

# Innenentwicklung konkret

## Gestaltung und Baukultur

14:45 Uhr

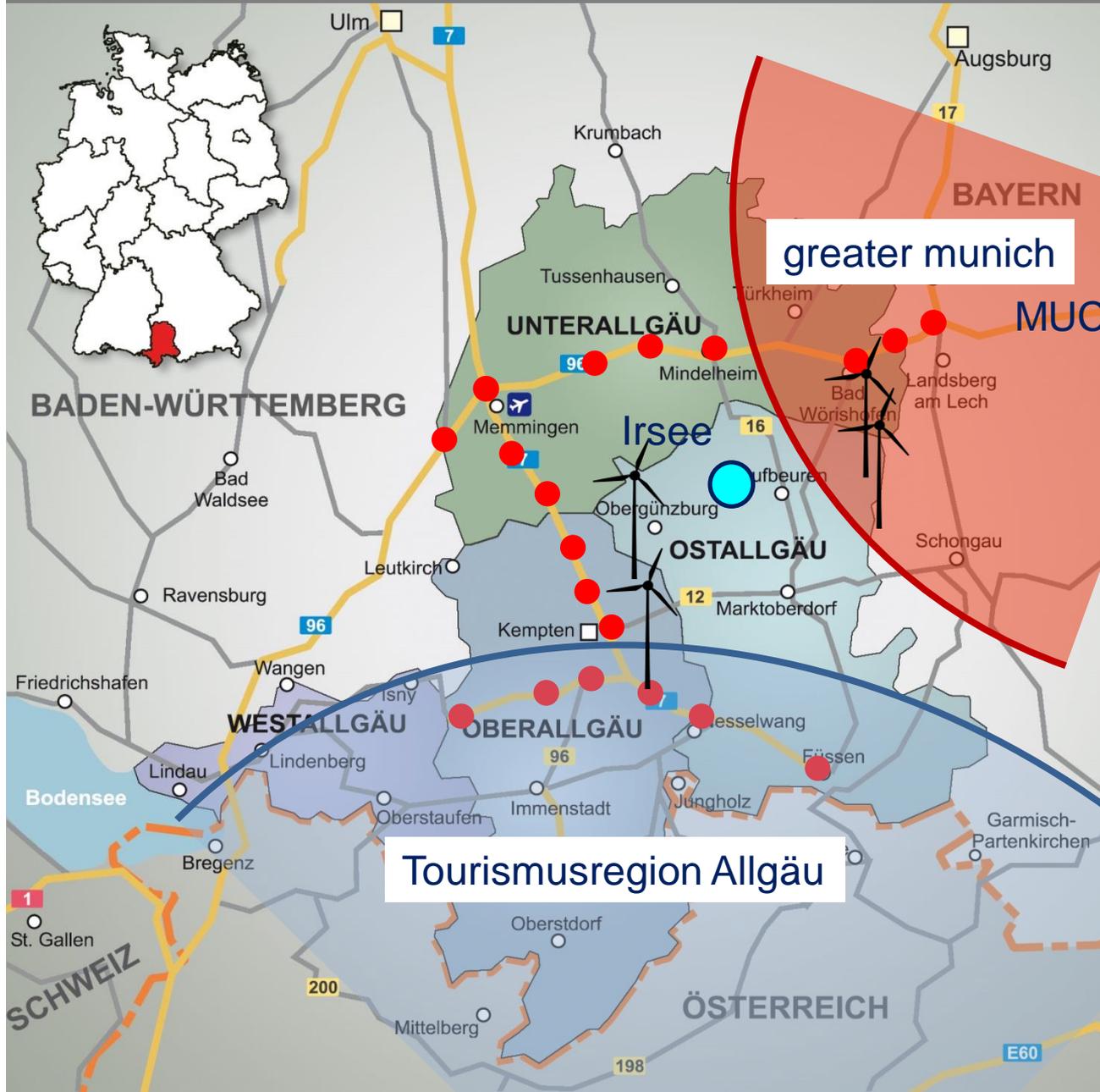
Gestaltungssatzung, Erhaltungssatzung, Festsetzung  
Mit baurechtlichen Instrumenten auf dem Weg zur Baukulturgemeinde



