

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

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand vom 12.11.2025 bis einschließlich 16.12.2025 statt. Es wurden 34 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.

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

Behörde / TÖB
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Nabburg
Bundesnetzagentur – Ausbau der Elektrizitäts-Übertragungsnetze
Bundesnetzagentur – Prüf- und Messdienst
Bund Naturschutz e. V.
DB InfraGO AG
Bayernwerk AG
Gemeinde Steinberg am See
Gemeinde Wackersdorf
Industrie- und Handelskammer Regensburg für Oberpfalz/Kelheim
Landratsamt Schwandorf – Sachgebiet 6.1 Wasserrecht
Landratsamt Schwandorf – Sachgebiet Team 630 Naturschutz
Landratsamt Schwandorf – Sachgebiet A4 – Büro für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung
Regierung der Oberpfalz – Sachgebiet 34 Städtebau
Regierung der Oberpfalz – Sachgebiet 51 Naturschutz

1.2) 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	11.11.2025	11.11.2025
Landratsamt Schwandorf – Sg. 1.2 Hauptverwaltung und kommunale Abfallwirtschaft	11.11.2025	17.11.2025
Amt für Ländliche Entwicklung Oberpfalz	19.11.2025	19.11.2025
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – Bereich Forsten	19.11.2025	19.11.2025
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – Bereich Landwirtschaft	19.11.2025	19.11.2025
Regierung von Mittelfranken – Landeseisenbahnaufsicht	09.12.2025	09.12.2025
Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH	09.12.2025	09.12.2025

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

Behörde / TÖB	Stellungnahme vom	Eingegangen am
Deutsche Bahn AG – DB Immobilien	11.11.2025	12.11.2025
Bundesnetzagentur – Team Funkbetreiberankunft	12.11.2025	12.11.2025
PLEdoc GmbH	12.11.2025	13.11.2025
Landratsamt Schwandorf – Sachgebiet 3.1 Immissionsschutz und Abfallrecht	13.11.2025	13.11.2025
Deutsche Telekom Technik GmbH	14.11.2025	14.11.2025
Landratsamt Schwandorf – Sachgebiet 6.1 Bodenschutz	17.11.2025	17.11.2025
Die Autobahn GmbH des Bundes	20.11.2025	20.11.2025
Regierung von Oberfranken – Bergamt Nordbayern	21.11.2025	21.11.2025
Eisenbahn – Bundesamt Außenstelle Nürnberg	25.11.2025	25.11.2025
Wasserwirtschaftsamt Weiden	08.12.2025	08.12.2025
Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz	11.12.2025	11.12.2025
Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord	03.12.2025	16.12.2025
Regierung der Oberpfalz – höhere Landesplanungsbehörde	18.12.2025	18.12.2025

34. Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. XXIX
„Sondergebiet Büro und Verwaltung“, am Brunnfeld

Hinweis / Anregung / Stellungnahme der Deutschen Bahn AG – DB Immobilien vom 11.11.2025	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
<p>Deutsche Bahn AG - DB Immobilien Barthstraße 12 80339 München</p> <p>Große Kreisstadt Schwandorf Spitalgarten 1 92421 Schwandorf</p> <p>Barthstraße 12 80339 München www.deutschebahn.com/Eigentumsmanagement</p> <p>Allgemeine Mail-Adresse: ktb.muenchen@deutschebahn.com</p> <p>Aktenzeichen: TOEB-BY-25-221207 TOEB-BY-25-221210</p> <p>11.11.2025</p> <p>Ihr Zeichen/Datum/ Bearbeitung: Mail vom 11.11.2025, Herr Uhl</p> <p>Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. XXIX „Sondergebiet Büro und Verwaltung“ am Brunnfeld sowie 34. Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan; Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB</p> <p>Strecke 5800 Schwandorf – Furth / bei ca. km 3,3 – 3,7 / 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) und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o.g. Verfahren.</p> <p>Bei dem geplanten Planverfahren bitten wir um Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Stellungnahme:</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>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</p>	

noch Deutschen Bahn AG – DB Immobilien vom 11.11.2025	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
<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>Bahneigener Grundbesitz innerhalb des Geltungsbereiches der Bauleitplanung ist nicht vorhanden.</p> <p>Werden 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: 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>Die folgenden allgemeinen Auflagen für Bauten / Baumaßnahmen nahe der Bahn dienen als Hinweis:</p> <p>Der Eisenbahnverkehr darf – bereits während der Baumaßnahme – weder beeinträchtigt noch gefährdet werden.</p> <p>Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.</p> <p>Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit. Auch das Überschreiten der Bahnanlagen ist grundsätzlich untersagt!</p> <p>Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.</p> <p>Durch die Maßnahme darf dem Bahngelände kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden.</p> <p>Die Vorflutverhältnisse dürfen nicht zum Nachteil der Bahnanlagen verändert werden sowie die Bahnkörperentwässerungsanlagen (Durchlässe, Bahngräben, etc.) in ihrer Funktion keinesfalls beeinträchtigt werden.</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>Abwägungsempfehlung:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Bahnlinie Schwandorf – Furth befindet sich ca. 140 m nördlich des Änderungsbereiches.</p> <p>Zwischenzeitlich wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt, aus der Festsetzungsvorschläge und Empfehlungen aufgrund der bestehenden Emissionen im Umfeld hervorgehen.</p> <p>Die Bahnlinie wurde in der schalltechnischen Untersuchung mitberücksichtigt. Mit den daraus hervorgehenden und festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen im B-Plan können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Änderungsbereiches gewahrt werden.</p> <p>Durch die getroffenen Festsetzungen zu Werbeanlagen und Beleuchtung im B-Plan können negative Auswirkungen der Änderung auf die Anlagen der Deutschen Bahn ausgeschlossen werden.</p> <p>Die Schalltechnische Untersuchung wurde bereits mit dem Sachgebiet 3.1 Immissionsschutz beim Landratsamt Schwandorf vorabgestimmt.</p>

