


Bezirksamt (alle) von Berlin  
- Stadtplanung -

Bearbeiterin :	Fr. Beck
Zeichen	IIC 11
Dienstgebäude:	
Württembergische Str. 6 10707 Berlin-Wilmersdorf	
Zimmer	901D
Telefon	030 90139-3981
Fax	030 90139-3991
intern	(9139)
Datum	15. November 2018

### Rundschreiben Nr. 4 /2018

## **Rundschreiben zum Umgang mit Niederschlagswasser in Bebauungsplänen in Berlin**

Das Bewusstsein zum Umgang mit Niederschlagswasser hat sich in den vergangenen Jahren – insbesondere durch die häufigeren Starkregenereignisse – erheblich verändert. Die Verdichtung der Stadt durch Neubau, Nachverdichtung oder Umbau mit zunehmender Bodenversiegelung wirkt sich ohne gegensteuernde Maßnahmen gravierend auf die hydrologischen und stadtklimatischen Prozesse aus, da Flächen für die Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung von Niederschlagswasser verloren gehen und dieses vermehrt oberflächlich abfließt. Auch unabhängig von Starkregenereignissen bietet die dezentrale Entsorgung von Niederschlagswasser vielfach wirtschaftliche, bioklimatische und naturschutzfachliche Vorteile gegenüber einer kanalgestützten Entwässerung.



### **1 Dezentrale Regenwasserbewirtschaftung als Teil der Klimaanpassung**

Viele Kommunen haben sich zum Ziel gesetzt, das Niederschlagswasser nach Möglichkeit auf den Grundstücken, d.h. am Ort des Anfalls zu belassen. Auch das Abgeordnetenhaus von Berlin hat in seiner Sitzung am 6. Juli 2017 (Drucksache Nr. 18/0212 und 18/0447) beschlossen, dass Maßnahmen und Instrumente für die „Dezentrale Regenwasserbewirtschaftung als wirksamer Teil der Klimafolgenanpassung ...“ unter Beachtung der jeweiligen örtlichen Gegebenheiten und mit den Zielen der weiteren Entlastung der Kanalisation und des Gewässerschutzes nachhaltig zu entwi-

Sprechzeiten  
nach telefonischer VereinbarungE-Mail:  
[ursula.beck@sensw.berlin.de](mailto:ursula.beck@sensw.berlin.de)  
[post@sensw.berlin.de](mailto:post@sensw.berlin.de)\*Internet  
[www.stadtentwicklung.berlin.de](http://www.stadtentwicklung.berlin.de)

\* Elektronische Zugangseröffnung gem. § 3a Abs. 1 VwVfG

Fahrverbindungen:

 3, 7 Fehrbelliner Platz  
 101, 104, 115 Fehrbelliner Platz

Zahlungen bitte bargeldlos an die Landeshauptkasse Berlin:

Postbank Berlin	IBAN: DE4710010010000058100	BIC: PBNKDEFFXXX
Berliner Sparkasse	IBAN: DE25100500000990007600	BIC: BELADEBEXXX
Bundesbank, Filiale Berlin	IBAN: DE5310000000010001520	BIC: MARKDEF1100

ckeln sind. Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung hat Berlin daher im „StEP Klima KONKRET“ für die wassersensible Stadtentwicklung ein Maßnahmenbündel zur Reduzierung einer Belastung der Oberflächengewässer sowie zur Rückhaltung von Niederschlagswasser empfohlen. Die für Wasserwirtschaft zuständige Senatsverwaltung in Berlin gibt daher vor, die Ableitung des Niederschlagswassers bei Neubau oder wesentlichen baulichen Veränderungen im Bebauungsplangebiet auf ein „natürliches Maß“ zu begrenzen. Das bedeutet, dass eine Einleitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation von der Fläche der Baugebiete zukünftig nur in Höhe des Abflusses zulässig ist, der ohne Versiegelung, d.h. im unbebauten Zustand auftreten würde. Ausgenommen hiervon sind eventuelle Teilflächen des Bebauungsplangebietes, in denen Bestandsgebäude ohne wesentliche bauliche Veränderungen und mit bereits vorhandener Erschließung sowie Einleiterlaubnis für Regenwasser vorliegen. SenUVK hat für Berlin ein Kartenwerk erarbeitet, welches die Verteilung der natürlichen Gebietsabflussspenden für unterschiedliche Wiederkehrwahrscheinlichkeiten aufzeigt. Bis zur Erarbeitung von endgültigen differenzierten Einleitvorgaben wird eine Übergangsregelung praktiziert (s. Hinweisblatt <https://www.berlin.de/senuvk/umwelt/wasser/regenwasser/de/Hinweisblatt-BReWa-BE.pdf>).

Entsprechende Stellungnahmen mit der Vorgabe von Beschränkungen für die Ableitung von Niederschlagswasser (Drosselabfluss) in die Kanalisation bzw. Gewässer werden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Bebauungsplanverfahren (§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB) bereits durch SenUVK, II D übermittelt.

Es steht eine Vielzahl von Möglichkeiten nach dem Stand der Technik bereit (z. B. Flächenversickerung, Mulden, Rigolen, Mulden-Rigolen, Gründächer, Staudächer, Drosseln, Staukanäle), um diese Maßnahmen umsetzen zu können.

