



Gemeinde Oberreute
Bebauungsplan "Irsengund-West"

Zusammenfassende Erklärung
gem. § 10 a Abs. 1 BauGB
zur Fassung vom 02.02.2026
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu



1 Berücksichtigung der allgemeinen Umweltbelange und der Umweltbelange auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

1.1 Für den Bebauungsplan "Irsengund-West" wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung legt die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dar.

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden nicht gesondert abgewogen, sondern wurden direkt bei der Erstellung der Entwurfsfassung vom 06.11.2025 berücksichtigt.

Die Umweltbelange wurden bei dem Bebauungsplan "Irsengund-West" wie folgt berücksichtigt:

1.1.1 Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Stellungnahme vom 17.12.2025 zur Fassung vom 06.11.2025 des Landratsamtes Lindau, Untere Naturschutzbehörde:

Stellungnahme:

Ausgleich nach § 1a Absatz 3 BauGB:

Der baurechtliche Ausgleich ist nach Nr. 3 der Festsetzung ausreichend ermittelt und geeignet, die mit dem Vorhaben verbundenen und erheblichen Beeinträchtigungen vollständig auszugleichen.

Die untere Naturschutzbehörde steht der Gemeinde für die Umsetzung gerne beratend zur Verfügung.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Zustimmung der Ausgleichsmaßnahme wird begrüßt. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 02.02.2026:

Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden durch die großflächige Versiegelung sowie auf das Landschaftsbild durch die Entstehung eines neuen Ortsrandes. Der Eingriff auf das Schutzgut Landschaftsbild wird durch die umfangreiche Ortsrandeingrünung minimiert.

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt nach dem Regelverfahren des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des

Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. Erweiterte Auflage Januar 2003).

Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):

- Eingrünung des Gebietes des neuen Ortsrandes durch öffentliche und private Grünflächen mit Gehölzpflanzungen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
- naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Ausschließliches Zulassen von Hecken aus Laubgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- Festsetzung zur Insektenschonenden Beleuchtung (planungsrechtliche Festsetzung, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Einschränkungen zu Werbeanlagen im Hinblick auf deren Größe und Gestaltung (bauordnungsrechtliche Vorschriften, Schutzgut Landschaftsbild)
- Begrenzung der Gebäudehöhen, der Gebäudeformen und der Gebäudemassen; Einschränkung der Farbgebung für die Gebäudedächer (als planungsrechtliche Festsetzung und bauordnungsrechtliche Bauvorschriften, Schutzgut Landschaftsbild)
- Zulassen von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei nur wenn diese mit geeigneten Materialien dauerhaft gegen Wasser abgeschirmt werden (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Verbot Tiergruppen schädigender Anlagen oder Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen (bauordnungsrechtliche Bauvorschriften, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Sickerfähige Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Wasser)

Das Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 des o.g. Leitfadens. Aufgrund der o.g. Zuordnungen in Verbindung mit den umfangreichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 0,4 (Feld AI, oberer Wert). Bei einer Eingriffsfläche von 5.715 m² ergibt sich daraus eine erforderliche Ausgleichsfläche von 2.286 m².

Nach Abarbeitung der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB und der Erstellung des Konzeptes zur Grünordnung wird der Eingriff vollständig auf der externen Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 532 ausgeglichen. Der Ausgleichsbedarf wird damit exakt abgedeckt.

1.1.2 **Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):**

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Stellungnahme vom 17.12.2025 zur Fassung vom 06.11.2025 des Landratsamtes Lindau, Untere Naturschutzbehörde:

Stellungnahme:

Zugriffsverbote nach § 44 Absatz 1 BNatSchG:

Aufgrund der vorhandenen Strukturausstattung ist ein Vorkommen regelmäßig genutzter Lebensstätten von Arten des Anhang IV der FFH-RL oder im Bestand gefährdeter, europäischer Vogelarten nicht anzunehmen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Artenschutz wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 02.02.2026:

Bestandsaufnahme:

- Beim Plangebiet handelt es sich um intensiv genutztes Grünland mit geringer Artenvielfalt. Im Süden grenzt eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Wohngebäuden an. Auf der anderen Straßenseite der "Irsengunder Straße" im Osten des Plangebietes befinden sich zunächst gewerbliche Flächen und daran anschließend Wohnbebauung.
- Infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der umliegenden Flächen und des damit einhergehenden Stickstoffeintrags ist die Artenvielfalt der Fläche begrenzt. nur wenige, anspruchslose Tier- und Pflanzenarten vorhanden /Vegetationsbestand überwiegend durch Fettwiesenarten (Futtergräser und -kräuter) und Stickstoffanzeiger dominiert.
- Im Nordwesten befinden sich das gem. § 30 geschützte Biotop "Hangquellmoor westlich Irsengund". In diesem Bereich ist eine höhere Artenvielfalt zu erwarten, mit spezifischen Standort Bedingungen. In der Biotopbeschreibung und der Kartierung von 2005 der Pflanzenarten sind gemäß der Roten Liste gefährdete Arten im Biotop vorhanden wie der gewöhnlichen Liliensimse, Breitblättriges Wollgras oder das Breitblättriges Knabenkraut.
- Eine detaillierte botanische bzw. faunistische Bestandsaufnahme des Plangebietes wurde nicht durchgeführt, da es keinerlei Hinweise auf besondere Artenvorkommen (Arten der "Roten Liste", gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) gibt und diese aufgrund der intensiven Nutzung, der o. g. Vorbelastungen sowie mangels gliedernder naturnaher Strukturen auch nicht zu erwarten sind. Die Bedeutung der Flächen für das Schutzgut ist insgesamt gering.

- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Der Lebensraum, der im Bereich des Intensivgrünlandes vorkommenden Tier- und Pflanzenarten geht durch die Bebauung und die damit verbundene Versiegelung verloren. Da sich das Plangebiet am Ortsrand befindet, ist jedoch nicht mit einer Zerschneidung bestehender Lebensräume zu rechnen. Zur landschaftlichen Einbindung des Gebietes werden ortsrand-eingrünende Maßnahmen umgesetzt, die den Vorgaben des Flächennutzungsplans entsprechen. Im Norden des Plangebiets ist ein 3 m breiter Blühstreifen vorgesehen, während im Westen und Süden eine niedrige Heckenstruktur angelegt wird. Diese greift die bereits vorhandenen Strukturelemente in der Umgebung des Plangebiets auf und fügt sich harmonisch in das Landschaftsbild ein.
- Um Beeinträchtigungen des Biotops durch die heranrückende Bebauung zu vermeiden, sind entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorgesehen. Durch den eingehaltenen Biotopabstand von 17 m sowie den als Puffer wirkenden geplanten Blühstreifen sowie Strauchpflanzungen kann eine Beeinträchtigung des Biotops ausgeschlossen werden. Auch gemäß dem Geotechnischen Gutachten von GEO Consult Allgäu GmbH vom 05.11.2025 kann eine Beeinträchtigung des Hangquellmoors ausgeschlossen werden. Hierzu wurde die Hydrologische Situation betrachtet und bewertet. Mit direktem Bezug auf das Baugrundgutachten liegt zwischenzeitlich ergänzend bzw. erläuternd hierzu die Hydrologische Kurzstellungnahme zur Erschließung des Gewerbegebietes Irsengund (vom 26.01.2026) vor. In der Kurzstellungnahme werden detaillierte Erläuterungen zu den Hydrologischen Verhältnissen (insb. Fließrichtungen) sowie zu den Auswirkungen auf das Biotop getroffen. Insb. auf Grund der Geländegegebenheiten und der daraus resultierenden Wasserscheide bzw. Fließrichtung (vgl. Lagepläne zur Kurzstellungnahme), ist ein Beeinträchtigung des Biotopes durch das Vorhaben nicht zu erwarten.
- Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit einer Farbtemperatur geringer als 2.700 K (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 8,00 m verwendet werden dürfen, deren Gehäuse eine Betriebstemperatur von maximal 40°C erreicht. Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaikmodule zulässig. Mauern mit einer Höhe von mehr als 0,25 m sind unzulässig, um die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen zu erhalten und Zerschneidungseffekte zu verhindern.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

1.1.3 **Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):**

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 02.02.2026:

Bestandsaufnahme:

- Aus geologischer Sicht gehört das Plangebiet zu der Jungmoränenlandschaft des Rheingletschers im westlichen Allgäu. Das Gebiet ist durch zahlreiche kleine Vernässungen geprägt, es stehen carbonatische, sehr kristallinreiche, schluffig-kiesige Jungmoräne, gering verbreitet kiesig-schluffige Grundmoräne, Lösslehmanteil in der Deckschicht an.
- Es handelt sich um offene bzw. unversiegelte Bodenflächen, die landwirtschaftlich genutzt werden (Intensivgrünland).
- Laut geotechnischem Gutachten der Ingenieurgesellschaft GEO Consult Allgäu GmbH vom 05.11.2025 besteht der vorkommende Untergrund hauptsächlich aus Moränenablagerungen überlagert von einer unterschiedlich mächtigen Deckschicht. Die Deckschicht besteht aus einem sandigen Kies-Schluff- Gemisch mit teils schwach kiesigen Schluff-Sand-Gemisch mit einer weichen Konsistenz.
- Entsprechend den Ablagerungsbedingungen einer Moräne kann die Kornzusammensetzung örtlich stark wechseln. In den durchgeführten Schürfen zeigte eine Ausbildung als sandiger, kiesiger Schluff sowie als schluffiger, kiesiger Sand. Insbesondere ist örtlich mit einem höheren Kiesanteil bis zu Schluff-Kies-Gemischen zu rechnen. Zudem können Steine und Findlingsblöcke nicht ausgeschlossen werden. Die Moräne ist stark wasser- und frostempfindlich sowie gering wasserdurchlässig. Die Schichten können im bautechnischen Sinn als wasserstauend betrachtet werden und verfügen über ein geringes Versickerungs- und Retentionsvermögen und haben daher nur eine geringe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt.
- Die natürlichen Bodenfunktionen basierend auf der Reichsbodenschätzung (Bodenschätzung im BayernAtlas Plus, geoportal.bayern.de) sowie der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der Planung" des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz werden wie folgt bewertet:
 - Unversiegelte Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermindern oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Dieses sogenannte Retentionsvermögen (bei Niederschlagsereignissen) der Böden im Plangebiet ist mit der Wertklasse 4 als hoch einzustufen, sodass dieses Vermögen in seiner Funktion möglichst erhalten bleiben sollte.
 - Auch das Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, wird mit Wertklasse 4 als hoch bewertet.
 - Die natürliche Ertragsfähigkeit beschreibt die Fähigkeit eines Bodens Biomasse zu produzieren. Böden mit einer hohen Ertragsfunk-

tion sollten unbebaut und damit der Nahrungsmittelproduktion vorbehalten bleiben. Gemäß der Reichsbodenschätzung wurde für den im Plangebiet anstehenden Boden eine Grünlandzahl von 59 ermittelt, was nach der landesweiten Bewertungsskala einer mittleren Ertragsfähigkeit (Wertklasse 3) entspricht. Da in der Region der Großteil der Böden ähnliche Grünlandzahlen aufweist, kann davon ausgegangen werden, dass die Ertragsfähigkeit auch im regionalen Vergleich im mittleren Bereich liegt.

