



Stand April 2026

## Merkblatt „Bauen im Grundwasser und Bauwasserhaltung“

### 1. Allgemeine und wasserwirtschaftliche Grundsätze

Baukörper (Keller, Tiefgaragen etc.) und Baugrubensicherung (Spundwände, Bohrpfehlwände, etc.), die ständig oder zeitweise in das Grundwasser eintauchen, können das Grundwasser beeinflussen. Dies gilt auch für das Ableiten von Grundwasser im Rahmen von Bauwasserhaltungen, z.B. beim Bau unterkellerten Gebäude. Grundwasser ist eine natürliche lebensnotwendige Ressource und bedarf eines besonderen und umfassenden Schutzes. Daher sind Eingriffe nach Möglichkeit zu vermeiden bzw. weitestgehend zu minimieren.

Bei Bauvorhaben, die im Grundwasserbereich gründen, sind insbesondere folgende Benutzungen erlaubnispflichtig:

- eine Bauwasserhaltung, also das Abpumpen und damit Absenken von Grundwasser zur Trockenlegung der Baugrube und Einleiten des geförderten Wassers in das Grundwasser oder im Ausnahmefall in ein oberirdisches Gewässer
- das durch Baukörper oder Baugrubenumschließungen verursachte zeitweise oder andauernde Aufstauen, Umleiten und Absenken von Grundwasser

Das entnommene Grundwasser ist grundsätzlich wieder zu versickern. Dabei ist darauf zu achten, dass Dritte nicht negativ beeinträchtigt werden. Nur in Ausnahmefällen, in denen eine Versickerung nachweislich nicht möglich ist oder unzumutbar wäre, kann auch in ein oberirdisches Gewässer (Fluss, Bach, Graben) eingeleitet werden. Für das mit dem Bauvorhaben verbundene Einbringen von Stoffen wird i.d.R. bei Verwendung üblicher Baustoffe und Bauweisen (WU-Beton, Bohrpfähle, Hochdruckinjektionen) keine gesonderte wasserrechtliche Genehmigung erteilt.

### 2. Wasserrechtliche Genehmigung

Für Bauen im Grundwasser und Bauwasserhaltung ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Je nach Art und Umfang der Grundwasserbenutzung bedarf es einer Erlaubnis nach Art. 15 Abs. 1 i. V. m. Art. 70 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BayWG (Erlaubnisverfahren mit Zulassungsfiktion - **Fall 1**) oder nach Art. 15 Abs. 1 BayWG (Erlaubnisverfahren mit Erteilung einer beschränkten wasserrechtlichen Erlaubnis - **Fall 2**).

**Fall 1: Vorübergehende Bauwasserhaltung ohne dauerhaften Grundwasser-aufstau, keine Verbaumaßnahmen im Grundwasser, keine Heilquellen-/ Wasserschutzgebiet, keine Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen**



**Fall 2:** Wenn ein **Aufstau des Grundwassers durch tief reichende Bauteile erfolgt und / oder Verbaumaßnahmen im Grundwasser geplant sind und / oder das Bauvorhaben in einem Wasser- oder Heilquellenschutzgebiet oder auf einer Altlasten- oder Altlastenverdachtsfläche** liegt.

Die wasserrechtliche Erlaubnis wird durch die örtlich zuständige Kreisverwaltungsbehörde erteilt. Der Antrag mit den jeweiligen Unterlagen (s. Nr. 3) ist bei der örtlich zuständigen Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Diese Erlaubnis ersetzt keine sonstigen notwendigen Genehmigungen, wie z.B. die Baugenehmigung. Privatrechtliche Verhältnisse bleiben davon ebenfalls unberührt.

Die zuständige Kreisverwaltungsbehörde holt im Wasserrechtsverfahren ein Gutachten des amtlichen Sachverständigen ein. Amtlicher Sachverständiger im **Fall 1** sind die „Fachkundigen Stellen für Wasserwirtschaft“ in den Kreisverwaltungsbehörden. Für den **Fall 2** ist das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim fachlich zuständig und amtlicher Sachverständiger.