### **Erarbeitung von Entwässerungskonzepten**

Unter Beachtung der städtebaulichen Erforderlichkeit wird empfohlen, bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ein entsprechendes Konzept zur Niederschlagswasserversickerung bzw. Niederschlagswasserrückhaltung im Sinne des § 36a Berliner Wassergesetz (BWG) zu erarbeiten und mit der zuständigen Fachbehörde (Wasserbehörde SenUVK, II D und ggf. mit SenStadtWohn, II C) abzustimmen.

Als Grundlage hierfür gelten insbesondere das DWA-Arbeitsblatt A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, in der jeweils geltenden Fassung, letzter Stand April 2005) und das DWA-Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Niederschlagswasser, in der jeweils geltenden Fassung bzw. Nachfolgeregelwerk, Stand August 2007) sowie die Tabelle auf Seite 98 des Abwasserbeseitigungsplans Berlin (Hrsg. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin 2001); darüber hinaus sind die Anforderungen der EG-Wasserrahmenrichtlinie zu berücksichtigen.

Entwässerungskonzepte sollen den Nachweis einer dauerhaft gesicherten Niederschlagsentwässerung entsprechend den geltenden Rechtsvorschriften erbringen und dabei folgende Aufgaben erfüllen:

- konkrete, umsetzbare Maßnahmen vorschlagen,
- den Flächenbedarf der vorgeschlagenen Maßnahmen benennen,
- die Maßnahmen und benötigten Flächen mit den übrigen Belangen in die Gesamtplanung integrieren,
- Vorschläge für Festsetzungen im Bebauungsplan formulieren und
- in Abstimmung mit den betroffenen Behörden die Zulassungsfähigkeit der Maßnahmen vorbereiten.

Informationen zu praxiserprobten Formen der dezentralen und zentralen Niederschlagswasserbewirtschaftung sowie Planungshilfen sind den Veröffentlichungen von SenUVK zu entnehmen (<http://www.berlin.de/senuvk/umwelt/wasser/regenwasser/de/bewirtschaftung.shtml>).

In maßgeblichen landesgesetzlichen Regelungen, die im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen sind, wird folgende Aussage getroffen:

- **§ 36a Abs. 1 Berliner Wassergesetz (BWG)** normiert – bei Vorliegen der erforderlichen Voraussetzungen - ein grundsätzliches „Versickerungsgebot“. Ergänzend wurde 2001 die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (**Verordnung über die Erlaubnisfreiheit für das schadloze Versickern von Niederschlagswasser – Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV** vom 24. August 2001 (GVBl. Nr. 37 vom 12. September 2001, S. 502), geändert durch Verordnung vom 28. April 2016 (GVBl. S. 248)) erlassen, die unter bestimmten Voraussetzungen (u. a. unter Berücksichtigung der Altlastensituation, des möglichen Schutzstatus des Plangebietes aus dem sich Ge- und Verbote herleiten (NSG, LSG, WSG, usw.) die naturnahe Versickerung, d.h. über belebte Bodenzonen u.a. mittels Flächenversickerung, Muldenversickerung und Mulden-Rigolen-Versickerung – ohne Erlaubnis der Wasserbehörde – gestattet. Sonstige Belange stehen der Versickerung insbesondere dann entgegen, wenn dadurch in den Gebieten Vernässungsschäden an der Vegetation oder den Bauwerken entstehen oder durch Bodenbelastungen hervorgerufen werden können. Unabhängig davon können gesonderte Anordnungen gemäß BWG erfolgen.

Nach **§ 54 Abs. 1 WHG** ist Niederschlagswasser, das von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt, d.h. durch technische Einrichtungen gezielt erfasst wird und abfließt, Abwasser. Abwasserbeseitigungspflichtig im Land Berlin sind die Berliner Wasserbetriebe (BWB); Regelungen hierzu trifft das Berliner Wassergesetz (BWG) in **§ 29 ff BWG und § 36a BWG**.

### Umgang mit Starkregen

Der Begriff Hochwasser wird in **§ 72 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** definiert:

*(„Hochwasser ist eine zeitlich beschränkte Überschwemmung von normalerweise nicht mit Wasser überdecktem Land, insbesondere durch oberirdische Gewässer. Davon ausgenommen sind Überschwemmungen durch Abwasseranlagen.“)*

Nach dieser Definition werden Überflutungen infolge von Starkregenereignissen – wie in der Begründung zum Gesetzentwurf (BT-Drs. 17/10957, S. 22) der Hochwasserrisikomanagementrichtlinie dargelegt – wie Hochwasser beurteilt, wenn diese Überflutungen dadurch entstehen, dass das Niederschlagswasser nicht mehr von den Entwässerungssystemen aufgenommen werden kann und oberirdisch fließt. Abwasser bzw. Niederschlagswasser dagegen, das wegen Überforderung der Kanalisation aus dieser wieder austritt, gehört nicht zum Hochwasser.