- Das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher Pflanzengesellschaften. Da die Grünlandzahl mit 59 und somit auch die natürliche Ertragsfähigkeit im mittleren Bereich liegen, wird aus Sicht des Naturschutzes von einer eher niedrigeren Wahrscheinlichkeit ausgegangen, im Plangebiet hochwertige Lebensgemeinschaften anzutreffen bzw. Standorte für deren Ansiedlung anzutreffen. Die genaue Einschätzung des Standortpotenzials für die natürliche Vegetation kann jedoch nur expertengestützt erfolgen.
- Insgesamt ergibt sich daraus eine Gesamtbewertung von "mittel".
- Den Boden im Plangebiet kommt keine besondere Bedeutung als natur- oder kulturgeschichtliches Archiv zu.
- Geotope kommen im Plangebiet nicht vor.
- Für das Plangebiet sind keine Georisiken bekannt.
- Die Böden im Plangebiet werden auf einer Fläche von 0,57 ha landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund des guten Flächenzuschnitts und der hohen Ertragsfähigkeit handelt es sich um wichtige Ertragsstandorte.
- Hinweise auf Altlasten gibt es nicht.
- Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet, wobei punktuelle Lastabtragung vermieden werden sollen und Einzel- und Streifenfundamente genutzt werden sollten.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet.
- Im Bereich der geplanten Baukörper kommt es zu einem Abtrag der oberen Bodenschichten. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Bei einer festgesetzten GRZ von 0,8 können bis zu etwa 0,46 ha des Plangebietes neu versiegelt werden.
- Von der Planung sind landwirtschaftliche Ertragsflächen in einer Größenordnung von etwa 0,57 ha betroffen, der Eingriff ist daher insgesamt als mittel zu bezeichnen.

- Im Geotechnischen Gutachten von GEO Consult Allgäu GmbH vom 5.11.2025 sind die bei der Bebauung notwendigen Maßnahmen beschrieben, um die Tragfähigkeit zu gewährleisten und den Boden zu schützen. Diese betreffen insb. die Gründung der Gebäude, der Straße und des Kanals sowie den Baugrubenverbau und die Böschungsgestaltung. Aufgrund der geringen Tragfähigkeit können schon während der Bauzeit Maßnahmen erforderlich werden, um ein uneingeschränktes Befahren der Fläche zu ermöglichen.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind wasserundurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, nur zugelassen, wenn diese mit geeigneten Materialien gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden. Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

1.1.4 Schutzgut Wasser und Wasserwirtschaft (Wasser; §1 Abs.6 Nr.7 Buchst. a und Nr. 8 Buchst. e BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Stellungnahme vom 04.12.2025 zur Fassung vom 06.11.2025 des Landratsamtes Lindau, Wasserrecht:

Stellungnahme:

Sonstige fachliche Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Grundsätzlich ist Niederschlagswasser vorrangig möglichst oberflächlich über bewachsenen Oberboden zu versickern. Für die Versickerung bzw. Ab-/Einleitung von Niederschlagswasser aus befestigten Flächen größer 1.000 m² ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die Niederschlagswasserbeseitigung aus befestigten Flächen kleiner 1.000 m² kann entsprechend der NWFreiV erlaubnisfrei erfolgen, wenn die TRENGW bzw. TREN OG beachtet werden.

Bei Neubauvorhaben ist vor Baubeginn die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Niederschlagswasserentsorgung, auch Versickerung, zu prüfen.

Sollte das Niederschlagswasser über eine bestehende Regenwasser-Kanalisation abgeleitet werden, ist diese auf ihre Leistungsfähigkeit hin zu überprüfen und ggf. eine neue wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Im Übrigen wird auf die fachliche Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Kempten verwiesen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Umgang mit Niederschlagswasser wird zur Kenntnis genommen und die wasserrechtlichen Vorgaben werden bei den Hinweisen ergänzt.

Stellungnahme vom 07.01.2026 zur Fassung vom 06.11.2025 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:

Stellungnahme:

Gegenüber dem o.g. Vorhaben (Fassung vom 06.11.2025) bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände.

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan "Irsengund-West" wurde gegenüber der frühzeitigen Behördenbeteiligung auf 0,57 ha verkleinert, hieraus ergibt sich jedoch keine Änderung der wasserwirtschaftlichen Betroffenheit, so dass die Inhalte unserer Stellungnahme vom 08.08.2025 nach wie vor Gültigkeit haben.

Auf folgende Punkte möchten wir jedoch (nochmals) hinweisen:

Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung

- Zur Trinkwasserversorgung sind keine Aussagen getroffen

- Zur Abwasserentsorgung (Schmutzwasser) wird an mehreren Stellen (Ziffer 8.2.1.4 und Ziffer 8.2.3.4) festgehalten, dass diese zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans noch nicht gesichert ist.

Auf Grundlage des vorgelegten Bebauungsplans in der Fassung vom 06.11.2025 kann also weder beurteilt noch bestätigt werden, dass diese zwingend erforderlichen Punkte ausreichend geklärt wurden. In den Bebauungsplan sollten abschließende Aussagen zur Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung für das Gebiet "Irsengund-West" aufgenommen werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur wasserwirtschaftlichen Betroffenheit wird zur Kenntnis genommen. Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die durch das Plangebiet verlaufende Wasserleitung. Diese wird in die geplante Erschließungsstraße verlegt und die Baugrundstücke werden über diese Leitung versorgt.

Das Schmutzwasser wird über Einzelpumpstationen und Abwasserdruckleitung in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation des Abwasserverbandes Rothach (AVR) eingeleitet.

Stellungnahme:

Umgang mit Niederschlagswasser

- Es wurden keine Aussagen zum Umgang mit Niederschlagswasser getroffen bzw. kein Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung vorgelegt.

Das Thema Niederschlagswasseranfall wird an mehreren Stellen angesprochen (Ziffern 2.17, 8.2.3.3, 8.2.3.4), jedoch fehlt ein Entwässerungskonzept, nach dem das anfallende Niederschlagswasser im Einklang mit den technischen Regelwerken schadlos beseitigt werden kann. Eine Kennzeichnung von für die Niederschlagswasserbeseitigung vorgesehener Flächen ist nicht erfolgt. Eine Beurteilung dieses Punktes ist deshalb nicht möglich. Ein dem Bebauungsplan zugrundeliegendes Entwässerungskonzept bzw. ein Niederschlagswasserbeseitigungskonzept sollte vorgelegt werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Umgang mit Niederschlagswasser wird zur Kenntnis genommen. Das Niederschlagswasserkonzept sieht gem. Angaben des Ingenieurbüros für Wasser- und Abwassertechnik GmbH (IWA) folgende Punkte vor:

Straßenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser der öffentlichen Straße wird über einen Straßenentwässerungskanal DN 200 mm und Sinkkästen der gemeindlichen Regenwasserkanalisation als Indirekteinleiter zugeführt.

Niederschlagswasser aus Privatgrundstücken

Gemäß Baugrundgutachten ist der Untergrund für eine Versickerung nur bedingt geeignet. Daher wird den Privateigentümern vorgeschrieben, das anfallende Niederschlagswasser zu speichern und gedrosselt abzuleiten. Es sind Regenspeichersysteme vorzusehen.

Das Niederschlagswasserkonzept wird in den Bebauungsplan unter der Festsetzung "Behandlung von Niederschlagswasser in den privaten und öffentlichen Grundstücken" aufgenommen sowie in der Begründung aktualisiert.

Stellungnahme:

Umgang mit oberflächlich abfließendem Wasser infolge Starkregenereignissen oder Schneeschmelze bzw. wild abfließendes Hangwasser

- Der Planungsbereich liegt in einer leichten Hangfußlage, weshalb grundsätzlich mit dem Auftreten von wild abfließendem Hangwasser zu rechnen ist. Darauf wird an verschiedenen Stellen bereits Bezug genommen (Ziffern 5.15, 8.2.1.3, 8.2.3.3)

- Unter 8.2.3.4 heißt es "Das bei Starkregen und Schneeschmelze von dem südlich liegenden Hang abfließende Wasser wird durch eine die Private Grünfläche und die vorgesehenen Gehölzpflanzungen aufgefangen, so dass es nicht zu Überflutungsproblemen auf den Grundstücken am Hangfuß kommen kann."

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht weisen wir darauf hin, dass Grünflächen und Gehölzpflanzungen bei Extremereignissen und wild abfließendem Hangwasser mit erhöhten Fließgeschwindigkeiten keinen ausreichenden Schutz darstellen. Einen Schutz vor oberflächlich abfließendem Wasser infolge Starkregenereignissen oder Schneeschmelze können beispielsweise die unter Punkt 5.15 aufgeführten Schutzvorkehrungen bieten (Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z. B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden) bzw. geeignete Geländemodellierungen (vgl. Gutachten Baugrunderkundung).

Es wird zudem vorsorglich darauf hingewiesen, dass der natürliche Ablauf wild abfließenden Hangwassers nicht behindert oder verstärkt werden darf und infolgedessen zum Nachteil für den Ober- oder Unterlieger werden würde (§37 WHG). Wir empfehlen daher, das Hangwasser im Rahmen der Erschließung des Gebietes abzufangen und schadlos abzuleiten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Hangwasser wird zur Kenntnis genommen. Bereits im Baugrundgutachten wird auf die Gefahrenlage hingewiesen. Unter dem Hinweis "Überflutungsschutz" werden bereits geeignete (Schutz-)Vorkehrungen zur Verhinderung von Überflutungskonflikten genannt. Der Hinweis wird gem. den Angaben des Ingenieurbüros für Wasser- und Abwassertechnik GmbH (IWA) ergänzt. Die IWA gibt insb. an, dass die Höhenlagen der Lichtschächte und der Einstig in Kellertreppen höher als das Gelände anzulegen sind. Weiter wird die Anlage eines Erddammes, Aufstandsfläche mind. 2,00 m, Kronenhöhe mind. 50 cm über Gelände, westlich der Baufläche in Nord-Süd-Richtung als notwendig erachtet.

Der Erddamm soll im Rahmen einer geeigneten Geländemodellierung naturnah gebaut werden.

