



AELF-RS • Lechstraße 50 • 93057 Regensburg

Gemeinde Mintraching  
Friedenstraße 2  
93098 Mintraching

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom  
III-610 vom 25.11.2021

Unser Zeichen, Bitte bei Antwort angeben  
AELF-RS-L2.2-4612-40-4-3

Name  
Christine Schöntauf

Telefon  
0941/2083-1168

Regensburg, 13.01.2022

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Bebauungsplan „Gewerbegebiet Rosenhof Am Moosgraben“**  
Hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrter Herr Weigert,

zur frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Rosenhof Am Moosgraben“ nehmen wir nach Stellung:

Bereich Landwirtschaft:

Die als intensives Ackerland genutzten Flächen weisen die Bodenarten lehmiger Sand bis sandigen Lehm mit einer durchschnittlichen Ackerzahl von 50 auf.

Für das geplante Gewerbegebiet Rosenhof Am Moosgraben gehen der landwirtschaftlichen Nutzung ein Flächenumfang von circa 10,5 ha verloren. Somit verringert sich erneut in dieser Region die Möglichkeit, die Bevölkerung mit regionalen Grundnahrungsmitteln zu versorgen. In den letzten Jahren erfolgte u.a. auf dieser Fläche der Anbau von Karotten. Wir wären Ihnen dankbar, die Notwendigkeit dieser Planung zu prüfen.

Bereich Forsten:

Es sind keine forstwirtschaftlichen Belange betroffen.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Christine Schöntauf, LARin



Gemeinde Mintraching  
Eingang: 01. Dez. 2021

Staatliches Bauamt  
Regensburg



Staatliches Bauamt Regensburg  
Postfach 10 10 41 • 93010 Regensburg

Gemeinde Mintraching  
Friedenstraße 2

93098 Mintraching

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom  
III-610  
25.11.2021

Unser Zeichen  
S32-4322.2

Bearbeiter  
Frau Selbmann  
Zi. 119

Regensburg, 30.11.2021  
☎ 0941-69856-5320  
☎ 0941-69856-5990  
heike.selbmann@stbar.bayern.de

### Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Bebauungsplan „Gewerbegebiet Rosenhof AM Moosgraben“

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum o. g. Bebauungsplan bestehen von unserer Seite keine grundsätzlichen Einwendungen.

Für bauliche Anlagen ist vom Fahrbahnrand der B 8 ein Mindestabstand von 20,0 m einzuhalten.

Auf die von der B 8 ausgehenden Emissionen (Lärm, Staub, Abgase usw.) wird ausdrücklich hingewiesen. Evtl. notwendige Schutzmaßnahmen hat der Bauwerber auf eigene Kosten und auf eigenem Grund zu treffen.

Den Bauwerbern stehen keine Ersatzansprüche für Schäden zu, die den Grundstücken durch Lärm- und andere von den Staatsstraßen und der B 8 ausgehende Immissionen entstehen sollten.

...

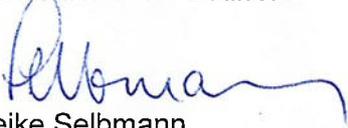
Amtssitz  
Staatliches Bauamt Regensburg  
Postfach 10 10 41 93010 Regensburg  
Bajuwarenstraße 2d 93053 Regensburg  
☎ 0941-69856-01  
☎ 0941-69856-1999

Dienstgebäude  
Straßenbau  
Alemannenstraße 7  
93053 Regensburg

Dienstgebäude  
Hochschulbau  
Universitätsstraße 82  
93053 Regensburg

E-Mail und Internet  
poststelle@stbar.bayern.de  
www.stbar.bayern.de

Mit freundlichen Grüßen



Heike Selbmann  
Sachgebietsleiterin Landkreis  
Regensburg-Ost



ALE Oberpfalz • Postfach 11 89 • 95633 Tirschenreuth

Gemeinde Mintraching  
Friedenstraße 2  
93098 Mintraching

Gemeinde Mintraching

Eingang: 17. Jan. 2022

SG	II	III	IV	V	VI	VII
----	----	-----	----	---	----	-----

R.F.

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom  
III - 610  
Bitte bei Antwort angeben  
AB-V 7512

Name  
Conny Franz

Telefon  
09631 7920-501

Tirschenreuth, 12.01.2022

**Bebauungsplan „Gewerbegebiet Rosenhof Am Moosgraben“ – Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im betroffenen Bereich ist derzeit weder ein Verfahren der Ländlichen Entwicklung angeordnet noch ist in absehbarer Zeit die Durchführung eines solchen beabsichtigt.

Von Seiten des Amtes für Ländliche Entwicklung Oberpfalz bestehen keine Bedenken und Einwendungen gegen die Planungen.

Mit freundlichen Grüßen

Conny Franz



# VBA Verwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung im Pfattertal



VBA Verwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft  
des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung im Pfattertal  
Aukofener Str. 17 · 93098 Mintraching

Gmd. Mintraching  
z. Hd. Herrn Weigert  
Friedensstraße 2

93098 Mintraching

Gemeinde Mintraching

Eingang: 04. Jan. 2022

SG	II	III	IV	V	VI	VII
----	----	-----	----	---	----	-----

W R.F.