Nicht der Abwasserbeseitigungspflicht unterliegt der Schutz vor Starkregen als Hochwasser; hier gilt die allgemeine Gefahrenabwehr (**§ 5 Abs. 2 WHG** erwartet vom Eigentümer eine Eigenverantwortung zum Objektschutz gegen Starkregen.).

Trotz Vorsorgemaßnahmen sind die in den letzten Jahren auftretenden Starkregenereignisse nicht allein durch den Ausbau der Entwässerungskanäle zu bewältigen. Bei starken Regenfällen kann die Kanalisation die Wassermassen nicht mehr fassen und es kommt zu Überflutungen im städtischen Raum. Eine stetige Erweiterung der hydraulischen Kapazitäten der Kanalisation bzw. der Gewässer scheidet aus rechtlichen (WHG § 27 (Vermeidung der Verschlechterung des ökologischen und chemischen Zustandes oberirdischer Gewässer)) sowie aus ökonomischen Gründen bzw. wegen begrenzter Raum- und Flächenverfügbarkeit aus. Extreme Starkregenereignisse treten zumeist lokal begrenzt auf und lassen sich nicht mit technischen Abwassersystemen beherrschen, weil die Kanäle für den „Normalbetrieb“ viel zu groß dimensioniert wären, so dass das Abwasser schlechter abfließen würde. Daher ist lediglich eine Risikominimierung möglich. Dezentrale und präventive Maßnahmen sind vielfach die einzige realisierbare Möglichkeit, die Bewältigung der Abwasserableitung bei Errichtung neuer baulicher Anlagen zu gewährleisten. Zusätzlich gilt es, die Schäden und Gefahren durch Überflutung im urbanen Raum nach Starkregenereignissen so weit wie möglich zu reduzieren.

Dem Schutz vor Starkregen und damit der Überflutungsvorsorge kommt aufgrund der nicht vorhersagbaren und nicht steuerbaren Starkregenereignisse eine neue Bedeutung zu. Für Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke ist die DIN 1986-100:2016-09 anzuwenden (ein-

schließlich für den Überflutungsnachweis, der empfohlen wird), allerdings ist diese DIN keine eingeführte Technische Baubestimmung. Dem Eigentümer kommt im Sinne der Gefahrenabwehr (siehe zu § 5 WHG) eine Eigenverantwortung zu.

## **2. Auswirkungen auf die Bauleitplanung durch die Begrenzung von Niederschlagswassereinleitungen und dem Schutz vor Schäden durch Starkregen**

Bereits bei der Aufstellung der Bebauungspläne ist die Entwässerung der Baugebiete als Teil der Erschließung zu berücksichtigen. Hierzu kann es notwendig sein, ein Entwässerungskonzept für den jeweiligen Bebauungsplan zu entwickeln. Das betrifft regelmäßig Bebauungspläne in der Innenstadt, die (erstmalig) eine bauliche Entwicklung ermöglichen bzw. eine Nachverdichtung, Änderung oder Umnutzung und damit Vorhaben i.S. von § 29 BauGB begründen, da die Einleitungsbeschränkungen in die Kanalisation unmittelbare Auswirkungen haben. Sinnvollerweise betrifft das auch die Entwicklung komplexer Baugebiete in den Randbereichen Berlins oder auch kleinere Vorhaben aufgrund schwieriger Entwässerungsbedingungen.

**§ 44 Bauordnung für Berlin (BauOBl)** entbindet für die Ableitung von Niederschlagswasser von den Grundstücken vom Anschlusszwang, wenn Maßnahmen zu dessen Rückhaltung oder Versickerung in einem Bebauungsplan festgesetzt, wasserrechtlich zulässig oder sonst angeordnet oder genehmigt sind. Da in Gebieten offener Bauweise gem. § 44 Abs. 1 Satz 3 BauOBl Niederschlagswasser (auf dem eigenen Grundstück) aus ökologischen und wasserwirtschaftlich sinnvollen Gründen dem Untergrund zugeführt werden soll, ist das Erfordernis eines Entwässerungskonzeptes in diesen Fällen nur im Einzelfall (s. Voraussetzungen zu § 36a BWG) begründbar.

Auch bei Bebauungsplänen mit niedrigen Nutzungsmaßen kann von ausreichenden Versickerungsmöglichkeiten auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgegangen werden und davon, dass ein entsprechender Festsetzungsbedarf von Maßnahmen zur Versickerung - sofern die Voraussetzungen vorliegen - nicht besteht. Das ist in der Begründung entsprechend darzulegen.

Wesentliche hydrologische und wasserrechtliche Voraussetzungen, die erfüllt sein müssen, um den Verzicht auf ein Entwässerungskonzept zu begründen, sind:

- Altlastenfreiheit des Plangebietes
- ausreichender Grundwasserflurabstand im Plangebiet
- ausreichende Versickerungsfähigkeit des Untergrundes im Plangebiet
- Lage des Plangebietes außerhalb eines Wasserschutzgebietes.

Besteht Unklarheit, ob die wasserrechtlichen und hydrologischen Bedingungen ausreichend gut sind, um den Verzicht auf ein Entwässerungskonzept zu begründen, wird eine Rücksprache mit der Wasserbehörde empfohlen.