Der Erddamm wird auf Grund der Gegebenheiten außerhalb des Plangebietes situiert. Die Gemeinde stellt selbstverpflichtend im Rahmen der Erschließung des Gewerbegebietes sicher, dass der Erddamm in geeigneter Weise errichtet wird. Die Vorgaben werden unter dem Hinweis "Überflutungsschutz" aufgenommen.

Stellungnahme:

Vorsorgender Bodenschutz

Die neue BBodSchV ist seit 01.08.2023 in Kraft. Seit diesem Datum sind die Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Bodenmaterial unter den §§ 6 – 8 BBodschV geregelt und nicht mehr unter § 12. Dies sollte in den Unterlagen (Ziffer 5.13) entsprechend korrigiert werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Rechtsgrundlage unter Ziffer 5.13 entsprechend anpassen.

Stellungnahme vom 08.08.2025:

Mittels des o.g. Bebauungsplans soll ein Gewerbegebiet im Ortsteil Irsengund – hier fälschlicherweise als "Irsengund" bezeichnet - realisiert werden (Fläche Geltungsbereich ca. 0,72 ha). Gegenüber dem o.g. Vorhaben (Fassung vom 04.07.2025) bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände.

Wir geben jedoch folgende fachliche Empfehlungen und Hinweise:

1. Altlasten

Im Planungsbereich sind keine kartierten Altlasten betroffen. Sollten wider Erwarten dennoch Altablagerungen bzw. organoleptisch auffälliges Material angetroffen werden, so sind das Wasserwirtschaftsamt Kempten und das Landratsamt Lindau zu informieren.

2. Vorsorgender Bodenschutz

Von der Planung sind Böden mittlerer natürlicher Ertragsfähigkeit (Grünlandzahlen 53 bis 59) betroffen.

Im noch zu erstellenden Umweltbericht sind die Bodenfunktionen der im Geltungsbereich anzutreffenden Böden darzustellen und nach dem Leitfaden "Das Schutzgut Boden in der Planung" (LfU 2003) zu bewerten.

In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan sollten nachfolgende Bodenschutzmaßnahmen aufgenommen werden, um vor allem bei größeren Baumaßnahmen einen nachhaltigen Umgang mit dem Schutzgut Boden im Geltungsbereich zu gewährleisten:

Grundlegende Maßnahmen bei Bautätigkeiten

- Für alle Bodenarbeiten gelten die technischen Regeln DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben", DIN 19731 "Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut" sowie die DIN 18915 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten".

- Der Boden darf nur bei trockenen Bodenverhältnissen befahren werden. Sofern dies nicht möglich ist, sind lastverteilende Maßnahmen (z.B. Nutzung von Bodenschutzmatten) gemäß DIN 19639 vorzusehen.

- Mögliche Erschließungswege sind bodenschonend zu befahren (z.B. durch Nutzung lastenverteiler Maßnahmen).

- Es sollten ausschließlich Kettenfahrzeuge genutzt werden (Pressung max. 15 kPa), um die Bodenverdichtung möglichst gering zu halten.

- Baustelleneinrichtungsflächen sowie Lagerflächen sind bevorzugt auf bereits versiegelten bzw. verdichteten Flächen einzurichten. Bauflächen, die im Verlauf des Vorhabens vollständig versiegelt werden, sind ebenfalls als

Baustelleneinrichtungsfläche heranzuziehen, um somit eine Beeinträchtigung umliegender Böden zu vermeiden bzw. zu minimieren.

Maßnahmen zum Umgang mit Bodenaushub

- Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. Anfallender Bodenaushub ist möglichst hochwertig zu verwerten.

- Es ist bereits im Vorfeld ein Bodenschutzkonzept mit Massenbilanz nach DIN 19639 (in Anlehnung an § 6 Abs. 1 KrWG in Verb. mit Art. 1 und 2 BayAbfG) durch ein qualifiziertes Fachbüro zu erstellen.

- Die materiellen Anforderungen richten sich nach dem jeweiligen Entsorgungsweg (z.B. §§ 6 u. 7 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tage-bauen, Ersatzbaustoffverordnung (EBV) sowie DepV).

- Sofern anfallender Bodenaushub innerhalb einer landwirtschaftlichen Nutzfläche verwertet werden soll, ist dieser im Vorfeld nach §§ 6 - 8 BBodSchV zu analysieren.

- Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterböden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und in der richtigen Reihenfolge wieder einzubauen, um diese damit möglichst wieder ihrer ursprünglichen Funktion bzw. Nutzung zuzuführen.

- Die maximale Haufwerkshöhe ist auf 2 m für Oberboden und maximal 3 m für Unterboden und Untergrund zu begrenzen.

- Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.

Für fachliche Fragen zum Thema Bodenschutz steht das Beratungsangebot des Wasserwirtschaftsamtes Kempten, Fr. xxxxx unter Tel. xxxxx zur Verfügung.

3. Grundwasserschutz und Wasserversorgung

Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten oder geplanten Wasserschutzgebieten, sowie außerhalb von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten des Regionalplans Allgäu zur Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung.

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist durch Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgungsanlage mit Fernwasser des ZV FWOA gesichert.

4. Gewässerschutz

a) Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser ist über die Kanalisation des AV Rothach im Trennsystem an dessen Kläranlage anzuschließen, auf welcher es nach dem Stand der Technik gereinigt werden kann.

Zusätzlicher Hinweis:

Abhängig von der Art bzw. Branche des anzusiedelnden Gewerbes kann ggf. zusätzlich eine betriebliche Vorreinigung entsprechend den Anforderungen

der speziellen Anhänge der Abwasserverordnung (AbwV), und / oder eine Indirekteinleitungsgenehmigung nach § 58 WHG erforderlich sein. Die erforderlichen Bedingungen für evtl. Indirekteinleitungsgenehmigungen wären auch mit dem Kläranlagen-Betreiber (AV Rothach) fachlich abzustimmen.

b) Niederschlagswasser

Dem Bebauungsplan muss eine gemeindliche Entwässerungskonzeption zugrunde liegen, nach der das anfallende Niederschlagswasser im Einklang mit den technischen Regelwerken schadlos beseitigt werden kann. Der für die entsprechenden baulichen Anlagen notwendige Flächenbedarf ist im Bebauungsplan möglichst frühzeitig zu berücksichtigen und festzusetzen.

Das Niederschlagswasser ist vorrangig flächenhaft oder in Mulden bzw. Riegolen über die belebte Bodenzone zu versickern, sofern dies der Untergrund zulässt. Die technischen Anforderungen für die Versickerung sind in den DWA-Regelwerken A 138-1 geregelt. Für Entwässerungsflächen kleiner 1.000 m² ist ggf. eine erlaubnisfreie Einleitung in den Untergrund unter Beachtung der NWFreiV in Verbindung mit den technischen Regeln TRENGW (Grundwasser) möglich.

Falls das Niederschlagswasser aufgrund mangelnder Sickerfähigkeit des anstehenden Untergrundes nachweislich nicht versickert werden kann, ist es über die gemeindliche Niederschlagswasserkanalisation in das nächstgelegene Gewässer einzuleiten.

Die technischen Anforderungen für die Einleitung sind für die qualitative Betrachtung in der DWA-Richtlinie A 102-2, sowie für die quantitative Beurteilung in den DWA-Richtlinien M 153 und A 117 geregelt. Ggf. ist es notwendig, hier eine Regenrückhaltung mit Drosselung des Ablaufes vorzunehmen.

Bei befestigten Flächen unter 1.000 m² ist bei Beachtung der TREN OG entsprechend § 25 WHG (Gemeingebrauch) in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG eine erlaubnisfreie Einleitung in den nächstgelegenen Vorfluter möglich.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grundwasser bzw. Oberflächengewässer) aus befestigten Flächen größer 1.000 m² ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist mit den entsprechenden Unterlagen beim Landratsamt Lindau zu beantragen.

Zur Beurteilung, ob die Niederschlagswasserbeseitigung erlaubnisfrei erfolgen kann, empfehlen wir die Anwendung des Programms BEN (vgl. <http://www.lfu.bayern.de/wasser/ben/index.htm>).

Hinweise zur Reduzierung und Abflussverzögerung des anfallenden Niederschlagswassers:

Wirksame Methoden zur Reduzierung und Abflussverzögerung des anfallenden Niederschlagswassers können beispielsweise sein:

- Pufferung bzw. Zwischenspeicherung des von versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen (Nutzung z.B. für die Grundstücksbewässerung)

- Intensive, oder zumindest extensive Dachbegrünungen, insbesondere von Flachdächern bis ca. 20° Dachneigung (Extensive Dachbegrünungen sind aufgrund des geringen Pflegeaufwands und der geringen Wuchshöhen auch sehr gut mit Photovoltaikanlagen kombinierbar. Aufgrund des ausgeglicheneren "Dachklimas" bzw. geringerer Überhitzung ist sogar von einer Erhöhung des Wirkungsgrads der PV-Anlagen auszugehen.)

Derartige Maßnahmen tragen auch dazu bei, dass die notwendigen technischen Anlagen (z.B. Sickerbecken /-mulden, Regenrückhaltebecken) ggf. kleiner bemessen werden können.

Wir empfehlen die Festsetzung derartiger Maßnahmen zur Unterstützung einer nachhaltigen Niederschlagswasserbewirtschaftung.

5. Oberflächengewässer

Im Planungsbereich sind keine Oberflächengewässer im Sinne der Wassergesetze vorhanden bzw. bekannt, oder werden von der Planung betroffen.

6. Wild abfließendes Hangwasser

Der Planungsbereich liegt in einer leichten Hanglage, weshalb infolge von Starkregenereignissen grundsätzlich mit dem Auftreten von wild abfließendem Hangwasser zu rechnen ist.

Die sog. "Hinweiskarte für Oberflächenabfluss und Sturzflut" (HiOS-Karte) zeigt für den Geltungsbereich zwar keine direkten Betroffenheiten durch Aufstaubereiche in Geländesenken oder potenzielle Fließwege infolge von Starkregen an:



Aufgrund der kleinmaßstäblichen, bayernweiten relativ "groben" HiOS-Datengrundlage empfehlen wir der Gemeinde Weißensberg jedoch, eine mögliche Gefährdungssituation durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen z.B. mittels einer Ortsbegehung und Ortskenntnissen zu verifizieren oder zu widerlegen.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass der natürliche Ablauf wild abfließenden Hangwassers weder behindert noch verstärkt werden darf und infolgedessen zum Nachteil für Ober- oder Unterlieger werden würde (§ 37 WHG). Wir empfehlen daher, das Hangwasser im Rahmen der Erschließung des Baugebietes ggf. durch geeignete bauliche Maßnahmen abzufangen und schadlos abzuleiten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis wird dankend zur Kenntnis genommen und der Titel des Bebauungsplanes wird entsprechend angepasst.

