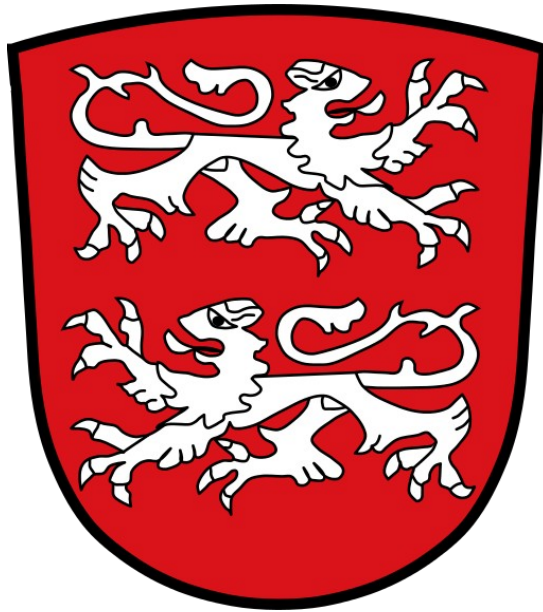


Markt Irsee

Landkreis Ostallgäu



Einfacher Bebauungsplan Nr. 7 „Marktstraße“, 1. Änderung und Erweiterung gemäß § 13a BauGB

in der Fassung vom 28.04.2026

Inhalt

- Satzung
- Planzeichnung
- Begründung

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 – architektur & stadtplanung Thomas Haag, M. A. Architekt Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Telefon: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: info@abtplan.de

Satzung des Marktes Irsee
für den einfachen Bebauungsplan Nr. 7
„Marktstraße“, 1. Änderung und Erweiterung,
gemäß § 13a BauGB, mit integrierter Grünordnung

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 Süden des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2 „Forstanger“, südlich der Straße Am Forstanger, westlich der Marktstraße und nördlich der Straße Am Schlachtbichel. Es beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 33 (TF), 34/1, 34/2 (TF, Verkehrsfläche), 39/14 (TF, Verkehrsfläche Am Forstanger), 39/23 (TF) sowie 387 (TF, Verkehrsfläche Am Schlachtbichel), alle Gemarkung Irsee.
Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,63 ha. Die genaue räumliche Lage ist der Planzeichnung zu entnehmen.

§ 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 28.04.2026. Der Satzung ist eine Begründung in der selben Fassung beigefügt.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 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 Abs. 1 dieser Satzung.
Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewendet werden.
- 3.2 Die vorgenannten städtebaulichen Werte und die in der Planzeichnung eingetragenen Zahlen gelten als Obergrenzen im Sinne des § 17 BauNVO.

§ 4 Bauweise/ Stellung der Gebäude/ Grundstücksgröße

- 4.1 Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise. Die Gebäude sind in Einzelhausbauweise zu errichten.
- 4.2 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt.
Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen dürfen auch außerhalb dieser Flächen errichtet werden.
- 4.3 Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB:
Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO darf die Baugrenze um bis zu 1,50 m und auf einer Länge von maximal 5,5 m je Gebäudeseite für Balkone überschritten werden. Für untergeordnete Vorbauten, wie Kellerlichtschächte, Treppenstufen, Vordächer und dergleichen sind Überschreitungen ebenfalls zulässig.
Balkone außerhalb der Baugrenze sind im Dachgeschoss nur an der Giebelseite und mittig zum Giebel zulässig.
- 4.4 Für die Abstandsflächen von Gebäuden gelten die Bestimmungen der BayBO für Wohngebiete.

§ 5 Garagen / Stellplätze / Nebenanlagen

- 5.1 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden, jedoch nicht in festgesetzten Grünflächen.
- 5.2 Vor dem Garagentor ist ein Abstand zur Straßenbegrenzungslinie (= Hinterkante Straße bzw. Grundstücksgrenze Verkehrsfläche) von mind. 5,0 m (einer Stellplatztiefe) einzuhalten, seitlich mindestens 1,0 m.

- 5.3 Die Dachneigungen von Garagen und Nebengebäude dürfen nicht steiler sein als die des Hauptgebäudes. Flachdächer sind zulässig, sofern sie begrünt werden.
- 5.4 Stellplätze sind in ausreichender Zahl auf dem Grundstück zur Verfügung zu stellen. Sie müssen jederzeit und einfach zu erreichen sein. Die Eingangs- und Zufahrtsbereiche sind als offene Hofräume ohne Einfriedung zur Straße zu gestalten. Stellplatzflächen dürfen nicht versiegelt werden. Für die Berechnung der Anzahl der Garagen und Stellplätze gilt die GaStellV.

§ 6 Grünordnung

- 6.1 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Die Versiegelung ist auf das notwendige Maß zu beschränken. Steinlegungen und foliengedeckte Bereiche stellen keine gärtnerische Gestaltung dar und sind auf max. 2 m² je Baugrundstück zu beschränken.
- 6.2 Es sind je Baugrundstück ein Baum oder zwei Obstbäume gem. Pflanzliste zu pflanzen. Die Pflanzbindungen und zu erhaltend gekennzeichneten Gehölze können auf dieses Pflanzgebot angerechnet werden.
- 6.3 Die in der Planzeichnung eingetragenen zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind verbindlich zu pflanzen (Pflanzbindung). Von den Pflanzstandorten kann bei der Ausführung auf dem eigenen Grundstück abgewichen werden. Die Pflanzmaßnahmen haben binnen zwei Jahren nach Baubeginnanzeige zu erfolgen.
Hinweis: Dem Baugesuch soll ein Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzungsdarstellung beigefügt werden, in dem auch die Kronenausmaße der ausgewachsenen Bäume dargestellt sind. Das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG – „*) ist zu beachten.

6.4 Pflanzliste:

Bäume

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv, mit Drahtballen, St.U. 14-16 cm

- Alnus incana - Grau-Erle*
- Malus sylvestris - Wild-Apfel
- Prunus avium - Vogelkirsche*
- Prunus padus - Traubenkirsche
- Salix sp. - heimische Weiden (z.B. Silber-, Mandel-, Sal- etc.)
- Sorbus aucuparia - Vogelbeere
- Ulmus laevis - Flatter-Ulme

Obstbäume

Mindestpflanzqualität: Halbstamm / Hochstamm, 3xv, mit Drahtballen, St.U. 14-16 cm

- Äpfel: Berner Rosenapfel
Klarapfel
James Grieve
Glockenapfel
- Birnen: Clapps Liebling
Gellerts Butterbirne
- Kirsche: Hedelfinger
- Zwetschge: Wangenheims Früh

Sträucher

Mindestpflanzqualität: verpflanzte Sträucher, 60 –100 cm

- Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn
- Corylus avellana Haselnuss
- Cornus sanguinea Hartriegel
- Lonicera xylostium Heckenkirsche
- Viburnum opulus Gemeiner Schneeball
- Sambucus nigra Traubenholunder