Gemäß § 29e BWG obliegt die Entwässerung öffentlicher Straßen, für die das Berliner Straßengesetz gilt, den Berliner Wasserbetrieben.

### **Rechtsgrundlagen:**

Nach **§ 123 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)** ist die Erschließung eines Baugebietes – und das schließt auch die Sicherstellung der Beseitigung des Niederschlagswassers ein – grundsätzlich Aufgabe der Gemeinde.

Gem. **§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 12 BauGB** sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Umweltschutzes und hier auch die Auswirkungen der Planung u. a. auf das Schutzgut Wasser, aber auch die Belange des Hochwasserschutzes und somit auch mögliche Überflutungen infolge von Starkregenereignissen zu berücksichtigen. Das ist, neben den anderen Belangen, bereits Gegenstand des Umweltberichts oder im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB oder beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB im Rahmen der Abwägung zu beachten. Als Folgen der Planung sind insbesondere die Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung und das Rückhaltevermögen (bzw. Maßnahmen zur Rückhaltung) für Niederschlagswasser zu betrachten. (vgl. auch BVerwG, Urteil vom 21.3.2002 – 4 CN 14/99: „Der Planung muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das im Plangebiet ... anfallende Niederschlagswasser so beseitigt werden kann, dass Gesundheit und Eigentum der Planbetroffenen diesseits und jenseits der Plan-

*grenzen keinen Schaden nehmen.“)*

Mit der Städtebaurechtsnovelle 2017 hat der Gesetzgeber in diesem Sinne **§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB** erweitert und ermöglicht nunmehr im Bebauungsplan auch Festsetzungen zu baulichen oder technischen Maßnahmen zur Vorbeugung oder Verringerung der Folgen von Hochwasserschäden, einschließlich Schäden durch Starkregen (d.h. zur Überflutungsvorsorge), zu treffen. Es ist nunmehr auch Aufgabe der Bauleitplanung bei der Bestimmung der baulichen Nutzung der Grundstücke im Sinne des Vorsorgeprinzips die baulichen Anlagen vor Hochwasser bzw. Schäden durch Starkregen zu schützen und ggf. entsprechende Maßnahmen unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit festzusetzen.

Neu eingefügt wurden hierzu:

- **§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB:** „... Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen, ...“  
und
- **§ 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB:** „... die Flächen, die auf einem Baugrundstück für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten werden müssen, um insbesondere Hochwasserschäden, einschließlich Schäden durch Starkregen, vorzubeugen, ...“.

In der Abwägung sind gem. § 1 Abs. 7 BauGB die öffentlichen und privaten Belangen und damit neben den obligatorischen auch die finanziellen Auswirkungen der Maßnahmen zur Niederschlagswasserentsorgung zu berücksichtigen. Niederschlagswasser, das auf dem eigenen Grundstück versickert wird, fällt demgegenüber nicht unter die Beseitigungspflicht der Gemeinde und kann zur Kostenentlastung der Grundstückseigentümer beitragen. Dabei ist in die Abwägung einzubeziehen, dass sich bei Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers die Summe für das Niederschlagswasserentgelt, das in Berlin ab 1. Januar 2018 1,84 Euro pro Quadratmeter (m<sup>2</sup>) entwässerte Grundfläche und Jahr beträgt, reduziert. Das Entgelt wird nach der bebauten und befestigten Fläche bemessen, von der aus Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation eingeleitet wird. Bei der Umsetzung von Maßnahmen der dezentralen Niederschlagswasserbewirtschaftung ist eine anteilige oder sogar vollständige Befreiung vom Niederschlagswasserentgelt möglich (vgl. Entwässerungstarife Berliner Wasserbetriebe).

Zudem können im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen zur Dachbegrünung als Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft angerechnet werden (vgl. Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen).

Maßnahmen zur Niederschlagswasserrückhaltung bzw. –versickerung können sich auch ausgleichend bei Überschreitung der Obergrenzen der Nutzungsmaße nach § 17 Abs. 2 BauNVO auswirken und zudem die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse verbessern.

### **Festsetzungen im Bebauungsplan**

Es ist Aufgabe der Planung zu entscheiden, welche Maßnahmen – bezogen auf die Niederschlagswasserentsorgung – bei Umsetzung der städtebaulichen Ziele gem. § 1 Abs. 3 BauGB im Bebauungsplan erforderlich und begründet sind. Dies gilt auch für Maßnahmen, die zum Schutz vor Starkregen getroffen werden können.

Um ein dezentrales Entwässerungssystem - wie vom Abgeordnetenhaus beschlossen - **im weiteren Planungsverlauf** berücksichtigen zu können, ist unter Berücksichtigung der naturräumlichen Gegebenheiten und der geografischen Verhältnisse der Baugebiete bzw. der Grundstücksflächen die Zuordnung der Flächen bzw. ihre Nutzung darauf auszurichten, z.B. durch Beschränkung des Nutzungsmaßes, aber auch durch Zuordnung der Flächen oder durch Kombination mit weiteren Nutzungsformen oder durch Freihaltung von Flächen für die Niederschlagswasserversickerung oder Rückhaltung. So können z.B. tiefer liegende Flächen als multifunktionale Flächen ausgestaltet werden, also sowohl als Parkanlage als auch als Retentionsfläche genutzt werden, die zugleich auch der Vorsorge vor Schäden durch Starkregen dienen kann. Als Beispiel wird hier auf den Be-

bauungsplan 8-66 („Buckower Felder“) verwiesen.