» Markt Irsee, ausgezeichnet 2016 als Baukulturgemeinde



# » Einflussfaktoren von Außen auf Entwicklung in Irsee



Irsee liegt im Spannungsfeld zwischen der Metropolregion München und der Tourismusregion Allgäu. Durch den künftigen autobahnähnlichen Ausbau der B12 und den geplanten S-Bahn-Anschluss Buchloe rückt Irsee näher an München (knapp 1 Std. Fahrzeit). Dies wird noch einen größeren baulichen Druck auf Irsee zur Folge haben. Um gerüstet zu sein, wurden verschiedene Planungsinstrumente eingesetzt.

- Flächendeckende Bauleitplanung
- Erhaltungssatzung flankiert von kommunalem Förderprogramm
- Gestaltungssatzung

Ausgehend vom Marktstraßenbau in den 70er Jahren wurden erste Bebauungspläne erstellt. Nach der Dorferneuerung 2008 wurden die Erkenntnisse mittels weiterer Bebauungspläne im Ortskern sukzessive in Baurecht umgesetzt. Aufgrund von Abbrucharträgen für historische Gebäude wurde eine Erhaltungssatzung für ca. 25 ortsbildprägende Gebäude entwickelt. Wegen abweichender Umsetzung von Bauanträgen folgte 2019 eine Gestaltungssatzung.

# » Planungshistorie Dorferneuerung 1987 - 2007



- Anlage neue Ortsmitte zwischen Kloster u. Dorf (Startprojekt 90er Jahre)
- Zwei Hauslandschaften
- Zwei Siedlungskerne