Ihre Nachricht / Ihr Zeichen vom	Unser Zeichen	Tel. Durchwahl	Sachbearbeiter	Mintraching, den
25.11.21 Az. III - 610	GeC	- 58	Hr. Geusch	03.01.2022

## Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

**BBP: Vorentwurf Gewerbegebiet Rosenhof „Am Moosgraben“**

**Bereich: Abwasserentsorgung**

Sehr geehrter Herr Weigert,

herzlichen Dank für die Möglichkeit zur Stellungnahme zu diesem Vorentwurf (Fassung vom 08.11.2021). Die nachfolgende Stellungnahme zu dieser Baumaßnahme ist mit dem Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Pfattertal abgestimmt.

Des Weiteren basiert die Stellungnahme darauf, dass

- die Erschließung durch die Gemeinde Mintraching erfolgt und dass sowohl die Fl. Nr. 310 als auch die Teilfläche Fl. Nr. 1096 / 4 -gemäß der telefonischen Auskunft von Herrn Herntschek vom 03.01.22- im Außenbereich liegen.
- der Abwasserzweckverband Pfattertal ausschließlich für die Schmutzwasserentsorgung aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans zuständig ist. Somit verbleibt die Zuständigkeit für die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers bei der Gemeinde Mintraching analog des vorangegangenen Gewerbegebietes Rosenhof bzw. dem Bebauungsplan „Interkommunales Gewerbegebiet Mintraching / Barbing“ (ADAC) oder dem Baugebiet Rosenhof Ost III.

#### Sprechzeiten:

Montag - Donnerstag 08.00 - 12.00 Uhr  
14.00 - 15.30 Uhr  
Freitag 08.00 - 12.00 Uhr

#### Bankverbindungen:

Raiffeisenbank Oberpfalz Süd EG  
IBAN:DE79750620260005732832  
BIC:GENODEF1DST

Sparkasse Regensburg  
DE93750500000091400457  
BYLADEM1RBG

#### Vorstand:

Christian Geusch  
Dipl. Ing. (FH)

Aukofener Str. 17  
93098 Mintraching  
Tel. (0 94 06) 94 14 - 0  
Fax (0 94 06) 94 14 - 59



## **1.) Anschluss- und Benutzungsrecht**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet die Fl. Nr. 310 und eine Teilfläche der Fl. Nr. 1096 / 4 jeweils der Gemarkung Rosenhof.

Diese Flurstücke liegen im Außenbereich. Daher besteht gemäß § 4 Abs. 2 EWS derzeit kein Anschlussrecht für die geplanten Parzellen, was zur Folge hat, dass gemäß § 5 EWS auch kein Anschluss- und Benutzungszwang besteht. Es besteht jedoch die Möglichkeit, ein Anschluss- und Benutzungsrecht (besonderes Benutzungsrecht) durch Abschluss einer Sondervereinbarung zu schaffen. Diese Sondervereinbarung nach § 7 der EWS ist vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes schriftlich zu vereinbaren. In dieser Sondervereinbarung ist zu regeln, wie die Erschließung durchzuführen ist und wer die hierfür anfallenden Kosten trägt. Ebenso ist darin gemäß Beschluss der Verbandsversammlung des AZV auch das Thema der Übernahme der ungedeckten Kosten durch den Vorhabensträger zu regeln. Hierzu sind zudem auch unbedingt die Ausführungen unter Pkt. 2.1 dieser Stellungnahme zu beachten!

Diese Stellungnahme basiert auf der Annahme, dass der Abwasserzweckverband Pfattertal ausschließlich für die Schmutzwasserentsorgung aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans zuständig ist. Sollte diese Annahme zutreffen, wäre dies eine Abweichung vom Regelfall nach der EWS des AZV. Auch dies wäre dann im Rahmen der abzuschließenden Sondervereinbarung zu regeln.

Nach Rücksprache ist der Zweckverband gerne bereit die erforderliche Sondervereinbarung abzuschließen.

## **2.) Schmutzwasserentsorgung**

### **2.1 Ableitung des Schmutzwassers nach Mintraching**

Der Bauentwurf für den BA 38 somit auch für die Schmutzwasserkanalisation und das dazugehörige Abwasserpumpwerk für Rosenhof datiert vom 08.08.2002. In 2003 und 2004 wurde die Abwasseranlage gebaut und Ende 2004 in Betrieb genommen. In diesem Bauentwurf war die Erweiterung für das nun existierende GE Rosenhof berücksichtigt.

Danach wurden dann jedoch weitere Bau- und Gewerbegebietsflächen ausgewiesen und an diese bestehende Schmutzwasserentsorgung angeschlossen.

Somit ist das Abwasserpumpwerk Rosenhof und die weiterführende Druckleitung nach Mintraching bereits über dessen ursprüngliche Auslegung mit Schmutzwasser beaufschlagt.

Im Zuge der weiteren detaillierteren Ausarbeitung des Bebauungsplanes muss somit parallel geprüft werden, ob das Pumpwerk Rosenhof und die Druckleitung nach Mintraching noch ausreichende Kapazitäten hat, um das Schmutzwasser aus dem geplanten Gewerbegebiet „Am Moosgraben“ aufzunehmen und nach Mintraching abzuführen. Es kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht ausgeschlossen werden, dass hier größere kostenintensive Umbauten oder Neubauten notwendig werden.