Bei Flächen, die als Versickerungsanlage für Niederschlagswasser gemäß den relevanten technischen Regelwerken verwendet werden, erfolgt eine Übernahme des Unterhalts durch die BWB.

### **Folgende Regelungsmöglichkeiten kommen in Betracht:**

**§ 9 Abs. 1 BauGB** enthält eine abschließende Auflistung der Festsetzungsmöglichkeiten, die in einem Bebauungsplan getroffen werden können. *„Für den Fall, dass aus Niederschlägen stammendes Wasser nach den planerischen Vorstellungen der Gemeinde nicht in eine Abwasseranlage (z.B. Kanalisation) oder Vorfluter abfließen, sondern am Ort des Anfalls im Baugebiet gesammelt werden, versickern und verdunsten soll, sieht § 9 Abs. 1 BauGB allerdings ein spezielles Festsetzungsmittel für ein flächendeckendes Entwässerungssystem nicht vor. Ein derartiges komplexes System kann bauleitplanerisch nur durch eine Kombination verschiedener zeichnerischer und textlicher Festsetzungen aus dem Katalog des § 9 Abs. 1 BauGB abgesichert werden. Ein Festsetzungsfindungsrecht besitzt die Gemeinde nicht. Das zwingt dazu, die einzelnen Bestandteile des Entwässerungskonzeptes gesondert daraufhin zu überprüfen, ob sie durch eine in § 9 Abs. 1 BauGB abschließend aufgeführten Festsetzungsmöglichkeiten gedeckt sind.“* (BVerwG, 30.8.2001 – 4 CN 9.00)

Bereits über die Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche bzw. zum Maß der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB) kann der Versiegelungsgrad im Bebauungsplan gesteuert werden. Positiv auf die Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung des Niederschlagswassers und damit auf die Umwelt wirken sich einige in der Praxis bereits übliche Regelungen, wie die Dachbegrünung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB), die Pflanzbindung bzw. Anpflanzung von Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB) und die Herstellung von Wegen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB bzw. gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 Satz 3 NatSchGBln) aus. Auch die Festsetzung von Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB sowie die Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, d.h. von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind und deren Nutzung, kann der Verdunstung und Versickerung von Niederschlagswasser zugutekommen. Allerdings ist letztere in der Berliner Praxis bislang selten. Gem. § 9 Abs. 3 BauGB kann zudem die Höhenlage der Straßenverkehrsflächen oder des Geländes festgelegt werden und damit auch als Maßnahme zum Schutz vor Starkregen dienen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Festsetzung, Niederschlagswasser in z.B. Zisternen zu speichern oder als Brauchwasser zu nutzen, mangels Rechtsgrundlage unzulässig ist. Eine Regelung zur Bewirtschaftung ist der Bauleitplanung fremd, da es dabei am bodenrechtlichen Bezug fehlt.

Festsetzungen im Bebauungsplan beschränken sich daher auf **Flächen oder Maßnahmen**. Zum Umgang mit Niederschlagswasser oder Starkregen kommen über die zuvor genannten Festsetzungen hinaus in Frage:

- Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB,
- Flächen für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen auf den Baugrundstücken gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16d) BauGB sowie
- Festsetzungen zu baulichen oder technischen Maßnahmen zur Vermeidung von Hochwasserschäden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16c) BauGB oder
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

Dabei sind Überlagerungen untereinander sowie mit anderen Festsetzungen, wie z.B. Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB möglich.

Die o.g. Festsetzungen können zum Teil auch eine Doppelfunktion erfüllen. Neben dem eigentlichen städtebaulichen Ziel kann ein naturschutzrechtlich begründeter Zweck hinzutreten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auszuschließen und unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen. (§ 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Darüber hinaus können sich die Regelungen auch klimatisch positiv auswirken (§§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 5 BauGB).

Soll das aus Niederschlägen stammende Wasser nach den planerischen Vorstellungen in den Baugebieten selbst durch ein Entwässerungssystem gesammelt und versickert werden, bzw. verdunsten, reicht die alleinige Festsetzungen einer Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB in der Regel nicht aus. Hier ist eine ergänzende Kombination mit einer Festsetzung einer Maßnahme zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) in Betracht zu ziehen. Bei der Anwendung des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist zu beachten, dass diese Maßnahmen bodenrechtlicher Natur sein müssen (vgl. BVerwG, Beschluss v. 30.8.2001). In Betracht kommen dann Maßnahmen, wie etwa die Anlage von Mulden zur Versickerung des Niederschlagswassers.

Auf die in Berlin in Bebauungsplänen schon verwendeten textlichen Festsetzungen (Rundschreiben 3/2017) 4.15, 6.18, 6.19 und 6.20 wird hingewiesen.

