



WWA Weilheim - Pütrichstraße 15 - 82362 Weilheim

Gemeinde Wallgau
Mittenwalder Str. 8
82499 Wallgau

Ihre Nachricht
02.10.2025

Unser Zeichen
4-4622-GAP136-
27009/2025

Bearbeitung
Andreas Kolbinger
Tel.: +49 (881) 182-116

Datum
12.11.2025

Frühzeitige Beteiligung zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplans „Risser Straße“ im Parallelverfahren

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur genannten Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes „Risser Straße“ nimmt das Wasserwirtschaftsamt Weilheim als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung.

Unter Beachtung der nachfolgenden Stellungnahme bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundlegenden Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung. Für eine abschließende Beurteilung bitten wir um Darstellung der derzeitigen sowie künftigen/geplanten Niederschlagswasserbeseitigung.

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



Das Landratsamt Garmisch-Partenkirchen erhält eine Kopie des Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Dr. Andreas Kolbinger, RD

Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamt Weilheim

als Träger öffentlicher Belange

Vollzug der Baugesetze;

10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wallgau und Aufstellung des Bebauungsplans „Risser Straße“ im Parallelverfahren; Gemeinde Wallgau

Inhalt

1.	Fachliche Hinweise und Empfehlungen.....	4
1.1	Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen	4
1.2	Abwasserentsorgung	5
1.2.1	Allgemeines	5
1.2.2	Häusliches Schmutzwasser	5
1.2.3	Gewerbliches Schmutzwasser	6
1.2.4	Niederschlagswasser	6
2.	Zusammenfassung.....	7

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. Hierfür steht die Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ (HiOS) im Umweltatlas Bayern zur Verfügung.

<https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de&statelid=7b6ea755-29c2-4bc5-aea7-5529c20bc55e>

Auch wenn die HiOS-Karte für das gegenständliche Grundstück keinen Fließweg ausweist, heißt das nicht, dass bei Starkregen kein Abfluss auftreten kann. Aufgrund des starken Gefälles des Gebietes können sich bei Starkregen lokale Fließwege bilden, die vom Darstellungsmaßstab der HiOS-Karte nicht erfasst wird.

Wir empfehlen dringend das Thema Starkregen bei dem geplanten Umbau sowie Neubau, im Planungsprozess und bei der Bauausführung zu beachten.

Hierzu empfehlen wir, den „Leitfaden Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesinstitut für Bau-, Stadt-, und Raumforschung bei den Planungen zu berücksichtigen.

<https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2018/leitfaden-starkregen.html>

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 Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante/ über Gelände festgesetzt.“ (Hinweis: Dazu sollte die Gemeinde möglichst Kote(n) im Plan und Bezugshöhen angeben.)

„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.“

„In öffentlichen Gebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen öffentlich zugängliche beschilderte Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke oder Bereiche vorhanden sein.“

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 Abwasserentsorgung

1.2.1 Allgemeines

Das gemeindliche Abwasserbeseitigungskonzept ist vor Verwirklichung des Bebauungsplanes fortzuschreiben.

1.2.2 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.

1.2.3 Gewerbliches Schmutzwasser

Mit dem Bebauungsplan ist der Anfall verschiedener Abwässer aus dem Betrieb von Schwimmbädern zu erwarten. Filtrerrückspülwasser und Beckenreinigungswasser sind zwingend der Schmutzwasserkanalisation zuzuführen. Auch für das Beckenentleerungswasser wird dieser Entsorgungsweg empfohlen. Die Einleitung von Beckenentleerungswasser hat möglichst gedrosselt während Trockenperioden und in Zustimmung mit dem Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage zu erfolgen. Sofern nur die Direkteinleitung des Beckenentleerungswassers möglich erscheint, ist hierfür eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

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.

1.2.4 Niederschlagswasser

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

Uns ist die derzeitige Niederschlagswasserbeseitigung des Bestandsgebäudes nicht bekannt.

Nach unseren Informationen wird dieser Bereich der Gemeinde Wallgau im Trennsystem entwässert. Ein Regenwasserkanal ist uns im Bereich der Risserstraße nicht bekannt.

Wir bitten daher um Angabe der derzeitigen Niederschlagswasserbeseitigung sowie Darstellung der künftigen Niederschlagswasserbeseitigung des Bestandes nach Umbau und des geplanten Neubaus (Yogahaus).

Gemäß der geologischen Karte befindet sich das Vorhaben vollständig in der geologischen Einheit des Hauptdolomit. Dort befinden sich Böden der Bodeneinheit 810 (Vorherrschend Rendzina und Braunerde-Rendzina aus Grussand bis -schluff (Dolomitstein), gering verbr. Braunerde aus grusführendem Lehm bis Ton (Deckschicht) über Dolomitstein(-schutt)). Somit kann hier eine Niederschlagswasserbeseitigung aufgrund der geologischen/hydrogeologischen Gegebenheiten erschwert sein. Sofern eine gezielte Versickerung stattfindet bzw. stattfinden soll, sind entsprechende Nachweise zur Sickerfähigkeit des Untergrundes vorzulegen.

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.

Vorschlag für Festsetzungen

„Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.“

„Flachdächer (0 Grad-15 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 60% der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solar-energie können zugelassen werden.“

2. Zusammenfassung

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

Für eine abschließende Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes sind folgende Unterlagen nachzureichen:

- Darstellung der derzeitigen sowie künftigen/geplanten Niederschlagswasserbeseitigung