

Stand: 20.11.2025

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

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand vom 12.12.2024 bis einschließlich 20.01.2025 statt.

Seitens der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen, Anregungen oder Einwände ein.

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 12.12.2024 bis einschließlich 20.01.2025 statt. Es wurden 31 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 Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Bayerischer Bauernverband – Geschäftsstelle Schwandorf
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege – Sachgebiet Bauleitplanung
Bundesnetzagentur – Referat 814 Ausbau der Elektrizitäts-Übertragungsnetze
Bundesnetzagentur – Referat 511 Prüf- und Messdienst
Bund Naturschutz e. V.
DB InfraGO AG – Bahnausbau Nordbayern
Gemeinde Steinberg am See
Gemeinde Wackersdorf
Landesbund für Vogelschutz e. V. – Kreisgruppe Schwandorf
Landratsamt Schwandorf – Sachgebiet 6.1 Bodenschutz
Landratsamt Schwandorf – Team 630 Naturschutz
Regierung von Oberfranken - Bergamt


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	12.12.2024	12.12.2024
Amt für Ländliche Entwicklung Oberpfalz	07.01.2025	07.01.2025
Regierung von Mittelfranken – Landeseisenbahnaufsicht	08.01.2025	10.01.2025
Landratsamt Schwandorf – Sachgebiet A.4 Wirtschaftsförderung	09.01.2025	10.01.2025
Regionale Planungsverband Oberpfalz-Nord	02.01.2025	17.01.2025


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

Behörde / TÖB	Stellungnahme vom	Eingegangen am
Die Autobahn GmbH	11.12.2024	11.12.2024
Landratsamt Schwandorf – Sachgebiet 1.2 Hauptverwaltung und kommunale Abfallwirtschaft	13.12.2024	13.12.2024
PLEdoc GmbH	13.12.2024	17.12.2024
Landratsamt Schwandorf – Sachgebiet 6.1 Bodenschutz	17.12.2024	17.12.2024
Deutsche Telekom Technik GmbH	18.12.2024	18.12.2024
Landratsamt Schwandorf – Sachgebiet 3.1 Immissionsschutz und Abfallrecht	18.12.2024	18.12.2024
DB AG – DB Immobilien	18.12.2024	18.12.2024
Wasserwirtschaftsamt Weiden	09.01.2025	09.01.2025
Regierung der Oberpfalz – höhere Landesplanungsbehörde	16.01.2025	16.01.2025
Eisenbahn – Bundesamt Außenstelle Nürnberg	16.01.2025	16.01.2025
Bayernwerk Netz GmbH	16.01.2025	17.01.2025
Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH	17.01.2025	17.01.2025
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Regensburg-Schwandorf	20.01.2025	20.01.2025

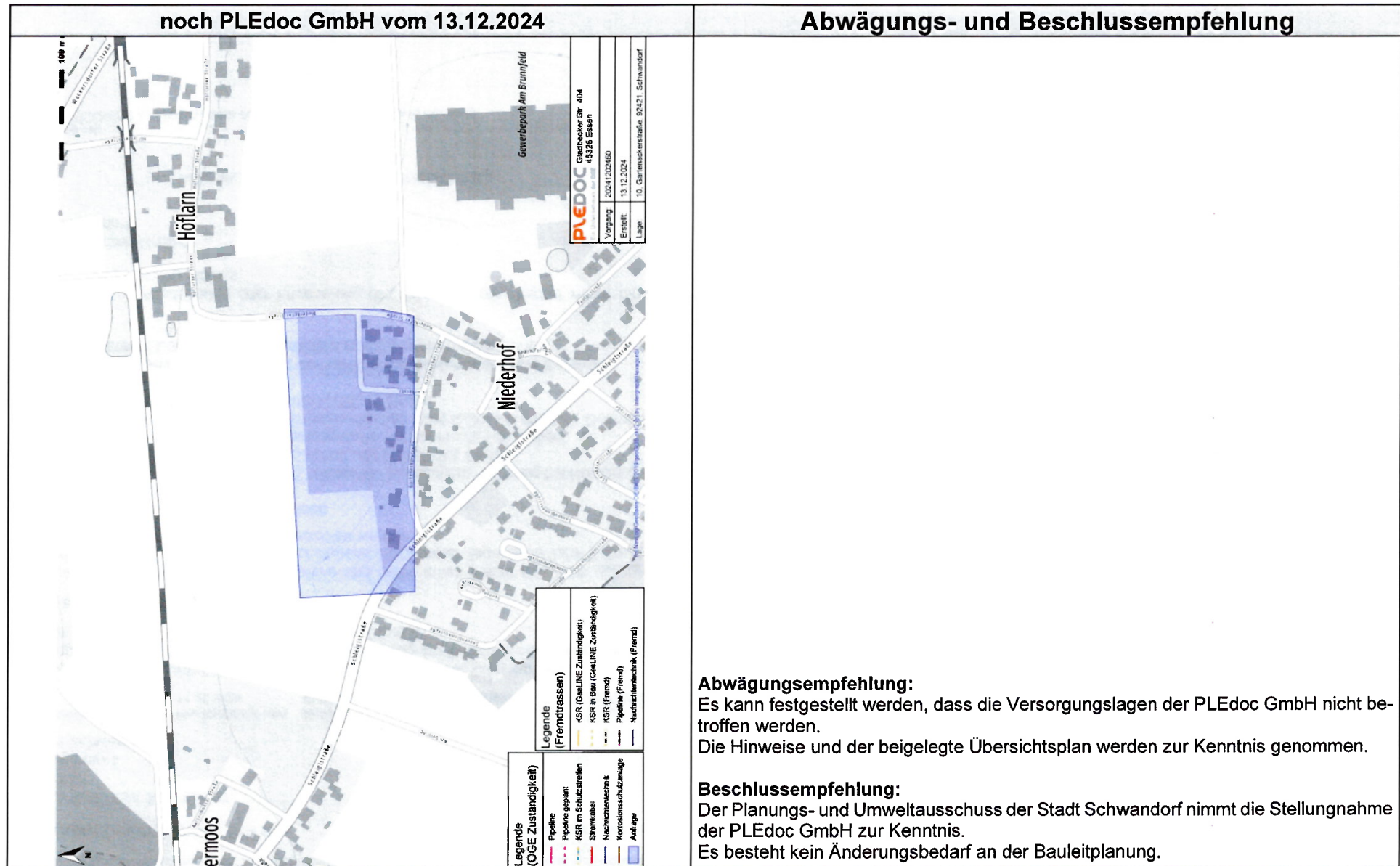
Hinweis / Anregung / Stellungnahme der Autobahn GmbH vom 11.12.2024	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
<p>Uhl Robert</p> <hr/> <p>Von: Technische Verwaltung, Fuerth <TechnischeVerwaltung.Fuerth@autobahn.de> Gesendet: Mittwoch, 11. Dezember 2024 14:22 An: Uhl Robert Betreff: AW: Beteiligung an der Bauleitplanung, BPlan Nr. 98 "Niederhof Nord"</p> <p>ACHTUNG Diese Nachricht wurde von außerhalb gesendet. Bitte klicken Sie nicht auf einen Link und öffnen Sie keine Anhänge, es sei denn, Sie kennen die Quelle aus dieser E-Mail und wissen, dass der Inhalt sicher ist. ACHTUNG</p> <p>Sehr geehrter Herr Uhl,</p> <p>Belange des Baulastträgers für Bundesautobahnen werden nicht betroffen. Das Plangebiet liegt über ca. 880 m von der Bundesautobahn A93 entfernt.</p> <p>Auf die vom Verkehr auf der BAB A93 ausgehenden und auf das Planungsgebiet evtl. einwirkenden Emissionen wird hingewiesen. Eine Abhilfe kann vom Straßenbaulastträger nicht eingefordert werden.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Die Autobahn GmbH des Bundes Niederlassung Nordbayern Außenstelle Fürth Nürnberger Str. 18 · 90762 Fürth</p> <p>1@autobahn.de</p>  	<p>Abwägungsempfehlung: Es kann festgestellt werden, dass die Belange des Baulastträgers für Bundesautobahn nicht betroffen werden.</p> <p>Der Hinweis zu den eventuell einwirkenden Emissionen auf das Planungsgebiete wird zur Kenntnis genommen. Durch die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung der Planungsgemeinschaft GEO.VER.S.UM vom 26.05.2025 konnten Geräuschsituationen im geplanten Baugebiet festgestellt und entsprechende Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden.</p> <p>Beschlussempfehlung: Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Schwandorf nimmt die Stellungnahme der Autobahn GmbH zur Kenntnis. Es besteht kein Änderungsbedarf an der Bauleitplanung.</p>

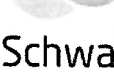

Hinweis / Anregung / Stellungnahme des Landratsamtes Schwandorf – Sachgebiet kommunale Abfallwirtschaft vom 13.12.2024	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
<p data-bbox="170 304 277 323">Uhl Robert</p> <hr data-bbox="170 327 1064 330"/> <p data-bbox="170 352 1019 462">Von: Gesendet: Freitag, 13. Dezember 2024 12:30 An: Uhl Robert Betreff: AW: Beteiligung an der Bauleitplanung, BPlan Nr. 98 "Niederhof Nord" Anlagen: Auszug BGI.pdf</p> <div data-bbox="170 512 1064 555">ACHTUNG Diese Nachricht wurde von außerhalb gesendet. Bitte klicken Sie nicht auf einen Link und öffnen Sie keine Anhänge, es sei denn, Sie kennen die Quelle aus dieser E-Mail und wissen, dass der Inhalt sicher ist. ACHTUNG</div> <p data-bbox="170 582 1032 831">Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p data-bbox="170 628 873 647">aus Sicht der kommunalen Abfallwirtschaft nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p data-bbox="170 675 1032 694">Was theoretisch möglich ist und was die gesetzlichen Vorgaben sind, ist oft nicht identisch.</p> <p data-bbox="170 721 1032 788">Daher müssen wir auf die BGI 5104 verweisen. Unter Zr. 4 stehen die erforderlichen Maße für Wendeanlagen, die von Entsorgungsfahrzeugen befahren werden dürfen. Bei einer Wendeanlage mit Bepflanzung ist dies ein Durchmesser von 25,00 m.</p> <p data-bbox="170 812 398 831">Mit freundlichen Grüßen</p> <div data-bbox="170 1034 416 1217"><p data-bbox="387 1034 405 1050">de</p><p data-bbox="192 1158 416 1217">Landratsamt Schwandorf</p></div>	

