

An den Oberbürgermeister
der Landeshauptstadt München
Herrn Dieter Reiter
Rathaus, Marienplatz 8
80331 München

München, 14.11.2025

Antrag: Grundwasserprobleme Fasanerie 4:

Verpflichtendes Verfahren zu hydrologischen Gegebenheiten und örtlichen Entwässerungsrisiken bei allen Neubauvorhaben

Die Stadtverwaltung wird beauftragt, für das Gebiet der Fasanerie ein verbindliches Verfahren einzuführen, das sicherstellt, dass bei allen Neubauvorhaben – unabhängig vom gesetzlich festgelegten Prüfprogramm nach Art. 59 und 60 BayBO – die tatsächlichen hydrologischen Gegebenheiten sowie die örtlichen Entwässerungsrisiken verpflichtend geprüft und berücksichtigt werden.

Dazu sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

1. Erstellung eines gebietsbezogenen technischen Leitfadens („Hydrologischer Prüfstandard Fasanerie“), der von Bauherr*innen verpflichtend anzuwenden ist und Folgendes umfasst:
 - Nachweis des realen Grundwasserflurabstands,
 - baugrundspezifische Versickerungsfähigkeit,
 - Auswirkungen zusätzlicher Versiegelung,
 - Risiken für Nachbargrundstücke,
 - bautechnische Anforderungen für Keller, Tiefgaragen und Bodenabdichtungen,
 - einzusetzende Maßnahmen zur Rückhaltung und ortsnahe Bewirtschaftung von Niederschlagswasser.
2. Verpflichtende Vorlage eines hydrologischen Fachgutachtens für alle Neubauvorhaben, Erweiterungen und Bauanträge, die das Maß der baulichen Nutzung verändern oder unterkellerte Bereiche betreffen.
3. Erweiterung der Erschließungsprüfung (§ 3 Abs. 6 BauVorV i.V.m. Entwässerungssatzung), sodass künftig nicht nur die *Einleitungsvermeidung*, sondern auch die Realversickerung unter den örtlichen Grundwasserbedingungen nachzuweisen ist.
4. Einführung einer kommunalen Detailprüfung, die sicherstellt, dass die gesetzliche Lücke – dass die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung *nicht* im Prüfprogramm der BayBO enthalten ist – im Gebiet der Fasanerie durch städtische Vorgaben ausgeglichen wird.

Begründung:

Die Verwaltung hat am 28.10.2025 gegenüber dem BA 24 schriftlich bestätigt:

1. Der Prüfumfang im Baugenehmigungsverfahren ist gesetzlich begrenzt (Art. 59, 60 BayBO).

2. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) wird nicht geprüft, da sie kein Bestandteil dieses gesetzlichen Prüfprogramms ist.
3. Die Verordnung ist dennoch durch die Bauherrschaft einzuhalten, jedoch ohne behördliche Kontrolle.
4. Im Genehmigungsverfahren wird lediglich überprüft, *ob eine Versickerung vor Ort überhaupt möglich ist*. Rechtsgrundlage dafür ist nicht die NWFreiV, sondern die Entwässerungssatzung der Stadt München, deren Zweck jedoch lediglich die Funktionsfähigkeit der Kanalisation ist, *nicht aber* der Grundwasserschutz oder die Klimaanpassung.
5. Die Verwaltung stellt klar: „Eine einseitige Ausweitung des Prüfprogramms durch die Stadt München ist nicht möglich.“

Diese Aussagen beschreiben eine gravierende Regulierungslücke, die gerade im Gebiet der Fasanerie erhebliche Auswirkungen hat:

- sehr hohe Grundwasserstände,
- erhebliche Versickerungsprobleme,
- zunehmende Schäden an Bestandsgebäuden,
- 72 % Betroffene laut Hochwasserumfrage 2025,
- neue Bauvorhaben mit erheblichen Eingriffen (Tiefgaragen, Keller, zusätzliche Versiegelung).

Wenn die gesetzlichen Instrumente nicht ausreichen, muss die Stadt kommunale ergänzende Regelungen einführen, um:

- Schäden an Gebäuden zu verhindern,
- Risiken für Nachbar*innen zu minimieren,
- realitätsgerechte Planungen sicherzustellen,
- langfristige Folgekosten für die Stadt zu vermeiden,
- Klimaanpassung sicherzustellen.

Die Stadt ist befugt, gebietsbezogene technische Vorgaben und Gutachtenpflichten einzuführen, solange diese nicht in Widerspruch zur BayBO treten.

Andere Kommunen (z. B. Stuttgart, Freiburg, Karlsruhe) tun dies bereits erfolgreich in hydrologisch sensiblen Gebieten.

Gerade für die Fasanerie ist dies aufgrund der besonderen Lage zwingend erforderlich.

Initiative: Dirk Höpner (Stadtrat München-Liste)