Bei Bedarf empfehlen wir zur Klärung verfahrenstechnischer Fragen bereits im Vorfeld mit der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde in Kontakt zu treten.

### **3. Vorzulegende Antragsunterlagen**

Die jeweiligen Unterlagen sind bei der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Der Umfang der vorzulegenden Unterlagen variiert je nach Verfahren. Die erforderlichen Antragsunterlagen entnehmen Sie bitte der Homepage der jeweiligen Kreisverwaltungsbehörde bzw. stimmen diese ab.

Wir empfehlen eine Planung durch ein geeignetes Ingenieur- bzw. Planungsbüro.

Üblicherweise sind folgende Antragsunterlagen vorzulegen:

#### **Fall 1**

1. Formblatt der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde oder - sofern kein Formblatt verfügbar ist - formloses Antragsschreiben des Bauherrn/Antragstellers
2. Erläuterung der Maßnahme mit mindestens folgenden Angaben:
  - Geplante Baumaßnahmen mit Angaben zu den grundsätzlichen Auswirkungen auf das Grundwasser
  - Art und Einbindetiefe einer eventuellen Baugrubensicherung
  - Momentaner Grundwasserstand unter Gelände (ggf. Schätzung)
  - Verwendete Anlagen zur Grundwasserabsenkung (z.B. Filterbrunnen, Schachtbrunnen, Pumpensämpfe, Drainagen) und Versickerung (z.B. Sickerbecken, Sickerschächte) mit Angabe der maximalen beantragten Entnahmemenge in l/s
  - Geplante Höhe der Absenkung des Grundwassers
  - Voraussichtlicher Beginn und Ende der Bauwasserhaltung, geplante Dauer der Grundwasserabsenkung mit Angabe der maximalen Gesamtentnahmemenge
  - Flurnummern der Grundstücke, auf denen sich Förder- und Versickerungsanlagen bzw. die Einleitungsstelle in ein oberirdisches Gewässer befinden, ggf. schriftliche Zustimmungserklärung des Eigentümers des Versickerungsgrundstücks
3. Übersichtslageplan (M = 1: 25.000 oder M = 1: 15.000) mit Markierung des Grundstücks
4. Lageplan (M = 1: 1.000) mit Einzeichnung der Förder- und Versickerungsanlagen bzw. der Einleitungsstelle in ein oberirdisches Gewässer

## Fall 2

Der Umfang der vorzulegenden Unterlagen ist grundsätzlich in der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren (WPBV) vom 13.03.2000 (GVBl. S. 156 ff), zuletzt geändert durch Verordnung vom 20.10.2010 (GVBl. S. 727) geregelt.

