnvoll ist, oder ob stattdessen ein Sondergebiet festgesetzt wird.

In der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bikepark“ sind ein Bikepark mit Pfaden für Mountainbiker sowie alle dafür nötigen Einrichtungen wie Schanzen, Stützen etc. sowie die für jenen Bikepark nötige Infrastruktur wie Zuwegungen, Tafeln etc. zulässig.

5.4 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

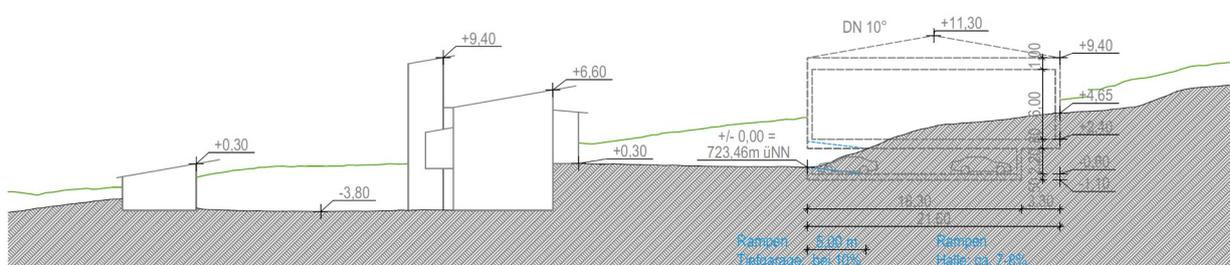
Für das Maß der baulichen Nutzung ist nach § 16 Abs. 3 BauNVO stets anzugeben:

- die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen,
- die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Der Markt hat sich für diesen Bebauungsplan für die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächen- und Geschossflächenzahl entschieden. Diese sind der Planzeichnung zu entnehmen. Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird auf zwei begrenzt. Zusätzlich wird die maximale Wand- und Firsthöhe begrenzt, siehe Tabelle unter § 8 Ziffer 8.1 der Satzung.

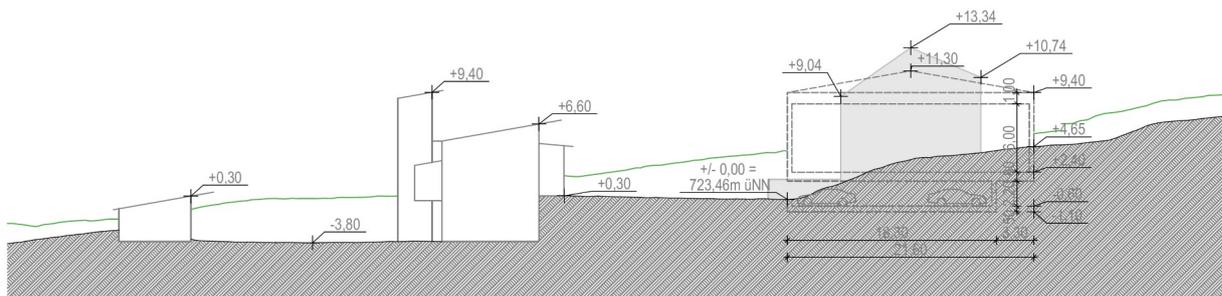
Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt. Es sind Einzelhäuser zulässig.

Die Höhe der Oberkante des Rohfußbodens im Bereich des Gewerbegebietes ist festgesetzt. Damit soll gewährleistet sein, dass sich das geplante Vorhaben gut in das abschüssige Gelände einfügt. Durch diese Festsetzung wird die geplante Gewerbehalle teils eingegraben, teils ragt sie mit dem Kellergeschoss über das natürliche Gelände hinaus. Dies erleichtert die Zufahrt zu der dort geplanten Tiefgarage. Dies wird auch in den untenstehenden Abbildungen 9 und 10 verdeutlicht.



Variante 2: Parkdeck -0,60

Abbildung 9: Ausschnitt Höhenschnitte 1 zu BBP "Am Brühlbach Süd", Planungsbüro Max Kehrbaum, unmaßstäblich



Variante 2: Parkdeck -0,60

Abbildung 10: Ausschnitt Höhenschnitte 2 zu BBP "Am Brühlbach Süd", Planungsbüro Max Kehrbaum, unmaßstäblich

5.5 Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Dachneigung ist für Satteldächer mit 4° bis 12° festgesetzt. Durch diese Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass sich die Gebäude im gegenständlichen Plangebiet harmonisch an die Gestaltung der Ortslage einfügen.

