

# Gemeinde Irsee – 3. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Nr. 3 „Irsee – West II“

## Zusammenstellung der nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen

| Nr. | Behörde / TÖB  |
|-----|--|
| 1   | Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, 26.10.2023  |
|     | <p><u>Bereich Forsten:</u></p> <p>Innerhalb des Satzungsgebietes liegt kein Wald i.S.d. § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) i.V.m. Art. 2 Abs. 1 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG).</p> <p><u>Waldabstand:</u></p> <p>Bei den westlich an das Satzungsgebiet angrenzenden Flurstücken Nr. 184/0 und 177/0 Gemarkung Irsee handelt es sich um Wald i. S. d. § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) i.V.m. Art. 2 Abs. 1 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG). Aus den Planungsunterlagen geht hervor, dass der Abstand im Erweiterungsbereich des Bebauungsplans zum angrenzenden Waldbestand im Westen 20 Meter, wie im bisher rechtsgültigen Bebauungsplan, betragen soll.</p> <p>Erfahrungsgemäß erreichen Waldbäume im hiesigen Bereich Baumhöhen von ca. 30 Meter. Die geplanten Gebäude befinden sich somit noch im Baumfallbereich des angrenzenden Waldbestandes, welcher in der Hauptwindrichtung Westen vorgelagert ist.</p> <p>Wir empfehlen grundsätzlich, bei der Errichtung von Gebäuden, die zum dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen, einen Sicherheitsabstand entsprechend der Endbaumhöhe des angrenzenden Waldes zu diesem einzuhalten, um Schäden von Personen und Eigentum vorzubeugen (vgl. Art. 3 und 4 BayBO).</p> <p>Ein Waldabstand von 20 Meter scheint jedoch aufgrund der örtlichen Gegebenheiten als angemessen. Dennoch empfehlen wir die betroffenen Waldbesitzer auf die ergebenden Bewirtschaftungsschwernisse und das erhöhte Haftungsrisiko hinzuweisen.</p> <p>Es empfiehlt sich zudem ein Verkehrssicherungsbezug vor Beginn der Baumaßnahmen und -wo nötig- die Einleitung von Folgemaßnahmen (Entnahme gefährdender Bäume, aktive Waldrandgestaltung).</p> <p><u>Feuergefahr:</u></p> <p>Zum Schutz der angrenzenden Waldflächen weisen wir darauf hin, dass offene Feuerstätten oder unverwahrtes Feuer (z. B. Lagerfeuer- oder Grillplätze) auf den Grundstücken,</p> |

welche weniger als 100 Meter Abstand zum Wald haben, gem. Art. 17 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BayWaldG, erlaubnispflichtig sind.  
Dieser Hinweis sollte in die Satzung aufgenommen werden.

**Bereich Landwirtschaft:**

Es werden keine Einwendungen erhoben.

|   |  |
|---|--|
| 2 | <p><b>Landesamt für Denkmalpflege, 27.10.2023</b></p> <p><b><u>Bodendenkmalpflegerische Belange:</u></b></p> <p>Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.</p> <p><b>Art. 8 (1) BayDSchG:</b></p> <p>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.</p> <p><b>Art. 8 (2) BayDSchG:</b></p> <p>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.</p> <p>Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden.</p> <p>Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).</p> |
|---|--|

|   |   |
|---|---|
| 3 | <b>Regionaler Planungsverband Allgäu</b><br><b>25.10.2023</b>   |
|   | <p>da sich laut Umweltatlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt im westlichen und östlichen Randbereich des Plangebietes Bereiche mit Geogefahren befinden (Bereiche mit Rutschanfälligkeit), weisen wir vorsorglich auf das Ziel des Regionalplans der Region Allgäu (RP 16) B I 3.4.3 hin. Gemäß diesem Regionalplanziel sollen im alpinen Teil der Region die Maßnahmen zum Schutz vor Hochwasser, Muren, Erosionen und Lawinen fortgeführt werden. In diesem Zusammenhang kommt in den Siedlungsgebieten im Rahmen der Bauleitplanung der vorbeugenden Freihaltung der Gefährdungsräume besondere Bedeutung zu (siehe Begründung zu RP 16 B I 3.4.3 (Z)).</p> <p>Gemäß LEP 3.1.1 Abs. 2 (G) sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. Laut dem Bebauungsplanentwurf wären im Plangebiet ausschließlich Einzelhäusern sowie – in lediglich zwei Baufeldern - Doppelhäuser mit maximal zwei Vollgeschoßen zulässig. Im Hinblick auf LEP 3.1 Abs. 2 (G) regen wir an, zu prüfen, ob nicht – zumindest in einem Teil des geplanten Wohngebietes – dichtere Wohnformen (z.B. Reihenhäuser oder Mehrgeschoßwohnungsbau) ermöglicht werden können.</p> |