## **2.2 Art der baulichen Nutzung**

In den textlichen Festsetzungen unter Pkt. 4.1 werden div. Nutzungen festgelegt, die nicht zulässig sind.

In Anbetracht der schwierigen -unter obigen Punkt erläuterten- Schmutzwasserentsorgung, bitte wir um Prüfung, ob diese Liste der nicht zulässigen Betriebe / Nutzungen um:

- innerbetrieblichen Fahrzeugwaschanlagen
- KFZ-Betriebe
- Betriebe der Lebensmittelproduktion bzw. -herstellung bzw. -verarbeitung
- Gaststättenbetriebe

ergänzt werden kann, da dabei i.d.R. Fett- oder Leichtflüssigkeitsabscheideranlagen erstellt werden müssen, deren Ab- bzw. Überläufe an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen sind.

## **2.3 Abwasserbeseitigung**

Unter Pkt. 4.9.8 ist ausgeführt, dass das Schmutzwasser aus den Parzellen an den Schmutzwasserkanal abzuleiten ist. Dies ist zu präzisieren:

1. Der Anschluß des anfallenden häuslichen Schmutzwassers oder dem häuslichen ähnlichen Abwasser kann an die Schmutzwasserkanalisation erfolgen.
2. Die Festlegungen in der Entwässerungssatzung (EWS) insbesondere die § 10, 11 und 15 sind einzuhalten.
3. nach § 15 Abs. 2 Nr. 6 EWS gilt das Verbot der Einleitung von Grund und Quellwasser. Somit ist auch die Einleitung von Wasser aus Dränagen in das Schmutzwasserkanalnetz verboten.

## **2.4 Trasse der Schmutzwasserkanalisation**

Unter Pkt. 4.10.3 sind unterirdische Versorgungsleitungen im Bereich der Regenrückhaltebecken erlaubt.

Da zum derzeitigen Zeitpunkt die Trassenführung zur Schmutzwasserableitung nicht festgelegt werden kann, sollten auch in dem Bereich der Regenrückhaltebecken unterirdische Entsorgungsleitungen erlaubt werden.

## **2.5 Anbindung an die bestehende Schmutzwasserkanalisation**

Gemäß Pkt. 5 in den textlichen Hinweisen Bereich Schmutzwasserentsorgung soll die neue Schmutzwasserkanalisation in Richtung bestehendes Abwasserpumpwerk beim Baugebiet Rosenhof Ost III abgeleitet werden.

Dazu müsste jedoch der Moosgraben unterquert werden. Alternativ könnte jedoch auch im Zuge der Detailplanung untersucht werden, ob das Abwasser zu dem bestehenden Abwasserpumpwerk des Gewerbegebietes Rosenhof abgeleitet werden könnte. Dadurch könnte u.U. die kostenintensive und zudem wasserrechtlich zu genehmigende Unterquerung des Moosgraben umgangen werden.

Parallel zum Moosgraben und damit entlang der Grenze des Bebauungsplangebietes verläuft die Abwasserdruckleitung zwischen dem Abwasserpumpwerk Gewerbegebietes Rosenhof zum Pumpwerk Rosenhof. Ein Anschluß daran würde jedoch nur über ein eigenes Pumpwerk für das GE „Am Moosgraben“ möglich sein, was aus Gründen der Investitions- bzw. Betriebskosten unwirtschaftlich sein dürfte und daher auszuschließen ist.



### **3.) Niederschlagswasserentsorgung**

Analog zum BP „Rosenhof Ost III“ sollte vorab von der Gemeinde Mintraching eine Entscheidung getroffen werden, wer zukünftig für die Entsorgung des Niederschlagswassers und damit für den Betrieb und Unterhalt der Niederschlagswasseranlagen wie Gräben, Rohrleitungen und Regenrückhalte- und -versickerungsbecken zuständig sein wird.

Sollte der Abwasserzweckverband Pfattertal ausschließlich für die Schmutzwasserentsorgung aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans zuständig sein, wäre dies eine Abweichung vom Regelfall nach der EWS des AZV. Auch dies wäre dann im Rahmen der abzuschließenden Sondervereinbarung zu regeln.

Sollte dieser Ansatz nicht zutreffen, wird der AZV bzw. die VBA im Zuge des weiteren Bebauungsplanverfahrens zum Thema Niederschlagswasserentsorgung Stellung nehmen müssen.

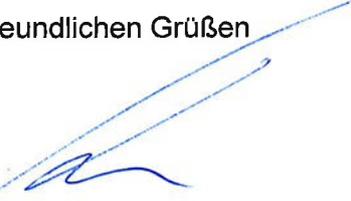
#### **Hinweis:**

Unter Pkt. 5 in den textlichen Hinweisen Bereich Niederschlagswasser werden Bauwerksdrainagen angesprochen. Je nach Tiefenlage könnten diese auch eine Grundwasserabsenkung bewirken, was wasserrechtliche Konsequenzen hätte.

Beachten Sie dazu auch zusätzlich die Ausführungen unter unserem Pkt. 2.3 Nr. 3.

Sollten Ihrerseits noch Rückfragen bestehen, sind wir gerne bereit Ihnen diese zu beantworten.

