Wasserwirtschaftsamt
Weilheim

WWA Weilheim - Pütrichstraße 15 - 82362 Weilheim

Gemeinde Wallgau
Mittenwalder Str. 8
82499 Wallgau

Ihre Nachricht	Unser Zeichen	Bearbeitung	Datum
01.08.2025	4-4622-GAP136-22187/2025	Andreas Kolbinger Tel.: +49 (881) 182-116	12.09.2025

Frühzeitige Beteiligung zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplans „westliche Sonnleiten“ im Parallelverfahren

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum genannten Bebauungsplan nimmt das Wasserwirtschaftsamt Weilheim als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung. Weitere Hinweise oder Anforderungen werden nicht vorgetragen.

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

Wir bitten die Gemeinde, uns die schadlose Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers für das gesamte Plangebiet darzustellen.

Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens uns eine Ausfertigung des gültigen Flächennutzungsplanes sowie des rechtskräftigen Bebauungsplanes als PDF-Dokument

Recyclingpapier aus 100% Altpapier

Standort	Telefon / Telefax	E-Mail / Internet
Pütrichstraße 15	+49 881 182-0	poststelle@wwa-wm.bayern.de

zu übermitteln.

Das Landratsamt Garmisch-Partenkirchen erhält eine Kopie des Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Dr. Andreas Kobinger
RD

Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamt Weilheim als Träger öffentlicher Belange

Vollzug der Baugesetze;

Frühzeitige Beteiligung zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplans „westliche Sonnleiten“ im Parallelverfahren

Inhalt

1. Fachliche Hinweise und Empfehlungen 4
1.1 Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen 4
1.2 Grundwasser 5
1.3 Bodenschutz 5
1.3.1 Vorsorgender Bodenschutz 5
1.4 Abwasserentsorgung 6
1.4.1 Allgemeines 6
1.4.2 Häusliches Schmutzwasser 7
1.4.3 Niederschlagswasser 7
2. Zusammenfassung 9

1. Fachliche Hinweise und Empfehlungen

Die Belange des Hochwasserschutzes und der –vorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 12, Abs. 7 BauGB). Das StMUV hat gemeinsam mit dem StMB eine Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ herausgegeben, wie die Kommunen dieser Verantwortung gerecht werden können und wie sie die Abwägung im Sinne des Risikogedankens und des Risikomanagements fehlerfrei ausüben können. Es wird empfohlen, eine Risikobeurteilung auf Grundlage dieser Arbeitshilfe durchzuführen, s. https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf.

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. In den Hinweiskarten Oberflächenabfluss und Starkregen (HiOS-Karten) ist ein Fließweg mit mäßigen bis starken Abfluss verzeichnet.
https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de&stateId=e50ebde6-8b37-41ad-8ebd-e68b3741ad81

In den Hinweisen durch Text sind Anforderungen an die Starkregenvorsorge genannt. Unteranderem sollen Gebäude bis 25 cm über Gelände, konstruktiv so gestaltet werden, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann.
Dem widerspricht allerdings die Schnittdarstellung (Schnitt A-A‘), aus dem hervorgeht, dass die Gebäude stark in den Hang einschneiden.
Ferner empfehlen wir, dass eine Höhenfestsetzung zum Schutz vor Starkregen als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden sollte und dies nicht nur als Hinweis.

Für die Bauwerber empfehlen wir den „Leitfaden Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge“ bei den Planungen zu berücksichtigen.

https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2018/leitfaden-starkregen-04-2019-dl.pdf;jsessionid=A38DCF1C1932BC88BFC86C1CE1C707C1.live11314?__blob=publicationFile&v=1

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 Festsetzungen

„Die gekennzeichneten Flächen und Abflussmulden sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten.“

„Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder

Rückschlagklappen.“

„Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“ *(Hinweis: Dazu sollte die Gemeinde möglichst Kote(n) im Plan und Bezugshöhen angeben. Der konkreten Straßen- und Entwässerungsplanung ist hierbei Gewicht beizumessen).*

„In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.“

1.2 Grundwasser

Uns liegen keine Grundwasserstandsbeobachtungen im Planungsgebiet vor. Es ist von hohen Grundwasserflurabständen auszugehen. Aufgrund der Hanglage können jedoch lokale Hang- und Schichtwässer nicht ausgeschlossen werden.