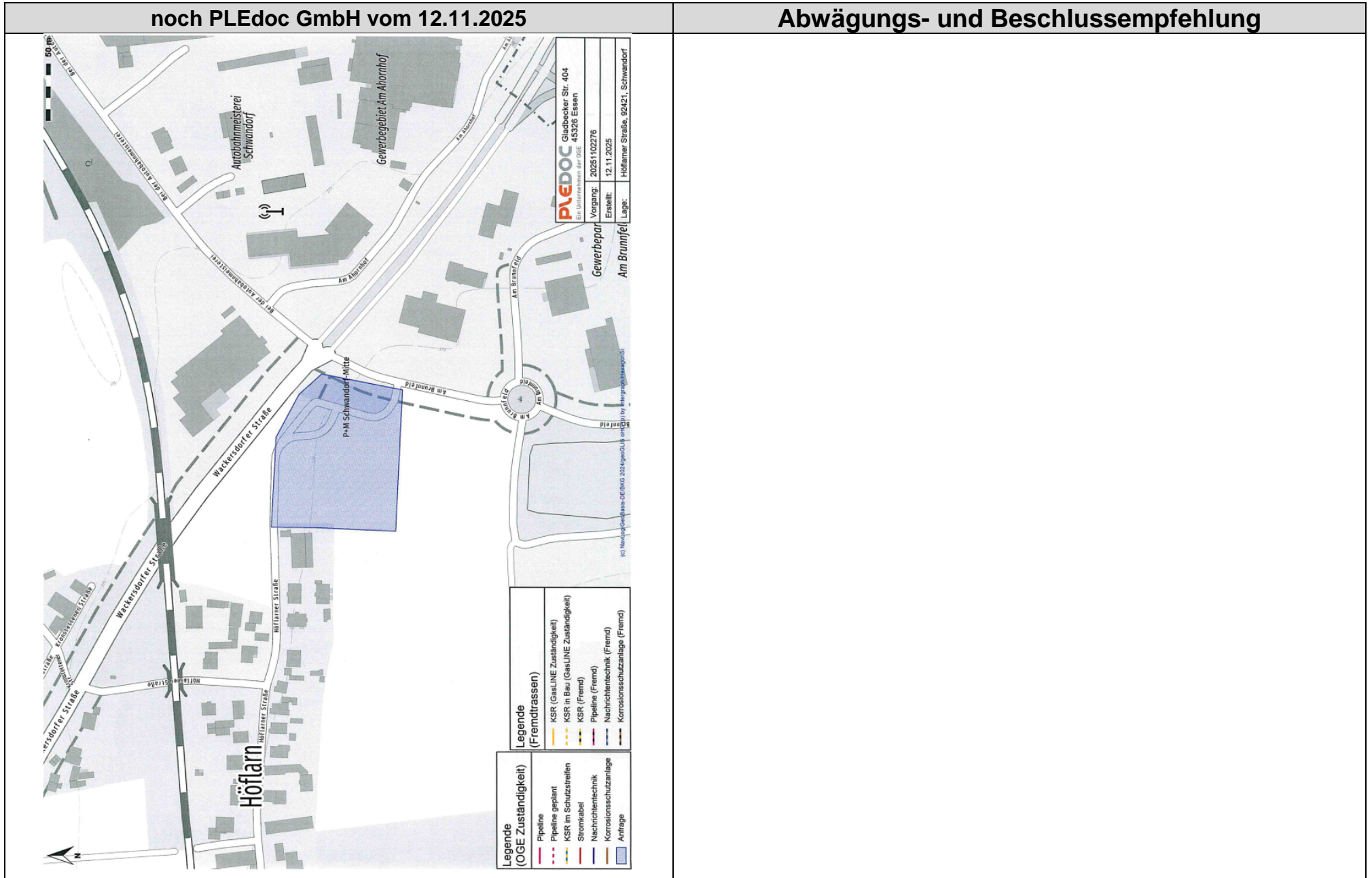
noch Deutschen Bahn AG – DB Immobilien vom 11.11.2025	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
<p>Schlussbemerkungen</p> <p>Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Beschluss zu übersenden.</p> <p>Für Rückfragen zu diesem Schreiben bitten wir Sie sich an die Mitarbeiterin des Baurechtteams, Frau Fischer, zu wenden.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Deutsche Bahn AG – DB Immobilien</p>	<p>Beschlussempfehlung:</p> <p>Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Schwandorf nimmt die Stellungnahme der Deutschen Bahn AG zur Kenntnis.</p> <p>Die Begründung wird entsprechend der zentralen Ergebnisse und Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung ergänzt.</p>

34. Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. XXIX
 „Sondergebiet Büro und Verwaltung“, am Brunnfeld

Hinweis / Anregung / Stellungnahme der PLEdoc GmbH vom 12.11.2025	Abwägungs- und Beschlussempfehlung					
<p style="text-align: right;">Netzauskunft</p> <p>PLEdoc GmbH · Gladbecker Straße 404 · 45326 Essen</p> <p>Große Kreisstadt Schwandorf Amt für Planen und Bauen Robert Uhl Spitalgarten 1 92421 Schwandorf</p> <p style="text-align: right;">Telefon E-Mail netzauskunft@pledoc.de</p> <p style="text-align: right;">zuständig Durchwahl</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>Ihr Zeichen</td> <td>Ihre Nachricht vom 11.11.2025</td> <td>Anfrage an PLEdoc</td> <td>unser Zeichen 20251102276</td> <td>Datum 12.11.2025</td> </tr> </table> <p>34. Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. XXIX „Sondergebiet Büro und Verwaltung“, am Brunnfeld; Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 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 • Uniper Energy Storage GmbH, Düsseldorf: Erdgasspeicher Epe, Eschenfelden, Krummhörn <p>Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden.</p>	Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom 11.11.2025	Anfrage an PLEdoc	unser Zeichen 20251102276	Datum 12.11.2025	<p>Abwägungsempfehlung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom 11.11.2025	Anfrage an PLEdoc	unser Zeichen 20251102276	Datum 12.11.2025		

noch PLEdoc GmbH vom 12.11.2025	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
<p>Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.</p> <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>	<p>Beschlussempfehlung: Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Schwandorf nimmt die Stellungnahme der PLEdoc zur Kenntnis. Die PLEdoc GmbH wird im weiteren Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.</p>

34. Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. XXIX „Sondergebiet Büro und Verwaltung“, am Brunnfeld



34. Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. XXIX
„Sondergebiet Büro und Verwaltung“, am Brunfeld

