

Gemeinde Rudelzhausen

Landkreis Freising



Sachbearbeitung Lorenz Söckler	Rufnummer 0 87 52/ 86 87 - 11	Zimmer OG 02	Aktenzeichen 01	Datum 16.12.2025
-----------------------------------	----------------------------------	-----------------	--------------------	---------------------

Abwägung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung Nr. 120 „Burgstaller Straße“

A Beteiligung der Fachstellen bzw. Behörden

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 28.10.2025 bis einschließlich 30.11.2025 statt.

1. Folgende Fachstellen und Behörden haben keine Stellungnahme bzw. Äußerung abgegeben:

- Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern
- Bayernwerk Netz GmbH
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Deutsche Glasfaser Holding GmbH
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH
- Deutsche Transalpine Oelleitung GmbH
- Open Grid Europe GmbH
- Hopfenpflanzerverband Hallertau e.V.
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern (LBV) e.V.
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Freising
- Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern
- Energienetze Bayern GmbH & Co. KG
- Verwaltungsgemeinschaft Mainburg
- Markt Nandlstadt
- Wasserwirtschaftsamt München
- Landratsamt Freising: Gesundheitsamt, Brandschutz, Tiefbau, Immissionsschutz

2. Folgende Fachstellen und Behörden haben mitgeteilt, dass keine Einwendungen bestehen:

- bayernets GmbH (22.10.2025)
- Verwaltungsgemeinschaft Mauern (22.10.2025)
- Bayerischer Bauernverband (03.11.2025)
- Staatliches Bauamt Freising (07.11.2025)
- SWM Infrastruktur GmbH & Co. KG (19.11.2025)
- Regionaler Planungsverband München (26.11.2025)

3. Folgende Fachstellen bzw. Behörden haben Stellungnahmen abgegeben:

3.1 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege – E-Mail vom 31.10.2025

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen. Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.

Art. 8 (1) BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuseigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 (2) BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

Beschluss:

Die vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege benannten denkmalschutzrechtlichen Vorgaben sind unmittelbar geltendes Recht und müssen ohnehin eingehalten werden. Änderungen an der Planung ergeben sich nicht.

Ergebnis: 16 : 0

Beschlussbuchnummer 102 / 2025

3.2 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – E-Mail vom 21.11.2025

Landwirtschaft:

Der Geltungsbereich der Planung umfasst Teilflächen der Flurnummern 399/1 und 362/2, Gemarkung Grafendorf. Eine bereits genehmigte gewerblichen Betriebserweiterung soll von einem 1-geschossigen zu einem 2-geschossigen Gebäude tektiert und dadurch eine Betriebsleiterwohnung im Obergeschoss ermöglicht werden.

Im Norden des Geltungsbereichs befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Schwerpunkt Hopfenbau und Mastgeflügelhaltung. Außerdem befinden sich in direktem Planungsumfeld landwirtschaftliche Nutzflächen.

Vom landwirtschaftlichen Betrieb und von den landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehende Immisionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, sind zu dulden, insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden. Der Bauwerber ist darauf hinzuweisen.

Die Erschließung und Bewirtschaftung der angrenzenden Nutzflächen müssen gesichert bleiben.

Ausgleichsbedarf und Ausgleichskonzept werden im weiteren Verfahren ergänzt. Diesbezüglich wird darauf hingewiesen, dass in Anbetracht eines allgemein hohen Flächenverbrauchs ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden und die Verschonung guter landwirtschaftlicher Böden zu gewährleisten ist und die Bereitstellung der erforderlichen Ausgleichsflächen daran orientiert werden muss.

Wir möchten darauf aufmerksam machen, dass Ortsrandeingrünungen und Bepflanzungen entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken so durchzuführen sind, dass bei der Nutzung keine Beeinträchtigungen vor allem durch Schatteneinwirkung und Wurzelwerk entstehen. Die Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB sind zu berücksichtigen.