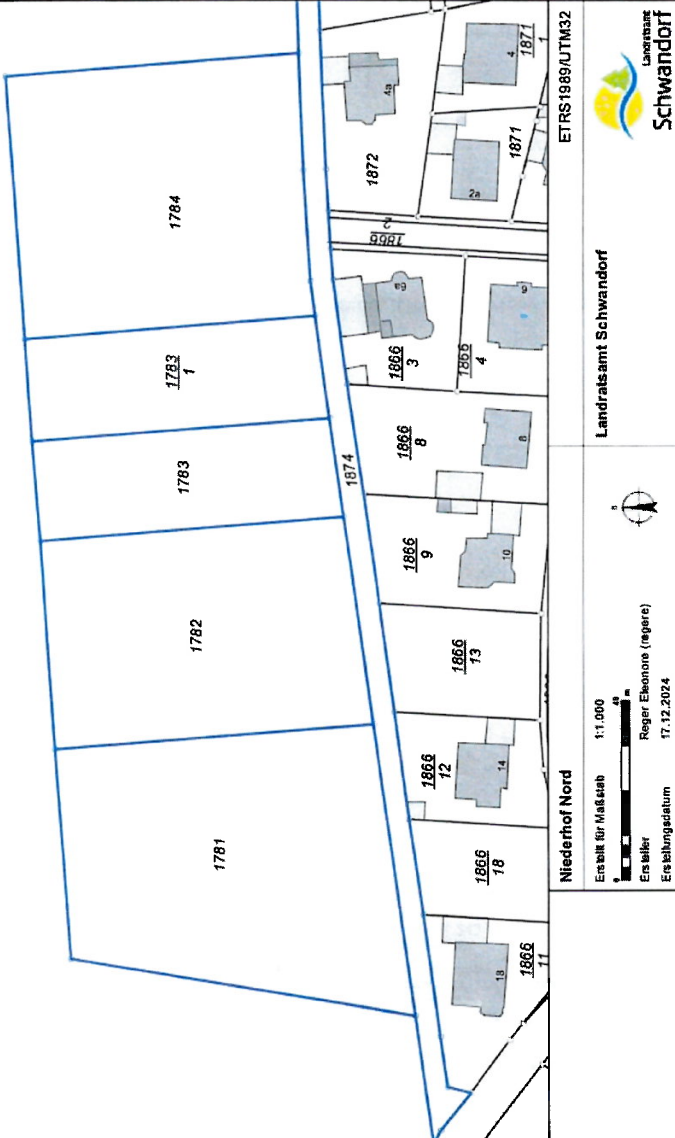
noch Landratsamt Schwandorf – Sachgebiet kommunale Abfallwirtschaft vom 13.12.2024	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
<p>3 ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG VON SACKGASSEN, STICHSTRASSEN UND -WEGEN</p> <p>Müll darf nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften gemäß § 16 UVV „Müllbeseitigung“ (BGV C27) nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Die identische Forderung ergibt sich aus § 4 Abs. 3 Betriebssicherheitsverordnung.</p> <p>Sackgassen, die nach dem Erlass der UVV „Müllbeseitigung“ am 01.10.1979¹ gebaut sind oder bei denen der Feststellungsbeschluss nach dem 01.10.1979¹ rechtskräftig wurde, müssen wie folgt beschaffen sein:</p> <p>Am Ende der Sackgasse muss eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein.</p> <p>4 WENDEANLAGEN</p> <p>Zu den Wendenanlagen gehören in diesem Zusammenhang Wendekreise, Wendeschleifen und Wendehämmer.</p> <p>4.1 Wendekreise</p> <p>sind dann geeignet, wenn sie</p> <ul style="list-style-type: none"> a) einen Minstdurchmesser von 22,00 m einschließlich der erforderlichen Freiräume für die Fahrzeugüberhänge aufweisen und in der Wendekreismitte frei befahrbar sind (keine Bäume, Büsche u. ä.). b) mindestens die Schleppkurven für die eingesetzten bzw. einzusetzenden Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigen. c) in der Zufahrt eine Fahrbahnbreite von mindestens 5,50 m haben. 	

<p>noch Landratsamt Schwandorf – Sachgebiet 1.2 kommunale Abfallwirtschaft vom 13.12.2024</p>	<p>Abwägungs- und Beschlussempfehlung</p>
<p>d) am Wendekreisrand frei von Hindernissen, wie Schallschranken der Telekommunikation oder Elektrizitätsversorgung, Lichtmasten und anderen festen baulichen Einrichtungen, sind.</p>  <p><i>Wendekreis mit ausreichendem Durchmesser (darf aber nicht mit Fahrzeugen zugestellt sein!)</i></p> <p>4.2 Wendeschleifen – Wendekreise mit Pflanzinseln</p> <p>Ein Durchmesser von mindestens 25,00 m ist erforderlich, wenn der Wendekreis in der Mitte eine Pflanzinsel aufweist. Die Pflanzinsel darf einen Durchmesser von maximal 6 m haben und muss überfahrbar – ohne Hochbord – ausgeführt sein.</p> <p>4.3 Wendehämmer</p> <p>Wenn aufgrund von topographischen Gegebenheiten oder bereits vorhandener Bausubstanz Wendekreise bzw. -schleifen in der zuvor beschriebenen Form nicht realisiert werden können, sind ausnahmsweise auch andere Bauformen, z. B. Wendehämmer zulässig. Dabei ist zu berücksichtigen, dass verschiedene Fahrzeugausführungen unterschiedliche Dimensionierungen erforderlich machen. Wichtige Voraussetzung dabei ist, dass ein Wenden mit ein- bis höchstens zweimaligem Zurückstoßen möglich ist.</p>	<p>Abwägungsempfehlung: Es kann festgestellt werden, dass die Dimensionierung der Wendeanlage nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) in der Praxis sich als ungenügend bewiesen hat. Es wird auf die berufsgenossenschaftliche Information BGI 5104 der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung (DGUV) verwiesen. Die Wendeanlage wird dementsprechend mit einem Mindestdurchmesser von 22 m gemäß BGI 5104 Nr. 4 „Wendeanlagen“ ausgebildet. Um den Verlust von Bauflächen zu verhindern, wird die Grüninsel ausgespart. Ansonsten müsste man einen Durchmesser von 25 m ausweisen.</p> <p>Die öffentliche Verkehrsfläche (Wendeanlage) wurde entsprechend der oben genannten Änderung in der Planzeichnung des Bebauungsplans angepasst.</p> <p>Im Kapitel 5.4 „Verkehrsflächen“ der Begründung des Bebauungsplans (Seite 19) wird folgender Satz entfernt: „Die Wendeanlage im Baugebiet gewährleisten zudem durch die Mittelinsel i. V. m. den straßenflankierenden Bäumen eine Grünverbindung des Baugebiets zum nördlichen Landschaftsbild und schafft so einen harmonischen Abschluss des Stadtteils durch einfließende öffentliche Grünstrukturen.“</p> <p>Im Kapitel 6.1 „Abfallbeseitigung“ der Begründung des Bebauungsplans (Seite 21) wird folgender Satz entfernt: „Die Wendeanlagen entsprechen in ihrer Dimensionierung den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt). Die Wendeanlage für 3-achsige Müllfahrzeuge nach RASt ist zumutbar. Jedoch ist die Befahrung für einen 3-achsigen Müllfahrzeug sehr mühsam. Eine Verbreiterung der Maße um einen Meter wird vom Tiefbauamt empfohlen. Die Wendeanlage für den Plangebiet wird statt 19 m x 20,50 m (nach RASt) nun mit den empfohlenen Maßen von 20 m x 21,50 m geplant.“</p> <p>Im Kapitel 6.1 „Abfallbeseitigung“ der Begründung des Bebauungsplans (Seite 21) wird folgender Satz redaktionell ergänzt: „Die Wendeanlage entspricht in ihrer Dimensionierung der berufsgenossenschaftlichen Information BGI 5104 der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung (DGUV).“</p> <p>Beschlussempfehlung: Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Schwandorf nimmt die Stellungnahme des Landratsamtes Schwandorf – Sachgebiet 1.2 kommunale Abfallwirtschaft zur Kenntnis. Er beschließt, dass die oben genannten Anpassungen/Änderungen in den Entwurf des Bebauungsplans eingearbeitet werden.</p>

Hinweis / Anregung / Stellungnahme der PLEdoc GmbH vom 13.12.2024	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
<p>PLEdoc GmbH · Gladbecker Straße 404 · 45328 Essen Telefon E-Mail</p> <p>Große Kreisstadt Schwandorf uhl robert Spitalgarten 1 92421 Schwandorf zuständig Durchwahl</p> <p>Ihr Zeichen Ihre Nachricht vom Anfrage an unser Zeichen Datum 11.12.2024 PLEdoc 20241202450 13.12.2024</p> <p>Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 98; Allgemeines Wohngebiet „Niederhof Nord“; hier: Ihre Beteiligung als Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass <u>von uns verwaltete Versorgungsanlagen</u> der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen <p>Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.</p> <p>Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen PLEdoc GmbH</p> <p>-Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig-</p> <p>Anlage(n) Übersichtskarte (© NavLog/GeoBasis-DE / BKG 2020 / geoGLIS OHG (p) by Intergraph)</p>	



Hinweis / Anregung / Stellungnahme des Landratsamtes Schwandorf – Sachgebiet 6.1 Bodenschutz vom 17.12.2024	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
<div data-bbox="168 212 952 422"><div><div></div><div><div>Landratsamt Schwandorf</div><div>Landratsamt Schwandorf · Postfach 15 49 · 92406 Schwandorf</div><div>www.landkreis-schwandorf.de</div><div>Ihr Zeichen: B-Plan Niederhof Nord Ihre Nachricht vom: Unser Zeichen: 6.1-1783-2024/043331 Unsere Nachricht vom:</div></div><div><div>Stadt Schwandorf Spitalgarten 1 92421 Schwandorf</div></div></div></div> <div data-bbox="891 518 1008 539">17.12.2024</div> <div data-bbox="168 622 1008 721"><p>Vollzug des Bodenschutzrechts; Stellungnahme nach Bodenschutzrecht zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 98 Allgemeines Wohngebiet "Niederhof Nord hier: Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB</p></div> <div data-bbox="168 762 255 821"><p><u>Anlage</u> Lageplan</p></div> <div data-bbox="168 869 495 893"><p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p></div> <div data-bbox="168 941 1008 1000"><p>zum Bebauungsplan Nr. 98 Allgemeines Wohngebiet „Niederhof Nord“ ergeht folgende bodenschutzrechtliche Stellungnahme:</p></div> <div data-bbox="168 1048 1008 1212"><p>die vom Bebauungsplan Nr. 98, Allgemeines Wohngebiet „Niederhof Nord“ betroffenen Grundstücke mit den Flurnummern 1781, 1782, 1783, 1783/1, 1784 und 1874 der Gemarkung Kronstetten sind nicht im Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformati- onssystem (ABuDIS) erfasst, das bedeutet, dass dem Landratsamt Schwandorf derzeit keine Hinweise auf das Vorliegen einer Altlast bekannt sind.</p></div> <div data-bbox="159 1222 358 1243"><p>Mit freundlichen Grüßen</p></div> <div data-bbox="159 1262 185 1283"></div>	

<p>noch Landratsamt Schwandorf – Sachgebiet 6.1 Bodenschutz vom 17.12.2024</p>	<p>Abwägungs- und Beschlussempfehlung</p>
	<p>Abwägungsempfehlung: Es kann festgestellt werden, dass derzeit keine Hinweise auf das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung bekannt sind.</p> <p>Beschlussempfehlung: Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Schwandorf nimmt die Stellungnahme des Landratsamtes Schwandorf – Sachgebiet 6.1 Bodenschutz zur Kenntnis. Es besteht kein Änderungsbedarf an der Bauleitplanung.</p>