**Folgende Ergänzungen der bisherigen Muster-TF 6.12 sind zur Niederschlagswasserrückhaltung vorgesehen:**

**6.12 *“Im ...gebiet sind mindestens ... % der Dachflächen / extensiv / intensiv / zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens ... cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.“***

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a) BauGB
- Anwendungsbereich: Die Regelung dient als Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe in Natur und Landschaft sowie der Anpassung an den Klimawandel durch **Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser**. Darüber hinaus kann diese auch einer Überschreitung der hohen Nutzungsmaße des § 17 Abs. 2 BauNVO dienen.
- Die hohe Verdunstungsrate bewirkt lokal eine Kühlung der Luft und wirkt somit der Überhitzung des Plangebietes (Klimaanpassung) entgegen.
- Durch die Vorgabe der Dicke der Vegetationsschicht ergibt sich der mögliche Abflussbeiwert. Empfohlen wird nach DWA –A 117 und DWA – M 153 ein mittlerer Abflussbeiwert für Gründächer (Neigung bis 15°) bei einem humusierten Aufbau < 10 cm von 0,5 und > 10 cm von 0,3.
- In der Abwägung sind dabei insbesondere auch die privaten Belange der Eigentümer zu berücksichtigen. So ergeben sich durch diese Regelung z.B. erhöhte Anforderungen an die Statik des Gebäudes. Dem müssen die Möglichkeiten und Kosten einer Rückhaltung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bodenanschluss gegenübergestellt werden.

**6.12a *“Im ...gebiet sind mindestens ... % der Dachflächen / extensiv / intensiv / zu begrünen und als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.“***

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a) BauGB
- Anwendungsbereich: Die Regelung gleicht die negativen Folgen der Bodenversiegelung auf den Wasserhaushalt aus, sie wirkt einer Überhitzung des Plangebietes durch Verdunstung und Kühlung entgegen (Klimaanpassung) und kann aber auch dem Ausgleich bzw. der Minderung von Eingriffsfolgen in Natur und Landschaft dienen bzw. dem Ausgleich hoher Nutzungsmaße, die in der Regel zu größeren Versiegelungen führen.
- Als Maßnahme wird die Ausbildung eines Retentionsdaches bestimmt. Retention bedeutet zurückhalten, d.h. bei dieser Maßnahme steht die Rückhaltung im Vordergrund, um auf diesem Wege Schäden durch Starkregen zu verringern bzw. mindestens den Abfluss zu verzögern. Ein Retentionsdach wird als Flachdach mit einer 0°- 5°-Neigung errichtet und kann mit einer wettergesteuerten Drossel ausgestattet werden, die erst dann eine Entleerung des Speichers vorsieht, wenn meteorologisch neuer Niederschlag erwartet wird, dessen Niederschlagsmenge nicht mehr vom Dach aufgenommen werden kann. Im Hinblick auf nachbarliche Belange ist zu berücksichtigen, dass auch ein Starkregenereignis nicht dazu führt, dass das zurückgehaltene Niederschlagswasser

über den Rückhaltebereich hinaustritt und Schäden entstehen bzw. ggf. andere Eigentümer beeinträchtigt. (vgl. BVerwG, Urt. v. 30.8.2001- 4 CN 9.00)

Ein Standard-Retentionsdach wird in der Regel zu ca. 70 % begrünt. Eine Überlagerung mit Photovoltaikanlagen ist möglich.

- In der Abwägung sind auch die privaten Belange der Eigentümer zu berücksichtigen, z.B. ergeben sich durch diese Regelung erhöhte Anforderungen an die Statik des Gebäudes. Den hohen Kosten durch die besondere Bauausführung ist eine Rückhaltung oder Versickerung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gegenüber zu stellen.
- Die Gemeinde darf Maßnahmen zur Beseitigung von Niederschlagswasser nur dann in einem Bebauungsplan beschließen, wenn sie realistischerweise davon ausgehen kann, dass der Vollzug der Festsetzung in einem späteren Verwaltungsverfahren oder auf andere Weise erfolgen kann und wird (vgl. BVerwG, Beschluss v. 25.8.1997 – 4 BN 12.97). Die Machbarkeit von Maßnahmen ist durch eine Fachplanung (Entwässerungskonzept) nachzuweisen und mit der zuständigen Fachbehörde (Wasserbehörde), SenUVK, abzustimmen. Auch der Abschluss städtebaulicher Verträge kommt hierfür in Betracht.
- In der Begründung sind die städtebaulichen Gründe für das Erfordernis dieser Regelung darzulegen.

Zudem wird empfohlen den Begriff „Retentionsdach“ in der Begründung näher zu erläutern, um die Maßnahme nachvollziehbarer (z.B. für die Öffentlichkeitsbeteiligung) zu machen. Je nach Aufbau des Retentionsdaches ist die Rückhaltungsmenge des Niederschlagswassers steuerbar. Die erforderliche Rückhaltungsmenge ergibt sich in jedem Einzelfall aus dem Entwässerungskonzept, das in der Begründung erläutert wird, aber nicht Gegenstand der Festsetzung ist. Um die wasserrechtliche Zulassungsfähigkeit der Maßnahmen eines Entwässerungskonzeptes und damit die Umsetzung zu gewährleisten, wird die Abstimmung mit der Wasserbehörde empfohlen.

