1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 31.10.2024 bis einschließlich 05.12.2024 statt.

Während dieser Zeit gingen folgende Anregungen bzw. Einwendungen aus der Öffentlichkeit ein:

Bürger	Stellungnahme vom	Eingegangen am
Bürger 1	03.12.2024	03.12.2024
Bürger 2	04.12.2024	04.12.2024

Hinweis / Anregung / Stellungnahme des Bürger 1 vom 03.12.2024	Abwägungs- und Beschlussempfehlung

Große Kreisstadt Schwandorf

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 69 „Bellstraße“ gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Stellungnahme

Name				
Anschrift				
Tel.:		Fax:		

Zum Vorentwurf gebe ich folgende Stellungnahme ab:

Sehr geehrte Damen und Herren:

wir sind Eigentümer der Grundstücke Flur Nr. 539-174 und Flur Nr. 539-441 an der Bellstraße, und somit von der o.g. Änderung des Bebauungsplanes betroffen.

Diese geplante Änderung stellt eine deutliche Einschränkung der Nutzung unserer Grundstücke dar, und somit eine klare Wertminderung.

Wir sind mit dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 "Bellstraße" nicht einverstanden und legen hiermit Einspruch ein.

Die Begründung für diesen Einspruch entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Blatt Anhang 1.

Wir bitten um Kenntnisnahme und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

Anlage
Anhang 1: Begründung zum Einspruch

Hinweis nach Art. 13 und 14 der Datenschutz-Grundverordnung DSGVO):

Im Rahmen der Beteiligung werden personenbezogene Datenerhoben und verarbeitet. Die Datenverarbeitung erfolgt auf der rechtlichen Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Artikel 6 Abs. 1 Buchstabe e DSGVO. Die Daten werden benötigt, um den Umfang Ihrer Betroffenheit oder sonstigen Interessen hinsichtlich des Bauleitplanverfahrens beurteilen zu können. Die Daten werden darüber hinaus verwendet, um Sie über das Ergebnis der Prüfung und dessen Berücksichtigung zu informieren. Es besteht die Möglichkeit, eine Stellungnahme ohne die Angaben personenbezogener Daten abzugeben. In diesem Falle kann jedoch keine Mitteilung an Sie erfolgen.

3.12.2024

(Unterschrift) Datum

Hinweis / Anregung / Stellungnahme des Bürger 1 vom 03.12.2024	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
Anlage 1 zur Stellungnahme der Betroffenen **vom 3.12.2024** **Große Kreisstadt Schwandorf** **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünflächenordnungsplanes Nr. 69 „Bellstraße“ gem. § 3 Abs. 1 BauGB** Sehr geehrte Damen und Herren, wir sind Eigentümer der Grundstücke Flur Nr. 539-174 und Flur Nr. 539-441 an der Bellstraße und somit von geplanten Änderung des Bebauungsplanes betroffen. Gemäß dieser Änderung soll in Zukunft die Nutzung der Grundstücke für PV-Freiflächen-Anlagen ausgeschlossen werden. Diese geplante 1. Änderung würde eine maßgebliche Veränderung und Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten dieser Grundstücke im Vergleich zu den Möglichkeiten darstellen, die der derzeit gültige Bebauungsplanes Nr. 69 Bellstraße aktuell vorsieht. Dieser lässt die Nutzung der Grundstücke zur Errichtung von PV-Anlagen zur Versorgung des Gewerbegebietes mit Strom ausdrücklich zu, eine solche Nutzung wird sogar empfohlen (siehe Ziffer IV.2. des aktuellen Bebauungsplanes Nr.69). Wir sind mit dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 nicht einverstanden und legen hiermit Einspruch ein.	**Abwägungsempfehlung:** Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 69 „Bellstraße“ vom 01.07.2010 wurden lediglich unter den Hinweisen, dem Punkt 2 zur Energieversorgung, alternative Energien empfohlen, wie z.B. Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen. Im Vorentwurf und Entwurf der 1. Änderung sollen die Hinweise nun als Festsetzungen klargestellt werden. Mit dem Bebauungsplan verfolgt die Stadt das Ziel einer nachhaltigen, städtebaulichen Entwicklung und einer dem Wohl der Allgemeinheit dienenden Bodennutzung unter Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft für die Entwicklung eines Gewerbe- und Industriegebietes mit produzierendem, verarbeitendem Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungen. Zugleich soll der Klimaschutz und die Klimaanpassung gefördert werden. So werden unter Punkt 4.8 der textlichen Festsetzungen technische Anlagen zur Nutzung von Sonnen- und Windenergie als flächensparende Aufdachanlagen und als gebäudeintegrierte Anlagen zugelassen. Zugleich werden unter dem Punkt 1 der textlichen Festsetzungen Photovoltaik- und Solarthermie-Freiflächenanlagen zugunsten des Bedarfs von gewerblichen Bauten nicht zugelassen zur langfristigen Sicherung des Wirtschaftsstandorts und zur Schaffung von Arbeitsplätzen. Im Rahmen der vorgesehenen Fortschreibung des Flächennutzungsplans soll ein Steuerungskonzept für Freiflächenphotovoltaikanlagen entwickelt werden. Diese Flächen sollen in Zukunft zur räumlichen Steuerung von Freiflächen für Photovoltaikanlagen beitragen.

noch Bürger 1 vom 03.12.2024	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
Begründung: • Aktuell sind diese Grundstücke zur landwirtschaftlichen Nutzung verpachtet, da eine Vermietung zur gewerblichen Nutzung nicht möglich ist. Das haben wir mehrmals versucht. • Da wir als Eigentümer dieser Grundstücke diese mittelfristig, die nächsten 25 – 30 Jahre, sicher nicht veräußern werden, haben wir beschlossen, diese Grundstücke zur Errichtung eine PV-Freiflächen-Anlage an die „) – GbR“ zu verpachten. • Ein entsprechender Bauantrag zur Errichtung dieser PV-Freiflächen-Anlage liegt Ihnen seit 2023 vor. • Sollte diese 1. Änderung des Bebauungsplanes rechtsgültig werden, stellt das für uns als Eigentümer eine gravierende Schlechterstellung unserer Pachteinnahmen und somit deutlichen finanzielle Einbußen dar. Diesen uns daraus entstehenden finanziellen Schaden machen wir bereits heute geltend. • Darüber hinaus würde der „ GbR“ ein sehr hoher finanzieller Schaden entstehen, da diese die zukünftige PV-Anlage komplett geplant ist bis hin zu dem Ihnen vorliegenden Bauantrag, sowie alle anderen Vorbereitungen zu Errichtung der Anlage. Hätten Sie nicht diesen Stopp ausgesprochen, würde die Anlage heute schon seit einiger Zeit in Betrieb sein. • Auch die S)-GbR durfte aufgrund der eindeutigen Empfehlungen im derzeitigen Bebauungsplan, davon ausgehen, dass es sich bei der Baugenehmigung um rein bauliche Belange handelt, und nicht um ein generelles Ja oder Nein zu Errichtung. Fazit: • Insbesondere aufgrund der Tatsache, dass wir die nächsten 25-30 Jahre diese Grundstücke sicher nicht verkaufen werden, ist diese geplante 1. Bebauungsplanänderung Nr. 69 Bellstraße absurd, es wird nichts verbessert, es wird uns lediglich ein deutlicher Schaden zugefügt. • Eine Nutzung als PV-Freiflächen-Anlage ist auch ein Gewerbe, ein Strom produzierendes, und allemal besser als eine landwirtschaftliche Nutzung für die nächsten 30 Jahre. Aus den vorgenannten Gründen bitten wir Sie und die entscheidenden Gremien von dem Vorhaben, den Bebauungsplan Nr. 69 Bellstraße zu ändern, abzusehen. Damit verbleiben wir	**Abwägung zur 1. Änderung des Bebauungsplans aus Sicht der Stadtplanung** **zum Aufzählungspunkt eins, zwei sowie zum Fazit** Die Stadt verfolgt das Ziel, die Flächen perspektivisch für Flächen für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungen bereitzuhalten, um langfristig Arbeitsplätze zu schaffen und die wirtschaftliche Entwicklung zu fördern. Die Aussage, die Flächen in den kommenden 25-30 Jahren nicht veräußern zu wollen, ist eine unternehmerische Entscheidung, die keine planungsrechtlichen Bindungen für die Stadt nach sich zieht. **zum Aufzählungspunkt drei** Zur Sicherung der Planung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans wurde eine Veränderungssperre angeordnet. Die Veränderungssperre bewirkt, dass Vorhaben, die den Planungszielen widersprechen, nicht genehmigt werden können um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Diese Maßnahme dient dazu, die Planungsziele der Stadt Schwandorf zu sichern, insbesondere die vorgesehene Entwicklung für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungen. **zum Aufzählungspunkt vier und fünf** Eine Anpassung des Bebauungsplans ist im Hinblick auf die gesamtstädtische Entwicklung erforderlich. Ziel der städtebaulichen Planung ist es, Flächen für das produzierende Gewerbe zu sichern, um langfristig Wertschöpfung und Arbeitsplätze zu schaffen sowie eine nachhaltige Nutzung der Ressource Boden zu gewährleisten. Dabei geht es nicht um eine Benachteiligung einzelner, sondern um die übergeordneten städtebaulichen Ziele der Stadt. Zudem bestehen alternative Möglichkeiten zur Errichtung von PV-Anlagen, insbesondere auf Dachflächen gewerblicher Gebäude, wodurch erneuerbare Energiegewinnung und wirtschaftliche Entwicklung sinnvoll miteinander in Einklang gebracht werden können. **zum Aufzählungspunkt Sechs** Die bisherigen Empfehlungen unter Punkt 2 der Hinweise im Bebauungsplan Nr. 69 „Bellstraße“ in der Fassung vom 15.10.2009 beziehen sich gezielt auf die Energieversorgung der im Plangebiet vorgesehenen produzierenden und verarbeitenden Gewerbebetriebe, Handwerksbetriebe sowie Dienstleistungsunternehmen. Dies meint, dass entsprechende Energieformen vorrangig innerhalb der jeweiligen Betriebsgelände und in direkter Verbindung zur primären Nutzung zu integrieren sind. Eine weitergehende Regelung zur Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere durch Photovoltaikanlagen, erfolgte damals nicht, da diese Technologie zu diesem Zeitpunkt weniger präsent war als heute. **Beschlussempfehlung:** Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Schwandorf nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Weiterer Handlungsbedarf kann derzeit nicht erkannt werden.

Weiterer Hinweis / Anregung / Stellungnahme von Bürger 2 vom 04.12.2024	Abwägungs- und Beschlussempfehlung

Große Kreisstadt Schwandorf

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 69 „Bellstraße“ gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Stellungnahme

Name	- GbR		
Anschrift			
Tel.:			

Zum Vorentwurf gebe ich folgende Stellungnahme ab:

Sehr geehrte Damen und Herren,
Sie beabsichtigen durch diese 1. Änderung der Bebaungsplanes Bellstrasse die Errichtung von PV-Freiflächen-Anlagen auszuschließen.
Dadurch wären wir, die " - GbR" sind stark betroffen.

Mit dieser Änderung sind wir nicht einverstanden, weil uns dadurch ein erheblicher finanzieller Schaden zugefügt werden würde.
Aus diesem Grund legen wir hiermit Einspruch ein gegen diese Änderung.

Der genaue Sachverhalt und die entsprechenden Begründungen finden Sie in der Anlage 1 zu dieser Stellungnahme.

Wir bitten Sie aufgrund des sehr hohen finanziellen Schadens von dieser 1. Änderung abzusehen.

