

Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Brühlbach Süd“

Umweltbezogene Stellungnahmen

Inhalt.....	Seite
1.1.1 Landratsamt Ostallgäu, untere Bodenschutzbehörde, mit Schreiben vom 16.12.2022.....	2
1.1.2 Kreisheimatpfleger Ostallgäu, Bodendenkmalpflege, mit Schreiben vom 23.12.2022.....	2
1.1.3 Amt f. Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Kaufbeuren, mit Schreiben vom 01.12.2022/F2/L2-4612-15-6.....	2
1.1.4 IHK für Schwaben Augsburg, mit E-Mail vom 21.12.2022.....	3
1.1.5 Wasserwirtschaftsamt, Kempten, mit E-Mail vom 23.12.2022/2-4622-OAL 139-28098/2022.....	3
1.1.6 Landratsamt Ostallgäu, untere Naturschutzbehörde, mit Schreiben vom 07.12.2022.....	5
1.1.7 Landratsamt Ostallgäu, untere Wassererchtsbehörde, mit Schreiben vom 15.12.2022.....	5
1.1.8 Landratsamt Ostallgäu, untere Immissionschutzbehörde, mit Schreiben vom 19.12.2022.....	6

Hinweis: Es gelten nachfolgend jeweils die Originalstellungennahmen in ihrem vollen Wortlaut.

Umweltbezogene Stellungnahmen, wie sie zur frühzeitigen öffentlichen Auslegung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorgetragen wurden.

1.1.1 Landratsamt Ostallgäu, untere Bodenschutzbehörde, mit Schreiben vom 16.12.2022

Stellungnahme:

(Fachliche Informationen und Empfehlungen)

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.“

1.1.2 Kreisheimatpfleger Ostallgäu, Bodendenkmalpflege, mit Schreiben vom 23.12.2022

Stellungnahme:

(fachliche Informationen und Empfehlungen)

„Wie richtig in den Planunterlagen angegeben, befindet sich die Planungsfläche weder in, noch an einem derzeit bekannten Bodendenkmal. Auch der richtige Umgang mit trotzdem und unvermutet auftretenden, bisher unbekanntem Bodendenkmälern ist sehr gut beschrieben. Da Irsee Wurzeln hat, die weit in die Vergangenheit reichen, können solche „Zufallsfunde“ nicht ausgeschlossen werden.

Das gilt übrigens auch für Flächen, auf welchen nur geringfügig in den Boden eingegriffen wird (Bikepark). Oftmals treten erste Spuren eines Bodendenkmals direkt unter der Humusschicht auf. Über diesen Hinweis hinaus habe ich keine weiteren Anmerkungen.“

1.1.3 Amt f. Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Kaufbeuren, mit Schreiben vom 01.12.2022/F2/L2-4612-15-6

Stellungnahme:

„Bereich Forsten:

Aus forstlicher Sicht gibt es keine größeren Bedenken gegen die vorliegende Planung. Wir weisen jedoch bereits an dieser Stelle darauf hin, dass ein ausreichender Sicherheitsabstand zwischen der Gewerbehalle sowie zwischen dem Bikepark und dem südöstlich angrenzenden Wald einzuhalten ist. Ohne ausreichenden Sicherheitsabstand können Gefährdungen durch den Wald wie z.B. umstürzende Bäume oder abbrechende Baumteile nicht ausgeschlossen werden. Eine Rodung des Waldes auf Fl.Nr. 287 zur Herstellung notwendiger Sicherheitsabstände ist aus waldgesetzlicher Sicht ausgeschlossen.

