



# GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/033/2026

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Zue, Christian	Datum: 16.03.2026
----------------------	----------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Gemeinderat	27.04.2026		öffentlich

### ***30. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 141 "Wohn- und Gewerbefläche am nordwestlichen Ortsrand von Hetzenhausen im Bereich der Straße Am Winkelfeld"; Würdigung Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt***

#### **Sachverhalt:**

Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt vom 03.03.2026

In Teil C des Bebauungsplans wurde unter 8.1 textlich festgesetzt, dass Niederschlagswasser bevorzugt breitflächig zu versickern ist. Als Alternative dazu wird die Ableitung über den kommunalen Regenwasserkanal aufgeführt. Grundsätzlich stellt die Versickerung aus wasserwirtschaftlicher Sicht die Vorzugsvariante im Umgang mit dem Niederschlagswasser dar. Aufgrund der vorliegenden geologischen Unter- grundverhältnisse (sandig-schluffiges Molassematerial) ist jedoch mit erheblichen Problemen bei der Versickerung des Niederschlagswassers zu rechnen, sodass großflächige Sickertests durchzuführen sind um die dortige Sickerfähigkeit des Bo- dens zu analysieren. Da sich das Bauvorhaben im tertiären Hügelland befindet, können die Untergrundverhältnisse im Bereich des Bebauungsplans kleinräumig sehr heterogen ausfallen. Daher liegen dem Wasserwirtschaftsamt München derzeit keine gesicherten Erkenntnisse über die Sickerfähigkeit des Bodens im Bereich des Baugebietes vor.

**Grundsätzlich gilt, dass eine funktionierende Niederschlagswasserbeseitigung Bestandteil einer ordnungsgemäßen Erschließung ist und im Bebauungsplan abschließend geregelt sein muss.** Dazu muss keine vollständig ausgearbeitete Entwässerungsplanung vorliegen, jedoch ist eine eindeutige und auch funktionierende Lösungsvariante aufzuzeigen. Dafür sollten auch die entsprechenden Flächen für Versickerung oder Rückhaltung zur Verfügung stehen und im Bebauungsplan explizit, sowohl graphisch als auch textlich, als solche festgesetzt werden.

#### **Wir empfehlen Ihnen folgendes Vorgehen:**

Falls Ihnen keine detaillierten Kenntnisse zur Untergrundbeschaffenheit vorliegen, dann sollten Sie ein geeignetes Fachbüro mit der Untersuchung beauftragen. Je nach Untergrundbe-

schaffenheit kann dann entschieden werden ob eine Versickerung in Mulden möglich ist oder ob eine gedrosselte Ableitung in ein Oberflächengewässer notwendig ist. Möglich ist auch eine Kombination von Versickerung und Ableitung. Für die abschließende Ausplanung sind die technischen Regeln DWA-A-138, DWA-M-135 sowie DWA-A-102 maßgebend. Anbei übersenden wir Ihnen eine Checkliste zur Niederschlagswassereinleitung in oberirdische Gewässer. Eventuell muss für eine gedrosselte Einleitung in einen Bach oder Graben auch das Rückhaltevolumen nach DWA-A-117 ermittelt werden, sodass ein Regenrückhaltebecken entsprechend bemessen werden kann.

Nach einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 21.03.2002, Az. 4 CN 14.00 ist es wichtig, dass auch bereits auf Ebene der Bauleitplanung eine Konzeption zur Niederschlagswasserentsorgung zugrunde liegt, „nach der das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser so beseitigt werden kann, dass Gesundheit und Eigentum der Planbetroffenen - auch außerhalb des Plangebiets - keinen Schaden nehmen“.

Daher bitten wir um ein Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung, sodass die Erschließung des Baugebiets vor Abschluss des Bebauungsplanverfahrens als gesichert betrachtet werden kann. Aus den Unterlagen muss dabei klar hervorgehen, ob eine Versickerung nachweislich funktioniert, indem beispielsweise ein Bodengutachten bzw. die Ergebnisse großflächiger Sickertests vorgelegt werden, oder ob eine gedrosselte Ableitung in ein Oberflächengewässer geplant wird. Der für die Drosselung notwendige Rückhalteraum sollte festgesetzt werden, da ansonsten Baurecht geschaffen wird, ohne dass bautechnisch notwendige Anlagenteile mit einem gewissen Platzbedarf in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Da gemäß Punkt 8 der Festsetzungen durch Text im Bebauungsplan eine Versickerung des Niederschlagswassers bzw. alternativ auch ein Anschluss an den kommunalen Regenwasserkanal festgesetzt und damit möglich ist, ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens die Versickerungsfähigkeit durch ein Bodengutachten bzw. einen Sickertest nachzuweisen. Unabhängig vom Ergebnis ist eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers somit gewährleistet.

Auf eine Festsetzung von Versickerungsflächen wird im vorliegenden Fall verzichtet, da diese von der Größe der Dachflächen, versiegelten Privatflächen, usw. und den daraus resultierenden Versickerungsmengen größtenteils vom Volumen variieren. Eine Einleitung in ein bereits bestehendes oberirdisches Gewässer (mit entsprechenden Regenrückhaltebecken) kommt hier nicht in Frage, da ein solches in näherer Umgebung nicht vorhanden ist.

Ein eigenständiges Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung ist auf Ebene der Bauleitplanung entbehrlich, da die Gemeinde durch die Errichtung des Regenwasserkanals bereits eine mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmte Möglichkeit der Beseitigung und Einleitung vorhält. Damit steht eine funktionale und genehmigte Entwässerungsmöglichkeit zur Verfügung.

**Diskussionsverlauf:**

**Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag.

Eine Anpassung der Bauleitplanungen ist nicht erforderlich.

**Beratungsergebnis:**

<b>Abstimmungs- Ergebnis</b>	<b>:</b>	<b>zugestimmt</b>	<b>abgelehnt</b>	<b>lt. Beschlussvor- schlag</b>	<b>Abweich. Beschluss (Rücks.)</b>
----------------------------------	----------	-------------------	------------------	-------------------------------------	--