



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/032/2026/1

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Zue, Christian	Datum: 09.04.2026
----------------------	----------------------------------	----------------------

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 Landratsamt Freising Wasserrecht

Sachverhalt:

Stellungnahme Landratsamt Freising Wasserrecht vom 09.02.2026

Arbeitsbereich Niederschlagswasserbeseitigung:

Anlass der Bebauungsplanaufstellung ist die geplante Errichtung von Wohn- und Gewerbeflächen am nordwestlichen Ortsrand von Hetzenhausen. Die Aufstellung des Bebauungsplans hat daher zum Ziel, Baurecht zu schaffen für eine städtebaulich angemessene Erweiterung der bestehenden Siedlung und ihre landschaftliche Einbindung. Das anfallende Niederschlagswasser soll innerhalb des Bebauungsplans auf den jeweiligen Baugrundstücken versickert werden. Alternativ käme auch ein Anschluss an den kommunalen Regenwasserkanal in Betracht.

Das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in den Untergrund (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG) stellt eine Gewässerbenutzung dar und bedarf einer wasserrechtlichen Gestattung (§§ 8 Abs. 1, 10 Abs. 1 WHG). Sofern die Voraussetzungen der

Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) für die jeweiligen Versickerungsanlagen eingehalten werden, kann auch eine erlaubnisfreie Niederschlagswasserbeseitigung in Betracht gezogen werden. Eine abschließende Beurteilung ist jedoch erst nach Vorlage konkreter Planunterlagen möglich. Sollten die Voraussetzungen der NWFreiV i.V.m. TRENGW nicht erfüllt werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in den Untergrund erforderlich. Da kein Rechtsanspruch auf die Erteilung einer wasserrechtlichen Gestattung besteht, sollte dies bereits im Bebauungsplanverfahren bzw. so frühzeitig wie möglich mit dem Landratsamt Freising, Wasserrecht und Wasserwirtschaft sowie dem Wasserwirtschaftsamt München abgestimmt werden.

Bereits im Zuge der Aufstellung des B-Plans ist darzulegen, wie eine ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung erfolgen kann. Hierzu reicht es nicht aus, lediglich eine Versickerung vorzuschreiben. Vielmehr ist bereits bei der Aufstellung des B-Plans zu klären, ob eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auch tatsächlich umgesetzt

werden kann. Laut Umweltbericht liegen zu Grundwasserflurabstand und Versickerungsfähigkeit des Bodens keine Untersuchungen und Daten vor. Außerdem wird angesichts der geologischen Ausgangsbedingungen von einem eher hohen Grundwasserflurabstand ausgegangen. Die fehlende Überprüfung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wurde bereits 2024 vom Wasserwirtschaftsamt München bemängelt und sollte weiterhin noch nachgeholt werden.

Arbeitsbereich Überschwemmungsgebiete:

Der Geltungsbereich der 30. Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans Nr. 141 „Wohn- und Gewerbefläche am nordwestlichen Ortsrand von Hetzenhausen im Bereich der Straße am Winkelfeld“

(Fl.Nrn. 844/9, 844/10, 844/11, 844/12, 844/13 und 1245 Gde. Neufahrn Gmk. Gmk. Massenhausen) befindet sich weder in einem vorläufig gesicherten noch in einem festgesetzten noch in einem bekannten ermittelten oder faktischen (HQ100 und HQextrem) Überschwemmungsgebiet. Damit liegt der Bereich nicht in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG. Zudem liegen die Flächen auch nicht innerhalb eines wassersensiblen Bereichs.

Es bestehen daher von Seiten des Arbeitsbereichs Überschwemmungsgebiete des SG 41-Bereich Wasserrecht und –wirtschaft des LRA Freising keine Einwände gegen die 30.Änderung des Flächennutzungsplans sowie gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 141 „Wohn- und Gewerbefläche am nordwestlichen Ortsrand von Hetzenhausen im Bereich der Straße am Winkelfeld“.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu Thema Arbeitsbereich Niederschlagswasserbeseitigung:

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 sind, 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 definiert hat. Damit steht eine funktionale und genehmigte Entwässerungsmöglichkeit zur Verfügung.

Zu Thema Arbeitsbereich Überschwemmungsgebiete:

Die Zustimmung des Arbeitsbereiches zu den Bauleitplanungen wird zur Kenntnis genommen.

Diskussionsverlauf:

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Eine Änderung der Bauleitplanungen ist nicht erforderlich.

Beratungsergebnis:

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