

- 6. Änderung des Flächennutzungsplanes und
- Aufstellung des Bebauungsplanes „Südlich der Unteren Hofingerstraße“

Schreiben des Wasserwirtschaftsamt Regensburg vom 14.08.2025:

„ zu den beiden oben genannten Vorhaben nehmen wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung:

1. Überflutung durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen

Bei Starkregen kommt es im Planungsgebiet durch Überflutungen durch wild abfließendes Wasser. Um die Gefährdung zu reduzieren, soll ein Graben angelegt werden, der das wild abfließende Wasser sammelt und westlich um das Baugebiet herumführt. Aus unserer Sicht müssen folgende Punkte berücksichtigt werden:

- Auf Grundlage von § 37 WHG können privatrechtliche Ansprüche der hangabwärts-gelegenen Grundstückseigentümer entstehen, auf denen sich durch die Umleitung des wild abfließenden Wassers nachteilige Veränderungen einstellen. Wir empfehlen eine Abstimmung mit den betroffenen Eigentümern und sich eine schriftliche Einverständniserklärung einzuholen.
- Der geplante Durchlass unter der Einmündung der westlichen Erschließungsstraße darf keine Engstelle sein, da sonst im Starkregenfall eine Verklausung zu befürchten ist. Wir empfehlen ein Rahmenprofil auf ganzer Grabenbreite. Außerdem weisen wir darauf hin, dass eine dauerhafte Unterhaltung erforderlich ist, um den Abflussquerschnitt dauerhaft sicherzustellen.

Eine Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe von lediglich 10 cm über Gelände sehen wir als zu niedrig an. Wir empfehlen die Erdgeschossfußbodenhöhe auf 25 cm über Gelände festzusetzen. Dies sollte auch nicht nur für die Parzellen 1, 11 und 12 gelten, sondern für alle neuen Wohngebäude. Wir empfehlen daher die textliche Festsetzung Nr. 5.2 wie folgt zu ändern:

- ***„Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante/ über Gelände festgesetzt.“***
- ***„Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellerge-schosse dauerhaft verhindert. Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sind wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, auszuführen.“***
- ***„Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.“***

Zusätzlich empfehlen wir folgenden Hinweis:

- ***„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“***

2. Niederschlagswasserbeseitigung

Laut Baugrundgutachten ist der Boden nicht versickerungsfähig. Das Niederschlagswasser soll gesammelt, einem Rückhaltebauwerk zugeführt und anschließend gedrosselt in ein Gewässer III. Ordnung eingeleitet werden.

Für die Einleitung wird eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich sein, die beim LRA Cham zu beantragen ist. Die Planung des Rückhaltebeckens sowie die erforderlichen Antragsunterlagen gemäß WPBV bitten wir frühzeitig mit uns abzustimmen. Hinweise sowie eine Checkliste finden Sie auf unserer Homepage unter:

<https://www.wwa-r.bayern.de/service/antraege/index.htm> → Niederschlagswasserbeseitigung → Checkliste Niederschlagswassereinleitung in Oberflächengewässer

3. Grundwasser

Wir empfehlen folgenden Hinweis mit 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. Wird Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen, ist das Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.“**
- **„Im Planungsgebiet muss laut Baugrundgutachten mit jahreszeitlich bedingtem Schichtwasser gerechnet werden. Bei der Unterkellerung kann Hang- und Schichtwasser angetroffen werden. Derartige Verhältnisse sind dem Baugrundrisiko zuzurechnen. Ein den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechender Schutz hiervoor, z.B. durch wasserdichte Ausführung des Kellers bzw. den Einbau von Bauwerksdrainagen, liegt im Verantwortungsbereich des Bauherrn bzw. Entwurfsverfassers. Da eine Ableitung von Hang- und Schichtenwasser in die Schmutzwasserkanalisation nicht zulässig ist, empfiehlt es sich daher die gegebenenfalls im Untergrund vorhandenen Wasserwegsamkeiten durch geeignete Maßnahmen (z.B. Kiesschicht unter der Bauwerkssohle, Verfüllung von Arbeitsräumen mit nicht bindigem Material) aufrecht zu erhalten.“**

4. Zusammenfassung

Gegen den Bebauungsplan und die Änderung des Flächennutzungsplans bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.