

Markt Irsee
Landkreis Ostallgäu



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

Entwurf

i. d. F. vom 09.10.2024

Inhalt:

- Planzeichnung
- Begründung
- Umweltbericht

Auftraggeber Markt Irsee Meinrad-Spieß-Platz 1 87660 Irsee	Tel.: 08341.2214 Fax: 08341.101529 E-Mail: info@irsee.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
Planung Grünordnung / Ausgleich Dipl.-Ing. (Univ.) Helmut Rösel, Landschaftsarchitekt, Landschaftsökologe Brunnener Straße 12 86511 Schmiechen	Telefon/Fax: 08206.4661856 Email: roesel-la@bayern-mail.de Web: www.roesel-landschaftsarchitekt.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 Grundstücke bzw. Teilflächen der Grundstücke 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 auch untenstehende Abbildung 1.

2. Veranlassung und Planungsziel

Der Markt Irsee hat für eine Radsport-Freizeitanlage verschiedene Standorte in die engere Auswahl genommen und nach Begehung und Rücksprache mit dem Landratsamt die anderen Flächenoptionen empfehlungsgemäß verworfen. Daher soll der gegenständliche Bereich am Ostrand der Ortslage Irsee, südlich des Feuerwehrhauses, neu überplant werden. Dabei soll sowohl die Voraussetzung für die Anlage eines Bike- und Trailparks für Mountainbiker geschaffen, als auch der Neubau einer Gewerbehalle ermöglicht werden. Diese Halle erweitert die besiedelten Teile des Ortes geringfügig in Richtung Süden, grenzt allerdings mit dem Bikepark an den Bereich des einfachen Bebauungsplanes „Neue Straße“, die Bauzeile an der Frühlingsstraße sowie an das Feuerwehrgebäude des Marktes Irsee an.

Durch die maßvolle Erweiterung der Siedlungsfläche sollen somit benötigte Gewerbeflächen bereitgestellt und Sport- und Freizeiflächen für den Bikepark geschaffen werden.

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 (2023) – und im Regionalplan der Region Allgäu 16 (2007) dargelegt. 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 jüngste Fortschreibung zur Wasserwirtschaft betrifft die gegenständliche Planung nicht direkt. Die wesentlichen Grundsatz- und 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 II 2.2.4 (Z) In den Tourismusgebieten Ostallgäu [...] sollen die erforderlichen Einrichtungen für Urlaub, Erholung, Gesundheit und Sport fach- und sachgerecht für alle Jahreszeiten verstärkt ausgebaut werden.
- B II 2.4.1 (Z) Die Landwirtschaft, einschließlich der Nebenerwerbslandwirtschaft, soll als Wirtschaftsfaktor – aber auch im Hinblick auf ihre landeskulturelle Bedeutung – in der ganzen Region gesichert und gestärkt werden.
- 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 IV 3.1.2 (Z) Durch die verstärkte Erschließung und Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Biomasse, Wasserkraft, Solarthermie, Photovoltaik, Windenergie und Geothermie soll das Energieangebot erweitert werden.
- B V 1.3 Abs. 2 (Z) Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden.
- B V 1.3 Abs. 4 (Z) Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegen gewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen 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 für Sport- und Freizeit dargestellt werden. Derzeit ist im Bereich eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Das Grundstück des neuen Gebäudes ist bisher im Flächennutzungsplan der Gemeinde überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, vgl. blass-beige Fläche in untenstehende Abbildung 1, rechtes Feld. Die schwarze Schraffur in Nord-Süd-Richtung bezeichnet Flächen, die langfristig einer extensiven landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden sollen, wobei diese von Aufforstung im südlichen Bereich freizuhalten sind (breite Schrägschraffur). Ein gesonderter Hinweis auf den Landschaftsplan und Landschaftspflegerische Maßnahmen (Dreiecks-Darstellungen) erging ebenfalls. Im Süden sind noch Grünflächen zur Eingrünung von Bauflächen angeschnitten.

Die dunkelgrün umrandeten Flächen im Osten außerhalb des Plangebietes stellen Flächen für Auwald und gewässerbegleitende Holzstreifen dar. Im Westen liegen Grünflächendarstellungen (die inzwischen teils Wohnbauflächen beinhalten), im Norden die Gemeinbedarfsfläche für Feuerwehr / Wertstoffhof / Bauhof. Südlich schließen Wohnbauflächen der Frühlingsstraße an.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Damit entwickelt sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan.