Hinweis / Anregung / Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 18.12.2024	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
<p data-bbox="163 209 602 248">Deutsche Telekom GmbH</p> <p data-bbox="163 255 459 304">Süd PT112 Bajuwarenstr. 4, 93053 Regensburg</p> <p data-bbox="163 357 396 451">Stadtverwaltung Schwandorf Uhl Robert Spitalgarten 1 92421 Schwandorf</p> <p data-bbox="163 563 826 616">Stellungnahme, NBG1015417 Beteiligung an der Bauleitplanung, BPlan Nr. 98 "Niederhof Nord"</p> <p data-bbox="163 646 443 670">Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p data-bbox="163 702 1061 812">die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wertsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p data-bbox="163 839 246 861"><u>WICHTIG:</u></p> <p data-bbox="163 868 1061 919">Bitte senden Sie uns umgehend nach Bekanntwerden einen aktualisierten Bebauungsplan mit Informationen zu den vorgesehenen Straßennamen und Hausnummern für geplantes Neubaugebiet zu.</p> <p data-bbox="163 949 927 999">Diese Angaben sind unbedingt notwendig, um zu gewährleisten, dass ein Kunde rechtzeitig Telekommunikationsprodukte buchen kann.</p> <p data-bbox="163 1031 1055 1082">Hierzu kann – wie bei allen zukünftigen Anschreiben bezüglich Bauleitplanungen – auch folgende zentrale E-Mail-Adresse des PT112 Regensburg verwendet werden:</p> <p data-bbox="163 1114 575 1136"><u>telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de</u></p> <p data-bbox="163 1168 271 1190">Vielen Dank!</p>	

noch Deutsche Telekom Technik GmbH vom 18.12.2024	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
<p>Um eine fristgerechte Bereitstellung des Telekommunikations-Anschlusses für den Endkunden zur Verfügung stellen zu können, bitten wir um Mitteilung des bauausführenden Ingenieurbüros, um den Bauzeitenplan termingerecht abgleichen zu können.</p> <p>Ihr Schreiben ist am 11.12.2024 bei uns eingegangen, vielen Dank für die Information.</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.</p> <p>Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.</p> <p>Bei positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher, sicherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist, - auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird, - eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben, - die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden. - dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern. - Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten. 	<p>Abwägungsempfehlung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in Rahmen der Ausführungsplanung der Erschließung berücksichtigt.</p> <p>Die Hinweise werden in den textlichen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen in der Planzeichnung des Bebauungsplans unter „Erschließung mit Telekommunikationsanlagen“ im Wortlaut redaktionell ergänzt:</p>

noch Deutsche Telekom Technik GmbH vom 18.12.2024	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
<p>Wir machen besonders darauf aufmerksam, dass eine Erweiterung unserer Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann.</p> <p>Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung setzen:</p> <p>telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>WICHTIG:</p> <p>Da wir für Ihr Baugebiet und deren zukünftige Bauherren, das optimale Kundenerlebnis garantieren wollen, ist es sehr wichtig, dass wir möglichst zeitnah, die Realstraßen und Hausnummern von Ihnen übermittelt bekommen.</p> <p>Nur so können wir den künftigen Bauherren und Kunden eine unkomplizierte Produktbuchung anbieten.</p>	<p>„In der Nähe des Planbereichs befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH.</p> <p>Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe der Anlagen der Telekom Deutschland GmbH ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom zuständigen Ressort in die genaue Lage dieser Anlage einweisen lassen.</p> <p>Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Anlagen müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</p> <p>Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen ist bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich.</p> <p>Für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet ist die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege zu ermöglichen.</p> <p>Eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben, sind vorzunehmen.</p> <p>Die geplanten Verkehrswege sind nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr zu verändern.</p> <p>Dem Erschließungsträger wird auferlegt, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit der Telekom Deutschland GmbH im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern.</p> <p>Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, sich rechtzeitig, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort, Deutsche Telekom GmbH - Süd PTI 12, Bajuwarenstr. 4, 93053 Regensburg, E-Mail: telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de, in Verbindung setzen.“</p> <p>Der zweite Aufzählungspunkt findet kein Gebrauch, da es sich bei den Erschließungs wegen um städtische Flächen handelt.</p> <p>Beschlussempfehlung:</p> <p>Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Schwandorf nimmt die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH zur Kenntnis.</p> <p>Er beschließt, dass die oben genannten Anpassungen/Änderungen in den Entwurf des Bebauungsplans eingearbeitet werden.</p>

Hinweis / Anregung / Stellungnahme des Landratsamtes Schwandorf – Sachgebiet 3.1 Immissionsschutz und Abfall- recht vom 18.12.2024	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
<p>An Stadt Schwandorf Amt für Stadtplanung und Bauordnung</p> <p>Postfach 1880 92409 Schwandorf</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px; font-size: 0.8em;"> <i>Der Antrag ist im Rahmen der Zuständigkeit 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.</i> </div>	
<p>1. Gemeinde Stadt Schwandorf</p> <hr/> <p><input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan <input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan</p> <hr/> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan Nr. 98 „Niederhof Nord“ i.d F.v. 30.10.2024</p> <hr/> <p><input type="checkbox"/> für das Gebiet</p> <p><input type="checkbox"/> mit Grünordnungsplan</p> <hr/> <p><input type="checkbox"/> mit Vorhaben- und Erschließungsplan</p> <hr/> <p><input type="checkbox"/> Sonstige Satzung</p> <hr/> <p><input type="checkbox"/> Stellungnahme innerhalb eines Monats (§ 4 Abs. 2 BauGB)</p> <p><input type="checkbox"/> Stellungnahme innerhalb von zwei Wochen (§ 4a Abs. 3 BauGB)</p> <hr/> <p>2. Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</p> <hr/> <p>Name/Stelle der Behörde und sonstigen Träger öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel.Nr.)</p> <p>Landratsamt Schwandorf, Sachgebiet 3.1 Immissionsschutz und Abfallrecht</p> <hr/> <p><input type="checkbox"/> keine Äußerung</p>	

noch Landratsamt Schwandorf – Sachgebiet 3.1 Immissions- schutz und Abfallrecht vom 18.12.2024	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
<p>Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Abs. 2 Baugesetzbuch)</p> <div data-bbox="181 363 1061 746"> <div> <input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung u. Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen </div> <div> <input type="checkbox"/> Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen) </div> <div> <input type="checkbox"/> Einwendungen </div> <div> <input type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen </div> <div> <input type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen) </div> </div>	<p>Abwägungsempfehlung:</p> <p>Zu Geruch: Es kann festgestellt werden, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen in Form von Geruchsimmissionen im Plangebiet zu erwarten sind.</p> <p>Zum Lärmschutz: Es kann festgestellt werden, dass die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung der Planungsgemeinschaft GEO.VER.S.UM vom 11.11.2019 überholt ist. Mit der schalltechnischen Untersuchung vom 26.05.2025 der Planungsgemeinschaft GEO.VER.S.UM wurde diese aktualisiert. Das Gutachten ist aus der Anlage 1 des Bebauungsplans zu entnehmen.</p> <p>Im Punkt 7 „Immissionsschutz“ unter den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wird folgender Inhalt gelöscht: „Die im Plan gekennzeichneten Fassadenseiten sind nach DIN 4109 dem Lärmpegelbereich 49.0 - 51.0 dB zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassaden das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile mit $R'_{w,res} = 30$ dB festgesetzt. Bei ausgebauten Dachgeschossen mit darunter liegenden schutzbedürftigen Räumen gilt für das Dach dasselbe Gesamtschalldämm-Maß wie für die Fassaden. Werden über gekennzeichnete Fassadenseiten Schlaf- und Ruheräume über Fenster belüftet, wird bei Außenpegel von mehr als 45 dB(A) der Einbau von Lüftern festgesetzt; alternativ ist bei Außenpegeln bei 60 dB(A) auch eine Belüftung über verglaste Vorbauten (z. B. Wintergärten) oder verglaste Loggien zulässig.“</p> <p>Im Punkt 7 „Immissionsschutz“ unter den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wird folgende Festsetzungen festgelegt: „(1) Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109-1 auf den Parzellen 1 bis 13 sind zum Schutz vor Außenlärm technische Vorkehrungen nach der jeweils bauordnungsrechtlich eingeführten DIN 4109 zu treffen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eingehalten werden.“</p>

noch Landratsamt Schwandorf – Sachgebiet 3.1 Immissionschutz und Abfallrecht vom 18.12.2024

☒ Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Geruch

Auf dem Grundstück mit der Flurnummer 1794/1 der Gemarkung Kronstetten befindet sich eine ehemalige Rinderhaltung. Nach Auskunft des Bauamtes der Stadt Schwandorf (Herr Knorr) wurde für das Gebäude des Rinderstalls im Jahr 2001 eine baurechtliche Nutzungsänderung zu einer Großraumgarage für PKW, Wohnwagen, usw. genehmigt. Weitere Tierhaltungen, deren Gerüche relevant auf das Plangebiet einwirken, sind in der Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden. Darum sind im Plangebiet keine schädlichen Umwelteinwirkungen in Form von Geruchsimmersionen zu erwarten.

Lärmschutz

Zur Beurteilung der Verkehrslärmimmersionen im Plangebiet durch die Bahnlinie Schwandorf - Furth im Wald und die Autobahn A 93 wurde von der Firma GEO.VER.S.U.M. eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Datum: 11.11.2019) erstellt. In dieser schalltechnischen Untersuchung, die bereits vor ca. 5 Jahren erstellt wurde, wird nicht der aktuelle Planstand des Bebauungsplanes berücksichtigt. Zur Berechnung der Lärmimmersionen durch die Autobahn A 93 wird im vorgenannten Schallgutachten die Berechnungsvorschrift RLS 90 verwendet, die mittlerweile nicht mehr aktuell ist. Nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ ist zur Berechnung der Lärmimmersionen von Straßen die Berechnungsvorschrift RLS 19 zu verwenden. Des Weiteren wurden im o.g. Schallgutachten die maßgeblichen Außenlärmpegel nach der DIN 4109 an den geplanten Wohngebäuden nicht berechnet. Daneben ist zu überprüfen, ob die im o.g. Schallgutachten verwendeten Eingangsdaten der Schallimmersionsprognose (Zugzahlen, Straßenverkehrszahlen) noch aktuell sind. In der Festsetzung Nr. 7 Immissionsschutz des Bebauungsplanes ist der 1. Absatz nicht korrekt. Bei einem Lärmbeurteilungspegel von 50 dB(A) zur Nachtzeit an den nördlichen Bauparzellen im 1. Obergeschoss errechnet sich ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 63 dB(A) und ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ von 33 dB. Aus dem Bebauungsplan ist weiterhin nicht ersichtlich, an welchen Gebäudefassaden Lärmbeurteilungspegel von mehr als 45 dB(A) zur Nachtzeit auftreten und damit entsprechend der Festsetzung zum Immissionsschutz Raumbelüftungsanlagen für Schlaf- und Ruheräumen erforderlich sind.