5.6 Garagen und Nebengebäude

Die Anzahl der notwendigen Garagen und Stellplätze bemisst sich nach der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV).

5.7 Entwässerung / Oberflächenwasser

Die Erschließung mit Kanal und Wasser wird an das bestehende Ortsnetz angeschlossen bzw. erweitert. Um das Trennsystem zu entlasten, soll wenig verschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen, Grundstückzufahrten und Straßen soweit möglich breitflächig über bewachsenem Boden zur Versickerung gebracht werden. Dabei sind die DWA-Richtlinien M 153 und A 138 zu beachten. Es wird zudem empfohlen, Zisternen für die Regenwasserrückhaltung einzurichten und die Brauchwasserversorgung hierüber zu bewerkstelligen.

5.8 Grünflächen / Bepflanzung

Die Flächen innerhalb des Plangebietes sind derzeit unbebaut. Diese sollen gemäß der Grünordnung bepflanzt und gestaltet werden.

5.9 Baugestaltung

Es sind u. a. Dachform, Dachneigung, Fassadenfarbe und Dachfarbe festgelegt. Wegen der Nutzung eines großen Teils des Plangebietes als gewerbliche Lagerhalle sowie öffentlicher Bikepark wurden auch Regelungen zu Werbeanlagen getroffen. Diese dürfen nicht aufdringlich wirken und das Landschaftsbild nicht stören. Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden und dürfen nicht auf die Straße gerichtet sein. Die Beleuchtung ist ausgeschlossen, Werbeanlagen auf dem Dach sind unzulässig. Es wird so sichergestellt, dass die Werbeanlagen das Ortsbild nicht gefährden und nicht zu aufdringlich wirken.

6. Grünordnung

6.1 Natürliche Grundlagen

Bei der Grünordnungsplanung sind folgende Ziele zu beachten:

- Einbindung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild
- Schaffung naturnaher Elemente und damit neuer Lebensräume für Tiere und Pflanzen
- Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze
- Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens, d.h. möglichst geringe Flächenversiegelung

Mit den grünordnerischen Festsetzungen werden diese Ziele erreicht.

6.2 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die Bepflanzung im Plangebiet erfolgt mit Gehölzen 2. und 3. Wuchsordnung und Obstgehölzen. Mit der Durchgrünung des Plangebietes soll die Eingriffswirkung auf Natur und Landschaftsbild minimiert werden. Im Bereich einer bestehenden Gehölzreihe im Südwesten des Plangebietes ist eine Fläche zum Erhalt von

Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Dieser Grünstreifen ist auch im Flächennutzungsplan festgesetzt.

6.3 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Nach § 1 a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen. Der Markt Irsee wendet die Eingriffsregelung an. Als Grundlage dafür dient der Bayerische Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen in der ergänzten Fassung vom Januar 2003. Das Gebiet wird derzeit noch teils intensiv landwirtschaftlich genutzt, teils wohl eher als Weide genutzt. Es gibt insgesamt einen Überhang in Kategorie II gemäß dem Leitfaden. Dieser resultiert aus der Betrachtung der nachfolgend aufgeführten Schutzgüter.

Schutzgut Arten und Lebensräume: Kategorie II oberer Wert (artenreiches oder extensiv genutztes Grünland)

Schutzgut Boden: Kategorie II oberer Wert (Böden mit sehr hoher natürlich Ertragsfunktion)

Schutzgut Wasser: Kategorie I (keine Gewässer betroffen, kein hoher, intakter Grundwasserflurabstand, kein Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen, daher keine Kategorie II)

Schutzgut Klima und Luft: Kategorie I oberer Wert (Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen)

Schutzgut Landschaftsbild: Kategorie II unterer Wert (bisherige Ortsrandbereiche mit bestehenden, eingewachsenen Eingrünungsstrukturen)

Ermittlung der Eingriffsschwere: Es ist eine GRZ von 0,3 im Plangebiet festgesetzt. Daher gilt ein niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad gemäß dem Leitfaden ausgegangen, also Typ B.