Die Empfehlungen und Hinweise zu den Themen Altlasten, Vorsorgender Bodenschutz, Grundwasserschutz und Wasserversorgung, Gewässerschutz, Oberflächengewässer und Wild abfließendes Hangwasser aus der Stellungnahme vom 08.08.2026 wurden, sofern erforderlich bzw. zum Zeitpunkt der Entwurfserstellung möglich, bereits berücksichtigt. Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung, der Wasserver- und -entsorgung sowie dem Hangwasser werden auf Grundlage der Stellungnahme vom 07.01.2026, sowie gem. der Angaben des Ingenieurbüros für Wasser- und Abwassertechnik GmbH (IWA) die Festsetzungen, Hinweise sowie die Begründung ergänzt. Die Abwägung und Erläuterung zu den Einzelnen Themen finden sich in den entsprechenden vorangegangenen Abschnitten.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 02.02.2026:

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasser:

- Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor.
- Im Rahmen der geotechnischen Untersuchung (Geotechnischer Bericht von GEO Consult Allgäu GmbH vom 05.11.2025) wurde eine geringe Wasserdurchlässigkeit der Deckschicht und der Moräne festgestellt. An mehreren Probenstandorten wurde Schichtwasser angetroffen. Dieses tritt vor allem zwischen der Deckschicht zur Moräne auf.
- Im Bereich des südlich angrenzenden Hangs sind bei Starkregenereignissen und Schneeschmelze mit oberflächlich abfließendem Wasser zu rechnen.
- Der Grundwasserspiegel wurde nicht erkundet, ist aufgrund der Topografie jedoch nicht als hoch anstehend erwartet.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasser:

- Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens so weit wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren.

Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden nur mit Schutzbeschichtung zugelassen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen.

- Das Entwässerungskonzept sieht vor, dass das anfallende Niederschlagswasser aus den Privatgrundstücken zu speichern (Regenspeichersysteme) und gedrosselt abzuleiten ist. Das anfallende Oberflächenwasser der öffentlichen Straße wird über einen Straßentwässerungskanal DN 200 mm und Sinkkästen der gemeindlichen Regenwasserkanalisation als Indirekteinleiter zugeführt.
- Im Geotechnischen Gutachten von GEO Consult Allgäu GmbH vom 5.11.2025 sind notwendigen Maßnahmen beschrieben, um eine Gefährdung durch Hang- oder Schichtwasser auszuschließen sowie keine negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt im Gebiet hervorzurufen. Diese betreffen insb. die Gründung der Gebäude, der Straße und des Kanals, den Baugrubenverbau und die Böschungsgestaltung sowie Wasserhaltungs- und Drainagemaßnahmen. Insb. mit hohem Oberflächenwasserzutritt ist auf Grund der Hanglage zu rechnen.
- Darüber hinaus wird die Gemeinde selbstverpflichtend zum Schutz vor Hangwasser bei Starkregen und Schneeschmelze von dem süd-südwestlich liegenden Hang einen Erddamm errichten. Dieser ist westlich der Bauflächen (Nord-Süd-Richtung) umzusetzen, so dass es nicht zu Überflutungsproblemen auf den Grundstücken am Hangfuß kommen kann. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden sind außerdem entsprechende (Schutz-) Vorkehrungen zu treffen. Es ist vorgeschrieben, dass die Höhenlage der Lichtschächte und der Einstieg in Kellertreppen höher als das Gelände liegen müssen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- Momentan fallen im Gebiet keine Abwässer an. Das Gebiet ist nicht unmittelbar durch den Schmutz- und Regenwasserkanal des Abwasserverbandes Rothach erschlossen.
- Die bestehende gemeindliche Trinkwasserleitung DN 125 mm verläuft derzeit im Bereich der geplanten Baugrundstücke.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- Da das Gebiet nicht unmittelbar durch den Schmutz- und Regenwasserkanal des Abwasserverbandes Rothach erschlossen ist, wird das Schmutzwasser über Einzelpumpstationen und Abwasserdruckleitung in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation des Abwasserverbandes Rothach (AVR) eingeleitet.
- Die bestehende gemeindliche Trinkwasserleitung DN 125 mm, welche derzeit innerhalb der Baugrundstücke verläuft, wird in die geplante Erschließungsstraße verlegt und die Baugrundstücke werden über diese Leitung versorgt.

1.1.5 **Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):**

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 02.02.2026:

Bestandsaufnahme:

- Das Plangebiet liegt großklimatisch betrachtet im Staubereich der Alpen. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge ist daher mit etwa 2.000 mm relativ hoch. Da das Gebiet auf einer Höhe zwischen 840 m ü. NN und 848 m ü. NN liegt, fällt ein großer Teil des Niederschlags als Schnee. Die Jahresmitteltemperatur ist niedrig und beträgt etwa 6°C bis 7°C. Der Föhn, der als Fallwind von den Alpen kommt, kann jedoch vor allem im Winter wärmere Luftmassen herantragen.
- Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion. Aufgrund der Hanglage kann man in Planbereich von lokalen Lufströmungen und Windsystemen ausgehen. Es besteht eine geringe Empfindlichkeit gegenüber kleinklimatischen Veränderungen (z. B. Aufstauen von Kaltluft).
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Die Kaltluftentstehung wird im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Frischluftproduzierende Gehölze sind von der geplanten Bebauung nicht betroffen. Da sich das Gebiet am Hangfuß befindet, kann durch die geplanten Baukörper die vom Hang abfließenden Frisch- und Kaltluft beeinträchtigt werden. Auf Grund der wenigen geplanten Baukörper ist nicht von einer maßgeblichen Einschränkung auszugehen. Wohnbebauung ist davon nicht nachteilig betroffen.
- Durch die Errichtung der Baukörper und Verkehrsflächen kommt es zur Versiegelung bislang unversiegelter Flächen. Dadurch wird sich die Wärmeabstrahlung im Gebiet erhöhen. Aufgrund der relativ kleinen Flächengröße sind negative Auswirkungen nicht zu erwarten.
- Der überplante Bereich erfährt eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität aufgrund der zusätzlichen Schadstoffemissionen durch den Anliegerverkehr. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung ist jedoch nicht zu rechnen, da das Gebiet nicht für einen Durchgangsverkehr ausgelegt ist. Die Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten CO₂-Ausstoß. Insgesamt sind von dem geplanten Baugebiet Treibhausgasemissionen jedoch nicht in einem Umfang zu erwarten, der sich in spürbarer Weise auf das Klima auswirken würde. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plan-

gebiet und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren. Um die Emission von Treibhausgasen zu reduzieren, sollte wo immer möglich die Energieeffizienz gesteigert und auf erneuerbare Energien zurückgegriffen werden.

- Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

1.1.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Stellungnahme vom 17.12.2025 zur Fassung vom 06.11.2025 des Landratsamtes Lindau, Untere Naturschutzbehörde:

Stellungnahme:

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Belange des Naturschutzes nach § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB

Das geplante Gewerbegebiet hat für das Schutzgut Landschaftsbild eine "mittlere Bedeutung". Es handelt sich um eine Ortsrandlage, die der naturgegebenen Bodennutzung unterliegt und keine baulichen Vorbelastungen aufweist. Der Standort ist nicht in exponierter Lage, aufgrund der Hanglage aber von Nordosten einsehbar.

Blickbeziehungen von hier haben aufgrund der im Nordwesten vorgelagerten Bebauung eine "mittlere Funktion".

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die zusammenfassende Darstellung zur Bewertung des Landschaftsbildes wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

Vermeidung und Minimierung nach § 1a Absatz 3 BauGB:

Mit den Festsetzungen der Grünflächen als drei bis vier Meter breiter Grünstreifen um das zu bebauende Plan-gebiet ist grundsätzlich eine geeignete Vermeidungsmaßnahme festgelegt.

Wie in unserer Stellungnahme vom 30. Juli 2025 vorgeschlagen, sollte die festzusetzende Bepflanzung, zur Einbindung in das charakteristische Landschaftsbild, mit länglichen Heckenstrukturen und im Nordwesten als Blühstreifen erfolgen.

Für eine geeignete und die landschaftsprägenden Heckenstrukturen aufgreifende Minimierungsmaßnahme können folgende Änderungen der Festsetzungen oder Aufnahmen in die Ausführungsplanung erfolgen:

- Aus Nr. 2.22 sollten die Bäume I. Ordnung als Pflanzliste für die Flächen nach Nr. 2.23 und 2.24 gestrichen werden. Es ist ausreichend, diese Flächen mit einzelnen Bäumen der II. Ordnung zu bepflanzen, da diese in Habitus und Größe der Breite des festgesetzten Grünstreifens entsprechen und so Konflikte mit einer landwirtschaftlichen Nutzung angrenzender Flurstücke vermeiden.

- Die Pflanzung 2 nach Nr. 2.24 kann auf eine Umgrenzung wie folgt reduziert werden: Beginnend mit der südlichen, äußeren Grenze des Wendehammers (wie im Plan vorgesehen) nach Norden und dann nach Nord-westen der Planungsgrenze folgend bis auf Länge von ca. 30 Meter. Danach (entlang der Zufahrt zum Wendehammer) ist wieder eine Pflanzung 1 gemäß Nr. 2.23 festzusetzen. So kann eine geeignete Eingrünung, entsprechend aus dem FNP, erreicht und umgesetzt werden.

Es ist darauf zu achten, dass in der Pflanzung 2 keine Sträucher gepflanzt werden, da mit einem krautreichen Saum eine Pufferung zu dem Hangquellmoor geeignet zu erreichen ist. Sträucher und Bäume können hier zu einer Beeinträchtigung der hydrologischen Verhältnisse des gesetzlich geschützten Hangquellmoores führen (z.B. Evapotranspiration).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu den zur Eingrünung festgesetzten Grünflächen wird zur Kenntnis genommen. Diese wurde in der Entwurfsfassung vom 06.11.2025 gemäß den Vorschlägen der Stellungnahme vom 30.Juli 2025 gestaltet.