Damit verbleiben wir

mit freundlichen Grüßen

Hinweis nach Art. 13 und 14 der Datenschutz-Grundverordnung DSGVO):

Im Rahmen der Beteiligung werden personenbezogene Datenerhoben und verarbeitet. Die Datenverarbeitung erfolgt auf der rechtlichen Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Artikel 6 Abs. 1 Buchstabe e DSGVO. Die Daten werden benötigt, um den Umfang Ihrer Betroffenheit oder sonstigen Interessen hinsichtlich des Bauleitplanverfahrens beurteilen zu können. Die Daten werden darüber hinaus verwendet, um Sie über das Ergebnis der Prüfung und dessen Berücksichtigung zu informieren. Es besteht die Möglichkeit, eine Stellungnahme ohne die Angaben personenbezogener Daten abzugeben. In diesem Falle kann jedoch keine Mitteilung an Sie erfolgen.

4.12.2024

noch Bürger 2 vom 04.12.2024	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
Anlage 1 **Stellungnahme der Betroffenen „ -GbR vom 4.12.2024** **Große Kreisstadt Schwandorf** **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünflächenordnungsplanes Nr. 69 „Bellstraße“ gem. § 3 Abs. 1 BauGB** Sehr geehrte Damen und Herren, wir, die – GbR sind die Vorhabens-Träger zur Errichtung einer PV-Freiflächen-Anlage auf den Grundstücken Flur Nr. und Flur Nr. an der Bellstraße, und somit von geplanten 1. Änderung des Bebauungsplanes stark betroffen. Die Eigentümer der Grundstücke sind die Eheleute , die Eltern der Gesellschafter der : GbR. Ein entsprechender Pachtvertrag zur Sicherung der Grundstücke für die nächsten 25 bis 30 Jahre ist ausgearbeitet und verhandelt. Gemäß dieser 1. Änderung soll in Zukunft die Nutzung der Grundstücke im Gewerbegebiet an der Bellstraße zur Errichtung von PV-Freiflächen-Anlagen ausgeschlossen werden. Diese geplante 1. Änderung würde eine <u>maßgebliche Veränderung und Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten dieser Grundstücke</u> im Vergleich zu den Möglichkeiten darstellen, die der derzeit gültige Bebauungsplanes Nr. 69 Bellstraße aktuell vorsieht. Der aktuelle Bebauungsplan Nr. 69 lässt die <u>Nutzung der Grundstücke zur Errichtung von PV-Freiflächen-Anlagen zur Versorgung des Gewerbegebietes mit Strom ausdrücklich zu</u>. Eine solche Nutzung wird <u>im Bebauungsplan sogar ausdrücklich empfohlen (siehe Ziffer IV.2. des aktuellen Bebauungsplanes Nr.69).</u> Wir sind mit dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 <u>nicht</u> einverstanden und legen hiermit <u>Einspruch</u> ein.	

noch Bürger 2 vom 04.12.2024	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
Begründung: • Wir die GbR als Vorhabens-Träger durften aufgrund der o.g. Festlegungen im Bebauungsplan ohne Wenn und Aber davon ausgehen, dass die Errichtung einer PV-Freiflächen-Anlage keinerlei Problem darstellt, da ja die Errichtung von PV-Anlagen ausdrücklich im Bebauungsplan empfohlen und gewünscht wurde.. • Aus diesem Grund wurde auch kein Aufstellantrag im Vorfeld eingereicht. • Eine Planung wurde erstellt über die Genehmigungsplanung hinaus bis zur detaillierten Ausführungsplanung um gleich nach der Genehmigung loslegen zu können. • Alle erforderlichen Belange, Firmengründung sowie Gespräche und Abstimmungen für die Errichtung (Materialbeschaffung und Subunternehmer), für ggf. benötigten Stromtrassen, die Verhandlungen für die Stromvermarktung, die Finanzierung bis hin zur Versicherung der Anlage sind seit 2023 unterschriftsreif getätigt. • „Die Errichtung einer PV-Anlage zur Versorgung des Gewerbegebietes“ genau so ist unser Vorhaben aufgestellt. Wir erfüllen zu 100% die Vorgaben im Bebauungsplan. • Ein entsprechender Bauantrag zur Errichtung dieser PV-Freiflächen-Anlage liegt Ihnen seit 2023 vor. • Herr OB Feller hat die Errichtung der Anlage befürwortet und uns seine Unterstützung zugesagt. Auch in der Baugenehmigungs-Abteilung war alles klar in Richtung Genehmigung, so hat z.B. Herr Boxhorn kurz vorher noch ein Blendgutachten verlangt, das wir auch umgehend erstellt und geliefert haben. • Kurzum, wir haben eigentlich im Frühjahr 2024 berechtigterweise mit der Genehmigung gerechnet. • Aktuell sind wir im Dezember 2024, die Anlage wäre spätestens im Juli diesen Jahres in Betrieb gegangen. • Sollte diese 1. Änderung des Bebauungsplanes rechtsgültig werden, bedeutet das für unser Projekt das „Aus“ und eine nicht unerhebliche Summe von bereits verauslagten Kosten (sechsstelliger €-Betrag) und weitere große finanzielle Einbußen darüber hinaus dar. Diesen uns daraus entstehenden finanziellen Schaden machen wir bereits heute geltend. • Die)-GbR durfte aufgrund der eindeutigen Empfehlungen im derzeitigen Bebauungsplan, davon ausgehen, dass es sich bei der Baugenehmigung um rein bauliche Belange handelt, und nicht um ein generelles Ja oder Nein zu Errichtung.	**Abwägungsempfehlung:** Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 69 „Bellstraße“ vom 01.07.2010 wurden lediglich unter den Hinweisen, dem Punkt 2 zur Energieversorgung, alternative Energien empfohlen, wie z.B. Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen. Im Vorentwurf und Entwurf der 1. Änderung sollen die Hinweise nun als Festsetzungen klargestellt werden. Mit dem Bebauungsplan verfolgt die Stadt das Ziel einer nachhaltigen, städtebaulichen Entwicklung und einer dem Wohl der Allgemeinheit dienenden Bodennutzung unter Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft für die Entwicklung eines Gewerbe- und Industriegebietes mit produzierendem, verarbeitendem Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungen. Zugleich sollen der Klimaschutz und die Klimaanpassung gefördert werden. So werden unter Punkt 4.8 der textlichen Festsetzungen technische Anlagen zur Nutzung von Sonnen- und Windenergie als flächensparende Aufdachanlagen und als gebäudeintegrierte Anlagen zugelassen. Zugleich werden unter dem Punkt 1 der textlichen Festsetzungen Photovoltaik- und Solarthermie-Freiflächenanlagen zugunsten des Bedarfs von gewerblichen Bauten nicht zugelassen zur langfristigen Sicherung des Wirtschaftsstandorts und zur Schaffung von Arbeitsplätzen. Im Rahmen der vorgesehenen Fortschreibung des Flächennutzungsplans soll ein Steuerungskonzept für Freiflächenphotovoltaikanlagen entwickelt werden. Diese Flächen sollen in Zukunft zur räumlichen Steuerung von Freiflächen für Photovoltaikanlagen beitragen. **zum Aufzählungspunkt eins und zwei:** Die bisherigen Empfehlungen unter Punkt 2 der Hinweise im Bebauungsplan Nr. 69 „Bellstraße“ in der Fassung vom 15.10.2009 beziehen sich gezielt auf die Energieversorgung der im Plangebiet vorgesehenen produzierenden und verarbeitenden Gewerbebetriebe, Handwerksbetriebe sowie Dienstleistungsunternehmen. Dies meint, dass entsprechende Energieformen vorrangig innerhalb der jeweiligen Betriebsgelände und in direkter Verbindung zur primären Nutzung zu integrieren sind. Eine weitergehende Regelung zur Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere durch Photovoltaikanlagen, erfolgte damals nicht, da diese Technologie zu diesem Zeitpunkt weniger präsent war als heute.

noch Bürger 2 vom 04.12.2024	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
Fazit: • Insbesondere aufgrund der Tatsache, dass die nächsten 25-30 Jahre diese Grundstücke sicher nicht verkaufen werden, weder von den aktuellen Eigentümern als auch von den zukünftigen Eigentümern, erfüllt diese geplante 1. Bebauungsplanänderung Nr. 69 Bellstraße letztlich nicht die Absicht, es wird nichts verbessert, es wird uns lediglich ein deutlicher finanzieller Schaden zugefügt. • Eine Nutzung als PV-Freiflächen-Anlage ist auch ein Gewerbe, ein Strom produzierendes, und allemal besser als eine landwirtschaftliche Nutzung für die nächsten 30 Jahre. Aus den vorgenannten Gründen bitten wir Sie und die entscheidenden Gremien von dem Vorhaben, den Bebauungsplan Nr. 69 Bellstraße zu ändern, abzusehen. Damit verbleiben wir Mit freundlichen Grüßen	**zum Aufzählungspunkt drei und zehn:** Aus baurechtlicher Sicht geschieht dies aus eigenem wirtschaftlichem Risiko, solange keine Baugenehmigung oder planungsrechtliche Grundlage vorliegt. **zum Aufzählungspunkt vier, sechs und sieben:** Dies begründet keinen Anspruch auf Genehmigung, solange keine rechtsverbindliche Genehmigung vorliegt oder eine gesicherte Rechtslage besteht. **zum Aufzählungspunkt fünf und elf:** Die Zielsetzung Ihres Vorhabens stimmt grundsätzlich mit dem Klimazielen des Bebauungsplans überein. Jedoch ist entscheidend, dass im geltenden Bebauungsplan Freiflächenanlagen nicht ausdrücklich zugelassen sind. Wie bereits erwähnt beziehen sich die bisherigen Empfehlungen unter Punkt 2 der Hinweise im Bebauungsplan Nr. 69 „Bellstraße“ in der Fassung vom 15.10.2009 gezielt auf die Energieversorgung der im Plangebiet vorgesehenen produzierenden und verarbeitenden Gewerbebetriebe, Handwerksbetriebe sowie Dienstleistungsunternehmen. Dies meint, dass entsprechende Energieformen vorrangig innerhalb der jeweiligen Betriebsgelände und in direkter Verbindung zur primären Nutzung zu integrieren sind. **zum Aufzählungspunkt acht und neun:** Zur Sicherung der Planung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans wurde eine Veränderungssperre angeordnet. Die Veränderungssperre bewirkt, dass Vorhaben, die den Planungszielen widersprechen, nicht genehmigt werden können um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Diese Maßnahme dient dazu, die Planungsziele der Stadt Schwandorf zu sichern, insbesondere die vorgesehene Entwicklung für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungen. **zum Fazit** Die Stadt verfolgt das Ziel, die Flächen perspektivisch für Flächen für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungen bereitzuhalten, um langfristig Arbeitsplätze zu schaffen und die wirtschaftliche Entwicklung zu fördern. Die Aussage, die Flächen in den kommenden 25-30 Jahren nicht veräußern zu wollen, ist eine unternehmerische Entscheidung, die keine planungsrechtlichen Bindungen für die Stadt nach sich zieht. **Beschlussempfehlung:** Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Schwandorf nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Weiterer Handlungsbedarf kann derzeit nicht erkannt werden.

2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf (TÖB) gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand vom 31.10.2024 bis einschließlich 05.12.2024 statt Es wurden 20 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB), deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann zum Vorentwurf gehört und entsprechend um Stellungnahme zu Ihrem Aufgabenbereich gebeten.