Forstfachliche und waldrechtliche Belange:

Von den vorgelegten Planungen und Festsetzungen in der Einbeziehungssatzung ist kein Wald im Sinne der Waldgesetze (Art. 2 BayWaldG i. V. m. § 2 BWaldG) betroffen. Aus waldrechtlicher und forstfachlicher Sicht ergeben sich insofern keine Einwände.

Beschluss:

Der Bereich ist auch jetzt schon bebaut und es geht bei der Einbeziehungssatzung lediglich um eine geringfügige städtebauliche Arrondierung des Gebiets. Landwirtschaftliche Immissionen gibt es also auch jetzt schon im Bereich des Wohngebiets. Dass die Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Flächen eingehalten werden müssen, ergibt sich bereits auf gesetzlicher Ebene. Änderungen an der Planung ergeben sich nicht.

Ergebnis: 16 : 0**Beschlussbuchnummer 103 / 2025****3.3 Regierung von Oberbayern, höhere Landesplanungsbehörde – E-Mail vom 25.11.2025****Planung**

Die Gemeinde Rudelzhausen beabsichtigt o.g. Einbeziehungssatzung zu erlassen mit dem Ziel, ein zusätzliches Geschoss zu der bereits genehmigten Betriebserweiterung zu errichten, um dort eine Betriebsleiterwohnung zu schaffen.

Der ca. 0,1 ha große Geltungsbereich liegt im Ortsteil Hebrontshausen nördlich der Burgstaller Straße und umfasst lt. Planunterlagen Teilflächen der Fl.-Nrn. 399/1, 362/2 Gemarkung Grafendorf. Er grenzt im Westen, Osten und Süden an bereits dargestellte und zum Teil bebaute Siedlungsflächen (MD), im Norden an Flächen für die Landwirtschaft an. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist der Geltungsbereich zwar als Baufläche dargestellt, soll aber aufgrund der geplanten zusätzlichen Wohnnutzung mit gegenständlicher Planung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Hebrontshausen einbezogen werden.

Ergebnis

Erfordernisse der Raumordnung stehen dem Erlass der Einbeziehungssatzung Nr. 120 "Burgstaller Straße" nicht entgegen.

Hinweis

Diese Stellungnahme beschränkt sich auf eine Bewertung aus landesplanerischer Sicht. Sie bezieht sich nicht auf die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit. Hierzu verweisen wir auf die zuständige Bauaufsichtsbehörde.

Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Änderungen an der Planung ergeben sich nicht.

Ergebnis: 16 : 0**Beschlussbuchnummer 104 / 2025****3.4 Zweckverband Wasserversorgung Hallertau – E-Mail vom 26.11.2025****Wasserversorgung**

Vorhabensträger für den Anschluss an die Wasserversorgung ist der Zweckverband Wasserversorgung Hallertau, Wolnzacherstr. 6, 84072 Au i. d. Hallertau, E-Mail: info@zvww-hallertau.de, Tel. 08752 868590.

Grundsätzlich wird zugestimmt, dass der geplante Geltungsbereich, aufgrund der vorhandenen Versorgungsleitungen DN 80 PVC im Flurstück 432 der Gemarkung Grafendorf (siehe beiliegenden Plan), mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden kann. Der Mindestdruck laut technischem Regelwerk von 2,35 bar steht zur Verfügung.

Für Leitungen und geänderte (umgelegte Leitungen) auf privatem Grund sind beschränkt persönliche Dienstbarkeiten soweit diese noch nicht vorhanden sind für den Zweckverband Wasserversorgung Hallertau einzutragen. Dies gilt auch bei Grundstücksteilungen für bestehende Versorgungsleitungen / Grundstücksanschlüsse.

Werden Änderungen an den Leitungen im Straßengrund wegen Baumaßnahmen nötig, sind hierfür die Kosten unter anderem gemäß Verbandssatzung § 4 Absatz 7 (Verursacher-Prinzip) von der Kommune bzw. von dem Grundstückseigentümer zu tragen.

