

STADTBAUAMT  
Wasserburg  
Eing. 14. Sep. 2023  
Wichtiger Hinweis:

## Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§§ 4 Abs. 1 und 2, 4a Abs. 3 und 13 Abs. 2 Baugesetzbuch)

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

### 1. Stadt **Wasserburg am Inn**

<input checked="" type="checkbox"/> Flächennutzungsplan	<input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan
<input type="checkbox"/> Bebauungsplan	<input type="checkbox"/> mit Grünordnungsplan
<input type="checkbox"/> Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan	
<input type="checkbox"/> Sonstige Satzung	
für das Gebiet <b>Aham</b>	
<input type="checkbox"/> Aufstellung	<input checked="" type="checkbox"/> 17. Änderung
<input checked="" type="checkbox"/> Frist für die Stellungnahme (§ 4 BauGB)	<b>15.09.2023</b>
<input type="checkbox"/> Frist: 1 Monat	

### 2. Träger öffentlicher Belange

Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange	Landratsamt Rosenheim - Untere Naturschutzbehörde 83022 Rosenheim	AZ: 33-BP-2023 - 51731
	Frau Antunkovic (Fach) Tel: 392-3317	Frau Weber (Recht), Tel.: 392-3315
2.1	<input type="checkbox"/> Keine Äußerung	
2.2	<input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen:	
2.3	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 Wasserschutzgebietsverordnungen)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Einwendungen siehe Beiblatt</p>				
	<p><input checked="" type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen</p> <p>§§ 44 ff BNatSchG          Art. 16 BayNatSchG; §30 BNatSchG; §34 BNatSchG          §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB i.v.m. §1 Abs. 3 BauGB          §5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB          § 18 BNatSchG i. V. m. § 1 a Abs. 3 BauGB</p>				
	<p><input checked="" type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)</p> <p>Die Planung zu ergänzen.          Eine FFH Verträglichkeitsabschätzung ( Vorprüfung) und ist erforderlich.          Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ( saP) ist erforderlich.          Die Ergebnisse sind mit der uNB abzustimmen.</p>				
2.5	<p><input type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p>				
<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="text-align: center; width: 50%;">Naturschutzfachlicher Inhalt</td> <td style="text-align: center; width: 50%;">Naturschutzrechtlicher Inhalt</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Rosenheim, den 14.09.2023    Antunkovic</td> <td style="text-align: center;">Weber</td> </tr> </table>		Naturschutzfachlicher Inhalt	Naturschutzrechtlicher Inhalt	Rosenheim, den 14.09.2023    Antunkovic	Weber
Naturschutzfachlicher Inhalt	Naturschutzrechtlicher Inhalt				
Rosenheim, den 14.09.2023    Antunkovic	Weber				

## zu 2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit

### Artenschutz

Es muss sichergestellt werden, dass es durch die Bauleitplanung zu keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommen kann.

Die Pufferzone zum biotopkartierten gesetzlich geschützten Bachlauf der Murn (BK 7939-0220) und FFH-Gebiet (8039-371) muss entsprechend dargestellt und festgesetzt werden. In dieser Zone sind dauerhaft alle Eingriffe verboten - entsprechend sind keine neuen baulichen Anlagen und keine Überbauung bei Änderungen am Bestand möglich. Hier ist die Formulierung in der Legende der Festsetzungen anzupassen.

Das Biotop ist im Plan und auch in der Legende zu ergänzen.

Der Grenzverlauf der Pufferzone ist teilweise noch zu nah am Gewässer - dies ist auch im nächsten Planungsschritt mit größerem Abstand und in einem größeren Maßstab genau festzulegen.

Die Darstellung MD in Farbe braun im Plan hinterlegt - liegt auch im Bereich Biotop und FFH Gebiet; der Bereich wird kein MD - die Karte wird zudem unübersichtlich bitte ändern.

Eine Vorprüfung /Abschätzungsprüfung zur FFH-Verträglichkeitsprüfung ist zu erstellen und mit der uNB abzustimmen.