# » Planungshistorie Dorferneuerung 1987 - 2007

- Umnutzung alter Bausubstanz



# » Planungshistorie Dorferneuerung 1987 - 2007

- Revitalisierung alter Höfe



Nach  
Scheunenbrand –  
Aussiedlung

Verbleibender Wohnteil  
wirkt als Torso



# » Planungshistorie Dorferneuerung 1987 - 2007

- Revitalisierung alter Höfe



Ergänzung des fehlenden Gebäudevolumens als Einfirsthof

Neubau von drei  
Appartements und einer  
Maisonette-Wohnung

Zuschuss 60.000,- €



## » Planungshistorie Dorferneuerung 1987 - 2007

- Revitalisierung alter Bausubstanz - Gerichtshaus



Finanzierung

700.000,- DM Baukosten

120.000,- DM Zuschuss DE

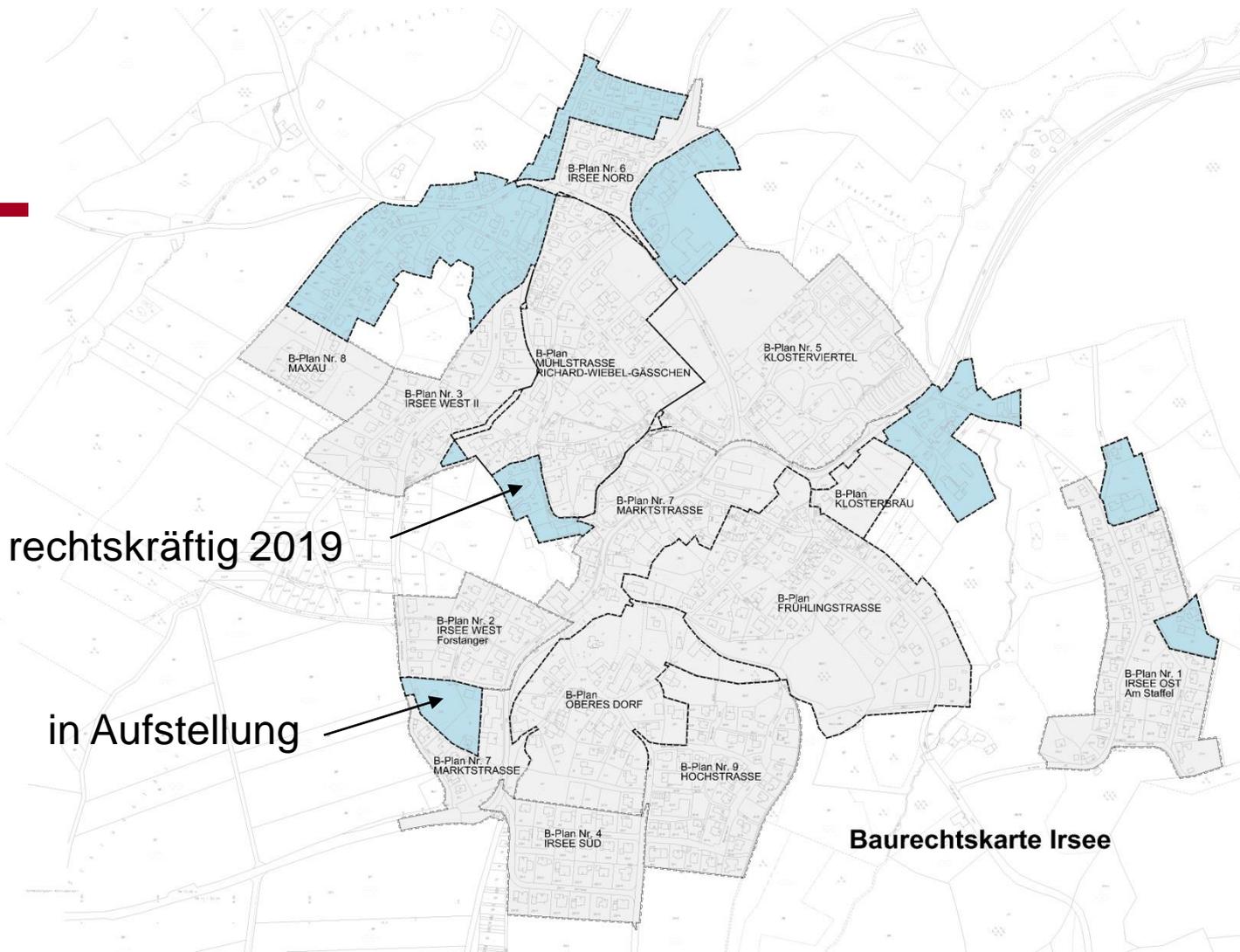
30.000,- DM Zuschuss DE Aussenanlagen

15.000,- € Gemälde LEADER+

- **Flächendeckende Bauleitplanung**

In Irsee wurden seit 1975 sukzessiv Bebauungspläne über den Ortskern gezogen, um den Siedlungsdruck aus Kaufbeuren, einhergehend mit Bauträgermodellen entsprechend zu begegnen.

Zwischenzeitlich geht der Markt Irsee dazu über Bebauungspläne aus den 70er Jahren zu ändern hinsichtlich einer möglichen Nachverdichtung in der Gebäudehöhe (Kniestockhäuser auf 1000 qm Grund) unter intensiver Bürgerbeteiligung.



## » Planungsinstrument – Innerörtlicher Bebauungsplan

Einschränkungen für bauliche Entwicklung: Topografie, Wasserschutzgebiet, Ökologie, Freizeit und Erholung, Klosteranlage  
Teilnahme am Förderprogramm „Innen statt Außen“ 2019