Bei der Erstellung von Trassen für Fernwärmeleitungen, Photovoltaikanlagen oder

sonstigen Stromkabeln ist der geplante Trassenverlauf bereits vor Beginn der Grabungsarbeiten dem Zweckverband bekannt zu geben. Nach Abschluss der Kabelverlegung ist die Aufmaß Skizze unaufgefordert dem Zweckverband zu übersenden. Der Zugang zu Wasserleitungen des Zweckverbandes muss ohne Mehraufwand möglich sein. Es wird darauf hingewiesen, dass Fremdeleitungen nicht an oder über Wasserleitungen des Zweckverbandes verlegt werden dürfen, sowie, dass Leitungen nicht mit Bäumen und Sträuchern überpflanzt werden, siehe DIN EN 805 bzw. DVGW Richtlinien Arbeitsblatt W 400-3. Sollen Leitungen überbaut werden, sind die Verlege-, bzw. Rückbaukosten vom jeweiligen Eigentümer zu tragen (Baulandfreimachung). Eine Entwurfs- und Ausführungsplanung zur Erschließung bzw. Erneuerung von Wasserversorgungsleitungen, erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgung Hallertau. Erschließungsplanungen, Ausführungstermine mit Bauablaufplan sind von der Stadt dem Zweckverband Wasserversorgung Hallertau so rechtzeitig mitzuteilen, damit die erforderlichen Maßnahmen, wie Entwurfsplanung, Ausschreibung und Vergabe, veranlasst und mit der Kommune, sowie den weiteren Versorgungsparten koordiniert werden können.

Wasserversorgungdruck

Der Mindestwasserdruck (Innendruck bei Nulldurchfluss) an der Abzweigstelle der Anschlussleitung (Hausanschlussabsperrschieber) laut Technischem Regelwerk für ein Gebäude mit EG, 1.OG beträgt 2,35 bar. Bei einem Gebäude mit EG, 1.OG und 2.OG ist ein Druck von 2,70 bar vorzuhalten.

Der gemessene Wasserdruck für das oben genannte Bauvorhaben an der Abzweigstelle der Anschlussleitung beträgt 3,20 bar.

Dies bedeutet, dass Gebäude bis zu einer max. zulässigen Geschossflächenzahl von (EG – 3.OG) versorgt werden können.

Brandschutz

Für die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung im Geltungsbereich der oben genannten Aufstellung stehen rechnerisch für den Brandschutz an den bestehenden bzw. zukünftig geplanten Unter- bzw. Überflurhydranten im Flurstück 432 mit 13,33 l/s mit einem Vordruck von mindestens 1,5 bar sowie über mindestens 2 Stunden zur Verfügung.

Auf die Satzungen des Zweckverbandes Wasserversorgung Hallertau wird bezüglich des Brandschutzes aus der öffentlichen Wasserversorgung hingewiesen. Reicht die ermittelte Löschwassermenge nicht aus und es wird eine Veränderung des bestehenden Rohrnetzes notwendig, sind die daraus entstehenden Kosten gemäß Verbandsatzung § 4 Absatz 6 von der Kommune zu tragen.

Erschließung und Erschließungskosten

Die Kosten für alle neu anzuschließenden Parzellen bzw. Grundstücke nach den einschlägigen Satzungen des Vorhabensträgers Zweckverband Wasserversorgung Hallertau statt.

Die Erschließung der oben genannten Einbeziehungssatzung Nr. 120 „Burgstaller Straße“ wird nur, bei Übernahme der Differenz von Beitragseinnahmen zu den tatsächlich vollständig anfallenden Kosten, durchgeführt. Hierzu ist der Abschluss einer Kostenübernahmeverklärung mit dem Zweckverband Wasserversorgung Hallertau notwendig.

