

An

Amt 66
Herrn Westhoff

Von

Amt 35

Bearbeiter
Herr Pollmann

Telefon
3514

Eingangsvermerk

Ihre Zeichen und Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen
35-WP/

Datum
11.01.2021

BETREFF

**6. Änderung des Bebauungsplans „Neuhausen-Süd“;
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „südlicher Bleicherbach“ zwischen den Straßen Neuhauser Weg, An der Schmiede und dem Bleicherbach;
Vollzug der Bodenschutz- und Wassergesetze;
Stellungnahme zum Bodenschutz und aus wasserwirtschaftlicher Sicht**

Auf den Grundstücken Flst. Nrn. 1002 und 867 der Gem. St. Lorenz mit einer Fläche von ca. 7.688 m² sollen 52 Wohneinheiten geplant werden. Diese Fläche einer ehemaligen Gärtnerei befindet sich im Geltungsbereich des gültigen Bebauungsplans „Neuhausen Süd, 1. Änderung“ (Rechtskraft 19.11.1982), der für das Areal ein kleines Baufenster direkt am Neuhauser Weg für Wohnen und im rückwärtigen Bereich Flächen für eine „Erwerbsgärtnerei“ innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes (WA) ausweist. Daher soll ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.

Für das Gelände wurde durch die Ingenieurgesellschaft ICP eine Baugrunduntersuchung durchgeführt und hierzu der Untersuchungsbericht Nr. 190612 vom 02.08.2019 vorgelegt.

Das Planungsgelände fällt von Westen nach Osten (zum Neuhauser Bach) um ca. 9 m ab. Die Basis der bautechnisch relevanten Schichtenfolge besteht aus eiszeitlichen Moräneablagerungen, die als Geschiebemergel aufgeschlossen wurden. Der Geschiebemergel besteht aus kiesigem Schluff mit sandig tonigen Komponenten, sowie Steinen und Blöcken mit steifer bis halbfester Konsistenz. Bei der Untersuchung der Ingenieurgesellschaft ICP wurde in fast allen Aufschlüssen Geschiebemergel ab Tiefen zwischen 0,7 bis 2,2 m als unterste Schicht aufgeschlossen. Abweichend zeigte Schurf 2 in der nordöstlichen Ecke des Plangebiets Kies an der Basis. Nach Oben folgt als Deckschicht eine Zone aus schluffigen, sandigen und kiesigen Talfüllungen sowie eine schluffig lehmige Verwitterungsdecke in wechselnder Zusammensetzung und Schichtstärke. Die nicht bindigen (sandig-kiesigen) Anteile sind mitteldicht gelagert, die bindigen (schluffigen) Anteile sind weich bis weichsteif.

Die Schichtenfolge wird in unbefestigten Flächen von Oberboden, in befestigten Flächen von Asphalt abgeschlossen.

In drei Aufschlüssen im südwestlichen Bereich des Planungsgebietes wurden lokale Stau- und Schichtwasservorkommen festgestellt, die von der gering durchlässigen Oberkante des Geschiebemergels resultieren. Im flächenhaft anstehenden Geschiebemergel ist die Durchlässigkeit mit einem k_f -Wert $< 10^{-6}$ m/s für Versickerungszwecke zu gering. In den übrigen Aufschlüssen wurde kein Grundwasserzutritt verzeichnet.

Die Planung für das Gelände sieht eine terrassierte Bebauung vor, die dem Gefälle folgt. Daher wird die Gründung überwiegend im steif-halbfesten Geschiebemergel erfolgen, der

einen gut tragfähigen Untergrund darstellt. Dies gilt auch für die Bereiche, in denen kiesige Talfüllungen festgestellt wurden.

Wasserwirtschaftliche Hinweise

Der Gutachter geht davon aus, dass in Gründungsbereichen weiche Deckschichten abgetragen bzw. ein Bodenaustausch durchgeführt wird.

Für den Bau von Tiefgaragen empfiehlt der Gutachter aufgrund der festgestellten Schicht- und Stauwasservorkommen einen Betonboden. Pflasterboden ist möglich, soweit dieser auf einer mindestens 50 cm starken Tragschicht ausgeführt wird und die anfallenden Wasser unschädlich über eine Drainage abgeführt werden können.

Der für die Baumaßnahmen erforderliche Aushub wird vom Gutachter als bindig gemischt-körnige und teilweise nicht bindige Lockergesteine eingestuft. Generell wird empfohlen, das schlecht verdichtbare und gering wasserdurchlässige Aushubmaterial nicht in setzungsempfindlichen und dränierten Bereichen wiedereinzubauen.