Aus diesen Gründen ist die o.g. schalltechnische Untersuchung entsprechend den vorgenannten Anmerkungen von einem Lärmschutzsachverständigen zu überarbeiten und an den aktuellen Planstand anzupassen. Auch die Festsetzung des Bebauungsplanes zum Schallimmissionsschutz und die Begründung sind entsprechend den vorangegangenen Ausführungen von einem Lärmschutzsachverständigen anzupassen. Die Festsetzung zum Schallimmissionsschutz muss aus fachlicher Sicht enthalten, dass ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 61 dB(A) an Aufenthaltsräumen eines Wohnhauses der Nachweis des baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm nach der eingeführten technischen Baubestimmung DIN 4109 im Zulassungsverfahren für das Wohnhaus vorzulegen ist. Aus dem Bebauungsplan muss auch hervorgehen, an welchen Wohnparzellen ein maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109 von 61 dB(A) oder mehr auftritt.

Schwandorf, 18.12.2024

Ort, Datum

Unterschrift, Dienstbezeichnung

Abwägungs- und Beschlussempfehlung

Immissionsorte und Fassade	Lärmpegelbereich	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß erf. $R'_{w,ges}$ in dB		
		für Bettenräume	für Wohnnutzung	Für Büronutzung
Parzellen 1-13 Nord, West und Ost	II	35	30	30

(2) Sind Fassadenseiten schräg zu den unter (1) angegebenen Fassadenrichtungen ausgerichtet gilt für diese dasselbe Gesamtschalldämmmaß wie für die lautere Fassadenseite.

(3) Ist eine natürliche Be- und Entlüftung von Schlaf- und Ruheräumen ausschließlich nach Norden möglich, werden lärmgedämmte Belüftungseinrichtungen festgesetzt.

(4) Für das Dach gilt dasselbe Gesamtschalldämmmaß wie für die lauteste Fassade

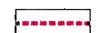
(5) Das erforderliche Schalldämmmaß von Fenstern für die schutzbedürftigen Fassadenseiten ist entsprechend Tabelle 7 und Formel 33 der DIN 4109 zu bestimmen.

(6) Die Festlegung der Schallschutzklassen für die Fenster bestimmt sich nach VDI 2719.

(7) Im Baugenehmigungsverfahren kann die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 auf Forderung des Landratsamtes nachzuweisen sein.“

Die betroffenen Fassadenabschnitte mit passiven Schallschutzmaßnahmen i. V. m. den textlichen Festsetzungen Punkt 7 „Immissionsschutz“ werden in den planlichen Festsetzungen nach Plan 4 im Anhang 1 der schalltechnischen Untersuchung mit dem folgenden Planzeichen festgelegt:

Immissionsschutz



Fassadenabschnitte mit passiven Schallschutzmaßnahmen
i. V. m. textl. Festsetzungen 7. Immissionsschutz

Im Kapitel 9 „Immissionsschutz“ der Begründung des Bebauungsplans (Seiten 22-23) werden die Festsetzungen begründet.

Beschlussempfehlung:

Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Schwandorf nimmt die Stellungnahme des Landratsamtes Schwandorf – Sachgebiet 3.1 kommunale Abfallwirtschaft zur Kenntnis.

Er beschließt, dass die oben genannten Anpassungen/Änderungen in den Entwurf des Bebauungsplans eingearbeitet werden.

Hinweis / Anregung / Stellungnahme der DB AG – DB Immobilien vom 18.12.2024	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
<p>DB AG - DB Immobilien Bayerstraße 12 80339 München</p> <p>Stadt Schwandorf Spitalgarten 1 92409 Schwandorf</p> <p>www.deutschebahn.com/Eigentumsmanagement</p> <p>ktb.muenchen@deutschebahn.com</p> <p>Aktenzeichen: TOEB-BY-24-195624</p> <p>18.12.2024</p> <p>Ihr Zeichen/Datum/ Bearbeitung: Mail vom 11.12.2025, Herr Uhl</p> <p>Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 98 Allgemeines Wohngebiet „Niederhof Nord“; Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB</p> <p>Strecke 5800 Schwandorf – Furth / bei ca. km 3,0 – 3,3 / rechts der Bahn</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station & Service AG) bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o.g. Verfahren.</p> <p>Bei dem geplanten Planverfahren sind nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen zu beachten und einzuhalten:</p> <p>Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.</p> <p>Infrastrukturelle Belange:</p> <p>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.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass sich der Geltungsbereich in der Nähe der zur Elektrifizierung vorgesehen Bahnstrecke 5800 Schwandorf – Furth (Metropolitanbahn) liegt.</p> <p>Aus Sicht des Projektes Metropolitanbahn bestehen gegen die Maßnahme keine Einwände. Nachfolgende Hinweise sind jedoch zu berücksichtigen:</p> <p>Das Projekt ABS Elektrifizierung Nürnberg-Amberg-Furth im Wald ist als Bedarfsplanprojekt im Bundesverkehrswegeplan des BMDV im vordringlichen Bedarf eingeordnet. DB InfraGO AG hat Anfang des Jahres 2022 den Planungsauftrag für die Leistungsphasen 1 und 2 erhalten.</p>	<p>Abwägungsempfehlung:</p> <p>Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Es kann festgestellt werden, dass aufgrund der Entfernung von ca. 160 m zwischen dem Geltungsbereich und der nördlich gelegenen Bahnstrecke von keiner Beeinträchtigung ausgegangen wird.</p> <p>zu Infrastrukturelle Belange:</p> <p>Die Hinweise werden in den textlichen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen in der Planzeichnung des Bebauungsplans unter „Infrastrukturelle Belange“ im Wortlaut redaktionell ergänzt: „Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind die Deutsche Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkung zu gewähren.“</p> <p>Der Hinweis zur Metropolitanbahn wird zur Kenntnis genommen. Es kann festgestellt werden, dass aus Sicht des Projektes Metropolitanbahn keine Einwände gegen die Maßnahme bestehen.</p> <p>zur Auswirkung durch verändert Betriebsführung, Schall- und Erschütterung und Lärmschutz:</p> <p>Es kann festgestellt werden, dass die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung der Planungsgemeinschaft GEO.VER.S.UM vom 11.11.2019 überholt ist. Mit der schalltechnischen Untersuchung (Immissionsgutachten) vom 26.05.2025 der Planungsgemeinschaft GEO.VER.S.UM wurde diese aktualisiert und die erhöhte Zugzahlen berücksichtigt. Es wird mit den entsprechenden Auswirkungen infolge der Verkehrsprognose des Bundes 2030 und weiterer verkehrlicher Anpassungen gerechnet. Das Gutachten ist aus der Anlage 1 des Bebauungsplans zu entnehmen.</p>

noch DB AG – DB Immobilien vom 18.12.2024	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
<p>Aktuell befindet sich das Projekt in der Grundlagenermittlung. Aus diesem Grund sind derzeit nur grobe Eckpunkte des Planungsumfanges bekannt. Daher können weitere Maßnahmen wie z.B. ein 2-gleisiger Ausbau im angegebenen Streckenabschnitt auf der Strecke 5800 zum aktuellen Zeitpunkt nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Genaue Anforderungen an die Eisenbahninfrastruktur können erst gegen Ende der Vorplanung benannt werden.</p> <p>Auswirkung durch veränderte Betriebsführung, Schall- und Erschütterung und Lärmschutz</p> <p>Es muss mit erhöhten Zugzahlen und entsprechenden Auswirkungen infolge der Verkehrsprognose des Bundes 2030 und weiterer verkehrlicher Anpassungen gerechnet werden.</p> <p>Hier ist außerdem darauf hinzuweisen, dass im Laufe des Jahres 2025 mit einer neuen Verkehrsprognose (Zugzahlen 2040 Deutschland Takt) des Bundesministeriums für Digitales und Verkehr zu rechnen ist, wobei noch höheren Zugzahlen als noch in der Zugzahlen Prognose 2030 möglich sind.</p> <p>Aus den Beeinträchtigungen infolge veränderter Betriebsführung und erhöhten Zugzahlen entsteht für den Bauherren kein Anspruch auf Entschädigung.</p> <p>Elektrifizierung</p> <p>Vorrausschauend auf den Bau der Oberleitungsanlage verbunden mit Tiefbau- und Gründungsarbeiten sowie weitergehenden Kabeltiefbau und die damit verbundenen baulichen und bautechnologischen Auswirkungen wird hingewiesen.</p> <p>Im Rahmen der Elektrifizierung erfolgt die Errichtung einer Oberleitungsanlage mit Nennspannung 15 kV 16,7 Hz. Die Oberleitungsmaste können je nach Ausführung eine Höhe von bis ca. 10 m im zukünftigen Ausbau der Infrastruktur erreichen. Die Oberleitungsanlage hinterlässt eine bautechnisch bedingte Beeinträchtigung der Sicht. Außerdem ist auch der Schattenwurf der Oberleitungsanlage zu berücksichtigen.</p> <p>Infolge der Oberleitungsanlage und des elektrischen Bahnbetriebes kommt es zum Auftreten von elektrostatischen und elektromagnetischen Felder. Durch diese mögliche Beeinträchtigung entsteht für den Bauherren zukünftig kein Anspruch auf Entschädigung.</p> <p>Leit- und Sicherungstechnik</p> <p>Im Zuge der Elektrifizierung und anderer Infrastrukturmaßnahmen, ggf. auch vorlaufend erfolgt die Erneuerung der Leit- und Sicherungstechnik was neben der Umrüstung/dem Neubau der Stellwerke auch Anpassungen/Erneuerungen der Signaltechnik und des Kabeltiefbaus nach sich zieht. Durch diese mögliche Beeinträchtigung entsteht für den Bauherren zukünftig kein Anspruch auf Entschädigung.</p> <p>Baustelleneinrichtung, Baustellenverkehr, Baustellenlärm</p> <p>Die Bauausführung verursacht durch KFZ- Fahrzeugbewegungen, Materialtransporte, Kran- und Baumaschineneinsatz, Schienenfahrzeugverkehr etc. Schallemissionen und baubedingte Erschütterungen. Es kann ggf. auch zu Einschränkungen des KFZ-Verkehrs durch die Baustellenzufahrten kommen. Durch Beeinträchtigungen aus diesen Umständen heraus entsteht für den Bauherren kein Anspruch auf Entschädigung.</p>	<p>zur Elektrifizierung:</p> <p>Die Hinweise werden in den textlichen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen in der Planzeichnung des Bebauungsplans unter „Elektrifizierung“ im Wortlaut redaktionell ergänzt: „Vorrausschauend auf den Bau der Oberleitungsanlage verbunden mit Tiefbau- und Gründungsarbeiten sowie weitergehenden Kabeltiefbau und die damit verbundenen baulichen und bautechnologischen Auswirkungen wird hingewiesen. Im Rahmen der Elektrifizierung erfolgt die Errichtung einer Oberleitungsanlage mit Nennspannung 15 kV 16,7 Hz. Die Oberleitungsmaste können je nach Ausführung eine Höhe von bis ca. 10 m im zukünftigen Ausbau der Infrastruktur erreichen.</p> <p>Die Oberleitungsanlage hinterlässt eine bautechnisch bedingte Beeinträchtigung der Sicht. Außerdem ist auch der Schattenwurf der Oberleitungsanlage zu berücksichtigen. Infolge der Oberleitungsanlage und des elektrischen Bahnbetriebes kommt es zum Auftreten von elektrostatischen und elektromagnetischen Felder. Durch diese mögliche Beeinträchtigung entsteht für den Bauherren zukünftig kein Anspruch auf Entschädigung.“</p> <p>zur Leit- und Sicherungstechnik:</p> <p>Die Hinweise werden in den textlichen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen in der Planzeichnung des Bebauungsplans unter „Leit- und Sicherungstechnik“ im Wortlaut redaktionell ergänzt: „Im Zuge der Elektrifizierung und anderer Infrastrukturmaßnahmen, ggf. auch vorlaufend erfolgt die Erneuerung der Leit- und Sicherungstechnik was neben der Umrüstung/dem Neubau der Stellwerke auch Anpassungen/Erneuerungen der Signaltechnik und des Kabeltiefbaus nach sich zieht. Durch diese mögliche Beeinträchtigung entsteht für den Bauherren zukünftig kein Anspruch auf Entschädigung.“</p> <p>zur Baustelleneinrichtung sowie zum Baustellenverkehr und Baustellenlärm:</p> <p>Die Hinweise werden in den textlichen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen in der Planzeichnung des Bebauungsplans unter „Baustelleneinrichtung, Baustellenverkehr, Baustellenlärm“ im Wortlaut redaktionell ergänzt:</p> <p>„Die Bauausführung verursacht durch KFZ- Fahrzeugbewegungen, Materialtransporte, Kran- und Baumaschineneinsatz, Schienenfahrzeugverkehr etc. Schallemissionen und baubedingte Erschütterungen. Es kann ggf. auch zu Einschränkungen des KFZ-Verkehrs durch die Baustellenzufahrten kommen. Durch Beeinträchtigungen aus diesen Umständen heraus entsteht für den Bauherren kein Anspruch auf Entschädigung.“</p> <p>Durch die Maßnahme darf dem Bahngelände grundsätzlich kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden. Die Vorflutverhältnisse dürfen nicht zum Nachteil der Bahnanlagen verändert werden sowie die Bahnkörperentwässerungsanlagen (Durchlässe, Bahngräben, etc.) in ihrer Funktion keinesfalls beeinträchtigt werden.</p>

