



WWA Regensburg - Postfach 20 04 28 - 93063 Regensburg

Per E-Mail an den  
Markt Lupburg  
rathaus@lupburg.de

Ihre Nachricht  
09.05.2025

Unser Zeichen  
3-4622-NM/LUP-  
19306/2025

Bearbeitung

Datum  
24.06.2025

**Bauleitplanung Markt Lupburg  
Aufstellung Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Mischgebiet "Zimmerei  
Engl" mit gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplans  
Frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 09.05.2025 haben Sie uns als Träger öffentlicher Belange zu o.g. Vorhaben um Äußerung nach § 4 Abs. 1 BauGB gebeten. Zu dem genannten Vorhaben nehmen wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht Stellung.

**1. Lage im Wasserschutzgebiet**

Der Umgriff des Bebauungsplanes liegt in Zone IIIB des Wasserschutzgebiets Pexmühle des Zweckverbands der Wasserversorgungsgruppe Laber-Naab. Das Schutzgebiet wurde mit Verordnung vom 24.05.2000 festgesetzt. Der Umgriff ist beispielsweise im Bayernatlas einsehbar. Die Schutzgebietsverordnung findet sich u.a. auf der Webseite der Kooperation Trinkwasserschutz Oberpfälzer Jura:

[https://www.trinkwasserschutz-oberpfaelzer-jura.de/schutzgebiete\\_wzv-laber-naab](https://www.trinkwasserschutz-oberpfaelzer-jura.de/schutzgebiete_wzv-laber-naab)



Durch das geplante Vorhaben sind verschiedene Verbote der Schutzgebietsverordnung berührt. Verboten sind gemäß § 3 Abs. 1:

- Nr. 2.1 Veränderungen und Aufschlüsse der Erdoberfläche in Gebieten mit wirksamen Deckschichten mit einer Mächtigkeit < 10 m.  
Im Planungsbereich sind in der digitalen geologischen Karte zwar Decklehme über dem Jurakarst dargestellt. Von einer Mächtigkeit > 10 m ist ausgehend von der Topografie und der kleinräumigen Ausbreitung der Überdeckung nicht auszugehen.
- Nr. 4.7 Anlagen zur Versickerung oder Versenkung des von Dachflächen abfließenden Wassers zu errichten oder zu erweitern für gewerbliche Anlagen bei Ableitung in den offenen Karst.  
Der offene Karst ist gemäß Anlage zur Schutzgebietsverordnung definiert als Jurakarst ohne bzw. mit lehmiger Überdeckung von > 3 m. Je nachdem, wo die Versickerung des Dachflächenwassers stattfindet, kann es sich gemäß dieser Definition durchaus um offenen Karst handeln.
- Nr. 5.13 Durchführung von Bohrungen, ausgenommen bis zu 1 m Tiefe im Rahmen von Bodenuntersuchungen
- Nr. 6.1 Bauliche Anlagen zu errichten oder zu erweitern, ausgenommen nicht gewerbliche Einzelbauvorhaben, wenn eine ausreichende Abwasserreinigung erfolgt.  
Die geplante Halle ist gewerblich genutzt und fällt demnach unter den Verbotstatbestand.

Ausnahmegenehmigungen von den Verboten sind möglich, müssen aber beim Landratsamt Neumarkt beantragt werden.

Aus fachlicher Sicht ergeben sich verschiedene Hinweise und Empfehlungen zur Bauleitplanung.

#### Vorschlag zur Änderung des Flächennutzungsplans:

Im Flächennutzungsplan ist das Wasserschutzgebiet bereits dargestellt (blaue Linie, blaue Kreise mit Benennung der Schutzzonen). Wir empfehlen, die Markierung des Wasserschutzgebiets in die Legende des Plans zur Flächennutzungsplanänderung mit aufzunehmen, damit die Planzeichen nachvollziehbar sind.

#### Vorschlag zur Änderung des Umweltberichts:

Im Umweltbericht findet sich an zwei Stellen die Aussage, ein Wasserschutzgebiet läge nicht vor (Kap. 1.2, Kap. 2.4). Dies ist nicht richtig. Wir bitten die entsprechenden Passagen zu ändern und das Vorliegen des Wasserschutzgebiets in die Überlegungen des Umweltberichts mit einfließen zu lassen.

In Kap. 2.4 des Umweltberichts findet sich außerdem der Satz „Es liegt ein hoher, intakter Grundwasserflurabstand [...] vor.“ Es ist zwar richtig, dass der Abstand von Erdoberfläche zum Grundwasserspiegel vergleichsweise hoch ist, der Jurakarst erfüllt aufgrund seiner Klüftigkeit jedoch keine Schutz- und Reinigungsfunktion. Schützende Deckschichten stellen lediglich die nicht flächendeckend vorhandenen Decklehme dar. Auch hier bitten wir, die Gegebenheiten vor Ort im Umweltbericht zu berücksichtigen.

