

Bebauungsplan Gewerbegebiet Neuschrenkenthal

Umweltbezogene Informationen/Stellungnahmen

aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB vom 03.04.2025 bis 06.05.2025

Landratsamt Cham, 05.05.2025

1. Sachgebiet "Feuerwehrwesen":

Gegen den vorgelegten Bebauungsplan mit der Bezeichnung Gewerbegebiet Neuschrenkenthal bestehen aus Sicht der Brandschutzdienststelle **keine Bedenken**, wenn die unten aufgeführten Grundsätze des vorbeugenden abwehrenden Brandschutzes in der weiteren Planung und bei Durchführung der Erschließungsmaßnahmen eingehalten werden.

- Die verkehrstechnische Erschließung des Gebietes hat unter Berücksichtigung der jeweilig aktuellen Fassung der „Richtlinie Flächen für die Feuerwehr 2009-10 sowie nach den Bayerische Technische Baubestimmungen“ (BayTB) Anlage A 2.2.1.1/1 zu erfolgen.
- Zur Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung nach Art. 1 Abs. 2 BayFwG muss die Löschwassermenge nach dem aktuellen DVGW-Arbeitsblatt W 405 berechnet und bei der Erschließungsmaßnahme ausgeführt werden. Dabei sind die Hydrantenstandorte so zu planen, dass eine maximale Entfernung von 75 m zwischen den Straßenfronten von Gebäuden und dem nächstliegenden Hydranten eingehalten werden. Gerade in Gewerbegebieten sollte vorab genau geprüft werden was ggf. für Objekte hier mit welcher möglichen geforderten Löschwassermenge entstehen könnten.

2. Sachgebiet "Bauwesen":

Nach der uns in Abdruck vorliegenden Stellungnahme des WWA Regensburg ist u. a. eine Festsetzung der Höhenlage der Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses von Gebäuden erforderlich. Für diese Festsetzung nach § 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB sollten Erläuterungen in der Begründung erfolgen.

[Hinweis aus Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Söfker/Wienhues, 157. EL November 2024, BauGB § 9 Rn. 245b-246b:

„Die Höhenlage kann für die hier bedeutsamen Zusammenhänge als den lotrechten Abstand einer baulichen oder sonstigen Anlage, die Gegenstand einer Festsetzung nach § 9 Abs. 1 ist, von einer Referenzfläche bezeichnet werden. Die Festsetzung der Höhenlage setzt somit eine Bezugnahme auf einen bestimmten Teil einer baulichen Anlage sowie auf eine Referenzfläche voraus. Dies kann zB bei Gebäuden die Kellerdecke oder die First- oder Traufhöhe sein, bei einer Straße die (fertig gestellte) Fahrbahndecke. Als Referenzfläche kommt insbesondere NN (Bezugsfläche für die amtlichen Höhen, NN – Höhen) in Betracht. Die Festsetzung der Höhenlage muss dem Bestimmtheitserfordernis genügen. Nicht ausreichend wäre die Festsetzung der Geländeoberfläche, weil sie veränderbar ist oder sein könnte; Die Festsetzung der Höhenlage bedarf der städtebaulichen Begründung.“]

Arbeitsbereich "Bauwesen - technisch":

Die Gemeinde Lohberg beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Bezeichnung

"Gewerbegebiet Neuschrenkenthal" im OT Neuschrenkenthal.

A Planteil mit Verfahrensvermerken

In der Nutzungsschablone sollte bei der Bauweise nur „a“ (abweichende Bauweise) aufgeführt werden.

B Textliche Festsetzungen

Bei der Überschrift zu Nummer 8 fehlt vermutlich „Parkflächen“ (8. Erschließung, Stellplätze und Parkflächen)

9. Werbeanlagen

Bei den freistehenden Werbeanlagen fehlt zur Ermittlung der maximal zulässigen Höhe die Angabe der unteren Bezugshöhe, z.B. „gemessen von der zulässigen Geländeoberfläche“. Mögliche Werbeanlagen an Gebäudefassaden sollten noch geregelt werden.

3. Sachgebiet "Technischer Umweltschutz":

Die Gemeinde Lohberg plant die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Bezeichnung "Gewerbegebiet Neuschrenkenthal" im OT Neuschrenkenthal.

Dabei soll eine Fläche, die derzeit landwirtschaftlich genutzt wird, sowie Flächen für den Gemeinbedarf in ein Gewerbegebiet umgewidmet werden.

Der Änderungsbereich mit den gewerblichen Bauflächen befindet sich im Westen von Neuschrenkenthal. Südlich befindet sich ein Waldgebiet. Im Westen in ca. 50 m Abstand befindet sich ein Wohnhaus im Außenbereich. Im Osten in einem Abstand von ca. 80 m befindet sich ebenfalls ein Wohnhaus.

