



WWA Rosenheim - Königstr. 19 - 83022 Rosenheim

Gemeinde Oberaudorf
Kufsteiner Straße 6
83080 Oberaudorf

Ihre Nachricht	Unser Zeichen	Bearbeitung	Datum
vom 30.01.2023	4-4622-Ro 27-3567/2023	Maximilian Seebeck	15.02.2023

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Am Heimfeld“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu oben genannten Vorgang übersenden wir Ihnen nachfolgend die wasserwirtschaftliche Stellungnahme.

Das Landratsamt Rosenheim, SG Wasserrecht: wolfgang.marx@lra-rosenheim.de, sowie die Bauabteilung: bauleitplanung@lra-rosenheim.de erhalten diese Stellungnahme per E-Mail.



Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 BauGB)	
1. Gemeinde	
	Gemeinde Oberaudorf
	<input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan <input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan
	<input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan Nr. 43 für das Gebiet „Am Heimfeld“
	<input checked="" type="checkbox"/> mit Grünordnungsplan
	<input type="checkbox"/> Satzung über vorhabenbezogenen Bebauungsplan
	<input type="checkbox"/> Sonstige Satzung
	<input checked="" type="checkbox"/> Frist für die Stellungnahme 13.03.2023 (§ 4a BauGB)
2. Träger öffentlicher Belange	
	Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Königstraße 19, 83022 Rosenheim
2.1	<input type="checkbox"/> Keine Äußerung
2.2	<input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 Bau-GB auslösen.
2.3	<input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands.
2.4	<p>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnung)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Einwendungen</p> <p>Die Erschließung ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht gesichert!</p> <p>Der Bauleitplanung muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann. Es ist vorgesehen, dass Niederschlagswasser dezentral zurückzuhalten und anschließend zu versickern. Der dazu notwendige Flächenbedarf ist jedoch im Bebauungsplan nicht berücksichtigt!</p> <p>Auch auf Privatgrundstücken müssen die notwendigen Rückhalte- und Sickerflächen vorgesehen werden.</p> <p>Bereits für die Grundstücke der Baufelder 1, 2 und 18 ist bei der vorgesehenen Flächenversickerung fraglich, ob der Flächenbedarf berücksichtigt wurde.</p> <p>Insbesondere für die Baufelder 14 bis einschließlich 17 ist jedoch offensichtlich, dass auf Grund der Ausdehnung der Tiefgarage (bis nahe an die jeweiligen Grundstücksgrenzen) eine dezentrale Beseitigung des Niederschlagswassers (selbst bei unterirdischer Versickerung) nicht möglich ist. Eine schadloسة Niederschlagswasserbeseitigung ist somit nicht möglich und dementsprechend die Erschließung nicht gesichert.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen</p> <p>§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e) BauGB i.V.m. § 54 Abs. 1 Nr. 2 WHG § 55 Abs. 1 und 2 WHG</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)</p> <p>Vorlage einer schlüssigen Erschließungskonzeption mit Festsetzung der Flächen im Plan, die für die Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser erforderlich sind.</p>

- 2.5 ☒ Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Auffüllungen

Im überplanten Bereich liegen Auffüllungen der Klasse Z1.1 mit einer Mächtigkeit von mehreren Metern.

Wir empfehlen die weiteren Aushubmaßnahmen durch ein fachlich geeignetes Ingenieurbüro oder einen Gutachter begleitend überwachen zu lassen. Der Beginn der Begleitung ist dem Landratsamt in Rosenheim mitzuteilen.

Anfallendes Aushubmaterial ist ordnungsgemäß gegen Nachweis schadlos zu verwerten oder zu entsorgen. Bei einer Entsorgung sind die entsprechenden Nachweise dem Landratsamt vorzulegen.

Im Zusammenhang mit dem vorgesehenen Bodenaushub ist bei Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen, deren Ausmaß auf eine Grundwassergefährdung deuten, das Landratsamt in Rosenheim sowie das Wasserwirtschaftsamt in Rosenheim unverzüglich zu benachrichtigen.

Wir empfehlen zudem folgende Hinweise in den Plan aufzunehmen:

„Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).“

„Eine Versickerung des Niederschlagswassers über belastete Auffüllungen ist generell nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb bzw. unterhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ sind Auffüllungen im Bereich von geplanten Versickerungsanlagen entsprechend der Sickerwege vollständig bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickerfähigen Horizont auszutauschen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Der Aushub im Bereich der Sickerwege ist mit versickerungsfähigem Boden zu verfüllen, der gleichzeitig über ein gutes Filtrationsvermögen gegenüber eingetragenen Stoffen verfügt sowie schadstofffrei und filterstabil gegenüber den angrenzenden Böden ist. Die Filterstabilität des wiederverfüllten Bereiches ist gegebenenfalls geotechnisch zu sichern. Hierfür geeignet sind regelmäßig Feinsandböden.“