Die vorgeschlagenen Anpassungen zu Pflanzung 1 und Pflanzung 2 wird übernommen. D.h. im Bereich der Pflanzung 1 sind Sträucher sowie Bäume der II. Ordnung gem. der festgesetzten Pflanzliste zulässig. Die Lage der Pflanzung 2 wird angepasst und Gehölzpflanzungen werden in diesem Bereich ausgeschlossen.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 02.02.2026:

Bestandsaufnahme:

- Oberreute liegt innerhalb der von einem ausgeprägten eiszeitlichen Relief geprägten Wiesen- und Weidelandschaften innerhalb des Naturraums "Schwäbisch-Oberbayerische Voralpen".
- Beim Plangebiet selbst handelt es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche in westlicher Ortsrandlage des Teilortes Irsengund. Die bisherige Ortsrandlage besteht aus Grünlandflächen, die eine Trennwirkung zwischen den Ortschaften Oberreute und Irsengund einnehmen. Eingrünende Gehölzstrukturen sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

- Die Umgebung ist im Süden und Westen durch Hügel geprägt. Das Plangebiet selbst liegt am Hangfuß und ist überwiegend eben mit einem leichten Gefälle nach Nordosten.
- Der Bereich besitzt eine durchschnittliche Erholungseignung. Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung, der ursprüngliche Ortsrand wird durch die Bebauung verlagert.
- Durch die festgesetzte Gebäudehöhe wird das Einfügen in die bestehende Umgebungsbebauung gewährleistet. Zudem tragen die geplante Eingrünung des Plangebiets am neu entstehenden Ortsrand sowie die festgelegte Pflanzliste dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu bewahren. Mit der Verwendung landschaftstypischer Gehölzarten wird darüber hinaus eine gestalterische und ökologische Anbindung des Baugebiets an die umgebende Landschaft erreicht.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

1.1.7 **Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):**

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Stellungnahme vom 11.12.2025 zur Fassung vom 06.11.2025 des Landratsamtes Lindau, Immissionsschutz:

Stellungnahme:

1. Sachverhalt

Die VG Stiefenhofen hat den Entwurf zum Bebauungsplan "Irsengrund-West" in der Fassung vom 06.11.2025 zur Beurteilung vorgelegt. Es wird beabsichtigt, auf Teilflächen der Grundstücke Flur Nr. 262 und 263 der Gemarkung Oberreute ein Gewerbegebiet auszuweisen. Der Planbereich weist eine Größe von 0,7 ha auf. Zu diesem Bebauungsplan wurde bereits im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB am 24.07.2025 Stellung genommen (AZ 31-171/172-We).

2. Immissionssituation

In der o.g. Stellungnahme vom 24.07.2025 wurde u.a. Nachstehendes gefordert:

"Für das Planungsgebiet ist eine Emissionskontingentierung nach DIN 45691 durchzuführen. Dabei sind die Emissionskontingente für das Planungsgebiet aufgrund der Vorbelastung durch die gewerbliche Nutzung auf Flur Nr. 266

so zu dimensionieren, dass die Relevanzgrenze nach DIN 45691 unterschritten wird, d.h. das Immissionskontingent des Planungsgebietes den zulässigen Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mind. 15 dB(A) unterschreitet. Die maßgeblichen Immissionsorte befinden sich auf Flur Nr. 262, 265/2 und 267/7. Unterschreiten die berechneten Emissionskontingente die für ein Gewerbegebiet ohne Nachtbetrieb typischen Emissionskontingente von tagsüber/nachts 60/45 dB(A)/m², ist das Planungsgebiet für die Ausweisung eines Gewerbegebietes nicht geeignet. Die Ausweisung eines Gewerbegebietes mit reduzierten Emissionen, in dem nur nicht wesentlich störende Betriebe zulässig sind, wäre denkbar."

Die Emissionskontingentierung wurde in einer schalltechnischen Untersuchung des Büros Sieber Consult GmbH vom 06.11.2025 durchgeführt. Die Dimensionierung der Emissionskontingentierung erfolgte nicht wie gefordert so, dass das Immissionskontingent des Planungsgebietes den zulässigen Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mind. 15 dB(A) unterschreitet. Stattdessen wurde der Einwirkungsbereich einer Anlage gemäß Ziffer 2.2 der TA-Lärm, mit einer Unterschreitung des Immissionsrichtwertes um weniger als 10 dB(A), der Emissionskontingentierung zu-grunde gelegt. Dieses Vorgehen ist aus fachlicher Sicht nicht zu beanstanden.

Die Einhaltung der Planwerte an den maßgeblichen Immissionsorten durch die so ermittelten Emissionskontingente von tagsüber/nachts 59 bzw. 44 dB(A)/m² bezüglich der Fläche GE1 und 60 bzw. 45 dB(A)/m² bezüglich der Fläche GE2 wurde nachgewiesen.

Da die berechneten Emissionskontingente die für ein Gewerbegebiet ohne Nachtbetrieb typischen Emissionskontingente von tagsüber/nachts 60/45 dB(A)/m² lediglich im GE1 geringfügig um 1 dB(A) unterschreiten, bestehen gegen eine Ausweisung der Flächen GE1 und GE2 als Gewerbegebiet keine Bedenken. Eine Nutzung der Gewerbegebiete während der Nachtzeit ist aufgrund der geringen Emissionskontingente nur sehr eingeschränkt möglich.

Nach der aktuellen Novelle des BauGB wurde in § 9 Abs. 1 Nr. 23 a) bb) eine Rechtsgrundlage für die Festsetzung von Geräuschkontingenten in Bebauungsplänen eingeführt, die im Textteil des Bebauungsplanentwurfes zu korrigieren ist. Die im Entwurf angegebene Rechtsgrundlage ist fehlerhaft.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gewünschte Vorgehensweise zur Berücksichtigung der Vorbelastung bei der Emissionskontingentierung gemäß DIN 45691 wird zur Kenntnis genommen.

Das Einverständnis mit der im Rahmen der durchgeführten Emissionskontingentierung davon abweichenden Vorgehensweise wird begrüßt.

Der Hinweis auf die fehlerhafte Rechtsgrundlage wird dankend entgegengenommen. Die Rechtsgrundlage wird auf den in der aktuellen Novelle des BauGB eingeführten § 9 Abs. 1 Nr. 23 a) bb) angepasst.

Stellungnahme:

3. Beurteilung

Aus der Sicht des Immissionsschutzes bestehen gegen den vorgelegten Bebauungsplanentwurf vom 06.11.2025 dann keine Bedenken, wenn die nachstehende Maßgabe berücksichtigt wird:

3.1 In Nr. 2.2 des Textteils zum Bebauungsplan ist die Rechtsgrundlage für die Festsetzung von Emissionskontingenten in "§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a) bb) BauGB" zu ändern.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Maßgabe wird gefolgt und die Rechtsgrundlage wird auf den in der aktuellen Novelle des BauGB eingeführten § 9 Abs. 1 Nr. 23 a) bb) angepasst.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 02.02.2026:

Bestandsaufnahme:

- Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Die hochwertigen Ertragsflächen haben eine hohe Bedeutung für die Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen.
- Der Ort Oberreute und der Teilort Irsengund zeichnet sich auf Grund der Lage im Voralpenland durch eine ausgeprägte touristische Nutzung aus. Es besteht ein hoher Anteil an Ferienunterkünften in der Gemeinde.
- Es besteht eine gewisse Erholungsneigung des Plangebietes, da angrenzend an die "Irsengunder Straße" ein Fuß- und Fahrradweg verläuft. Außerdem ist im BayernAtlas ein nicht asphaltierter Wanderweg von Irsengund in Richtung des westlich gelegenen Freibades verzeichnet. Dieser verzeichnete Wanderweg ist bereits nicht mehr bestehend. Etwa 300 m nördlich des Plangebietes verläuft ein neu geschaffener Weg.
- Auf dem Plangebiet und den nördlich angrenzenden Grünlandflächen verläuft im Winter eine Langlaufloipe.
- Auf das Plangebiet wirken die Lärmimmissionen des bestehenden Gewerbebetriebes ein. Nutzungskonflikte liegen bisher nicht vor.
- Der überplante Bereich besitzt eine hauptsächlich auf das Landschaftsbild zurückzuführende Bedeutung für die Naherholung.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Durch die die Planung wird die Ansiedelung von Gewerbebetrieben ermöglicht, wodurch Arbeitsplätze gesichert und/oder neu geschaffen werden können.

- Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes erfährt durch die geplanten Baukörper eine geringfügige Beeinträchtigung, da der Ortsrand verlagert wird. Dieser Effekt wird jedoch durch die festgesetzte Eingrünung minimiert.
- Der Fuß- und Radweg an der Irsengunder Straße bleibt erhalten. Der im BayernAtlas verzeichnete Wanderweg in Richtung des Freibades ist bereits nicht mehr an dieser Stelle bestehend, sodass der Weg nicht beeinträchtigt wird. Die Langlauflopie wird in Zukunft verkürzt und auf der verbleibenden Wiesenfläche verlaufen. Die Naherholungsfunktion wird geringfügig beeinträchtigt.
- Gemäß der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (Sieber Consult GmbH vom 21.10.2025) sind durch das geplante Gewerbegebiet Lärmeinwirkungen auf die Umgebungsbebauung zu erwarten, die zu Nutzungskonflikten führen können. Um eine Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) an der Umgebungsbebauung zu gewährleisten, werden Emissionskontingente gemäß der DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) festgesetzt. Eine erhebliche Beeinträchtigung auf den Menschen kann daher ausgeschlossen werden.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen (Nr. 2b Buchstabe cc Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelastigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z.B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise die Wohnqualität in den angrenzenden, bereits bebauten Gebieten beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch aufgrund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d.h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.
- Zudem können Heiz- oder Produktionsanlagen von Gewerbebetrieben (z.B. großes Blockheizkraftwerk; Brennöfen) zu einem erhöhten Schadstoffausstoß beitragen. In allen Fällen zählen Kohlenwasserstoffe, Kohlenstoffmonoxid und -dioxid sowie Stickoxide zu den wesentlichen potenziell umweltschädigenden Abgasbestandteilen; je nach Verbrennungsanlage können auch Schwefeloxide sowie Staub und Ruß relevant sein. Durch die Flächenneuversiegelung wird zudem die Wärmeabstrahlung begünstigt, so dass es zu einer geringfügigen Erhöhung der Lufttemperatur im Bereich der neuen Bebauung kommen kann.
- Zu den Lärmemissionen aus dem Bereich des geplanten Gewerbegebietes: siehe die Ausführungen unter dem Punkt "Schutzgut Mensch" sowie das schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan (Sieber Consult GmbH in der Fassung von 21.10.2025). Emissionskontingente gemäß der DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) werden festgesetzt.