Aufgrund der Nähe des Planungsgebietes zu den nächstgelegenen Wohngebäuden wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Bei dieser schalltechnischen Untersuchung wurde eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 erstellt.

Die ermittelten Kontingente betragen nutzungsspezifisch für ein Gewerbegebiet 65 dB(A)/m² am Tag und 49 – 60 dB(A)/m² in der Nacht.

Die Zusatzkontingente betragen je nach Richtungssektor zwischen 0 und 6 dB(A).

Unter Ziffer 4.6 der schalltechnischen Untersuchung wurde ein Formulierungsvorschlag Festsetzungen und unter Ziffer 4.7 der schalltechnischen Untersuchung wurde ein Formulierungsvorschlag Hinweise erstellt.

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen gegen die geplante Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Bezeichnung "Gewerbegebiet Neuschrenkenthal" im OT Neuschrenkenthal durch die Gemeinde Lohberg keine Einwände, wenn diese Formulierungsvorschläge der schalltechnischen Untersuchung im Bebauungsplan aufgenommen werden. (Anmerkung in diesem Zusammenhang: Der Bebauungsplanentwurf datiert vom 26.03.2025, die schalltechnische Untersuchung vom 27.03.2025.)

4. Sachgebiet "Naturschutz und Landschaftspflege":

Östlich des gemeindlichen Bauhofs im OT Neuschrenkenthal soll ein neues „Gewerbegebiet Neuschrenkenthal" ausgewiesen werden. Die Fläche stellt sich aktuell als extensive Wiese bzw. Brache mit Feuchtgebüsch und Waldfläche mit überwiegend Fichten dar. Die offenen Flächen werden zum Teil als Lagerfläche für Baumstämme, Maschinen und Baumaterial genutzt. Der Rückschnitt der betroffenen Gehölze erfolgte bereits vor der beginnenden Vogelbrutzeit im Februar.

Biotopschutz/ Eingriff

Ein Teil der Wiesenfläche ist in der Biotopkartierung Bayern erfasst, die Biotopeigenschaft ist für die kartierte Fläche nur noch teilweise gegeben. Die Reste der Nasswiese bzw. die aktuell vorhandene Hochstaudenflur und das Feuchtgebüsch aus überwiegend Weide ist gesetzlich geschützt (§ 30 BNatSchG).

Für die Zerstörung gesetzlich geschützter Biotope ist eine Ausnahme nach Art. 23 BayNatSchG erforderlich; die Biotope sind dabei in gleicher Art und Umfang auszugleichen.

Die vorgeschlagene Anlage einer Feuchtmulde auf der Fl.Nr. 800 Gemarkung Lohberg in Schwarzenbach ist als Ausgleich des Biotopes geeignet.

Die Aufwertung des Waldbestandes zu einem strukturreichen, gestuften Waldrand kompensiert bei entsprechender Umsetzung den Eingriff ausreichend.

Für die Rodung/ Umnutzung des östlichen Waldbestands ist eine Abstimmung mit dem AELF Cham erforderlich.

Der Waldbestand soll überwiegend erhalten werden und der Waldrand gestuft und sowohl in Größe und Arten strukturiert laut der Beschreibung in den textlichen Festsetzungen umgebaut werden. Zur Konkretisierung werden folgende Maßnahmen als zwingend erachtet:

- Es ist eine Bepflanzung des westlichen und nördlichen Waldrandes mit heimischen Laubsträuchern der Liste 403 Künisches Gebirge im Pflanzverband von 2 x 2m durchzuführen. Bestehende Gehölze können berücksichtigt werden
- Es sind Baumarten II. Ordnung wie z. B. Vogelkirschen, Vogelbeeren, Wildobst im Pflanzverband von 5 x 5 m im Bereich des Waldrandes einzubringen.
- Die Pflanzungen sind in geeigneter Weise im Entwicklungszeitraum von 10 Jahren gegen Wildverbiss zu schützen, ausgefallene Pflanzen sind in diesem Zeitraum zu ersetzen.

Artenschutz

Auf der Fläche sind aktuell keine besonders oder streng geschützten Arten erfasst. Es ist mit dem Vorkommen der üblichen Vogelarten zu rechnen. Durch die Aufwertung des Waldrandes ist mit keiner dauerhaften, negativen Beeinträchtigung des Lebensraumes zu rechnen. Voraussetzung ist dabei, dass es zu keinen großflächigen Glasfassaden kommt. Vögel können Glas nicht erkennen, sie steuern Ziele hinter einer transparenten Glasschicht an oder aber Ziele (Himmel, Vegetation), die auf einer Glasoberfläche reflektiert werden. Dies kann im Umfeld des angrenzenden Waldbestandes angenommen werden.