Lage im Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Das Planungsgebiet befindet sich in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1, WHG. Dies sind Flächen, die bei einem Extremhochwasser betroffen sind, aber außerhalb von festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten liegen. Es besteht die entsprechende nachrichtliche Übernahme- und Kennzeichnungspflicht. Zum Schutz von Leben und Gesundheit sowie zur Vermeidung erheblicher Sachschäden sind je nach Betroffenheit Sicherungs- und Vorsorgemaßnahmen erforderlich (§ 78b Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WHG). Über die nachfolgend genannten Festsetzungsvorschläge hinaus, sollten weitere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c BauGB getroffen werden, um die Schäden bei Extremhochwasser zu minimieren (s. Festsetzungen zu Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen). Es wird dringend empfohlen, hierfür eine Risikobeurteilung durchzuführen.

Das Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten ist im Plan nachrichtlich zu übernehmen.

Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen

Zusätzlich zur Lage im Risikogebiet (HQ_{extrem}) und der damit einhergehenden Gefahr vor Überschwemmungen besteht aufgrund der örtlichen Verhältnisse bei Starkregeneignissen die Gefahr von wild abfließendem Oberflächenwasser.

Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Im vorliegenden Entwurf sind weder Höhenlinien dargestellt noch Fremdeinzugsgebiete berücksichtigt. Oberflächenabfluss infolge von Starkregen konnte daher in der Grundkonzeption der Planung nicht berücksichtigt werden. Wir halten es für erforderlich, die topographischen und hydrologischen Verhältnisse (Wasserscheiden, Außeneinzugsgebiete, Hanglagen, Mulden, bevorzugte Fließwege, flächenhafter Wasserabfluss etc.) zu erheben und eine Gefährdungs- und Fließweganalyse sowie eine Risikobeurteilung durchzuführen, bevor das Bebauungsplanverfahren fortgesetzt wird. Dargestellt werden sollte (inklusive Höhenlinien) hierbei insbesondere das geplante Gelände nach Bodenaustausch!

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.

Eine Festsetzung der **maximalen** Höhenlage des Fertigfußbodens, wie im aktuellen Bebauungsplan, wird den Sachverhalten nicht gerecht.

Aus unserer Sicht ist auch eine **Festsetzung** der Höhenlage zum Objektschutz als Mindestmaß für neue Bauvorhaben angebracht, wie beispielsweise:

„Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante / über Gelände festgesetzt (Angabe vorzugsweise in DHHN2016). Gebäude sind bis zu dieser Höhenkote konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann (Keller wasserdicht sowie dichte Kelleröffnungen, Lichtschächte- und Gräben, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).“

Auf Grund der Hanglage kann als Alternative auch folgende Festsetzung sinnvoll sein:

„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 (Keller wasserdicht sowie dichte Kelleröffnungen, Lichtschächte- und Gräben, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).“

Zudem halten wir folgende **Festsetzung** für erforderlich:

„Tiefgaragenzufahrten sind bis zu einer Höhe von mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante so zu gestalten, dass Oberflächenwasser nicht eindringen kann.“

Zusammenfassung

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ergibt sich aus den vorliegenden Unterlagen zum Bebauungsplan kein schlüssiges Konzept.

Es ist vorgesehen die belasteten Auffüllungen im überplanten Bereich zu verwerten bzw. zu entsorgen. Diese Auffüllungen sind teilweise mehrere Meter mächtig. Aus den Unterlagen wird jedoch nicht erkennbar, inwieweit diese Auffüllungen anschließend wieder durch einen entsprechenden Bodenaustausch ausgeglichen werden.

Für eine abschließende Beurteilung des Bebauungsplanes ist es deshalb erforderlich das geplante Gelände nach Bodenaustausch zu berücksichtigen. Hierbei muss insbesondere die Lage im Risikogebiet und die Gefahr von Überflutungen durch wild abfließendem Wasser berücksichtigt werden. Es ist sicherzustellen, dass es durch das Abtragen der Auffüllungen nicht zu nachteilige Geländeänderungen und zusätzlichen Gefährdungen im überplanten Bereich (bspw. Muldenlage, Fließwege, u.ä.) kommt.

Wir weisen darauf hin, dass aus **wasserwirtschaftlicher Sicht** ein vollumfänglicher Bodenaustausch der belasteten Auffüllungen nicht unbedingt erforderlich ist. Gegenüber den Auffüllungen abgedichtete Rigolen könnten beispielsweise eine schadlose Versickerung des Niederschlagswassers auch bei Verbleib von Auffüllungen noch sicherstellen.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Dr. Roch (ORR)