Mit freundlichen Grüßen



Dipl. Ing. (FH) Christian Geusch  
Vorstand





Landratsamt Regensburg | Postfach 120329 | 93025 Regensburg

S 41

- im Hause -

Wirtschaft,  
Regionalentwicklung und

Terminpunkt  
**Sebastian Gradl**

Dipl. Geogr. Univ., Betriebswirt (M.Sc.)

Altmühlstraße 3, 93059 Regensburg

Raum 1.021

Telefon 0941 4009-220

Telefax 0941 4009-490

Sebastian.gradl@lra-regensburg.de

Regensburg, 30.12.2021

Az.: L31

## **Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Rosenhof Nordost“, Gemeinde Mintraching**

Hier: frühzeitige Beteiligung

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung des Landratsamtes Regensburg am Verfahren zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Rosenhof Nordost“ in der Gemeinde Mintraching.

Um eine perspektivische optionale Weiterentwicklung der regionalen Straßenverkehrsinfrastruktur (hier: Kreisstraße R 5) nicht durch das Planvorhaben unmöglich zu machen, regen wir eine Nichtinanspruchnahme von Flächen für eine ggf. optionale Umfahrung des Ortsteils Rosenhof an. Denkbar könnte bspw. eine optionale ortsnahe Umfahrung von Rosenhof mit Anbindung an den Knotenpunkt Schlosstraße (R 5)/ Rosenhofer Straße oder eine optionale weiträumigere Umfahrung mit Anbindung an die Bundesstraße B 8 zwischen der bestehenden Kreuzung der B 8 mit der R 5 und Wolferszwing sein.

Mit freundlichen Grüßen

Sebastian Gradl





**Bebauungsplan mit GOPL „Rosenhof Nordost“ der Gemeinde Mintraching;  
Frühzeitige Beteiligung TöB;  
Naturschutzfachliche Stellungnahme**

Aus Sicht des Landschaftsschutzes ist die weitere Ausdehnung der gewerblich/industriellen Bebauung nach Osten problematisch. Da jedoch die zur Überbauung vorgesehene Fläche im FNP bereits als GE-Fläche dargestellt ist, stehen der Überplanung grundsätzlich Landschaftsschutzbelange nicht entgegen.

Die überplante Fläche ist bislang ackerbaulich genutzt, gesetzlich geschützte Biotope oder sonstige ökologisch besonders wertvollen Strukturen sind also hier nicht direkt betroffen. Die ökologisch wertvollen Gehölzsäume entlang des Moosgrabens im Süden des geplanten GE-Gebietes sind durch die vorgesehenen öffentlichen Grünflächen im Süden des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes räumlich getrennt von der gewerblichen Bebauung, was aus hiesiger Sicht zu begrüßen ist.

Umweltbericht und Begründung mit Abarbeitung der Eingriffsregelung und Aussagen zum Artenschutz fehlen noch. Insofern ist eine detailliertere Stellungnahme noch nicht möglich. Um Abstimmung der weiteren Planung im Hinblick auf Auswahl und Gestaltung der Ausgleichsflächen wird gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

  
Georg Eichinger





Sachgebiet S41

Im Hause

Staatliches Landratsamt  
Natur- und Umweltschutz

Frau Schönberger

Altmühlstraße 3, 93059 Regensburg

Raum 4.039

Telefon 0941 4009-213 oder 4009-0

Telefax 0941 4009-425

wasserrecht@lra-regensburg.de

Regensburg, 27.12.2021

Az.: S 31-2- Mintraching

**Vollzug des Wasser- und Bodenschutzrechts;**

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Rosenhof Nordost“ der Gemeinde Mintraching, Flnrn.: 310, 1096/4

(TF) Gemarkung Rosenhof;

Stellungnahme des Sachgebiets S31 zu wasser- und bodenschutzrechtlichen Aspekten

hier: Ihr Schreiben vom 02.12.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. g. Bauleitplan nehmen wir wie folgt Stellung:

**Wasserrecht:**

**1. Schutzbereiche**

Wasserschutzgebiete liegen nicht vor.

Das Planungsgebiet grenzt direkt an den „Moosgraben“ einem Gewässer III. Ordnung.

Ein Teil des Planbereichs liegt innerhalb der Hochwassergefährdungsfläche HQ100 (= faktisches Überschwemmungsgebiet) und ein weiterer Teil in der Hochwassergefährdungsfläche des HQextrem (= Risikogebiet nach § 78 b WHG). Diese Grenzen wurden im Bebauungsplan nachvollziehbar eingezeichnet.

Faktische Überschwemmungsgebiete sind von der Bebauung freizuhalten. Daher darf über diese Flächen kein Baufenster ausgewiesen werden und auch in den textlichen Festsetzungen sollte diese Flächen ausdrücklich von der Bebauung freigehalten werden.

Im Bereich des Risikogebietes nach § 78 b WHG sind bei der Anwendung neuer Baugebiete im Außenbereich insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher

Sachschäden bei der der Abwägung zu berücksichtigen, insbesondere sollten Überlegungen angestellt werden zu einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise.

Hierzu finden sich keine Ausführungen im Bebauungsplanentwurf. Die Punkte zu den Hochwassergefährdungsflächen und zur entsprechend angepassten Bauweise sollten hier noch aufgenommen werden.