Zusätzlich kommen andere heimische Obstgehölze sowie standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen in Betracht. Aus naturschutzfachlichen Gründen sind fremdländische Gehölze sowie rot- und gelbblaubige bzw. blauanadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

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

- 7.1 Für die Bauflächen werden für die Hauptgebäude nachfolgende Bestimmungen getroffen:

GRZ / GFZ	Vollgeschosse	WH max.	FH max.	Dachneigung und -form
0,4 / 0,8	II-III	6,0 m	11,0 m	43° - 47° DN, SD
0,4 / 0,8	II-III	6,0 m	-	30° - 42° DN, SD

Erklärungen:

- II-III = mindestens zwei, maximal drei Vollgeschosse
WH = Wandhöhe: senkrechte Entfernung von der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) bis zum Schnittpunkt der Außenwand der Traufseite mit der Oberkante der Dachhaut.
FH = Firsthöhe, analog zur Wandhöhe bis Oberkante Dachfirst.
SD = Satteldach
DN = Dachneigung

- 7.2 Die OK FFB EG darf nicht höher als der Durchschnitt des natürlichen Geländes, gemessen an den Eckpunkten des Gebäudes, liegen. In der Planzeichnung sind hierzu Höhenlinien der Geländeaufnahme im Meterabstand verzeichnet.
- 7.3 Es sind für Hauptgebäude nur gleichschenklige Satteldächer zulässig; für untergeordnete Bauteile (Vordach, Eingangsbereiche u. dgl.) und Gebäude mit max. 7,00 m Giebelbreite sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.
- 7.3.1 Schaugiebel sind verbindlich auszubilden: An dieser Seite ist das Gebäude so zu errichten, dass ein durch Fenstereinteilung symmetrisch angeordneter Schaugiebel entsteht.
- 7.4 Für Dachaufbauten gilt:
- Der Fußpunkt liegt hinter der verlängerten Außenkante der Umfassungsmauer des Gebäudes
 - Der Abstand zum seitlichen Dachende beträgt mindestens 2,00 m
 - Negative Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
 - je Dachseite sind maximal zwei Gauben zulässig.
 - Dachgauben können auch in Blech ausgeführt werden.
 - Gauben mit Flachdach oder Pultdach mit maximal 5° Dachneigung sind zulässig.
 - Nur ein Typ Gauben ist je Gebäude zulässig
 - Gauben dürfen in der Breite maximal 1/3 der Gebäudelänge betragen.
- 7.5 Farben für die Dachdeckung:
Als Farbe für Dacheindeckungen sind nur ziegelrote bis rotbraune Töne zulässig; grelle Töne sind nicht zulässig. Dachbegrünung ist zulässig.
- 7.6 Fassaden:
Außenwände sind in herkömmlicher handwerklicher Art glatt zu verputzen. Hierbei sind nur in gebrochenen weißen Tönen zulässig. Alternativ können Holzverkleidungen angebracht werden. Für diese und sonstige Bauelemente (Balkonverkleidungen, Fensterläden u. dgl.) sind Holz in Naturfarben vorgeschrieben. Glasbausteine oder Profilgläser sind nicht zulässig.
- 7.7 Für Nebenanlagen gilt: Es sind auch Pult- und Flachdächer zulässig. Es gilt eine maximale mittlere Wandhöhe von 3 m.
- 7.8 Solarenergieanlagen sind flächig und harmonisch auf der Dachfläche integriert zu gestalten. Aufständerungen sind bis max. 0,15 m und nur parallel zur Dachfläche zulässig. Sie dürfen die Gesamthöhe des zur Anbringung der Anlage verwendeten Gebäudeteils nicht überschreiten und nicht höher als der Dachfirst sein. Unabhängig von den o. g. Vorschriften zur Gestaltung sind jeweils Farben zulässig, die für Solarenergieanlagen üblich bzw. erforderlich sind.
- 7.9 An der gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinander gebaute Bauwerke müssen einheitlich gestaltet werden (durchlaufender First, gleiche Dacheindeckung in Material und Farbe, etc.).
- 7.10 Eckerker sowie Vorbauten oder Balkone über Eck sind unzulässig.
- 7.11 Oberirdische Versorgungsleitungen für Strom und Telekom u. dgl. sind nicht zulässig.

§ 8 Einfriedungen/ Freiflächen/ Oberflächenwasser

- 8.1 Einfriedungen sind zu öffentlichen Straßenraum hin, soweit sie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen, bis zu einer max. Höhe von 0,80 m über dem Gelände zulässig. Einfriedungen sind als Holzlattenzäune auszuführen, Metallgitterzäune sind unzulässig. Beton- oder Metallpfosten müssen 0,15 m niedriger als der Zaun sein. Der Zaun muss vor den Pfosten durchlaufen. Mauern als Einfriedung sind unzulässig. Sockel sind auf eine Höhe von 0,15 m beschränkt. Zwischen Privatgrundstücken ist Maschendraht zulässig. Alle Einfriedungen müssen für Kleintiere durchgängig sein und daher zumindest abschnittsweise einen Bodenfreiheit von mindestens 0,10 m aufweisen.

- 8.2 Der Mindestabstand für die Einfriedung vom öffentlichen Grund muss 0,50 m betragen. Tore und Türen sind so anzubringen, dass sie nicht zum öffentlichen Grund hin aufgehen.
- 8.3 Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen sind bis zu einer individuellen Höhe von 1 m zulässig.
- 8.4 Je neuem Hauptgebäude sind mindestens 4 m³ Rückhaltevolumen einzurichten, die das nicht versickerbare anfallende Oberflächenwasser zur Brauchwassernutzung (zu mindestens 1,5 m³), auffängt. Sofern erforderlich darf der Anschluss an den Regenwasserkanal nur gedrosselt erfolgen.
- 8.4.1 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. Ist eine Versickerung nicht möglich, kann gedrosselt in den gemeindlichen Kanal eingeleitet werden.
Hinweis: Der Genehmigungsplanung ist ein Entwässerungsplan gem. § 3 Ziffer 6 Bauvorlagenverordnung (BauVorV), das ein Nutzungskonzept für das anfallende Dachflächenwasser beinhaltet, beizufügen.
- 8.4.2 Wege, Zufahrten und nicht-überdachte Kfz-Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden. Auf die Befestigung von Hof- und Parkflächen, z. B. mittels durchgehenden Asphaltbelags, ist zu verzichten. Diese dürfen nur im unbedingt notwendigen Maß versiegelt werden. Für zusätzlich zu befestigende Flächen sind z.B. wassergebundene Beläge oder Rasenpflastersteine mit einem Fugenbild von mindestens 2,5 cm zu verwenden.
- 8.5 Keller sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.