Wenn durch das verwendete Glas bzw. Glasfassade das Tötungsrisiko für Vögel besonders geschützter Arten signifikant erhöht wird, wird das Tötungsverbot in § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausgelöst und es entsteht Handlungsbedarf.

- Eine wirksame Vermeidungsmaßnahme ist das Unterbrechen der Glasfläche durch sichtbare Strukturen wie z.B. Streifen und das Verwenden von wenig spiegelndem Glas.

Ein Vorkommen von Reptilien ist im Umfeld der Lagerflächen grundsätzlich nicht auszuschließen. Durch vorgesehene Maßnahmen zur Strukturanreicherung im Bereich des Waldrandes (Lesesteinhaufen, Totholz, Wurzelstöcke) kann der Lebensraum für diese Artengruppe optimiert werden. Die Baufeldfreimachung erfolgte bereits überwiegend im Februar.

- Im Bereich des westlich ausgerichteten Waldrandes sind mindestens 4 Wurzelstöcke und Lesesteine (mindestens 3 m x 4 m) einzubauen.
- Im Bereich des nördlich ausgerichteten Waldrandes sind ebenfalls Wurzelstöcke, Totholz und Lesesteine einzubringen.

Landschaftsbild/ Bedeutsame Kulturlandschaft Lamer Winkel

Die Fläche befindet sich im BayernNetzNatur-Projekt Ökoregion Arrach-Lam-Lohberg bzw. im Lamer Winkel. Der Lamer Winkel wurde vom Landesamt für Umwelt als bedeutende Kulturlandschaft mit sehr hoher Bedeutung für die Erholung ausgewiesen. Daraus ergibt sich eine besondere Verantwortung insbesondere für den Landschaftsschutz.

- Die Baumaßnahme wirkt sich auf das Landschaftsbild negativ aus, daher ist eine Eingrünung/ Durchgrünung im Norden bzw. im Umfeld des Gewerbegebietes erforderlich. Dazu sollte mit den Bauunterlagen auch ein entsprechender Freiflächengestaltungsplan vorgelegt werden.

Natura 2000 Gebiet

Im Norden jenseits der Straße beginnt in einer Entfernung von ca. 40 m das FFH-Gebiet „Oberlauf des Weißen Regens...“. Es muss sichergestellt werden, dass durch die Planung und deren Umsetzung keine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter insbesondere der geschützten Fließgewässer bzw. Wasserlebewesen (Mühlkoppe, Flussperlmuschel) erfolgen kann. Unter Berücksichtigung einer fachgerechten Entwässerung ist keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten.

Landschaftsschutzgebiet

Das erweiterte Plangebiet befindet sich im Bereich des östlichen und südlichen Waldbestandes innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Oberer Bayerischer Wald“. Die Aufstellung eines für

das Vorhaben erforderlichen Bebauungsplanes widerspricht in der Regel dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes (hier insbesondere Walderhalt). Im Einzelfall wird eine Befreiung für das Vorhaben und damit eine mögliche „Planung in die Befreiungslage“ geprüft. Die Waldflächen (Fl.Nr. 615 und 624/3) im Landschaftsschutzgebiet werden nur geringfügig tangiert bzw. sollen künftig als gestufter strukturreicher Waldrand gestaltet werden. Unter dieser Voraussetzung und unter Berücksichtigung notwendiger Minimierungs-, Kompensations- und Artenschutzmaßnahmen ist eine Planung in die Befreiungslage hinsichtlich des Landschaftsschutzgebietes möglich.

5. Sachgebiet "Gartenkultur und Landschaftspflege":

Auch wenn die Fläche ein Gewerbegebiet ist, sollte auf eine gute Gestaltung geachtet werden. Dazu gehört ein Verbot flächiger Einfriedungselemente. Da sich das Gelände in einem Gebiet ohne Einsehbarkeit von der Staatsstraße her befindet, ist keine nächtliche „Laufkundschaft“ zu erwarten. Es wird daher empfohlen, nächtliche Beleuchtung bei Werbeanlagen komplett zu untersagen. Dadurch wird die Beeinträchtigung von Fauna, Flora und den Menschen reduziert.

Entlang des Aubachweges sollte auf eine gute optische Gestaltung Wert gelegt werden. Eine Pflanzung mit einer ein- bis zweireihigen Hecke, alle 15 m überstellt mit einem groß- oder mittelkronigen Laubbaum sollte festgesetzt werden. Für die Hecke sollte ein Ziergehölzanteil von 20% erlaubt werden.