Gemäß dem beiliegenden Lageplan ist der Verlauf der Versorgungs- und Hausanschlussleitungen des Zweckverbandes Wasserversorgung Hallertau ersichtlich.

Dem Zweckverband ist nach Bekanntmachung der oben genannten Aufstellung Einbeziehungssatzung Nr. 120 „Burgstaller Straße“ eine rechtskräftige Ausfertigung (bevorzugt digital) zu übersenden.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Änderungen an der Planung ergeben sich nicht.

Ergebnis: 16 : 0

Beschlussbuchnummer 105 / 2025

3.5 Landratsamt Freising, Untere Naturschutzbehörde – E-Mail vom 28.11.2025

Einwendungen

Folgender Aspekt ist in der Planung zu beachten und zu integrieren, um eine fachlich und rechtlich vollständige Abhandlung des Verfahrens im Hinblick auf die Eingriffsregelung zu gewährleisten:

- Die Ausgleichsfläche ist nach Beschluss der Einbeziehungssatzung an das Ökoflächenkataster zu melden und herzustellen. Hierbei ist Kontakt mit der unteren Naturschutzbehörde aufzunehmen.
- Bei der Pflanzung der Bäume sind ausschließlich autochthones Pflanzmaterial und heimische Baumarten zu verwenden.
- Um die erfolgreiche Etablierung der Kompensationsmaßnahme sicherzustellen, ist in den ersten drei Jahren nach der Pflanzung eine Bewässerung bei starker Trockenheit durchzuführen.
- Ausgefallene Bäume sind umgehend zu ersetzen.

Rechtsgrundlagen

Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Stand Dezember 2021)

Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen und Befreiungen)

S.o.

Beschluss:

Da es lediglich um die Aufstockung einer genehmigten Bebauung handelt, ist eine Ausgleichsmaßnahme nicht zwingend erforderlich. Die Ermittlung des Umfangs eventuell erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage der Bayerischen Kompensationsverordnung BayKompV 2014 und wird in einem nachfolgendem Genehmigungsverfahren mit der Naturschutzbehörde behandelt. Letzteres steht auch schon in der Begründung zur Einbeziehungssatzung.

Ergebnis: 16 : 0

Beschlussbuchnummer 106 / 2025

3.6 Landratsamt Freising, SG Bodenschutz und Altlasten – E-Mail vom 28.11.2025

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach den Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlagen

Die betroffenen Flächen mit den Flurnummern 399/1 und 362/2, Gemarkung Grafendorf sind aktuell nicht im Altlastenkataster eingetragen. Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen liegen dem Landratsamt nicht vor. Dass keine Eintragung besteht und dem Landratsamt keine Kenntnisse schädlicher Bodenverunreinigungen vorliegen schließt deren Vorhandensein aber nicht generell aus.

Maßgeblich für das Schutzgut Boden ist die Einhaltung der sog. Prüf- und Maßnahmenwerte nach § 8 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BBodSchG i. V. mit Anlage 2 der Bundesbodenschutzverordnung für die jeweilige Nutzung. Diese Werte sind nachweislich einzuhalten. Sollten Bodenverunreinigungen feststellbar sein, ist das Landratsamt Freising unverzüglich zu verständigen und die weitere Vorgehensweise abzusprechen. Gemäß § 4 Abs. 1 BBodSchG sowie §§ 1, 202 BauGB sind bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub möglichst im Plangebiet zu verwerten ist. Anfallender Aushub, der nicht im Plangebiet verwendet werden kann, ist gemäß den abfallrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß zu entsorgen. Der Oberboden ist so zu sichern, dass er jederzeit zur Gartenanlage oder zu sonstigen Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuheben und in Mieten (max. 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern. Oberbodenlager sind (ab einer Lagerdauer von 6 Monaten) oberflächig mit Gründüngung anzusäen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden. Die Verwendung versickerungsfreundlicher Beläge als Beitrag zum Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens ist vorzusehen.