- Durch die nächtliche Beleuchtung des Gewerbegebietes kann es zu einer Lichtabstrahlung in die freie Landschaft kommen. Um die Stärke und den Radius der Lichtausstrahlung zu reduzieren, trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung zu den zulässigen Lampentypen (z.B. nach unten gerichtete, in der Höhe begrenzte Leuchtkörper). Zudem gelten Einschränkungen für die Größe und Beleuchtung von Werbeanlagen, welche verhindern, dass es zu einer Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner, der landschaftsästhetischen Situation oder lichtempfindlicher Tierarten kommt.
- Sollten sich in dem Gewerbegebiet Betriebe ansiedeln, welche Erschütterungen verursachen (z. B. Brechanlage im Rahmen von Bauschuttrecycling) oder Wärme bzw. andere Strahlung emittieren (z. B. Umspannwerk), sind die einschlägigen Fachgesetze bzw. technischen Bestimmungen zu beachten und ggf. deren Einhaltung im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.
- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o. g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe e BauGB und Nr. 2b Buchstabe dd Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- Als wesentliche Abfälle sind insbesondere recyclingfähige Verpackungen, organische Abfälle (Biomüll) sowie in Bezug auf Schadstoffe in der Regel unbedenklicher Haus- bzw. Restmüll zu erwarten. Anfallende Abfälle sind nach Kreislaufwirtschaftsgesetz vorrangig wiederzuverwerten (Recycling, energetische Verwertung, Verfüllung); falls dies nicht möglich ist, sind sie ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Entsorgung erfolgt über das gemeindliche Abfallentsorgungssystem.
- Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "Wasserwirtschaft".

Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- Für die Anlage der Gebäude und Außenanlagen (Zufahrten, Stellplätze usw.) werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen, angewandt bzw. eingesetzt, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten sind.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen) (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen abzusehen.

1.1.8 **Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):**

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 02.02.2026:

Bestandsaufnahme:

- Es befinden sich keine Kulturgüter oder Baudenkmäler im überplanten Bereich.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

Da im überplanten Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten unverzüglich zu benachrichtigen.

1.1.9 **Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):**

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 02.02.2026:

Bestandsaufnahme:

- Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Laut Energieatlas Bayern beträgt die mittlere jährliche Globalstrahlung 1.150-1.164 kWh/m². Bei einer mittleren Sonnenscheindauer von 1.800-1.849 Stunden pro Jahr sind in Verbindung mit der weitgehend ebenen Lage die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Laut Energieatlas Bayern bedarf der Bau einer Erdwärmesondenanlage innerhalb des Plangebietes einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde. Der Bau von Erdwärmesonden ist laut Energieatlas Bayern im Gebiet möglich.

Prognose bei Durchführung:

- Aufgrund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur nahezu optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich.

- Aus Gründen des Klimaschutzes, d.h. insbesondere zur CO₂-Einsparung bei der Stromerzeugung, sind auf den privaten Grundstücken auf der Dachfläche von Hauptgebäuden Photovoltaikanlagen zu errichten. Für die zukünftige Bauherrschaft stellt eine Photovoltaikanlage in der Regel auf lange Sicht eine wirtschaftliche Investition dar, so dass die anfänglichen Mehrkosten mit Blick auf die angestrebten Klimaschutzziele vertretbar erscheinen.
- Die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme muss bei Bedarf gesondert geprüft werden.

1.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes; Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 02.02.2026:

Bestandsaufnahme:

Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.

Prognose bei Durchführung:

Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte aufgrund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

Kumulierungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- Eine Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben bzw. Planungen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen. Darüber hinaus sind keine kumulierenden Wirkungen in Bezug auf andere Schutzgüter zu erwarten.

1.1.11 **Schutzgebiete/Biotope (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):**

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Stellungnahme vom 17.12.2025 zur Fassung vom 06.11.2025 des Landratsamtes Lindau, Untere Naturschutzbehörde:

Stellungnahme:

Biotopschutz nach § 30 Absatz 2 Satz 1 BNatSchG

Gemäß der Baugrunderkundung i.d.F. vom 05.11.2025 entspricht die Fließrichtung des Schichtwassers dem abfallenden Hanggelände nach NE bis NEN (S. 9). In Zusammenhang mit der geringeren Durchlässigkeit der Moräne gehen die Fachgutachter davon aus, dass bei einer Drainierung innerhalb des Geltungsbereichs keine Beeinträchtigungen des westlich liegenden Hangquellmoores zu erwarten seien.

In einem Telefongespräch mit dem Fachgutachter am 17.12.2025, wurde zudem mitgeteilt, dass es aufgrund des Vorhabens zu keinen Änderungen oder Eingriffen in bestehende Gräben oder Drainageeinrichtungen kommen würde. Dies gilt insbesondere für einen Graben / eine Drainage in einer kleinen Geländemulde, die westlich des Geltungsbereichs nach Nordost zum Hangquellmoor abfällt.

Die fachgutachterlichen Ausführungen sind für die untere Naturschutzbehörde nachvollziehbar und vollständig. Entsprechend ist eine vorhabensbedingte Schädigung nach § 30 Absatz 2 Satz 1 BNatSchG nicht zu erwarten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Baugrunderkundung und hydrologischen Beurteilung wird zur Kenntnis genommen. Es wird begrüßt, dass die Einschätzung des Gutachters geteilt wird, wonach durch das Vorhaben keine Schädigung nach § 30 Absatz 2 Satz 1 BNatSchG zu erwarten ist.

Die aufgeführten telefonischen Erläuterungen (vom 17.12.2025) zum Baugrundgutachten (i.d.F. vom 05.11.2025) finden sich verschriftlich in der Hydrologischen Kurzstellungnahme zur Erschließung des Gewerbegebietes Irsengund vom 26.01.2026.

Ein Verweis auf die Kurzstellungnahme wird in der Begründung ergänzt.

Stellungnahme vom 19.12.2025 zur Fassung vom 06.11.2025 des BUND Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Lindau:

Stellungnahme:

Der BN begrüßt die Durchführung des Bodengutachtens. Im Gutachten wird beschrieben, dass sich das Hangquellmoor westlich des Plangebietes befindet. Das Moor erstreckt sich jedoch bis in nördliche Richtung. Die Hauptabflussrichtung aus den wasserführenden Schichten ist laut Gutachten entlang

der Hanglage in nordöstlich bis nord-nordöstliche Richtung beschrieben. Es ist davon auszugehen, dass das Bauvorhaben und die empfohlenen Drainagen den Zufluss zu und das Wasservorkommen in den nördlich gelegenen Gebieten verändert. Dazu gehört neben den Feuchtwiesen nordöstlich auch das Hangquellmoor in nord-, nordwestlicher Richtung. Im Lichte der Klimakrise, die nachweislich zu mehr Extremwetterereignissen, wie z.B. Dürreperioden führen wird, ist eine Manipulation des Wasserhaushaltes von Mooren gebieten höchst fahrlässig. Unsere Moore sind wertvolle Speicher für Kohlendioxid. Die Gefährdung oder folglich sogar die Zerstörung des Moors stößt dadurch in doppelter Weise erhebliche Kohlendioxidemissionen aus. Neben vielen wertvollen Arten der Niedermoorflora wurden im Biotopgebiet, wie bereits erwähnt auch gefährdete Arten gefunden, wie z.B. der Kleine Blaupfeil (*Orthetrum coerulescens*) oder das Breitblättrige Wollgras (*Eriophorum latifolium*), beide Rote Liste Status "Gefährdet". Im BayNatSchG Art 19 Abs. 5, 6 ist der Moorschutz und die Biotopvernetzung fest verankert. Im BNatSchG § 30 Abs 2 gilt folgendes:

"Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung folgender Biotope führen können, sind verboten:

1. natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche, Altarme und regelmäßig überschwemmten Bereiche,
2. Moore, Sümpfe, Röhrichte, Großseggenrieder, seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Quellbereiche, Binnenlandsalzstellen".

Um diesen Gesetzen Sorge zu tragen ist es unerlässlich den Biotopzustand in Form eines Artenschutzgutachtens, vor einer möglichen Genehmigung des Vorhabens, zu erfassen. Sollten im Zusammenhang mit dem Vorhaben Schäden am Biotop entstehen, weisen wir darauf hin, dass diese rechtswidrig sind und entsprechend geahndet werden können.

Im Zuge der obenstehenden Ausführungen empfehlen wir der Gemeinde Oberreute dringend unseren Vorschlag aus der Stellungnahme vom 05.08.2025 aufzugreifen. Hierdurch könnte die gewünschte Entwicklung des Gewerbestandortes realisiert werden und gleichzeitig eine Zerstörung des Mooregebietes verhindert werden. Die Aufgabe des Moorschutzes ist eine Herausforderung die nur über gemeinsame Anstrengungen realisiert werden kann und wir sind zuversichtlich, dass die Gemeinde sich dieser Herausforderung annimmt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum biotopkartierten Hangquellmoor wird zur Kenntnis genommen. Die positive Äußerung zum Bodengutachten wird begrüßt. Die Forderung nach einer detaillierten Auseinandersetzung mit dem Biotopschutz kann nachvollzogen werden. Die Gemeinde Oberreute hat sich sorgfältig mit dem Einfluss des geplanten Gewerbegebietes auf das Hangquellmoor auseinandergesetzt. So konnte bereits im angeführten Bodengutachten eine Beeinträchtigung des Hangquellmoors ausgeschlossen werden. Mit Verweis auf

die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde (LRA Lindau) haben während der Beteiligungsfrist klarstellende Abstimmungen zwischen Fachgutachter und Naturschutzbehörde stattgefunden. Der Gutachter erläutert und ergänzt seine fachgutachterliche Einschätzung in Form einer "Hydrologischen Kurzstellungnahme" zur Erschließung des Gewerbegebietes Irsengund vom 26.01.2026. Die Stellungnahme fasst den fachlichen Austausch mit der unteren Naturschutzbehörde vom 17.12.2025 zusammen. Gem. Stellungnahme vom 17.12.2025 sind "die fachgutachterlichen Ausführungen [...] für die untere Naturschutzbehörde nachvollziehbar und vollständig." Eine vorhabenbedingte Schädigung nach § 30 Absatz 2 Satz 1 BNatSchG ist gem. Gutachter nicht zu erwarten. Die Begründung wird auf dieser Grundlage ergänzt.

Darüber hinaus wurden als Vorsorgemaßnahme öffentliche bzw. privaten Grünflächen festgesetzt, die als Puffer zum Biotop dienen. Diese werden teilweise mit Sträuchern bepflanzt und teilweise als Hochstaudenflur ausgeführt (vgl. Planzeichnung). Gem. Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 17.12.2025 wird die Lage der jeweiligen Pflanzung an der Nordseite des Gewerbegebietes optimiert, um auch von Norden eine optimierte Eingrünung des Gewerbegebietes zu erzielen.