Hinweis / Anregung / Stellungnahme des Landratsamtes Schwandorf – Sg. 3.1 Immissionsschutz vom 13.11.2025	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
<p>An Stadt Schwandorf Amt für Stadtplanung und Bauordnung</p> <p>Postfach 1880 92409 Schwandorf</p>	<p>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.</p>
<p>1. Stadt Schwandorf</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 34. Flächennutzungsplanänderung <input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. XXIX „Sondergebiet Büro und Verwaltung“, am Brunfeld i. d. F. v. 09.10.2025</p> <p><input type="checkbox"/> für das Gebiet</p> <p><input type="checkbox"/> mit Grünordnungsplan</p> <p><input type="checkbox"/> mit Vorhaben- und Erschließungsplan</p> <p><input type="checkbox"/> Sonstige Satzung</p> <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>	
<p>2. Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</p> <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> <p><input type="checkbox"/> keine Äußerung</p>	

noch Landratsamt Schwandorf – Sg. 3.1 Immissionsschutz vom 13.11.2025	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
<p>Ziele der Raumordnung u. Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen</p> <hr/> <p>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)</p> <p><input type="checkbox"/> Einwendungen</p> <hr/> <p><input type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen</p> <hr/> <p><input checked="" type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)</p> <hr/> <p>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p>Auf das Vorhabengrundstück wirken Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr, dem Schienenverkehr und aus gewerblichen Nutzungen ein.</p> <p>Aus diesen Gründen ist zur schallimmissionsschutzfachlichen Beurteilung der o.g. Bebauungsaufstellung ein Schallgutachten (Schallimmissionsprognose) erforderlich. Hierbei sind der auf das geplante Gebäude einwirkende Schienenverkehrslärm, der Straßenverkehrslärm und der Gewerbelärm (Beurteilung Gewerbelärm nach TA Lärm) zu berücksichtigen. Bezüglich Gewerbelärm ist zu prüfen, ob das geplante Vorhaben zu Einschränkungen von bestehenden oder planungsrechtlich zulässigen Gewerbebetrieben führt. Die maßgeblichen Außenlärmpegel nach der DIN 4109 am geplanten Gebäude sind zu berechnen. Außerdem ist im Schallgutachten auch der durch das geplante Vorhaben verursachte Lärm nach der TA Lärm zu prognostizieren und zu beurteilen. Gemäß den eingeführten technischen Baubestimmungen der Obersten Baubehörde ist ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen erforderlich, wenn der „maßgebliche Außenlärmpegel“ (Abschnitt 4.4.5 der DIN 4109-2:2018-01) auch nach den vorgesehenen Maßnahmen zur Lärminderung gleich oder höher ist als 61 dB(A) bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen und gleich oder höher ist als 66 dB(A) bei Büroräumen. Werden diese genannten maßgeblichen Außenlärmpegel an den geplanten Büro- und Wohnräumen erreicht, so ist darüber hinaus der Nachweis des baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm nach der DIN 4109 in der aktuellen Fassung für das im Rahmen der o.g. Bebauungsaufstellung geplante Gebäude erforderlich. Eine Abstimmung des Schallgutachtens und des Schallschutznachweises gegen Außenlärm mit dem Unterzeichner ist erforderlich.</p> <p>Es wird empfohlen, das Schallgutachten von einer nach § 29 b BImSchG bekanntgegebenen Stelle erstellen zu lassen.</p> <p>Mit dem folgenden Link können die nach § 29b Bundes-Immissionsschutzgesetz bekanntgegebenen Stellen, die Schallgutachten erstellen können, aufgerufen werden:</p> <p>https://www.resymesa.de/ReSyMeSa/Stelle/SucheErgebnis?modulTyp=ImmissionsschutzStelle</p> <p>Wenn eine Stelle angeklickt wird, ist zu sehen, für welche Tätigkeitsbereiche die Stelle bekanntgegeben ist. Im vorliegenden Fall ist ein Haken unter Gruppe V erforderlich.</p>	<p>Abwägungsempfehlung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zwischenzeitlich wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt, aus der Festsetzungsvorschläge und Empfehlungen aufgrund der bestehenden Emissionen im Umfeld hervorgehen. Diese werden auf Ebene des Bebauungsplans eingearbeitet.</p> <p>Das Gutachten empfiehlt u.a., dass zum Schlafen genutzte Räume (Apartments für Betriebsmitarbeiter) mit einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten sind.</p> <p>Für Büro- und Verwaltungsräume werden erforderliche Bau-Schalldämm-Maße definiert, die für alle Fassadenseiten in allen Geschossen gelten und im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen sind.</p> <p>Die Schalltechnische Untersuchung wurde bereits mit dem Sachgebiet 3.1 Immissionsschutz vorabgestimmt.</p> <p>Beschlussempfehlung: Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Schwandorf nimmt die Stellungnahme des Landratsamtes Schwandorf – Sachgebiet 3.1 Immissionsschutz und Abfallrecht zur Kenntnis.</p> <p>Die Begründung wird entsprechend der zentralen Ergebnisse und Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung ergänzt.</p>

Hinweis / Anregung / Stellungnahme der Deutschen Telekom GmbH vom 13.11.2025	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
<p>Deutsche Telekom GmbH Süd PTI 12 Bajuwarenstr. 4, 93053 Regensburg</p> <p>Große Kreisstadt Schwandorf Amt für Planen und Bauen Spitalgarten 1 92421 Schwandorf</p> <p>Stellungnahme, NBG1018414 Beteiligung an der Bauleitplanung, 34. Änderung des Flächennutzungsplans "Sondergebiet Büro und Verwaltung Beteiligung an der Bauleitplanung, VBP Nr. XXIX "Sondergebiet Büro und Verwaltung", am Brunnfeld</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>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><u>WICHTIG:</u> Bitte senden Sie uns umgehend nach Bekanntwerden einen aktualisierten Bebauungsplan mit Informationen zu den vorgesehenen Straßennamen und Hausnummern für geplantes Neubaugebiet zu.</p> <p>Diese Angaben sind unbedingt notwendig, um zu gewährleisten, dass ein Kunde rechtzeitig Telekommunikationsprodukte buchen kann.</p> <p>Hierzu kann – wie bei allen zukünftigen Anschreiben bezüglich Bauleitplanungen – auch folgende zentrale E-Mail-Adresse des PTI12 Regensburg verwendet werden:</p> <p>telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de</p> <p>Vielen Dank!</p> <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 11.11.2025 bei uns eingegangen, vielen Dank für die Information.</p>	<p>Abwägungsempfehlung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Thema der Erschließung des Plangebiets, einschließlich der Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur, wird auf Ebene des Bebauungsplans behandelt.</p>

noch Deutsche Telekom GmbH vom 13.11.2025	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
<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 Plangebietes 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>Wir machen besonders darauf aufmerksam, dass eine Erweiterung unserer Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann.</p>	

noch Deutsche Telekom GmbH vom 13.11.2025	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
<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>Durch die Änderung des Bebauungsplanes reichen unsere bestehenden Anlagen eventuell nicht aus, um die zusätzlichen Wohngebäude an unser Telekommunikationsnetz anzuschließen. Es kann deshalb sein, dass bereits ausgebaute Straßen gegebenenfalls wieder aufgebrochen werden müssen.</p> <p>Wir beantragen sicherzustellen, dass:</p> <ul style="list-style-type: none">- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird. <p>Für weitere Fragen oder Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p>Beschlussempfehlung: Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Schwandorf nimmt die Stellungnahme der Deutschen Telekom GmbH zur Kenntnis.</p>