§ 9 Erhaltungssatzung

- 9.1 Für den markierten Bereich des Gebäudes der Marktstraße 26 gilt eine Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB.
- 9.1.1 Hier unterliegen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen einer Genehmigungspflicht nach § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB.
- 9.1.2 Ausgenommen von dieser Regelung sind Grundstücke, die den in § 26 Nummer 2 BauGB bezeichneten Zwecken dienen.
- 9.1.3 Eine Genehmigungs-, Zustimmungs- oder Erlaubnispflicht nach anderen Vorschriften bleibt unberührt.
- 9.2 Der Antrag auf Genehmigung nach § 172 Abs.1 Satz 1 BauGB ist beim Markt Irsee zu stellen. Sofern das Vorhaben auch bauaufsichtlich genehmigungs- oder zustimmungspflichtig oder nach dem Denkmalschutzgesetz erlaubnispflichtig ist, ist mit diesem Antrag auch der Antrag gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu stellen.

§ 10 Werbeanlagen

- 10.1 Generell dürfen Werbeanlagen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken oder das Orts- und Landschaftsbild stören und sie dürfen die Verkehrssicherheit auf der nahen OAL 3 nicht beeinträchtigen. Auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden.
- 10.2 Werbeanlagen auf dem Dach und solche, die ausschließlich auf die freie Landschaft hin ausgerichtet sind, sind unzulässig. Sonstige Werbeanlagen in Form von Firmennamen und –logos sind mit einer Höhe von 0,80 m zulässig. Ihre Höhenlage ist auf 3,00 m über dem Gelände zu beschränken.

§ 11 Hinweise und Empfehlungen

11.1 Denkmalschutz:

Denkmalrechtliche Bestimmungen gehen den Festsetzungen des Bebauungsplans vor. Baumaßnahmen an oder in der Nähe von Baudenkmalern sind erlaubnispflichtig nach Art. 6 BayDSchG. Bei Bodeneingriffen in Schutzbereichen, aber auch in der Umgebung von Bau- oder Bodendenkmälern ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei der Denkmalbehörde einzuholen.

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 BayDSchG unterliegen.

„Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

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

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.“

11.2 Bodenschutz

Der Anteil der Bodenversiegelung soll auf das Notwendigste begrenzt werden. Der Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Bei Oberbodenarbeiten sollen die Richtlinien der DIN 18320 „Grundsätze des Landschaftsbaues“, DIN 18915 „Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke“ und DIN 18300 „Erdarbeiten“ beachtet werden.

11.3 Brandschutz: Es wird auf das Merkblatt der Kreisbrandinspektion Ostallgäu hingewiesen.

11.4 Landwirtschaftliche Immissionen:

Die von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen sind ortstypisch und trotz ordnungsgemäßer Bewirtschaftung unvermeidlich und daher nach § 906 BGB entschädigungslos hinzunehmen. Dies umfasst auch die Gülleausbringung, Düngung, Pflanzenschutzmaßnahmen, Betriebsverkehr sowie Milchtransporte auch zu Nachtzeiten.

11.5 Insektenschutz:

Die Beleuchtung von Außenanlagen, Parkplätzen und Wegen sowie das Anstrahlen von Gebäudeaußenwänden ist zum Schutz von Insekten und Fledermäusen zu vermeiden bzw. notwendige Beleuchtungen in ihrer Beleuchtungsdauer und –zeit zu beschränken. In Bereichen in denen eine Beleuchtung unumgänglich ist, sind nur „insektenfreundliche“ Leuchtmittel zu verwenden.

„Insektenfreundliche“ Leuchtmittel sind nach oben abgeschirmte LED-Leuchten und Natriumdampflampen mit einer Farbtemperatur von 1.800-3.000 Kelvin und einer maximalen Leuchtdichte von 2cd/m². Wegen der Wärmeentwicklung und der direkten Gefahr für Insekten sind nur voll abgeschlossene Lampengehäuse zu verwenden, deren Oberfläche sich zudem nicht auf mehr als 60°C aufheizt (vgl. Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung (StMUV) und Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen (BfN)).

§ 12 Inkrafttreten

Der einfache Bebauungsplan Nr. 7 „Marktstraße“, 1. Änderung und Erweiterung, bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 28.04.2026, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Markt Irsee,

Dr. Angela Städele, Erste Bürgermeisterin

Begründung

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Süden des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2 „Forstanger“, südlich der Straße Am Forstanger, westlich der Marktstraße und nördlich der Straße Am Schlachtbichel. Es beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 33 (TF), 34/1, 34/2 (TF, Verkehrsfläche), 39/14 (TF, Verkehrsfläche Am Forstanger), 39/23 (TF) sowie 387 (TF, Verkehrsfläche Am Schlachtbichel), alle Gemarkung Irsee.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,63 ha auf. Maßgeblich ist die Planzeichnung.



Abbildung 1: Lageplan des Geltungsbereiches der gegenständlichen Bauleitplanung, unmaßstäblich

2. Veranlassung

Der Markt Irsee möchte am Südwestrand des Ortes auf bereits bebauten Flächen die Voraussetzung zur Nachverdichtung schaffen. Gleichzeitig soll der Bestand erhalten und gesichert werden. So können ohne Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen neue Gebäude entstehen. Gleichzeitig werden ortsbildprägende Bebauungen gesichert. Als einfacher Bebauungsplan wird es leichter, die vielgestaltigen und in stetem Wechsel befindlichen Anforderungen an die innerörtlichen Flächen planerisch abzubilden. Zu diesem Zweck wird der gegenständliche Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Zunächst wurde der Bebauungsplan als 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 Irsee-West „Forstanger“ angesetzt. Nach einer Reduktion des Geltungsbereiches mit Konzentration auf den Bestandsbereich der Fl. Nr. 33 und 34/1 wird nur mehr der Bereich des Geltungsbereiches des BBP Nr. 7 „Marktstraße“ betroffen. Im nun reduzierten Teilbereich wird die städtebauliche Ordnung nun gezielt geregelt und thematisch unabhängig zu den bisher nicht in Einklang zu bringenden Interessenslagen zum Nachbargrundstück gebracht.

3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Regionalplan und Landesentwicklungsprogramm

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und im Regionalplan (RP) der Region Allgäu (16) dargelegt.

Der Markt Irsee liegt gemäß LEP im allgemeinen ländlichen Raum und gemäß RP im Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum. Er gehört damit zum Umland des möglichen Oberzentrums Kaufbeuren, im LEP bereits als Oberzentrum im Raum mit besonderem Handlungsbedarf dargestellt. Dem Markt Irsee ist keine zentralörtliche Funktion zugeordnet.