noch DB AG – DB Immobilien vom 18.12.2024	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
<p>Durch die Maßnahme darf dem Bahngelände grundsätzlich kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden. Die Vorflutverhältnisse dürfen nicht zum Nachteil der Bahnanlagen verändert werden sowie die Bahnkörperentwässerungsanlagen (Durchlässe, Bahngräben, etc.) in ihrer Funktion keinesfalls beeinträchtigt werden.</p> <p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen.</p> <p>Immissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen.</p> <p>Immobilienrelevante Belange:</p> <p>Werden, bedingt durch die Ausweisung neuer Baugebiete (o.Ä.), Kreuzungen von Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende kostenpflichtige Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge bei DB AG, DB Immobilien zu stellen. Informationen und eine Auflistung der Ansprechpartner:innen nach Bundesländern finden Sie hier:</p> <p>www.deutschebahn.com/Leitungskreuzungen www.deutschebahn.com/Gestattungen</p> <p>Hinweise für Bauten nahe der Bahn:</p> <p>Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Zur Abstimmung der Sicherung gegen Gefahren aus dem Bahnbetrieb sind die Bauantragsunterlagen (Eingangsstelle DB Immobilien) vorzulegen.</p> <p>Der Deutschen Bahn AG dürfen durch das Vorhaben keine Nachteile und keine Kosten entstehen. Anfallende Kosten sind vom Antragsteller zu übernehmen.</p> <p>Wir verweisen auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben.</p> <p>Schlussbemerkungen</p> <p>Wir bitten Sie, uns das Abwägungsergebnis zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Für Rückfragen zu diesem Schreiben bitten wir Sie sich an die Mitarbeiterin des Baurechtteams, Frau Fischer, zu wenden.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>DB AG – DB Immobilien</p>	<p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen.“</p> <p>zu Immobilienrelevante Belange:</p> <p>Die Hinweise werden in den textlichen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen in der Planzeichnung des Bebauungsplans unter „Immobilienrelevante Belange“ im Wortlaut redaktionell ergänzt: „Werden, bedingt durch die Ausweisung neuer Baugebiete (o.Ä.), Kreuzungen von Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende kostenpflichtige Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge bei DB AG, DB Immobilien zu stellen.“</p> <p>zu Hinweise für Bauten nahe der Bahn:</p> <p>Die Hinweise werden in den textlichen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen in der Planzeichnung des Bebauungsplans unter „Hinweise für Bauten nahe der Bahn“ im Wortlaut redaktionell ergänzt:</p> <p>„Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten.</p> <p>Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegen dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Zur Abstimmung der Sicherung gegen Gefahren aus dem Bahnbetrieb sind die Bauantragsunterlagen (Eingangsstelle DB Immobilien) vorzulegen.</p> <p>Der Deutschen Bahn AG dürfen durch das Vorhaben keine Nachteile und keine Kosten entstehen. Anfallende Kosten sind vom Antragsteller zu übernehmen.</p> <p>Wir verweisen auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben.“</p> <p>Die DB AG – DB Immobilien wird im weiteren Verfahren beteiligt.</p> <p>Beschlussempfehlung:</p> <p>Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Schwandorf nimmt die Stellungnahme der DB AG – DB Immobilien zur Kenntnis.</p> <p>Er beschließt, dass die oben genannten Anpassungen/Änderungen in den Entwurf des Bebauungsplans eingearbeitet werden.</p>

Hinweis / Anregung / Stellungnahme des Wasserwirtschafts- amtes Weiden vom 09.01.2025	Abwägungs- und Beschlussempfehlung								
<p>WWA Weiden - Am Langen Steg 5 - 92637 Weiden i. d. OPf.</p> <p>Stadt Schwandorf Postfach 1880 92409 Schwandorf</p> <p>per Email an bauleitplanverfahren@schwan- dorf.de</p> <table><tr><td>Ihre Nachricht</td><td>Unser Zeichen</td><td>Bearbeitung</td><td>Datum</td></tr><tr><td></td><td>4-4622-SAD/SF-42776/2024</td><td></td><td>09.01.2025</td></tr></table> <p>—</p> <p>Bauleitplanung in Schwandorf; Betreff: Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 98 Allgemeines Wohngebiet „Niederhof Nord“ hier: Ihre Beteiligung als Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>bezüglich des vorliegenden Verfahrens möchten wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung nehmen.</p> <p>1. Altlasten</p> <p>Im Vorhabensbereich liegen keine Anhaltspunkte auf Altlasten bzw. schädlicher Bo- denveränderungen vor. Bei auftretenden Auffälligkeiten besteht eine Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG gegenüber dem Landratsamt Schwandorf sowie dem Was- serwirtschaftsamt Weiden.</p>	Ihre Nachricht	Unser Zeichen	Bearbeitung	Datum		4-4622-SAD/SF-42776/2024		09.01.2025	
Ihre Nachricht	Unser Zeichen	Bearbeitung	Datum						
	4-4622-SAD/SF-42776/2024		09.01.2025						

noch Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weiden vom 09.01.2025	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
<p>2. Grundwasser- und Bodenschutz</p> <p>2.1 Öffentliche Wasserversorgung/ Grundwasserschutz</p> <p>Die Wasserversorgung ist über die bestehenden Versorgungsanlagen sicherzustellen. Wasser- und Heilquellenschutzgebiete für die öffentliche Trinkwasserversorgung sowie Vorrang- und Vorbehaltsgebiete sind nicht betroffen.</p> <p>Die genauen Grundwasserflurabstände sind uns nicht bekannt. Jedoch befindet sich der östliche Rand des Gebietes 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 Aufstauberechnung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erforderlich.</p> <p>Hinsichtlich einer eventuellen Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser ist im Rahmen einer erlaubnisfreien Einleitung in das Grundwasser ein Mindestabstand von 1 m zur Grundwasseroberfläche einzuhalten. Maßgebend ist in diesem Zusammenhang der mittlere jährliche, höchste Grundwasserstand (MHGW). Es liegt dabei in der Verantwortung des Bauherrn, die Voraussetzungen für die Erlaubnisfreiheit zu prüfen. Sollten diese nicht sicher eingehalten werden können, ist ein Antrag mit den entsprechenden Unterlagen für die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens beim Landratsamt Schwandorf einzureichen. Ergänzend sollte darauf hingewiesen werden, dass eine Versickerung breitflächig, über die bewachsene Oberbodenzone erfolgen sollte.</p> <p>Wir begrüßen vor dem Hintergrund des voranschreitenden Klimawandels die Empfehlung zum Bau von Zisternen zur Schaffung von Rückhaltevolumen für Niederschlagswasser. Damit sichergestellt wird, dass dieses auch in einer zweckmäßigen Größe erfolgt, schlagen wir vor, den Bau großräumiger Regenwasserzisternen mit einem Mindestvolumen möglichst verbindlich vorzuschreiben.</p>	

noch Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weiden vom 09.01.2025	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
<p>2.2 Bodenschutz</p> <p>Hinsichtlich der bodenschutzrechtlichen Vorgaben sind folgende Punkte zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. - 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. 	<p>Abwägungsempfehlung:</p> <p>zu 1. Altlasten: Es kann festgestellt werden, dass es keine Anhaltspunkte auf Altlasten bzw. schädlicher Bodenveränderung vorliegen. Die Hinweise werden in den textlichen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen in der Planzeichnung des Bebauungsplans unter „Altlasten“ im Wortlaut redaktionell ergänzt: „Im Vorhabensbereich liegen keine Anhaltspunkte auf Altlasten bzw. schädlicher Bodenveränderungen vor. Bei auftretenden Auffälligkeiten besteht eine Mitteilungspflicht gemäß Art 1 BayBodSchG gegenüber dem Landratsamt Schwandorf sowie dem Wasserwirtschaftsamt Weiden.“</p> <p>In den textlichen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen in der Planzeichnung des Bebauungsplans unter „Altlasten“ wird folgender Satz entfernt: „Die im Plangebiet befindlichen Grundstücke sind nicht im Altlastenkataster erfasst. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen dennoch Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, sind umgehend die Stadt Schwandorf, das Landratsamt Schwandorf und das Wasserwirtschaftsamt Weiden zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen.“</p> <p>zu 2.1 Öffentliche Wasserversorgung/ Grundwasserschutz Wie bereits im Kapitel 6.1 unter Wasserversorgung der Begründung des Bebauungsplans (Seite 21) erläutert wird, kann die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser über die Städtische Wasser- und Fernwärmeversorgung gesichert werden.</p>