Mit der Einstufung in Typ B ergibt sich das Feld B II und damit eine Spanne für den Ausgleichsfaktor von 0,5 bis 0,8. Es wird aufgrund der Durchgrünung des Gebiets und der Planung des Bikeparks an bestehenden Biotopen vorbei, allerdings bei Überplanung eines Teilbereichs eines anderen Biotopes, sowie der moderaten Grundflächenzahl von 0,3 der Faktor 0,6 gewählt. Es liegt ein Eingriff von 8.788 m² vor. Dies ergibt einen Ausgleichsflächenbedarf von 5.273 m². (8.788 m² x 0,6 = 5.273 m²). Zur näheren Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs wird auf die entsprechende Passage im Umweltbericht verwiesen.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Verlauf des Verfahrens ermittelt.

7. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

7.1 Immissionsschutz

7.1.1 Immissionen – Landwirtschaft

Von den benachbarten Grünlandflächen können bei der Bewirtschaftung Emissionen ausgehen, wie sie von einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zu erwarten sind. Diese sind unvermeidlich und müssen gemäß § 906 BGB hingenommen werden.

Es soll ein Gutachten erstellt werden, um mögliche Lärmkonflikte zwischen der gegenständlichen Planung und dem Umland zu beurteilen und Lösungen zu erarbeiten.

7.1.2 Immissionen – Gewerbe

Bezüglich der Auswirkungen der geplanten Gewerbenutzung auf die umliegende Bebauung soll ein Gutachten erstellt werden. Dies wird zu einem späteren Zeitpunkt in die Planung eingearbeitet.

7.2 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Für hygienisch einwandfreie Abfallbeseitigung ist durch einen Anschluss an die öffentliche Müllabfuhr des Landkreises sichergestellt.

7.3 Altlasten

Es liegen keine Hinweise auf altlastverdächtige Ablagerungen vor.

7.4 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.

7.5 Regenerative Energie

Die Gemeinde wird Formen der regenerativen Energie befürworten und unterstützen. Dies gilt für eine Solaranlage auf dem Dach oder auch in der Fassade, für Blockheizkraftwerke und für Geothermie. Für die entsprechenden Nutzformen wurde ausreichend Gestaltungsraum innerhalb der Festlegungen der Satzung gewährt.

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung einschließlich der Löschwasserbereitstellung über Hydrant erfolgt durch eine Trinkwasserversorgungsanlage am Ort. Die Versorgung mit Trinkwasser, das der Trinkwasserverordnung entspricht, ist sichergestellt.

8.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist durch die bestehende Infrastruktur mit Kläranlage sichergestellt. Oberflächenwasser soll versickert werden.

8.3 Stromversorgung

Für die Stromversorgung ist die LEW Verteilnetz GmbH zuständig. Diese wird am Verfahren beteiligt.

8.4 Telekommunikation

Die Deutsche Telekom wird am Verfahren beteiligt.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Eine Umlegung nach §§ 45 ff. oder grenzregelnde Maßnahmen nach §§ 80 ff. BauGB wird voraussichtlich nicht erforderlich sein.

10. Kartengrundlage

Für das Plangebiet liegt eine Kartengrundlage des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Marktoberdorf, vor.

Kaufbeuren, __. __. 2023

Markt Irsee,

Thomas Haag, Stadtplaner

Andreas Lieb, Erster Bürgermeister

(Anlagen:)

Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Der Markt Irsee hat mit Datum vom 08.11.2022 beschlossen, den Bebauungsplan „Am Brühlbach Süd“ aufzustellen. Es soll die Voraussetzung für den Bau einer gewerblichen Lagerhalle und eines Bike- und Trailparks für Mountainbiker geschaffen werden. Das Plangebiet weist eine Größe von insgesamt 1,26 ha auf. Hiervon sind ca. 0,36 ha private Grünfläche, ca. 0,55 ha für den Bikepark bestimmt und ca. 0,32 ha für die gewerbliche Nutzung vorgesehen, davon ca. 0,08 ha Verkehrsflächen.

Für den Geltungsbereich wird als Art der baulichen Nutzung teils ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO unter Ausschluss einiger gebietstypischer Nutzungen festgesetzt, teils eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bikepark“.

Der erforderliche Ausgleich wurde mit einem Faktor von 0,6 ermittelt und beträgt 5.273 m².

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Es sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen zu beachten, so das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetzgebung, die Wassergesetze und die Immissionsschutzgesetzgebung mit den entsprechenden Verordnungen. Zur Beachtung der Belange der Baukultur und Denkmalpflege wird das Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (DSchG) herangezogen. Weiterhin sind die Bodenschutz-, Abfall- und Wassergesetzgebungen zu beachten.

