



WWA Kempten – Rottachstraße 15 - 87439 Kempten

Stadt Memmingen
Stadtplanung
Schlossergasse 1
87700 Memmingen

Ihre Nachricht

Unser Zeichen
4-4622-MM-24752/2025

Bearbeitung +49 (831) 52610 250
Philipp Clermont

Datum
24.10.2025

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 110 "Westlich der Berger Straße" - Frühzeitige Unterrichtung gemäß § 4 Absatz 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Vorentwurf des o. g. Bebauungsplanes nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Altlasten

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich auf den betroffenen Grundstücken ein bisher nach Bodenschutzrecht nicht amtlich erfasster Altstandort (ehem. Betriebsgelände der Firma Buzil). Der Rückbau der baulichen Anlagen des Buzil-Werks erfolgte nach unseren Unterlagen in den Jahren 2004/2005 unter Begleitung des Sachverständigenbüros Umweltschutz-Technik Eisele, Prittriching. Untersuchungen zur Erkundung der Belastungssituation fanden bereits ab dem Jahre 1996 durch diverse andere Gutachter statt. Die bodenschutzfachliche Abarbeitung des Vorganges erfolgte seinerzeit komplett ohne Beteiligung unserer Fachbehörde. Ein inzwischen vorliegendes aktuelles Gutachten der Tellus GmbH, Buchloe vom 11.07.2025 über ergänzende orientierende Altlastenuntersuchungen im



Bereich des Altstandortes lässt zum Teil relevante schädliche Bodenveränderungen sowie großflächige Geländeauffüllungen mit Bauschutt (Ziegel-/Betonbruch) sowie Straßenaufbruch unterschiedlichster Belastungskategorien erkennen, welche offensichtlich im Zuge des Rückbaues der baulichen Anlagen des Buzil-Werks vor Ort auf dem Gelände wieder eingebaut wurden. Von einem hieraus resultierenden erheblichen Gefährdungspotential für das Schutzgut Grundwasser ist auszugehen, da die Auffüllungen lokal in direktem Kontakt mit dem Grundwasser stehen. Für eine abschließende bodenschutzfachliche Bewertung ist umgehend eine sog. Detailuntersuchung des zur Bebauung vorgesehenen Areals mit Errichtung diverser Grundwassermessstellen samt hydrochemischer Untersuchung durchzuführen. Wir empfehlen ausdrücklich, hierzu durch ein in der Altlastenproblematik erfahrenes Fachbüro ein Untersuchungskonzept für die Detailuntersuchung erarbeiten zu lassen und dem Wasserwirtschaftsamt Kempten zur fachlichen Prüfung vorzulegen. Vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes hat folglich eine detaillierte und in sich schlüssige abschließende bodenschutzfachliche Gefährdungsabschätzung den Wirkungspfad Boden-Grundwasser betreffend, vorzulegen. Andernfalls kann unsererseits dem Bauungsplan nicht zugestimmt werden.

Zudem weisen wir auf die planliche Kennzeichnungspflicht der Altstandortes sowie der textlichen Abhandlung in der Bebauungsplanbegründung einschließlich der erforderlichen Erfassung des Altstandortes im bayerischen Altlastenkataster hin.

Weitere konkrete bodenschutzfachliche und abfallwirtschaftliche Auflagen werden überdies in den jeweiligen Baugenehmigungen formuliert.

2. Wasserversorgung

Das Baugebiet ist so an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen, dass jederzeit eine ausreichende Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser gesichert ist. Die richtige Dimensionierung der Wasserleitungen auch im Hinblick auf den Feuerschutz ist in eigener Zuständigkeit vorzunehmen.

Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

3. Grundwasserstände

Im Gebiet des Bebauungsplans liegen sehr geringe Grundwasserflurabstände von < 4 Meter vor.

4. Siedlungsentwässerung

Bezüglich der geplanten Niederschlagswasserbeseitigung bestehen keine Einwände.

Lt. den vorliegenden Unterlagen soll die Versickerung von Niederschlagswasser forciert werden. Dies ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich begrüßenswert. Allerdings ist die Versickerung durch belastete Bodenschichten ist nicht zulässig. Es sind daher Standorte zu wählen, die unbelastet sind. Alternativ kann auch ein Bodenaustausch der belasteten Bodenschichten stattfinden.