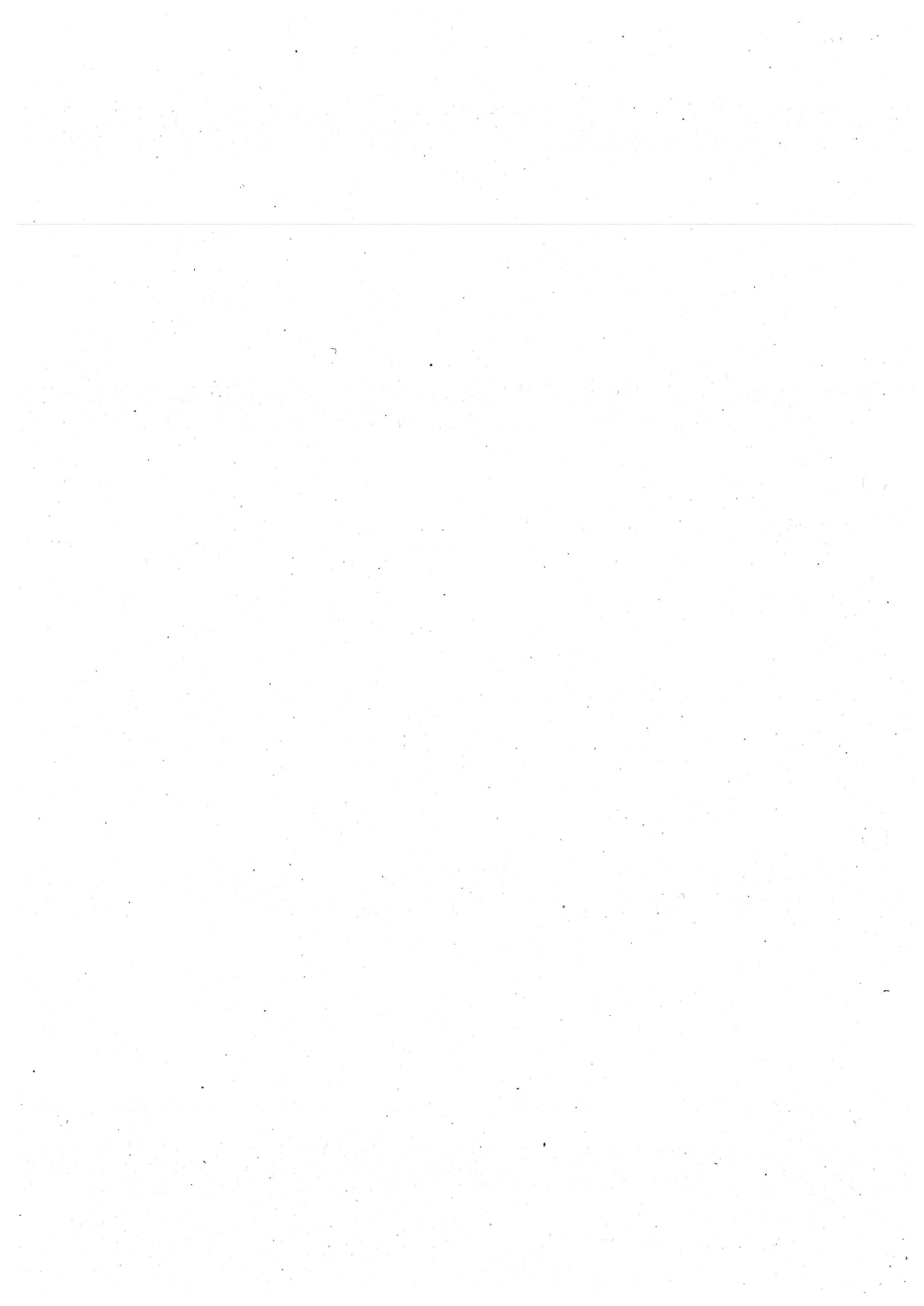
Für eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) sind Unterlagen zu erstellen, in denen die seltenen Arten (vgl. Artenschutzkartierung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt / v.a. Fledermäuse, Libellen, Bachmuschel, Edelkrebs, Magerstandorte) erfasst, bewertet und die erforderlichen Schutzmaßnahmen benannt werden. Die Ergebnisse sind in die weitere Planung einzuarbeiten.

### Grünordnung:

Mit der Festsetzung der zu erhaltenden orts- und landschaftsbildprägenden Bäume und Gehölzgruppen besteht Einverständnis.

### Ökologischer Ausgleich:

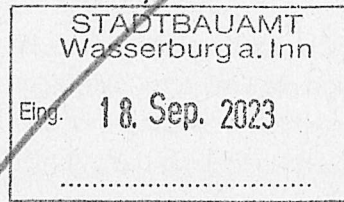
Die Prüfung erfolgt bei Vorlage entsprechender Unterlagen im Bebauungsplanverfahren.