In Teil B des RP Allgäu (16) sind fachliche Ziele und Grundsätze beschrieben, dabei unter Ziffer 2.1 landschaftliche Vorbehaltsgebiete. Irsee liegt gemäß der Karte 3 Natur und Landschaft des Regionalplan westlich des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 3 „Wertachtal nördlich und Hangbereiche westlich Kaufbeuren“. Das Plangebiet liegt allerdings an der dem Plangebiet abgewandten Seite und außerdem im Innern der Ortslage, daher werden keine Beeinträchtigungen des Vorbehaltsgebietes durch die vorliegende Planung gesehen.

Gemäß der Karte 2 Siedlung und Versorgung liegt der Geltungsbereich der gegenständlichen Planung auch deutlich entfernt von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für Bodenschätze sowie Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten für die öffentliche Wasserversorgung oder Vorranggebieten für den Hochwasserabfluss- und Rückhalt. Die Karte verzeichnet allerdings ein Wasserschutzgebiet im Plangebiet, vgl. untenstehende Abbildung 2.

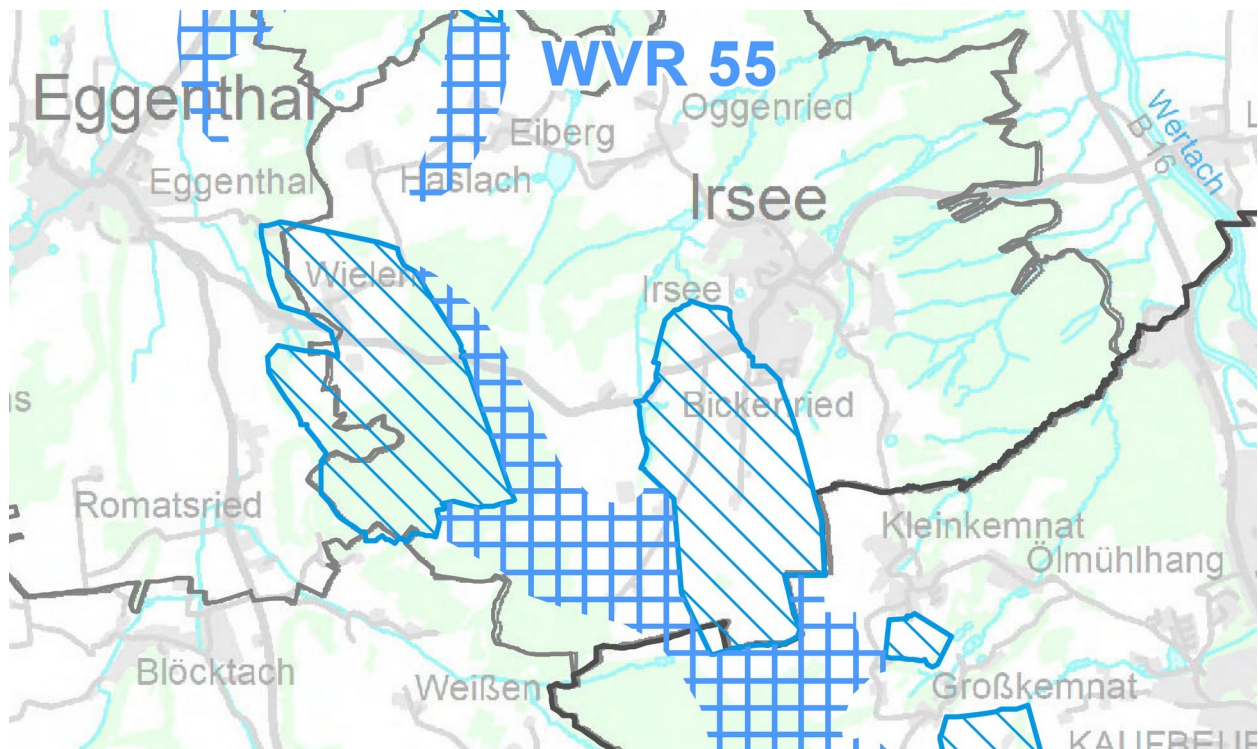


Abbildung 2: Ausschnitt der Karte 2 Siedlung und Versorgung des Regionalplans Allgäu mit Wasserschutzgebiet (blaue, diagonale Schraffur) im Plangebiet, unmaßstäblich, Fortschreibungsentwurf vom 08.04.2024

Die Zone III endet am Ortsrand, westlich von Am Schlachtbichel bei den Sportanlagen und liegt damit außerhalb des gegenständlichen Geltungsbereiches. Die Zonen I und II des Wasserschutzgebietes sind noch weiter zurückgesetzt. Damit ist nicht von einer Beeinträchtigung des Wasserschutzgebietes durch die Planung auszugehen, zumal große Teile des Plangebietes bereits bebaut sind oder waren und das Gebiet im Innenbereich liegt.

Es liegen keine regionalen Grünzüge oder Trenngrünstreifen in näherer oder weiterer Umgebung des Plangebietes. Dennoch kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Planung ein besonderes Gewicht zu. Dem wird Rechnung getragen, indem im Plangebiet Festsetzungen zur Neuanpflanzung von Bäumen getroffen werden.

Diese Elemente der Planung finden ihre Entsprechung in den Zielen (Z) und Grundsätzen (G) von Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan.

3.2 Flächennutzungsplan

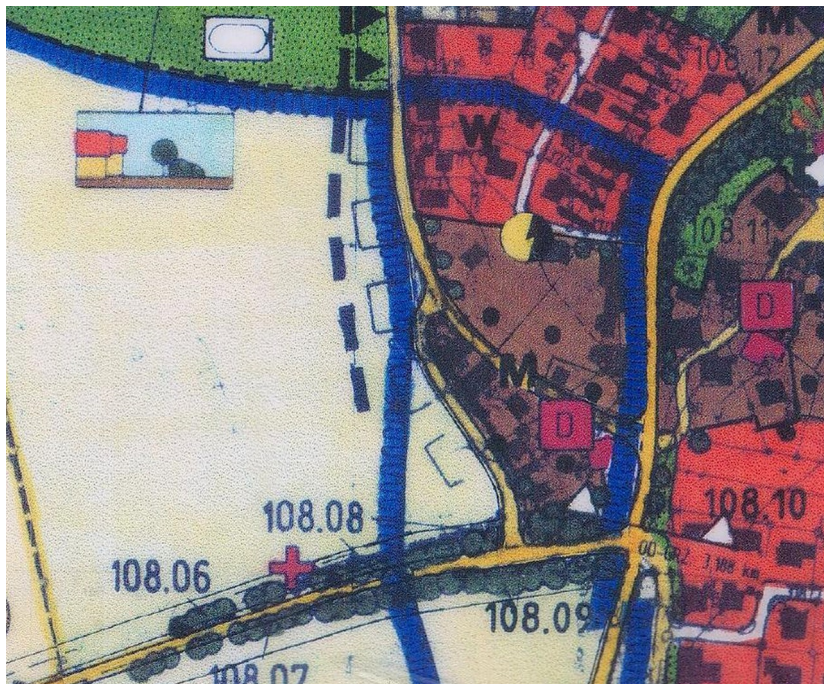


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem FNP, unmaßstäblich

Der Markt Irsee besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Dieser Flächennutzungsplan wurde von der Kreisplanungsstelle des Landratsamtes Ostallgäu erstellt, der integrierte Landschaftsplan vom Architekturbüro Landschaftsplanung Hofmann & Dietz in Irsee. Mit Bescheid vom 05.12.2001, Aktenzeichen: V-610-6/2, hat das Landratsamt Ostallgäu die besagte Aufstellung des Flächennutzungsplanes genehmigt.