noch Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weiden vom 09.01.2025	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
<p>3. Niederschlagswasser- / Abwasserbeseitigung</p> <p>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. Die textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan mit der Empfehlung der Verwendung von Regenwasserzisternen sowie zur Versickerung von Niederschlagswasser werden daher ausdrücklich begrüßt.</p> <p>Anfallendes Schmutzwasser ist selbstverständlich an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.</p> <p>4. Überschwemmungsgebiet / Wild abfließendes Oberflächenwasser</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im westlichen Bereich an einem vom Landesamt für Umwelt (LfU) ausgewiesenen, wassersensiblen Bereich. Fließgewässer sind jedoch im näheren Umfeld nicht vorhanden, so dass keine Gefahr durch Hochwasser, ausgehend von Gewässern, besteht. 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.</p> <p>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 der Wohngebäude sollten deshalb auf die Fahr-</p>	<p>Wie bereits im Kapitel 12.4.1.5 „Schutzgut Wasser“ der Begründung des Bebauungsplans (Seite 37) erläutert, kann festgestellt werden, dass Wasser- und Heilquellenschutzgebiete für die öffentliche Trinkwasserversorgung sowie Vorrang- und Vorbehaltsgebiete nicht betroffen sind.</p> <p>Die Hinweise zum Grundwasser werden in den textlichen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen in der Planzeichnung des Bebauungsplans unter „Grundwasser, Versickerung und Ableitung von Regenwasser/ Schmutzwasser“ im Wortlaut redaktionell ergänzt:</p> <p>„Im Vorfeld von Baumaßnahmen sind die Grundwasserverhältnisse im Rahmen einer Baugrunduntersuchung für den jeweiligen Standort zu erkunden. Binden Gebäudeteile dauerhaft in anstehendes Grundwasser ein, sollten entsprechende Maßnahmen, wie beispielsweise eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise, vorgesehen werden. Zudem ist unter Umständen die Vorlage einer Aufstaubrechnung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erforderlich.“</p> <p>Die Hinweise zur Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser werden in den textlichen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen in der Planzeichnung des Bebauungsplans unter „Grundwasser, Versickerung und Ableitung von Regenwasser/ Schmutzwasser“ im Wortlaut redaktionell ergänzt:</p> <p>„Hinsichtlich einer eventuellen Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser ist im Rahmen einer erlaubnisfreien Einleitung in das Grundwasser ein Mindestabstand von 1 m zur Grundwasseroberfläche einzuhalten. Maßgebend ist in diesem Zusammenhang der mittlere jährliche, höchste Grundwasserstand (MHGW). Es liegt dabei in der Verantwortung des Bauherrn, die Voraussetzungen für die Erlaubnisfreiheit zu prüfen. Sollten diese nicht sicher eingehalten werden können, ist ein Antrag mit den entsprechenden Unterlagen für die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens beim Landratsamt Schwandorf einzureichen. Eine Versickerung sollte breitflächig, über die bewachsene Oberbodenzone erfolgen.“</p> <p>Nach interner Rücksprache mit dem Sachgebiet 605 Tiefbau findet die Festsetzung eines Mindestvolumens für großräumige Regenwasserzisternen keinen Gebrauch. Die Empfehlung zum Einbau von Regenwasserzisternen ist bereits in den textlichen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen in der Planzeichnung des Bebauungsplans unter „Grundwasser, Versickerung und Ableitung von Regenwasser/ Schmutzwasser“ gegeben. Jedoch ist eine verbindliche Festsetzung in dieser detaillierten Form bauplanungsrechtlich nicht zulässig.</p>

noch Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weiden vom 09.01.2025	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
<p>bahnoberkanten der Erschließungsstraßen abgestimmt werden. Neben der hochwasserangepassten Errichtung wird außerdem der Abschluss von Gebäude- und Hausratversicherung gegen Elementarschäden empfohlen.</p> <p>Nach der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut wird im östlichen Bereich ein „mäßiger Abfluss“ ausgewiesen (vgl. https://www.umweltatlas.bayern.de/). Unmittelbare Gefahren durch wild abfließendes Oberflächenwasser für die geplante Bebauung sind jedoch nicht zu erwarten. Die Regelungen des § 37 WHG sind dennoch zu beachten.</p> <p>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) sowie die „Hochwasserschutzfibel“ (Stand März 2015, herausgegeben vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB), Link: http://www.bmub.bund.de/P3275/) wird nachdrücklich hingewiesen.</p> <p>5. Zusammenfassung</p> <p>Von Seiten des Wasserwirtschaftsamtes Weiden besteht mit den vorgelegten Unterlagen unter Einhaltung der gemachten Vorgaben im Bebauungsplanverfahren grundsätzlich Einverständnis.</p> <p>Das Landratsamt Schwandorf erhält einen Abdruck dieses Schreibens.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Gez.</p>	<p>zu 2.2 Bodenschutz: Die bodenschutzrechtlichen Vorhaben sind bereits in den textlichen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen in der Planzeichnung des Bebauungsplans unter „Bodenschutz“ im Wortlaut dargelegt.</p> <p>zu 3. Niederschlagswasser-/ Abwasserbeseitigung: Die Hinweise sind bereits in den textlichen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen in der Planzeichnung des Bebauungsplans unter „Grundwasser, Versickerung und Ableitung von Regenwasser/ Schmutzwasser“ gegeben.</p> <p>zu 4. Überschwemmungsgebiet/ Wild abfließendes Oberflächenwasser: Die Hinweise zu wild abfließendes Oberflächenwasser sind bereits in den textlichen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen in der Planzeichnung des Bebauungsplans unter „Hang-/Schichtwasser, örtliche Starkniederschläge und wild abfließendes Oberflächenwasser“ im Wortlaut vorhanden.</p> <p>Die Hinweise zu Fließgewässer, Oberflächenabfluss und Sturzflut werden in den textlichen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen in der Planzeichnung des Bebauungsplans unter „Hang-/Schichtwasser, örtliche Starkniederschläge und wild abfließendes Oberflächenwasser“ im Wortlaut redaktionell ergänzt: „Nach der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut wird im östlichen Bereich ein „mäßiger Abfluss“ ausgewiesen (vgl. http://www.umweltatlas.bayern.de). Unmittelbare Gefahren durch wild abfließendes Oberflächenwasser für die geplante Bebauung sind jedoch nicht zu erwarten. Die Regelungen des § 37 WHG sind dennoch zu beachten.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im westlichen Bereich an einem vom Landesamt für Umwelt (LfU) ausgewiesenen, wassersensiblen Bereich. Fließgewässer sind jedoch im näheren Umfeld nicht vorhanden, so dass keine Gefahr durch Hochwasser, ausgehend von Gewässern, besteht.“</p> <p>Es kann festgestellt werden, dass von Seiten des Wasserwirtschaftsamtes Weiden mit den vorgelegten Unterlagen unter Einhaltung der gemachten Vorgaben im Bebauungsplanverfahren grundsätzlich Einverständnis besteht.</p> <p>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.</p>

Hinweis / Anregung / Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH vom 16.01.2025	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
<p>bayernwerk netz</p> <p>Bayernwerk Netz GmbH, Ettmannsdorfer Str. 38, 92421 Schwandorf</p> <p>Stadt Schwandorf Postfach 18 80 92409 Schwandorf</p> <p>Bayernwerk Netz GmbH Kundencenter Schwandorf Ettmannsdorfer Str. 38 92421 Schwandorf www.bayernwerk-netz.de</p> <p>Ihr Ansprechpartner</p> <p>Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 98 Allgemeines Wohngebiet „Niederhof Nord“ Ihre E-Mail vom 11.12.2024; Ihr Zeichen: 11.12.2024 Beteiligung an der Bauleitplanung, BPlan Nr. 98 "Niederhof Nord"</p> <p>Unser Zeichen: TOSP Wi 1352</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Kabelplanung(en)</p> <p>Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.</p> <p>Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.</p> <p>Datum 16. Januar 2025</p>	<p>Abwägungsempfehlung:</p> <p>zur Kabelplanung: Die Hinweise im ersten Absatze sind bereit in den textlichen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen in der Planzeichnung des Bebauungsplans unter „Kabelplanung“ im Wortlaut vorhanden.</p>

noch Bayernwerk Netz GmbH vom 16.01.2025	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
<p>Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel, Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagenteile in den öffentlichen Flächen sind die einschlägigen DIN-Vorschriften DIN 1998 zu beachten. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleittreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.</p> <p>Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken. • Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können. <p>Gasplanung(en)</p> <p>Aufgrund der gesetzlichen Vorgaben zum Gebäudeenergiegesetz (GEG) - speziell für Neubauten - wird eine Erschließung mit Gas in neuen Wohnbaugebieten nicht mehr durchgeführt. Die Erschließung von Industrie- und Gewerbegebieten ist grundsätzlich weiterhin möglich und wird durch die Bayernwerk Netz GmbH individuell geprüft.</p> <p>Das beiliegende "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten.</p> <p>Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html</p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.</p>	<p>Die Hinweise im zweiten Absatz werden in den textlichen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen in der Planzeichnung des Bebauungsplans unter „Kabelplanung“ im Wortlaut ergänzt:</p> <p>„Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.“</p> <p>Die Hinweise im dritten Absatz werden in den textlichen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen in der Planzeichnung des Bebauungsplans unter „Stromanlage“ (ehemals Gas- und Stromanlage) im Wortlaut ergänzt:</p> <p>„Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagenteile in den öffentlichen Flächen sind die einschlägigen DIN-Vorschriften DIN 1998 zu beachten. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleittreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Das „Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen“ der Bayernwerk Netz GmbH ist zu beachten.“</p> <p>zur Ausführung von Leitungsarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen: Die Hinweise sind bereits in den textlichen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen in der Planzeichnung des Bebauungsplans unter „Unterirdische Versorgungsleitungen“ im Wortlaut vorhanden.</p> <p>zur Gasplanung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in den textlichen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen in der Planzeichnung des Bebauungsplans unter „Gasplanung“ (ehemals Gas- und Stromanlage) im Wortlaut ergänzt: „Aufgrund der gesetzlichen Vorgaben zum Gebäudeenergiegesetz (GEG) – speziell für Neubauten – wird eine Erschließung mit Gas in neuen Wohnbaugebieten nicht mehr durchgeführt.“</p> <p>Das Bayernwerk Netz GmbH wird bei weiteren Verfahrensschritten beteiligt.</p> <p>Beschlussempfehlung: Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Schwandorf nimmt die Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH zur Kenntnis. Er beschließt, dass die oben genannten Anpassungen/Änderungen in den Entwurf des Bebauungsplans eingearbeitet werden.</p>