Das gesamte Grundstück Fl. Nr. 310, sowie ein Teilbereich des weiteren Grundstückes liegen im **wassersensiblen Bereich**, so dass ggf. mit einem zeitweise hohen Wasserabfluss oder zeitweise hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen ist.

Daher sollte überlegt werden, ob eine Unterkellerung grundsätzlich zugelassen werden sollte, da diese den Grundwasserstand beeinflussen.

## **2. Schmutz- und Niederschlagswasser**

Zur Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers finden sich Ausführungen.

Es ist vorgesehen, dass das auf den privaten Bauflächen anfallende Niederschlagswasser ortsnah versickert für die Dimension eines 5-jährigen Regenereignisses.

Für die Dimension eines 30-jährigen Regenereignisses ist der Bau eines naturnahen Regenrückhaltebeckens geplant.

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen soll mithilfe von Mulden ortsnah versickern. Deren Überlauf ebenfalls in das Regenrückhaltebecken eingeleitet werden soll.

Die Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers wird unter Punkt 5 den textlichen Hinweisen in einem ausreichenden Maße behandelt.

In den textlichen Hinweisen unter Punkt 5 wird ausreichend auf die „Niederschlagswasserfreistellungsverordnung“(NWFreiV) und auf die Genehmigungspflicht **nicht** erlaubnisfreier Einleitungen hingewiesen.

## **3. Grundwasser und Schichtenwasser**

Die Ausführungen unter Punkt 5 textliche Hinweise sind diesbezüglich ausreichend.

## **4. Geothermie**

Unter Ziffer 4.7 der textlichen Festsetzungen finden sich keine Ausführungen zur Geothermie.

Im Planungsgebiet sind Grundwasserwärmepumpen und Erdwärmekollektoren unter bestimmten Voraussetzungen möglich. Auf die Anzeigepflicht für Aufgrabungen und Bohrungen zur Erdwärmenutzung sowie auf die Erlaubnispflicht von geothermischen Anlagen sollte hingewiesen werden.

## **5. Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche**

Die Ausführungen unter Punkt 5 textliche Hinweise sind diesbezüglich ausreichend.

## Bodenschutzrecht:

1. **Altlasten oder Verdachtsflächen** sind für das Gebiet nicht bekannt.  
Um unliebsame Überraschungen zu vermeiden und auch zur der Abklärung der Bodenqualität wird eine Baugrunduntersuchung empfohlen.

Die Ausführungen unter Punkt 5 textliche Hinweise ist hinsichtlich des Verhaltens bei organoleptischen Auffälligkeiten ausreichend.

2. **Auffüllungen und Abgrabungen.**  
Für notwendige **Verfüllungsmaßnahmen** und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial (ZO und keine Recyclingbaustoffe) zu verwenden.

3. **Vorsorgender Bodenschutz**

Wir weisen die Gemeinde vorsorglich auf die Publikationen des Landesamtes für Umwelt unter <https://www.lfu.bayern.de/boden/publikationen/bodenschutz/index.htm> hin.

Mit freundlichen Grüßen



Rank  
Sachgebietsleiterin





Lkr. REGENSBURG-SÜD

## Zweckverband zur Wasserversorgung

### Landkreis Regensburg-Süd

Aukofener Straße 17  
93098 Mintraching

Telefon (09406) 9410-0  
Telefax (09406) 9410-30

Internet: <http://www.wzv-regensburg.de>

Zweckverband zur Wasserversorgung Landkreis  
Regensburg-Süd, Aukofener Str. 17, 93098 Mintraching

Gemeinde Mintraching  
Friedenstr. 2  
93098 Mintraching

#### Besuchszeiten:

Montag – Freitag:  
8.00 – 12.00 Uhr

Montag – Donnerstag:  
14.00 – 15.30 Uhr

Auskunft: Herr Obermeier  
Durchwahl:-17, Zi.Nr. 2, E-Mail:  
[peter.obermeier@wzv-regensburg.de](mailto:peter.obermeier@wzv-regensburg.de)

21.12.2021

05. Jan. 2022

RF

Mintraching

VI VII

[Ihre Nachricht vom]  
25.11.2021

[Ihr Zeichen]  
III-610

[Unsere Nachricht vom]

[Kunden-Nr.]

[Unser Zeichen]  
21-615-10/40-O/fr

### Bebauungsplan "Gewerbegebiet Rosenhof Am Moosgraben" (Fassung vom 08.11.2021) Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hier: Stellungnahme des Zweckverbandes zur Wasserversorgung Landkreis Regensburg-Süd

Sehr geehrte Damen und Herren,

es freut uns, Ihnen mitteilen zu können, dass die Versorgung des geplanten Gewerbegebietes mit Trinkwasser in Rosenhof gesichert ist.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung als Träger öffentlicher Belange kann für Löschwasserzwecke eine Menge von 48 m<sup>3</sup>/h durch Entnahmen aus dem Trinkwassernetz bereitgestellt werden. Die Dauer der Entnahme beträgt bis zu 2 Stunden.

Eine höhere Löschwassermenge kann erst nach Vorliegen einer Rohrnetzberechnung zugesagt werden, wenn die hydraulischen Verhältnisse dies zulassen. Die Rohrnetzberechnung erfolgt im Rahmen der Ausbauplanung des Gewerbegebietes.