Das gegenständliche Gebiet ist im bestehenden Flächennutzungsplan gemischte Baufläche dargestellt, siehe auch obenstehende Abbildung 3. Das Einzugsgebiet für die Wasserversorgung „Gansbichel Pforzen“ (Nr. 2150812900010 reicht zwischenzeitlich nur noch bis zum Ortsrand der Bebauung im Westen und erfasst nicht mehr den Ort Irsee.

Da die Planung der Innenentwicklung dient und nur die Details der Bebaubarkeit genauer ordnet, steht sie den Grundsätzen der Raumordnung nicht entgegen.

3.3 Planungsrechtliche Bestandslage



Abbildung 4: Ausschnitt BBP Nr. 7 Marktstraße, Ausfertigung vom 07.07.1981

Derzeit ist eine Bebauung mit einer GRZ von 0,25 einer GFZ von 0,4, mit II Geschossen und offener Bauweise zulässig. Die Dachneigungsdefinition schreibt 33° vor.

Bestandsbebauung:

Auf der Fl.-Nr. 33 bestehen bereits eine Hofstelle mit Tenne und Maschinenstadel sowie Wohnbauten. Auch auf der Flur Nummer 34/1 besteht bereits ein Wohnhaus. Der Westteil der Fl.-Nr. 37/2 war mit einem kleinen Wohnhaus und zwei Garagen bebaut, wurde zwischenzeitlich jedoch abgerissen.

4. Lage und natürliche Grundlagen

Naturhaushaltliche Belange:

Die nicht überbauten Flächen sind derzeit überwiegend Grünland und einige Bestandsgehölze. Insbesondere am Forstanger und der Marktstraße sind Straßenbegleitbäume vorhanden. Vor Garagen sind Hofflächen mit asphaltierten Zufahrten ausgeprägt. Die unmittelbar an den Gebäuden liegenden Flächen werden gärtnerisch gepflegt. Östlich des Geltungsbereiches, auf der gegenüberliegenden Seite der Marktstraße, liegt ein Biotop mit mehreren Teilflächen (hier: Nr. 8029-0108-014 „Hecken und Feldgehölze bei und in Irsee“).

Gewässer: Es liegen keine Gewässer im Bereich. Potenzieller Strarkegenabfluss findet über die Fl.-Nr. 37/2 um das einzeln stehende Gebäude (östlich und westlich) zu „Am Forstanger“ statt.

Relief:

Das Plangebiet fällt nach Norden ab. Die Höhenentwicklung verläuft von ca. 774 m im Südwesten bis ca. 766 m im Norden / Nordosten.

Geologie:

Im Plangebiet finden sich laut Übersichtsbodenkarte (1:25.000) des Umweltatlas Bayern „Fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm bis Ton (Deckschicht) über Kieslehm bis Lehm Kies (Alt-moräne)“

Laut Bodenschätzungsübersichtskarte (1:25.000) des Umweltatlas Bayern finden sich im Plangebiet (LI2) lehmige Böden guter Zustandsstufe mit guten Wasserverhältnissen.

Laut hydrogeologischer Karte (1:250.000) des Umweltatlas Bayern ist die Wasserdurchlässigkeit im Plangebiet mäßig bis gering ($> 10^{-6} - 10^{-4}$).

4.1 Arten- und Biotopschutz

Innerhalb des Planbereiches sind keine zu beachtenden Schutzgebiete (FFH- und SPA-Gebiete). Die Bestandsaufnahme ergibt, dass es keine beachtenswerten Zusammenhänge mit Erkenntnissen aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) im Geltungsbereich gibt.

Für Baumfällungen und beim Abbruch von Gebäudeteilen ist Einvernehmen mit dem Naturschutz über die untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu zu ersuchen. Eine ökologische Baubegleitung bei Bauvorhaben wird dringend empfohlen.

4.2 Denkmalschutz

In Irsee gibt es zahlreiche Bau- und Bodendenkmäler. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich drei denkmalgeschützte Wohnhäuser. Es handelt sich um das Denkmal mit der Aktennummer D-7-77-139-2, Adresse Am Schlachtbichel 51, beschrieben als „Ehem. Bauernhaus, mit Flachdach und Flugfette, 18./19. Jh.“, das Denkmal mit der Aktennummer D-7-77-139-27, Adresse Oberes Dorf 21, beschrieben als „Bauernhaus, zweigeschossiger Mittertennbau mit Satteldach, im Kern um 1730, mit seitlichem Austragsanbau und hakenförmigem Scheunenteil, wohl 2. Viertel 19. Jh., Veränderungen im 19. Jh., Dachtragwerk 1921 aufgesteilt“ und das Denkmal mit der Aktennummer D-7-77-139-11, Adresse Oberes Dorf 19, beschrieben als „Ehem. Bauernhaus, zweigeschossiger Mittertennbau mit Flachdach und Tennenbundwerk, bez. 1730, 1942 und 1958 Umbauten im ehem. Wirtschaftsteil“, ersteres südlich des Geltungsbereiches, vgl. Planzeichnung, letztere östlich davon.

Da im den Denkmälern zugewandten Teil des Geltungsbereiches nur Bestandsgebäude stehen, bei denen in einem Fall ein Schaugiebel festgesetzt wird, ist nicht davon auszugehen, dass die Baudenkmäler durch die gegenständliche Planung beeinträchtigt werden. Baumaßnahmen an oder in der Nähe von Baudenkmälern sind erlaubnispflichtig nach Art. 6 BayDSchG. Darüber hinaus wird auf den richtigen Umgang mit Bodendenkmälern hingewiesen.

5. Planung

5.1 Verkehr / Kanal / Entwässerung

Die Erschließung erfolgt über die bestehenden Verkehrsflächen, die Marktstraße sowie die Straßen Am Forstanger und Am Schlachtbichel.