Beschluss:

Die aufgeführten bodenschutzrechtlichen Vorgaben sind im Rahmen der Detailplanung zu beachten. Änderungsbedarf an der Einbeziehungssatzung ergibt sich nicht.

Ergebnis: 16 : 0

Beschlussbuchnummer 107 / 2025

3.7 Landratsamt Freising, SG Bauamt – E-Mail vom 28.11.2025

Einwendungen

Der **räumliche Geltungsbereich** der Einbeziehungssatzung scheint aus städtebaulicher Sicht **nicht nachvollziehbar abgegrenzt**. Die Satzung erfasst ausschließlich das konkret vorhabensbezogene Grundstück (Fl.-Nrn. 399/1 und 362/2), während die **östlich und westlich angrenzenden, gleichartig gelegenen Außenbereichsflächen** unberücksichtigt bleiben.

Aus städtebaulicher Sicht wäre zu prüfen, ob eine **erweiterte Einbeziehung** auch dieser unmittelbar angrenzenden Flächen sachgerecht wäre, um

- eine **bruchfreie städtebauliche Abrundung** des nördlichen Ortsrandes von Hebrontshausen zu erreichen,
- Folgeprobleme bei künftigen Einzelanträgen** auf Einbeziehung oder Bauleitplanung zu vermeiden, und
- eine **kohärente Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich** herzustellen.

Die derzeitige punktuelle Einbeziehung nur eines Vorhabengrundstücks wirkt **einzelfallbezogen** („maßgeschneidert“) und entspricht nicht dem Grundgedanken einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB, die eine **städtisch sinnvolle Abrundung des Ortsteils** bezweckt.

Es wird daher angeregt, den **räumlichen Geltungsbereich zu überprüfen** bzw. in die Begründung aus städtebaulicher Sicht darzulegen, weshalb hier keine Einbeziehung geboten ist.

Beschluss:

Das Landratsamt selbst hat die Vorgehensweise mit der Einbeziehungssatzung ins Spiel gebracht. Der Geltungsbereich führt zu einer ausreichenden städtebaulichen Arrondierung, ohne dass weitere Flächen einbezogen werden müssten. Für Letzteres besteht auch gar kein Bedarf. Im Gegenteil – durch einen relativ kleinen Umfang des Geltungsbereichs kann das raumordnungsrechtliche und das städtebauliche Ziel des Flächensparens besser umgesetzt werden. Im Übrigen handelt es sich lediglich um die eingeschossige Aufstockung bereits genehmigter Bebauung.

Ergebnis: 16 : 0

Beschlussbuchnummer 108 / 2025

3.8 Landratsamt Freising, SG Wasserrecht – E-Mail vom 28.11.2025

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach den Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlagen

Arbeitsbereich Überschwemmungsgebiete

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung Nr. 120 "Burgstaller Straße" (Fl.Nrn. 399/1 T und 362/2 T Gde. Rudelzhausen Gmk. Grafendorf) befindet sich weder in einem vorläufig gesicherten noch in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Sie befindet sich auch nicht in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Allerdings ist der nördliche Bereich vom HQ100 und HQextrem des Überschwemmungsgebiets des Hennenbachs tangiert. Auch die Teilflächen der Fl.Nrn. 363/1 und 362/2 Gde. Rudelzhausen Gmk. Grafendorf, die für etwaige Ausgleichsmaßnahmen angedacht sind, liegen innerhalb des HQ100 und HQextrem des Hennenbachs.

Der Umgriff schließt damit kleinflächig Bereiche ein, die sich im zurzeit faktischen Überschwemmungsgebiet des Hennenbachs befinden. Insoweit gilt das Verbot zur Aufstellung von Bebauungsplänen nach § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG hier noch nicht.