2.1) Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme, Anregung oder Einwendung abgegeben:

Behörde / TÖB
Amt für Ländliche Entwicklung Oberpfalz
Bundesnetzagentur – Referat 814 Ausbau der Elektrizitäts-Übertragungsnetze
Bundesnetzagentur – Referat 511 Prüf- und Messdienst
DB InfraGO AG – Bahnausbau Nordbayern
Landratsamt Schwandorf – Sachgebiet 6.1 Wasserrecht
Landratsamt Schwandorf – Team 630 Naturschutz
Landratsamt Schwandorf – A.4 Büro für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung

2.2) Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben in ihrer Stellungnahme ihre Zustimmung zur vorgelegten Planung bzw. ihre Nicht-Betroffenheit erklärt:

Behörde / TÖB	Stellungnahme vom	Eingegangen am
TenneT TSO GmbH	30.10.2024	30.10.2024
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	31.10.2024	31.10.2024

Landratsamt Schwandorf – Sachgebiet 1.2 Hauptverwaltung und kommunale Abfallwirtschaft	30.10.2024	04.11.2024
Regierung der Oberpfalz – höhere Landesplanungsbehörde	14.11.2024	14.11.2024
Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord	14.11.2024	25.11.2024

2.3) Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben Hinweise, Anregungen oder Einwendungen in ihrer Stellungnahme vorgetragen:

Behörde / TÖB	Stellungnahme vom	Eingegangen am
Landratsamt Schwandorf – Sachgebiet 3.1 Immissionsschutz und Abfallrecht	31.10.2024	31.10.2024
Industrie- und Handelskammer Regensburg für Oberpfalz/Kelheim	08.11.2024	08.11.2024
Landratsamt Schwandorf – Sachgebiet 6.1 Bodenschutz	08.11.2024	11.11.2024
Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz	14.11.2024	15.11.2024
Eisenbahn-Bundesamt Außenstelle Nürnberg	22.11.2024	22.11.2024
Deutsche Bahn AG – DB Immobilien	26.11.2024	26.11.2024
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Regensburg-Schwandorf	27.11.2024	27.11.2024
Wasserwirtschaftsamt Weiden	29.11.2024	29.11.2024

Hinweis / Anregung / Stellungnahme des Landratsamtes Schwandorf – Sachgebiet 3.1 Immissionsschutz und Abfallrecht vom 31.10.2024	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
An Stadt Schwandorf Amt für Stadtplanung und Bauordnung Postfach 1880 92409 Schwandorf *Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.*	
1. Gemeinde Stadt Schwandorf	
☐ Flächennutzungsplanänderung ☐ mit Landschaftsplan	
☒ 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 „Bellstraße“ i.d.F.v. 26.09.2024 ☐ für das Gebiet ☐ mit Grünordnungsplan	
☐ mit Vorhaben- und Erschließungsplan	
☐ Sonstige Satzung	
☐ Stellungnahme innerhalb eines Monats (§ 4 Abs. 2 BauGB) ☐ Stellungnahme innerhalb von zwei Wochen (§ 4a Abs. 3 BauGB)	
2. Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	
Name/Stelle der Behörde und sonstigen Träger öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel.Nr.) Landratsamt Schwandorf, Sachgebiet 3.1 Immissionsschutz und Abfallrecht	
☐ keine Äußerung	

noch Landratsamt Schwandorf – Sachgebiet 3.1 Immissionsschutz und Abfallrecht vom 31.10.2024	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
☐ Ziele der Raumordnung u. Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen	
Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen) ☐ Einwendungen	
☐ Rechtsgrundlagen	
☐ Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)	
☒ Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage Der Planteil des Bebauungsplanes „Bellstraße“ wird im Rahmen der 1. Änderung nicht verändert. Es werden nur textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes geändert. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden wie folgt geändert. Photovoltaik- und Solarthermische-Freiflächenanlagen werden bei den nicht zulässigen Anlagen ergänzt. Außerdem werden noch zusätzliche Festsetzungen zur Nutzung von Sonnen- und Windenergie in die Bebauungsplansatzung aufgenommen. **Aus diesen Gründen bestehen gegenüber der o.g. Bebauungsplanänderung aus immissionsschutzfachlicher Sicht keine Einwände.**	
Schwandorf, 31.10.2024 Ort, Datum — Unterschrift, Dienstbezeichnung	**Abwägungsempfehlung:** Es kann festgestellt werden, dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung bestehen. **Beschlussempfehlung:** Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Schwandorf nimmt die Stellungnahme des Landratsamtes Schwandorf – SG 3.1 Immissionsschutz und Abfallrecht zur Kenntnis. Weiterer Handlungsbedarf kann derzeit nicht erkannt werden.

Hinweis / Anregung / Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer Regensburg für Oberpfalz/Kelheim vom 08.11.2024	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
Sehr geehrte Damen und Herren, Die IHK Regensburg für die Oberpfalz / Kelheim begrüßt die 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 69 „Bellstraße“ in Schwandorf. Die geplante Anpassung reflektiert den Bedarf an industriellen Flächen sowie die steigende Bedeutung der Nutzung erneuerbarer Energien. Die IHK sieht in diesem Schritt eine positive Maßnahme zur langfristigen Sicherung des Wirtschaftsstandortes und zur Unterstützung von Unternehmen in der Region. **Anpassungen zur Nutzung von Sonnen- und Windenergie** Die vorgesehene Beschränkung, Photovoltaik- und Solarthermie-Freiflächenanlagen auf den Gewerbeflächen auszuschließen, wird von der IHK unterstützt. Diese Regelung entspricht dem Ziel der Stadt Schwandorf, weiterhin Flächen für produzierendes Gewerbe, Handwerk und Dienstleistung bereitzustellen und den Erhalt sowie die Schaffung neuer Arbeitsplätze zu fördern. Eine Erschließung der Gewerbeflächen für industrielle Nutzungen hat für den Wirtschaftsstandort eine hohe Priorität, da alternative Energien zwar wichtig, jedoch nicht auf Kosten der Gewerbeflächenverfügbarkeit realisiert werden sollten. **Flexibilität und Förderung technischer Innovationen** Die Festlegungen in Punkt 4.8.5, technische Innovationen im Bereich erneuerbare Energien unter bestimmten Bedingungen zuzulassen, wird begrüßt. Die IHK sieht hierin die Möglichkeit, Innovationen und Entwicklungen, die zur Klimaneutralität beitragen, flexibel und fortschrittlich zu integrieren. Dies entspricht unserer Position, dass Unternehmen durch nachhaltige Technologien wettbewerbsfähiger werden und gleichzeitig umweltverträgliche Energieversorgung fördern können. Freundliche Grüße	**Abwägungsempfehlung:** Es kann festgestellt werden, dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung bestehen. **Beschlussempfehlung:** Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Schwandorf nimmt die Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer Regensburg für Oberpfalz/Kelheim zur Kenntnis. Weiterer Handlungsbedarf kann derzeit nicht erkannt werden.

Hinweis / Anregung / Stellungnahme des Landratsamtes Schwandorf – Sachgebiet 6.1 Bodenschutz vom 08.11.2024	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
Landratsamt Schwandorf www.landkreis-schwandorf.de Landratsamt Schwandorf, Postfach 15 49, 92406 Schwandorf Stadt Schwandorf Spitalgarten 1 92421 Schwandorf 08.11.2024 **Vollzug der Bodenschutzgesetze;** **1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 69 „Bellstraße“;** hier: **Stellungnahme nach Bodenschutzrecht zur Beteiligung vom 29.10.2024** Auf Grundlage der durch die Stadt Schwandorf bis dato auf ihrer Internetseite bereitgestellten und als Anlage zur Beteiligung übermittelten Unterlagen, wird aus bodenschutzrechtlicher Sicht fristgemäß wie folgt Stellung genommen: Gegen das beschriebene Vorhaben bestehen keine Bedenken / Einwände. Ein Erfordernis, Nebenbestimmungen oder Auflagen festzusetzen ist nicht gegeben. Auf unsere Schreiben an die Stadt Schwandorf vom 09.03.2006, 15.03.2006, 29.05.2006 und 08.08.2006 jeweils mit dem Aktenzeichen 320-1783.131 wird hingewiesen.	**Abwägungsempfehlung:** Es kann festgestellt werden, dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung bestehen. **Beschlussempfehlung:** Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Schwandorf nimmt die Stellungnahme des Landratsamtes Schwandorf – Sachgebiet 6.1 Bodenschutz zur Kenntnis. Weiterer Handlungsbedarf kann derzeit nicht erkannt werden.

Stellungnahme des Landratsamtes Schwandorf – Bodenschutz vom 09.03.2006	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
Landratsamt Schwandorf Landratsamt Schwandorf, Postfach 15 49, 92406 Schwandorf Per E-mail Stadt Schwandorf **Stadtbauamt** **Fr. Pollinger** pollinger.sabine@schwandorf.de Ihr Zeichen: Ihre Nachricht vom: Unser Zeichen: 320-1783.131 Unsere Nachricht vom: Unsere Homepage im Internet: **www.landkreis-schwandorf.de** Vollzug des Bodenschutzrechts; Bebauungsplanverfahren "Bellstraße" Antragsteller: Stadt Schwandorf, Spitalgarten 1, 92421 Schwandorf Hier: Abgabe einer ersten Stellungnahme Sehr geehrte Frau Pollinger, nach telefonischer Mitteilung Ihrer Mitarbeiterin, Fr. Hey, am 06.03.2006 ist für die Stadt Schwandorf nach derzeitigem Verfahrensstand wichtig, welche Altlastenverdachtsfälle uns im geplanten Bereich des Bebauungsplans „Bellstraße“ derzeit bekannt sind. In der Fläche des geplanten Bebauungsplans „Bellstraße“ liegt lediglich der ehem. Bayernwerkdamm als uns derzeit bekannte Altlastenverdachtsfläche (FL.Nr.1361). Inwieweit sich dieser Verdacht bestätigt, ist erst nach der Durchführung entsprechender Untersuchungen feststellbar. Außerhalb des geplanten Bereichs des Bebauungsplans „Bellstraße“, jedoch in unmittelbarer Nähe dazu, liegt als weitere Altlastenverdachtsfläche das Schwellenwerk Schwandorf. Diese Altlastenverdachtsfläche ist in zwei Bereiche unterteilt, dem sog. Innenbereich (Schwellenwerksgelände) und dem Außenbereich (Bahnseitengraben entlang der Bahnlinie Regensburg-Weiden). Kartenmaterial, in dem beide Bereiche beschrieben und bezeichnet sind, müsste Ihnen bereits bekannt sein. Sollte dies nicht der Fall sein sie jedoch diese Kartenunterlagen für Ihre Planung benötigen, werden wir Ihnen diese sehr gerne zukommen lassen.	

noch Stellungnahme des Landratsamtes Schwandorf – Bodenschutz vom 09.03.2006	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
Zudem möchten wir bereits jetzt darauf hinweisen, dass bedingt durch eine Grundwasserverunreinigung, das Grundwasser im Bereich ihres geplanten Bebauungsgebietes, möglicherweise nicht oder nur eingeschränkt verwendbar sein wird. Eine weitere Stellungnahme erfolgt dann nach Vorlage der gesamten Planunterlagen zum Bebauungsplanverfahren „Bellstraße“. Bei weiteren Fragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen, eingearbeitet am 13.03.2006	

Stellungnahme des Landratsamtes Schwandorf – Bodenschutz vom 15.03.2006	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
Landratsamt Schwandorf Landratsamt Schwandorf, Postfach 15 49, 92406 Schwandorf Stadt Schwandorf **Frau Hey** Spitalgarten 1 92421 Schwandorf Ihr Zeichen: Ihre Nachricht vom: Unser Zeichen: 320-1783.131 Unsere Nachricht vom: Unsere Homepage im Internet: **www.landkreis-schwandorf.de** Vollzug des Bodenschutzrechts; Bebauungsplanverfahren "Bellstraße" Hier: Stellungnahme bezüglich einer gewünschten Anordnung gegenüber der DB AG auf Durchführung von Messungen im Bereich des geplanten Bebauungsplans „Bellstraße“ Sehr geehrte Frau Hey, bezüglich der beim Besprechungstermin am 14.03.2006 beim WWA Weiden Servicestelle Amberg aufgeworfenen Fragen nach den anstehenden Untersuchungen der einzelnen Bereiche des Bebauungsplanes „Bellstraße“ und der Kostentragung dieser notwendigen Untersuchungen sowie einer möglichen Anordnung gegenüber der DB AG diese Untersuchungen vorzunehmen, möchten wir Ihnen kurz die rechtliche Situation darstellen. § 3 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) definiert den Anwendungsbereich des Bodenschutzrechts. Ausnahmen hiervon sind in den Nrn. 1 bis 11 des 1. Abs., in Abs.2 und Abs.3 des § 3 BBodSchG genannt. In diesen vorgenannten Fällen ist das Bodenschutzrecht lediglich subsidiär anwendbar. Dies bedeutet hier, im Fall des Bebauungsplanverfahren „Bellstraße“, dass das Bodenschutzrecht aufgrund von § 3 Abs.1 Nr. 9 BBodSchG nicht anwendbar ist. Diese Vorschrift schließt die Anwendung des BBodSchG in den Fällen aus, in denen Vorschriften des Bauplanungs- und Bauordnungsrechts Einwirkungen auf den Boden regeln. Diese spezielle Vorschrift ist hier der **§ 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr.7 Buchst. a BauGB**.	

