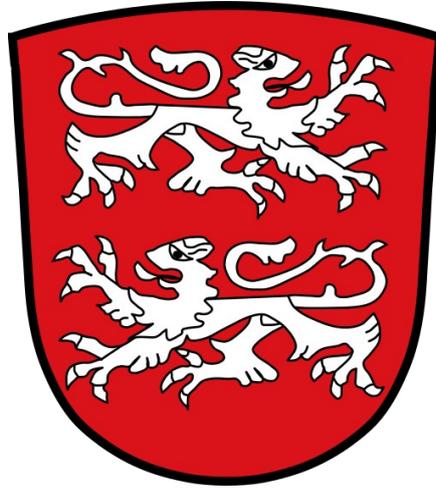


Markt Irsee  
Landkreis Ostallgäu



Änderung des Flächennutzungsplanes  
im Bereich des Bebauungsplanes  
„Am Brühlbach Süd“

Entwurf

i. d. F. vom 30.05.2023

Inhalt:

- Planzeichnung
- Begründung
- Umweltbericht (gemeinsam mit FNP)

<b>Auftraggeber</b> Markt Irsee Meinrad-Spieß-Platz 1 87660 Irsee	Tel.: 08341.2214 Fax: 08341.101529 E-Mail: info@irsee.bayern.de
<b>Planung städtebaulicher Teil</b> <b>abtplan</b> - büro für kommunale entwicklung Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: info@abtplan.de

## Begründung

### 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am Ostrand der Ortslage des Marktes Irsee, südlich der Straße Am Brühlbach.

Das Plangebiet beinhaltet die Grundstück bzw. Teilflächen mit den Fl. Nrn. 275 (TF), 275/4 (TF), 279/1 (TF) und 282, alle Gemarkung Irsee.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,87 ha auf. Siehe hierzu untenstehende Abbildung 1.

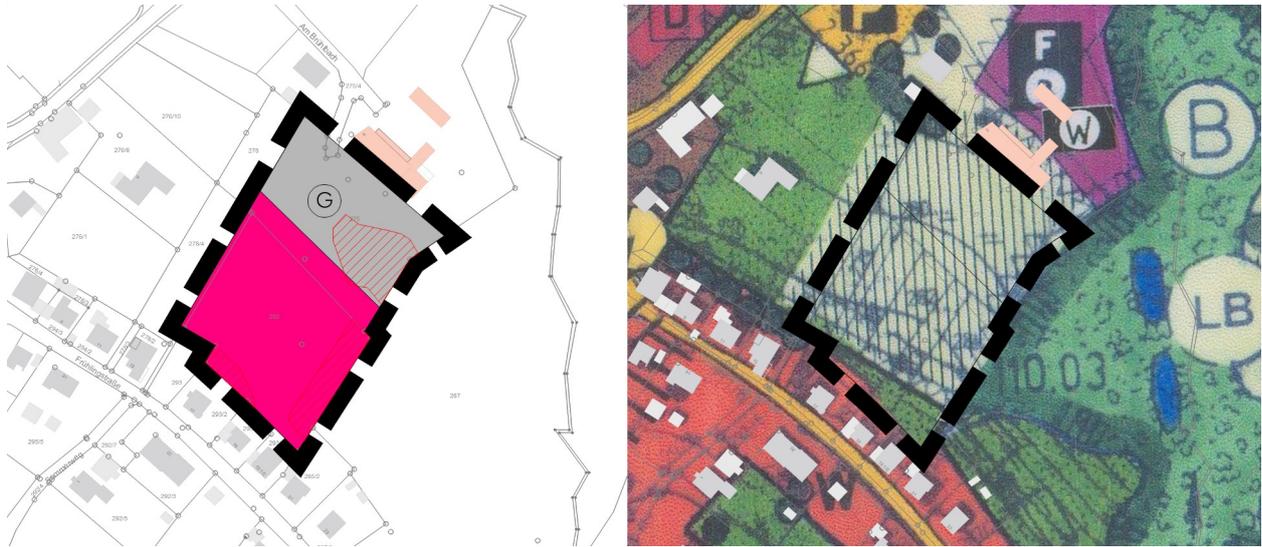


Abbildung 1: Ausschnitt aus der Planzeichnung mit Änderung (links) und gültigem FNP (rechts), unmaßstäblich

### 2. Veranlassung und Planungsziel

Der Markt Irsee möchte einen Bereich am Ostrand der Ortslage Irsee, südlich des Feuerwehrhauses, überplanen. Dabei soll teils die Voraussetzung für die Anlage eines Bike- und Trailparks für Mountainbiker geschaffen werden, teils der Neubau einer Gewerbehalle ermöglicht werden. Diese Halle erweitert die besiedelten Teile des Ortes geringfügig in Richtung des Osten, grenzt allerdings an den Bereich des einfachen Bebauungsplanes „Neue Straße“ sowie an das Feuerwehrgebäude des Marktes Irsee an. Durch die maßvolle Erweiterung der Siedlungsfläche soll dringend benötigter Gewerberaum geschaffen werden. Darüber hinaus soll mit dem Bikepark ein Freizeitangebot geschaffen werden.