Hinweis / Anregung / Stellungnahme des Landratsamtes Schwandorf – Sachgebiet 6.1 Bodenschutz vom 17.11.2025	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
<p>Landratsamt Schwandorf . Postfach 15 49 . 92406 Schwandorf www.landkreis-schwandorf.de</p> <p>Ihr Zeichen: Ihre Nachricht vom: Unser Zeichen: 6.1-1783-2025/020158 Unsere Nachricht vom:</p> <p>Stadt Schwandorf Herrn Uhl Spitalgarten 1 92421 Schwandorf</p> <p>17.11.2025</p> <p>Vollzug des Bodenschutzes; #BLP 34. Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. XXIX „Sondergebiet Büro und Verwaltung“, am Brunnfeld <u>Antragsteller: Stadt Schwandorf, Spitalgarten 1, 92421 Schwandorf</u></p> <p>Sehr geehrter Herr Uhl,</p> <p>das betroffene Grundstück mit der Fl. Nrn. 1821/3, Gemarkung Kronstetten, Stadt Schwandorf ist nicht im Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem (ABU-DIS, Altlastenkataster) erfasst.</p> <p>Das bedeutet, dass dem Landratsamt Schwandorf derzeit keine Hinweise auf das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten auf dem o. g. Grundstück bekannt sind.</p> <p>Sollten im Rahmen der Ausführung des Vorhabens (z.B. im Rahmen von Erdarbeiten) Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (z.B. auffällig riechendes oder verfärbtes Bodenmaterial oder kontaminiertes Grundwasser) bekannt</p>	<p>Abwägungsempfehlung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden für die verbindliche Bauleitplanung zur Kenntnis genommen.</p>

noch Landratsamt Schwandorf – Sachgebiet 6.1 Bodenschutz vom 17.11.2025	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
<p>werden, sind die Bauarbeiten einzustellen. Die Anhaltspunkte sind dem Landratsamt Schwandorf, Sachgebiet 6.1 unverzüglich schriftlich mitzuteilen.</p> <p>Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen gez.</p>	<p>Beschlussempfehlung: Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Schwandorf nimmt die Stellungnahme des Landratsamtes Schwandorf – Sachgebiet 6.1 Bodenschutz zur Kenntnis.</p>

34. Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. XXIX
„Sondergebiet Büro und Verwaltung“, am Brunnfeld

Hinweis / Anregung / Stellungnahme der Autobahn GmbH des Bundes vom 20.11.2025	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
<p>Uhl Robert</p> <hr/> <p>Von: Gesendet: Donnerstag, 20. November 2025 15:14 An: Uhl Robert Betreff: AW: Beteiligung an der Bauleitplanung, 34. Änderung des Flächennutzungsplans "Sondergebiet Büro und Verwaltung"</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Belange des Baulastträgers für Bundesautobahnen werden nicht betroffen, da das Sondergebiet Büro und Verwaltung ca. 275 m von der BAB A93 entfernt liegt. Auf die vom Verkehr auf der BAB A 93 ausgehenden und auf das Vorhaben evtl. einwirkenden Emissionen wird hingewiesen. Eine Abhilfe kann vom Straßenbaulastträger nicht eingefordert werden.</p> <p>Das zu bebauende Grundstück ist nur über das nachgeordnete Netz zu befahren. Eine Erschließung über die BAB ist nicht zulässig.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p><small>Die Autobahn GmbH des Bundes Niederlassung Nordbayern Flaschenhofstr. 55 - 90402 Nürnberg</small></p>	<p>Abwägungsempfehlung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Bundesautobahn A93 liegt ca. 400 m westlich des Änderungsbereiches.</p> <p>Zwischenzeitlich wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt, aus der Festsetzungsvorschläge und Empfehlungen aufgrund der bestehenden Emissionen im Umfeld hervorgehen.</p> <p>Die Bundesautobahn wurde in der schalltechnischen Untersuchung mitberücksichtigt. Mit den daraus hervorgehenden und festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen im B-Plan können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Änderungsbereiches gewahrt werden.</p> <p>Aufgrund der Distanz können negative Auswirkungen der Änderung auf die Bundesautobahn ausgeschlossen werden.</p> <p>Die Schalltechnische Untersuchung wurde bereits mit dem Sachgebiet 3.1 Immissionsschutz beim Landratsamt Schwandorf vorabgestimmt.</p> <p>Beschlussempfehlung: Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Schwandorf nimmt die Stellungnahme der Autobahn GmbH des Bundes zur Kenntnis. Die Begründung wird entsprechend der Ergebnisse und Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung ergänzt.</p>

Hinweis / Anregung / Stellungnahme der Regierung von Oberfranken – Bergamt Nordbayern vom 21.11.2025	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
<p>Regierung von Oberfranken, Postfach 110165, 95420 Bayreuth</p> <p>E-Mail 11.11.2025 Uhl Robert</p> <p>ROF-SG26-3851.1-3-5588-2</p> <p>K 114</p> <p>21.11.2025</p> <p>34. Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. XXIX „Sondergebiet Büro und Verwaltung“, am Brunnfeld; hier: Ihre Beteiligung als Behörde oder sonst. Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>nach den hier vorliegenden Unterlagen werden durch o.g. Vorhaben keine derzeit von der Regierung von Oberfranken -Bergamt Nordbayern- wahrzunehmenden Aufgaben berührt. Sollten bei den Baumaßnahmen unerwartet altbergbauliche Relikte angetroffen werden, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>gez.</p>	<p>Abwägungsempfehlung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Beschlussempfehlung: Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Schwandorf nimmt die Stellungnahme der Regierung von Oberfranken – Bergamt Nordbayern zur Kenntnis.</p>

Hinweis / Anregung / Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes Außenstelle Nürnberg vom 25.11.2025	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
<p><u>Eisenbahn-Bundesamt, Eilgutstraße 2, 90443 Nürnberg</u></p> <p>Große Kreisstadt Schwandorf Amt für Planen und Bauen Spitalgarten 1 92421 Schwandorf</p> <p>Bearbeitung: Telefon: Telefax: E-Mail:</p> <p>Internet: www.eisenbahn-bundesamt.de</p> <p>Datum: 25.11.2025</p> <p>Geschäftszeichen (bitte im Schriftverkehr immer angeben) 65149-651pt/014-2025#988</p> <p>EVH-Nummer:</p> <p>Betreff: Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes; Beteiligung an der Bauleitplanung, 34. Änderung des Flächennutzungsplans "Sondergebiet Büro und Verwaltung</p> <p>Bezug: Ihr Schreiben vom 11.11.2025</p> <p>Anlagen: 0</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Ihr Schreiben ist am 11.11.2025 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 34. Flächennutzungsplanänderung „Sondergebiet Büro und Verwaltung“, auf dem Gebiet der Stadt Schwandorf bestehen seitens des Eisenbahn-Bundesamtes aufgrund einer Entfernung des Plangebietes zur Bahnlinie 5800, Schwandorf – Furth im Wald, von ca. 145 m insoweit keine grundsätzlichen Bedenken. Rein vorsorglich ergehen die im Folgenden aufgeführten Hinweise:</p>	<p>Abwägungsempfehlung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Bahnlinie Schwandorf – Furth befindet sich ca. 140 m nördlich des Änderungsbereiches.</p> <p>Zwischenzeitlich wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt, aus der Festsetzungsvorschläge und Empfehlungen aufgrund der bestehenden Emissionen im Umfeld hervorgehen.</p> <p>Die Bahnlinie wurde in der schalltechnischen Untersuchung mitberücksichtigt. Mit den daraus hervorgehenden und festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen im B-Plan können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Änderungsbereiches gewahrt werden.</p> <p>Durch die im B-Plan getroffenen Festsetzungen zu Werbeanlagen und Beleuchtung können negative Auswirkungen der Änderung auf die Bahnanlagen ausgeschlossen werden.</p>