#### **Folgende Ergänzungen der bisherigen Muster-TF sind zum Schutz vor Schäden durch Starkregen vorgesehen:**

##### **6.22 „Im ...gebiet ist / sind / bei Errichtung baulicher Anlagen zur Vermeidung oder Verringerung von Schäden durch Starkregen die Dächer zu ... % als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser / mit einem Speichervolumen von ... l Wasser je m<sup>2</sup> Dachfläche / auszubilden / und / extensiv / intensiv / zu begrünen /. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.“**

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 16c) BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB
- Anwendungsbereich: Die Regelung dient der **Vermeidung oder Verringerung** von Hochwasserschäden in Folge von Starkregen sowie zugleich der **Rückhaltung von Niederschlagswasser**. Der Bebauungsplan berücksichtigt damit die Minderung der Folgen der Bodenversiegelung sowie die Anpassung an den Klimawandel.
- Die Festsetzungsmöglichkeit bezieht sich auf Gebiete und kann sowohl ein Teilgebiet als auch den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans erfassen.
- Die festzusetzenden baulichen oder technischen Maßnahmen beziehen sich auf die Verwendung bestimmter Bauteile oder Baustoffe bei Errichtung von Bauvorhaben oder auf die Bauausführung im Bodenbereich, die eine Beeinträchtigung der Standsicherheit der Gebäude verhindert bzw. auf Vorkehrungen zur Vermeidung von Schäden durch die Schaffung von Retentionsräumen – hier auf die Herstellung des Daches als Retentionsdach. Ob diese Maßnahme allein ausreichend ist, um Schäden durch Starkregen abzuwenden, ist im Einzelfall zu entscheiden. Auf den Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100:2016-09 wird hingewiesen.
- Die Maßnahmen können als kumulativ oder alternativ zu treffende Maßnahmen bestimmt sein.
- Der Begriff des „Retentionsdaches“ bzw. der jeweiligen Maßnahme ist in der Begründung zu erläutern. Retention bedeutet zurückhalten, d.h. bei dieser Maßnahme steht



die Rückhaltung im Vordergrund, um auf diesem Wege Schäden durch Starkregen zu verringern bzw. mindestens den Abfluss zu verzögern. Als technische Maßnahme kann eine Vorgabe getroffen werden, die die Anforderungen an das Rückstauvolumen (z.B. in Mäanderplatten oder Wasserretentionsboxen) konkretisiert.

- Ein Retentionsdach wird als Flachdach mit einer 0°-5°-Neigung errichtet und kann mit einer wettergesteuerten Drossel ausgestattet werden, die erst dann eine Entleerung vorsieht, wenn meteorologisch neuer Niederschlag erwartet wird, dessen Niederschlagsmengen nicht mehr vom Dach aufgenommen werden können. Bis zur Entleerung verbleibt das Wasser auf dem Dach und kann verdunsten. Im Hinblick auf nachbarliche Belange ist zu berücksichtigen, dass auch ein Starkregenereignis nicht dazu führt, dass das zurückgehaltene Niederschlagswasser über den Rückhaltebereich hinaustritt und Schäden entstehen bzw. ggf. andere Eigentümer beeinträchtigt. (vgl. BVerwG, Urt. v. 30.8.2001- 4 CN 9.00)

Im Gegensatz zur bisherigen Festsetzung von Gründächern basierend auf § 9 Abs. 1 Nr.25a (ein bepflanztes Dach, was nebenbei auch Wasser speichert) stellt die Festsetzung von Retentionsdächern hauptsächlich auf die Funktion der Niederschlagsrückhaltung ab mit dem Nebeneffekt, dass diese auch bepflanzt werden können (die Bepflanzung verstärkt den Verdunstungseffekt). Hierin liegt der wesentliche Unterschied zur herkömmlichen Dachbegrünung. Ein Standard-Retentionsdach wird in der Regel zu ca. 70 % begrünt. Eine Überlagerung mit Photovoltaikanlagen ist möglich.

- In der Abwägung sind auch die privaten Belange der Eigentümer zu berücksichtigen. Den hohen Kosten durch die besondere Bauausführung ist eine Rückhaltung oder Versickerung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gegenüber zu stellen.
- Die auf § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB gestützte Regelung kommt insbesondere dann in Frage, wenn eine Beseitigung des Niederschlagswassers in Form der Einleitung in das bestehende Abwassernetz aufgrund fehlender Aufnahmekapazitäten nur noch in geringem Umfang oder gar nicht möglich ist, ggf. i.V. mit fehlender Möglichkeit der Versickerung/Rückhaltung auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen (da geschlossene Bauweise, vollständige Überbaubarkeit der Grundstücksflächen, Lückenschließung in der Innenstadt, Fehlen ausreichender Flächen). In diesem Fall würde eine zusätzliche Einleitung bei Starkregenereignissen zu Schäden durch Überflutungen führen, was entsprechende Maßnahmen zur Retention auf den Dachflächen rechtfertigt. Zugleich bewirkt die Regelung eine Verbesserung der klimatischen Situation durch Erreichen einer möglichst hohen Niederschlagsverdunstung. Die hohe Verdunstungsrate bewirkt lokal eine Kühlung der Luft und wirkt somit der Überhitzung des Plangebietes (Klimaanpassung) entgegen. Die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 16c) BauGB bezieht sich ausschließlich auf die Errichtung baulicher Anlagen. Nicht von der Vorschrift erfasst werden Veränderungen an bereits bestehenden baulichen Anlagen, es sei denn diese werden beseitigt und sollen neu errichtet werden.

