



WWA Kempten – Rottachstraße 15 - 87439 Kempten

Per Email:
Gemeinde Oy-Mittelberg
Bauamt
Hauptstraße 12
87466 Oy-Mittelberg



Ihre Nachricht
11.12.2025

Unser Zeichen
1-4622-OA 128-2153/2026

Bearbeitung



Datum
30.01.2026

Aufstellung vorhabenbezogener Bebauungsplan und 12. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich "Erweiterung Vitalhotel Mittelburg" der Gemeinde Oy-Mittelberg, Frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind für die o.g. Planung folgende Punkte relevant und zu beachten.

Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Schmutzwasser

Grundsätzlich ist das Schmutzwasser aus dem Planungsgebiet an die gemeindliche Kanalisation anzuschließen und in der Kläranlage nach dem Stand der Technik zu reinigen.



Gemäß den Vorgaben des Bescheids vom 04.12.2023 zum „Vollzug der Wassergesetze; Einleitung von behandeltem Abwasser aus der Kläranlage Oy-Mittelberg in den Sennenbach und Einleitung von Mischwasser über die Entlastungsanlage in den Oymühlbach“, kann nach Auflage 3.1.6, bis zum Anschluss an den Abwasserverband Kempten (bis spätestens 31.12.2028) keinen Neuanschlüssen (Anschluss von weiteren Anwesen bzw. Ausweisung von Baugebieten) an die Kläranlage Oy-Mittelberg mehr zugestimmt werden.

Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser ist vorrangig flächenhaft oder in Mulden bzw. Rigolen über die belebte Bodenzone zu versickern, sofern dies der Untergrund zulässt. Die technischen Anforderungen für die Versickerung sind im DWA-Regelwerk A 138-1 geregelt. Laut der vorliegenden „Begründung mit vorläufigem Umweltbericht (Vorentwurf)“ unter Abschnitt 5.2.2 ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet nicht möglich.

Falls das Niederschlagswasser aufgrund des anstehenden Untergrundes nicht versickert werden kann, ist es ggf. durch Rückhaltung gedrosselt, über die gemeindliche Niederschlagswasserkanalisation in ein Oberflächengewässer einzuleiten. Die technischen Anforderungen für die Einleitung sind für die qualitative Betrachtung in der DWA-Richtlinie A 102-2 und für die quantitative Beurteilung in den DWA-Richtlinien M 153 und A 117 geregelt.

Laut Abschnitt 5.2.2 „Begründung mit vorläufigem Umweltbericht (Vorentwurf)“ ist für den Bereich der privaten Grundstücksflächen geplant, anfallendes Niederschlagswasser gedrosselt einem neu geplanten Regenwasserkanal zuzuleiten. Dieser soll in eine Regenrückhalteeinrichtung ($V = \text{ca. } 50 \text{ m}^3$) münden. Anschließend erfolgt eine gedrosselte Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in einen Seitenarm des Faistenoyer Baches.

Für den nördlichen Teil des Plangebietes (Teilbereich 1-1) ergibt sich laut vorliegender Begründung keine Veränderung des Status quo. Bestehende Anschlüsse an das gemeindliche Kanalnetz sollen genutzt werden. Aus den vorliegenden Planunterlagen geht nicht hervor, ob es sich bei der genannten Kanalisation um ein Trenn- oder Mischsystem handelt. Liegt im Planungsbereich ein Mischsystem vor (Schmutz- und Niederschlagswasser in einem Kanal), ist im weiteren Planungsprozess zu prüfen, ob die Bestandanschlüsse für anfallendes Niederschlagswasser vom Mischwasserkanal entkoppelt und zusätzlich der neu geplanten Regenwasserkanalisation (siehe oben) zugeleitet werden können. Somit könnte der Zufluss an nicht behandlungsbedürftigem Regenwasser zur Kläranlage verringert werden.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grundwasser bzw. Oberflächengewässer) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Hier ist ggf. mit den entsprechenden Unterlagen beim Landratsamt Oberallgäu eine wasserrechtliche Erlaubnis bzw. bei vorhandener Erlaubnis eine Erweiterung des Erlaubnisumfangs zu beantragen.

Vom Planer ist insbesondere nachzuweisen, ob einschließlich des Altbestandes eine Regenwasserbehandlung und / oder eine Regenwasserrückhaltung erforderlich sind.

Es wird empfohlen die Notwendigkeit einer Regenrückhaltung frühzeitig zu ermitteln, damit die erforderlichen Flächen bei der Bauleitplanung berücksichtigt werden können.

Bei Entwässerungsflächen kleiner 1000 m² ist ggf. eine erlaubnisfreie Versickerung unter Beachtung der NWFreiV in Verbindung mit der technischen Richtlinie TRENGW (Grundwasser) möglich.

Einleitungen in Oberflächengewässer von Entwässerungsflächen kleiner 1000 m² werden in der technischen Richtlinie TREN OG (Oberflächengewässer) geregelt.

Vorsorgender Bodenschutz

Nachfolgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zum Schutzgut Boden sollten in der Satzung zum Bebauungsplan des Vorhabens als Festsetzung bzw. Auflage ergänzt werden, um eine Beeinträchtigung für den Boden auf ein Minimum zu reduzieren.