noch Eisenbahn-Bundesamtes Außenstelle Nürnberg vom 25.11.2025	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
<p>Die Betriebsanlagen der Bahn müssen gemäß § 2 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) den Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen. Hinsichtlich der sich in diesem Bereich befindlichen Betriebsanlagen der Eisenbahnen des Bundes ist zu beachten, dass im Rahmen von Baumaßnahmen die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet werden darf. Bei Baumaßnahmen im Bereich von Bahnanlagen ist deren Standsicherung und Funktionstüchtigkeit jederzeit zu gewährleisten.</p> <p>Bei Bauarbeiten in Bahnliniennähe sind die Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Insbesondere bei Einsatz von Baumaschinen in unmittelbarer Nähe zur Bahnstrecke ist darauf zu achten, dass die Abstandsflächen zur Bahnlinie eingehalten werden und bei Einsatz von Kränen, durch die Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, der Aufstellort des Krans sowie das weitere Vorgehen mit der DB InfraGO AG abgestimmt werden.</p> <p>Ich weise 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 zu berücksichtigen wären.</p> <p>Sofern Anlagen zur thermischen und photovoltaischen Nutzung geplant sind, sind diese blendfrei zum Bahnbetriebsgelände zu errichten. Eine Blendwirkung der bewegten Schienenfahrzeuge ist dauerhaft auszuschließen.</p> <p>Aus der den Beteiligungsschreiben beigefügte TÖB-Liste kann entnommen werden, dass die DB AG am vorliegenden Verfahren beteiligt wurde. Dies wird empfohlen, denn das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit Ihrer Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen.</p>	<p>Die Schalltechnische Untersuchung wurde bereits mit dem Sachgebiet 3.1 Immissionsschutz beim Landratsamt Schwandorf vorabgestimmt.</p>

noch Eisenbahn-Bundesamtes Außenstelle Nürnberg vom 25.11.2025	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
<p>Ferner weise ich darauf hin, dass die südlich des Planungsbereiches verlaufende Strecke Teil des sog. Vorhabens „Projektbündel 9: ABS München – Landshut – Obertraubling – Regensburg – Marktredwitz – Hof, ABS Mühldorf – Landshut, ABS Nürnberg – Schwandorf – Furth im Wald – Grenze D/CZ“ ist, wobei es sich um ein Projekt des Bedarfsplans für Bundesschienenwege handelt (Anlage zu § 1 BSWAG, Abschnitt 2, Unterabschnitt 1, lfd. Nr. 9).</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. Weitere Informationen finden Sie ebenso im Internet: https://bahnausbau-nordbayern.deutschebahn.com/startseite.html</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p>	<p>Beschlussempfehlung: Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Schwandorf nimmt die Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes Außenstelle Nürnberg zur Kenntnis. Die Begründung wird entsprechend der zentralen Ergebnisse und Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung ergänzt.</p>

Hinweis / Anregung / Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weiden vom 08.12.2025	Abwägungs- und Beschlussempfehlung								
<p>WWA Weiden - Am Langen Steg 5 - 92637 Weiden i. d. OPf. Stadt Schwandorf Postfach 1880 92409 Schwandorf</p> <p>per Email an bauleitplanverfahren@schwandorf.de</p> <table border="0"> <tr> <td>Ihre Nachricht</td> <td>Unser Zeichen</td> <td>Bearbeitung</td> <td>Datum</td> </tr> <tr> <td></td> <td>4-4622-SAD/SF-41471/2025</td> <td></td> <td>08.12.2025</td> </tr> </table> <p>—</p> <p>Bauleitplanung in Schwandorf; Betreff: 34. Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. XXIX „Sondergebiet Büro und Verwaltung am Brunnfeld“;</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zu den vorgelegten Unterlagen im o. g. Verfahren möchten wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung äußern.</p> <p>A. Fachliche Bewertung des Vorhabens</p> <p>Unter Beachtung nachfolgender fachlicher Vorgaben besteht von Seiten des Wasserwirtschaftsamtes Weiden mit dem Vorhaben Einverständnis:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. In dem teilweise wassersensiblen Bereich ist mit hohen GW-Ständen zu rechnen! 2. Die bau-, bodenschutz-, wasser- und abfallrechtlichen Vorgaben bei Aufschüttungen/Abgrabungen mit Materialien sind einzuhalten (Punkt 2.8 textliche Festsetzungen). 3. Bereits im Planungsprozess ist ein Bodenmanagementkonzept zu entwickeln und eine orientierende Bodenuntersuchung durchzuführen. 	Ihre Nachricht	Unser Zeichen	Bearbeitung	Datum		4-4622-SAD/SF-41471/2025		08.12.2025	<p>Abwägungsempfehlung:</p> <p>Die Hinweise sind vorrangig auf Ebene des Bebauungsplans relevant und werden daher in der Abwägung zur 34. Änderung des Flächennutzungsplans zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 1.: In der Begründung wird bereits auf die Lage im wassersensiblen Bereich hingewiesen. Der Bebauungsplan enthält ebenfalls bereits textliche Hinweise sowie eine nachrichtliche Darstellung des wassersensiblen Bereiches in der Planzeichnung.</p> <p>Zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 3.: Der Hinweis zum Bodenmanagementkonzept wird an den Vorhabensträger weitergeleitet. Es wurde bereits eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Deren Ergebnisse werden in der Begründung ergänzt.</p>
Ihre Nachricht	Unser Zeichen	Bearbeitung	Datum						
	4-4622-SAD/SF-41471/2025		08.12.2025						