Zur Festlegung der Art, Anzahl und Standorte der Löschwasserhydranten ist eine Abstimmung zwischen Gemeinde und Zweckverband sinnvoll.

Von Seiten des Zweckverbandes wird darauf hingewiesen, dass für die Beseitigung eventueller Altbauten und für die Sicherung von Bodendenkmälern keine Kosten übernommen werden können.

Mit freundlichen Grüßen

B. Wilhelm  
Verbandsvorsitzende

Raiffeisenbank Oberpfalz Süd

Konto: 5739500  
BLZ: 750 620 26  
Konto: 4382  
BLZ: 750 500 00

IBAN: DE75 7506 2026 0005 7395 00  
BIC: GENODEF1DST  
IBAN: DE53 7505 0000 0000 0043 82  
BIC: BYLADEM1RBG

USt-IdNr.:  
DE133714528

Sparkasse Regensburg



Gemeinde Mintraching						
Eingang: 05. Jan. 2022						
SC	I	II	III	IV	V	VI VII

W R.F.



**Die  
Autobahn  
Südbayern**

**Die Autobahn GmbH  
des Bundes**

Niederlassung Südbayern  
Außenstelle Regensburg  
Alemannenstraße 9  
93053 Regensburg

T: +49 941 69856-02  
E: [poststelle.regensburg@sby.autobahn.de](mailto:poststelle.regensburg@sby.autobahn.de)  
[www.autobahn.de](http://www.autobahn.de)

Die Autobahn GmbH des Bundes  
Außenstelle Regensburg · Alemannenstraße 9 · 93053 Regensburg

Gemeinde Mintraching  
Friedenstraße 2  
93098 Mintraching

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen, unsere Nachricht vom	Name, Durchwahl, E-Mail	Datum
25.11.2021,	R13/A3-4622-R/102/21,	Heike Procher-Böldl, - 3323 heike.procher-boeldl@sby.autobahn.de	28.12.2021

**A 3 Nürnberg- Passau  
Bebauungsplan „Gewerbegebiet Rosenhof Am Moosgraben“**

**Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Aufstellung des genannten Bebauungsplanes wird wie folgt Stellung genommen:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem Abstand von ca. 400 m zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der A 3.

Belange der Autobahn hinsichtlich der Anbaugrenzen nach § 9 Abs. 1 und Abs. 2 FStrG werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Folgende Hinweise sind in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen:

Der Geltungsbereich ist aufgrund der Nähe zur A 3 erheblichen Lärmimmissionen ausgesetzt. Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Aussprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden. Gegebenenfalls erforderliche Lärm-schutzmaßnahmen haben die Gewerbebetriebe auf ihre Kosten vorzunehmen.

Jegliche Art von Werbung, die auf die Autobahn ausgerichtet oder von dort sichtbar ist, muss unabhängig von ihrer Größe oder Entfernung zur Autobahn (auch außerhalb der 100 m Baubeschränkungszone) auf ihre Vereinbarkeit mit dem Werbeverbot von § 33 Abs. 1 Nr. 3 StVO hin geprüft werden. Zur Erteilung der erforderlichen Genehmigung sind daher hinreichend geeignete Unterlagen beim Straßenbaulastträger vorzulegen.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Heike Procher-Böldl

i.A. Karin Sedlmaier

**Geschäftsführung**  
Stephan Krenz (Vorsitzender)  
Gunther Adler  
Anne Rethmann

**Aufsichtsratsvorsitz**  
Dr. Michael Güntner

**Sitz**  
Berlin  
AG Charlottenburg  
HRB 200131 B

**Steuernummer**  
30/260/50246

**Bankverbindung**  
UniCredit Bank  
IBAN  
DE10 1002 0890 0028 7048 95  
BIC HYVEDEMM488





Per E-Mail

Gemeinde Mintraching  
Friedenstr. 2  
93098 Mintraching

Ihre Zeichen, Ihre Nachricht

Unser Zeichen  
ROP-SG24-8314.12-105-10-4

E-Mail  
Markus.Roth@reg-opf.bayern.de

Bearbeiter(in)  
Herr Roth

Telefon / Telefax  
(0941) 5680-1821

Regensburg  
30.12.2021

Zimmer-Nr.  
D 223

**Gemeinde Mintraching, Landkreis Regensburg  
Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Rosenhof Am Moosgraben“  
Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB**

**Landesplanerische Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 25.11.2021 haben Sie den Regionalen Planungsverband zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Rosenhof Am Moosgraben“ um Stellungnahme gebeten. Der Regionale Planungsverband hat uns über die Planung informiert. Die Höhere Landesplanungsbehörde wird als Träger Öffentlicher Belange, wie telefonisch am 22.12.2021 besprochen, ebenfalls eine Stellungnahme zur vorliegenden Planung abgeben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt ca. 10 ha (eine genaue Flächenbilanz liegt noch nicht vor). Die Fläche befindet sich im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

**Prüfmaßstab**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Nach Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2020

- ist der demographische Wandel bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten. ((Z) 1.2.1)
- soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. ((G) 3.1)
- sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. ((G) 3.1)
- sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. ((Z) 3.2)
- sollen eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden. ((G) 3.3)



- sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...] ((Z) 3.3)

**Prüfergebnis:**

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Rosenhof Am Moosgraben“ befindet sich noch nicht im Einklang mit den Vorgaben der Raumordnung.