Stellungnahme des Landratsamtes Schwandorf – Bodenschutz vom 15.03.2006	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
Demnach sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,... die Belange ... des **Bodens** zu berücksichtigen. Diese Belange sind von der Stadt gem. § 1 Abs. 7 BauGB im Rahmen der Bauleitplanung abzuwägen. Daraus folgt, dass die Berücksichtigung von Bodenbelastungen Aufgabe des Bauplanungsrechts ist (siehe dazu den Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren und das dazugehörige Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 18.04.2002 Az.: IIB5-4611.110-007/91). Weiterhin möchten wir auch noch auf die Regelung der Nr. 4.1.1.4 3. Absatz der Verwaltungsvorschrift zum Vollzug des Bodenschutz- und Altlastenrechts in Bayern **(BayBodSchVwV)** hinweisen. Demnach obliegen Altlastenuntersuchungen (Entnahme und Untersuchungen von Proben), die im Rahmen der Bauleitplanung der Gemeinde notwendig sind, um die Eignung der für eine Bebauung vorgesehenen Flächen festzustellen, der Gemeinde. D.h. im konkreten Fall der geplanten Biogasanlage im südlichen Bereich des Schwellenwerks, dass die Stadt Schwandorf die erforderlichen Untersuchungen hinsichtlich der Eignung des Geländes und damit verbunden auch des Bodens für diese Anlage selbst durchzuführen hat. Eine Anordnung gegenüber der DB AG zur Durchführung von Untersuchungen, die im Gebiet des Bebauungsplangebiets „Bellstraße“ erforderlich werden können, kann von Seiten des Landratsamts (Team 320 Wasserrecht und Bodenschutz) nicht ergehen. Zur Thematik der Kostentragung von erforderlichen Gutachten möchten wir auf Nr. 2.1.2 des o.g. Mustererlasses verweisen. Dort wird u.a. erläutert, dass die Gemeinde die Kosten für erforderliche Gutachten als Trägerin der Bauleitplanung zu tragen hat, soweit sie nicht durch städtebaulichen Vertrag i.S.d. § 11 BauGB oder einen Durchführungsvertrag zu einem Vorhabens- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB durch einen Dritten übernommen werden. Ob darüber hinaus die Erstattung der Kosten von Dritten z.B. den Verursachern oder Beseitigungspflichtigen von Bodenbelastungen verlangt werden können, richtet sich nach Rechtsvorschriften außerhalb des Baugesetzbuchs. Falls die Stadt Schwandorf zum Zwecke der Bauleitplanung noch Unterlagen bezüglich des Schwellenwerks bedarf, schlagen wir vor, dass Sie persönlich zum Landratsamt kommen und wir gemeinsam aus den Akten (15 Ordner) die entsprechenden Unterlagen heraussuchen. Sollten Sie noch weitere Fragen haben, stehen wir Ihnen selbstverständlich zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen,	

Stellungnahme des Landratsamtes Schwandorf – Bodenschutz vom 29.05.2006	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
Landratsamt Schwandorf Landratsamt Schwandorf, Postfach 15 49, 92406 Schwandorf Stadt Schwandorf **Herrn Habermeier** Spitalgarten 1 92421 Schwandorf Stadt Schwandorf Eing. 13. Juni 2006 Geld / Bfn / Agl / Asu Ihr Zeichen: Ihre Nachricht vom: Unser Zeichen: 320-1783.131 Unsere Nachricht vom: Datum: 29. Mai 2006 Unsere Homepage im Internet: **www.landkreis-schwandorf.de** eingearbeitet am Vollzug des Bodenschutzrechts; Bebauungsplanverfahren "Bellstraße" Hier: Stellungnahme nach Bodenschutzrecht zur Ausweisung des Gewerbegebiets „Bellstraße“ der Stadt Schwandorf <u>Anlage:</u> Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren Im Bebauungsplangebiet „Bellstraße“ ist unter anderem die Flurnummer 1361 der Gemarkung Schwandorf enthalten. Die vorgenannte Flurnummer ist als Altlastenverdachtsfläche im Altlasten- und Deponieinformationssystem (ABuDIS) unter der Nr.: 37600850 erfasst. Anlass für die Erfassung waren die Feststellungen des heutigen Wasserwirtschaftsamts Weiden, die anlässlich der Beprobung von Bahndammmaterial im Zusammenhang mit dem Bau der Bellstraße durchgeführt worden sind. Mit Schreiben vom 14. Juli 2005 wurde uns mitgeteilt, dass in der vorgenannten Beprobung festgestellt wurde, dass bei einzelnen Parametern die Zuordnungswerter Z2 der TR LAGA (Boden) überschritten werden. Böden mit Schadstoffgehalten dieser Größenordnung wären grundsätzlich zu beseitigen.	

Stellungnahme des Landratsamtes Schwandorf – Bodenschutz vom 29.05.2006	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
Ferner teilte uns das WWA in diesem Schreiben mit, dass angesichts der im Bahndammmaterial mobilen Schadstoffanteile aus wasserwirtschaftlicher Sicht eine Grundwassergefährdung nicht auszuschließen ist. (Abraummaterial aus dem ehem. Braunkohletagebau), wurde der Bayerwerkbahndamm mit Schreiben vom 25.01.2006 in dem dort beschriebenen Ausmaß unter Altlastenverdacht gestellt. Der bestehende Altlastenverdacht erstreckt sich auf die Schadstoffwirkungspfade Boden-Gewässer, Boden-Nutzpflanze und Boden-Mensch. Dem Landratsamt Schwandorf ist bekannt, dass der ehem. Bayernwerkbahndamm in nächster Zeit zurückgebaut werden soll. Insbesondere zur Klärung der Frage, ob auf der Fl.Nr. 1361 gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung vorliegen und damit dort gewerbliche Bebauung festgesetzt werden kann (vgl. hierzu v.a. auch die Nrn. 2.1.2, 2.1.4, 2.1.5, 2.3.1, 2.3.2 des Mustererlasses zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren)– (siehe Anlage), wird empfohlen, im Rahmen der Bauleitplanung wie folgt vorzugehen: Das zu beseitigende Bahndammmaterial ist entsprechend seiner Klassifizierung, nach abfallrechtlichen Vorschriften zu entsorgen. Die entsprechenden Entsorgungsnachweise sind vorzulegen. Ferner ist der Boden und das Grundwasser unterhalb des Bahndamms nach dessen Beseitigung auf etwaige Schadstoffbelastungen hin durch einen nach Bodenschutzrecht zugelassenen Sachverständigen (§ 18 BBodSchG) zu untersuchen. Die Tätigkeit des Sachverständigen sollte eindeutig erbringen, ob der bestehende Altlastenverdacht – differenziert nach den Schadstoffwirkungspfaden – ausgeräumt ist oder ob ein Sanierungsbedarf bzw. ein Bedarf zur Festsetzung von Nutzungsbeschränkungen (Stichwort z.B.: Grundwassernutzung) im Rahmen der Bauleitplanung vorliegt. Der Sachverständige sollte seine Tätigkeit mit dem Landratsamt und den für die einzelnen Wirkungspfade zuständigen Fachbehörden (Wasserwirtschaftsamt Weiden, dem Amt für Landwirtschaft und Forsten in Fürth und dem Gesundheitsamt Schwandorf) abstimmen. Um den reibungslosen Ablauf zu gewährleisten, müssen Gutachten dem Landratsamt jeweils in 4-facher Ausfertigung zugeleitet werden.	

Stellungnahme des Landratsamtes Schwandorf – Bodenschutz vom 29.05.2006	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
Weiterhin befinden sich weite Bereiche des Bebauungsplangebietes in unmittelbarer Nähe zu den Altlastenverdachtsflächen (Innen- und Außenbereich) des Schwellenwerks Schwandorf. Es besteht zumindest der Verdacht, dass im Bereich westlich des Schwellenwerks erhebliche Verunreinigungen des Grundwassers und des Bodens im Grundwassersättigungsbereich mit Teeröl vorliegen. Laut aktuellsten Gutachten liegt z.B. im Bereich der Messstelle Benteler-P2 eine Überschreitung des Stufe-1-Werts für EPA-PAK[16-1] vor. Zusätzliches Indiz für eine bestehende Verunreinigung im vorgenannten Bereich sind die bekannten Ergebnisse im Zusammenhang mit dem Bau der Bellstraße. Für den im Süden an das Schwellenwerk angrenzenden Bereich liegen uns Messergebnisse aus Grundwasseruntersuchungen vor, die ebenfalls auf vorhandene Verunreinigungen mit PAK hindeuten (z.B. bei BK 14). Somit ist aufgrund des Abstromverhaltens des Grundwassers (von Osten kommend, teilt sich das Grundwasser im Schwellenwerk auf und fließt nach Westen, Nordosten und Südosten ab) im südlichen Bereich des Bebauungsplangebiets „Bellstraße“ ebenfalls von Verunreinigungen auszugehen. Deshalb wären hier ebenfalls die Schadstoffwirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Gewässer und Boden-Nutzpflanze betroffen. Zur Klärung der Frage, ob auf den Grundstücken westlich und südlich des Schwellenwerks gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung vorliegen und damit dort gewerbliche Bebauung festgesetzt werden kann (vgl. hierzu v.a. auch die Nrn. 2.1.2, 2.1.4, 2.1.5, 2.3.1, 2.3.2 des Mustererlasses zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren) – (siehe Anlage), wird empfohlen, im Rahmen der Bauleitplanung wie folgt vorzugehen: Beauftragung eines Sachverständigen nach § 18 BBodSchG mit einer orientierenden Untersuchung in den o.g. Bereichen des Bebauungsplans.	

Stellungnahme des Landratsamtes Schwandorf – Bodenschutz vom 29.05.2006	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
Abhängig von den Ergebnissen dieser orientierenden Untersuchung sind bei Unterschreitung der Stufe-1-Werte bzw. Hilfswerte 1 keine weiteren Untersuchungen erforderlich. Sollten diese Werte jedoch überschritten werden, so sind weitere Untersuchungen zur abschließenden Gefährdungsabschätzung erforderlich. Die Tätigkeit des Sachverständigen sollte eindeutig erbringen, ob und ggf. in welcher Konzentration Schadstoffe in den vorgenannten Bereichen enthalten sind. Ferner ist auch hierbei zu beschreiben, ob eine Gefahr für die drei Schadstoffwirkungspfade im relevanten Bereich nach der Bodenschutzverordnung (BBodSchV) vorliegt oder diese nicht begründet werden kann. Für den Fall, dass eine Gefahr für einen oder mehrere Wirkungspfade gegeben ist, wird eine Aussage durch den Sachverständigen über Sanierungsmaßnahmen oder zur Festsetzung von Nutzungsbeschränkungen im Rahmen der Bauleitplanung erforderlich. Der Sachverständige sollte seine Tätigkeit mit dem Landratsamt und den für die einzelnen Wirkungspfade zuständigen Fachbehörden (Wasserwirtschaftsamt Weiden, dem Amt für Landwirtschaft und Forsten in Fürth und dem Gesundheitsamt Schwandorf) abstimmen. Um den reibungslosen Ablauf zu gewährleisten, müssen Gutachten dem Landratsamt jeweils in 4-facher Ausfertigung zugeleitet werden. Abschließend möchten wir noch auf die bereits ergangene Stellungnahme vom 15.03.2006 verweisen. Nähere Informationen, insbesondere zum bestehenden Altlastenverdacht und zur Problematik des Schwellenwerks, können bei Bedarf beim Team 320 (Bodenschutz) eingeholt werden. 	

