

## Frühzeitige Beteiligung der gemeindlichen Dienststellen

Die frühzeitige Beteiligung der gemeindlichen Dienststellen fand vom 12.12.2024 bis einschließlich 20.01.2025 statt. Es wurden 11 Dienststellen, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Vorentwurf gehört und um Stellungnahme gebeten.

### 1.1) Folgende Dienststellen haben sich zur Planung nicht geäußert:

Behörde / TÖB
Amt 01 – Stabstelle Wirtschaftsförderung, Stadtmanagement und Digitales
Amt 10 – Sachgebiet 104 Rechtliches und Vergabe
Amt 32 - Ordnungsamt
Amt 32 – Sachgebiet 320 Ordnungswesen
Amt 60 – Sachgebiet 601 Klimaschutz
Am 60 – Sachgebiet 602 Fachstelle vorbeugender Brandschutz
Amt 81 – Städtische Wasser- und Fernwärmeverversorgung

### 1.2) Folgende Dienststellen haben in ihrer Stellungnahme ihre Zustimmung zur vorgelegten Planung erklärt:

Behörde / TÖB	Stellungnahme vom	Eingegangen am
Amt 20 – Sachgebiet 201 Erschließungswesen-Kanal	09.01.2025	09.01.2025

### 1.3) Folgende Dienststellen haben Hinweise, Anregungen oder Einwendungen in ihrer Stellungnahme vorgetragen:

Behörde / TÖB	Stellungnahme vom	Eingegangen am
Amt 60 – Sachgebiet 605 Tiefbau	12.12.2024	12.12.2024
Amt 20 – Sachgebiet 201 Erschließungswesen-Straße	14.01.2025	14.01.2025
Amt 60 – Sachgebiet 604 Bauordnung	17.01.2025	17.01.2025

Hinweis / Anregung / Stellungnahme des Amtes 60– Sachgebiet 605 Tiefbau vom 12.12.2024	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
<p><b>Uhl Robert</b></p> <hr/> <p><b>Von:</b> Drachsler Thomas  <b>Gesendet:</b> Donnerstag, 12. Dezember 2024 12:03  <b>An:</b> Uhl Robert; Tümerkan Özge; Stehr Roland  <b>Betreff:</b> Beteiligung an der Bauleitplanung, BPlan Nr. 98 "Niederhof Nord"</p> <p><b>Stellungnahme des SG 605</b></p> <p>Zu Punkt 6.1 (Begründung zum BPlan)</p> <p>Die derzeitige Aussage ist so nicht korrekt. Anbei Vorschlag zur Änderung:</p> <p><b>Abwasserentsorgung</b></p> <p>Niederhof wird größtenteils im Mischsystem entwässert. Das Planungsgebiet läuft über vorhandene Freispiegelkanäle zur Verbandskläranlage.      Im Baugebiet ist ein Mischsystem vorgesehen. Soweit es die örtlichen Gegebenheiten zulassen, sollte zur Entlastung des Kanalnetzes das unverschmutzte Niederschlagswasser vor Ort versickert werden.</p> <p>Im Textteil des Bebauungsplans sollte auch noch darauf hingewiesen werden, dass das Baugebiet im Mischsystem entwässert wird und Niederschlagswasser eingeleitet werden darf, wenn es nicht vor Ort versickert werden kann.</p> <p>Schwandorf, 12.12.24</p> <p><b>Thomas Drachsler</b>      Große Kreisstadt Schwandorf      Amt 60 Planen und Bauen - Tiefbau      Spitalgarten 1      92421 Schwandorf</p> <p>Tel. 09431/45-187      Fax 09431/45-145      Mobil 0173/8642853      Mail <a href="mailto:drachsler.thomas@schwandorf.de">drachsler.thomas@schwandorf.de</a></p>	<p><b>Abwägungsempfehlung:</b>      Es kann festgestellt werden, dass die derzeitige Aussage im Kapitel 6.1 „Abwasserentsorgung“ der Begründung des Bebauungsplans nicht korrekt ist.</p> <p>Der Änderungsvorschlag wird im Kapitel 6.1 „Abwasserentsorgung“ der Begründung des Bebauungsplans (Seite 21) im Wortlaut ergänzt:      „Niederhof wird größtenteils im Mischsystem entwässert. Das Planungsgebiet läuft über vorhandene Freispiegelkanäle zur Verbandskläranlage.      Im Baugebiet ist ein Mischsystem vorgesehen. Soweit es die örtlichen Gegebenheiten zulassen, sollte zur Entlastung des Kanalnetzes das unverschmutzte Niederschlagswasser vor Ort versickert werden.“</p> <p>Die derzeitige Aussage im Kapitel 6.1 „Abwasserentsorgung“ der Begründung des Bebauungsplans (Seite 21) wird gelöscht:      „Niederhof wird im Mischsystem entwässert. Das Planungsgebiet wird mittels der vorhandenen Pumpstation an die Verbandskläranlage der Stadtentwässerung angegeschlossen. Es ist ein Trennsystem im Baugebiet vorgesehen. Es sollte zur Entlastung des Entwässerungssystems eine Versickerung von gesammeltem und unverschmutztem Niederschlagswasser durch Regenwasserzisternen mit Notüberlauf vorgesehen werden. Diese können auch der Gartenbewässerung sowie der Grauwassernutzung dienen.“</p> <p>Die Hinweise 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:      „Das Baugebiet wird im Mischsystem entwässert. Niederschlagswasser darf eingeleitet werden, wenn es nicht vor Ort versickert werden kann.“</p> <p><b>Beschlussempfehlung:</b>      Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Schwandorf nimmt die Stellungnahme des Amtes 60 – Sachgebiet 605 Tiefbau zur Kenntnis.      Er beschließt, dass die oben genannten Anpassungen/Änderungen in den Entwurf des Bebauungsplans eingearbeitet werden.</p>