Wir weisen im Allgemeinen darauf hin, dass eine Baumbepflanzung nur in Ausnahmefällen in Sickermulden zulässig und an gewisse Rahmenbedingungen geknüpft sind. So kann bspw. eine Baumbepflanzung in Mulden bei Zuleitung von unbelastetem Niederschlagswasser, wie Dachflächenwasser, zugelassen werden. Zudem ist die Mulde quantitativ um den Anteil der Wurzelfläche zu vergrößern.

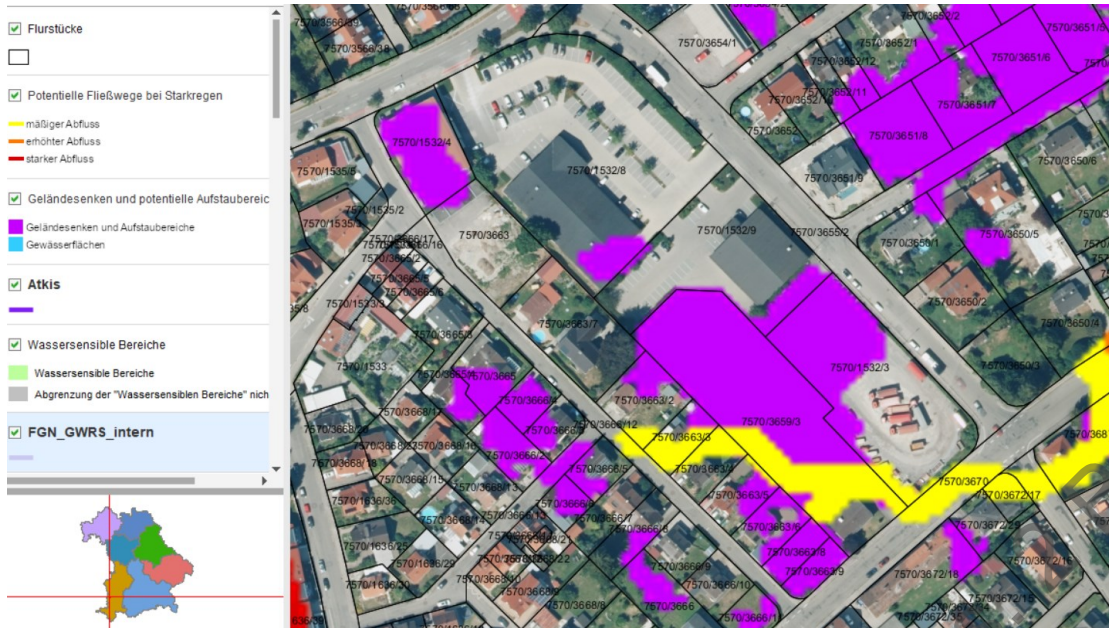
Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass die qualitativen und quantitativen Anforderungen seit 01.10.2024 über das neue DWA-Arbeitsblatt 138-1 geregelt werden. Die wasserrechtlichen Antragsunterlagen sollten auf dem neuen Regelwerk basieren.

5. Gewässer und Hochwasserschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Gewässer vorhanden und keine Überschwemmungsgebiete bekannt. Bei Starkniederschlägen muss jedoch in Teil- und in Randbereichen mit mäßigem Abfluss gerechnet werden (siehe Abbildung). Es dürfen im Zuge der Umsetzung des Vorhabens keine Maßnahmen durchgeführt werden, welche eine nennenswerte Abflussveränderung zu Ungunsten Dritter mit sich bringen.

Zudem befindet sich Teilbereiche des Geltungsbereiches in Geländesenken mit potentiellen Aufstaubereichen (siehe Abbildung). Es dürfen im Zuge der Umsetzung des Vorhabens keine Retentionsraumverluste geschaffen werden. Ggf. sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Die Hochwassersicherheit der vorgesehenen Bebauung in den Abfluss- und Aufstaubereichen muss aus fachlicher Sicht gewährleistet werden.



6. Vorsorgender Bodenschutz

Die Verwertung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Die materiellen Anforderungen richten sich nach dem jeweiligen Entsorgungsweg (z. B. §§en 6 u. 7 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tage-bauen, Ersatzbaustoffverordnung (EBV) sowie DepV).

Mit freundlichen Grüßen,

Gez.

Philipp Clermont

Abteilungsleiter Landkreis Unterallgäu und Stadt Memmingen