Stellungnahme des Landratsamtes Schwandorf – Bodenschutz vom 08.08.2006	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
Landratsamt Schwandorf Landratsamt Schwandorf, Postfach 15 49, 92405 Schwandorf Stadt Schwandorf Frau Hey Spitalgarten 1 92421 Schwandorf Ihr Zeichen: Ihre Nachricht vom: Unser Zeichen: 320-1783.131 Unsere Nachricht vom: Datum: 8. August 2006 Unsere Homepage im Internet: **www.landkreis-schwandorf.de** Vollzug des Bodenschutzrechts; Bebauungsplanverfahren "Bellstraße" Sehr geehrte Frau Hey, bezüglich der aus Bodenschutzrecht geforderten Untersuchungen schlagen wir folgende Vorgehensweise vor: Zunächst sollten in Absprache mit den Vertretern des Wasserwirtschaftsamts Weiden – Servicestelle Amberg- geeignete Maßnahmen auf dem Wirkungspfad Boden-Gewässer vereinbart werden. Hierbei soll dann festgestellt werden, ob das Grundwasser und der Boden im Grundwassersättigungsbereich im erheblichen Umfang belastet sind (Überschreitung des einschlägigen Prüfwerts nach der BBodSchV). Im Bebauungsplangebiet Bellstraße liegt laut Aussage des WWA ein Flurabstand von einem bis zwei Metern vor. Da man davon ausgehen kann, dass, wenn überhaupt, eine Verunreinigung nur im Grundwasser und im grundwassergesättigten Bereich des Bodens vorliegt und die Untersuchungstiefen laut BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch auf Industrie- und Gewerbegrundstücken und bei Park- und Freizeitanlagen 0-10 cm sowie beim Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze für Nutzgärten bei 0-30 cm und 30-60cm liegen, diese Bereiche also noch über den Flurabstand von einem Meter liegen, sind Untersuchungen hinsichtlich der Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze zum jetzigen Zeitpunkt wenig zweckmäßig.	

Stellungnahme des Landratsamtes Schwandorf – Bodenschutz vom 08.08.2006	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
Erst nach Vorlage der Untersuchungsergebnisse für den Wirkungspfad Boden-Gewässer und der Klarheit darüber, ob überhaupt Verunreinigungen vorliegen, kann es im Rahmen von Einzelbauvorhaben und deren konkreten Nutzung (Ausgestaltung) erforderlich werden, Untersuchungen auf die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze durchzuführen. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen,	

Hinweis / Anregung / Stellungnahme der Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz vom 14.11.2024

Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz · Ditthornstraße 10 · 93055 Regensburg

Stadt Schwandorf
Spitalgarten 1
92421 Schwandorf

Per E-Mail an bauleitplanverfahren@schwandorf.de

Stellungnahme zur 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 69 „Bellstraße“

hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

14. November 2024

Ihr Zeichen:
Unser Zeichen: GB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz wird als Träger öffentlicher Belange in o. g. Verfahren um eine Stellungnahme gebeten.

Den angeführten Planungsanlass haben wir zur Kenntnis genommen.

Im Zuge der Planungen möchten wir auch darauf hinweisen, dass sich nach unserem Kenntnisstand im Plangebiet bereits gewerbliche Nutzungen, Betriebssitze/-adressen o. ä. befinden.

Es wird vorausgesetzt, dass notwendige Standortbelange ggf. betroffener Gewerbe-/Handwerksbetriebe auch mit den geplanten Änderungen des Bebauungsplanes in einem notwendigen Umfang berücksichtigt bleiben.

Die neuen Festsetzungen des dann geänderten Bebauungsplanes dürfen zu keinen Einschränkungen bei zulässigen Gewerbe-/Handwerksbetrieben führen.

Eine Zustimmung zum Verfahren setzt auch voraus, dass keine bekannten betrieblichen Belange und/oder Einwendungen dem Verfahren entgegenstehen.

Weitere Informationen zu den Planungen liegen uns aktuell nicht vor. Wir bitten Sie, uns im weiteren Verfahren zu beteiligen und nach § 3 Abs. 2 BauGB über das Ergebnis zu informieren.

Mit freundlichen Grüßen

Handwerkskammer
Niederbayern-Ober

Nikolastraße 10
94032 Passau

Ditthornstraße 10
93055 Regensburg

Präsident:
Dr. Georg Haber

Hauptgeschäftsführ
Jürgen Kilger

Sparkasse Passau
BLZ 740 500 00
Konto 240 002 600
IBAN: DE11 7405 0
SWIFT-BIC: BYLAD

Volksbank Regenst
BLZ 750 900 00
Konto 60 178
IBAN: DE67 7509 0
SWIFT-BIC: GENO

Abwägungs- und Beschlussempfehlung

Abwägungsempfehlung:
Die betroffenen ansässigen Gewerbe- und Handwerksbetriebe haben weiterhin die Möglichkeit, die für die Wirtschaftlichkeit wichtigen technischen Anlagen zur Nutzung von Sonnen- und Windenergie zu errichten. Diese müssen nun lediglich als Aufdachanlagen sowie als gebäudeintegrierte Anlagen errichtet werden. Durch die Doppelnutzung ist jedoch von einem wirtschaftlicheren und nachhaltigeren Umgang mit Ressourcen auszugehen. Hierdurch können Ressourcen, insbesondere die Ressource Boden, anderweitig genutzt werden. So können beispielsweise Außenflächen begrünt und gestaltet werden, um die Aufenthaltsqualität für die dort tätigen Menschen zu verbessern.

Beschlussempfehlung:
Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Schwandorf nimmt die Stellungnahme der Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz zur Kenntnis. Weiterer Handlungsbedarf kann derzeit nicht erkannt werden.

Hinweis / Anregung / Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes Außenstelle Nürnberg vom 22.11.2024	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
Eisenbahn-Bundesamt, Eilgutstraße 2, 90443 Nürnberg Große Kreisstadt Schwandorf Amt für Planen und Bauen Spitalgarten 1 92421 Schwandorf **Bearbeitung:** **Telefon:** **Telefax:** **E-Mail:** **Internet:** **Datum:** 22.11.2024 **Geschäftszeichen (bitte im Schriftverkehr immer angeben)** 65149-651pt/013-2024#880 **EVH-Nummer:** **Betreff:** Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes als Träger öffentlicher Belange; Beteiligung an der Bauleitplanung; 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 69 „Bellstraße“; **Bezug:** Ihr Schreiben vom 29.10.2024 **Anlagen:** 0 Sehr geehrte Damen und Herren, Ihr Schreiben ist am 29.10.2024 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange. Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.	

noch Eisenbahn-Bundesamt Außenstelle Nürnberg vom 22.11.2024	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der o. g. Planung zur Änderung des Bebauungsplan- und Grünordnungsplans Nr. 69 „Bellstraße“ der Stadt Schwandorf berührt, da sich östlich des Plangebietes unmittelbar die Bahnlinie 5860, Regensburg Hbf – Weiden (Oberpf), befindet, jedoch bestehen bei Einhaltung und Sicherstellung der im Folgenden aufgeführten Hinweise insoweit keine Bedenken: Die Betriebsanlagen der Bahn müssen gemäß § 2 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) den Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen. Hinsichtlich der sich in diesem Bereich befindlichen Betriebsanlagen der Eisenbahnen des Bundes ist zu beachten, dass im Rahmen von Baumaßnahmen die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet werden darf. Bei Baumaßnahmen im Bereich von Bahnanlagen ist deren Standsicherung und Funktionstüchtigkeit jederzeit zu gewährleisten. Bei Maßnahmen in Zusammenhang mit Gewässern bzw. deren Ableitung ist darauf zu achten, dass die Bahnkörperentwässerungsanlagen nicht beeinträchtigt werden. Die Standsicherheit, Funktionstüchtigkeit und Zugänglichkeit der Betriebsanlagen ist jederzeit zu gewährleisten. Notwendige Maßnahmen zur Unterhaltung, Erneuerung, Rationalisierung sowie Modernisierung und bestimmungsgemäßen Nutzung des Bestandsnetzes der Eisenbahnen des Bundes dürfen weder verhindert noch erschwert werden. Im Rahmen notwendiger baulicher Maßnahmen an den Betriebsanlagen der Bahn ist deren jederzeitige Zugänglichkeit zu gewährleisten. Ich weise vorsorglich darauf hin, dass durch den benachbarten Eisenbahnbetrieb der Bahnlinie und bei der Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abrieb z. Bsp. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die ggf. im Rahmen der Erstellung der Bauleitplanung/Erteilung einer Baugenehmigung zu berücksichtigen wären.	

noch Eisenbahn-Bundesamt Außenstelle Nürnberg vom 22.11.2024	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
Ferner weise ich darauf hin, dass die östlich zum Planungsbereich verlaufende Strecke Teil der Ausbaustrecke zum Vorhaben „Projektbündel 9: ABS München – Landshut – Obertraubling – Regensburg – Marktredwitz – Hof, ABS Mühldorf – Landshut, ABS Nürnberg – Schwandorf – Furth im Wald – Grenze D/CZ“ ist, wobei es sich um ein Projekt des Bedarfsplans für Bundesschienenwege handelt (Anlage zu § 1 BSWAG, Abschnitt 2, Unterabschnitt 1, lfd. Nr. 9). Bzgl. der weiteren Planungsinhalte und -details bitte ich Sie, sich direkt an die DB InfraGO AG, Bahnausbau Nordostbayern, Äußere Cramer-Klett-Str. 3, 90489 Nürnberg, als Vorhabenträgerin zu wenden. Weitere Informationen finden Sie ebenso im Internet: *https://www.bahnausbau-nordostbayern.de/home.html* Aus der TÖB-Liste der Unterlagen ist kenntlich, dass die DB AG, DB Immobilien beteiligt wurde. Dies wird empfohlen, denn das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit Ihrer Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen. Nördlich des Plangebietes befinden sich laut IVL-Plan nichtbundeseigene Gleise. Diesbezüglich wird empfohlen, die zuständige Landeseisenbahnaufsicht als Aufsichtsbehörde nicht bundeseigner Eisenbahnen; mithin folglich die Regierung von Oberbayern für Südbayern, gleichermaßen am vorliegenden Bauleitplanverfahren zu beteiligen. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag	**Abwägungsempfehlung:** Es lässt sich feststellen, dass grundsätzlich keine Bedenken gegen die Planung bestehen. Die 1. Änderung betrifft keine spezifische Baumaßnahme, sondern formuliert lediglich Festlegungen zu technischen Anlagen für die Nutzung von Sonnen- und Windenergie, die im Zusammenhang mit baulichen Anlagen entstehen können. Es wird von keinen wesentlichen Auswirkungen ausgehangen welche die 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 69 „Bellstraße“ auf die Eisenbahnbetriebsanalgen hat. Die genannten TÖBs werden im weiteren Planungsverlauf beteiligt. **Beschlussempfehlung:** Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Schwandorf nimmt die Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes Außenstelle Nürnberg zur Kenntnis. Er beschließt, dass die oben genannten Anpassungen/Änderungen in den Entwurf des Bebauungsplans eingearbeitet werden