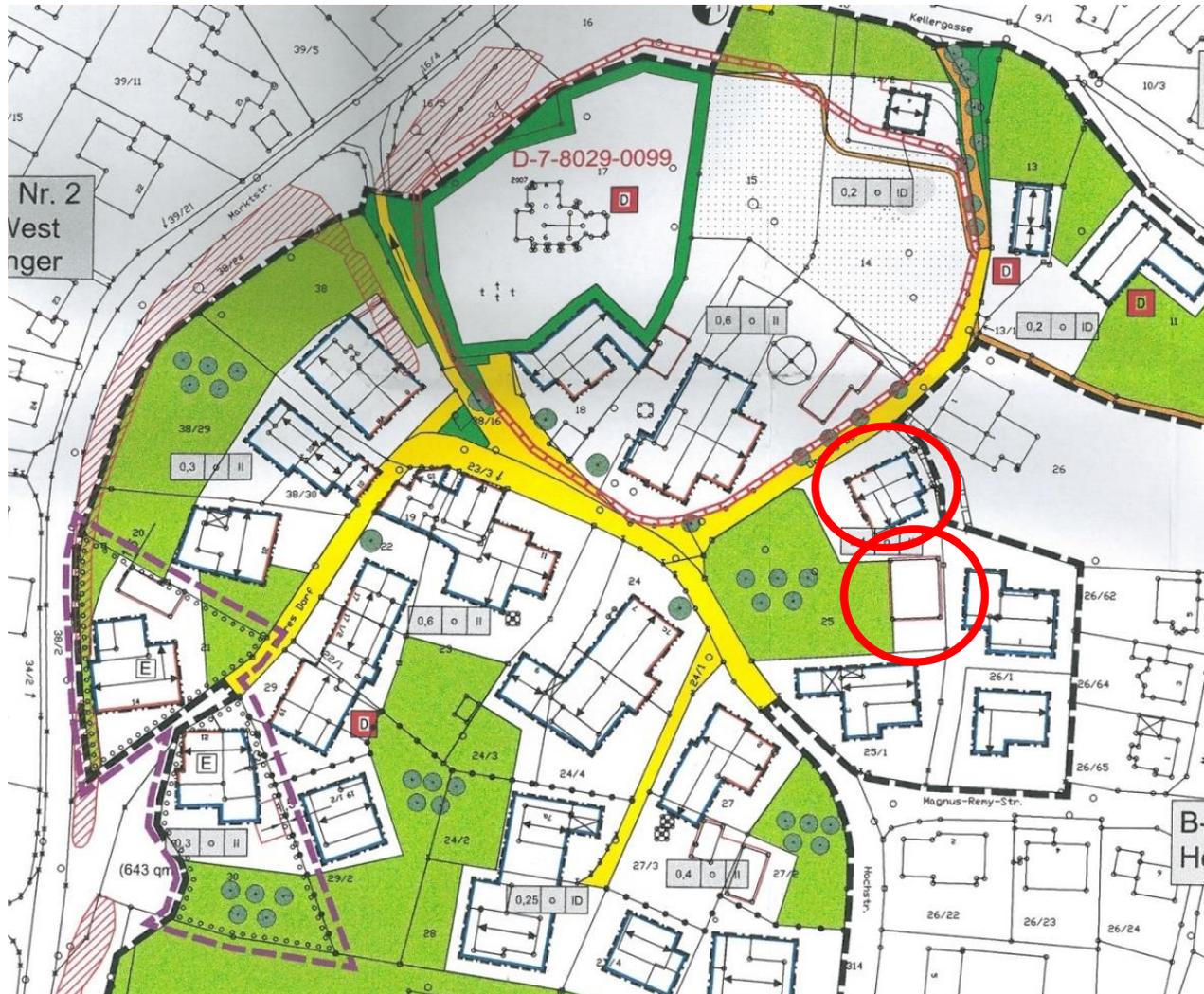


In Irsee wurde seit 1975 eine konsequente Grundstückspolitik verfolgt, in dem nur Bauland ausgewiesen wurde, das sich ausschließlich in Besitz der Gemeinde befindet.

Aufgrund der naturräumlichen Begrenzungen ist eine weitere Ausdehnung in den Außenbereich schwierig. Auch deswegen kommt dem Planungsinstrument „innerörtlicher Bebauungsplan“ eine erhöhte Bedeutung zu.