Im Flächennutzungsplan des Marktes Irsee ist der Planbereich überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, teilweise auch als Flächen für Auwald und gewässerbegleitende Holzstreifen. Darüber hinaus finden sich im Plangebiet Flächen für Renaturierungsmaßnahmen gem. Gewässerumbau und ökologischen Vorgaben. Ein Gehölzstreifen, der aktuell am südwestlichen Rand des Plangebietes dargestellt ist, existiert in Form einer Baumreihe.

Sowohl die Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung sportliche Zwecke, präziser Bikepark, als auch die Gewerbenutzung sind aktuell noch nicht im Flächennutzungsplan dargestellt. In diesen Bereichen muss der Flächennutzungsplan geändert werden.

2. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen nach Schutzgütern erfolgt verbal argumentativ; dabei werden vier Erheblichkeitsstufen der negativen Umweltauswirkungen unterschieden (keine, gering, mittel, hoch).

3. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

3.1 Schutzgut Boden

Beschreibung

Laut der Übersichtsbodenkarte, M = 1:25.000, des Umweltatlas Bayern finden sich im Plangebiet „Überwiegend Pseudogley und verbreitet Braunerde-Pseudogley aus Schluff bis Lehm über Lehm bis Schluffton (Lösslehm oder Lösslehm mit lehmiger Beimengung unterschiedlicher Herkunft)“.

Gemäß Bodenschätzungsübersichtskarte, M = 25.000, des Umweltatlas Bayern finden sich im Plangebiet lehmige Böden schlechter Zustandsstufe mit guten Wasserverhältnissen.

Es wird von einer eher mäßigen Versickerung ausgegangen. Es ist aufgrund der abschüssigen Lage des Plangebietes mit Hangwasser zu rechnen.

Auswirkungen

Ein Eingriff wie der geplante Bau von Gebäuden und erschließender Infrastruktur bewirkt naturgemäß eine Beeinträchtigung des bestehenden gewachsenen und belebten Bodenprofils, baubedingt durch mechanische Eingriffe bei der Bautätigkeit, betriebsbedingt durch die Fundamentierung der Gebäude und durch Versiegelung des Bodens. Allerdings ist diese im Bereich des Bikeparks nicht als allzu gravierend anzusehen, da dort nur auf vergleichsweise kleinen Arealen die notwendigen Schanzen, Trails und Anlagen für den Park errichtet werden. Hier kommt es zu keinen großen Eingriffen in den Boden.

Diese grundsätzliche Problematik des Bodeneingriffs ist dennoch nicht zu vermeiden. Der Mensch lebt von der Nutzung seiner Umwelt, und in unserer hochtechnisierten Gesellschaft heißt das, auch von entsprechenden Gebäuden und technischer Infrastruktur.

Die unvermeidlichen Beschädigungen des Naturhaushaltes sind durch geeignete Maßnahmen, durch eine entsprechende Grünordnungsplanung mit einem Kompensationskonzept auszugleichen. Wegen der trotz der recht guten Stoffrückhaltung des Bodens nicht auszuschließenden Gefahr des Eintrages wassergefährdender Substanzen in das Grundwasser ist allgemein und besonders während der Bauphase auf äußerst sorgfältigen Umgang mit entsprechenden Stoffen zu achten.

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Die negativen Umweltauswirkungen sind insgesamt als gering bis mittel einzustufen.

3.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung Grundwasser

Der Abstand des Grundwassers zur Oberfläche kann als ausreichend angenommen werden.

Beschreibung Oberflächenwasser

Im Plangebiet gibt es keine Gewässer. Im Umkreis findet sich östlich des Plangebietes ein Bachlauf.

Auswirkungen

Das anfallende Oberflächenwasser soll möglichst über die belebte Bodenzone versickert werden. Die Versickerung ist prinzipiell möglich. Es ist konsequent auf die Einhaltung der allgemeinen Grundwasserschutzmaßnahmen zu achten.

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Die negativen Umweltauswirkungen sind insgesamt als gering bis mittel einzustufen.

3.3 Schutzgut Klima/ Luft

Beschreibung

Die Flächen enthalten partiell Gehölze, welche durch die gegenständliche Planung als zu erhalten festgesetzt sind, und werden sonst teils intensiv, teils extensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Durch die angrenzende Bebauung und die dazugehörigen Straßen besteht eine Vorbelastung.