**Begründung:**

Das Planungsgebiet wurde aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt und ist angebunden. Eine vertiefte Auseinandersetzung mit den einschlägigen Zielen der Raumordnung erfolgte bereits im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans 2019, so dass bei der vorliegenden Planung aufgrund der noch gegebenen Aktualität der damaligen Aussagen darauf verzichtet werden kann.

Im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans fand allerdings keine vertiefte Auseinandersetzung zum Bedarf für gewerbliche Bauflächen statt, so dass man daraus keinen Bedarf für das geplante Gewerbegebiet ableiten kann. Eine Auseinandersetzung mit dem Bedarf fehlt auch im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans. Der Bedarfsnachweis für das Plangebiet ist deshalb noch zu ergänzen. Ggf. genügt hierzu eine Auseinandersetzung mit den Wirtschaftsdaten der Gemeinde sowie die Darlegung konkreter Erweiterungsabsichten ortsansässiger Unternehmen oder konkrete Ansiedlungsanfragen von externen Unternehmen, sofern sich auf dieser Basis die Ausweisung des neuen Gewerbegebiets rechtfertigen lässt. Ansonsten wäre eine vertiefte Befassung notwendig. Die Auslegungshilfe zum Bedarfsnachweis und weitere Hilfsdokumente dazu finden Sie unter [www.regierung.oberpfalz.bayern.de/regierungsbezirk/flaechensparoffensive](http://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/regierungsbezirk/flaechensparoffensive) .

**Hinweis:**

Im Rahmen eines schonenden Umgangs mit der Ressource „Fläche“ ist eine möglichst flächensparende Bebauung und Erschließung des neuen Gewerbegebiets anzuwenden. Es wird deshalb angeregt, durch eine flächensparende Architektur Mehrfachnutzungen zu ermöglichen. Best-Practice-Beispiele für die Stapelung von Funktionen bei Gewerbeflächen finden Sie z.B. im Handbuch „Unternehmensstandorte zukunftsfähig entwickeln“ der Stadt Karlsruhe.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Markus Roth





Bayerisches Landesamt für  
Umwelt



LfU Bayerisches Landesamt für Umwelt · 86177 Augsburg

Gemeinde Mintraching  
Friedenstraße 2  
93098 Mintraching

– Versand per E-Mail –

Ihre Nachricht  
III - 610  
25.11.2021

Unser Zeichen  
11-8681.1-134093/2021

Bearbeitung  
Jürgen Gruber  
Juergen.Gruber@lfu.bayern.de  
Tel. +49 (821) 9071-5681

Datum  
15.12.2021

**Bauleitplanung Gemeinde Mintraching - Bebauungsplan „Gewerbegebiet Rosenhof Am Moosgraben“;  
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 25.11.2021 geben Sie dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der o.g. Planänderung.

Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren).

Die o.g. vom LfU zu vertretenden Belange werden nicht berührt bzw. wurden ausreichend berücksichtigt.

Seitens der **Rohstoffgeologie** weisen wir auf Folgendes hin:

Belange der Rohstoffgeologie sind durch die geplante Maßnahme nicht unmittelbar betroffen.

Hauptsitz LfU  
Bürgermeister-Ulrich-Str. 160  
86179 Augsburg

Dienststelle Hof  
Hans-Högn-Str. 12  
95030 Hof

Telefon +49 821/9071-0  
Telefax +49 821/9071-5556

Telefon +49 9281/1800-0  
Telefax +49 9281/1800-4519

www.lfu.bayern.de  
poststelle@lfu.bayern.de





Vor der Ausweisung externer Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen im weiteren Verfahren ist die Rohstoffgeologie erneut zu beteiligen, um potenzielle Konflikte mit Belangen der Rohstoffgeologie frühzeitig zu vermeiden.

Bei weiteren Fragen zur Rohstoffgeologie wenden Sie sich bitte an Frau Anja Gebhardt (Tel. 09281/1800-4757, Referat 105, Wirtschaftsgeologie-Bodenschätze).

Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Regensburg (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionschutzbehörde).

Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt Regensburg wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.

Mit freundlichen Grüßen

gez.  
Gruber





Bezirk Oberpfalz, Hauptverwaltung, Postfach 100165, 93001 Regensburg

Gemeinde Mintraching  
Friedenstraße 2  
93098 Mintraching

Vermittlung: 0941 / 9100-0  
Durchwahl: 0941 / 9100-1114  
Telefax: 0941 / 9100-991114  
Sachbearbeiter: Maria Gabler  
Zimmer-Nr.: B228  
e-mail:  
Maria.gabler@bezirk-oberpfalz.de  
Internet: [www.bezirk-oberpfalz.de](http://www.bezirk-oberpfalz.de)  
Ihre Nachricht vom 25.11.2021  
Datum: 09.12.2021

## Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Rosenhof Am Moosgraben"

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 25.11.2021 wurde der Bezirk Oberpfalz zu o.g. Verfahren um Stellungnahme gebeten. Unsere Fachberatung für Fischerei teilt dazu folgendes mit:

Das geplante Gewerbegebiet grenzt im Süden unmittelbar an den Moosgraben, welcher Teil eines Wasserkörpers gemäß EG-Wasserrahmenrichtlinie (1\_F358) ist. Für dieses Gewässer besteht ein Verschlechterungsverbot seines ökologischen Zustandes, welcher derzeit mit mäßig bewertet wird. Vor allem verunreinigter Oberflächenabfluss und Erdabschwemmungen nach Starkregen können den Moosgraben in seiner Lebensraumqualität für die aquatische Fauna nachhaltig beeinträchtigen – dies ist unbedingt zu vermeiden!