|          |   |
|----------|---|
| <b>4</b> | <b>Untere Bodenschutzbehörde</b><br><b>24.10.2023</b>   |
|          | <p><b>Altlasten:</b></p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan "Irsee - West II", 3. Änderung, wurde in Bezug auf Altlasten und Altablagerungen überprüft.</p> <p>Nach den bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich des Planes keine altlastverdächtigen Ablagerungen.</p> <p><b>Schutzgut Boden:</b></p> <p>Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten.</p> <p>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.</p> |

|   |   |
|---|---|
| 5 | <b>Untere Naturschutzbehörde</b><br><b>23.10.2023</b>   |
|   | <p>Einwendungen</p> <p>Den Planungsunterlagen nach wird für das Verfahren § 13a BauGB gewährt.</p> <p>Dies ist nicht zulässig, da eine Neuerschließung erfolgt und die Ortsrandeingrünung gemäß der 2. Änderung Irsee West II überplant wird.<br/> Aus naturschutzfachlicher Sicht wird ein Ausgleich für die Erschließung im Rahmen der 3. Änderung erforderlich.</p> <p>Nicht zugestimmt werden kann zudem der neuen Ortsrandeingrünung.<br/> Gemäß Art. 48 AGBGB ist gegenüber einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten.<br/> Auf dem eingezeichneten schmalen Grünstreifen ist somit keine Gehölzpflanzung zulässig.<br/> Die ökologischen Funktionen und die Eingrünung des Orts- und Landschaftsbildes können in der vorliegenden Planung nicht sichergestellt werden.</p> <p>Sollte die Entfernung von Gehölzen erforderlich sein, ist eine artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen. Die Ergebnisse sind der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Zudem sind die gesetzlich geregelten Fällzeiten zu beachten.</p> |

|                 |  |
|-----------------|--|
| <p><b>6</b></p> | <p><b>Untere Wasserrechtsbehörde</b><br/><b>19.10.2023</b></p> <p>Niederschlagswasser:</p> <p>Im derzeit gültigen BBP wurde auf die Niederschlagswasser Entsorgung/Nutzung nicht, bzw. nur unzureichend eingegangen.</p> <p>Die Niederschlagswasserbeseitigung soll auf den privaten Grundstücken sowie auf den öffentlichen Verkehrsflächen vorzugsweise durch Versickerung erfolgen. Dies entspricht den wasserwirtschaftlichen Grundsätzen. Grundsätzlich sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht versickerungsfördernde Maßnahmen zu unterstützen.</p> <p>Anzustreben ist, Fuß- und Radwege in Grünanlagen durchlässig zu gestalten.</p> <p>Niederschlagswasser von Straßen und Wegen soll, soweit es Bebauung, Untergrundverhältnisse und Straßenkörper zulassen, ungehindert über die Fahrbahnränder abfließen.</p> <p>Stellplätze sollen ebenfalls mit durchlässigen Materialien, wie z.B. Schotter oder Rasengittersteinen befestigt werden.</p> <p>Grundwasserbenutzungen wie die Errichtung und der Betrieb von Versickerungseinrichtungen, sind erlaubnispflichtig und deshalb in einem wasserrechtlichen Verfahren zu behandeln und rechtzeitig vor Baubeginn unter Vorlage prüffähiger und vollständiger Unterlagen beim Landratsamt Ostallgäu zu beantragen, bzw. anzuzeigen.</p> <p>Für die Niederschlagswasserentsorgung sind das DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, das DWA Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV sowie die dazugehörigen Technischen Regeln zu beachten.</p> <p>Weiterhin regen wir an, Möglichkeiten der Regenwassernutzung auszuschöpfen (z. B. Rückhaltung / Speicherung über Zisternen mit Nutzung zur Gartenbewässerung, Toilettenspülung). Eine punktuelle Versickerung von Niederschlagswasser in Schächten ist zum Schutz des Grundwassers nur möglich, wenn aus zwingenden Gründen eine flächige oder linienförmige Versickerung nicht umsetzbar ist und auch dann nur für Niederschlagswasser von unverschmutztem Dach- und Hofflächen.</p> <p>Wir bitten, die o.g. Angaben und Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p> |
|-----------------|--|