Auswirkungen

Durch den Bau entstehen zusätzliche Staubbelastungen in der direkten Umgebung. Durch die aus klimatischer Sicht kleinen Flächendimension wird nicht von negativen Auswirkungen der Gebäude oder deren Nutzung ausgegangen.

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Die negativen Umweltauswirkungen sind als gering einzustufen.

3.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Beschreibung

Das Plangebiet besteht derzeit vollständig aus Grünland. Es wird teils intensiv landwirtschaftlich genutzt, teils handelt es sich um extensives Grünland, in dem sich einige Biotope befinden. Am südwestlichen Rand des Plangebietes liegt eine Baumreihe, die durch die Planung erhalten wird.

Auswirkungen

Es gehen Grünlandflächen verloren, die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen werden dies aber abmildern. Die meisten Biotope werden durch die Anlagen des Bikeparks ausgespart, ein Biotop wird allerdings teilweise durch die geplante Gewerbehalle überplant.

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Es sind im Vergleich zum Ist-Zustand mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt zu erwarten.

3.5 Schutzgut Landschaft

Beschreibung

Das Gebiet ist aus landschaftsästhetischer Sicht als gering bis mittel empfindlich einzustufen. Es handelt sich um ein abfallendes Gelände, hangaufwärts von bestehender Wohnbebauung, hangabwärts vom Feuerwehrhaus des Marktes eingerahmt. Östlich, entlang des Irseer Bachs, liegen Waldfläche, westlich die Anlage des Klosters Irsee.

Auswirkungen

Die Erweiterung der Bebauung wird in der Bauphase nur untergeordnet wahrgenommen werden. Die neuen Gebäude werden nach Fertigstellung, auch durch die teilweise Eingrabung in den Hang, das Ortsbild nur geringfügig in den Außenbereich ergänzen.

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind als gering bis mittel einzustufen, da der Bikepark das Landschaftsbild kaum beeinträchtigt und lediglich die geplante Gewerbehalle im Nordteil des Plangebietes, angrenzend an das Feuerwehrhaus, als Gebäude neu dazukommt. Durch Eingrünungsmaßnahmen und geeignete Gebäudegestaltung werden die Auswirkungen reduziert.

3.6 Schutzgut Mensch

Beschreibung

Das Areal besitzt eine niedrige Erholungseignung. Es verlaufen dort keine Spazier- oder Wanderwege, außerdem ist das Areal an drei Seiten von Bebauung umfasst.

Auswirkungen:

Auf Grund der ohnehin niedrigen Erholungseignung wird die geplante Gewerbehalle die Erholungseignung des kleinräumigen Gebiets nicht weiter beeinträchtigen. Betrieb und Nutzung des Gebäude wird die Bestandssituation nicht verschlechtern. Im Gegenzug bietet die geplante Sportanlage in Form eines Bikeparks sogar einen deutlichen Mehrwert für den Menschen, da sie das Gebiet erlebbar macht und einer von der Hanglage begünstigten Verwendung zuführt.

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Die negativen Auswirkungen sind als nicht vorhanden bis gering einzustufen.

3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

Es liegen keine Denkmäler im Plangebiet oder seiner unmittelbaren Umgebung. Das westlich liegende Areal des Klosters mit mehreren kartierten Boden- und Baudenkmalern ist zu weit entfernt, um Auswirkungen auf die Planung zu haben.

Auswirkungen

Denkmalpflegerisch relevante Funde unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0, Fax -50) unverzüglich bekannt zu machen. Wertminderungen am Grundstück können nicht geltend gemacht werden. Grabungskosten gehen zu Lasten des Verursachers.

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Da kein kartiertes Denkmal im Geltungsbereich oder unmittelbaren Umfeld der Planung liegt, ist das Schutzgut ist nur geringfügig betroffen.

3.8 Wechselwirkungen

Sich in ihrer Auswirkung auf die Umwelt negativ verstärkende Wechselwirkungen der Planung sind gegenwärtig nicht bekannt.