Hinweis / Anregung / Stellungnahme der Deutsche Bahn AG – DB Immobilen vom 26.11.2024	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
Deutsche Bahn AG • DB Immobilien Barthstraße 12 • 80339 München Große Kreisstadt Schwandorf Amt für Planen und Bauen Spitalgarten 1 92421 Schwandorf DB AG DB Immobilien Kundenteam Eigentumsmanagement Baurecht Barthstraße 12 80339 München www.deutschebahn.com Allgemeine Mail-Adresse: ktb.muenchen@deutschebahn.com **Aktenzeichen : TOEB-BY-24-193506** 26.11.2024 Ihr Zeichen: Hr. Feller Ihre E-Mail vom 29.10.2024 **1.Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 69 „Bellstraße“;** **hier: Ihre Beteiligung als Behörde oder sonst. Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB** Sehr geehrte Damen und Herren, die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station & Service AG) bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o.g. Vorhaben. Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht hinsichtlich der TöB-Belange keine Einwendungen, wenn folgende Hinweise und Anregungen beachtet werden: Die nachfolgenden Auflagen und Hinweise regeln die Gewährleistung des gewöhnlichen Bahnbetriebs. Die Rechtsgrundlage hierfür ergibt sich aus § 4 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) und § 2 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO). Demnach ist die Deutsche Bahn als Infrastrukturunternehmen verpflichtet, den Eisenbahnbetrieb sicher zu führen, die Eisenbahninfrastruktur sicher zu bauen und in betriebssicherem Zustand zu halten.	

noch Deutsche Bahn AG – DB Immobilen vom 26.11.2024	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
„Die im Bebauungsplangebiet ausgewiesenen bebaubaren Grundstücke / öffentlichen Verkehrsflächen sind entlang der Grenze zu den Bahnanlagen mit einer dauerhaften Einfriedung ohne Öffnung bzw. einer Leitplanke abzugrenzen.“ Durch die mit der Baumaßnahme verbundene Besiedlung wird für die Anwohner und deren Kinder eine Gefahrenquelle gegenüber dem Eisenbahnbetrieb geschaffen, für deren Abwehr nach den Grundsätzen des § 823 BGB derjenige, welcher diesen Zustand schafft, zuständig ist. Konkret bedeutet dies, dass der jeweilige Bauherr verkehrssicherungspflichtig ist. Diese Maßnahme dient zum Schutz der Personen und Fahrzeuge vor den Gefahren des Eisenbahnbetriebes und vermeidet das Entstehen „wilder Bahnübergänge“. In den Baugenehmigungen ist von den potentiellen Antragstellern die Einfriedigung als Auflage, gemäß Bebauungsplan zu fordern. Rechtsgrundlage ist die Wahrung der Verkehrssicherungspflicht gemäß den Grundsätzen des § 823 BGB. „Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Bepflanzungen sind daher nach Bahn-Richtlinie 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu planen und herzustellen“. Die für die Planung erforderlichen Richtlinienmodule 882.0210 bis 882.0230 sowie 882.0332 bis 882.0333A01 können bei der folgenden Stelle bezogen werden: DB Kommunikationstechnik GmbH Medien- und Kommunikationsdienste Logistikcenter (T.CVM 4) Kriegsstraße 136 76133 Karlsruhe Tel.: 0721-938-5965 Fax: 0721-938-5509 dzd-bestellservice@deutschebahn.com Die Anpflanzungen im Grenzbereich entlang der Bahnanlagen sind so zu gestalten, dass ein Überhang nach § 910 BGB vermieden wird und die Vorgaben des Nachbarrechtes eingehalten sind. Die Pflanzung darf zu keinem Zeitpunkt die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes gefährden. Für etwaige Bepflanzungen entlang der Bahnlinie gelten die üblichen Auflagen bezüglich Wuchshöhe und Pflanzenabstand (im Abstand von ca. 10m neben den Gleisen keine Bäume gepflanzt werden dürfen (Freischnittsbereich künftige OLA)) Bitte hierzu beachten: ➢ In diesem Bereich ist 8m zum Gleis von Bepflanzung (Bäume / Sträucher) abzusehen! 	

noch Deutsche Bahn AG – DB Immobilen vom 26.11.2024	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Emissionen aus dem Schwellenwerk und dem Bahnverkehr/Betrieb sind uneingeschränkt zu dulden. Einer Entwidmung wird nicht zugestimmt. Anfallende Abwässer u. Oberflächenwässer dürfen nicht auf Bahngelände geleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen sowie Solar- und Photovoltaikanlagen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen. Auf ausreichende Zufahrt- / Zugangsmöglichkeiten zu den verbleibenden Gleisanlagen ist zu achten, speziell im Störungsfall und für Inspektionen & Instandhaltungsmaßnahmen. Auf dem Brandschutz ist explizit zu achten. Es darf keine Gefahr auf dem Zugbetrieb und auf die Anlagen der DB im Falle eines Brandausbruch ausgehen. Desweiteren ist zu achten, dass die Standsicherheit auch bei extremen Wetterverhältnissen, vor allem bei Windlasten gegeben ist. Die Mindestabstände zu unseren Gleisen müssen gewahrt bleiben Der Regellichtraum darf nicht unterschritten werden. Sollte dies aber notwendig werden, ist hier zwingend eine Baubetriebliche Anordnung über eine Betra erforderlich. Hierzu ist ein Bauüberwacher Bahn notwendig. Für eine Baumaßnahme mit „Betra“ muss die Anmeldefrist eingehalten werden. (LÜ Ausschluss). 36 Wochen Anmeldefrist! Während der Baumaßnahmen dürfen grundsätzlich die Betriebs-Anlagen der DB Netz AG nicht betreten werden. Müssen Bahnflächen während der Bauzeit und/oder für Wartungsarbeiten betreten werden, so ist das bei der Baudurchführungsvereinbarung zu regeln (Sicherheit) Das Betreten und das Überschreiten der Betriebsgleise ist grundsätzlich verboten. Sollte dies aber notwendig werden, ist hier ein Sicherungsplan mit beschriebenen Sicherungsmaßnahmen notwendig.	

noch Deutsche Bahn AG – DB Immobilen vom 26.11.2024	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
Ein Überschwenken der Betriebsgleise mit Kränen o.ä. ist nicht gestattet. Ansonsten ist eine Kranvereinbarung notwendig. Gründungen müssen außerhalb des Druckbereichs der Gleisanlagen liegen. Ein Nachweis ist erforderlich! Bei Arbeiten außerhalb des Gefahrenbereichs der Gleise (ohne Sicherungsposten) ist durch Absperrung (Bauzäune, Flatterband windstabil o.ä.) sicherzustellen, dass Arbeitskräfte und Arbeitsgeräte nicht unbeabsichtigt in den Gefahrenbereich der Gleise geraten können. Es muss sichergestellt werden, dass zu keiner Zeit Baumaterialien, Werkzeuge, Behelfe und dergleichen ins Gleis fallen können. Auch muss ein Gerüst und die Sicherungsmaßnahmen vom Bezirksleiter Fahrbahn abgenommen werden. Ausleger von Erdbaugeräten (bes. Bagger, Kräne) müssen im Abstand von 4,0m - von der nächstgelegenen Schiene gerechnet - die größtmögliche Endstellung erreicht haben. Dies gilt für den gesamten Schwenkbereich von 360°. Wird dieser Abstand unterschritten, muss grundsätzlich eine von der DB AG zugelassene Sicherungsmaßnahme (Gleissperrung etc.) eingesetzt werden. Sollte eine Photovoltaikanlage geplant sein, ist ein Nachweis zu erbringen, dass für den Eisenbahnbetrieb aus der Anlage keine Blendwirkung entsteht. Sollten Versorgungsleitungen erneuert oder neu verlegt werden, sind die Richtlinien für: Gas- und Wasserleitungskreuzungsrichtlinien (Ril 877, GWKR 2012) Stromleitungskreuzungsrichtlinien (Ril 878, GWKR 2016) Telekommunikationskreuzungsrichtlinien (Ril 879, TKR 2016) einzuhalten. Einhaltung der in der Checkliste vorgegebenen Richtlinien und Vorgaben. https://www.deutschebahn.com/resource/blob/7174628/a46f0d8b43039907bc6bd8f849904c52/Checkliste-zur-Verlegung-von-Leitungen-auf-Gelaende-der-Deutschen-Bahn-data.pdf	

noch Deutsche Bahn AG – DB Immobilen vom 26.11.2024	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
Es gilt die Ril 836 zu berücksichtigen, im Speziellen "der Druckbereich der Erdkörper". Sollten Bauteile bzw. - Behelfe in den Druckbereich hineinragen ist das Verfahren nach VV-Bau durchzuführen. (mit BVA, BBA und einem Prüfer über BVS - EBA.) Entwässerungsanlagen der DB Netz AG dürfen nicht beeinträchtigt werden. Auch zusätzliche anfallende Wässer dürfen nicht temporär und dauerhaft ohne Genehmigung der DB InfraGO AG eingeleitet werden. Wir setzen zudem voraus, dass alle Bestimmungen des geltenden Baurechts, der existierenden Verordnungen und Richtlinien eingehalten werden. Der angrenzende Bahnbereich enthält ein erdverlegtes Streckenfernmeldekabel der DB InfraGO AG. Grenzabstand von > 2,5 m zur Kabeltrasse muss gewährleistet sein! Fernmeldekabel der DB Netz dürfen nicht überbaut werden und müssen jederzeit zum Zwecke der Inspektion, Wartung und Instandsetzung frei zugänglich sein. Einzelheiten entnehmen Sie bitte dem beigefügten Planausschnitt (Anlage). Der zur Verfügung gestellte Plan ist Eigentum der DB InfraGO AG sowie anderer Konzernunternehmen und ist vertraulich zu behandeln. Er darf weder an Dritte weitergeleitet, noch vervielfältigt bzw. veröffentlicht werden. Sämtliche Unterlagen sind nach Abschluss der Arbeiten zu vernichten. Um Kabelbeschädigungen zu vermeiden, ist in der Grundlagenermittlung/Vorplanung eine örtliche Einweisung durch einen Mitarbeiter der DB Kommunikationstechnik notwendig. Die Forderungen des Kabelmerkblattes der DBAG sind einzuhalten. Bitte vereinbarenen Sie schriftlich rechtzeitig (mindestens 15 Arbeitstage vorher und unter Angabe unserer Bearbeitungs-Nr. 2024027266 bzw. der Bahnstrecken-Nummer und der Bahn-Kilometrierung) einen Termin (Datum, Uhrzeit, Treffpunkt) zur Kabeleinweisung mit: DB Kommunikationstechnik GmbH Dokumentationsservice Süd Gutschstraße 4 76137 Karlsruhe E-Mail: *DB.KT.Trassenauskunft-TK@deutschebahn.com* Wir möchten Sie ausdrücklich darauf hinweisen, dass die DB Kommunikationstechnik GmbH für die Beschädigung an Telekommunikationsanlagen, die auf übermittlungsbedingte Planungenauigkeit zurückzuführen sind, keine Haftung übernimmt. Im Falle von Ungenauigkeiten oder Zweifel an der Plangenauigkeit darf mit der Baumaßnahme nicht begonnen werden, bevor diese durch die DB Kommunikationstechnik GmbH ausgeräumt sind. Sollten Sie bei den Bauarbeiten auf in den Plänen nicht angegebene TK-Kabel oder TK-Anlagen stoßen, informieren Sie uns bitte unverzüglich. Die Gültigkeit der Betreiberauskunft bezieht sich ausschließlich für den Zeitraum von 24 Monaten. Für Vorhaben außerhalb dieses Zeitraumes ist die Betreiberauskunft erneut einzuholen. Dies gilt ebenso für Maßnahmen außerhalb des in der Zeichnung genau abgegrenzten Bereiches.	