Das Grundstück des neuen Gebäudes ist bisher im Flächennutzungsplan der Gemeinde überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, vgl. gelb-beige Fläche in obenstehende Abbildung 1, rechtes Feld. 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.

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 3.1. Regionalplan / Landesentwicklungsprogramm

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern – LEP (2018) – und im Regionalplan der Region Allgäu 16 (2007) 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 verfügt über einen gültigen Flächennutzungsplan. In der gegenständlichen Änderung soll das Plangebiet teils als gewerbliche Baufläche, teils als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt werden. Derzeit ist im Bereich eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, dazu am Südrand des Plangebietes Flächen für Auwald und gewässerbegleitende Holzstreifenflächen für Auwald und gewässerbegleitende Holzstreifen. Das ganze Plangebiet ist zudem für Renaturierungsmaßnahmen gem. Gewässerumbau und ökologischen Vorgaben vorgesehen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Damit entwickelt sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan.

## 4. Planung

### 4.1. Bestand

Das Plangebiet ist bisher teils intensiv, teils extensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

### 4.2. Denkmalschutz

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. Auf die Meldepflicht bei Auffinden von Bodendenkmalfunden und die sofortige Einstellung der Arbeiten gemäß Art. 8 BayDschG wird dennoch hingewiesen.

### 4.3. Voraussichtliche Auswirkungen

Durch die Planung gehen Grünfläche verloren, die teils intensiv landwirtschaftlich genutzt werden, teils extensives Grünland sind. Die Eingriffe durch den geplanten Bikepark sind jedoch nicht so gravierend wie die beim Bau der geplanten Gewerbehalle. Biotope im Plangebiet werden in zwei Fällen von der Planung für den Bikepark ausgespart. Ein Biotop wird teilweise durch die Gewerbehalle und ihre Zufahrt überplant. Dafür wird Bauraum für dringend benötigte Gewerbeanlagen geschaffen, sowie ein Freizeitangebot für die Bevölkerung in Form des Bikeparks.

## 5. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

### 5.1. Immissionsschutz

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.

### 5.2. Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

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

### 5.3. Altlasten / Bodenschutz

#### Altlasten:

Der vorliegende Bebauungsplan "Am Brühlbach Süd" wurde in Bezug auf Altlasten und Altablagerungen überprüft. Nach den bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich des Planes keine altlastverdächtigen Ablagerungen.

#### 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.

### 5.4. Regenerative Energie

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

## 6. Technische Infrastruktur

### 6.1. Straßen

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.

### 6.2. Wasserwirtschaft

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

Am Nordwestrand des Plangebietes 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.

Die untere Wasserrechtsbehörde des Landratsamtes Ostallgäu teilte mit Schreiben vom 15.12.2022 wie folgt zum Verfahren mit:

*„Wir weisen darauf hin, dass umfangreichere Umgestaltungsmaßnahmen, insbesondere bei Eingriffen in den Gewässerlauf, einen Gewässerausbau darstellen, der einer wasserrechtlichen Genehmigung bedarf. Amtlicher Sachverständiger im Verfahren ist das Wasserwirtschaftsamt Kempten. Es wird empfohlen, diesbezüglich bereits in der Planungsphase Kontakt mit dem WWA aufzunehmen und eine fachliche Beurteilung des Vorhabens einzuholen.“*

Die Oberflächenwasser sollen möglichst an Ort und Stelle zur Versickerung gebracht werden.

Die Stellplatzflächen und Wege sollen in wassergebundener Decke versickerungsfähig ausgebildet werden.

### 6.3. Stromversorgung / Telekommunikation

Die LEW Verteilnetz GmbH und die Deutsche Telekom werden am Vorhaben beteiligt.

### 6.4. Brandschutz

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

## 7. Kartengrundlage

Es wurde die vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung zur Verfügung gestellte amtliche digitale Flurkarte verwendet.

Kaufbeuren, \_\_\_.\_\_.2023

Markt Irsee,

\_\_\_\_\_  
Thomas Haag, Stadtplaner

\_\_\_\_\_  
Andreas Lieb, Erster Bürgermeister