



WWA Weilheim - Pütrichstraße 15 - 82362 Weilheim

Per mail an
<G.Schoeffmann@wackersberg.de>

Ihre Nachricht
23.04.2026

Unser Zeichen
3-4622-TÖL145-
12298/2026

Bearbeitung
Sebastian Renner
Tel.: +49 (881) 182-261

Datum
19.05.2026

**Bebauungspläne Wackersberg
"Am Aubach", Gemeinde Wackersberg**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum genannten Bebauungsplan nimmt das Wasserwirtschaftsamt Weilheim als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung. Weitere Hinweise oder Anforderungen werden nicht vorgetragen.

Gegen den Bebauungsplan bestehen momentan wasserwirtschaftlichen Bedenken, aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet und des fehlenden Uferschutzstreifens.

Das Landratsamt Bad Tölz - Wolfratshausen erhält eine Kopie des Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Kröner



Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamt Weilheim als Träger öffentlicher Belange

Vollzug der Baugesetze;

Bauleitplanverfahren für: Bebauungsplan am Aubach Gemeinde Wackersberg

Inhalt

1.	Fachliche Hinweise und Empfehlungen.....	3
1.1	Oberirdische Gewässer.....	3
1.1.1	Lage im ermittelten Überschwemmungsgebiet und Risikogebiet.....	3
1.1.2	Lage im 60 m Bereich eines Gewässers	3
1.1.3	Gewässerunterhalt und -ausbau	4
1.2	Grundwasser	4
2.	Zusammenfassung.....	4

1. Fachliche Hinweise und Empfehlungen

Die Belange des Hochwasserschutzes und der –vorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 12, Abs. 7 BauGB).

1.1 Oberirdische Gewässer

1.1.1 Lage im ermittelten Überschwemmungsgebiet und Risikogebiet

Das Planungsgebiet befindet sich (teilweise) im ermittelten Überschwemmungsgebiet des Aubachs. Die Wassertiefen betragen bis zu 25 cm. In den zum jetzigen Zeitpunkt noch unbebauten Baufeldern liegen folgende Wasserstände bei HW100 vor:

Fl.Nr. 1269/1	HW100 662,6 m NHN
Fl.Nr. 1266	HW100 633,0 m NHN

Die geplante Bebauung liegt (teilweise) im Risikogebiet (HQextrem) der Isar.

Vorschlag zur Änderung des Plans:

Die Überschwemmungsgrenzen sind im Plan zu vermerken.

Vorschlag für Festsetzungen:

„Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25cm über dem HW100-Wasserspiegel festgesetzt. Gebäude / Wohngebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.). Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation, muss mindestens an das HW100 angepasst sein.“

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Die geplante Bebauung liegt (teilweise) im ermittelten Überschwemmungsgebiet des Aubachs. Die Wassertiefen betragen bis zu 25 cm. Die geplante Bebauung liegt (teilweise) im Risikogebiet (HQextrem) der Isar. Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserschutzbüchse des Bundes). Entsprechende (auch über die Festsetzungen dieses Planes hinausreichende) Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG).

„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“

1.1.2 Lage im 60 m Bereich eines Gewässers

Der Aubach ist ein Gewässer mit Anlagengenehmigungspflicht nach Art. 20 BayWG. Das Planungsgebiet liegt z.T. im 60m - Bereich dieses Gewässers.

Vorschlag zur Änderung des Plans:

Die 60 m Linie ist im Plan darzustellen.

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Anlagen (insbesondere bauliche Anlagen und Leitungsanlagen) im Abstand von weniger als 60 Meter zum Aubach (einem Gewässer III. Ordnung) oder Anlagen, die die Gewässerunterhaltung oder den Gewässerausbau beeinträchtigen können, sind nach § 36 Wasserhaushaltsgesetz und Art. 20 Abs. 1 Bayerisches Wassergesetz genehmigungspflichtig. Ein entsprechender Antrag ist bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Ist eine Baugenehmigung, eine bauaufsichtliche Zustimmung oder eine Entscheidung nach § 78 Abs. 5 Satz 1 oder §

78a Abs. 2 Satz 1 WHG zu erteilen, entfällt diese Genehmigung bzw. wird diese durch die entsprechende Entscheidung ersetzt. Für bauliche Anlagen im Bereich festgesetzter oder vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete ist bei der Kreisverwaltungsbehörde gesondert eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG, bei sonstigen Vorhaben ggf. nach § 78a Abs. 2 WHG zu beantragen.“

1.1.3 Gewässerunterhalt und -ausbau

Innerhalb des Plangebietes verläuft das Gewässer Aubach. Die Unterhaltung obliegt dem Freistaat Bayern, vertreten durch das Wasserwirtschaftsamt Weilheim.

Die Gewässerunterhaltung umfasst gemäß § 39 WHG die Pflege und Entwicklung eines Gewässers. Hierzu gehört auch die Erhaltung der Ufer sowie die Freihaltung der Ufer für den Wasserabfluss und die Zugänglichkeit.

Es ist daher ein mind. 3 Meter breiter Uferstreifen entlang des Aubachs auszuweisen und im Plan darzustellen. Der bestehende Schutzzstreifen ist entlang des Aubachs auch auf FINr 1266 fortzuführen. Die Baugrenze auf FINr 1266 ist daher entsprechend der übrigen Bebauung, bspw. FINr 1266/5, nach Norden zu verschieben.

Vorschlag für Festsetzungen:

„Innerhalb eines Uferstreifens von mindestens 3 m Breite beidseitig entlang des Aubachs dürfen weder höhenmäßige Geländeänderungen vorgenommen werden noch bauliche oder sonstige Anlagen und Befestigungen erstellt werden. Ebenso darf diese Fläche nicht zur Lagerung von Materialien aller Art (z.B. Kompost oder Abfall) verwendet werden.“

1.2 Grundwasser

Das Planungsgebiet ist durch hohe Grundwasserstände gekennzeichnet. Entsprechende Hinweise sind in der Satzung enthalten.

2. Zusammenfassung

Gegen den Bebauungsplan bestehen momentan wasserwirtschaftlichen Bedenken, aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet und des fehlenden Uferschutzstreifens.