Das vorgeschlagene Monitoring über ein Artenschutzgutachten wird nicht als zielführend erachtet, da dieses zwar den aktuellen Zustand des Biotopes erfasst, jedoch im Falle einer Verschlechterung des Biotopzustandes keine Rückschlüsse über den Zusammenhang mit der Errichtung des Gewerbegebietes zulässt. Ein solcher Zusammenhang wäre höchstens durch die Installation und langfristige Kontrolle von Pegeln möglich. Ein solches Monitoring ließe sich jedoch nur begründen, wenn eine Beeinträchtigung des Biotopes nicht ausgeschlossen werden kann. Da die Beeinträchtigung gutachterlich ausgeschlossen werden kann, ist demnach auch ein solches Monitoring nicht begründbar.

Der vorgeschlagene Flächentausch wurde von der Gemeinde Oberreute geprüft. Da die angesprochene Fläche auf der gegenüberliegenden Seite zwar aus naturschutzfachlicher Sicht geeignet scheint, jedoch auch alle übrigen Aspekte der bauleitplanerischen Abwägung betrachtet werden müssen, fällt die Entscheidung auf den Beibehalt der gewählten Flächen, zumal die Bedenken zur Schädigung des Biotopes gutachterlich ausgeschlossen werden können.

Stellungnahme vom 05.08.2025:

Grundlagen:

Im Flächennutzungsplan von 1998 ist das Plangebiet in größerem Umfang als Gewerbefläche ausgewiesen. Bereits damals wurde durch diese Darstellung ein kartiertes Biotop (Hangquellmoor B181) überplant. Der BUND Naturschutz kritisierte dies in seiner Stellungnahme vom 28.07.1998 und regte eine Verkleinerung der Gewerbefläche an.

Bei einer kürzlich durchgeführten Begehung ergab sich der Rückschluss, dass das geplante Gewerbegebiet den Wasserhaushalt des Hangquellmoors beeinträchtigen würde. Insbesondere würde das Anschneiden der südlich angrenzenden Hangstrukturen die Zuflüsse zum Moor unterbrechen. Mehrere Quellschneisen, die vom Plangebiet hangabwärts in Richtung Moor verlaufen,

Der Schutz unserer Moore ist ein zentrales Anliegen nachhaltiger Raumplanung. Die Gemeinde Oberreute hat hier die Gelegenheit, ein zukunftsweisendes Zeichen für verantwortungsvolle Planung und Klimaschutz zu setzen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregungen zum Flächentausch für die restliche im Flächennutzungsplan dargestellte gewerbliche Fläche werden zur Kenntnis genommen. Da der jetzige Standort und dessen Entwicklung feststehen und dem Entwicklungsgebot entsprechen, wird eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes in Bezug auf einen möglichen Flächentausch als nicht erforderlich angesehen. Ob bei einer weiteren Entwicklung in diesem Bereich alternative Flächen in Betracht kommen und zur Verfügung stehen, bleibt der Abwägungsentscheidung in einem künftigen Verfahren vorbehalten. Die angesprochene Fläche auf der gegenüberliegenden Seite mag sich ggf. aus naturschutzfachlicher Sicht eignen, alle übrigen Aspekte der bauleitplanerischen Abwägung bleiben jedoch ebenfalls entscheidend. Hierzu sei auf die angrenzende Wohnbaufläche verwiesen, wo bei einer gewerblichen Entwicklung in diesem Bereich Konfliktsituationen geschaffen oder verschärft werden könnten. Vor dem Hintergrund der aktuell fehlenden Notwendigkeit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird an der gegenständlichen Planung festgehalten.

Der Biotopschutz und somit Moorschutz wurde im Rahmen der Entwurfserstellung geprüft und berücksichtigt. Die festgesetzten Grünflächen sowie Pflanzungen zielen neben der Eingrünenden Funktion auch auf den Biotopschutz (Puffer) ab. Darüber hinaus wurde im Rahmen der Baugrunderkundung ein besonderes Augenmerk auf die Hydrologischen Verhältnisse gelegt. Eine Überprüfung dieser hat ergeben, dass eine Beeinträchtigung des Biotopes nicht zu erwarten ist. Auf Grund der Topographie bleibt der Hauptzufluss zum Biotop durch das geplante Gewerbegebiet unbeeinträchtigt (vgl. Karte 1 und Karte 2 der Hydrologischen Kurzstellungnahme, 26.01.2026). Der Biotop und somit Moorschutz sind demnach gewahrt. Die Gemeinde Oberreute hat sich daher dazu entschieden, die Planung an dem Standort fortzuführen.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 02.02.2026:

Bestandsaufnahme:

Natura 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Es befinden sich keine Natura 2000 Gebiet im Wirkungsbereich der Planung.

Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Etwa 15 m westlich des voraussichtlichen Geltungsbereiches befindet sich das gem. § 30 BNatSchG geschützte Biotop "Hangquellmoor westlich von Irsengund" (Nr. A-8425-0329-001). Ein weiteres gem. § 30 BNatSchG geschützte Biotop "Hecken, Feldgehölze, Bachbegleitgehölze und Hochstaudenfluren südlich Oberreute" (Nr. A-8425-0327-007) befindet sich mit einer Teilfläche etwa 130 m westlich des voraussichtlichen Geltungsbereichs. In südöstlicher Richtung innerhalb des bebauten Bereichs von Irsengund befinden sich ca. 100 m entfernt zwei Teilflächen des gem. § 30

BNatSchG geschützten Biotops "Hochstaudenfluren in Irsengund" (Nr. A-8425-0364-001 und A-8425-0364-002). Weitere Schutzgebiete befinden sich nicht im räumlichen Umfeld des voraussichtlichen Geltungsbereichs. Bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind erhebliche Beeinträchtigungen der o.g. Schutzgebiete/Biotope nicht zu erwarten (siehe auch "Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt" in den Kapiteln "Bestandsaufnahme [...]" und "Prognose [...] bei Durchführung der Planung").

1.1.12 Darstellungen sonstiger Pläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. g BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Stellungnahme vom 02.01.2026 zur Fassung vom 06.11.2025 der Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, Augsburg:

Stellungnahme:

Ziele der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen sowie Grundsätze der Raumordnung als Vorgabe für die nachfolgende Abwägungsentscheidung:

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP):

LEP 2.3.3 (G): Alpenplan

LEP 2.3.5 (Z): Alpenplan Zone B

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die zitierten Ziele der Raumordnung werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

Stellungnahme aus Sicht der Landes- und Regionalplanung

Mit o.a. Bauleitplanvorhaben beabsichtigt die Gemeinde Oberreute, ein Gewerbegebiet mit einer Fläche von rund 0,5 ha auszuweisen. Das geplante Gewerbegebiet ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone B des Alpenplans (vgl. LEP-Ziel 2.3.5 i. V. m. LEP Anhang 3, Blatt 1). Dort sind Verkehrsvorhaben im Sinn von LEP 2.3.3 Abs. 1 (G) landesplanerisch nur zulässig, wenn eine Überprüfung im Einzelfall ergibt, dass sie den Erfordernissen der Raumordnung nicht widersprechen.

Laut den vorliegenden Unterlagen wird das geplante Gewerbegebiet durch einen ca. 60 - 70 Meter langen Abzweig von der Irsengunder Straße erschlossen. Bei dieser Stichstraße handelt es sich um eine Straße von rein örtlicher Bedeutung. Ein landesplanerischer Handlungsbedarf ist nicht gegeben.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen zur Lage des Plangebietes und zur geplanten Erschließung über eine örtliche Stichstraße sowie dass kein landesplanerischer Handlungsbedarf besteht, werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme vom 07.01.2026 zur Fassung vom 06.11.2025 des Regionalen Planungsverbandes Allgäu, Kaufbeuren:

Stellungnahme:

O.g. Vorhaben stehen regionalplanerische Belange nach wie vor nicht entgegen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass regionalplanerische Belange nicht entgegenstehen.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 02.02.2026:

Bestandsaufnahme:

Regionalplan:

Nach dem Regionalplan der Region Allgäu befindet sich nordwestlich des Plangebietes ein von Süd nach Nord verlaufendes Trenngrün, was die Ortschaften Oberreute und den Teilort Irsegrund voneinander trennt. Dieser Bereich ist von Bebauung freizuhalten. Da die vorliegende Planung diese Ziele nicht berührt besteht kein Konflikt.

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (Fassung vom 18.12.1998):

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberreute bereits als gewerbliche Bauflächen (Planung) dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt. Der Flächennutzungsplan stellt außerdem Eingrünungsmaßnahmen dar. Diese werden durch die getroffenen Festsetzungen aufgegriffen.

2 Berücksichtigung der sonstigen Belange auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

2.1 Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden nicht gesondert abgewogen, sondern wurden direkt bei der Erstellung der Entwurfsfassung vom 06.11.2025 berücksichtigt.

Die sonstigen Belange wurden bei dem Bebauungsplan "Irsengund-West" wie folgt berücksichtigt:

2.1.1 Land-/Forstwirtschaft:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Stellungnahme vom 15.12.2025 zur Fassung vom 06.11.2025 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu), Kempten:

Stellungnahme:

Bereich Forsten:

Vom Vorhaben selbst ist kein Wald im Sinne des Bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG) betroffen. Da die Abstände zu den nächsten Waldflächen eine ortsübliche Baumlänge deutlich übersteigen, kann eine Gefährdung der geplanten Bebauung ausgeschlossen werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu Waldabstandflächen wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

Der notwendige Ausgleich soll im Wald durch die Schaffung und Offenhaltung einer Waldlichtung (2 Teilflächen mit insges. ca. 2.200m²) erbracht werden. Dies findet auf der Fl.Nr. 532 im Eigentum der Gemeinde Oberreute statt. Waldrechtlich ist dies akzeptabel, da sich an den natürlichen Strukturen orientiert wird und dem Wald gleichgestellte Flächen geschaffen werden (Art. 2 Abs. 2 BayWaldG). Für eine rechtssichere und pflegliche Durchführung (befahrungsempfindlicher Standort) empfehlen wir eine kostenlose Beratung durch den auch für die Betriebsausführung im Gemeindewald zuständigen Revierleiter xxxxx (Mobil xxxxx).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Zustimmung zur Ausgleichsfläche im Wald wird begrüßt. Die Beratung durch den zuständigen Revierleiter wird bei Bedarf in Anspruch genommen.

Stellungnahme:

Bereich Landwirtschaft:

Die Stellungnahme vom 29.07.2025 mit dem AZ 7716.2-78-6-2 wird aufrecht erhalten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme vom 29.07.2025:

Bereich Landwirtschaft:

Durch die geplante Maßnahme gehen landwirtschaftliche Flächen verloren. Die angrenzenden Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Die Bewirtschaftung der Flächen muss weiterhin gewährleistet sein. Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung entstehenden Immissionen sind entschädigungslos hin-zunehmen. Diese können auch zu ungünstigen Uhrzeiten und an Sonn- und Feiertagen erfolgen.