Bereich Landwirtschaft:

Die Flächen im Plangebiet werden überwiegend als Grünland genutzt. Sie gehen der Landwirtschaft verloren. Die Beschaffung von Ersatzflächen ist schwierig und teuer, da der Pachtmarkt angespannt ist. Aufgrund der Flächenknappheit regen wir an, qualitativ möglichst hochwertige Ausgleichsmaßnahmen zu realisieren. Ansonsten befürworten wir Maßnahmen, die eine Beweidung zulassen. Sie ermöglichen im Regelfall noch eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung. Weitere Einwendungen werden nicht erhoben.“

1.1.4 IHK für Schwaben Augsburg, mit E-Mail vom 21.12.2022

Stellungnahme:

„Grundsätzlich begrüßt die IHK Schwaben die Schaffung bedarfsorientierter Gewerbeflächen. Dies ermöglicht es ortsansässigen Unternehmen, sich am Standort entsprechend der aktuellen Anforderungen bedarfsgerecht aufzustellen. Die angedachte Planung für die Lagerhalle der Klosterbrauerei Irsee entspricht somit gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB den Belangen der Wirtschaft und tragen zum Erhalt, zur Sicherung sowie Schaffung von Arbeitsplätzen bei. Die direkte Nähe der Planfläche zum Firmengelände wird die Nutzung sicherlicher vereinfachen und das zusätzliche Verkehrsaufkommen minimieren. Aus Sicht der IHK Schwaben ist dennoch sicherzustellen, dass Konflikte mit umliegenden Nutzungen ausgeschlossen werden können, sodass die geplante Halle entsprechend der Vorstellungen des Betriebs genutzt werden kann. Wir begrüßen daher die geplante Erstellung eines Schallgutachtens, welches den Sachverhalt aufarbeitet. Aus Sicht der IHK Schwaben bestehen hinsichtlich des vorgelegten Vorentwurfs insbesondere zu Umweltaspekten keine Anmerkungen oder Bedenken. Eine abschließende Einschätzung kann jedoch erst nach Sichtung der finalen Planunterlagen im Zuge des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen.“

1.1.5 Wasserwirtschaftsamt, Kempten, mit E-Mail vom 23.12.2022/2-4622-OAL 139-28098/2022

Stellungnahme:

„vorsorgender Bodenschutz

Die Belange des Bodenschutzes sind betroffen.

Nach Baugesetzbuch (BauGB) Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c) ist für die vorhandenen Böden eine Bestandsaufnahme und Bewertung der im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) aufgeführten Bodenfunktionen durchzuführen.

Es sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aufzuzeigen. Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 14 Abs.1 BNatSchG Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Vermeidbare Eingriffe sind hier zu unterlassen. Sind die Eingriffe unvermeidbar, so sind diese auszugleichen.

Zum Standort und zum Vorentwurf

Im Umweltbericht werden die Böden anhand der Übersichtsbodenkarte 1:25000 zwar beschrieben, die gesetzlich geschützten Bodenfunktionen wie die natürlichen Bodenfunktionen („Retentionsvermögen der Böden bei Niederschlagsereignissen“, „Standortpotential für die natürliche Vegetation“, „Rückhaltevermögen für wasserlösliche Stoffe“, „Puffervermögen des Bodens für versauernd wirkende Einträge“ und „Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle“, jedoch nicht bewertet.

Für die angemessene Bewertung des Schutzgutes Boden auch für die Eingriffsregelung, soll die Bodenfunktionsbewertung anhand der Bodenfunktionskarten im UmweltAtlas und die Gesamtbewertung des Schutzgutes mit dem Leitfaden „Schutzgut Boden in der Planung“ (LfU) durchgeführt werden. Fehlende bodenbezogene Daten sind bei der Datenstelle des LfU erhältlich.

Für die Eingriffsregelung ist die Neufassung des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ vom Dezember 2021 anzuwenden.

Die Einstufung des Zustandes ist gemäß Anlage 1 neu zu bewerten, die Vermeidungsmaßnahmen und Hinweise nach Anlage 2 aufzuzeigen, die Bilanzierung anzupassen (Anlage 3) und die Maßnahmen zum Klimaschutz zu berücksichtigen (Anlage 4, Dachbegrünung, Wiedervernässung von ehemals feuchten Standorten, etc.) Aufgrund der Eingriffsgröße von >1 ha, der Eingriffe in die bisher unbeschriebene Geologie und den zu erwartenden großen Mengen an Aushubmaterial wird dringend empfohlen, in der Planungs- und Ausführungsphase eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept gemäß DIN 19639 vorzusehen. Dazu gehört es ein Verwertungskonzept „Boden“ erstellen zu lassen mit dem Ziel möglichst viel Bodenmaterial innerhalb des Planungsgebietes zu belassen, insbesondere die Oberböden sollen vor Ort wiederverwertet werden.

