



WWA Weilheim - Pütrichstraße 15 - 82362 Weilheim

Markt Peißenberg
Hauptstraße 77
82380 Peißenberg

Ihre Nachricht
01.08.2025

Unser Zeichen
2-4622-WM139-
21023/2025

Bearbeitung
Bernhard Müller
Tel.: +49 (881) 182-129

Datum
29.08.2025

Aufstellung des Bebauungsplanes "Östlich des Gemeindefriedhofs zwischen Holzerstraße und Weilheimer Straße" vormals "Beim Gemeindefriedhof"; Markt Peißenberg; Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum genannten Bebauungsplan nimmt das Wasserwirtschaftsamt Weilheim als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung.

Unter Beachtung der nachfolgenden Stellungnahme bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung.

Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens um eine Ausfertigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes als PDF-Dokument zu übermitteln.

Das Landratsamt Weilheim-Schongau erhält eine Kopie des Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Müller



Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamt Weilheim als Träger öffentlicher Belange

1. Rechtliche und fachliche Hinweise und Empfehlungen

1.1 Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen

Durch Starkregenereignisse kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen.

Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung.

Soweit Starkregen- oder Sturzflutgefahrenkarten der Gemeinde, des Freistaat Bayern oder des Bundes vorliegen, sind diese entsprechend zu beachten und auszuwerten. Die Ergebnisse sind im Plan zu berücksichtigen.

Der Zufluss aus den Außeneinzugsgebieten muss bei der Bebauungs- und Entwässerungsplanung berücksichtigt werden (z.B. Anlegen von Abfang- und Ableitungsgräben; Anlage von Gehölzstreifen oder Erosionsmulden oberhalb der Bebauung).

Die Gemeinde sollte weitere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c und d BauGB treffen, um die Schäden durch Überflutungen infolge von Starkregen zu minimieren.

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:“

„Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante / über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.“

„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“

1.2 Grundwasser

Das Planungsgebiet ist durch hohe Grundwasserstände gekennzeichnet, gemäß Baugrundgutachten der fm geotechnik GbR vom 04.06.2025 wurde Grundwasser ab 2,28 m unter Geländeoberkante (GOK) angetroffen, der Bemessungswasserstand wird mit 2,0 m u. GOK angegeben.

Im Hochwasserfall können unabhängig davon auch höhere Grundwasserstände auftreten (Infiltration aus dem Oberflächengewässer Wörtersbach).

Sofern durch die geplanten Einzelbauvorhaben auf das Grundwasser eingewirkt wird (z.B. Aufstau, Umleitung, Absenkung), können dadurch nachteilige Folgen für das Grundwasser oder für Dritte entstehen. Eingriffe in das Grundwasser stellen grundsätzlich einen Benutzungstatbestand nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 bzw. Abs. 2 Nr. 1 oder ggf. § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG dar. Benutzungen sind in einem wasserrechtlichen Verfahren zu behandeln.

Vorschlag für Hinweise zum Grundwasser:

„Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.“

„Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig.“

„Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.“

„Die geplante Bebauung liegt in einem Gebiet mit bekannten hohen Grundwasserständen. Durch bauliche Maßnahmen, wie eine wasserdichte und auftriebs-sichere Bauweise des Kellers oder eine angepasste Nutzung, können Schäden vermieden werden. Grundstücksentwässerungsanlagen sind wasserdicht und auftriebssicher zu errichten. Entsprechende Vorkehrungen obliegen dem Bauherrn.“

1.3 Altlasten und Bodenschutz

1.3.1 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht. Der Hinweis im Text unter Ziff. 3 wird begrüßt.

1.3.2 Vorsorgender Bodenschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes und damit auch die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu berücksichtigen.

Vorschläge für Hinweise zum Bodenschutz:

„Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.“

„Mutterboden (Oberboden) ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden ist möglichst hochwertig nach den Vorgaben der BBodSchV zu verwerten.“

1.1 Abwasserentsorgung

1.1.1 Häusliches Schmutzwasser

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage im Trennsystem anzuschließen. Die Dichtheit der Grundstücksentwässerungsanlagen ist nach DIN 1986-30 vor Inbetriebnahme nachzuweisen. Das öffentliche Kanalnetz ist entsprechend den technischen Regeln (DIN EN 752) zu erstellen und zu betreiben.

In den Schmutzwasserkanal darf grundsätzlich nur Schmutzwasser im Sinne von § 54 Abs. 1 Nr. 1 WHG eingeleitet werden (kein Drainage- oder Niederschlagswasser), um hydraulische Belastungen für das Kanalnetz und die Kläranlage zu vermeiden. Wir weisen an dieser Stelle auf den hohen Fremdwasseranfall innerhalb der Entwässerungsanlage und den daran geknüpften Handlungsbedarf hin (Zustandserfassung und Sanierung).

1.1.2 Gewerbliches Schmutzwasser

Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzungen erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 WHG besteht.

Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage (Gemeinde, Stadt oder Abwasserzweckverband) einzuholen

bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.

1.1.3 Niederschlagswasser

Das vorgelegte Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung sieht vor, Niederschlagswasser vorrangig auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Lediglich wenn eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nachweislich nicht möglich ist, kann in Abstimmung mit den Gemeindewerken das Niederschlagswasser gedrosselt in den Mischwasserkanal eingeleitet werden. Grundsätzlich besteht mit dem Konzept Einverständnis. Ein entsprechender Bodenaustausch bis zu den sickerfähigen Kiesen wird ggf. vorab nötig.

Aufgrund des hohen Grundwasserstandes (ca. 2,0 m u. GOK), können unterirdische Versickerungsanlagen nur sehr eingeschränkt zugelassen werden. Die Unterkannte von Versickerungsanlagen muss mind. 1 m über dem Grundwasser liegen. Sickerschächte können somit nicht zugelassen werden.

Die Festsetzung im Text unter Ziff. 11 Oberflächenwasser ist somit wie folgt abzuändern:

„Der Anteil der versiegelten Flächen ist so gering wie möglich zu halten. Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.“

„Sofern eine oberirdische Versickerung aufgrund der geologischen Untergrundverhältnisse nicht möglich ist, soll das Regenwasser in eine Zisterne eingeleitet und mittels angeschlossener oberflächennaher Rigole versickert werden. Zudem sind entsprechende Reinigungsanlagen den Rigolen vorzuschalten.“

„Sickerschächte sind aufgrund der hohen Grundwasserstände unzulässig.“

Vorschlag für weitere Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung:

„Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis durch das Landratsamt erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.“

2. Zusammenfassung

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.