WWA Rosenheim - Königstr. 19 - 83022 Rosenheim

Stadt Wasserburg a. Inn  
Postfach 1680  
83506 Wasserburg a. Inn



Ihre Nachricht  
31.07.2023  
3-sch 6100,  
Herr Schmid

Unser Zeichen  
2B\_AL-4621-RO 45-  
21869/2023

Bearbeitung +49 (8031) 305-128  
Rudolf Gerhart

Datum  
08.09.2023

## 17. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes für den Raum Wasserburg a. Inn

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum o.g. Vorgang nehmen wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung:

### 1 Wasserwirtschaftliche Prüfung

#### 1.1 Starkniederschläge

Starkniederschläge und damit verbundene Sturzfluten sind sehr seltene und kaum vorhersehbare Ereignisse, die aber bei realem Auftreten sehr große Schäden hervorrufen können. Starkregenereignisse können flächendeckend überall auftreten und werden voraussichtlich durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Vor diesem Hintergrund ist es aus unserer Sicht unabdingbar, alle Möglichkeiten zur Minimierung der potenziellen Schäden ins Auge zu fassen. Ziel muss es dabei sein, alle möglichen Wassereindringwege in geplante Gebäude bis zu den relevanten Höhen zu verschließen. Außerdem muss durch entsprechend angepasste Nutzung der tieferliegenden Räume sichergestellt werden, dass empfindliches oder besonders wertvolles Inventar nicht durch Wassergefahren geschädigt werden kann. Auch bei Bauvorhaben, bei denen die Barrierefreiheit zu fordern

ist, muss der Schutz vor eindringendem Wasser ausreichend berücksichtigt werden. Gemäß §55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickerstest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.

Sollten die Untergrundverhältnisse eine oberflächennahe Versickerung nicht oder nicht flächendeckend zulassen, ist von der Gemeinde ein Konzept zur schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung der öffentlichen und privaten Flächen aufzustellen. Es reicht nicht aus, die Grundstückseigentümer zur dezentralen Regenwasserversickerung zu verpflichten. Schützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden. Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z.B. durch Gründächer) genutzt werden.

Es ist für das Baugebiet eine ausgeglichene Wasserbilanz anzustreben, d.h. die Wasserbilanzgrößen Direktabfluss, Grundwasserneubildung und Versickerung sowie Verdunstung im Baugebiet sind dem un bebauten Referenzzustand anzugleichen.

## **1.2 Überschwemmungsgebiete**

Durch das Plangebiet verläuft die Murn. In diesem Bereich handelt es sich um ein Gewässer zweiter Ordnung in der Unterhaltung des Freistaates Bayern, vertreten durch das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim. Gemäß unseren Unterlagen wurde das Überschwemmungsgebiet der Murn im Ortsteil Aham weder festgesetzt noch vorläufig gesichert. Der Höhenunterschied zwischen der Böschungsoberkante und den nahe am Gewässer liegenden Gebäuden beträgt teilweise unter 1,00 m. Bei Starkniederschlägen ist eine Überflutung zumindest dieser Gebäude nicht auszuschließen.

## **1.3 Abwasserbehandlung und Trinkwasserversorgung**

Gemäß dem beiliegenden Umweltbericht vom 20.04.2023 erfolgt die Abwasserbehandlung durch eine private biologische Kleinkläranlage in der Mitte des Ortsteils Aham. Eine kommunale Abwasserbehandlung ist nicht vorgesehen. Bei Starkniederschlägen ist eine unkontrollierte Ableitung des Abwassers nicht auszuschließen, die die Wasserqualität der Murn beeinträchtigt.

Laut telefonischer Auskunft der zuständigen Landschaftsarchitektin, Frau Dipl.-Ing. Müller am 13.09.2023, ist der Ortsteil Aham an der öffentlichen Trinkwasserversorgung angeschlossen.

## **1.4 Niederschlagswasserbehandlung**

Laut dem o.g. Umweltbericht werden die Uferzonen z.B. als versiegelte Parkplätze überbaut, wodurch anfallendes Niederschlagswasser schnell abgeleitet wird.

## **1.5 Hanglage und Außeneinzugsgebiete**

Das Plangebiet liegt an einem nach Südosten exponierten Hang mit einer Neigung bis zu 9 %, der sich nordwestlich und südöstlich der Murn zu einer Senke ausbildet. Bei Starkniederschlägen ist das Auftreten von wild abfließendem Wasser nicht auszuschließen.