noch Wasserwirtschaftsamt Weiden vom 08.12.2025	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
<p>4. Für Auffüllungen im Bereich einer Grünflächennutzung ist eine durchwurzelbare Bodenschicht herzustellen.</p> <p>5. Stellplätze sind aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.</p> <p>6. Es gelten die Normen DIN 18915 Bodenarbeiten und DIN 19731 Bodenbeschaffenheit.</p> <p>7. Belebter Oberboden und ggf. kulturfähiger Unterboden sind getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.</p> <p>8. Das Gelände darf nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden, ansonsten sind Schutzvorkehrungen zu treffen.</p> <p>9. Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet wiedereingesetzt werden.</p> <p>10. Niederschlagswasser ist möglichst dezentral zu versickern.</p> <p>11. wasserdurchlässigen Belägen, Sickermulden mit belebter Oberbodenzone (auch als Tiefbeet), Baumrigolen, Gründächer, Fassadenbegrünungen sind vorzusehen.</p> <p>12. Schmutzwasser ist an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.</p> <p>13. Hinweis auf das „Handlungskonzept für Hochwasserschutz und Gewässerentwicklung, Gewässer 3. Ordnung“ der Stadt Schwandorf aus dem Jahr 2008.</p> <p>14. Es wird empfohlen, die konkreten Gefahren ausgehend von wild abfließendem Oberflächenwasser im Starkregenfall ermitteln zu lassen.</p> <p>B. Fachlicher Hintergrund der Bewertung</p> <p>1. Altlasten</p> <p>Im Vorhabenbereich 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>Zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 5.: Der Hinweis ist bereits in den textlichen Festsetzungen zum B-Plan unter Pkt. 5.9.2 enthalten.</p> <p>Zu 6.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 7.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 8.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 9.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 10.: Der Hinweis ist bereits in den textlichen Festsetzungen zum B-Plan unter Pkt. 5.8.5 enthalten.</p> <p>Zu 11.: Die Hinweise werden bereits in der Erschließungsplanung sowie in den textlichen Festsetzungen zum B-Plan berücksichtigt.</p> <p>Zu 12.: Es ist vorgesehen, das Schmutzwasser mittels einer Grunddienstbarkeit über das südlich angrenzende Flurstück Nr. 1821, Gemarkung Kronstetten, in den städtischen Schmutzwasserkanal in der südlichen Straße „Am Brunnfeld“ einzuleiten.</p> <p>Zu 13.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 14.: Nach Auskunft der Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ des UmweltAtlas des BayLfU ist entlang der Höflarner Straße mit einem „starken Abfluss“ bei einem Starkregenereignis zu rechnen. Dies ist bei der Erschließungs- und Gebäudeplanung zu berücksichtigen. Laut Begleitschreiben zur Veröffentlichung der Hinweiskarte gibt „Die Hinweiskarte ... einen ersten Anhaltspunkt für die Beurteilung eines Sturzflutrisikos. Diese Anhaltspunkte sind unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Gegebenheiten und Verhältnissen für den konkreten Einzelfall zu plausibilisieren und ggf. näher zu untersuchen. ... Maßgeblich sind stets die örtlichen Verhältnisse im konkreten Einzelfall, die einer individuellen, risikoangepassten Beurteilung zu unterziehen sind.“ Im Rahmen der Bauleitplanung ergeben sich somit keine notwendigen oder erforderlichen Maßnahmen. Eine nachrichtliche Darstellung der o.g. Informationen in der Planzeichnung ist gemäß dem Begleitschreiben ebenfalls nicht erforderlich. Die Hinweise werden in der Erschließungsplanung berücksichtigt. Im Umweltbericht ist bereits eine Erläuterung zum Thema Sturzfluten enthalten.</p>

noch Wasserwirtschaftsamt Weiden vom 08.12.2025	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
<p>2. Grundwasser- und Bodenschutz</p> <p>2.1 Öffentliche Wasserversorgung und 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. Daher bestehen aus dieser Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben.</p> <p><u>Hinweise auf hohe Grundwasserstände:</u></p> <p>Die genauen Grundwasserflurabstände sind bisher nicht bekannt. Jedoch befinden sich wassersensible Bereiche und hohe Grundwasserstände im südöstlichen Teilbereich des Flurstücks. Als hohe Grundwasserstände werden die höchsten gemessenen oder erwarteten Grundwasserstände (HHW) mit einem Flurabstand von weniger als 3 m bezeichnet. Wir empfehlen daher die Untergrundverhältnisse im Rahmen einer Baugrunduntersuchung vorab erkunden zu lassen.</p> <p>2.2 Bodenschutz</p> <p>Hinsichtlich der bodenschutzrechtlichen Vorgaben sind folgende Punkte zu beachten und, soweit noch nicht erfolgt, in den textlichen Festsetzungen/Hinweisen aufzunehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bei Aufschüttungen/Abgrabungen mit Materialien sind die bau-, bodenschutz-, wasser- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten. (Punkt 2.8 textliche Festsetzungen) - 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 wird angeraten dazu orientierende Bodenuntersuchungen durchzuführen. - Für Auffüllungen im Bereich einer Grünflächennutzung 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 zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Die Bodenmieten sollen nicht befahren werden. 	<p>Zu B 1: Der Hinweis ist bereits in den textlichen Hinweisen zum B-Plan enthalten.</p> <p>Zu 2.1: Die Versorgung der Änderungsfläche mit Trink- und Brauchwasser ist über die bestehenden Netze der Städtischen Wasser- und Fernwärmeversorgung Schwandorf gesichert.</p> <p>Bei der durchgeführten Baugrunduntersuchung wurde Grundwasser bei 364,0 m ü. NHN angetroffen. Es wird ein mittlerer höchster Grundwasserstand von 364,5 m ü. NHN angenommen.</p> <p>Aufgrund der bereits bestehenden gesetzlichen Vorgaben zum Bodenschutz sind keine weiteren Festsetzungen auf Ebene des B-Plans erforderlich.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis ist bereits in den textlichen Festsetzungen zum B-Plan unter Pkt. 5.9.2 enthalten.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

