



WWA Landshut - Seligenthaler Str. 12 - 84034 Landshut

Gemeinde Neufahrn i. NB  
Hauptstraße 40  
84088 Neufahrn i. NB

Ihre Nachricht

Unser Zeichen  
1-4622-LA-10018/2025

Bearbeitung +49 (871) 8528-590

Datum  
15.05.2025

**Gde. Neufahrn i.NB; Bauleitplanverfahren § 4 Abs. 2 BauGB für ein Sonderge-  
biet "Einkaufsmärkte" in Neufahrn i.NB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Wie bereits in unserer Stellungnahme vom 31.01.2025 ausgeführt, möchten wir zu  
folgenden Punkten Stellung nehmen:

Wild abfließendes Oberflächenwasser

Der Geltungsbereich liegt unterhalb landwirtschaftlich genutzter Hangflächen. Infol-  
ge von Starkregenereignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutun-  
gen kommen, insbesondere durch wild abfließendes Wasser und Erdabschwem-  
mungen. Die sog. *Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut* zeigt Fließwege  
und potentielle Aufstaubereiche die durch den Geltungsbereich verlaufen:

<https://v.bayern.de/9DXV6>, (Auszug aus dem Bayernatlas).

Im angefügten Auszug sind die Fließwege des abfließenden Oberflächenwassers  
ersichtlich (gelbe, orange, rote Linien). Zusätzlich sind natürliche Geländemulden,  
die sich im Regenfall füllen können, lila dargestellt.

Für das zukünftige Sondergebiet stellt sich der Sachverhalt so dar, dass aus den  
landwirtschaftlichen Flächen im Starkregenfall Oberflächenwasser abfließt, das sich  
zwischen Rottenburger Straße und Sigm.-Kraus-Straße aufstaut (lila Fläche), bis es  
über die Rottenburger Straße in Richtung Eselmühlgraben und Laber abfließen  
kann. Durch die neue Bebauung werden diese Fließwege unterbrochen, die natürli-  
che Aufstaupläche wird verkleinert.

Es muss also sichergestellt werden, dass die Entwässerung aus den südlichen Be-  
reichen weiterhin möglich ist und bei Starkregenereignissen keine zusätzlichen Be-  
troffenheiten und Abflussverschärfungen geschaffen werden, hier ist vor allem die



Bebauung an der Sigm. Kraus-Str. zu nennen. Unter *Nr. 7.4 planliche Festsetzungen* und *Nr. 2.6.6 textliche Festsetzungen* sind für die Ableitung des wild abfließenden Oberflächenwassers Flächen für Anhebungen und Abgrabungen genannt. Bei einer Wallschüttung darf das Oberflächenwasser nicht in die südlichen landwirtschaftlichen Flächen oder in die östlichen Siedlungsflächen abgedrängt werden. Hierzu verweisen wir auch auf die Regelungen des §37 WHG.

#### Regenwasserentwässerung

Die Regenwasserentwässerung soll über ein Regenrückhaltebecken (RRB) und eine gedrosselte Ableitung in den Eselmühlbach stattfinden. Es sollte jedoch sichergestellt werden, dass die im B-Plan festgesetzten Flächen dafür ausreichend sind. Dazu bedarf es einer Vorbemessung der notwendigen Regenrückhaltung mit festgelegter Drosselwassermenge für den Vorfluter.

Die Niederschlagswassereinleitung aus dem Bereich Asenkofen wurde Ende letzten Jahres verbeschieden. Die bestehende Einleitungserlaubnis ist dann aufgrund der zusätzlichen Einleitung aus dem neuen Baugebiet wasserrechtlich anzupassen.

Die *planlichen Festsetzungen Nr. 7.3* und die *textlichen Festsetzungen Nr. 2.8* sind entsprechend anzupassen. Hier wird noch eine Versickerung genannt, die jedoch nicht möglich ist. Auch alle anderen Unterlagen wie der Umweltbericht und die textlichen Hinweise sind entsprechend zu korrigieren.

Eine ausreichende Versickerungsfähigkeit des Bodens liegt nach dem Baugrundgutachten nicht vor. Trotzdem ist es positiv, die Parkplatzflächen mit versickerungsfähigem Pflaster auszustatten, da eine geringe Sickerfähigkeit des Bodens immer gegeben ist. Der Kieskoffer der Flächen muss in jedem Fall mit Sickerleitungen ausgestattet werden. Über diese kann dann ‚überschüssiges Regenwasser‘ abgeleitet werden.

Straßenentwässerung: Die Staatsstraße entwässert derzeit breitflächig über das Bankett bzw. über die Böschung. Es ist zu prüfen, ob dies weiterhin möglich ist. Der neue Fußweg soll in die Entwässerung des Sondergebietes einbezogen werden.

#### Rückhalt auf der Fläche - Gründächer

Wir bitten darum, zumindest in einem Teilbereich der Fläche, Gründächer verbindlich festzusetzen. Diese wirken sich aufgrund der Wasserrückhaltung und damit Verringerung der Abflussmenge sowie der Förderung der Verdunstung positiv auf den Wasserhaushalt und das örtliche Klima aus. Gründächer dienen der Anpassung an den Klimawandel und tragen damit den Vorgaben des § 1a Abs. 5 BauGB Rechnung. Vor dem Hintergrund des sehr hohen Versiegelungsgrads, der für das Sondergebiet notwendig ist, sehen wir eine solche Festsetzung als notwendig an.

Siehe dazu auch die Broschüre „Wassersensible Siedlungsentwicklung in Bayern - Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement in Bayern“ verweisen, die u.a. vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz (StMUV) und dem Bayerischen Gemeindetag herausgegeben wurde. Sie unterstützt Kommunen und ihre Planer bei der Entwicklung und Stärkung grüner und blauer Infrastruktur.

Die Nutzung der Dachflächen mit Photovoltaik oder thermischen Solaranlage steht der Anlage eines Gründaches nicht entgegen. Von den Herstellern von Dachbegrünungen werden inzwischen Kombi nutzungen angeboten, welche die Vorteile von beiden Nutzungen vereinen. (Bitte Hinweise C2 anpassen).

#### Grünflächen, Bepflanzung

Wir weisen darauf hin, dass die Obergrenze der Versiegelung nach Baunutzungsverordnung bei 0,8 liegt. Hier sind nur noch geringe Überschreitungen möglich. 20 % der Grundstücksfläche müssen also unversiegelt bleiben. Die textliche Festsetzung nach 3.2.1 besagt, dass mind. 10 % der Grundstücksfläche begrünt werden muss. Eine solche Festsetzung kann irreführend sein. Wir bitten darum, diese Festsetzung entsprechend zu verdeutlichen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

██████████