



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/050/2026

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Zue, Christian	Datum: 13.04.2026
----------------------	----------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Gemeinderat	27.04.2026		öffentlich

31. Änderung des Flächennutzungsplanes und zugehöriger Bebauungsplan Nr. 142 „Freiflächenphotovoltaikanlagen an der A92, Projektzone Mitte“; Würdigung Stellungnahme Landratsamt Freising Wasserrecht

Sachverhalt:

Stellungnahme Landratsamt Freising Wasserrecht vom 20.01.2026

Arbeitsbereich Gewässerbenutzung:

Es ist mit einem Grundwasserabstand von wenigen Metern (laut Umweltbericht 1-3 m) unter der Erdoberfläche zu rechnen. In der Begründung wird erläutert, dass die Gründung der Module mittels Rammpfählen erfolgen soll, im Umweltbericht, dass die Gründung ggf. im Grundwasserschwankungsbereich erfolgt. Falls Bauteile in das Grundwasser eingreifen ist in der Regel eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 15 BayWG hierfür erforderlich. Möglicherweise reicht auch eine Bohranzeige gemäß § 49 WHG aus. Insoweit ist bei zu erwartenden Grundwassereingriffen vor Umsetzung der Maßnahme Rücksprache mit der Unteren Wasserrechtsbehörde des LRA Freising zu halten. Darüber hinaus ist zu beachten, dass die Rammpfähle nicht wasserbelastend gefertigt wurden (Bsp.: Verzinkung).

Arbeitsbereich Niederschlagswasserbeseitigung

Die Änderung des Flächennutzungsplans hat zum Gegenstand, dass die Projektzonen Neufahrn West und Neufahrn Ost nicht mehr Bestandteil des laufenden Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan sind. Vorliegend geht es nur noch um die Projektzone Neufahrn Mitte, zu welcher ich bereits am 12.05.2025 eine Stellungnahme abgegeben habe. Diese kann unverändert weiterverwendet werden. „Das Vorhaben begründet keinen gestattungspflichtigen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG. Die Entwässerung bzw. Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers erfolgt frei und ohne Ableitungseinrichtungen über die Module direkt in die Grünflächen. Es handelt nicht um Abwasser im Sinne des § 54 Abs. 1 Nr. WHG, da das Niederschlagswasser nicht gesammelt abfließt. Eine Benutzung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG dürfte ebenfalls nicht vorliegen, da eine Gefährdung des Grundwassers wohl eher nicht zu erwarten wäre. Aufgrund des hohen Grundwasserstandes weisen wir darauf hin, dass bei Bauwerken/teilen, die in den Untergrund reichen, im Zuge der Errichtung eine Bauwasserhaltung erforderlich werden kann. Die Durchführung von Bauwasserhaltungen ist wasserrechtlich

erlaubnispflichtig und muss bei Landratsamt Freising, Wasserrecht und Wasserwirtschaft beantragt werden. Sollten Bauwerke/teile dauerhaft in den Grundwasserleiter hineinreichen oder einen Grundwasseraufstau erzeugen, wäre dies ebenfalls wasserrechtlich erlaubnispflichtig.“

Arbeitsbereich Überschwemmungsgebiete

Der Geltungsbereich (nördlicher Teilraum 2A Fl.Nr. 586 sowie südlicher Teilraum 2B Fl.Nr. 509 und 510 T Gde. und Gmk. Neufahrn) zur 31. Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 142 „Freiflächen-Photovoltaikanlagen an der A 92, Projektzone Mitte“ befindet sich weder in einem vorläufig gesicherten noch in einem festgesetzten noch in einem bekannten ermittelten oder faktischen (HQ100 und HQextrem) Überschwemmungsgebiet. Der Bereich befindet sich damit nicht in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG. Der Bereich liegt auch nicht in einem wassersensiblen Bereich.

Es bestehen daher von Seiten des Arbeitsbereichs Überschwemmungsgebiete keine Einwände gegen die 31. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 142 „Freiflächen- Photovoltaikanlagen an der A 92, Projektzone Mitte“.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu Arbeitsbereich Gewässerbenutzung:

Ein Hinweis zu einer erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnis für den Fall, dass die Gründungen der PV-Module in das Grundwasser reichen, ist unter Ziffer 9.2 der Hinweise durch Text genannt. Der Aspekt einer schadstofffreien, nicht grundwassergefährdenden Ausführung der Rammpfähle wird bereits unter Ziffer 6.1.8 der Festsetzungen durch Text und unter Ziffer 8.2 der Hinweise durch Text verbindlich geregelt.

Zu Arbeitsbereich Niederschlagswasserbeseitigung:

Die Belange einer temporären Bauwasserhaltung bzw. eines dauerhaften Grundwasseraufstaus durch Bauwerksteile wurden bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebracht und in Sitzung des Gemeinderates am 24.11.2025 entsprechend gewürdigt. Nach Ansicht der Gemeinde kann eine solche Bauwasserhaltung während der Bauphase mittels der eingesetzten Rammfundamente ausgeschlossen werden. Auch ein Grundwasseraufstau kann aufgrund der Tiefe der Verankerung und der Durchmesser der Pfähle sicher ausgeschlossen werden.

Zu Arbeitsbereich Überschwemmungsgebiete:

Die Gemeinde nimmt die dargelegte Einstufung von Bebauungsplan und Flächennutzungsplan Geltungsbereich im Hinblick auf eine Überschwemmungsgefährdung (Überschwemmungsgebiet, Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten, wassersensibler Bereich) zur Kenntnis.

Diskussionsverlauf:

Finanzielle Auswirkungen:

nein ja

Gesamtkosten: € _____

Haushaltsmittel im laufenden Haushaltsjahr sind bereitgestellt und verfügbar:

nein ja, € _____ Haushaltsstelle: 6101
6555

Falls nein, sind außerplanmäßige Mittel erforderlich?

nein ja, € _____ Haushaltsstelle: _____

Jährliche Folgekosten: nein ja, voraussichtliche Höhe € _____

Gegenfinanzierung / Zuschüsse: nein ja, voraussichtliche Höhe € _____

Ergänzende Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen:

Die Beauftragung eines Planungsbüros erfolgt nach Prüfung der Angebote.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung der Stellungnahme gemäß dem Sachvortrag. Eine Änderung der vorliegenden Bauleitplanungen ist nicht zu veranlassen.

Beratungsergebnis:

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