6. Sachgebiet "Wasserrecht":

Rechts- / Fachbereich: Abwasserbeseitigung

In Nr. 10 der textlichen Festsetzungen heißt es zur Abwasserbeseitigung:
„Sämtliche anfallenden Abwässer (Schmutz- und Regenwasser) sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.“

In Nr. 5.2 der Begründung mit Umweltbericht ist zudem folgende Aussage enthalten: „Die Abwässer werden an den bestehenden Mischwasserkanal in der öffentlichen Straße „Aubachweg“ angeschlossen.“

Demnach sollen das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet werden. Eine Gewässerbenutzung liegt an dieser Stelle somit nicht vor. Dafür ist deshalb auch keine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig.

Die Gemeinde Lohberg hat sicherzustellen, dass die aufnehmende Kanalisation hydraulisch ausreichend dimensioniert ist. Hinsichtlich der beschriebenen zusätzlichen Zuleitung von Schmutz- und Niederschlagswasser zur Kläranlage ist sicherzustellen, dass der wasserrechtliche Bescheid, der die Einleitung aus der Kläranlage und aus den zugehörigen Entlastungsanlagen zulässt, auch unter Berücksichtigung des hinzukommenden Abwassers eingehalten werden kann.

Anmerkung:

In Nr. 7.5 der Begründung mit Umweltbericht ist folgende Aussage zu finden:
„Das anfallende Niederschlagswasser auf dem Vorhabengebiet kann auf dem anstehenden Boden nicht versickern.“

Daher sollten konsequenterweise auch keine Möglichkeiten zur Versickerung aufgezeigt bzw. angesprochen werden. Zur Klarstellung wird die Streichung der entsprechenden Passagen empfohlen (z.B. der letzte Absatz in Nr. 10 der textlichen Festsetzungen und die Aussage „Die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser ist grundsätzlich erwünscht und zulässig, sofern es der Untergrund zulässt.“ in Nr. 5.2 der Begründung mit Umweltbericht).

Rechts- / Fachbereich: ÜSG

Der geplante Geltungsbereich liegt teilweise im ÜSG HQextrem des Weißen Regen (Risikogebiet). Bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen in Risikogebieten sind gemäß § 78b Abs. 1 WHG insbesondere der Schutz von Leben und

Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen (vgl. auch § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB).

Das Risikogebiet ist im Planentwurf eingetragen und im Umweltbericht („Boden / Wasser“) erwähnt. Die Feststellung, dass „laut Aussagen Ortsansässiger in diesem Bereich bisher keine Überschwemmungen aufgetreten sind“, ändert an der o.g. Berücksichtigungspflicht des Risikogebiets nichts. Als Ergebnis ist festgehalten: „Um den Schutz des Bodens und des Wassers zu gewährleisten werden entsprechende Festsetzungen getroffen“. Hier sollte möglichst ergänzt werden, um welche Festsetzungen es sich handelt.

Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Risikogebieten ist verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann (§ 78c WHG).

Laut GIS verläuft im Planungsbereich ein Gewässer III. Ordnung. Sollte eine von dieser ausgehenden Überschwemmungsgefahr für den Planungsbereich nicht ausgeschlossen werden können, wird eine Anhörung des WWA Regensburg zu diesem Punkt empfohlen, um etwaig nötige Anpassungen (Baugrenzen o. Ä.) abzustimmen.

Rechts- / Fachbereich: Gewässerausbau

Die Gemeinde Lohberg beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Bezeichnung „Gewerbegebiet Neuschrenkenthal“.

Im Plangebiet sind laut den uns vorliegenden Informationen (GIS) zwei namenlose Gewässer III. Ordnung vorhanden, auf diese wurde im Bebauungsplanverfahren bislang nicht eingegangen. Auch aus historischen Karten geht hervor, dass im Plangebiet einst ein Gewässer verlief.

Nach Sichtung der Reliefbilder ist davon auszugehen, dass zumindest das Gewässer im westlichen Bereich des Plangebiets, teils auch offen, vorhanden ist. Das östlich gelegene Gewässer ist hingegen anhand der vorliegenden Reliefbilder nicht erkennbar und wird unter Berücksichtigung der vorgesehenen Baugrenzen, wenn überhaupt, nur am Rande tangiert.

Der genaue Verlauf der Gewässer sollte ermittelt werden.
Auf die Gewässer ist sodann planerisch als auch im Umweltbericht einzugehen.