Grundwasser:


Auf Grund des südlich vorgelagerten Wasserschutzgebietes und der dortigen Grundwasserstände in Verbindung mit dem beträchtlichen Höhenunterschied gegenüber dem überplanten Bereich kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Bauvorhaben Grundwasser aufgeschlossen wird.

Wir empfehlen daher, dass im Vorfeld der Baumaßnahme ein Baugrundgutachten erstellt wird, bzw. geeignete Aufschlüsse geschaffen werden, um den genauen Wasserstand bzw. den Wasserandrang im Bereich der Gründung zu ermitteln.

Sollten für Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen erforderlich sein, ist im Sinne einer nachhaltigen Grundwasserbewirtschaftung eine geschlossene Bauwasserhaltung mittels Schlitz- oder Spundwänden, die bis in den Grundwasserstauer einbinden, vorzuziehen. Alternativ ist das unschädliche Wiedereinleiten des abgepumpten und unverschmutzten Wassers über eine geeignete Versickerungseinrichtung in das Grundwasser anzustreben. Bauwasserhaltungen, bzw. Grundwasserabsenkungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Tiefbaumaßnahmen wie Keller oder Tiefgaragen, die eine Barrierewirkung im Grundwasser erzeugen, werden wasserrechtlich als Benutzungstatbestände nach § 9 WHG angesehen und benötigen eine gesonderte, eigenständige wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG. Diese ist unter Vorlage aussagekräftiger und vollständiger Unterlagen rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Ostallgäu zu beantragen. Die Unterlagen müssen eine Aussage zur Auswirkung der Grundwasserbenutzung auf die Rechte Dritter und das naturräumliche Umfeld beinhalten.



|   |   |
|---|---|
| 7 | <b>Kreisheimatpfleger (Bereich Bodendenkmalpflege)</b><br><b>Herr Brenner, 27.10.2023</b>   |
|   | <p>Das Plangebiet, das weder in noch an einem derzeit bekannten Bodendenkmal liegt bzw. angrenzt, ist bereits zum größten Teil mit Wohngebäuden und anderer Infrastruktur bebaut. Für den noch freien südwestlichen Teil ist die Bebauung mit weiteren zehn Gebäuden und der entsprechenden infrastrukturellen Anbindung vorgesehen.</p> <p>In den Planungsunterlagen ist kein Hinweis darüber enthalten, wie mit Bodendenkmälern umzugehen ist, die im Zuge der Baumaßnahmen auftreten.</p> <p>Da gerade dieser noch für weitere Bebauung vorgesehene Teil des Plangebietes bisher vermutlich noch nie überbaut wurde, könnten hier bisher unbekannte Bodendenkmäler zutage treten.</p> <p>Auch das Auftreten vorgeschichtlicher Bodendenkmäler ist in diesem Bereich nicht ganz auszuschließen, denn südwestlich und nordöstlich von Irsee sind solche Siedlungsspuren schon bekannt (siehe beigefügten Kartenausschnitt).</p> <p>Daher empfehle ich einen entsprechenden Hinweis zum Denkmalschutz (Meldepflicht) in die Planungsunterlagen aufzunehmen.</p> |
|   |    |