Grundlegende Maßnahmen bei Bautätigkeiten:

- Der Boden darf nur bei trockenen Bodenverhältnissen befahren werden. Sofern dies nicht möglich ist, sind lastverteilende Maßnahmen (z.B. Nutzung von Bodenschutzmaten) gemäß DIN 19639 vorzusehen.
- Baustelleneinrichtungsflächen sowie Lagerflächen innerhalb des Plangebiets 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.
- Mögliche Erschließungswege sind bodenschonend zu befahren (bspw. durch Nutzung lastenverteilernder Maßnahmen).
- Es sollten ausschließlich Kettenfahrzeuge genutzt werden (Pressung max. 15 kPa), um die Bodenverdichtung möglichst gering zu halten.

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.
- 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 Tagebauen, Ersatzbaustoffverordnung (EBV) sowie DepV).
- Sofern anfallender Bodenaushub innerhalb einer landwirtschaftlichen Fläche 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 und vor Verdichtung zu schützen.
- 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.

Bodenkundliche Baubegleitung:

- Aufgrund der Größe des Vorhabens ist eine bodenkundliche Baubegleitung gemäß **DIN 19639** zur Begleitung und Dokumentation des Vorhabens zu beauftragen (BBodSchV §4 (5)).
- Die mit der bodenkundlichen Baubegleitung beauftragte Person muss über die notwendige Sach- und Fachkunde verfügen. So soll sichergestellt werden, dass es durch das Vorhaben zu keinen erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden kommt.
- Durch die bodenkundliche Baubegleitung können Bodenbeeinträchtigungen durch Bauprozesse vermieden, die Abstimmung mit betroffenen Bodennutzern erleichtert sowie die Folgekosten für Rekultivierungen nach Bauabschluss reduziert werden.

Wasserversorgung

Der Geltungsbereich befindet sich in keinem bestehenden oder geplanten, öffentlichen Trinkwasserschutzgebiet und in keinem wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet Wasserversorgung. An die überplante Fläche ragt das ehem. Wasserschutzgebiet der Wasserversorgung Fais-tenoy, Quelle Mittelberg heran.

Private Trinkwasserversorgungen sind uns nicht bekannt.

Die geplante Bebauung ist, wie die umliegende an die öffentliche Trinkwasserversorgung anzuschließen.

Oberflächengewässer/Überschwemmungsgebiet

Uns sind im Planungsbereich keine Oberflächengewässer bzw. keine rechnerisch ermittelten Überschwemmungsgebiete oder Erkenntnisse über abgelaufene Hochwasser- bzw. Starkregenereignisse bekannt.

Dies bedeutet nicht abschließend, dass hier kein Gewässer im Sinne des § 2 WHG oder Überschwemmungsgebiet betroffen sein könnte.

Die Kommune wird gebeten zu prüfen, ob ihr im Rahmen ihrer Zuständigkeit für Gewässer 3.Ordnung (vgl. Art. 22 und Art. 39 BayWG) ein kleineres bzw. ggf. verrohrtes Gewässer bekannt ist, bei dem aufgrund des Vorhabens wasserwirtschaftliche Belange und wasserrechtliche Tatbestände betroffen sind, die beachtet werden müssen.

Wild abfließendes Wasser

Auch abseits von Gewässern sind Gebäude durch Wasser, Starkregen, Sturzfluten und hohe Grundwasserstände gefährdet. Überflutungen von Straßen oder Sturzfluten können bei lokalen Unwettern überall auftreten. Bei urbanen Sturzfluten sind keine nennenswerten Vorwarnzeiten möglich.

Der vorgesehene Geltungsbereich liegt in bzw. unterhalb eines geneigten Hangbereiches. Daher muss bei der Vorhabens- und Erschließungsplanung insbesondere auf die Gefahr von wild abfließendem Wasser bei lokalem Starkniederschlag und auf zeitweise erhöhte Grundwasserstände geachtet werden.

Wir empfehlen, das Risiko urbaner Sturzfluten und deren Auswirkungen unter der Berücksichtigung von Geländeneigung und Gebäudeanordnungen zu prüfen und ggf. Maßnahmen in die Planung mit aufzunehmen.

Planer und Bauherren sollten unabhängig von der Gewässernähe oder bisher bekannten Grundwasserständen bereits in der Bauleitplanung darauf hingewiesen werden, Keller wasserdicht und auftriebssicher zu gestalten. Alle Leitungs- und Rohrdurchführungen müssen dicht sein. Kellerabgänge, Kellerfenster, Lichtschächte sowie Haus- und Terrasseneingänge müssen geeignet geplant und ausgeführt werden. Tiefgaragenabfahrten sollten so gestaltet sein, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden.

Das Erdgeschoss sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge sollten deutlich über dem vorhandenen Gelände bzw. Straßenniveau liegen und alles darunter wasserdicht

sein.

Wir verweisen außerdem auf die Anforderungen des § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) insbesondere bezüglich des Nachbarschutzes.

Geplanter Schwimmteich

Innerhalb der vorgesehenen neuen Anlage ist die Herstellung und der Betrieb eines Schwimmteichs vorgesehen. Es ist zu klären, ob dieser vorgesehene Schwimmteich einen Anschluss zu einem bestehenden Gewässer. Dann liegt ggf. ein genehmigungspflichtiger Gewässerausbau im Sinne des § 67 WHG vor und dieser Schwimmteich selbst wird zu einem Gewässer im Sinne des Wasserrechts. Es ist im Weiteren zu klären, ob dieser Schwimmteich sein Wasser von einem Gewässer (= Oberflächengewässer oder Grundwasser) erhält und/oder sein Überwasser in ein Gewässer einleitet und somit erlaubnispflichtige Gewässerbenutzungen im Sinne des § 9 WHG vorlägen.

Das Landratsamt Oberallgäu erhält Abdruck dieses Schreibens per Email.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

[Redacted signature]

[Redacted address line]