Bei der Behandlung des Regen-Oberflächenwassers soll der Versickerung der Vorzug gegeben werden. Entsprechend sind alle Zufahrten und Wege versickerungsfähig auszubilden. Für die Brauchwassernutzung und zur Entlastung der Wasserver- und Entsorgung sind bei Neubauten Rückhaltevolumina (z.B. Zisternen) einzurichten.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Auf die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wird an dieser Stelle verzichtet. Die Bebauungsstruktur der Marktstraße 28 soll bewahrt werden. Jedoch stellen sich durch die Veränderungen in baulicher Nutzung und Bevölkerungsstruktur neue Herausforderungen. Eine Beschränkung auf konkrete Wohn-, Gewerbe- oder Dorfgebietsnutzung ist derzeit nicht möglich. Der demografische Wandel führt in der Landwirtschaft zu nicht absehbaren Nutzungswandeln. Die örtliche Gewerbe- und Handwerksstrukturen suchen oftmals wohnortnahe und gut angebundene Standorte und auch der Wohnflächenbedarf ist ungebrochen hoch. Diesen, von verschiedenen Nachfragen getriebenen Verhältnissen kann nicht durch eine konkrete Art der baulichen Nutzung entsprochen werden. Daher wird darauf verzichtet bzw. die Dorfgebietsdefinition (MD) zurückgenommen.

5.3 Maß der baulichen Nutzung und bauliche Gestaltung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl und die maximal zulässige Zahl an Vollgeschossen bestimmt. Die nach § 17 BauNVO als Orientierungswert genannte Grundflächenzahl von 0,4 (für WR / WA-Gebiete) wird gegenüber dem mit 0,6 höheren Orientierungswert für Mischtypen (MD / MI / MDW) gewählt, um den eher locker bebauten Ortscharakter mit guter Durchgrünung sicherzustellen und gleichsam noch eine Nachverdichtung gegenüber den bisher zulässigen 0,25 GRZ (und anderer Bemessung der Nebenanlagen bzw. Überschreitungen von 1981). Zudem sind bei Grundstücken mit stärkerer Hanglage oftmals weitere Flächen zur Modellierung nötig. Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 BauGB sind regulär möglich. Bei geeigneter Außengestaltung, versickerungsfähigen Belägen und Dachbegrünungen ist mit diesem Wert sichergestellt, dass die Versiegelung nur so hoch wie unbedingt nötig ausfällt.

Die überbaubaren Flächen wurden mit Baugrenzen umfasst, in denen die Hauptgebäude unterzubringen sind. Für die bestehenden Gebäude hat sich der Markt für eine eher eng gefasste Bestandssicherung entschieden, die etwa einen Meter um die Außenwände die neuen Baugrenzen zieht. Im westliche Teilbereich ist für die Nachverdichtung ein einzelnes, neues Baufenster vorgesehen worden. Ortsplanerisch sind Nachverdichtungen prinzipiell wünschenswert. Sie führen in der Regel zur besseren Auslastung vorhandener Infrastruktur.

Drei zulässige Geschosse erlauben Gebäude, die passend zum bestehenden Ortsbereich in Irsee ausgebildet werden können. Es sind jedoch mindestens zwei Vollgeschosse bei den Hauptnutzungen auszubilden, den Bungalow-Bauweise ist weder ortstypisch noch flächeneffizient. Bei der Wahl der Wandhöhen und Dachneigungen sind die ortstypisch steileren Dachformen gewählt worden und Maßgaben für Dachaufbauten und getroffen worden. Auf Grund des relativ steilen Hangs sind die Fertigfußbodenhöhen nicht auf die hangseitige Geländeoberfläche, sondern den Höhendurchschnitt an den Gebäudeecken bezogen.

Die gestalterischen Festsetzungen dienen dazu das durch Denkmäler geprägte historische Ortsbild nicht zu stören. Auffällig abweichende oder grelle Farbgebungen sind daher ausgeschlossen worden.

Der dörfliche Straßenraum des Umfeldes ist von Holzlattenzäunen bzw. grünen Einfriedungen mit Gehölzen im (Vor-)Gartenbereich geprägt und soll erhalten bzw. weitergeführt werden. Für die Freiflächengestaltung sind Stützmauern nicht pauschal ausgeschlossen, da dies eine geeignete Wegführung für Fahrzeuge und Fußverkehr auf den Hanggrundstücken unmöglich machen würde. Die individuellen Stützmauern sollten jedoch eine Höhe von 1 m nicht überschreiten und müssen daher abgestuft umgesetzt werden, sollte ein höherer Versatz überbrückt werden müssen; beispielsweise durch eine um mindestens 1 m zurückversetzte, begrünte Stufe, oder eine kleinteiligere, dem Geländeverlauf folgende und unaufdringlich wirkende (z.B. durch Kletterpflanzen berankte) Konstruktionen. Gestalterisch sind vertikale Elemente in Holz oder mit traditionellen Hausfassaden-Materialien zu gestalten, um das dörfliche Ortsbild zu erhalten. Wenn möglich und sinnvoll sollten Blechverkleidungen in gedeckten roten Tönen (rotbraun bis ziegelrot) ausgeführt werden.

Schaugiebel:

Von besonderer Qualität sind die Gebäudeteile auszubilden, die an der Marktstraße den baulichen Eindruck im Besonderen prägen. Daher wurde am bisherigen Wohnteil der Althofstelle ein Schaugiebel festgesetzt. Dies bedeutet, dass die Giebelseite auf dieser Linie und mit symmetrischen Fensterbändern zu errichten ist, die zweiflügelige Fensterläden besitzen sollen. Fenster sind in gleichem Erscheinungsbild (Maße, Gestaltung, Ausstattung) zu halten und die Fassade ist dort in Putz oder am dem Dachgeschoss auch in Holzverkleidung ortsüblich auszuführen.

Bei der Dachstuhlgestaltung sollte sich an den benachbarten Denkmälern orientiert werden.

5.4 Garagen und Stellplätze, Nebengebäude

Garagen, Nebenanlagen und auch Stellplätze können außerhalb der Baugrenzen eingerichtet werden, aber nicht auf festgesetzten Grünflächen (sofern vorhanden). Sind die Bedingungen gemäß Satzung eingehalten dürfen statt Satteldächern auch andere Dachformen genutzt werden. Für Garagen mit Flachdächern ist aus klimatischen und ortsgestalterischen Gründen die Begrünung verbindlich. Die GaStellIV ist für die Anzahl der erforderlichen

chen Stellplätze heranzuziehen. Es wird empfohlen, für Wohneinheiten für Familien je mindestens zwei Stellplätze vorzusehen.

Vor Garagentoren ist ein Abstand von mindestens 5 m einzuhalten. Dies entspricht etwa einer Fahrzeugtiefe und dient dazu, den Verkehr auf der Erschließungsstraße von Behinderungen freizuhalten während das Garagentor geöffnet wird.