Sofern ein Eingriff in das Grundwasser (Schichtwasser), durch die geplanten Maßnahmen erfolgt, stellt dies 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.

In den Festsetzungen unter 6.2 ist ein Hinweis zu Dränanlagen enthalten. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht empfehlen wir Dränanlagen möglichst zu vermeiden und stattdessen eine wasserdichte Bauweise (weiße Wanne) zu wählen.

Vorschlag für Festsetzungen:

„Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig.“ *(Hinweis: ggf. von der Gemeinde an die Formulierung in der gemeindlichen Entwässerungssatzung anzupassen)*

„Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen.“

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„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.“

1.3 Bodenschutz

1.3.1 Vorsorgender Bodenschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB die Belange des Umweltschutzes und damit auch die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu berücksichtigen.

Wir empfehlen im Rahmen der Bauleitplanung auf die, für den Landkreis Garmisch-Partenkirchen zur Verfügung stehenden Hinweiskarten für geogene Hintergrundbelastungen der Böden, zurückzugreifen und zu bewerten.

Verwertung von Bodenmaterial

Die Anforderungen nach DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ sind zu beachten.

Der Anfall von Bodenaushub ist soweit wie möglich zu vermeiden (§ 6 Abs. 1 KrWG) bzw. gering zu halten. Dies ist bereits bei der (Bau)Planung zu berücksichtigen und ggf. ein entsprechendes Bodenmanagementkonzept zu erstellen (= Massenbilanzierung Bodenaushub + frühzeitige Darstellung möglicher Verwertungswege + Einplanung notwendiger (Zwischen-) Lagerflächen).

Zur Entlastung von Entsorgungswegen und zur Kostenminimierung sollte ausgehobenes Bodenmaterial möglichst am Entstehungsort (z. B. innerhalb des Baugebietes) wiederverwendet werden (z.B. modellierte Vegetationsflächen, Lärm- /Sichtschutzwälle, Dachbegrünungen). Auf das Schreiben des Bayerischen Staatministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz vom 10.08.2020 wird hingewiesen.

Vorschläge für Hinweise zum Plan:

> ***„Die Verwertung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Es wird empfohlen, hierfür von einem qualifizierten Fachbüro bereits im Vorfeld ein Bodenmanagementkonzept mit Massenbilanz (in Anlehnung an § 6 Abs. 1 KrWG in Verb. mit Art. 1 und 2 BayAbfG) erstellen zu lassen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. Die materiellen Anforderungen richten sich nach dem jeweiligen Entsorgungsweg (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV).“.***
>
> ***„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 §§ 6+7 BBodSchV zu verwerten.“***
>
> ***„Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterböden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner/ihrer Nutzung zuzuführen. Es wird eine max. Haufwerkshöhe von 2 m für Oberboden und maximal 3 m für Unterboden und Untergrund empfohlen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.“***

1.4 Abwasserentsorgung

1.4.1 Allgemeines

Das gemeindliche Abwasserbeseitigungskonzept ist vor Verwirklichung des Bebauungsplanes fortzuschreiben.

1.4.2 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 unbelastetes Niederschlagswasser), um hydraulische Belastungen für das Kanalnetz und die Kläranlage zu vermeiden.

Bei der Verlegung von Kanälen ist die lagemäßige Anordnung der Schächte in Verbindung mit dem umgebenden Gelände (Schächte nicht in Senken oder in Tiefpunkten) zu beachten, um den Zulauf von Niederschlagswasser in die SW-Kanäle über die Schachtabdeckungen zu minimieren.

Fremdwasser im Kanalnetz und auf der Kläranlage sollte durch kontinuierliche Kanalsanierungen und Abkopplung von Drainagen reduziert werden.

Die aufnehmende Kläranlage sollte über diese Erweiterung informiert werden.

1.4.3 Niederschlagswasser

Der Bauleitplanung muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann.