noch Deutsche Bahn AG – DB Immobilen vom 26.11.2024	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren. Das Vorhaben der ABS 16 Elektrifizierung Marktredwitz - Regensburg befindet sich in der Vorplanung. Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass höhere Zugzahlen und mehr Lärm zu erwarten sind. Die baulichen Änderungen durch das Projekt ABS 16 Elektrifizierung Marktredwitz - Regensburg (Ostkorridor Süd) müssen in Kauf genommen werden. Das ehemalige Flurstück Schwandorf 539/440 existiert nicht mehr. Wir gehen davon aus, dass das Flurstück aktuell eine Teilfläche vom Flurstück Schwandorf 1361/18 ist. Möglicherweise ist es verschmolzen worden. Da uns kein Freistellungsbescheid vorliegt, ist mit dem Eisenbahn-Bundesamt zu klären, ob nach der Verschmelzung zum Flurstück Schwandorf 1361/18 nun das gesamte Flurstück eine gewidmete Bahnfläche ist. Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind. Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Bayern als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat. Die Beteiligungen und Anfragen sind an die folgende Stelle zu richten: Deutsche Bahn AG DB Immobilien, Barthstraße 12 80339 München E-Mail: ktb-muenchen@deutschebahn.com Da auch bahneigene Kabel und Leitungen außerhalb von Bahngelände verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen. Bitte stellen Sie ab sofort Ihre Anfragen zu Kabel und Leitungen der DB AG ausschließlich über das Online Portal der DB Immobilien. Sie erreichen das Portal unter dem folgenden Link www.deutschebahn.com/Online_Portal/Kabel_und_Leitungsanfragen Das Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle München, Arnulfstraße 9/11, 80335 München hat an diesem Schreiben nicht mitgewirkt. Dessen Beteiligung als Träger öffentlicher Belange ist vom Antragsteller gesondert zu veranlassen.	

noch Deutsche Bahn AG – DB Immobilen vom 26.11.2024	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse und den Satzungsbeschluss zu gegebener Zeit zuzusenden und an weiteren Verfahren zu beteiligen. Für Rückfragen zu diesem Schreiben, bitten wir Sie, unsere Allgemeine Mail-Adresse zu benutzen. Bitte geben Sie bei Rückfragen immer unser Aktenzeichen an. Mit freundlichen Grüßen Deutsche Bahn AG Anlage - Planausschnitt DB KT	**Abwägungsempfehlung:** Folgende Passage wird zu den Hinweisen unter der Nr. 12 aufgenommen: ***Eisenbahnbetrieb*** *Sollte eine Photovoltaikanlage geplant sein, ist ein Nachweis zu erbringen, dass für den Eisenbahnbetrieb aus der Anlage keine Blendwirkung entsteht.* Das betreffende Flurstück 1361/18 befindet sich im Eigentum der Stadt Schwandorf. Es handelt sich um eine Ausgleichsfläche gemäß dem Bebauungsplan, auf der verschiedene Bepflanzungen vorgesehen sind. Es lässt sich feststellen, dass grundsätzlich keine Bedenken gegen die Planung bestehen. Die 1. Änderung betrifft keine spezifische Baumaßnahme, sondern formuliert lediglich Festlegungen zu technischen Anlagen für die Nutzung von Sonnen- und Windenergie, die im Zusammenhang mit baulichen Anlagen entstehen können. Es wird von keinen wesentlichen Auswirkungen ausgehangen welche die 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 69 „Bellstraße“ auf die Eisenbahnbetriebsanalgen hat. **Beschlussempfehlung:** Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Schwandorf nimmt die Stellungnahme der Deutsche Bahn AG – DB Immobilen zur Kenntnis. Weiterer Handlungsbedarf kann derzeit nicht erkannt werden.

Hinweis / Anregung / Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Regensburg-Schwandorf vom 27.11.2024	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Regensburg-Schwandorf AELF-RS • Lechstraße 50 • 93057 Regensburg Per E-Mail: Stadt Schwandorf Herr Robert Uhl Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom 29.10.2024 Unser Zeichen, Bitte bei Antwort angeben AELF-RS-L2.2-4612-83-12-3 Name Nabburg, 27.11.2024 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 69 „Bellstraße“ der Stadt Schwandorf – Frühzeitige Beteiligung als Behörde oder Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB Sehr geehrte Damen und Herren, das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Regensburg-Schwandorf nimmt zur oben genannten Maßnahme wie folgt Stellung: Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Schwandorf stellt die überplante Fläche als Gewerbe- und Industriegebiet mit Einschränkungen gemäß § 8 und § 9 BauNVO dar. Zweck und Ziele der Änderung sind die Bereitstellung von Flächen für Gewerbebetriebe zur Schaffung von Arbeitsplätzen sowie für Photovoltaik oder Windkraft. Im Areal soll auf Freiflächenphotovoltaik verzichtet werden. PV-Anlagen sollen nur gebäudeintegriert oder als Aufdachung verwirklicht werden.	

noch Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Regensburg-Schwandorf vom 27.11.2024	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
Bereich Landwirtschaft: Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsbebauungs- und Grünordnungsplanes. Das Plangebiet für Gewerbe liegt in der Gemarkung Schwandorf mit einer Gesamtgröße von 23,2 Hektar. Bislang werden von der überplanten Fläche noch 5,2 Hektar weitgehend ackerbaulich genutzt. Betroffen sind die Flurnummern 927, 539/174, 539/441, 967 sowie 908 (TF) der Gemarkung Schwandorf. Diese stehen nach der Bebauung oder Bepflanzung für die Produktion hochwertiger regionaler Lebens- und Futtermittel nicht mehr zur Verfügung. Es handelt sich laut Bodenschätzung um die Bodenarten Sand bis schwach lehmigen Sand mit Ackerzahlen von 24 bis 27. Die Feldstücke sind nitratbelastet und teilweise liegt eine Erosionsgefahr vor. Wir verweisen bei Aufschüttungen, Abgrabungen oder der Lagerung von Boden entsprechende Maßnahmen zu ergreifen, um Bodenabtrag zu verhindern. Das Plangebiet liegt im Grundwasser-Maßnahmengebiet, Altlasten sind bislang nicht bekannt. In der Eingriffsfläche liegen die Flurnummern 908 sowie 967 in der Moorbodenkulisse. Ein Auf- und Einfüllen von Bodenmaterial ist nach § 6 Abs. 2 BBodenSchV in diesen Bereichen verboten. Der Erhalt oder die anteilige Wiedervernässung von Mooren kann zum Klima- und Artenschutz beitragen.	**Abwägungsempfehlung:** Zentraler Inhalt der Änderung ist die Regelung der Errichtung von technischen Anlagen zur Nutzung von Sonnen- und Windenergie, welche zukünftig flächensparender erfolgen soll. Die Änderung wirkt sich somit positiv auf den Erhalt von Flächen aus. Die Entscheidung die Flächen als Gewerbe- und Industrieflächen auszuweisen erfolgte unter Betrachtung der gesamtstädtebaulichen Entwicklung der Stadt Schwandorf während der ursprünglichen Planaufstellung.

noch Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Regensburg-Schwandorf vom 27.11.2024	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
Es ist teilweise eine Randeingrünung des Gewerbegebietes geplant. Dies betrifft vor allem die westliche Seite, da dort landwirtschaftliche Flächen angrenzen. Wir weisen darauf hin, dass es sich bei Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken um gesetzliche Mindestabstände handelt, die nur durch regelmäßigen Rückschnitt oder Pflege der Hecke keine negativen Auswirkungen auf die Bewirtschaftung angrenzender Flächen haben. Weiter ist auf die Zugänglichkeit und Erreichbarkeit umliegender Flächen zu achten. Geplante Schutzzäune sollten für Reptilien oder andere Kleintiere passierbar sein. Besonderes Augenmerk ist bei Werbe- und Beleuchtungseinrichtungen auf insektenschonende Technik zu legen. Bereich Forsten: Wald und die Belange des Bereiches Forsten sind vom Vorhaben nicht betroffen. Mit freundlichen Grüßen	**Der Hinweis wird unter Punkt 6 in den Bebauungsplan wie folgt aufgenommen:** **Landwirtschaft:** *Die Feldstücke sind nitratbelastet und teilweise liegt eine Erosionsgefahr vor. Wir verweisen bei Aufschüttungen, Abgrabungen oder der Lagerung von Boden entsprechende Maßnahmen zu ergreifen, um Bodenabtrag zu verhindern. Das Plangebiet liegt im Grundwasser-Maßnahmengebiet, Altlasten sind bislang nicht bekannt.* *In der Eingriffsfläche liegen die Flurnummern 908 sowie 967 in der Moorbodenkulisse. Ein Auf- und Einfüllen von Bodenmaterial ist nach § 6 Abs. 2 BBodenSchV in diesen Bereichen verboten. Der Erhalt oder die anteilige Wiedervernässung von Mooren kann zum Klima- und Artenschutz beitragen.* Die Pflege der Randeingrünung erfolgt durch den Bauhof der Stadt Schwandorf und erfolgt in regelmäßigen Abständen. **Folgende Passage wird zu den Hinweisen unter Punkt 7 aufgenommen:** **Tierschutz** *Um Insekten vor dem Massensterben im grellweißen Licht zu bewahren, sollten Werbe und Beleuchtungseinrichtungen sowie insektenfreundlichen Leuchtmitteln nach dem aktuellen Stand der Technik (z.B. LED-Lampen mit warm-weißem Farbspektrum) ausgestattet werden.* **Folgende Passage wird als Festsetzung 6. Des Grünordnungsplans aufgenommen:** *Zur Sicherung der Durchgängigkeit für Kleintiere sollen Zaununterkanten einen durchgängigen Abstand von mind. 15 cm über dem Gelände aufweisen. Alternativ dazu können in regelmäßigen Abständen entsprechend große Durchlässe vorgesehen werden. Die im Zaun geschaffenen Durchgänge für die Tiere sind auf Dauer der Nutzung der Zaunanlage und ganzjährig frei von Bewuchs zu halten.* **Beschlussempfehlung:** Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Schwandorf nimmt die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Regensburg-Schwandorf zur Kenntnis. Er beschließt, dass die oben genannten Anpassungen/Änderungen in den Entwurf des Bebauungsplans eingearbeitet werden.

Hinweis / Anregung / Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weiden vom 29.11.2024	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
WWA Weiden - Am Langen Steg 5 - 92637 Weiden i. d. OPf. Stadt Schwandorf Postfach 1880 92409 Schwandorf per Email an bauleitplanverfahren@schwandorf.de **Ihre Nachricht** **Unser Zeichen** 4-4622-SAD/Sf-37794/2024 **Bearbeitung** **Datum** 29.11.2024 — Bauleitplanung in Schwandorf Betreff: 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 69 „Bellstraße“; hier: Ihre Beteiligung als Behörde oder sonst. Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB Sehr geehrte Damen und Herren, bezüglich des vorliegenden Verfahrens möchten wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung nehmen. **1. Altlasten** Die im Vorhabensbereich liegende Flurstücke mit den Nrn. 1361 sowie 1361/18 der Gemarkung Schwandorf sind in ABuDIS unter der Nummer 37 600 850 mit der Bezeichnung „Bayernwerksbahndamm“ geführt. Eingriffe auf diesen Flurstücken bzw. im angrenzenden Umfeld sind nachweislich durch einen nach §18 BBodSchG zugelassenen Sachverständigen zu planen und zu begleiten. Im Anschluss ist dem Landratsamt Schwandorf sowie dem Wasserwirtschaftsamt Weiden ein Bericht über die Baubegleitung vorzulegen.	**Abwägungsempfehlung:** **Die Hinweise werden in den textlichen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen in der Planzeichnung des Bebauungsplans im Wortlaut redaktionell ergänzt, hier zur Lesbarkeit in Kursiv dargestellt:** **Altlasten** *Die im Vorhabensbereich liegende Flurstücke mit den Nrn. 1361 sowie 1361/18 der Gemarkung Schwandorf sind in ABuDIS unter der Nummer 37 600 850 mit der Bezeichnung „Bayernwerksbahndamm“ geführt. Eingriffe auf diesen Flurstücken bzw. im angrenzenden Umfeld sind nachweislich durch einen nach §18 BBodSchG zugelassenen Sachverständigen zu planen und zu begleiten. Im Anschluss ist dem Landratsamt Schwandorf sowie dem Wasserwirtschaftsamt Weiden ein Bericht über die Baubegleitung vorzulegen. Des Weiteren besteht bei auftretenden Auffälligkeiten Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG gegenüber dem Landratsamt Schwandorf sowie dem Wasserwirtschaftsamt Wei-den.*