<b>Hinweis / Anregung / Stellungnahme des Amtes 20 – Sachgebiet 201 Erschließungswesen-Straße vom 14.01.2025</b>	<b>Abwägungs- und Beschlussempfehlung</b>
<p>20-201 Erschließungsbeitragswesen</p> <p>Bebauungsplan Nr. 98 „Niederhof Nord“ Stellungnahme</p> <p>Hinsichtlich der Abrechenbarkeit von Ausgleichsmaßnahmen wird folgendes mitgeteilt:</p> <p>Werden durch die Herstellung einer Erschließungsanlage Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, sind diese Kosten Teil des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes, weil die Ausgleichsmaßnahmen durch die erstmalige Herstellung der betroffenen Anlage erforderlich werden; es handelt sich um notwendige Kosten der erstmaligen Herstellung, weil die Anlage rechtlich ohne Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft nicht gebaut werden darf.</p> <p>Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen können nur dann in Ansatz gebracht werden, wenn sie in erkennbarer Weise einer bestimmten Erschließungsanlage zugeordnet werden können. Das trifft zu, wenn eine konkrete Ausgleichsmaßnahme durch die Festsetzung im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1a BauGB der in Rede stehenden Straße zugeordnet ist. Eine Zuordnung der Kosten für Ausgleichsmaßnahmen für die Verkehrsflächen und für die Wohnbauflächen in Form eines Sammelausgleichs scheidet aus. Der Bebauungsplan muss eine Aussage darüber enthalten, welcher Anteil der Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen auf die privaten Baugrundstücke und welcher Anteil auf die jeweilige Erschließungsanlage fällt.</p> <p>Schwandorf, 14.01.2025 Erschließungsbeitragswesen</p> <p>Wagner</p>	<p><b>Abwägungsempfehlung:</b> Die Hinweise zur Zuordnungsfestsetzung werden zur Kenntnis genommen.           Im Punkt 8.8 „Zuordnungsfestsetzung“ der textlichen Festsetzung im Bebauungsplan wird folgende Festsetzung festgelegt:          „Die festgesetzte Ausgleichsfläche und Ausgleichsmaßnahme (A1) wird anteilig den Baugrundstücken sowie den Verkehrsflächen zugeordnet.          Für den erwarteten Eingriff in Natur und Landschaft durch die Bebauung 13.370 m<sup>2</sup> und die Erschließung 2.261 m<sup>2</sup> ist die Ausgleichsfläche A1 von gesamt 1.532 m<sup>2</sup> mit entsprechenden Maßnahmen zu erbringen. Davon entfallen anteilig für die Erschließung ohne Rad- und Fußweg 242 m<sup>2</sup>.“           Im Kapitel 12.7.2.3.2 Ausgleichsbedarf und 12.7.2.4 Bewertung der internen Ausgleichsflächen im Umweltbericht der Begründung des Bebauungsplans sind die Ermittlung der Flächen enthalten.   <b>Beschlussempfehlung:</b>          Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Schwandorf nimmt die Stellungnahme des Amtes 20 – Sachgebiet 201 Erschließungswesen Straße.          Er beschließt, dass die oben genannten Anpassungen/Änderungen in den Entwurf des Bebauungsplans eingearbeitet werden.</p>