# » Planungsinstrument – Innerörtlicher Bebauungsplan

- Sicherung innerörtlicher Grünflächen
- Interaktive Anliegerbeteiligung



Für eine Althofstelle wurden überbaubare Flächen und innerörtliche Grünflächen in Form eines Dorfangers unter Einverständnis der betroffenen Eigentümer festgesetzt.

5 Jahre später wurde die Hofstelle verkauft. Aufgrund der Festsetzungen war es möglich die Obstwiese zu erhalten und zwei neue Familien anzusiedeln.

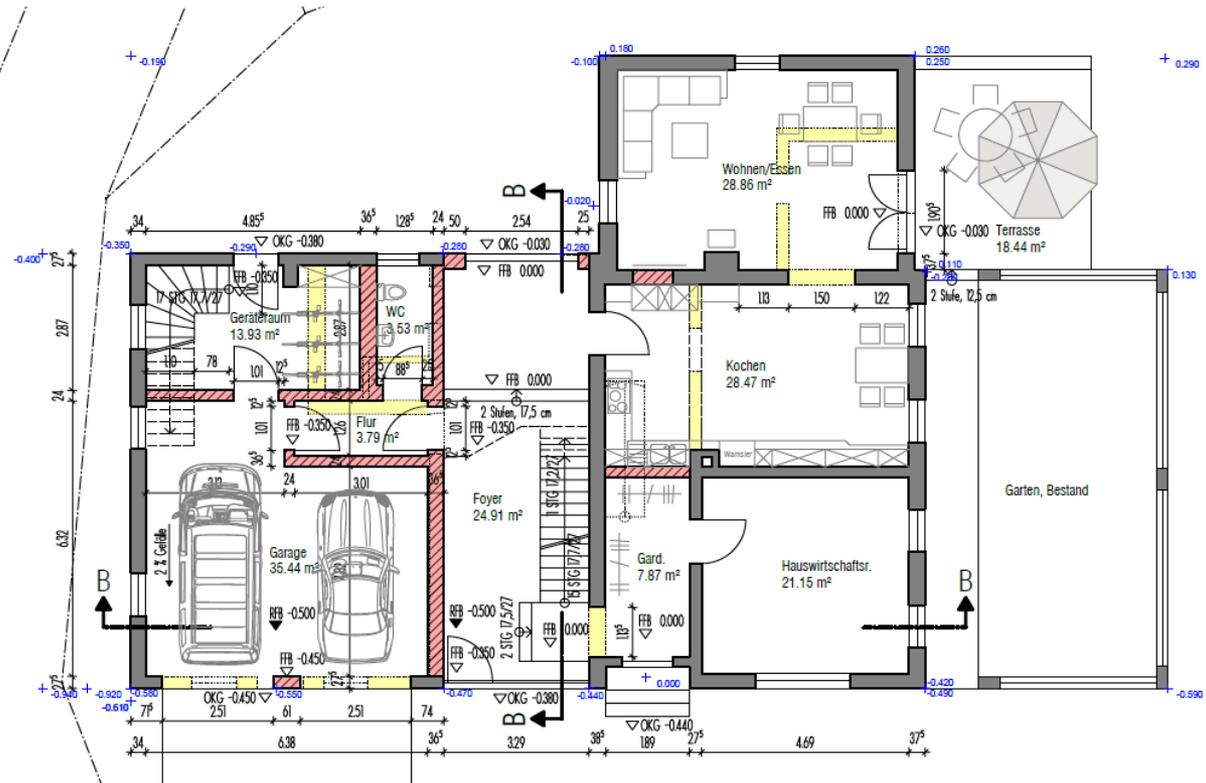
# » Planungsinstrument – Innerörtlicher Bebauungsplan

- Revitalisierung des Bauernhofes



Nordansicht

Zwei befreundete Ehepaare kauften das Gesamtanwesen und teilten es unter sich auf. Das Bauernhaus wurde revitalisiert und umgebaut.