noch Wasserwirtschaftsamt Weiden vom 29.11.2024	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
Des Weiteren besteht bei auftretenden Auffälligkeiten Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG gegenüber dem Landratsamt Schwandorf sowie dem Wasserwirtschaftsamt Weiden.	
2. Grundwasser- und Bodenschutz	
2.1 Öffentliche Wasserversorgung/ Grundwasserschutz	
Die Wasserversorgung ist über die bestehenden Versorgungsanlagen sicherzustellen. Wasser- und Heilquellenschutzgebiete für die öffentliche Trinkwasserversorgung sowie Vorrang- und Vorbehaltsgebiete sind nicht betroffen.	
Die genauen Grundwasserflurabstände sind uns nicht bekannt. Jedoch befindet sich der nördliche Teil des Gebietes (im Bereich des Firmengeländes Benteler) in einem wassersensiblen Bereich, in dem mit hohen Grundwasserständen zu rechnen ist. Als hohe Grundwasserstände werden die höchsten gemessenen oder erwarteten Grundwasserstände (HHW) mit einem Flurabstand von weniger als 3 m bezeichnet. Wir empfehlen, im Vorfeld von Baumaßnahmen die Grundwasserverhältnisse im Rahmen einer Baugrunduntersuchung für den jeweiligen Standort erkunden zu lassen.	**Grundwasser- und Bodenschutz** *Im nördlichen Teil des Gebietes (im Bereich des Firmengeländes Benteler) in einem wassersensiblen Bereich, in dem mit hohen Grundwasserständen zu rechnen ist. Als hohe Grundwasserstände werden die höchsten gemessenen oder erwarteten Grundwasserstände (HHW) mit einem Flurabstand von weniger als 3 m bezeichnet. Wir empfehlen, im Vorfeld von Baumaßnahmen die Grundwasserverhältnisse im Rahmen einer Baugrunduntersuchung für den jeweiligen Standort erkunden zu lassen.*
Binden Gebäudeteile dauerhaft in anstehendes Grundwasser ein, sollten entsprechende Maßnahmen, wie bspw. eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise vorgesehen werden. Zudem ist u.U. die Vorlage einer Aufstauberechung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erforderlich.	*Binden Gebäudeteile dauerhaft in anstehendes Grundwasser ein, sollten entsprechende Maß-nahmen, wie bspw. eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise vorgesehen werden. Zudem ist u.U. die Vorlage einer Aufstauberechung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erforderlich.*
2.2 Bodenschutz	
Hinsichtlich der bodenschutzrechtlichen Vorgaben sind folgende Punkte zu beachten: - Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Bereits im Planungsprozess sollte daher ein Bodenmanagementkonzept entwickelt werden. Im Zuge der Baugrunderkundung für die Erschließung wird angeraten, dazu orientierende Bodenuntersuchungen durchzuführen. Aus dem Konzept soll die Strategie zur Bodenverwertung für das gesamte Planungsgebiet ersichtlich sein. - Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten. - Für Auffüllungen im Bereich der Gartennutzung ist eine durchwurzelbare Bodenschicht herzustellen, die die bodenschutzrechtlichen Anforderungen einhält.	Zentraler Inhalt der Änderung ist die Regelung der Errichtung von technischen Anlagen zur Nutzung von Sonnen- und Windenergie, welche zukünftig Flächensparender erfolgen soll. Die Änderung wirkt somit positiv auf den Erhalt von Flächen aus. **Bodenschutz** *Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.* *Für Auffüllungen im Bereich der Gartennutzung ist eine durchwurzelbare Bodenschicht herzustellen, die die bodenschutzrechtlichen Anforderungen einhält.*

noch Wasserwirtschaftsamt Weiden vom 29.11.2024	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
- Sofern Stellplätze vorgesehen sind, sollten diese vorzugsweise aus wasserdurchlässigen Belägen bestehen. - Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind hinsichtlich des sachgemäßen Umgangs mit Bodenmaterial die Normen DIN 18915 und DIN 19731 zu beachten. - Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Die Bodenmieten sollen nicht befahren werden.	Dies wird in Punkt 2.6 des Grünordnungsplans behandelt. *Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind hinsichtlich des sachgemäßen Umgangs mit Bodenmaterial die Normen DIN 18915 und DIN 19731 zu beachten.* *- Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden ist zu schonen, bei Baumaß-nahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Die Bodenmieten sollen nicht befahren werden.*
3. Niederschlagswasser- / Abwasserbeseitigung Die Niederschlagswasserbeseitigung ist im derzeitigen Verfahrensstand noch nicht konkret ausgeplant. Wir verweisen diesbezüglich auf den rechtlichen Hintergrund (§ 54 WHG, Art 44 BayWG), wonach Niederschlagswasser möglichst dezentral versickert werden soll. Im Sinne einer wassersensiblen Siedlungsentwicklung und angesichts der fortschreitenden Klimaerwärmung raten wir dringend, einer naturnahen Regenwasserbewirtschaftung besondere Beachtung zu schenken. Insbesondere empfehlen wir im Rahmen der Bauleitplanung die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, Sickermulden mit belebter Oberbodenzone (auch als Tiefbeet), Baumrigolen, Gründächer, Fassadenbegrünungen usw. zu prüfen bzw. vorzugeben. Auf das als Anlage beigegebene MS des Bauministeriums vom 27.07.2021 über die Beachtung und Aufwertung des Klimaschutzes bei der Bauleitplanung möchten wir hierbei ebenso gezielt hinweisen. Anfallendes Schmutzwasser ist selbstverständlich an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.	Die 1. Bebauungsplanänderung trägt positiv zur Niederschlagswasser- und Abwasserbeseitigung bei, indem sie durch die Entwicklung von Dachbegrünung in Kombination mit technischen Anlagen zur Nutzung von Sonnen- und Windenergie nachhaltige Lösungen für die Flächenbewirtschaftung und Energieproduktion fördert. Die Wirkung dieser Festsetzung, also die Kombination von Dachbegrünung und technischen Anlagen zur Nutzung von Sonnen- und Windenergie, hat einen positiven Effekt auf die Umweltschutzmaßnahmen, da sie zur nachhaltigen Wasserbewirtschaftung und zur Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien beiträgt. Diese Festsetzung stellt sicher, dass die Entwicklung des Gebiets nicht nur ökologisch sinnvoll ist, sondern auch langfristig die Infrastruktur für Niederschlagswasser- und Abwasserbeseitigung entlastet und gleichzeitig die Effizienz von Energieerzeugungsanlagen erhöht wird. Wasserdurchlässige Beläge, Dachbegrünungen und Fassadenbegrünungen werden in den Punkten 2.4 - 2.6 des Grünordnungsplans behandelt. Laut dem Sachgebiet 605 Tiefbau wurde in der Bellstraße zur Erschließung der restlichen Parzellen ein Versickerungsbecken gebaut. Dieses ermöglicht die Versickerung des Oberflächenwassers in den jeweiligen Parzellen. Ein genehmigtes Wasserrecht liegt dafür vor. Es befindet sich in der ausgewiesenen Ausgleichsfläche, die im Laufe des Jahres noch begrünt werden soll. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über einen Schmutzwasserkanal.
4. Überschwemmungsgebiet / Wild abfließendes Oberflächenwasser Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt vorwiegend außerhalb des vom Landesamt für Umwelt (LfU) ausgewiesenen wassersensiblen Bereichs und außerhalb ermittelter Hochwassergefahrenflächen. Das nächste Fließgewässer, der Fischseegraben (Gewässer 3. Ordnung), liegt ca. 700m östlich. Aufgrund der Höhenlage ist jedoch nicht mit negativen Auswirkungen bei Hochwasser zu rechnen.	

noch Wasserwirtschaftsamt Weiden vom 29.11.2024	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
Starkregenereignisse und daraus resultierende Gefahren durch wild abfließendes Oberflächenwasser für bebaute Bereiche können jedoch grundsätzlich überall auftreten. Es ist dabei unerheblich, ob die Bebauung in der Nähe eines Gewässers liegt. In der Siedlungswasserwirtschaft sind Niederschlagswasserkanalsysteme üblicherweise auf die Ableitung von 1-jährigen und Rückhaltebecken auf die Ableitung von 3 bis 5-jährigen Regenereignisse bemessen. Bei Starkregenereignissen können diese Abflussmengen erheblich überschritten werden, so dass eine schadlose Ableitung nicht möglich ist und das System überlastet wird. Das Niederschlagswasser fließt dann oberirdisch über vorhandene Oberflächenstrukturen ab. Die Fußbodenoberkante sollte deshalb auf die Fahrbahnoberkanten der Erschließungsstraßen abgestimmt werden.	**Wild abfließendes Oberflächenwasser** *Bei Starkregenereignissen können diese Abflussmengen erheblich überschritten werden, so dass eine schadlose Ableitung nicht möglich ist und das System überlastet wird. Das Niederschlags-wasser fließt dann oberirdisch über vorhandene Oberflächenstrukturen ab. Die Fußbodenoberkante sollte deshalb auf die Fahrbahnoberkanten der Erschließungsstraßen abgestimmt werden.*
Nach der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut ist in dem Bereich bei Starkregen mit einem „starken Abfluss“ zu rechnen (vgl. www.umweltatlas.bayern.de). Zudem liegen dort großflächige Geländesenken, in denen sich Aufstaubereiche ergeben, die wiederum die bestehende bzw. geplante Bebauung negativ beeinträchtigen könnten. In diesem Zusammenhang empfehlen wir eine detailliertere Betrachtung möglicher Auswirkungen im Starkregenfall (bspw. im Rahmen eines geförderten Konzeptes zum Starkregenrisikomanagement).	*Nach der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut ist in dem Bereich bei Starkregen mit einem „starken Abfluss“ zu rechnen (vgl. www.umweltatlas.bayern.de). Zudem liegen dort großflächige Geländesenken, in denen sich Aufstaubereiche ergeben, die wiederum die bestehende bzw. geplante Bebauung negativ beeinträchtigen könnten. In diesem Zusammen-hang empfehlen wir eine detailliertere Betrachtung möglicher Auswirkungen im Starkregenfall (bspw. im Rahmen eines geförderten Konzeptes zum Starkregenrisikomanagement).*
Zumindest sollte im Rahmen des Bebauungsplanes darauf geachtet werden, dass Maßnahmen zur Versickerung bzw. Speicherung von Niederschlagswasser in besonderem Maß berücksichtigt, tieferliegende Flächen für den Abfluss freigehalten werden und die Versiegelung auf ein Mindestmaß reduziert wird.	

noch Wasserwirtschaftsamt Weiden vom 29.11.2024	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
Neben der hochwasserangepassten Errichtung wird außerdem der Abschluss von Gebäude- und Hausratversicherung gegen Elementarschäden empfohlen. Auf die Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ des StMB und des StMUV (https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf) so-wie die „Hochwasserschutzfibel“ (Stand März 2015, herausgegeben vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB), Link: www.bmub.bund.de/P3275/) wird nachdrücklich hingewiesen. **5. Zusammenfassung** Von Seiten des Wasserwirtschaftsamtes Weiden besteht mit den vorgelegten Unterlagen im Bebauungsplanverfahren grundsätzlich Einverständnis. Das Landratsamt Schwandorf erhält einen Abdruck dieses Schreibens. Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen Gez.	*Neben der hochwasserangepassten Errichtung wird außerdem der Abschluss von Gebäude- und Hausratversicherung gegen Elementarschäden empfohlen.* *Auf die Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ des StMB und des StMUV (https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf) so-wie die „Hochwasserschutzfibel“ (Stand März 2015, herausgegeben vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB), Link: www.bmub.bund.de/P3275/) wird nachdrücklich hingewiesen.* **Beschlussempfehlung:** Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Schwandorf nimmt die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weiden zur Kenntnis. Er beschließt, dass die oben genannten Anpassungen/Änderungen in den Entwurf des Bebauungsplans eingearbeitet werden.