<b>Hinweis / Anregung / Stellungnahme des Amtes 60 – Sachgebiet 604 Bauordnung vom 17.01.2025</b>	<b>Abwägungs- und Beschlussempfehlung</b>
<p><b>Uhl Robert</b></p> <hr/> <p><b>Von:</b> Boxhorn Klaus  <b>Gesendet:</b> Freitag, 17. Januar 2025 08:17  <b>An:</b> Uhl Robert  <b>Cc:</b> Walz Matthias  <b>Betreff:</b> AW: Beteiligung an der Bauleitplanung, BPlan Nr. 98 "Niederhof Nord"</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>das Sachgebiet Bauordnung gibt folgende Stellungnahme ab:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Punkt 2.5 Rückwärtige Bebauung: Da Baugrenzen festgelegt sind, ist klar geregelt, in welchen Bereich des Grundstücks Gebäude errichtet werden dürfen, sodass eine zusätzliche Regelung der rückwärtigen Bebauung missverständlich/widersprüchlich ist.</li> <li>- Punkt 6.8 und Punkt 2.3 wiederholen sich.</li> <li>- Punkt 6.9: Aufgrund der Problematik im Baugebiet Hasenbuckel wird um unmissverständliche Erläuterung/Beschreibung gebeten, wie mit Stützmauern zu öffentlichen Flächen umzugehen ist. Die Festsetzungen bei offenen Abgrabungen sind zu knapp bemessen. Eine Außentreppe zur Erschließung des Kellers ist so nicht möglich.</li> </ul> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Klaus Boxhorn      Dipl.- Verwaltungswirt (FH)</p> <p>Amt 60 - Planen und Bauen      Stadt Schwandorf      Spitalgarten 1      92421 Schwandorf      Tel.: 09431 / 45 - 182      Fax: 09431 / 45 - 250      e-mail: <a href="mailto:boxhorn.klaus@schwandorf.de">boxhorn.klaus@schwandorf.de</a></p>	<p><b>Abwägungsempfehlung:</b></p> <p>Zu Punkt 2.5:      Beispielsweise bietet die Parzelle 2 und 9 die Möglichkeit einer rückwärtigen Bebauung an. Um dies auszuschließen, wird diese Festsetzung getroffen, um unerwünschte städtebauliche Entwicklung zu verhindern.</p> <p>Zu Punkt 6.8 und Punkt 2.3:      Es stellt sich fest, dass die Regelungen zu den Stellplätzen, Garagen und deren Zufahrten sich wiederholen. Die Festsetzung Punkt 6.8 wird aufgehoben: „Für die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze gilt die jeweils aktuelle gültige Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung (Stellplatzsatzung) der Stadt Schwandorf.“</p>

Hinweis / Anregung / Stellungnahme des Amtes 60 – Sachgebiet 604 Bauordnung vom 17.01.2025	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
	<p>Zu Punkt 6.9 (jetzt 6.8):          Die Festsetzung Punkt 6.8 (ehemals 6.9) regelt bei Errichtung von Stützmauern folgendes: „Werden Stützmauern errichtet, müssen diese einen Mindestabstand von 1,0 m gegenüber der eigenen Grundstücksgrenze aufweisen. Der Abstand ist parallel von der eigenen Grenze zur Außenkante Stützmauer zu messen.          Sofern die Nachbarn zustimmen, kann der Mindestabstand zu diesen entfallen. Somit sind Grenzmauern zu Nachbargrundstücken möglich, jedoch nicht zu öffentlichen Flächen.“</p> <p>Also müssen Stützmauern zu öffentlichen Flächen immer einen Mindestabstand von 1,0 m gegenüber der eigenen Grundstücksgrenze aufweisen.          Exemplarisch gilt dies für die:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Parzelle 1 an der östlichen, südlichen und westlichen Grundstücksgrenze.</li> <li>- Parzelle 2 an der nördlichen, östlichen und an dem westlichen Teilbereich der Grundstücksgrenze.</li> <li>- Parzellen 3 bis 7 an der nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze.</li> <li>- Parzelle 8 an der nördlichen, südlichen und an dem östlichen Teilbereich der Grundstücksgrenze;</li> <li>- Parzelle 9 an der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze.</li> <li>- Parzellen 10 bis 12 an der nördlichen Grundstücksgrenze.</li> <li>- Parzelle 13 an der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze.</li> </ul> <p>Die Regelung dient nur der natürlichen Belichtung und Belüftung der Räume (Lichtgraben). Um aber auch eine Erschließung des Kellergeschosses zu ermöglichen wird unter Punkt 6.8 (ehemals 6.9) „Geländegestaltung der privaten Baugrundstücke unter „Offene Abgrabungen“ folgende Festsetzung ergänzt:          „Offene Abgrabungen zur Erschließung des Kellergeschosses dürfen in einem Umfang von maximal 1,50 m vor Gebäudeaußenwänden hervortreten und je Außenwandseite eine additive Lauflänge von 7,50 m nicht überschreiten.“</p> <p><b>Beschlussempfehlung:</b>          Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Schwandorf nimmt die Stellungnahme des Amtes 60 – Sachgebiet 604 Bauordnung zur Kenntnis.          Er beschließt, dass die oben genannten Anpassungen/Änderungen in den Entwurf des Bebauungsplans eingearbeitet werden.</p>