



WWA Landshut - Seligenthaler Str. 12 - 84034 Landshut

E-Mail:

NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und  
Stadtplaner  
Frau Anke Martin  
Dolesstraße 2  
92237 Sulzbach-Rosenberg

Ihre Nachricht  
22.07.2022

Unser Zeichen  
2-4622-KEH 141-15852/2022

Bearbeitung +49 (871) 8528-147  
Andreas Schraner

Datum  
13.09.2022

**Satzung Schneidhart und Hellring, Änderung FNP, Markt Langquaid, Landkreis  
Kelheim;  
frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Vorentwurf der Satzung bzw. der Flächennutzungsplanänderung geben wir folgende fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit:

1. Gewässer und Hochwasserrisikomanagement

Alle drei Planungsbereiche liegen am Feckinger Bach, einem Gewässer III. Ordnung. Eine Überschwemmungsgebietsberechnung existiert für den Bereich ab der A 93 flussabwärts, nicht jedoch für den Abschnitt des Feckinger Baches im Gemeindegebiet des Marktes Langquaid.

Einige geplante Bauflächen (Einbeziehungsflächen) liegen in einem wassersensiblen Bereich. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es durch Hochwasser an Flüssen und Bächen, Wasserabfluss in Trockentälern oder hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Im Unterschied zu berechneten Überschwemmungsgebietsflächen kann bei diesen Flächen keine definierte Jährlichkeit des Abflusses angegeben werden.

Die wassersensiblen Bereiche in Kombination mit den Geländedaten lassen eine Überschwemmungsgefährdung der gewässernahen Einbeziehungsflächen in Hellring (Fl.Nr. 200) und Mitterschneidhart (Fl.Nr. 2.2) möglich erscheinen.

Wir raten daher zu einer Überprüfung der Überschwemmungsgefährdung durch die



Ermittlung des Überschwemmungsgebiets am Feckinger Bach für ein hundertjähriges Hochwasserereignis (HQ100).

Auf Absatz 3.3.2 der „Handlungsanleitung für den Einsatz rechtlicher und technischer Instrumente zum Hochwasserschutz in der Raumordnung, in der Bauleitplanung und bei der Zulassung von Einzelbauvorhaben“ (ARGE BAU, Stand: 26.11.2018) weisen wir hin.

Nach § 77 Abs. 1 WHG sind Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten. Eine Abweichung ist nur aus überwiegenden Gründen des Wohls der Allgemeinheit zulässig. Der anzulegende Maßstab für die Überwindung dieses Belanges ist ähnlich streng wie eine ausnahmsweise Zulassung neuer Baugebiete in festgesetzten Überschwemmungsgebieten nach § 78 Abs. 2 WHG. Soweit der Allgemeinwohlbelang überwunden werden kann und die Bauleitplanung im Überschwemmungsgebiet damit zulässig ist, sind rechtzeitig die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zu treffen (§ 77 Abs. 1 Satz 2 WHG). Geeignete Vorsorgemaßnahmen zur Schadensvermeidung sollten dann vorgesehen werden.

Wir empfehlen die Anwendung der im Jahr 2019 vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr zusammen mit dem Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz herausgegebenen Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“.

Der Wasserabfluss darf nicht zum Nachteil Dritter verändert werden (§§ 5 und 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WHG, Art. 46 Abs. 6 BayWG und Art. 49 BayWG).

## 2. Überflutungen infolge von Starkregen / wild abfließendes Wasser

Infolge von Starkregenereignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen.

Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung.

Besonders kritisch sehen wir die geplanten Bauflächen (Einbeziehungsflächen) in Hellring auf den Fl.Nr. 185, 197 und 197/2, da diese nach den Geländedaten im Taltiefsten liegen. Eine Bebauung dieser Bereich kann dazu führen, dass der Oberflächenwasserabfluss (wild abfließendes Wasser) nachteilig verändert wird. Auf die diesbezüglichen Verbote des § 37 WHG weisen wir hin.

Wir empfehlen die topographischen und hydrologischen Verhältnisse (Wasserscheiden, Außeneinzugsgebiete, Hanglagen, Mulden, bevorzugte Fließwege, flächenhafter Wasserabfluss etc.) zu erheben und eine Gefährdungs- und Fließweganalyse sowie eine Risikobeurteilung durchzuführen, insbesondere für den Ortsteil Hellring.

Wir empfehlen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c und d BauGB zu treffen um die Schäden durch Überflutungen infolge von Starkregen zu minimieren. Die Anwendung der gemeinsamen Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ von StMB und StMUV wird ebenso empfohlen.

### Vorschlag für Festsetzungen:

**„Die gekennzeichneten Flächen und Abflussmulden sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten.“**

**„Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Gelände festgesetzt.“**

**„Gebäude/Wohngebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.)“**

**„Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.“**

**„In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.“**

Vorschlag für Hinweise:

**„Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:**

**Infolge von Starkregenereignissen können im Satzungsbereich Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.“**

**„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“**

**„Eine Ab- oder Umleitung wild abfließenden Wassers zum Nachteil Dritter darf nicht erfolgen (§ 37 WHG).“**

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Andreas Schraner