Verdachtsmomente für Schadstoffbelastungen wurden vom Gutachter im Rahmen seines Auftrags nicht festgestellt.

Für die Ausbildung der Baugruben ist die DIN 4124 in der aktuell gültigen Ausgabe zu beachten.

Demnach dürfen die Böschungswinkel der Baugrubenwände unverbauter Baugruben bei Wandhöhen über 1,25 m bis maximal 5,0 m folgende Neigungswinkel nicht überschreiten:

- 45°: In weichen oder nicht bindigen Deckschichten
- 60°: Im Geschiebemergel mit steif-halbfester Konsistenz

Für die Böschungskante der Baugruben sind folgende Abstände einzuhalten:

- 0,6 m: Schutzstreifen ohne Auflast
- 1,0 m: Lastfreier Streifen für Fahrzeuge und Geräte bis 12 t Gesamtgewicht
- 2,0 m: Lastfreier Streifen für Fahrzeuge und Geräte über 12 t - 40 t Gesamtgewicht

Die freiliegenden Böschungen sollen mittels Folienabdeckungen geschützt werden. Es ist mit lokalen Stau- und Schichtenwasseraustritten, insbesondere an der Grenzfläche Deckschichten/Geschiebemergel zu rechnen. Für diese sowie für anfallendes Niederschlagswasser ist eine geeignete Wasserhaltung vorzusehen und ggf. im Vorfeld wasserrechtlich zu beantragen.

In den gering durchlässigen Böden ist mit aufstauendem Sickerwasser zu rechnen. Grundsätzlich liegen nach Angaben des Gutachters die geplanten Gebäude oberhalb eines durchgehenden Grundwasserspiegels. Es ist jedoch davon auszugehen, dass ein Wasserandrang durch einsickerndes Oberflächenwasser und die festgestellten Stau-/Schichtwasservorkommen zu erwarten ist.

Nach DIN 18533-1 gelten folgende Wassereinwirkungsklassen:

- Ohne Drainage: W2.1-E
- Mit Drainage: W1.2-E

Bei der Ausführung mit Drainage ist zu beachten, dass der Arbeitsraum durchgehend mit ausreichend durchlässigem Material verfüllt wird (Frostschutzkies, Rollkies) und eine ausreichende Entwässerung unter der Bodenplatte bzw. dem Pflasterboden der ggf. zu errichtenden Tiefgaragen gewährleistet ist.

Die vorgelegte Planung ist hinsichtlich evtl. vorhandener Altlastflächen bzw. Altlastverdachtsflächen sowie der bodenschützenden Anforderungen entsprechend §§ 1, 2 BBodSchG zu beurteilen.

Zum Stichtag 04.01.2021 liegen im Amt für Umwelt- und Naturschutz keine Erkenntnisse über Altlastverdachtsflächen vor.

Die Belange des Bodenschutzes bei Baumaßnahmen werden im Wesentlichen durch das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und dem Bayerischen Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) geregelt. § 1 BBodSchG bestimmt, dass bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden sollen.

Im Zuge von Bauprozessen wird der Boden erheblich mechanisch beansprucht. Nach Abschluss der Baumaßnahmen soll der Boden wieder seine natürlichen Funktionen (z. B. ausreichende Sicker- und Speicherfähigkeit bei Starkregen) übernehmen und in den nicht überbauten und versiegelten Bereichen als Standort für Vegetation (mit standorttypischer Ausprägung) dienen.

Eine Möglichkeit dieses bodenschützende Planungsziel im Rahmen dieses Bebauungsplanes zu konkretisieren, besteht darin durch entsprechende Regelungen in der Satzung einen bodenfachkundigen Planer in die Planungs- und Bauprozesse mit einzubeziehen.

Durch die bodenkundliche Baubegleitung werden die Besonderheiten des Bodens in die Planung eingebracht, abgestimmt und vertreten, wodurch auch für eine normgerechte und wirtschaftliche Ausführung gesorgt wird. Dabei soll sich die bodenkundliche Baubegleitung möglichst über alle Stufen der Realisierung des Bauwerks erstrecken, und zwar von der ersten Überlegung für eine Flächeninanspruchnahme, über die Realisierung des Bauvorhabens mit seinen typischen Bauphasen bis zur Nachsorge.

Die bodenkundliche Baubegleitung zielt deshalb vor allem auf den Schutz vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen während eines Bauvorhabens ab, unabhängig von Umfang und Dauer des Vorhabens.