Bei der Konzeption der Niederschlagswasserbeseitigung ist auf den Erhalt der natürlichen Wasserbilanz zum unbebauten Zustand zu achten (vgl. Arbeitsblatt DWA-A 102-1 und 2 / BWK-A 3-1 und 2 sowie DWA-M 102-4 / BWK-A 3-4). Daher sollte das Niederschlagswasser nach Möglichkeit ortsnah versickert werden, sofern dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes wurde durch einen Sickertest im Baufenster Nr. 01 durchgeführt. Für das Baufenster Nr. 02 wurde kein Sickertest durchgeführt.
Gemäß den Ausführungen in der Begründung liegt im Baufenster Nr. 01 sickerfähiger Untergrund vor.
Damit kann grundsätzlich in diesem Baufenster eine Versickerung erfolgen. Wir empfehlen jedoch, dass jeder Bauwerber einen eigenen Sickertest durchführt um ggf. lokale Unterschiede in der Sickerfähigkeit bei der Bemessung der Versickerungsanlagen zu berücksichtigen.
Die Angaben im Bebauungsplan hinsichtlich der Entwässerung im Baufenster Nr. 02 widersprechen sich.

In der Begründung mit Umweltbericht unter 5.3.3 ist vermerkt, dass im Baufenster Nr. 02 die Voraussetzungen für eine Versickerung eher ungünstig eingestuft werden. Die Entwässerung soll über Leitungen in der Straße „Sonnleiten“ erfolgen.
In den Festsetzungen unter 6.3 ist diese Möglichkeit der Entwässerung nicht genannt. Hier sollte seitens der Gemeinde deutlich dargestellt werden, wie die Niederschlagswasserbeseitigung im Plangebiet erfolgen soll.

Die Kommune ist zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet. Sie kann dem Grundstückseigentümer das Benutzungsrecht der öffentlichen Anlagen nur dann versagen, soweit ihm eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung von Niederschlagswasser ordnungsgemäß möglich ist

Hinsichtlich der in der Begründung beschriebenen Möglichkeit zur Niederschlagswasserbeseitigung teilen wir folgendes mit.

Dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim ist die Entwässerung der Straße „Sonnleiten“ nicht bekannt. Der Gemeinde Wallgau obliegt als Kanalbetreiber die Prüfung ob und unter welchen Bedingungen eine Einleitung des Niederschlagswassers in die bestehende Entwässerung der Straße „Sonnleiten“ möglich ist.

Weiter ist in der Begründung unter 5.3.3 folgende Formulierung enthalten:

„Laut Mustervorlage kann bei einer spezifischen Absenkzeit < 1 min/cm das Schmutzwasser eines Vierpersonenhaushalts oder das Niederschlagswasser von bis zu 50 m² befestigter Fläche über einen Sickerschacht (DN 1000) schadlos versickert werden.“

Das anfallende Schmutzwasser ist grundsätzlich dem Schmutzwasserkanal und einer Kläranlage zuzuführen. Weiter sind pauschalierte Angaben wie in dieser Formulierung enthalten, u.E. nicht zielführend. Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser sind grundsätzlich nach DWA-A 138-1 zu bemessen, zu bauen und zu betreiben.

Dabei gilt auch zu beachten, dass eine Versickerung über die belebte Oberbodenzone (Mulde) einer unterirdischen linienhaften Versickerung (Rigole) oder einer punktuellen Versickerung (Sickerschacht) vorzuziehen ist.

In der Festsetzung 6.1 wird auf die Möglichkeit der erlaubnisfreien Versickerung eingegangen. Die Nennung der TRENOG ist u.E. in diesem Zusammenhang nicht sinnvoll, da im Plangebiet kein Oberflächengewässer vorhanden ist.

Auf die notwendige weitergehende Vorbehandlung von Niederschlagswasser von Metalldächern wird hingewiesen.

Vorschlag für Festsetzungen

> ***„Die Versickerung hat bevorzug über den belebten Oberboden zu erfolgen. Ist dies aus objektiven Gründen nicht möglich, kann eine unterirdische, linienhafte Versickerung (Rigole) erfolgen. Sickerschächte sind vorab grundsätzlich technisch zu begründen.“***
>
> ***„In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind – sofern Metalldächer zum Einsatz kommen sollen – nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialen (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.“***

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

> ***„Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen freizuhalten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen,***

Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig."

„Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser von Straßen sind den einschlägigen Technischen Regeln zu entnehmen."

„Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauebene zu beachten. Unter der Rückstauebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden."

2. Zusammenfassung

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