4. Nullvariante/Alternative Planungsmöglichkeiten

Bei Nichtdurchführung der Planung sind die oben genannten negativen Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten. Es handelt sich hier um eine organische Entwicklung von geringem Ausmaß, bei der mögliche neue Gebäude im Anschluss an bestehende Bebauungspläne errichtet werden und die übrige Fläche als Bikepark genutzt wird, welcher aufgrund seiner Zweckbestimmung nur eine geringe Auswirkung auf die Natur hat. Alternativen haben sich nach einer Abstimmung mit dem zuständigen Landratsamt nicht ergeben.

5. Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Boden

Ein fachgerechtes Oberbodenmanagement sowie eine möglichst weitgehende Beschränkung von Bodenversiegelungen sind in der Satzung geregelt und begrenzt – Geländemodellierungen sind weitgehend geregelt. Es soll vorwiegend autochthones Material für Baumaßnahmen verwendet werden. Anfallender Aushub ist möglichst wieder einzubauen.

Schutzgut Wasser

Die Versiegelung wird in der Satzung des Bebauungsplanes auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt. Für möglichst flächige Versickerung wird gesorgt.

Schutzgut Klima/ Luft

Die Durchgrünung des Planungsgebietes und der hohe Anteil unversiegelter Flächen fördern die Frischluftentstehung.

Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen mehrere kartierte Biotope. Zwei davon werden durch die Planung des Bikeparks ausgespart, das dritte wird zum Teil von der geplanten Gewerbehalle und deren Zufahrt überdeckt. Zur Durchgrünung und ökologischen Aufwertung des Areals sind grünordnerische Maßnahmen vorgesehen, unter Verwendung standortgerechter Gehölze aus autochthonem Pflanzmaterial, siehe auch Satzung § 7. Eine Baumreihe im Plangebiet wird als zu erhaltend festgesetzt.

Schutzgut Landschaft

Die grünordnerischen Festsetzungen im Plangebiet ergänzen die außerhalb und innerhalb des Plangebietes liegenden Gehölzbestände.

Schutzgut Mensch

Eine bisher freie Fläche an Rand der Ortslage wird durch die gegenständliche Planung bebaut. Durch die Grünordnung wird das Gebiet durchgrünt. Das entstehende Sportangebot in Form eines Bikeparks trägt auch zur Erholung des Menschen bei.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es liegen keine Bau- oder Bodendenkmäler im Geltungsbereich oder unmittelbaren Umland des Plangebietes. Westlich des Geltungsbereiches liegt das Areal des Klosters Irsee, in dem sich ein Boden- und mehrere Bau- denkmäler befinden. Diese liegen allerdings in ausreichend Abstand zum Plangebiet, so dass von einer Beeinträchtigung der Denkmäler durch die Planung nicht auszugehen ist, zumal nur ein kleiner Teil des Plangebietes bebaut wird und etwa die Anlage des Bikeparks keine größeren Bodeneingriffe erforderlich macht. Falls im Zuge der Baumaßnahmen dennoch Denkmäler, insbesondere Bodendenkmäler, aufgefunden werden, ist pfleglich mit ihnen umzugehen.

6. Kompensationsmaßnahmen

6.1 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Es ist nur der Bereich des Bikeparks mit 5539 m² sowie der gewerblichen Baufläche mit 3187 m² als Eingriff zu werten. Hinzu kommt noch ein Fußweg am Südrand des Plangebietes von ca. 62 m². Die privaten Grünflächen zählen nicht zum Eingriff. Die Eingriffsfläche hat damit eine Größe von 8.788 m².

Das Gebiet des Eingriffs wird derzeit noch extensiv landwirtschaftlich genutzt, vermutlich als Weide. Es gibt insgesamt ein Überhang in Kategorie II gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Dieser resultiert aus der Betrachtung der nachfolgend aufgeführten Schutzgüter.

Schutzgut Arten und Lebensräume: Kategorie II oberer Wert (artenreiches oder extensiv genutztes Grünland)

Schutzgut Boden: Kategorie II oberer Wert (Böden mit sehr hoher natürlich Ertragsfunktion)

Schutzgut Wasser: Kategorie I (keine Gewässer betroffen, kein hoher, intakter Grundwasserflurabstand, kein Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen, daher keine Kategorie II)

Schutzgut Klima und Luft: Kategorie I oberer Wert (Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen)

Schutzgut Landschaftsbild: Kategorie II unterer Wert (bisherige Ortsrandbereiche mit bestehenden, eingewachsenen Eingrünungsstrukturen)

Es handelt sich gemäß des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen von 2003 um ein Gebiet mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungsgrad (GRZ < 0,35) Das ergibt gemäß Leitfaden den Typ B, niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad. Der Ausgangszustand bewegt sich gemäß Leitfaden zwischen der Kategorie I und II. Es wird aber insgesamt ein Überhang in Kategorie II festgestellt.