Gemäß § 77 WHG Abs. 1 Satz 1 WHG sind Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten. Dies gilt insbesondere bei faktischen Überschwemmungsgebieten, da dort das Verbot zur Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich nach § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG nicht zum Tragen kommt. Nach § 77 Abs. 1 Satz 1 WHG kann nur bei überwiegenden Gründen der Allgemeinheit vom Erhaltungsgebot abgesehen werden, wobei in diesem Falle ein Ausgleich zu leisten wäre. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist das Erhaltungsgebot als Planungsleitsatz von der Gemeinde in die Abwägung nach §§ 1 Abs. 7, 2 Abs. 3 WHG in Bezug auf die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge einzubeziehen. § 78 WHG findet wie oben ausgeführt keine unmittelbare Anwendung, insbesondere der materielle Gehalte von § 78 Abs. 2 WHG ist aber in die Abwägung einzustellen. Wäre die Ausweisung eines Baugebiets nach § 78 Abs. 2 WHG auch schon im festgesetzten Überschwemmungsgebiet zulässig, muss dies auch für das faktische Überschwemmungsgebiet gelten. Die Vorschrift lässt einen Eingriff nicht bereits dann zu, wenn bei einem Verzicht auf die Bebauung das

Wohl der Allgemeinheit beeinträchtigt oder wenn durch Ausgleichsmaßnahmen eine Schmälerung der Leistungsfähigkeit des natürlichen Rückhaltevermögens verhindert werden kann (vgl. BayVGH, Beschl. V. 10.10.2016 – 1 NE 16.1765). Um den Eingriff in das faktische Überschwemmungsgebiet zu rechtfertigen, müssen Belange von höherem Gewicht dem Erhalt des Überschwemmungsgebiets als Rückhaltefläche entgegenstehen. Nach § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten. Allen abwägungsrelevanten Belangen ist mit der erforderlichen Ermittlungstiefe nachzugehen und die so ermittelten Belange zutreffend zu gewichten (vgl. BayVGH, Urteil v. 16.12.2016, 15 N 15.1201). Bei der Abwägungsentscheidung sind die durch die Bauleitplanung berührten öffentlichen und privaten Belange gerecht gegen- und untereinander abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Sofern dies noch nicht geschehen ist, sollte dies in jedem Fall noch erfolgen. Enthält die Entscheidung einen in der Fehlerlehre anerkannten Abwägungsfehler, ist die Bauleitplanung rechtswidrig.

Arbeitsbereich Niederschlagswasserbeseitigung

Es handelt sich hier nur um eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 BauGB. Die Erschließung muss jetzt noch nicht geklärt werden, da dies ohnehin noch im Rahmen der gesicherten Erschließung im Bauantrag des Einzelbauvorhabens im Innenbereich geprüft werden muss bzw. bereits wurde. Das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll auf dem Baugrundstück versickert werden.

Wir weisen auf folgendes hin:

-Das Einleiten von gesammelten 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 gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) für die jeweiligen Versickerungsanlagen eingehalten werden, kann auch eine erlaubnisfreie Niederschlagswasserbeseitigung in Betracht gezogen werden. Sollten die Voraussetzungen der NWFreiV i. V. m. TRENGW nicht erfüllt werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von gesammelten Niederschlagswasser in den Untergrund erforderlich.

Beschluss:

Es handelt sich lediglich um die Aufstockung bereits genehmigter Bebauung, ohne dass neue Flächen versiegelt werden würden. Der faktische Hochwasserschutz bzw. die Hochwasserrückhaltung wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Das Landratsamt selbst hat die Vorgehensweise mit der Einbeziehungssatzung ins Spiel gebracht. Die Erschließungsfragen und insbesondere die Niederschlagswasserableitung sind im Rahmen der Detailplanung zu klären.

Ergebnis: 16 : 0

Beschlussbuchnummer 109 / 2025

B Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeitsbeteiligung fand durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 28.10.2025 bis einschließlich 30.11.2025 statt. Es sind keine Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit eingegangen.

gez.

.....
Michael Krumbucher
Erster Bürgermeister

gez.

.....
Lorenz Söckler
Schriftführer