noch Wasserwirtschaftsamt Weiden vom 08.12.2025	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
<p>- Um Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden. Das Befahren bei ungünstigen Boden-verhältnissen ist zu vermeiden, ansonsten sind Schutzvorkehrungen zu treffen. Geeignete Maschinen (Bereifung, Bodendruck) sind auszuwählen.</p> <p>- Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet wiedereingesetzt werden.</p> <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.</p> <p>Im Sinne einer wassersensiblen Siedlungsentwicklung und angesichts der fortschreitenden Klimaerwärmung raten wir dringend, einer naturnahen Regenwasserbewirtschaftung besondere Beachtung zu schenken. Insbesondere empfehlen wir im Rahmen der Bauleitplanung die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, Sickermulden mit belebter Oberbodenzone (auch als Tiefbeet), Baumrigolen, Gründächer, Fassadenbegrünungen usw. zu prüfen bzw. vorzugeben. Auf das als Anlage beigegebene MS des Bauministeriums vom 27.07.2021 über die Beachtung und Aufwertung des Klimaschutzes bei der Bauleitplanung möchten wir hierbei ebenso gezielt hinweisen.</p> <p>Anfallendes Schmutzwasser ist selbstverständlich, wie geplant, an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.</p> <p>4. Oberflächengewässer / Wild abfließendes Oberflächenwasser</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich teilweise innerhalb des vom Landesamt für Umwelt (LfU) ausgewiesenen wassersensiblen Bereichs. Dies betrifft einen von Nord nach Süd verlaufenden Hangeinzug aus dem Ortsteil Kronstetten.</p> <p>In diesem Zusammenhang möchten wir auf das „Handlungskonzept für Hochwasserschutz und Gewässerentwicklung Gewässer 3. Ordnung“ der Stadt Schwandorf aus dem Jahr 2008 verweisen. Im näheren Umfeld wurde ein hydraulischer Brennpunkt identifiziert und mögliche Abhilfemaßnahmen vorgeschlagen.</p> <p>Auch die Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzfluten weist im Starkregenfall einen „erhöhten Abfluss“ aus. Starkregenereignisse und daraus resultierende Gefahren durch wild abfließendes Oberflächenwasser für bebaute Bereiche können grundsätzlich überall auftreten. Es ist dabei unerheblich, ob die Bebauung in der Nähe eines Gewässers liegt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das anfallende Niederschlagswasser ist entweder auf dem Baugrundstück zu versickern oder, sofern keine Versickerungsfähigkeit nachgewiesen werden kann, durch geeignete Anlagen auf dem Baugrundstück zu sammeln, vorzureinigen und gedrosselt in den westlich angrenzenden, öffentlichen Regenwasserkanal auf dem Flurstück Nr. 1822, Gemarkung Kronstetten, abzuleiten.</p> <p>Es erfolgt eine entsprechende Festsetzung auf Ebene des B-Plans.</p> <p>Diese wurde bereits mit dem Sachgebiet Tiefbau bei der Stadt Schwandorf vorabgestimmt.</p> <p>Daneben werden begrünte Flachdächer festgesetzt.</p> <p>Es ist vorgesehen, das Schmutzwasser mittels einer Grunddienstbarkeit über das südlich angrenzende Flurstück Nr. 1821, Gemarkung Kronstetten, in den städtischen Schmutzwasserkanal in der südlichen Straße „Am Brunnfeld“ einzuleiten.</p> <p>Im Umweltbericht ist bereits eine Erläuterung zum Thema Sturzfluten enthalten. Die Hinweise werden bereits in der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p>

noch Wasserwirtschaftsamt Weiden vom 08.12.2025	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
<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 Gebäude sollten deshalb auf die Fahrbahnoberkanten der Erschließungsstraßen abgestimmt werden.</p> <p>Bereits in unseren Stellungnahmen zu den BBP SO "Hotel und Gewerbebetrieb mit Einschränkungen" vom 16.02.2021 und 1. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 65 „Brunnfeld“ haben wir auf diese Gefahren hingewiesen.</p> <p>Wir empfehlen daher dringend die konkreten Gefahren ausgehend von wild abfließenden Oberflächenwasser im Starkregenfall ermitteln zu lassen. Sofern sich die Befürchtungen bestätigen, können darauf aufbauend zielgerichtet Maßnahmen in die Wege geleitet werden.</p> <p>Neben der hochwasserangepassten Errichtung wird außerdem der Abschluss von Gebäude- und Hausratversicherung gegen Elementarschäden empfohlen.</p> <p>Auf die Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ des StMB und des StMUJ 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: www.bmub.bund.de/P3275/) wird nachdrücklich hingewiesen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p>Eine nähere Behandlung der Niederschlagswasserversickerung im Plangebiet erfolgt auf Ebene des B-Plans.</p> <p>Auf Ebene der Erschließungsplanung werden die Auswirkungen von Starkregenereignissen auf die Planungsflächen geprüft, notwendige Maßnahmen entwickelt und mit den zuständigen Behörden abgestimmt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Beschlussempfehlung: Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Schwandorf nimmt die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weiden zur Kenntnis. Die Begründung wird um die zentralen Ergebnisse des Bodengutachtens sowie der Erschließungsplanung ergänzt.</p>

34. Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. XXIX
„Sondergebiet Büro und Verwaltung“, am Brunnfeld

Hinweis / Anregung / Stellungnahme der Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz vom 11.12.2025	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
<p>Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz · Dittbornstraße 10 · 93055 Regensburg</p> <p>Stadtverwaltung Schwandorf Spitalgarten 1 92421 Schwandorf</p> <p>Per E-Mail an bauleitplanverfahren@schwandorf.de</p> <p>Stellungnahme zur 34. Änderung Flächennutzungsplan und zur Aufstellung Bebauungsplan Nr. XXIX „Sondergebiet Büro und Verwaltung“</p> <p>hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz wird als Träger öffentlicher Belange im o. g. Verfahren um eine Stellungnahme gebeten.</p> <p>Zum o. g. Verfahren liegen uns aktuell keine Informationen vor, die gegen die Planungen sprechen.</p> <p>Eine Zustimmung zum Verfahren setzt auch voraus, dass keine bekannten betrieblichen Belange und/oder Einwendungen dem Verfahren entgegenstehen.</p> <p>Von Seiten der Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz selbst sind keine Planungen beabsichtigt bzw. Maßnahmen eingeleitet, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein könnten.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p>11. Dezember 2025</p> <p>Ihr Zeichen: Unser Zeichen: GB</p> <p>Abwägungsempfehlung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es liegen keine Stellungnahmen mit Hinweisen oder Bedenken von bestehenden Betrieben im Umfeld vor.</p> <p>Damit kann davon ausgegangen werden, dass private Belange der Änderung nicht entgegenstehen bzw. Einverständnis besteht.</p> <p>Beschlussempfehlung: Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Schwandorf nimmt die Stellungnahme der Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz zur Kenntnis.</p>