Altlasten

Anfallender Aushub ist aufgrund der innerörtlichen Lage des Grundstücks vor der Entsorgung entsprechend zu untersuchen.

Wasserbau

Im Plangebiet verläuft ein verrohrtes Gewässer, weshalb eine Hochwassergefährdung für die geplante Bebauung (u. a. Tiefgarage) nach fachlicher Einschätzung nicht auszuschließen ist. Zudem steigt das Gelände nach Südwesten deutlich an, weshalb auch mit einer Gefährdung durch wild abfließendes Oberflächenwasser zu rechnen ist. Die Gebäude sind deshalb hochwasserangepasst (z. B. Boden im EG in ausreichender Höhe über Gelände) zu planen. Ein besonderes Augenmerk ist dabei auf den Überflutungsschutz für die geplante Tiefgarage zu richten. Der angedachte Rückbau der Bachverrohrung und Herstellung eines offenen Bachlaufs wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht ausdrücklich begrüßt! In der dafür notwendigen Planung sind sowohl die Abflüsse bei Niedrigwasser als auch bei Hochwasser (insbesondere HQ100) zu berücksichtigen.

Dementsprechend ist ein abgestuftes Gewässerprofil (Niedrig-/Mittelwasserrinne und Hochwasserbett) vorzusehen. Das neue Gewässerbett ist nach ökologischen Gesichtspunkten mit wechselnden Sohlbreiten und Böschungsneigungen sowie strukturreich zu planen. Entlang der Ufer, insbesondere südseitig, sind Gehölzpflanzungen zur Beschattung des Gewässers vorzusehen. Die Planung ist vorab mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten abzustimmen.

Für die Herstellung des offenen Bachlaufs ist aller Voraussicht nach ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren notwendig. Die Details dazu sind mit dem Landratsamt Ostallgäu, Sachgebiet Wasserrecht zu klären.

Grundsätzliche & aktuelle Hinweise für Gemeinde, Planer & Bauherr:

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

- Bauungen sind auch fernab von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände, Kanalarückstau) ausgesetzt. Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung!
 - Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.
 - Das Erdgeschoß der Gebäude sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge soll zur Sicherheit vor Wassergefahren daher deutlich über dem vorhandenen Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unter dieser Ebene wasserdicht sein. Im Einzelfall ist auch die Geländeneigung und Gebäudeanordnung bei der Risikoanalyse zu beachten.
 - Des Weiteren empfehlen wir einen Hinweis für Planer und Bauherren aufzunehmen, unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten

Grundwasserständen, einen Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Das bedeutet auch, dass z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden.

- Broschüre „Wassersensible Siedlungsentwicklung“
Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement in Bayern:
https://www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuv_wasser_018.htm
„grüne & blaue Infrastruktur“
- Wassersensibles Planen und Bauen - Bayerische Architektenkammer (byak.de)
- Arbeitshilfe: Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung, Eine pragmatische Anleitung für Kommunen und deren Planer
Arbeitshilfe: Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung - eine pragmatische Anleitung für Kommunen und deren Planer (bayern.de)
- naturnahe Regenwasserbewirtschaftung
https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_88_umgang_mit_regenwasser.pdf
weitere Links:
 - Bayerisches Bauministerium: Klimasensibler Umgang mit Niederschlagswasser in der Bauleitplanung (bayika.de) Schreiben vom 27.07.2021 des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr mit dem Titel: Klimasensibler Umgang mit Niederschlagswasser in der Bauleitplanung; insbesondere:
 - Klimabezogene Festsetzungen im Bebauungsplan betreffend Umgang mit Niederschlagswasser (u. a. „Zisternenpflicht“)
 - Ermittlung der Grundfläche in Bezug auf „Steingärten/Schotterflächen“
 - b4-1524-2-7_stmuv_stmi_gag__002___reinschrift_.pdf (bayern.de) Schreiben vom 19.11.2021 vom StMI und StMUV mit dem Titel: Impulse für einen nachhaltigen Umgang mit Niederschlagswasser durch Einführung einer gesplitteten Abwassergebühr“