Weiterhin ist darzustellen, ob und wie sich die geplante Bebauung auf das Gewässer auswirkt. In diesem Zusammenhang erfolgt der Hinweis, dass die wesentliche Umgestaltung eines Gewässers bzw. seiner Ufer einen gestattungspflichtigen Gewässerausbau darstellt. Eine Verrohrung wäre in diesem Zusammenhang regelmäßig nicht genehmigungsfähig. Es wird daher empfohlen, den Gewässerabschnitt, beispielsweise durch die Verlegung der Baugrenze, von einer möglichen Bebauung freizuhalten. Ist die wesentliche Umgestaltung eines Gewässers bzw. seiner Ufer beabsichtigt, so wird diesbezüglich eine möglichst frühzeitige Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Regensburg dringend empfohlen.

Regionaler Planungsverband Regensburg, 27.04.2025

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes „Tal des Weißen Regen mit Lamer Winkel“ (vgl. Regionalplan Regensburg B I 2 i.V.m. Zielkarte 3 „Landschaft und Erholung“). In derartigen Gebieten kommt nach dem Regionalplan der Region Regensburg den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu. Bei

landschaftsverändernden Maßnahmen oder neuen Nutzungen ist daher sorgfältig zu prüfen, ob Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der natürlichen Grundlagen zu erwarten sind. In den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten soll gem. B II 1.3 die Siedlungstätigkeit vor allem auf das Landschaftsbild und den Naturhaushalt sowie auf die Erfordernisse der Erholung und des Fremdenverkehrs besondere Rücksicht nehmen.

Den Stellungnahmen der entsprechenden Fachstellen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist hierzu besondere Bedeutung beizumessen.

Wasserwirtschaftsamt Regensburg, 29.04.2025

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Einwendungen aufgrund rechtlicher Verbote der Bauleitplanung

Das Vorhaben befindet sich nicht in einem Überschwemmungsgebiet oder einem Wasserschutzgebiet, woraus sich rechtliche Verbote ergeben würden.

2. Sonstige fachliche Hinweise und Empfehlungen

2.1 Lage im Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Das Planungsgebiet befindet sich in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG. Dies sind vereinfacht alle Flächen, die von Gefahrenkarten für HQextrem umfasst werden abzüglich der festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete. Zum Schutz von Leben und Gesundheit sowie zur Vermeidung erheblicher Sachschäden sind je nach Betroffenheit Sicherungs- und Vorsorgemaßnahmen erforderlich (§ 78b Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WHG).

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind folgende Festsetzungen erforderlich:

- **„Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante/ über Gelände festgesetzt. Gebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.). Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation muss an das Extremhochwasser (HQextrem) angepasst sein.**

Wir empfehlen folgende Hinweise aufzunehmen:

- **„Die geplante Bebauung liegt im Bereich eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG (HQ extrem). Bei einem Extremereignis können im Planungsgebiet Überschwemmungen auftreten. Eine hochwasserangepasste Bauweise und Fluchtwege in höhere Stockwerke bzw. Bereiche werden empfohlen.“**
- **„Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen ist verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.“**
- **„Bei der Erstellung der Gebäude ist darauf zu achten, dass unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden müssen (Rückstausicherung).“**
- **„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“**

2.2 Altlasten und Bodenschutz

Im Planungsgebiet liegen keine Hinweise auf Altlasten vor.

Wir empfehlen den Hinweis Nr. 8 im Teil C. TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN wie folgt zu ändern:

- **„Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten (Bodenverfärbung oder Gerüche) des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche sind unverzüglich die Gemeinde, das Landratsamt Cham (Sachgebiet Bodenschutz) sowie das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).“**

2.3 Schmutzwasser

Das gemeindliche Abwasserbeseitigungskonzept ist vor Verwirklichung des Bebauungsplanes fortzuschreiben.

2.4 Niederschlagswasserbeseitigung

Der Bauleitplanung muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann.

Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen. Hinweise zur Durchführung finden Sie auf unserer Homepage: <https://www.wwa-r.bayern.de/service/antraege/index.htm> (Durchführung Sickertest). Für die Planung des Konzeptes der Niederschlagswasserbeseitigung stehen wir gerne für Abstimmungen zu Verfügung.

Wir empfehlen folgenden Hinweis aufzunehmen:

- **„Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist die Versickerung über die belebte Oberbodenzone vorzuziehen. Sollte der Boden nicht sickertfähig sein, ist eine Einleitung des gering verschmutzten Niederschlagswassers in das nahegelegene Oberflächengewässer zu prüfen.“**
- **„Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.“**

3. Zusammenfassung

Gegen den Bebauungsplan und die Änderung des Flächennutzungsplans bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.