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

4. Gebietsgrundlagen

4.1 Naturhaushaltliche Belange

Irsee liegt im Teilgebiet 046-A, der Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten. Das Plangebiet wird bisher teils intensiv, teils extensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Die für den Bebauungsplan kartierten Biotopbereiche wurden nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Es handelt sich um binsenreiche Grünflächen.

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 konkrete Auswirkungen auf die Planung erwarten zu lassen. Auf die Meldepflicht bei Auffinden von Bodendenkmalfunden und die sofortige Einstellung der Arbeiten gemäß Art. 8 BayDSchG wird dennoch hingewiesen.

4.3 Altlasten / Bodenschutz

Altlasten:

Die vorliegende Planung 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.

4.4 Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB muss für die Flächennutzungsplanänderung ein Umweltbericht erstellt werden. In diesem erfolgt eine Bestandserfassung und Bestandsbewertung der umweltrelevanten Schutzgüter, die Darstellung der Ziele des Umweltschutzes und eine Prognose über die Auswirkungen der Planung. Der Umweltbericht ist auch Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. Dort werden auch Ausführungen zur Flächenauswahl, zu Alternativen und zur Betroffenheit geschützter Arten und zum Umgang mit dem Biotopschutz gemacht.

4.5 Voraussichtliche Auswirkungen

Durch die Planung geht Grünland mit unterdurchschnittlichen Erzeugungsbedingungen verloren. Der Bereich ist von Siedlungsflächen und Bestandsnutzungen umgeben. Die Abrundung der Siedlungslage hinter den Auwaldflächen wird landschaftsästhetisch nicht nachteilig ausfallen. Auf den nachfolgenden Ebenen sind die ausfallenden kartierten Biotopflächen in Rücksprache mit den Fachbehörden funktional auszugleichen.

5. Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung, Umweltgestaltung

5.1 Verkehrerschließung

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.

5.2 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 Südwest-Nordost-Richtung. Dieser soll nach Möglichkeit wieder geöffnet werden. Umfangreichere Umgestaltungen im Bachlaufbereich können ein Wasserrechtsverfahren erfordern. Das Wasserwirtschaftsamt ist daher bei solchen Vorhaben zu kontaktieren.

Östlich des Plangebietes liegt der Irseer Bach. Dieser liegt jedoch in einigem Abstand hinter Auwaldflächen zum Plangebiet. Eine Beeinträchtigung der Planung durch den Wasserlauf ist daher nicht anzunehmen.

Das Niederschlagswasser ist zur Entlastung der Frischwasserversorgung möglichst als Brauchwasser zu nutzen und ansonsten nach den geltenden Regeln zu behandeln und zur Versickerung zu bringen. Die Stellplatzflächen und Wege sowie Lagerflächen sollen versickerungsfähig ausgebildet werden.

5.3 Stromversorgung / Telekommunikation

Versorger im Bereich sind die LEW Verteilnetz GmbH und die Deutsche Telekom GmbH. Diese sollten bei Verfahren beteiligt werden.

5.4 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Für hygienisch einwandfreie Abfallbeseitigung ist durch einen Anschluss an die öffentliche Müllabfuhr des Landkreises über die Straße „Am Brühlbach“ sichergestellt. Der gemeindliche Wertstoffhof liegt unmittelbar im nordöstlichen Anschluss an den Planbereich. Die Abfallentsorgung ist gemäß der Satzung des Landkreises Ostallgäu geregelt und entsprechend einzuhalten bzw. durchzuführen.

5.5 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.

5.6 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.

Die Gebietsverträglichkeit der künftigen Flächendarstellungen ist gegeben. Auf der Bebauungsplanebene ist ggf. ein Gutachten zu erstellen, um mögliche Lärmkonflikte zwischen der gegenständlichen Planung und dem Umgebung zu beurteilen und Lösungsvorschläge aufzuzeigen.

5.7 Brandschutz

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

6. Kartengrundlage

Es wurde die vom Markt Irsee und der Bayerischen Vermessungsverwaltung zur Verfügung gestellte amtliche digitale Flurkarte verwendet.

Kaufbeuren,

Markt Irsee,

Thomas Haag, Stadtplaner

Andreas Lieb, Erster Bürgermeister