#### Vorschlag für Hinweise zum Bebauungsplan:

**„Das Planungsgebiet liegt in Zone IIIB des Wasserschutzgebiets Pexmühle des Zweckverbands der Wasserversorgungsgruppe Laber-Naab. Das Schutzgebiet wurde mit Verordnung vom 24.05.2000 festgesetzt. Veränderungen und Aufschlüsse der Erdoberfläche und das Errichten von baulichen Anlagen zur gewerblichen Nutzung sind gemäß § 3 Abs. 1 der Schutzgebietsverordnung verboten und bedürfen einer Ausnahmegenehmigung. Diese ist beim Landratsamt Neumarkt, Sachgebiet Wasserrecht, zu beantragen.“**

**„Für Bohrungen mit > 1,0 m Tiefe ist eine Ausnahme von der Wasserschutzgebietsverordnung zu beantragen“** (ergänzend zum Hinweis Nr. 3 im Vorentwurf zum Bebauungsplan)

## **2. Altlasten**

Das Grundstück ist nicht im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht. Ob geplant ist, bei der Fortschreibung des Katasters Flächen aufzunehmen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, ist beim Landratsamt Neumarkt i. d. OPf. zu erfragen.

## **3. Niederschlagswasser**

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Gemäß Bebauungsplan ist anfallendes Niederschlagswasser vor Ort zu versickern oder, falls dies nicht möglich ist, im gemeindlichen Regenwasserkanal abzuleiten. Aufgrund der Lage im offenen oder gering bedeckten Karst ist ein besonderes Augenmerk auf eine geordnete, unschädliche Niederschlagswasserbeseitigung zu richten.

Informationen über den Verlauf gemeindlicher Regenwasserkanäle liegen uns nicht vor. Da die geplante Gewerbefläche südlich tiefer liegt als die angrenzenden Ortsflächen ist eine

Ableitung über den Ortskanal jedoch wahrscheinlich nicht ohne größere technische Maßnahmen möglich.

Informationen über die Sickerfähigkeit der anstehenden Bodenschichten liegen uns nicht vor. Erfahrungsgemäß ist in den bindigen Decklehmen aber keine nennenswerte Versickerung möglich. Eine direkte Einleitung in den Karst ist aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet nicht zulässig. Ebenso sind unterirdische Sickeranlagen unzulässig. Die Versickerung von Niederschlagswasser muss über bewachsenen Oberboden erfolgen. Ein Mindestabstand vom höchsten anzusetzenden Grundwasserstand von 1,0 m ist einzuhalten. Aufgrund der sensiblen Geologie (Karst) ist zum Schutz des Grundwassers der Beginn des Felszersatzes als Grundwasserstand anzunehmen.

Wir weisen außerdem darauf hin, dass die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Wasserschutzgebieten nicht anwendbar ist. Eine erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist also nicht möglich. Es ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Neumarkt zu beantragen.

Je nach Lage der Versickerungsanlage kann eine Ausnahme von den Verboten der Schutzgebietsverordnung des Wasserschutzgebiets Pexmühle erforderlich werden (s.o.).

Vom Vorhabenträger ist ein Entwässerungskonzept aufzustellen. Hierfür ist auch die Sickerfähigkeit der anstehenden Böden zu überprüfen. Wir bitten, im Entwurf zum Bebauungsplan konkrete Aussagen zur Sickerfähigkeit und zur beabsichtigten Niederschlagswasserbeseitigung aufzunehmen. Die entsprechende Passage in der Begründung zum Bebauungsplan ist anzupassen (Kap. 4.11). Etwaige erforderliche Flächen für die Rückhalten, Vorreinigung, Versickerung oder oberflächige Ableitung von Niederschlagswasser können nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzt werden.

Wir bitten außerdem, folgende textliche Hinweise in den Bebauungsplan mit aufzunehmen:

**„Für die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Neumarkt zu beantragen. Eine erlaubnisfreie Versickerung ist aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet nicht möglich.“**

**„Die Versickerung von Niederschlagswasser muss über bewachsenen Oberboden erfolgen. Ein Mindestabstand vom höchsten anzusetzenden Grundwasserstand von 1,0 m ist einzuhalten. Aufgrund der sensiblen Geologie (Karst) ist zum Schutz des Grundwassers der Beginn des Felszersatzes als Grundwasserstand anzunehmen. Eine direkte Einleitung in den Karst oder in Dolinen ist unzulässig“**

#### 4. Zusammenfassung

Für eine abschließende Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes sind im Rahmen des Entwurfs zum Bebauungsplan noch die oben genannten Informationen zu erheben und in den Bebauungsplan einzuarbeiten. Wir bitten die Hinweise zu berücksichtigen.

Das Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Sachgebiet Wasserrecht, erhält dieses Schreiben zu Kenntnis in CC.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

A redacted signature consisting of two thick black horizontal bars. The first bar is shorter and positioned above the second, longer bar.