6. Erhaltungssatzung

Im Bereich des Gebäudes mit der Nummer 4 wurde innerhalb der Satzung des Bebauungsplanes eine Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB formuliert.

6.1 Planungsziel der Erhaltungssatzung

Die Hofstelle mit Quergiebel wurde in den 80ern erbaut und nordseitig um einen weiteren Quergiebel erweitert, sodass der Wohnteil der Hofstelle nun von der Baumasse her in den Hintergrund getreten ist (siehe auch Abbildung 5). Der große Baukörper hat bestandssichernd eine durchgehende Baugrenze erhalten. Dies beinhaltet jedoch die Option, zwei bis drei kleinere Gebäude entstehen könnten. Dies ist nicht wünschenswert – ebensowenig, wie die rein den Marktgesetzen gehorchende Maximalbebauung. An der gegebenen Stelle soll daher die existierende Bausubstanz nachvollziehbar und künftig erlebbar erhalten werden, ohne eine Zersplitterung in kleinere Baugrundstücke, wie umgebend bereits vorhanden, befürchten zu müssen.

Daher wird für den Teilbereich mit Bauplatzindex 4 gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt, dass die Errichtung, der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung durch die Gemeinde bedürfen. Ausgenommen von dieser Regelung sind Grundstücke, die den in § 26 Nummer 2 BauGB bezeichneten Zwecken dienen, und auf die in § 26 Nummer 3 BauGB bezeichneten Grundstücke. Davon unbeschadet gelten andere Rechtsvorschriften fort (z.B. Brand- oder Denkmalschutz, etc.).



Abbildung 5: Marktstraße 26, Blick nach Süden, Foto: abtplan

6.2 Rechtswirkung

Mit der Bekanntmachung der Aufstellung dieser Satzung ist § 15 Absatz 1 BauGB (Zurückstellung von Baugesuchen) auf die Durchführung eines Vorhabens im Sinne des § 172 Abs. 1 BauGB entsprechend anzuwenden.

Auch bei einer Pflicht zur bauaufsichtlichen Genehmigung ist ein Antrag nach § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB an den Markt zu richten.

7. Grünordnung

7.1 Natürliche Grundlagen / Grünkonzept

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. Insbesondere werden die ökologisch und ortsbildlich sehr bedingt sinnvollen Steingärten ausgeschlossen.

7.2 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Die unbebauten Flächen sind bisher weitgehend ungenutztes Grünland oder Gartenflächen.

Gemäß § 13a BauGB werden keine Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

(Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.)

8. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

8.1 Immissionsschutz

Nach Norden und Süden besteht vorwiegend Wohnnutzung, nach Osten, tritt stärker der dörfliche Charakter der Marktgemeinde in Erscheinung: Hier bestehen Mischnutzungen entlang der Marktstraße aus landwirtschaftlichen bzw. landwirtschaftsnahen Gewerben nebst weiterer Wohnnutzungen. Von den benachbarten Flächen können Emissionen ausgehen, wie sie von einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zu erwarten sind. Diese sind unvermeidlich und müssen gemäß § 906 BGB hingenommen werden.

Auf die bestehende Verlärmung durch Verkehr und die Sportanlagen sowie die Immissionen aus Land- und Forstbetrieb des dörflichen Umfelds wird hingewiesen. Insbesondere neue Nutzungen haben sich damit zu arrangieren.

8.2 Lage zu Gewässern

Das Gebiet liegt hochwassergeschützt. Gewässer sind nicht betroffen. Reliefbedingt ist, insbesondere bei Starkregen, mit Hangwasser zu rechnen. (siehe 9.2 „Wasserwirtschaft“ der Begründung)

8.3 Überschlägige Betrachtung der Schutzgüter

Das Plangebiet liegt südlich des historischen Ortskerns von Irsee. Die Flächen sind bereits durch die Gebäude der Umgebung und im Gebiet stark anthropogen geprägt. Es ist daher nicht von einer Beeinträchtigung der Schutzgüter auszugehen. Im speziellen wird im Folgenden auf Schutzgüter mit möglicher Betroffenheit eingegangen.

8.3.1 Schutzgut Boden

Beschreibung: Das Plangebiet fällt auf 100 m um ca. 8 m nach Nordosten ab.

Auswirkungen: Für die Erschließung und die Neubauten werden vorgeprägte Flächen versiegelt. Bei der Anlage der Gebäude wird durch den Bodenaushub ein Eingriff in den Boden stattfinden. Durch die Wohnnutzung an sich wird keine weitere Beeinträchtigung des Schutzguts erwartet.

Ergebnis: Das Schutzgut wird bei fachgerechtem Bodenaushub und -Lagerung gering betroffen.

8.3.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung: Es ist kein Oberflächengewässer direkt betroffen. Reliefbedingt ist mit Hang- und Schichtwasserbildung zu rechnen.

Auswirkungen: Durch die Neubauten werden Flächen versiegelt und es wird für die erforderliche Gründung in den Untergrund eingegriffen. Die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen in das Gewässersystem ist niedrig. Mit der Anlage der Bauten und Nebenanlagen wird die Grundwasserneubildung versiegelungsbedingt verschlechtert. Durch die steigende Versiegelung kann der Oberflächenabfluss beschleunigt werden.

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

8.3.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Beschreibung: Der Bereich liegt innerorts ist bereits bebaut. Die bisher nicht überbauten Flächen sind anthropogen geprägt. Es befinden sich Gehölze im Bestand. Östlich der Marktstraße ist eine biotopkartierte Gehölzhecke an das Plangebiet angrenzend.

Auswirkungen: Zur Herstellung des Baugrundes werden Oberflächen abgeschoben. Die gärtnerische Gestaltung der Freiflächen der Gebäude wird die Nischenverfügbarkeit positiv beeinflussen. Baum- und Strauchpflanzungen im Rahmen der Grünordnung verbessern die strukturelle Nischenverfügbarkeit. Auswirkungen auf das Biotop östlich der Marktstraße durch die Wohnnutzung sind nicht zu erwarten.

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

8.3.4 Schutzgut Landschafts- / Ortsbild

Beschreibung: Es liegt eine Innenortslage mit umgebender Bestandsbebauung vor. Der Hang fällt nach Norden ab. Das Gefälle läuft zum Forstanger und zur Marktstraße zum bebauten Siedlungsbereich hin. Die Einsehbarkeit ist wegen des Gehölzbestands im Westen entlang der Straße Am Schlachtbichel zusätzlich reduziert.