## » Planungsinstrument – Innerörtlicher Bebauungsplan

- Revitalisierung des Bauernhauses
- Nachfolgebau für Maschinenhalle



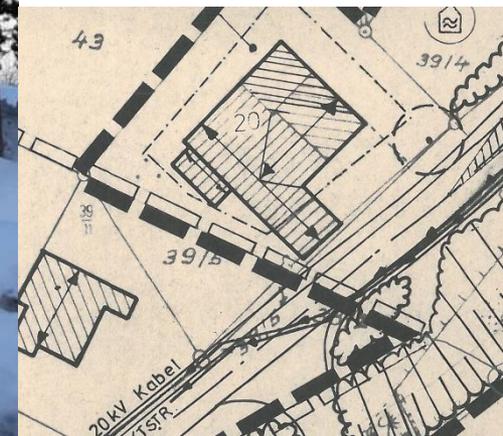
Anstelle der alten Maschinenhalle erfolgte ein Ersatzbau in Form eines Holzhauses.

## » Planungsinstrument – Innerörtlicher Bebauungsplan

- Ersatzbau für ein landwirtschaftliches Anwesen, 10 WE



Anstelle einer nicht erhaltenswerten Hofstelle erfolgte ein Ersatzbau mit Tiefgarage und 10 Wohneinheiten. Ein Problem des alten Bebauungsplans stellten die mangelnden Festsetzungen hinsichtlich der Zahl der Wohneinheiten dar (nur kleine Wohnungen ohne Kinderzimmer).c





# » Planungsinstrument – Erhaltungssatzung

- Flankierend kommunales Förderprogramm



## Vertrag über die Durchführung einer Maßnahme im Rahmen des kommunalen Förderprogrammes zur Erhaltung und Gestaltung historischer Bausubstanz im Markt Irsee

zwischen

Herrn und Frau

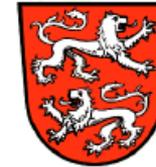
.....  
.....  
.....

- Nachfolgend „Eigentümer“ genannt -

und dem

Markt Irsee  
Meinrad-Spieß-Platz 1  
87660 Irsee

vertreten durch den Ersten Bürgermeister des Marktes Irsee  
- nachfolgend „Markt“ genannt -



## Förderrichtlinien des Marktes Irsee über die Durchführung von Maßnahmen im kommunalen Förderprogramm „Erhaltung und Gestaltung historischer Bausubstanz“

### § 1

#### Förderzweck

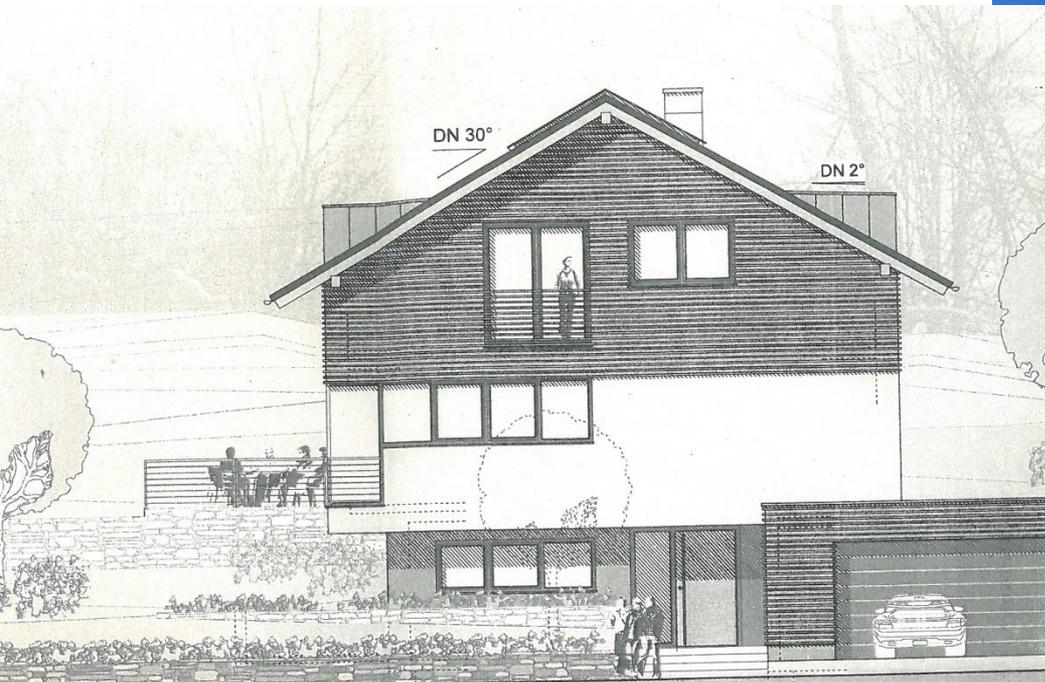
Mit dem kommunalen Förderprogramm soll der Erhalt historischer Bürger- und Bauernhäuser unterstützt werden, da sie einen wesentlichen kulturellen Beitrag zum äußeren Erscheinungsbild des Marktes leisten und dieses Potential für kommende Generationen erhalten werden soll. Dem Markt ist bewusst, dass die Sicherung und die gebäudgerechte Gestaltung dieser Substanz erhöhte Aufwendungen erfordern, die von den betroffenen Eigentümern auch zum Wohle der Allgemeinheit investiert werden. Um diese Mehraufwendungen abzumildern werden nach Prüfung der jeweiligen Fördertatbestände prozentuale Zuschüsse auf die vereinbarten und nachgewiesenen Investitionskosten gewährt. Die Höhe der Prozentpunkte richtet sich dabei jeweils nach den jeweiligen fachlichen Gegebenheiten.