## **2 Folgerungen für die Bauleitplanung**

Im Sinne einer umfassenden, nachhaltigen Vorsorge gegen Hochwassergefahren und ordnungsgemäßen Abwasser- und Niederschlagsbehandlung kann die Gemeinde Eiselfing im Rahmen der Bauleitplanung durch Festsetzungen und Hinweise einen wesentlichen Beitrag zur Sicherheit der Bürger leisten. Bei Vorlage eines Bebauungsplanes bzw. einer Satzung halten wir hinsichtlich der genannten Punkte folgende Festsetzungen für notwendig:

### **2.1 Starkniederschläge**

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses geplanter Gebäude muss mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen.

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.

Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und – soweit erforderlich - auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser Zutreten kann.

Wir empfehlen im Sinne einer wassersensiblen Bauleitplanung (s.u.) zusätzlich die Begründung von Flachdächern festzusetzen. Die Gemeinde kann ebenso freizuhaltende Flächen für die Wasserwirtschaft zur Verdunstung, Rückhalt und Versickerung von Niederschlagswasser auf den jeweiligen Parzellen festsetzen. Wir raten der Gemeinde hiervon Gebrauch zu machen (vgl. §9 Abs. 1 Nr. 16 d BauGB).

Auch für die künftige Siedlungsentwicklung sollte bereits jetzt schon die Starkregenthematik angemessen berücksichtigt werden. Wir möchten daran erinnern, dass die Kanalisation bei einem Starkregenereignis in der Regel bereits nach kurzer Zeit überlastet ist. Dies kann zum Beispiel über freizuhaltende Notwasserwege in Form einer Mulde geschehen.

### **2.2 Überschwemmungsgebiete**

Aufgrund der Nähe der Murn zu einzelnen Wohngebäuden und dessen geringen vertikalen Abstand zur Böschungsoberkante empfehlen wir dringend von einem geeigneten Ingenieurbüro eine Berechnung des Überschwemmungsgebietes (HQ100) in Auftrag zu geben und das Ergebnis in den Satzungs- bzw. Bebauungsplan mit aufzunehmen.

### **2.3 Abwasserbehandlung**

Trotz der Angaben im beiliegenden Umweltbericht ist das Plangebiet im Zuge des weiteren Vorgehens an die öffentliche Kläranlage anzuschließen. Sofern auch künftig das Abwasser über Kleinkläranlagen gereinigt wird, ist zum weiteren Vorgehen die Fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft im Landratsamt Rosenheim am Verfahren zu beteiligen.

### **2.4 Niederschlagswasserbehandlung**

Bei Einhaltung der Randbedingungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) ist die Einleitung von unverschmutztem Niederschlagswasser genehmigungsfrei. Gemäß NWFreiV soll als primäre Lösung eine ortsnahe flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht angestrebt werden. Bei der Versickerung in das Grundwasser

sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) einzuhalten. Soll von den TRENGW abgewichen werden, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Zum Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer ist die TREN OG zu beachten.

## **2.5 Hanglage und Außeneinzugsgebiete**

Durch die Hanglage des Plangebietes mit einer Neigung bis zu 9 % ist bei Starkregen mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, das auch in Gebäude eintreten kann. Dadurch bedingt kann es zu flächiger Überflutung von Straßen und Privatgrundstücken kommen, ggf. auch mit Erosionserscheinungen. Wir empfehlen eine wassersensible Bauleit- und Gebäudeplanung.

Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führt. § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist entsprechend zu berücksichtigen.

## **3 Hinweise**

### **3.1 Informationen zu Hochwasser und Versicherungen**

Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen.

Hierzu möchten wir auf die Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ sowie die Empfehlung „Wassersensible Siedlungsentwicklung“ für ein klimaangepasstes Regenwassermanagement aufmerksam machen. Informationen unter: [Wassersensible Siedlungsentwicklung \(bayern.de\)](http://Wassersensible Siedlungsentwicklung (bayern.de))

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. (weitere Informationen: [www.elementar-versichern.de](http://www.elementar-versichern.de))

Wir raten dringend zu einer wassersensiblen Bauleit- und Gebäudeplanung.

Zur Verbesserung des lokalen Mikroklimas sowie um einen Beitrag zur Vorsorge vor Klimaänderungen zu leisten, sind Flachdächer sowie Garagen zu begrünen. Auf ausreichende breitflächige Verdunstungs- und Versickerungsanlagen ist im Sinne des Arbeitsblattes DWA-A102 zu achten.

### **3.2 Vorsorgender Bodenschutz**

Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731. Wir bitten weiterhin das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung – Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e.V., sowie die Hinweise in der DIN 19639 zu beachten.