Dementsprechend ist bei der Umsetzung des B-Planes auf die Sammlung und Ableitung von Niederschlagswasser besonderes Augenmerk zu legen. Eine direkte Einleitung oberflächlich abfließenden Wassers von befestigten Flächen in den Moosgraben wird aus fischereifachlicher Sicht untersagt. Es sind ausreichend dimensionierte Rückhalteeinrichtungen zu planen und zu errichten. Eine Beteiligung der Fischereifachberatung in einem notwendigen wasserrechtlichen Verfahren zur Gewässerbenutzung setzen wir voraus.

Es ist baulicherseits Vorsorge zu treffen, dass bei Starkregenereignissen keine Abschwemmungen sowohl von befestigten als auch unbefestigten Flächen in den Moosgraben gelangen.

Mit freundlichen Grüßen

  
Krauß  
Leiter der Bezirkshauptverwaltung

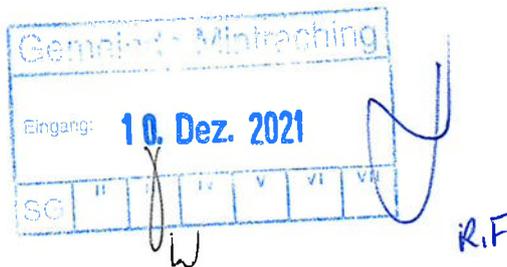
Bankverbindung:  
Hypovereinsbank  
Kto 813 010  
BLZ 750 200 73  
IBAN: DE12 7502 0073 0000 8130 10  
SWIFT-BIC: HYVEDEMM447

Verkehrsverbindung:  
Nächste Bushaltestelle  
Universität Haupteingang  
(Linien 4, 6, 11)

Bezirk Oberpfalz  
Hauptverwaltung  
Ludwig-Thoma-Str. 14  
93051 Regensburg







Wasserwirtschaftsamt  
Regensburg



WWA Regensburg - Postfach 20 04 28 - 93063 Regensburg

Gemeinde Mintraching  
Friedenstraße 2  
93098 Mintraching

Ihre Nachricht  
25.11.2021  
III - 610

Unser Zeichen  
1-4622-R/MIN-29633/2021

Bearbeitung +49 (941) 78009-101  
Josef Lehner

Datum  
10.12.2021

### Bebauungsplan "Gewerbegebiet Rosenhof Am Moosgraben" - Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Planungsgebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Der Umgriff befindet sich im wassersensiblen Bereich. Diese Bereiche sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch: über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind.

Im hier vorliegenden Fall liegen für den Moosgraben berechnete Überschwemmungsgebiete für ein  $HQ_{100}$  und ein  $HQ_{\text{extrem}}$  vor.

Diese Flächen sind auch im Plan dargestellt und übernommen. Aus unserer Sicht



muss der Bereich des Überschwemmungsgebietes bei einem  $HQ_{100}$  zwingend von Bebauung freigehalten werden. Ebenso darf es zu keinen Veränderungen der Erdoberfläche kommen, die Retentionsraum vernichten oder das Abflussgeschehen beeinträchtigen. Diese Thematik bezüglich der Lage in Überschwemmungsgebieten muss von der Gemeinde in der Abwägung entsprechend berücksichtigt werden.

Zum Schutz vor Wassereinbrüchen und Starkregenereignissen empfehlen wir die dichte und auftriebssichere Ausführung der Kellergeschosse. Auf DIN 18533 Bauwerksabdichtungen wird hingewiesen.

Ebenso wird zum Schutz gegen Starkregenniederschläge bei Gebäudeöffnungen (wie Kellerschächte, Eingänge) empfohlen, die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand von 25 cm über Geländehöhe bzw. Straßenoberkante zu legen.

Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß Art. 70 Abs.1 Nr. 3 Bayerisches Wassergesetz wird hingewiesen.

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes der Gemeinde Mintraching sind keine Grundstücksflächen 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 Regensburg zu erfragen.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung ist das entsprechende Konzept mit dem Wasserwirtschaftsamt Regensburg (Frau Gebuhr) abzustimmen und ein entsprechender Wasserrechtsantrag beim Landratsamt Regensburg ist frühzeitig zu stellen. Bei dem vorgelegten Querschnitt in den textlichen Hinweisen stellt sich grundsätzlich die Frage inwieweit hier der Mindestabstand zwischen Unterkante der Versickerungsanlage und dem MHGW von 1 Meter eingehalten wird, da es sich nach unserer Auffassung um ein verkapptes Mulden-Rigolen-System handelt.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Josef Lehner

*Abteilungsleiter*

*Stadt und Landkreis Regensburg*