1.1.6 Landratsamt Ostallgäu, untere Naturschutzbehörde, mit Schreiben vom 07.12.2022

Stellungnahme:

(Fachliche Informationen und Empfehlungen)

„Die Ausweisung des Gewerbegebietes auf Fl.-Nr 275 Gemarkung ist aus naturschutzfachlicher Sicht kritisch zu sehen, da hier eine binsen- und seggenreiche Nasswiese, die nach § 30 BayNatSchG geschützt ist, überplant wird.

Bei der Ortseinsicht vom 07.04.2022 wurde mit der UNB eine Freihaltung der gesetzlich geschützten Flächen abgesprochen. Jetzt ist hier ein Gewerbegebiet geplant. Vorabstimmungen erübrigen sich, wenn man sich nicht an die Ergebnisse hält. Eine Genehmigung des Bike-Parkes von Seiten der Naturschutzbehörde wurde in Aussicht gestellt, wenn die gesetzlich geschützten Flächen unangetastet bleiben.

Hinweis: Neben der Abarbeitung der Eingriffsregelung im BPlan-Verfahren wird eine naturschutzfachliche Befreiung bzw Ausnahme notwendig. Die Alternativenprüfung ist in diesem Verfahren dann zwingend dezidiert darzustellen.“

1.1.7 Landratsamt Ostallgäu, untere Wassererchtsbehörde, mit Schreiben vom 15.12.2022

Stellungnahme:

(Fachliche Informationen und Empfehlungen)

„Unter Punkt 4 8 der Begründung findet sich folgende Formulierung: „Zentral im Plan-
gebiet verläuft ein verrohrter Bach grob in Süd-Nord-Richtung. Dieser soll nach Mög-
lichkeit wieder geöffnet werden.“

Wir weisen darauf hin, dass umfangreichere Umgestaltungsmaßnahmen, insbesondere
bei Eingriffen in den Gewässerlauf, einen Gewässerausbau darstellen, der einer wasser-
rechtlichen Genehmigung bedarf. Amtlicher Sachverständiger im Verfahren ist das Was-
serwirtschaftsamt Kempten. Es wird empfohlen, diesbezüglich bereits in der Planungs-
phase Kontakt mit dem WWA aufzunehmen und eine fachliche Beurteilung des Vorha-
bens einzuholen.“

1.1.8 Landratsamt Ostallgäu, untere Immissionsschutzbehörde, mit Schreiben vom 19.12.2022

Stellungnahme:

(Fachliche Informationen und Empfehlungen)

„Den Unterlagen ist zu entnehmen, dass für die Beurteilung der Auswirkungen der Ge-
werbenutzung auf die Nachbarschaft eine schalltechnische Untersuchung erstellt werden
soll. Es wird darauf hingewiesen, dass auch die Verträglichkeit des Bikeparks mit der
Nachbarschaft überprüft werden sollte.

Insbesondere was den Bikepark anbelangt, wird empfohlen, die Ansätze für die Beurtei-
lung möglichst nahe an den geplanten Antragsunterlagen zu wählen, damit in einem
nachfolgenden Genehmigungsverfahren ein zweites Gutachten ggf. vermieden werden
könnte. Bezüglich der Ausweisung der Gewerbefläche sollte klar sein, dass aus Lärm-
schutzgründen die Nutzung vor allem in der Nacht nur sehr eingeschränkt möglich sein
wird.“