



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/164/2025

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Zue, Christian	Datum: 26.11.2025
----------------------	----------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Gemeinderat	23.02.2026		öffentlich

Bebauungsplan Nr. 91 3. Änderung Würdigung Stellungnahme Landratsamt Freising Wasserrecht

Sachverhalt:

Stellungnahme Landratsamt Freising Wasserrecht vom 20.11.2025

- *Es ist kein Oberflächengewässer betroffen.*
- *Das Plangebiet befindet sich in einem wassersensiblen Bereich, in dem es eher zu Überschwemmungen oder hohen Grundwasserständen kommen kann.*
- *Eingriffe in das Grundwasser bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis, welche beim Landratsamt Freising – Wasserrecht – zu beantragen ist.*
- *In den Festsetzungen zum Planentwurf soll festgelegt werden, dass Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden soll. Diese Festsetzung reicht jedoch nicht aus. Bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans ist darzulegen, wie eine ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung erfolgen kann. Hierzu reicht es nicht aus, - wie hier - lediglich eine Versickerung vorzuschreiben. Vielmehr ist bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu klären, ob eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auch tatsächlich umgesetzt werden kann. Dem Bebauungsplan sollte eine Erschließungskonzeption zugrunde gelegt werden, nach der das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser so beseitigt werden kann, dass Gesundheit und Eigentum der Planbetroffenen - auch außerhalb des Plangebiets - keinen Schaden nehmen.*

Fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wird auf die allgemeinen Sorgfaltspflichten gemäß § 5 Abs. 1

Wasserhaushaltsgesetz (WHG), die Anforderungen des § 62 Abs. 1f. WHG, die Vorschriften der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) und die Anzeigepflicht gemäß § 40 AwSV hingewiesen.

Arbeitsbereich Überschwemmungsgebiete:

der von der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 91 „Gewerbepark Römerweg“ betroffene Geltungsbereich befindet sich weder in einem vorläufig gesicherten noch in einem festgesetzten noch in einem bekannten ermittelten und faktischen (HQ100 und HQextrem)

Überschwemmungsgebiet. Damit liegt der Bereich auch nicht in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b Abs. 1 WHG. Es bestehen daher grds. keine Einwände gegen die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 91 „Gewerbepark Römerweg“.

Allerdings befindet sich der Geltungsbereich größtenteils innerhalb eines wassersensiblen Bereichs. Wassersensible Bereiche können ein erster Hinweis auf ein faktisches Überschwemmungsgebiet sein, eine hinreichend konkrete Aussage bzw. Abgrenzung eines faktischen Überschwemmungsgebiets ist hierdurch allein aber nicht ableitbar. Wir möchten vorsichtshalber aber auf folgendes hinweisen: Sollten der Gemeinde insbesondere durch fachliche Einwendungen Erkenntnisse zugehen, dass durch die Planung HQ100-relevante Rückhalteflächen betroffen sein könnten (z.B. Kenntnis über historisches Hochwasserereignis) so verlangt der BayVGH (Urteil v. 16.12.2016, 15 N 15.1201), dass die Gemeinde vor der Schlussabwägung und dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan weitere Ermittlungen und Bewertungen unter Einbeziehung fachlichen Sachverständes durchführen muss, um sicherzugehen, dass der für die Abwägung zugrunde zu legende Sachverhalt (keine Betroffenheit von HQ100-relevanten Rückhalteflächen durch die Planung) richtig ist, um die abstimmenden Gemeinderatsmitglieder hierüber in einen entsprechenden Kenntnisstand zu versetzen.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Forderung, die Möglichkeit der Versickerung von Niederschlagswasser konzeptionell bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes nachzuweisen, ist zwar angesichts der Lage im wassersensiblen Bereich und der Zunahme von Starkregenereignissen nachvollziehbar, jedoch handelt es sich hier um eine Fläche, für die bereits Baurecht besteht und für die jederzeit ein Baugesuch mit entsprechendem Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis gestellt werden kann. Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird die Bodenversiegelung durch Herabsetzen der GRZ und Regelungen zu Nebenanlagen grundsätzlich reduziert, auch wenn das Überschreitungsmaß bei bis zu 0,8 bleibt. Anhand der bestehenden Bebauung im übrigen Bereich des Gewerbegebietes ist erkennbar, dass die Niederschlagswasserbeseitigung grundsätzlich möglich ist.

In der Begründung wird auf die vorliegenden Informationen zum Baugrund eingegangen. Demnach ist eine Versickerung zumindest im Hinblick auf den Grundwasserstand durchaus möglich. Insofern ist wie gefordert nachgewiesen, dass die Versickerung mit/ohne Rigolen umgesetzt werden kann. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt und die spätere Bebauung und damit das Versickerungskonzept noch nicht feststeht, ist die konkrete Niederschlagswasserbeseitigung ohnehin erst im Rahmen des Antrags auf wasserrechtliche Erlaubnis und in Abhängigkeit vom konkreten Bauvorhaben darstellbar.

Für das größte der drei im Umgriff befindlichen Baugrundstücke wurde ein Niederschlagswasserbeseitigungskonzept erstellt. Es wurde ein Bodengutachten erstellt und eine Entwässerungsberechnung für ein Probeprojekt berechnet. In einer Proberechnung und -projektierung sind ein mittlerer höchster Grundwasserstand bei 454,30 üNN und ein kf-Wert von 5×10^{-5} ermittelt worden, woraus abgeleitet werden konnte, dass die Niederschlagswasserbeseitigung möglich ist. Angesichts der Vergleichbarkeit der Bodenverhältnisse kann davon ausgegangen werden, dass die Ergebnisse prinzipiell auf die anderen Baugrundstücke übertragbar sind.

Diskussionsverlauf:

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag.

Der konkrete Nachweis der Niederschlagswasserbeseitigung ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens vom Bauwerber vorzulegen. Der geforderte konzeptionelle Nachweis der Niederschlagswasserbeseitigung wurde für das größte der Baugrundstücke im Umgriff der Bebauungsplanänderung erbracht. Eine Änderung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist nicht notwendig. Die Ergebnisse der Entwässerungsberechnung für das Probeprojekt werden in die Begründung aufgenommen.

Beratungsergebnis:

Abstimmungs- Ergebnis	:	zugestimmt	abgelehnt	lt. Beschlussvor- schlag	Abweich. Beschluss (Rücks.)