Hinweis / Anregung / Stellungnahme der Regierung der Oberpfalz – höhere Landesplanungsbehörde vom 16.01.2025	Abwägungs- und Beschlussempfehlung																																		
A. Allgemeine Angaben <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 5px;"> <tr> <td style="width: 20%; padding: 2px;">Stadt/Gemeinde/Amt</td> <td style="padding: 2px;">Stadt Schwandorf</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Ihr Zeichen, Ihre Nachricht</td> <td style="padding: 2px;"></td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;"><input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan</td> <td style="padding: 2px;"></td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;"><input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan</td> <td style="padding: 2px;">Nr. 98 Allgemeines Wohngebiet „Niederhof Nord“</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="padding: 2px;"><input type="checkbox"/> vorhabenbezogener Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan)</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;"><input type="checkbox"/> sonstige Satzung</td> <td style="padding: 2px;"></td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;"><input checked="" type="checkbox"/> Beteiligung gem.</td> <td style="padding: 2px;">§ 4 Abs. 1 BauGB</td> </tr> </table> B. Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 5px;"> <tr> <td colspan="2" style="padding: 2px;">Bezeichnung des Trägers öffentlicher Belange</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="padding: 2px;">Regierung der Oberpfalz – Höhere Landesplanungsbehörde</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="padding: 2px;">Absender</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="padding: 2px;">Regierung der Oberpfalz, 93039 Regensburg</td> </tr> <tr> <td style="width: 50%; padding: 2px;">E-Mail</td> <td style="padding: 2px;">Telefon/Telefax</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Bearbeiter(in)</td> <td style="padding: 2px;">Aktenzeichen</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="padding: 2px;">ROP-SG24-8314.12-167-40-5</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="padding: 2px;"><input checked="" type="checkbox"/> Keine Einwendungen aus landesplanerischer Sicht.</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="padding: 2px;">Siehe jedoch sonstige Informationen!</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="padding: 2px;"><input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen:</td> </tr> </table>	Stadt/Gemeinde/Amt	Stadt Schwandorf	Ihr Zeichen, Ihre Nachricht		<input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan		<input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan	Nr. 98 Allgemeines Wohngebiet „Niederhof Nord“	<input type="checkbox"/> vorhabenbezogener Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan)		<input type="checkbox"/> sonstige Satzung		<input checked="" type="checkbox"/> Beteiligung gem.	§ 4 Abs. 1 BauGB	Bezeichnung des Trägers öffentlicher Belange		Regierung der Oberpfalz – Höhere Landesplanungsbehörde		Absender		Regierung der Oberpfalz, 93039 Regensburg		E-Mail	Telefon/Telefax	Bearbeiter(in)	Aktenzeichen	ROP-SG24-8314.12-167-40-5		<input checked="" type="checkbox"/> Keine Einwendungen aus landesplanerischer Sicht.		Siehe jedoch sonstige Informationen!		<input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen:		<p>Abwägungsempfehlung: Es kann festgestellt werden, dass keine Bedenken zur Planung des Bebauungsplans bestehen. Es werden jedoch Hinweise nachrichtlich übermittelt.</p> <p>zum ersten Aufzählungspunkt: Im Kapitel 3.2 „Vorbereitende Bauleitplanung“ der Begründung des Bebauungsplans (Seite 16) wird bereits wie folgt begründet: „Der wirksame Flächennutzungsplan sieht in Niederhof Flächenreserven für den Wohnungsbau zur maßvollen Erweiterung der Siedlungsentwicklung vor. Die räumliche Ausprägung des Geltungsbereichs entspricht weitestgehend den zur Bebauung vorgesehenen und bisher unbebauten Flächen im Anschluss an einen vorhandenen Siedlungsrand. Der Bebauungsplan wird demnach aus dem Flächennutzungsplan gem. Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.“</p> <p>Im Kapitel 4 „Erfordernis der Ausweisung, Zweckbestimmung, Zielvorstellung“ der Begründung des Bebauungsplans (Seite 17) wird bereits wie folgt begründet: „Aufgrund der ungebrochenen Nachfrage innerhalb des Stadtgebietes ergibt sich der dringende Bedarf an Bauflächen gerade für junge Familien. Die Stadt kann derzeit keine ausreichenden Bauparzellen, vor allem im Stadtteil Niederhof, anbieten. Die Große Kreisstadt Schwandorf hat im Jahr 2020 eine Aktualisierung des Brachflächenkatasters vorgenommen. Im Rahmen der Bauflächenmobilisierung wurden alle Eigentümer vorhandener Bauparzellen angeschrieben. Von 679 angeschriebenen Grundstückseigentümern haben 183 geantwortet (ca. 27%) und davon wiederum haben im gesamten Stadtgebiet nur 4% eine Tausch- oder Verkaufsbereitschaft signalisiert. Es stehen in der Stadt Schwandorf trotz einer hohen Nachfrage kaum verfügbare Brachflächen im Innenbereich zur Verfügung, so dass eine Neuausweisung notwendig geworden ist.“</p> <p>zum zweiten Aufzählungspunkt: Im Kapitel 3.1 „Planungsrechtliche Ausgangssituation, Landes- und Regionalplanung/Raumordnung“ der Begründung des Bebauungsplans (Seite 13) werden der Grundsatz und das Ziel aus dem LEP 3.1 „Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen“ genannt und im Bauleitplan konkretisiert.</p> <p>Im Kapitel 5.2 „Art und Maß der baulichen Nutzung“ der Begründung des Bebauungsplans (Seite 18) wird bereits wie folgt begründet: „Die maximal zulässige Grundflächenzahl liegt bei 0,35 um zum einen flächensparendes Bauen zu ermöglichen, zum anderen wird gleichzeitig der Zielsetzung eines lockeren Ortsrandes Rechnung getragen.“</p>
Stadt/Gemeinde/Amt	Stadt Schwandorf																																		
Ihr Zeichen, Ihre Nachricht																																			
<input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan																																			
<input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan	Nr. 98 Allgemeines Wohngebiet „Niederhof Nord“																																		
<input type="checkbox"/> vorhabenbezogener Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan)																																			
<input type="checkbox"/> sonstige Satzung																																			
<input checked="" type="checkbox"/> Beteiligung gem.	§ 4 Abs. 1 BauGB																																		
Bezeichnung des Trägers öffentlicher Belange																																			
Regierung der Oberpfalz – Höhere Landesplanungsbehörde																																			
Absender																																			
Regierung der Oberpfalz, 93039 Regensburg																																			
E-Mail	Telefon/Telefax																																		
Bearbeiter(in)	Aktenzeichen																																		
ROP-SG24-8314.12-167-40-5																																			
<input checked="" type="checkbox"/> Keine Einwendungen aus landesplanerischer Sicht.																																			
Siehe jedoch sonstige Informationen!																																			
<input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen:																																			

noch Regierung der Oberpfalz – höhere Landesplanungsbehörde vom 16.01.2025	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
<input type="checkbox"/> Grundsätze der Raumordnung als zu berücksichtigende Vorhaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen nach Art. 3 Abs. 1 S. 1 BayLplG:	<p>„Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich somit am gebotenen Bedarf und gehen vertieft auf das bestehende Umfeld ein. Dies entspricht dem Grundsatz flächensparender Entwicklung, da die Fläche im Zusammenhang mit der benachbarten Bebauung wirtschaftlich entwickelt werden kann. Die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen andernorts kann dadurch vermieden werden.“</p> <p>Im Kapitel 5.4 „Verkehrsflächen“ der Begründung des Bebauungsplans (Seite 19) wird bereits wie folgt begründet: „Ziel des Bebauungsplanes ist, unter Berücksichtigung des schonenden Umgangs mit Grund und Boden, sowie unter dem Gebot der Wirtschaftlichkeit, mit möglichst geringen zusätzlichen Verkehrsflächen und unter Ausnutzung der vorhandenen Gartenackerstraße, das Plangebiet an das örtliche System anzubinden. Die innere Erschließung soll durch die Stichstraße mit Wendeanlage umgesetzt werden. Die Zugänglichkeit für den motorisierten Individualverkehr (MIV) und die Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge ist somit im Plangebiet durchgängig gewährleistet. Das Erschließungssystem ermöglicht eine wirtschaftliche und flächensparende Bebauung.“</p> <p>zum dritten Aufzählungspunkt: Durch die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung der Planungsgemeinschaft GEO.VER.S.UM vom 26.05.2025 konnten Geräuschsituationen im geplanten Baugebiet festgestellt und entsprechende Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden. Das Gutachten ist aus der Anlage 1 des Bebauungsplans zu entnehmen.</p> <p>Die entsprechende Festsetzung ist im Punkt 7 „Immissionsschutz“ unter den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zu entnehmen.</p> <p>Die betroffenen Fassadenabschnitte mit passiven Schallschutzmaßnahmen i. V. m. den textlichen Festsetzungen Punkt 7 „Immissionsschutz“ werden in den planlichen Festsetzungen nach Plan 4 im Anhang 1 der schalltechnischen Untersuchung mit dem folgenden Planzeichen festgelegt:</p> <div style="display: flex; align-items: center; margin-top: 10px;"> <div style="border: 1px dashed red; width: 30px; height: 10px; margin-right: 5px;"></div> <div> Fassadenabschnitte mit passiven Schallschutzmaßnahmen i. V. m. textl. Festsetzungen 7. Immissionsschutz </div> </div> <p>Im Kapitel 9 „Immissionsschutz“ der Begründung des Bebauungsplans (Seiten 22-23) werden die Festsetzungen begründet.</p> <p>Beschlussempfehlung: Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Schwandorf nimmt die Stellungnahme der Regierung der Oberpfalz – höhere Landesplanungsbehörde zur Kenntnis. Es besteht kein Änderungsbedarf an der Bauleitplanung.</p>
<input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens:	
<input type="checkbox"/> Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können:	
<div style="margin-left: 20px;"> 1. Einwendungen </div> <div style="margin-left: 20px; margin-top: 20px;"> 2. Rechtsgrundlagen </div> <div style="margin-left: 20px; margin-top: 20px;"> 3. Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen) </div>	
<input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:	
<p><u>Nachfolgende Hinweise aus städtebaulicher Sicht der Regierung werden nachrichtlich übermittelt:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Entsprechend § 1a Abs. 2 BauGB ist die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen zu begründen und die Ermittlung zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung (Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken oder Nachverdichtung) darzulegen. - Einer flächensparenden Bauweise ist Vorrang einzuräumen. - Die vorhandenen Immissionskonflikte aufgrund der nördlich gelegenen Bahnlinie sollten im Verfahren geprüft werden. 	
Regensburg, 16.01.2025, gez. _____ Ort, Datum, Unterschrift	

Hinweis / Anregung / Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes Außenstelle Nürnberg vom 16.01.2025	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
<p><u>Eisenbahn-Bundesamt, Ellgutstraße 2, 90443 Nürnberg</u></p> <p>Stadt Schwandorf Amt für Planen und Bauen Spitalgarten 1 92409 Schwandorf</p> <p>Bearbeitung: Telefon: Telefax: E-Mail:</p> <p>Internet: www.eisenbahn-bundesamt.de Datum: 16.01.2025</p> <p>Geschäftszeichen (bitte im Schriftverkehr immer angeben) 65149-651pt/013-2024#1033</p> <p>EVH-Nummer:</p> <p>Betreff: Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes - Beteiligung an der Bauleitplanung, BPlan Nr. 98 "Niederhof Nord"</p> <p>Bezug: Ihr Schreiben vom 11.12.2024</p> <p>Anlagen: 0</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Ihr Schreiben ist am 11.12.2024 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>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.</p> <p>Bezüglich der o. g. Planung zur Bebauungsplanaufstellung Nr. 98 „Niederhof Nord“ der Stadt Schwandorf bestehen seitens des Eisenbahn-Bundesamtes aufgrund einer Entfernung des Plangebietes zur Bahnlinie 5800, Schwandorf – Furth im Wald, von ca. 165 m insoweit keine Bedenken.</p>	

