



WWA Regensburg - Postfach 20 04 28 - 93063 Regensburg

Per E-Mail an
bauleitplanung@muehlhausen-sulz.de

Datum
28.10.2024

**Vollzug des Baugesetzbuches nach § 4 Abs. 1 BauGB
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange für Aufstellung von Bebauungsplänen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Landessiedlung", Gemarkung Mühlhausen, Gemeinde Mühlhausen, Landkreis Neumarkt i.d.OPf.**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 20.09.2024 haben Sie uns als Träger öffentlicher Belange zu o.g. Vorhaben um Äußerung nach § 4 Abs. 1 BauGB gebeten. Zu dem genannten Vorhaben nehmen wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht Stellung.

Altlasten

Die Fläche des Bebauungsplans ist nicht im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht. Ob geplant ist, bei der Fortschreibung des Katasters Flächen aufzunehmen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, ist beim Landratsamt Neumarkt i. d. OPf. zu erfragen.



Wir bitten folgenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen:

„Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.“

Grundwasser

Informationen über Grundwasserstände liegen uns nicht vor. Aufgrund der Nähe zur Sulz und der hydrogeologischen Gegebenheiten ist aber mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen. Wir bitten folgenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen:

„Sofern Grundwasser ansteht, sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Ist bei Vorhaben geplant, das Grundwasser aufzuschließen, muss dies wasserrechtlich behandelt werden. Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 WHG i.V.m. Art. 30 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser (mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten beim Landratsamt) und die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß § 8 i.V.m. § 9 WHG wird hingewiesen. Ebenso kann das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser (auch dauerhaftes Einbinden von Bauwerken, z.B. Kellergeschossen) eine wasserrechtliche Erlaubnis erfordern. Wird Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen, ist das Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.“

Hochwasser

Wie im Teil D des Bebauungsplans erläutert, liegt kein festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Sulz vor. Das ermittelte Überschwemmungsgebiet bei HQ100 erstreckt sich allerdings bis in den westlichen Bereich des Bebauungsplans.

Die Grenze des ermittelten Überschwemmungsgebiets ist im Bebauungsplan dargestellt, weicht aber stellenweise vom offiziellen Umgriff ab. Das betrifft insbesondere den südlichen Bereich bei den Anwesen Föhrenweg 1a und 1d. **Die Darstellung ist zu korrigieren.** Außerdem ist die **Baugrenze** in diesem Bereich an das Überschwemmungsgebiet **anzupassen**.

Die Baugrenze verläuft überwiegend außerhalb des Überschwemmungsgebiets, lediglich im Bereich einiger bestehender Gebäude ist gemäß Bebauungsplanvorentwurf eine Bebauung im Überschwemmungsgebiet möglich. Es gilt § 78 Abs. 3 WHG, insbesondere die Nr. 3. Für die betroffenen Gebäude ist eine hochwasserangepasste Bauweise festzusetzen. Sämtliche Gebäudeöffnungen müssen oberhalb des HQ100-Wasserspiegels liegen. Die Festlegung eines Freibords von mindestens 25 cm ist sinnvoll.

Der Wasserabfluss im Überschwemmungsgebiet darf durch die Nutzung der Grundstücke nicht beeinträchtigt werden.

Wir bitten, eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen, wonach im Bereich des Überschwemmungsgebiets keine Mauern, Wälle, sowie keine Nebengebäude, Gartenhütten oder ähnliche Anlagen zulässig sind, die den Wasserabfluss behindern können.

Wir bitten außerdem, einen Hinweis auf § 78a Abs. 1 WHG aufzunehmen, wonach das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche, das Aufbringen oder Lagern von wassergefährdenden oder abschwemmbaren Stoffen und weitere Tatbestände im Überschwemmungsgebiet untersagt sind.

Starkregen

Das Bebauungsplangebiet liegt unterhalb einer bewaldeten Hanglage. Infolge von Starkregenereignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Dies kann unter ungünstigen Umständen zu Schäden führen.

In der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut des LfU sind im Bereich des Bebauungsplans potenzielle Fließwege mit erhöhtem Abfluss kartiert. Die Karte ist zu finden unter nachfolgendem Link:

https://www.lfu.bayern.de/wasser/starkregen_und_sturzfluten/hinweiskarte/index.htm

Wir bitten auch die zugehörigen Hinweise zur Karte zu beachten.

Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Wir empfehlen dringend, die potenziellen Fließwege im Bebauungsplan mit darzustellen und weitere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c BauGB zu treffen.

Niederschlagswasser

Im Bebauungsplan sind keine Festsetzungen zur Niederschlagswasserbeseitigung enthalten.

In den Hinweisen wird auf Art. 42 BayBO verwiesen, wonach „der Bauherr für die schadlose Beseitigung des Regenwassers verantwortlich“ sei. Hierzu merken wir an, dass Art. 42 BayBO die technische Gebäudeausrüstung für sanitäre Anlagen behandelt und nicht die Beseitigung von Niederschlagswasser.

Weiterhin ist grundsätzlich auch die Beseitigung des Niederschlagswassers Teil der Erschließung. Eine örtliche Versickerung kann nur dann verpflichtend festgesetzt werden,

wenn vom Erschließungsträger nachgewiesen ist, dass die Sickerfähigkeit und der ausreichende Grundwasserflurabstand flächendeckend gegeben ist.

Sofern das Niederschlagswasser bisher bereits auf den Privatgrundstücken versickert wird, kann die Regelung im Bebauungsplan ohne weitere Überprüfungen beibehalten werden.

Eine Versickerung auf den Privatgrundstücken ist wasserwirtschaftlich zu begrüßen, kann aber nur dann festgesetzt werden, wenn gesichert ist, dass diese Versickerung auch möglich ist. Es ist also die Sickerfähigkeit und der ausreichende Grundwasserflurabstand vom Erschließungsträger nachzuweisen.

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt und die vorgeschlagenen Anpassungen umgesetzt werden.

Mit freundlichen Grüßen