### § 2

#### Höhe der Förderung

Die Höhe der Förderung kann bis zu 60 % der Kosten, höchstens jedoch 45.000 € netto je Anwesen betragen und wird im Einzelfall vom Gemeinderat festgelegt.

# » Planungsinstrument – Gestaltungssatzung



Nachbarbebauung

Aufgrund von Abweichungen von genehmigten Bauanträgen, insbesondere hinsichtlich der Fassadengestaltung wurde 2019 eine Gestaltungssatzung entworfen, die unter anderem festsetzt, dass genehmigte Fassaden verbindlich sind.

Abweichende Ausführung

# GESTALTUNGSSATZUNG



## **Satzung über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Gärten und Einfriedungen des Marktes Irsee**

### **Präambel**

Um den typischen Charakter des allgäu-schwäbischen Klosterdorfes mit seiner charakteristischen räumlichen Gliederung, seiner Hauslandschaft und seinem Straßenbild zu erhalten und zu verbessern erlässt der Markt Irsee auf Grund von Art. 79 und 81 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in Verbindung mit Art. 23 bis 27 der Gemeindeordnung (GO) folgende Satzung:

### Grundsätzliche Gestaltungsprinzipien für Einfügung in den Kontext

- Städtebauliche Situierung
- Baukörperkonfiguration
- Dachgestaltung
- Fassadengestaltung
- Detailsbene

3 Kriterien, besser 4 Kriterien, sollten eingehalten werden

# » Planungsinstrument – Beispiele für gute Einfügung



## » Planungsinstrument – Beispiele für gute Einfügung



# » Planungsinstrument – Beispiele für gute Einfügung



## » Planungsinstrument – Beispiele für gute Einfügung



# » Baukultur geht jeden an!

Flächensparen, Innovative Innen- und Außenentwicklung  
Fernwärmeversorgung (Ausweisung SO Biogas)  
Kunst- und Kulturwerkstatt, Biomarkt



Loomit was here



Baukultur  
machen  
Menschen  
wie du  
und ich!

# Baukultur gewinnt!

» Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit



Hofmann & Dietz Architektur | Landschaftsarchitektur | Stadtplanung

Meinrad-Spieß-Platz 2 | 87660 Irsee

Telefon 08341/96673-80 | Fax 08341/96673-88 | [info@hofmann-dietz.de](mailto:info@hofmann-dietz.de)