<p>noch Eisenbahn-Bundesamt Außenstelle Nürnberg vom 16.01.2025</p>	<p>Abwägungs- und Beschlussempfehlung</p>
<p>Ich weise rein vorsorglich darauf hin, dass durch den benachbarten Eisenbahnbetrieb 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/Ertelung einer Baugenehmigung zu berücksichtigen wären.</p> <p>Ferner weise ich darauf hin, dass nahe des Planungsbereichs das Projekt „ABS Nürnberg/Regensburg - Furth im Wald - Grenze D/CZ“ liegt, das in den vordringlichen Bedarf des Bundesverkehrswegeplans 2030 aufgenommen worden ist. Dieses ist Teil der Ausbaustrecke des Vorhabens „Projektbündel 9: ABS München – Landshut – Obertraubling – Regensburg – Marktredwitz – Hof, ABS Mühldorf – Landshut, ABS Nürnberg – Schwandorf – Furth im Wald – Grenze D/CZ“ liegt, wobei es sich um ein Projekt des Bedarfsplans für Bundesschienenwege handelt (Anlage zu § 1 BSWAG, Abschnitt 2, Unterabschnitt 1, lfd. Nr. 9).</p> <p>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.</p> <p>Weitere Informationen finden Sie ebenso im Internet: https://www.bahnausbau-nordostbayern.de/home.html</p> <p>Aus den Unterlagen zur o. g. Planung ist erkenntlich, dass Infrastrukturbetreiberin über die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien beteiligt wurde. Dies wird empfohlen, denn das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit Ihrer Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p>	<p>Abwägungsempfehlung: Es kann festgestellt werden, dass aufgrund einer Entfernung des Plangebietes zur Bahnlinie 5800, Schwandorf – Furth im Wald, von ca. 165 m insoweit keine Bedenken zur Planung des Bebauungsplans bestehen.</p> <p>Die durch den benachbarten Eisenbahnbetrieb und der Erhaltung der Bahnanlage entstehende Emissionen werden im Rahmen des Bebauungsplans berücksichtigt. Durch die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung der Planungsgemeinschaft GEO.VER.S.UM vom 26.05.2025 konnten Geräuschsituationen im geplanten Baugebiet festgestellt und entsprechende Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden. Das Gutachten ist aus der Anlage 1 des Bebauungsplans zu entnehmen.</p> <p>Das Projekt „ABS Nürnberg/Regensburg – Furth im Wald – Grenze D/CZ“ wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien vom 18.12.2024 wird entsprechend gewürdigt.</p> <p>Beschlussempfehlung: Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Schwandorf nimmt die Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes Außenstelle Nürnberg zur Kenntnis. Es besteht kein Änderungsbedarf an der Bauleitplanung.</p>

Hinweis / Anregung / Stellungnahme der Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH vom 17.01.2025	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
<p>Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Südwestpark 15 * 90449 Nürnberg</p> <p>Stadt Schwandorf - Robert Uhl Spitalgarten 1 92421 Schwandorf</p> <p>Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01415997 E-Mail: TDR-S-Bayern.de@vodafone.com Datum: 17.01.2025 Stadt Schwandorf, Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 98 Allgemeines Wohngebiet „Niederhof Nord“</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 11.12.2024.</p> <p>Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:</p> <p>Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg</p> <p>Neubaugebiete.de@vodafone.com</p> <p>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p> <p>Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH • Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH • Zeichenerklärung Vodafone GmbH • Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH 	<p>Abwägungsempfehlung: Der Erschließungsplan wird nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans vom Sachgebiet 605 Tiefbau erstellt. Der Hinweis wird im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Beschlussempfehlung: Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Schwandorf nimmt die Stellungnahme der Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH zur Kenntnis. Es besteht kein Änderungsbedarf an der Bauleitplanung.</p>

Hinweis / Anregung / Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Regensburg-Schwandorf vom 20.01.2025	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
<p>AELF-RS - Lechstraße 50 • 93057 Regensburg</p> <p>Per E-Mail: Stadt Schwandorf Herr Robert Uhl</p> <p>ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom 11.12.2024</p> <p>Unser Zeichen, Bitte bei Antwort angeben AELF-RS-L2.2-4612-83-14-3</p> <p>Name</p> <p>Nabburg, 20.01.2025</p> <p>Beteiligung an der Bauleitplanung: Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 98 mit integrierter Grünordnung für Allgemeines Wohngebiet (WA) "Niederhof Nord" der Stadt Schwandorf</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB nehmen zur oben genannten Neuplanung im Stadtbereich Schwandorf wie folgt Stellung:</p> <p><u>Bereich Landwirtschaft:</u></p> <p>Der 1,56 Hektar große Geltungsbereich des Vorentwurfs des Bebauungsplans „Niederhof Nord“ mit integrierter Grünordnung umfasst die Flurstücke 1781, 1782, 1783, 1783/1, 1784 und 1874 der Gemarkung Kronstetten. Der gültige Flächennutzungsplan sieht Flächenreserven zur Siedlungsentwicklung im Ortsteil Niederhof vor. Dementsprechend soll ein Wohnbaugelände mit 13 Bauparzellen sowie Verkehrs- und Grünflächen entstehen.</p> <p>Die geplante Eingriffsfläche dient der Landwirtschaft bislang als guter bis mittlerer Acker- und Grünlandstandort. Es handelt sich um lehmigen Sand mit 34 Bodenpunkten. Das sind Bodenqualitäten, die leicht über dem Landkreisdurchschnitt liegen. Durch die Bebauung geht der Boden als Grundlage für die Produktion von regionalen und nachhaltigen Lebensmitteln unwiederbringlich verloren.</p>	<p>Abwägungsempfehlung:</p> <p>zum Bereich Landwirtschaft: Im Kapitel 12.4.1.3 „Schutzgut Boden“ unter Bodenschätzungskarte im Umweltbericht der Begründung des Bebauungsplans (Seite 32) werden folgende Sätze redaktionell ergänzt: „Die Bodenschätzungskarte des LFU gibt für den hauptsächlichen Bereich des Planungsgebietes Böden mit stark lehmigen Sanden mit der Zustandsstufe 5 an.“ „Es wird durchschnittlich eine Bodenzahl von ca. 36 und eine Ackerzahl von ca. 34 erreicht. Hierbei handelt es sich um Bodenqualitäten, die leicht über dem Landkreisdurchschnitt von Schwandorf liegen.“</p> <p>Der Verlust von Boden als Grundlage für die Produktion von Lebensmitteln durch den Bebauungsplan wird zur Kenntnis genommen. Um den nachgewiesenen Bedarf an Wohnraum zu sichern*¹, wird der Bebauungsplan gemäß dem Flächennutzungsplan entwickelt*².</p> <p>*¹ Im Kapitel 4 „Erfordernis der Ausweisung, Zweckbestimmung, Zielvorstellung“ der Begründung des Bebauungsplans (Seite 17) wird bereits wie folgt begründet: „Aufgrund der ungebrochenen Nachfrage innerhalb des Stadtgebietes ergibt sich der dringende Bedarf an Bauflächen gerade für junge Familien. Die Stadt kann derzeit keine ausreichenden Bauparzellen, vor allem im Stadtteil Niederhof, anbieten. Die Große Kreisstadt Schwandorf hat im Jahr 2020 eine Aktualisierung des Brachflächenkatasters vorgenommen. Im Rahmen der Bauflächenmobilisierung wurden alle Eigentümer vorhandener Bauparzellen angeschrieben. Von 679 angeschriebenen Grundstückseigentümern haben 183 geantwortet (ca. 27%) und davon wiederum haben im gesamten Stadtgebiet nur 4% eine Tausch- oder Verkaufsbereitschaft signalisiert. Es stehen in der Stadt Schwandorf trotz einer hohen Nachfrage kaum verfügbare Brachflächen im Innenbereich zur Verfügung, so dass eine Neuausweisung notwendig geworden ist.“</p> <p>*² Im Kapitel 3.2 „Vorbereitende Bauleitplanung“ der Begründung des Bebauungsplans (Seite 16) wird bereits wie folgt begründet: „Der wirksame Flächennutzungsplan sieht in Niederhof Flächenreserven für den Wohnungsbau zur maßvollen Erweiterung der Siedlungsentwicklung vor. Die räumliche Ausprägung des Geltungsbereichs entspricht weitestgehend den zur Bebauung vorgesehenen und bisher unbebauten Flächen im Anschluss an einen vorhandenen Siedlungsrand. Der Bebauungsplan wird demnach aus dem Flächennutzungsplan gem. Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.“</p>

<p>noch Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Regensburg-Schwandorf vom 20.01.2025</p>	<p>Abwägungs- und Beschlussempfehlung</p>
<p>Das Plangebiet ist nitratbelastet und es befindet sich im Maßnahmengebiet Grundwasser. Teilweise liegt im überplanten Areal eine leichte Erosionsgefährdung vor. Bei Aufschüttungen, Abgrabungen bzw. der Lagerung von Boden ist auf Erosionsschutz zu achten. Weiter sind unverbaute Flächen mit einer Pflanzendecke zu versehen, auch im Hinblick zur Vermeidung vor Eintrag in angrenzende Gewässer und Gräben.</p> <p>Da es sich um ein weiteres größeres Wohnbaugebiet handelt, weisen wir darauf hin, dass auch trotz der großen Abstände durch Grünflächen und Bepflanzungen mit zeitweiligen Beeinträchtigungen wie Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen bei der Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen zu rechnen ist.</p> <p>Die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen bzw. Feldwege insbesondere auch während der Bauphase muss gewährleistet werden. Die angrenzenden Flächen bitten wir vor nachteiligen Beeinträchtigungen wie Verdichtung, Verschlammung oder Verschmutzung zu schützen.</p> <p><u>Bereich Forsten:</u></p> <p>Wald und die Belange des Bereiches Forsten sind vom Vorhaben nicht betroffen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>gez.</p>	<p>Im Kapitel 12.4.1.3 „Schutzgut Boden“ unter „Homogenbereich 2 – teritiäre Sande“ im Umweltbericht der Begründung des Bebauungsplans (Seite 32) wird folgender Satz redaktionell ergänzt: „Zudem ist das Planungsgebiet nitratbelastet aufgrund der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung.“</p> <p>Im Punkt 8.6 „Schonender Umgang mit Grund und Boden (BBodSchG)“ unter den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wird folgende Festsetzung festgelegt: „Der belebte Oberboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen.“ Und im Kapitel 11.1 „Schonender Umgang mit Grund und Boden“ in der Begründung des Bebauungsplans (Seite 24) wird die Festsetzung bereits begründet.</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine unverbaute Flächen vorgesehen</p> <p>Die Hinweise zur Beeinträchtigung durch die Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen werden zur Kenntnis genommen. In den textlichen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen in der Planzeichnung des Bebauungsplans unter „Landwirtschaft“ wird bereits wie folgt hingewiesen: „Den Landwirten steht das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer angrenzenden Flächen zu.“</p> <p>Die landwirtschaftliche Fläche mit der Flurstücknummer 1780 ist weiterhin über die Schleiglstraße sowie die Höflerner Straße erreichbar. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nicht für die Erschließung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen benötigt. Durch den Bebauungsplan wird keine Beeinträchtigung der angrenzenden Flächen verursacht.</p> <p>zum Bereich Forsten: Es kann festgestellt werden, dass die Belange des Bereiches Forsten und Wald vom Vorhaben nicht betroffen sind.</p> <p>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.</p>