



WWA Rosenheim - Königstr. 19 - 83022 Rosenheim

STADT EBERSBERG
-Bauamt-
Marienplatz 1
85560 Ebersberg

Ihre Nachricht
21.04.2023
E-Mail

Unser Zeichen
1-4622-EBE 5-11586/2023

Datum
10.05.2023

Vollzug des BauGB; Stadt Ebersberg; vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 224 - südlich Im Augrund; frühzeitige Beteiligung

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Plangebiet südlich der Straße Im Augrund und nördlich der Bahnlinie umfasst einen Teil des Flurstücks mit der Nr. 1780 der Gemarkung Ebersberg. Es hat eine Größe von etwa 0,9 ha und liegt geomorphologisch im Bereich von würmzeitlichen Moränen des Quartär. Das Gelände fällt von Nord nach Süd und von Ost nach West um einige Meter. Im Erläuterungsbericht wird ein Entwässerungsgraben erwähnt, der teilweise als offener und naturnaher Bachlauf gestaltet werden soll und nach Westen umgelenkt werden soll. Auch wird über Berechnungen des Fachbüros Beierl zur Entwässerungsplanung berichtet. Diese Berechnungen lagen den gegenständlichen Unterlagen nicht bei. Wir bitten um Übersendung von Informationen hierzu im Nachgang.

Das Plangebiet ist bisher frei von Bebauung und landwirtschaftlich genutzt.

Es ist eine Bebauung mit sieben Einzelhäusern mit je drei Vollgeschossen geplant. Auf den flach geneigten Satteldächern ist Dachbegrünung zugelassen. Das Plangebiet wird mit einer Tiefgarage unterbaut. Zusätzlich gibt es eine Stellplatzanlage.

Nach unseren Informationen wurde im westlichen Bereich des Plangebiets in den 80er Jahren eine Aufschlussbohrung zur Baugrunduntersuchung bis zu einer Tiefe von 10 m durchgeführt, die nicht ausgebaut wurde. Das Grundwasser in der Bohrung stieg nach den uns vorliegenden Informationen bis Geländeoberkante an. Falls bei der Stadt Ebersberg nähere Informationen zu dieser Bohrung vorliegen, bitten



wir um Übersendung im Nachgang.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht stimmen wir dem Bebauungsplan zu. Für die zu erstellende Satzung bitten wir um Beachtung der folgenden Punkte:

Grundwasser

Wir weisen darauf hin, dass in Moränengebieten grundsätzlich mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen ist. Wir raten daher zur Festsetzung von wasserdichten Kellern und Lichtschächten und zur Ausführung als weiße Wanne (s. auch unten).

Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass der Aufschluss von Grundwasser wasserrechtlich zu behandeln ist. Für Erdaufschlüsse nach § 49 WHG, welche in das Grundwasser einbinden, gilt, dass sie mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten beim Landratsamt anzuzeigen sind. Befristete Grundwasserabsenkungen wie Bauwasserhaltungen, Bohrungen oder Grundwasserabsenkungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind rechtzeitig am Landratsamt Ebersberg mit geeigneten Unterlagen anzuzeigen bzw. zu beantragen. Wird Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen, ist das Landratsamt Ebersberg unverzüglich zu benachrichtigen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß §55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Auf Grund der Lage im Moränengebiet empfehlen wir, die Sickerfähigkeit des Untergrundes durch Sickertests zu überprüfen. In Moränenablagerungen liegen oftmals keine ausgedehnten durchlässigen Schichtpartien vor.

Ist die Versickerung im Planungsgebiet nicht durchführbar, sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z.B. durch Zisternen) genutzt werden.

Sollten die Untergrundverhältnisse eine oberflächennahe Versickerung nicht oder nicht flächendeckend zulassen, ist von Seiten der Stadt die Option vorzusehen, Niederschlagswasser gedrosselt (nach vorheriger Rückhaltung und Speicherung auf dem Grundstück) in den Regenwasserkanal einzuleiten.

Starkniederschläge

Starkniederschläge und damit verbundene Sturzfluten sind 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 wasserwirtschaftlicher Sicht unabdingbar, alle Möglichkeiten zur Minimierung der potenziellen Schäden auszuschöpfen. Ziel muss es dabei sein, alle möglichen Wassereindringwege in die geplanten 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. Wir raten daher zur Festsetzung folgender Objektschutzmaßnahmen:

- Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der geplanten Gebäude sollte mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen.
- Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller und Tiefgarage wasserdicht und soweit erforderlich auftriebssicher). Dies gilt auch für Kelleröffnun-

gen, 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.

- Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Aufgrund der Hangneigung des Plangebietes 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. Wir empfehlen eine wassersensible Bauleit- und Gebäudeplanung (s. Link unten unter Hinweise).

Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollte die Starkregenthematik angemessen berücksichtigt werden, z.B. über freizuhaltende Notwasserwege in Form einer Mulde.

Wassersensible Siedlungsentwicklung

Insbesondere bei Neuplanungen bieten sich gestalterische Möglichkeiten zur Verbesserung des Lokalklimas (z.B. Dach- oder Fassadenbegrünungen). Der Leitfaden „Wassersensible Siedlungsentwicklung in Bayern – Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement in Bayern“ (Link s. unten unter Hinweise) zeigt Lösungsansätze auf, wie eine bessere Anpassung an die Folgen des Klimawandels möglich ist. Wir würden es begrüßen, wenn einzelne Maßnahmen einer naturnahen Regenwasserbewirtschaftung in die Satzung als Festsetzungen oder Hinweise aufgenommen würden.

Als Anpassungsmaßnahme an den Klimaschutz empfehlen wir u.a. die Festsetzung einer naturnahen Nutzung des Niederschlagswassers für die Gartenbewässerung (z.B. durch Speicherung in Zisternen). § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB eröffnet diese Möglichkeit.

Die Kommune kann ebenso freizuhaltende Flächen für die Wasserwirtschaft zur Verdunstung, Rückhaltung und - soweit möglich - Versickerung von Niederschlagswasser auf den jeweiligen Parzellen festsetzen. Wir raten der Kommune, hiervon Gebrauch zu machen (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 16 d) BauGB).

Wir empfehlen der Stadt auch, Vorgaben für Maßnahmen zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung zu machen, beispielsweise zur Dach- oder Fassadenbegrünung.

Im Allgemeinen soll darauf geachtet werden, die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten. Dazu gehört die Ausbildung von Hof- und Stellflächen mit Hilfe von durchsickerungsfähigen Baustoffen. Auf die Veröffentlichung des Landesamtes für Umwelt „Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer, Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“ wird verwiesen. http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/lfw_was_00157.htm

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.

Hinweise

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 finden Sie unter:

https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe_kommunen_hochwasser-starkregenrisiken_bauleitplanung_ba.pdf

bzw.

[Wassersensible Siedlungsentwicklung \(bayern.de\)](https://www.bayern.de/wasser/wassersensible-siedlungsentwicklung)

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. Weitere Informationen hierzu unter: www.elementar-versichern.de

Mit freundlichen Grüßen