Es wird Feld B II des Leitfadens (Ausgleichsfaktor 0,5 bis 0,8) gewählt, aufgrund der Durchgrünung des Gebiets und der Planung des Bikeparks an bestehenden Biotopen vorbei, allerdings bei Überplanung eines Teilbereichs eines anderen Biotopes, sowie der moderaten Grundflächenzahl von 0,3 wird der Faktor von 0,6 gewählt.

Dies ergibt eine Fläche von 5.273 m² an Ausgleichsflächenbedarf (8.788 m² x 0,6 = 5.273 m²).

Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Zuge des Verfahrens erarbeitet.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Das Planungsgebiet ist bezüglich negativer Umweltauswirkungen zu beobachten. Die Kompensationsfläche ist alle 4 Jahre bezüglich der Erreichung ihrer Entwicklungsziele zu überprüfen, das Ergebnis ist der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Die Untere Naturschutzbehörde entscheidet, ob erneute Gestaltungsmaßnahmen notwendig werden und/ oder die Pflege anzupassen ist.

8. Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Es liegen folgende Daten vor:

Allgemeine Datengrundlagen	<ul style="list-style-type: none"> • Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018 • Regionalplan Allgäu (16)
----------------------------	--

	<ul style="list-style-type: none"> • Flächennutzungsplan des Marktes Irsee • Altlastenverdachtskataster des Landkreises Ostallgäu • Biotopkartierung, Arten- und Biotopschutzprogramm Ostallgäu • Leitfaden der Bayer. Staatsregierung „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft“, ergänzte Fassung 2003 • Bodenschätzungskarte Bayern, Blatt 8030, M 1:25000
Gebietsbezogene Grundlagen	--
Verwendete Verfahren	Die anzuwendenden Methoden sind fachlich übliche Methoden. (z.B. DIN 18005, Eingriffs-/Ausgleichsbewertung nach Leitfaden...) Die Darstellung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter erfolgt verbal argumentativ.
Schwierigkeiten und fehlende Erkenntnisse	Hinzuweisen ist darauf, dass nicht alle Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern – aufgrund der Komplexität von Natur und Landschaft – erfasst, beschrieben und beurteilt werden können.

9. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für das als neuer Bauplatz ausgewiesene Areal sind gewisse Umweltauswirkungen zu erwarten. Zwar bleiben wertvollen Lebensräume von der Planung weitgehend unberührt, da die Planung für den Bikepark die Biotopfläche im Plangebiet ausspart. Allerdings wird durch die geplante Gewerbehalle eine Biotopfläche teilweise überplant.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Umwelterheblichkeit zusammen.

Schutzgut	baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt	Erheblichkeit insgesamt
Boden	mittel	gering	gering	gering
Wasser	mittel	gering	mittel	mittel
Klima/ Luft	mittel	gering	gering	gering
Tiere und Pflanzen, biol. Vielfalt	mittel	mittel	gering	mittel
Landschaft	mittel	gering	gering	gering
Mensch	gering	keine	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	gering	keine	keine	keine

Sinnvolle Planungsalternativen haben sich nicht ergeben.

Dennoch stellt der Bebauungsplan einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der westlich im Anschluss an das Baugebiet entsprechend ausgeglichen wird. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die den Eingriff minimieren.

Das Monitoring sieht keine besondere Beobachtung des Planungsgebietes bezüglich negativer Umweltauswirkungen vor.

10. Referenzliste der Quellen

Umweltatlas des Landesamtes für Umwelt, Bayern:

- Übersichtsbodenkarte 1:25.000
- Bodenschätzungsübersichtskarte 1:25.000
- Geologische Übersichtskarte 1:200.000
- Hydrogeologische Karte 1:200.000

Bayernatlas, Landesamt für Umwelt, Landesamt für Denkmalpflege, Vermessungsamt Bayern:

Schutzgebiets- und -flächendarstellungen für Denkmäler, Naturschutzgüter und Wasserwirtschaft

Kaufbeuren, __. __. 2023

Markt Irsee,

Thomas Haag, Stadtplaner

Andreas Lieb, Erster Bürgermeister