Falls im Zuge der Maßnahme Ausgleichsflächen nötig werden, möchte wir darauf hinweisen, dass landwirtschaftliche Flächen geschont werden sollten oder Flächen mit schlechter Ertragslage ausgewählt werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu landwirtschaftlichen Flächen und Immissionen wird zur Kenntnis genommen. Unter dem Hinweis "Landwirtschaftliche Immissionen" wird dieser Aspekt berücksichtigt.

2.1.2 Brandschutz:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Stellungnahme vom 13.12.2025 zur Fassung vom 06.11.2025 der Kreisbrandinspektion Landkreis Lindau, Kreisbrandrat, Scheidegg:

Stellungnahme:

Flächen für die Feuerwehr

Bei den Flächen für die Feuerwehr ist die DIN 14090 einzuhalten. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, der Kurvenradiuskrümmung usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit ungehindert befahren werden können.

Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 Tonnen (Achslast 10 Tonnen) ausgelegt sein. Die lichte Breite der Fahrbahn muss mindestens 3m, die lichte Höhe mindestens 3,50m betragen.

Sind Gebäude ganz oder mit Teilen mehr als 50m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, sind Zufahrten oder Durchfahrten so zu schaffen, dass die Anforderungen gem. Art. 5 BayBO erfüllt werden.

Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. "Wendehammer" auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendepplatzdurchmesser von mindestens 18m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbot) anzuordnen.

Die Zufahrt sowie die Aufstell- und Bewegungsfläche ist gemäß der "Richtlinie der Flächen für die Feuerwehr" auszuführen und nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

Löschwasserbedarf

Das Planungsgebiet ist mit einer ausreichenden Löschwasserversorgung entsprechend DVGW Arbeitsblatt W 405 auszustatten. Es wird eine Löschwasserleistung von mindestens 800 l/min (48m³/h) für die Dauer von zwei Stunden benötigt. Hierzu können alle Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300m um die baulichen Anlagen herangezogen werden, d.h. aber nicht, dass die erste nutzbare Löschwasserentnahme erst in 300m Entfernung sein darf. Der Abstand der Hydranten zu den Gebäuden darf maximal 80 - 100 m betragen, da ansonsten das Wasser nicht zum Einsatzfahrzeug herangeführt werden kann.

Sollte die Löschwassermenge nicht gewährleistet sein, sind unterirdische Löschwasserbehälter vorzusehen. Diese Maßnahme ist vor dem Einbau mit der Kreisbrandinspektion abzustimmen. Die Erschließungsplanung der Löschwasserversorgung für das Plangebiet (Anzahl, Lage, Art der Hydranten) ist mit der örtlichen Feuerwehr vor dem Herstellungsbeginn abzustimmen. Für die Entnahme aus offenen Gewässern, Zisternen etc. ist eine Löschwasserentnahmestelle für die Feuerwehr vorzusehen. Bei der Löschwasserversorgung reicht es aus unserer Sicht, wenn in der Erläuterung zum Bebauungsplan unsere obenstehenden Abgaben übernommen werden. Diese sollen den Bauwerber und den Versorger verpflichten entsprechende Versorgungseinrichtungen bereitzustellen.

Sollten in dem Bebauungsplan unsere Angaben nicht berücksichtigt werden, sehen wir eine schnelle Rettung oder Löschmaßnahme in Frage gestellt.

Rettungshöhen

Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängigen Rettungswegen gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der 2. Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät verfügt.

Bis zur Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen ist dies eine genormte Steckleiter mit einer Rettungshöhe von 7,20m, von mehr als 7,20m ein genormtes Hubrettungsgerät.

Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der 2. Rettungsweg über entsprechend ausreichenden Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.

Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen zu den Vorgaben für die Flächen für die Feuerwehr werden zur Kenntnis genommen. Die in der Stellungnahme angeführten Vorgaben werden vollumfänglich durch die gegenständliche Planung eingehalten. Die vorgesehene Wendemöglichkeit hat bereits insgesamt einen Durchmesser von 18,00 m.

Alle weiteren Vorgaben sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Hinsichtlich der Vorgaben zur brandschutzsicheren Umsetzung der Gebäude wird der im Textteil bereits enthaltene Hinweis zum Brandschutz wie in der Stellungnahme angeregt geändert bzw. ergänzt.

2.1.3 Ver- und Entsorgung:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Stellungnahme vom 22.12.2025 zur Fassung vom 06.11.2025 der Deutschen Telekom Technik GmbH, Kempten:

Stellungnahme:

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI Aktenzeichen 2025386 vom 04.08.2025 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die bereits abgegebene Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Diese ist untenstehend in diesem Dokument enthalten und wird an genannter Stelle inhaltlich abgearbeitet.

Stellungnahme vom 04.08.2025:

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt.

Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten.

Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de

Fax: +49 391 580213737

Telefon: +49 251 788777701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:

Deutsche Telekom Technik GmbH

Technik Niederlassung Süd, PTI 23

Gablinger Straße 2

D-86368 Gersthofen

Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise zur Planumsetzung werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführung Beachtung finden.

Stellungnahme vom 02.12.2025 zur Fassung vom 06.11.2025 der Elektrizitätsnetze Allgäu GmbH, Lindenberg:

Stellungnahme:

Keine Stellungnahme erforderlich mit Angabe der Gründe

Die Stellungnahme vom 24. Juli 2025 hat weiterhin ihre Gültigkeit.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die bereits abgegebene Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Diese ist untenstehend in diesem Dokument enthalten und wird an genannter Stelle inhaltlich abgearbeitet.

Stellungnahme vom 24.07.2025:

Bezüglich der Ausweisung eines Gewerbegebietes in Irsengund-West gibt es seitens der Elektrizitätsnetze Allgäu GmbH keine Einwände. Nach heutigem Stand der Dinge und einer Nichtberücksichtigung der Entwicklung des Grundstückes der Fa. Hochland werden kleinere und mittlere Gewerbebetriebe mit moderater Anschluss- bzw. Einspeiseleistung über die nahegelegene Trafostation Gut Adlersreuth versorgt. Größeres Gewerbe muss bei uns frühzeitig angemeldet werden, um die Anschlusssituation beurteilen zu können.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen zur Versorgungslage sowie dass keine Einwände bestehen, werden zur Kenntnis genommen.

3 Wahl des Planes in Bezug auf in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

3.1 Allgemeines Planungserfordernis:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Irsengund-West" dient der Ausweisung eines Gewerbegebietes. Der Gemeinde Oberreute liegen Anfragen von ortsansässigen Gewerbebetreibenden vor, welche ihren Betrieb innerhalb des Gemeindegebietes vergrößern wollen und auf der Suche nach geeigneten Grundstücken sind. In der Gemeinde Oberreute gibt es nicht ausreichend Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale, die die kurz- bis mittelfristige Nachfrage an Gewerbegrundstücken decken. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll der gewerbliche Standort Oberreute weiterhin gestärkt werden und schafft darüber hinaus weitere Arbeitsplätze. Der Gemeinde erwächst daher das Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

3.2 Alternative Planungs-Möglichkeiten / Standort-Wahl:

Der Standort des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem aktuellen Flächennutzungsplan. Ziel des Bebauungsplanes ist es, Gewerbeflächen für ortsansässige Betriebe zu schaffen. Die Verkehrswege sind in dem Bereich durch die "Irsengunder Straße" gesichert. In dem Bereich ist die Abwasserentsorgung noch nicht final gesichert.

Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, den Siedlungskörper im Westen von "Irsengund" maßvoll zu erweitern. Dabei wird im Besonderen darauf geachtet, dass ein ausreichender Abstand zum nordwestlich liegenden Biotop "Hangquellmoor" eingehalten wird, um Beeinträchtigungen auszuschließen. Die Regelungen des Bebauungsplanes greifen außerdem, die bereits vorhandene gewerbliche Prägung auf, sodass das Gebiet sich ortstypisch in die Siedlungserweiterung einfügt.

3.2.1 Städtebauliche Entwurfs-Alternativen:

Es wurden keine alternativen Pläne im Rahmen der städtebaulichen Entwurfs-Planung erarbeitet.

3.2.2 Planungs-Alternativen im Rahmen der Entwurfs-Planung:

Folgende Festsetzungs-Alternativen wurden im Rahmen der Entwurfs-Planung abgewogen:

Möglichkeiten der Festsetzung:

eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe), Gewerbegebiet (GE), Industriegebiet (GI)

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Für den Bereich ist ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

- Im Gewerbegebiet sollen Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke eine allgemeine Zulässigkeit gewährt werden.
- Tankstellen, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet um ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie einzelne Ladesäulen oder Sammelladestationen für Elektrofahrzeuge (sog. Elektrotankstellen) als Gewerbebetrieb aller Art (§ 1 Abs. 9 BauNVO) erfahren dabei eine ausnahmsweise Zulässigkeit, um bei Bedarf eine genauere Prüfung durchzuführen.
- Nicht zulässig sind hingegen Vergnügungsstätten, Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (§ 1 Abs. 9 BauNVO) sowie Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden und somit eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen (§ 1 Abs. 9 BauNVO). Die genannten Nutzungen würden sich hierbei nicht gebietsverträglich in die bereits vorhandene Struktur einfügen, sodass diese bei vorliegendem Bebauungsplan ausgeschlossen und somit Fehlentwicklungen vermieden werden.
- Aufgrund der Festsetzung von Emissionskontingenten erfolgt außerdem eine Unterscheidung des festgesetzten Gewerbegebietes in GE₁ und GE₂. Hierbei wird nicht in ihren Nutzungen unterschieden, sondern lediglich in der Höhe der Emissionskontingente.

Möglichkeiten der Festsetzung:

Grundflächenzahl (GRZ), zulässige Grundfläche, überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

- Die Festsetzung der Grundflächenzahl im Plangebiet ergibt einen großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte

Wert von 0,80 befindet sich im Rahmen der in § 17 BauNVO definierten Orientierungswerte für Gewerbegebiete.

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Die Baugrenzen reichen über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen.

Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

Möglichkeiten der Festsetzung:

Zahl der Vollgeschoße, Wand- und Firsthöhen (WH und FH) entweder in m ü.NN oder in m auf das natürliche Gelände bezogen, maximale Höhen der baulichen Anlagen

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

- Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet.
- Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da in der Planung Gebäude mit gewerblicher Nutzung und den damit verbundenen Raumhöhen (Hallen, Verkaufsräume) errichtet werden können.
- Die Gesamt-Gebäudehöhe über NHN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenlinien eindeutig bestimmt.

Möglichkeiten der Festsetzung:

offene Bauweise, geschlossene Bauweise, abweichende Bauweise

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Die festgesetzte offene Bauweise wird nicht weiter differenziert.

.....
(S. Schneider, Bürgermeister)

Planerin:

..... Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten
(i.A. H. Marschall)