**6.23 „Im ...gebiet ist / sind / bei Errichtung baulicher Anlagen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen / folgende bauliche oder technische Maßnahme(n) erforderlich: /**

- **Bis zu einer Höhe von ... m über NHN sind / auf der Fläche ... (Bezeichnung der Fläche / Gebäudeöffnungen wie Türen oder Kellerfenster unzulässig / Gebäude auf Stelzen zu errichten. /**
- **Alle Öffnungen der Baukörper, wie z. B. Hauseingänge, Kellerlichtschächte, Treppen zum Keller und der Terrassenzugang sind mindestens ... m höher als die Höhe der angrenzenden Straßenverkehrsflächen für das betroffene Grundstück anzuordnen. /**
- **Die / Rampe der / Tiefgarage(n) / ist / sind bis zu einer Höhe von ... m über NHN als Retentionsflächen auszubilden. /**
- **Bis zu einer Höhe von ... m über NHN sind Baustoffe zu verwenden, die ein Eindringen von Wasser durch Wände verhindert. /“**

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 16c) BauGB
- Anwendungsbereich: Die Regelung dient der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Starkregen (vgl. § 5 WHG) in den festgesetzten

Gebieten (Dies kann auch das Gebiet des Bebauungsplans oder eines Teils davon sein.) Der Bebauungsplan berücksichtigt damit die Minderung der Folgen der Bodenversiegelung sowie eine Anpassung an den Klimawandel.

- Die festzusetzenden baulichen oder technischen Maßnahmen beziehen sich auf die Verwendung bestimmter Bauteile oder Baustoffe bei Errichtung von Bauvorhaben oder auf die Bauausführung im Bodenbereich, die eine Beeinträchtigung der Standsicherheit der Gebäude verhindert bzw. auf Vorkehrungen zur Vermeidung von Schäden durch die Schaffung von Retentionsräumen. Ob diese Maßnahme allein ausreichend ist, um Schäden durch Starkregen abzuwenden, ist im Einzelfall zu entscheiden. Auf den Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100:2016-09 wird hingewiesen.
- Die auf § 9 Abs. 1 Nr. 16c) BauGB gestützte Regelung kommt insbesondere dann in Frage, wenn eine Beseitigung des Niederschlagswassers in Form der Einleitung in das bestehende Abwassernetz aufgrund fehlender Aufnahmekapazitäten nur noch in geringem Umfang oder gar nicht möglich ist, ggf. i.V. mit fehlender Möglichkeit der Versickerung/Rückhaltung auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen (da geschlossene Bauweise in Verbindung mit vollständiger Versiegelung, vollständige Überbaubarkeit der Grundstücksflächen, Lückenschließung in der Innenstadt, Fehlen ausreichender Flächen).

**6.24 „Im ...gebiet sind auf / dem Baugrundstück ... / den Baugrundstücken ... / folgende Flächen ... / ...% der Flächen / für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freizuhalten, um Schäden aus Starkregen vorzubeugen.“**

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 16d) BauGB
- Anwendungsbereich: Die Regelung dient der Freihaltung bestimmter Flächen **eines Baugrundstücks** zwecks **natürlicher Versickerung** des Niederschlagswassers, um **Schäden durch Starkregen** oder Hochwasserschäden vorzubeugen.
- Der Boden muss grundsätzlich für die natürliche Versickerung, d.h. ohne weitere bauliche oder technische Maßnahmen geeignet sein. Zudem muss die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen geeignet sein, Schäden durch Starkregen vorzubeugen. Wegen der Wirkungsweise von Starkregen kommt es dabei auf das Gebiet des Bebauungsplans und benachbarter Gebiete und nicht nur auf das jeweilige Baugrundstück, d.h. der Gesamtwirkung der Festsetzung, an.
- § 9 Abs. 1 Nr. 16d) BauGB enthält keine Festsetzungsgrundlage für bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen, die auf den freizuhaltenden Flächen getroffen werden müssen.
- Die Regelungen sind mit den anderen Festsetzungen des Bebauungsplans, insbesondere zur zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 2 und 3 BauNVO, abzustimmen.
- Die Regelung ist abzugrenzen von Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB, die nicht die natürliche Versickerung bezwecken und die nicht auf Baugrundstücke bezogen sind, da diese Flächen auf dezentrale Anlagen und Einrichtungen, wie Regenrückhaltebecken oder Flächen für Muldensysteme, ausgerichtet sind.

Die vorliegende Aktualisierung ersetzt das Rundschreiben zur Niederschlagswasserversickerung aus dem Jahr 2010 und ist in Zusammenarbeit mit der zuständigen Fachbehörde SenUVK, II B und II D, erfolgt und mit den zuständigen Fachbereichen SenUVK, III B sowie der Obersten Bauaufsicht, SenSW, II E, abgestimmt.

Köhler