1. Formblatt der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde oder - sofern kein Formblatt verfügbar ist - formloses Antragsschreiben des Bauherrn/Antragstellers
2. Erläuterungsbericht mit Angaben über:
  - Geplante Baumaßnahmen mit grundsätzlichen Angaben zu den Auswirkungen auf das Grundwasser
  - Gegenwärtiger, mittlerer und höchster Grundwasserstand (HW100) in m ü. NHN
  - Lage und Mächtigkeit des Aquifers und des Grundwasserstauers
  - Grundwasserfließrichtung
  - Geländeoberkante (vorhanden und geplant) in m ü. NHN
  - Bodenprofile des Baugrundes
  - Geplante tiefste Gründungskoten in m ü. NHN
  - Tiefste Gründungskoten benachbarter Gebäude in m ü. NHN
  - Art und Einbindetiefe der Baugrubensicherung in m ü. NHN
  - Geplante Anlagen zur Grundwasserabsenkung (z.B. Filterbrunnen, Schachtbrunnen, Pumpensäumpfe, Drainagen) und Versickerung (z.B. Sickerbecken, Sickerschächte) mit Angabe der maximal beantragten Entnahmemenge in l/s
  - Ausführung der im Grundwasser liegenden Bauteile (Dichtheit, Auftriebssicherheit)
  - Voraussichtliche Auswirkungen des Vorhabens auf andere bestehende Nutzungen (zum Beispiel Brunnen für Trinkwasser, Bewässerung oder Wärmepumpen) oder Gebäude (Nachbargebäude)
  - Voraussichtliche Auswirkungen des zu versickernden Wassers auf Dritte
  - Voraussichtlicher Beginn und Ende der Maßnahme
3. Übersichtslageplan (M = 1: 25.000 oder M = 1: 15.000)
4. Lageplan (M = 1: 1.000) mit folgenden zusätzlichen Angaben:
  - Einzeichnung der Grundwasserfließrichtung
  - Kennzeichnung der in das Grundwasser reichenden Bauteile (z. B. durch Schraffur)
  - Koten benachbarter Kellersohlen
  - Förder- und Versickerungsanlagen bzw. der Einleitungsstelle in ein oberirdisches Gewässer (mit Angabe der Flurnummern)
  - **Darstellung des maximalen Aufstaus / Absenkung mit der maximalen Reichweite**
5. Grundrisse vom Untergeschoss und Schnitte des Bauvorhabens
6. Hydrotechnische Berechnungen für den Bauzustand mit Angaben über:
  - Art der Bauwasserhaltung mit Begründung für das gewählte Verfahren (zum Beispiel offene Bauwasserhaltung, geschlossene Bauwasserhaltung, Drainagen)
  - Dauer der Wasserhaltung in Tagen
  - Maximale und mittlere Entnahme in l/s und Gesamtentnahmemenge in m<sup>3</sup>
  - rechnerischer Nachweis der Leistungsfähigkeit der Versickerungsanlagen mit Reichweitenberechnung des Aufhöhungskegels
  - bei temporärem dichtem Baugrubenverbau: Aufstau in der Bauphase bezogen auf den mittleren Grundwasserstand und Maßnahmen gegenüber dem höchsten zu erwartenden Grundwasserstand
  - Auswirkungen auf benachbarte Grundstücke und andere Anlagen (Einzelwasserversorgungen etc.)

- Berücksichtigung der Tiefenlage der Umgebungsbebauung bei der Berechnung
7. Hydrotechnische Berechnungen für den Endzustand mit Angaben über:
    - bleibender Aufstau im Endzustand bezogen auf den mittleren Grundwasserstand und den höchsten Grundwasserstand sowie Auswirkungen des Aufstaus auf die Nachbarbebauung, Nachweis der Reichweite des Aufstaus für den höchsten Grundwasserstand
    - Auswirkungen auf benachbarte Grundstücke und andere Anlagen (Einzelwasserversorgungen etc.)
  8. Bei Grundwasserüberleitungen: Berechnungen der Kapazität des gesamten Überleitungssystems mit Angaben über:
    - die hydraulischen Verluste im Grundwasserüberleitungssystem im Vergleich zu den Verlusten in der gesättigten Bodenzone und damit den zu erwartenden Grundwasseraufstau, die erwartete Grundwasserumleitung und Grundwasserabsenkung (in der Bauphase und im Endzustand)
    - die geplanten Maßnahmen, um einen schädlichen Grundwasseraufstau zu vermeiden (zum Beispiel Düker, Horizontaldrains etc.) mit entsprechenden Plänen die Art der geplanten Düker (in der Regel: Querschnitte, Länge, Material, Durchmesser der Revisionsschächte mindestens Durchmesser 1500 mm, Schachtabdeckung tagwasser- beziehungsweise druckwasserdicht)
    - die Art der geplanten Horizontaldrains (in der Regel: Querschnitte, Material, Art der Drains, ermittelte Filtergeschwindigkeit, welche Wassermenge kann übergeleitet werden, hydraulischer Nachweis der Horizontaldrainlängen)
    - das Betriebskonzept
  9. Angaben über Bodeninjektionen mit:
    - Umfang und Art; Typ und Zusammensetzung des Injektionsmittels
    - Erläuterung der Entsorgung der Rücklaufsuspension
    - Lageplan und Schnitte
  10. Eventuell Lage und Art der Beobachtungsmessstellen (Grundwassermessstellen) zur Beweissicherung.
  11. Falls für die Versickerung ein fremdes Grundstück in Anspruch genommen wird: schriftliche Zustimmungserklärung des Eigentümers des Versickerungsgrundstücks