Speziell sorgt die bodenkundliche Baubegleitung für die Vermeidung von

- Beeinträchtigungen des Bodengefüges (Verdichtungen)
- Erosion und Stoffausträgen,
- Kontaminationen mit Schadstoffen,
- Vermischung unterschiedlicher Bodensubstrate sowie
- Beimengungen technogener Substrate.

Die bodenkundliche Baubegleitung unterstützt den Bauherren bzw. den Bauausführenden bei der

- Vorbereitung,
- Planung,
- Durchführung und
- Kontrolle

des Bauvorhabens und der Bauprozesse in Bezug auf bodenschutzrechtliche Aspekte.

Für eine erfolgreiche bodenkundliche Baubegleitung werden folgende Kompetenzen erwartet:

- Praktische Erfahrung in Feldbodenkunde und Bodenschutz,

- Technisches und planerisches Fachwissen im Zusammenhang mit Bauprozessen und deren Wirkungen auf Böden,
- Kenntnisse des Boden- und Abfallrechtes,
- Kenntnisse der einschlägigen Normungen,
- Erfahrungen in Projektmanagement und
- Erfahrungen in Kommunikations- und Konfliktmanagement.

In die Satzung des Bebauungsplans ist zum Ordnungspunkt „Altlasten“ aufgrund der o. g. Ausführungen zum hierfür einschlägig geltenden Bodenschutzrecht folgender Text aufzunehmen:

Altlasten und Belange des Bodenschutz

Altlasten

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altlasten oder Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutz- und Abfallbehörde, das Amt für Umwelt- und Naturschutz der Stadt Kempten (Allgäu) zu benachrichtigen.

Bodenschutz

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten. Insbesondere sind Bodeneinwirkungen so vorzunehmen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Hierzu empfiehlt sich eine bodenkundliche Baubegleitung. Grundsätzlich sind Eigentümer sowie die Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück gemäß § 4 BBodSchG verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen.

Anfallendes Bodenaushubmaterial darf am Herkunftsort wieder verwendet werden, wenn die Prüf- und Vorsorgewerte dem nicht entgegenstehen. Dabei ist der hochwertige Oberboden wieder ausschließlich für die Rekultivierung oder Bodenverbesserung der nicht überbauten Flächen unter Beachtung der DIN 1971 zu verwenden. Erdarbeiten sollten nur bei trockener Witterung und gut abgetrocknetem Boden durchgeführt werden. Zur Verminderung von Bodenverdichtungen sollten nicht zur Überbauung vorgesehene Flächen möglichst nicht befahren werden um Bodenverdichtungen zu vermeiden. Vor dem Bodenabtrag sind oberirdische Pflanzenteile abzumähen. Vor einem Bodenauftrag ist der humose Oberboden abzutragen. Dieser ist dann vom übrigen Bodenaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern. Den Bauherren soll ermöglicht werden, Bodenaushub und Mutterboden außerhalb des eigenen Bauplatzes bis zur Wiederverwendung innerhalb des Baugebietes zwischen zu lagern. Dazu sollen trockene, nicht vernässte Zwischenlagerplätze ausgewiesen werden. Mulden, Senken und Flächen mit Wasserzugang sind dafür ungeeignet. Mutterboden und humusfreier Bodenaushub dürfen nur getrennt, in profilierten und geglätteten Mieten zwischengelagert werden. Humoser Mutterboden sollte weitgehend frei von Pflanzenteilen sein und nicht höher als 2 m geschüttet werden. Für einen geordneten Wasserabfluss ist zu sorgen. Die Mieten sollten, bei einer geplanten Lagerdauer von über 6 Monaten mit tiefwurzelnden, winterharten, stark wasserzehrenden Pflanzen (z. B. Luzerne, Winterraps, Ölrettich) begrünt werden. Eine Vermischung des Bodens mit Bauschutt und Abfall darf nicht erfolgen. Der Überschuss an Erdaushub muss einer sinnvollen Wiederverwertung zugeführt werden. Verunreinigter Erdaushub ist Abfall im Sinne des § 3 KrWG und daher erst nach Durchlaufen eines Verwertungsverfahrens (§ 5 KrWG) weiter zu verwerten.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidbare Bodenbelastungen, insbesondere Verdichtungen, auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen werden. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden

zu entfernen und zwischen zu lagern bzw. sinnvoll direkt zu verwerten. Beim Rückbau von Bauwegen muss der gesamte Wegeaufbau bis zum gewachsenen Boden entfernt und danach der natürliche Bodenaufbau wieder hergestellt werden. Entstandene Unterbodenverdichtungen sind zu lockern.

35:
i. A.

Pollmann