Auswirkungen: Eine direkte Wirkung in die Landschaft ist nicht gegeben. Strukturell wird sich die künftige Bebauung gut in die Bestandsbebauung einfügen. Durch die künftig verstärkte Nutzung ist nicht von einer Beeinträchtigung des Landschafts- oder Ortsbildes auszugehen, da ein eng an die örtliche Baukultur angelehnter Gestaltungsrahmen für die Bauten vorgegeben wurde.

Ergebnis: Das Schutzgut wird durch die dorftypische Gestaltung nicht beeinträchtigt.

8.3.5 Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)

Beschreibung: Das Plangebiet liegt innerorts westlich der wichtigsten Ortsstraße, der Marktstraße. Im Umfeld bestehen dorftypische Mischnutzungen und auch unmittelbar im Norden reine Wohnnutzungen. Lagebedingt wird der Bereich nicht zur Naherholung genutzt, sondern die unmittelbar erreichbare freie Feldflur oder der nahe Sportplatz aufgesucht.

Auswirkungen: Während der Bauzeit ist mit erhöhter Frequenz von Baustellenverkehr, Lärm und Schmutz zu rechnen. Durch die verstärkte Nutzung wird es nicht zu signifikanten Steigerungen von Belastungen in der Umgebung kommen. Mit den bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen der Nachbarschaft haben sich die neuen Anwohner zu arrangieren. Durch den Hang und den Abstand der Baugrenzen von der Marktstraße erfahren die neuen Bauten nur reduzierten Verkehrslärm.

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

8.3.6 Schutzgut Boden sowie Kultur und Sachgüter

Beschreibung: Das historische Umfeld von Irsee (Kirche, Kloster, einige historische Gebäude) wirkt auf den Planbereich nur in Form einzelner denkmalgeschützter Bauernhäuser im Umfeld sowie eines Bodendenkmals im Nordosten. Wegen der gestalterischen Vorgaben und der Erhaltungssatzung sind Beeinträchtigungen jedoch nicht zu erwarten. In Denkmalnähe liegen ausschließlich Bestandsgebäude und der Neubau liegt im abgewandten Teil des Plangebietes. Auf den Umgang mit Bodenfunden wurde zudem hingewiesen.

Auswirkung: Gestalterische Festsetzungen sichern das historische Ortsbild und vermeiden Verunstaltungen. Sollten Bodendenkmäler aufgeschlossen werden sind die Erdarbeiten einzustellen und die Fachbehörden sind einzuschalten.

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

8.3.7 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Bodeneingriffe interagieren mit dem Wasserabfluss im Untergrund und können Schichtwasser wie auch gegebenenfalls Bodendenkmale aufschließen. Hangwasser und Starkregenabfluss werden durch steigende Versiegelung beeinträchtigt; ebenso die Bodenfunktion.

8.4 Altlasten / Bodenschutz

Altlasten: Es liegen keine Hinweise auf Altlasten 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.

8.5 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.

Im Markt Irsee steht ein Wertstoffhof zur Verfügung. An diesem können gebrauchte Verkaufsverpackungen entsprechend den geltenden Annahmekriterien angeliefert werden.

9. Technische Infrastruktur / Erschließung

9.1 Straßen

Die Erschließung erfolgt über die bestehenden Verkehrsflächen, die Marktstraße sowie die Straßen Am Forstan-ger und Am Schlachtbichel.

9.2 Wasserwirtschaft

Wegen der Hanglage und auftretenden Schichtwassers wird explizit auf geeignete Bauweise und die einschlägigen Normen und Hinweise sowie die Informationsmöglichkeiten bei den Wasserwirtschaftsbehörden hingewiesen.

Das Oberflächenwasser soll grundsätzlich an Ort und Stelle – soweit grundwasserunschädlich – über die belebte Oberbodenzone zur Versickerung gebracht werden, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen. Für Neubauten sind für die Regenwasserrückhaltung mit mindestens 4 m³ einzurichten, aus denen Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung, Gartenbewässerung u. dgl.) gespeist werden. Zum Umgang mit Niederschlagswasser auf den privaten Flächen wird ausdrücklich auch auf Mitteilungspflichten und einschlägige Regularien zum Stand der Technik verwiesen.

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

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

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

Mindestens 1,5 m³ der einzurichtenden Rückhaltevolumina sollen für die Brauchwasserversorgung (Gartenbewässerung, Toilettenspülung u. dgl.) auf dem Grundstück vorgehalten werden; es sind insgesamt mindestens 4 m³ Auffangvolumen zur gedrosselten Einleitung in den Überlauf vorzuhalten. Dies schont die Frischwasserreserven und entlastet das Versorgungsnetz in Trockenphasen.



Abbildung 6: Ausschnitt der Oberflächenabflusswege Irsee, BayernAtlas, unmaßstäblich

Wie aus den Karten der Oberflächenwasserabflussberechnung ersichtlich ist, kann es in den Randbereichen, insbesondere bei Starkregen zur Bildung stärkerer Abflusszonen kommen. Betroffen hiervon sind das Gebäude im Nordwesten (hangseitig), und die beiden Gebäude Hausnummer 26 und 28 entlang der Hauptstraße in der Bestandslage. Das neue Baufenster weist zum Zeitpunkt der Planaufstellung reliefbedingt keine Lage in direkten Abstrombereichen auf. Schichtwasser und Grundwasseraufschlüsse können nicht ausgeschlossen werden; ebenso wenig klimawandelbedingte Änderungen. Bei Baumaßnahmen wird eindringlich auf die Beachtung der jeweils aktuellen Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes und der unteren Wasserrechtsbehörde hingewiesen.

Für die Niederschlagswasserentsorgung sind das DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, das DWA Arbeitsblatt A 138-1 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versicke-

zung von Niederschlagswasser“, die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV sowie die dazugehörigen Technischen Regeln TRENGW bzw. TREN OG zu beachten.

Das Wasserwirtschaftsamt wurde am Verfahren beteiligt.

9.3 Stromversorgung / Telekommunikation

Die direkte Stromversorgung erfolgt über das Versorgungsnetz der LEW Verteilnetz GmbH.

Der Stromnetzbetreiber sowie Deutsche Telekom und Vodafone wurden am Verfahren beteiligt.

Es liegen Bestandsleitungen der vorgenannten Betreiber vor.

Leitungsauskunft der Vodafone Deutschland GmbH / Vodafone GmbH und Vodafone West GmbH:

<https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html>

Vor Bodeneingriffen wird empfohlen, nicht nur das Einvernehmen der Denkmalschutzbehörde sondern auch Kabbelagepläne bei den Versorgern einzuholen.

9.4 Regenerative Energie

Der Markt 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.

9.5 Brandschutz

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

10. Kartengrundlage

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

Aufgestellt:

Kaufbeuren,

Markt Irsee,

Thomas Haag, Stadtplaner

Dr. Angela Städele, Erste Bürgermeisterin