Hinweis / Anregung / Stellungnahme des Regionalen Planungsverbands Oberpfalz-Nord vom 03.12.2025	Abwägungs- und Beschlussempfehlung																																		
<p>A. Allgemeine Angaben</p> <table border="1"> <tr> <td>Stadt/Gemeinde/Amt</td> <td>Schwandorf</td> </tr> <tr> <td>Ihr Zeichen, Ihre Nachricht</td> <td>Mail vom 11.11.2025</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Flächennutzungsplan</td> <td>34. Änderung</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Bebauungsplan</td> <td></td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> vorhabenbezogener Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan)</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Nr. XXIX „Sondergebiet Büro und Verwaltung“ am Brunnfeld</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> sonstige Satzung</td> <td></td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Beteiligung gem.</td> <td>§ 4 Abs. 1 BauGB</td> </tr> </table> <p>B. Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange</p> <table border="1"> <tr> <td colspan="2">Bezeichnung des Trägers öffentlicher Belange</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Absender</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Arbeitsbereich Regionalplanung bei der Regierung der Oberpfalz, 93039 Regensburg</td> </tr> <tr> <td>E-Mail</td> <td>Telefon/Telefax</td> </tr> <tr> <td>regionalplanung@reg-opf.bayern.de</td> <td>(0941) 5680-1820/- 91820</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Bearbeiter(in)</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><input type="checkbox"/> Keine Äußerung</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen:</td> </tr> </table>	Stadt/Gemeinde/Amt	Schwandorf	Ihr Zeichen, Ihre Nachricht	Mail vom 11.11.2025	<input checked="" type="checkbox"/> Flächennutzungsplan	34. Änderung	<input type="checkbox"/> Bebauungsplan		<input checked="" type="checkbox"/> vorhabenbezogener Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan)		Nr. XXIX „Sondergebiet Büro und Verwaltung“ am Brunnfeld		<input type="checkbox"/> sonstige Satzung		<input checked="" type="checkbox"/> Beteiligung gem.	§ 4 Abs. 1 BauGB	Bezeichnung des Trägers öffentlicher Belange		Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord		Absender		Arbeitsbereich Regionalplanung bei der Regierung der Oberpfalz, 93039 Regensburg		E-Mail	Telefon/Telefax	regionalplanung@reg-opf.bayern.de	(0941) 5680-1820/- 91820	Bearbeiter(in)		<input type="checkbox"/> Keine Äußerung		<input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen:		
Stadt/Gemeinde/Amt	Schwandorf																																		
Ihr Zeichen, Ihre Nachricht	Mail vom 11.11.2025																																		
<input checked="" type="checkbox"/> Flächennutzungsplan	34. Änderung																																		
<input type="checkbox"/> Bebauungsplan																																			
<input checked="" type="checkbox"/> vorhabenbezogener Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan)																																			
Nr. XXIX „Sondergebiet Büro und Verwaltung“ am Brunnfeld																																			
<input type="checkbox"/> sonstige Satzung																																			
<input checked="" type="checkbox"/> Beteiligung gem.	§ 4 Abs. 1 BauGB																																		
Bezeichnung des Trägers öffentlicher Belange																																			
Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord																																			
Absender																																			
Arbeitsbereich Regionalplanung bei der Regierung der Oberpfalz, 93039 Regensburg																																			
E-Mail	Telefon/Telefax																																		
regionalplanung@reg-opf.bayern.de	(0941) 5680-1820/- 91820																																		
Bearbeiter(in)																																			
<input type="checkbox"/> Keine Äußerung																																			
<input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen:																																			

Hinweis / Anregung / Stellungnahme der Regierung der Oberpfalz – höhere Landesplanungsbehörde vom 18.12.2025	Abwägungs- und Beschlussempfehlung																
<p>A. Allgemeine Angaben</p> <table border="1"> <tr> <td>Stadt/Gemeinde/Amt</td> <td>Schwandorf</td> </tr> <tr> <td>Ihr Zeichen, Ihre Nachricht</td> <td></td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Flächennutzungsplan</td> <td>34. Änderung</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Bebauungsplan</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2"><input checked="" type="checkbox"/> vorhabenbezogener Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan)</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Nr. XXIX „Sondergebiet Büro und Verwaltung“ am Brunnfeld</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> sonstige Satzung</td> <td></td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Beteiligung gem.</td> <td>§ 4 Abs. 1 BauGB</td> </tr> </table>	Stadt/Gemeinde/Amt	Schwandorf	Ihr Zeichen, Ihre Nachricht		<input checked="" type="checkbox"/> Flächennutzungsplan	34. Änderung	<input type="checkbox"/> Bebauungsplan		<input checked="" type="checkbox"/> vorhabenbezogener Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan)		Nr. XXIX „Sondergebiet Büro und Verwaltung“ am Brunnfeld		<input type="checkbox"/> sonstige Satzung		<input checked="" type="checkbox"/> Beteiligung gem.	§ 4 Abs. 1 BauGB	
Stadt/Gemeinde/Amt	Schwandorf																
Ihr Zeichen, Ihre Nachricht																	
<input checked="" type="checkbox"/> Flächennutzungsplan	34. Änderung																
<input type="checkbox"/> Bebauungsplan																	
<input checked="" type="checkbox"/> vorhabenbezogener Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan)																	
Nr. XXIX „Sondergebiet Büro und Verwaltung“ am Brunnfeld																	
<input type="checkbox"/> sonstige Satzung																	
<input checked="" type="checkbox"/> Beteiligung gem.	§ 4 Abs. 1 BauGB																
<p>B. Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange</p> <table border="1"> <tr> <td colspan="2">Bezeichnung des Trägers öffentlicher Belange</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Regierung der Oberpfalz – Höhere Landesplanungsbehörde</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Absender</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Regierung der Oberpfalz, 93039 Regensburg</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Aktenzeichen</td> </tr> <tr> <td></td> <td>ROP-SG24-8314.11-167-23-4</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><input type="checkbox"/> Keine #Bitte wählen Sie aus#</td> </tr> </table>	Bezeichnung des Trägers öffentlicher Belange		Regierung der Oberpfalz – Höhere Landesplanungsbehörde		Absender		Regierung der Oberpfalz, 93039 Regensburg			Aktenzeichen		ROP-SG24-8314.11-167-23-4	<input type="checkbox"/> Keine #Bitte wählen Sie aus#				
Bezeichnung des Trägers öffentlicher Belange																	
Regierung der Oberpfalz – Höhere Landesplanungsbehörde																	
Absender																	
Regierung der Oberpfalz, 93039 Regensburg																	
	Aktenzeichen																
	ROP-SG24-8314.11-167-23-4																
<input type="checkbox"/> Keine #Bitte wählen Sie aus#																	

noch Regierung der Oberpfalz – höhere Landesplanungsbehörde vom 18.12.2025	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
<p><input checked="" type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen:</p> <p>Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“: <i>In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.</i></p> <p>Die Neuausweisung von Siedlungsflächen ist grundsätzlich nachvollziehbar und konkret zu begründen. Insbesondere ist nachzuweisen, dass für das Vorhaben geeignete Innenentwicklungspotentiale konkret nicht vorhanden und verfügbar sind.</p> <p>Die in den Unterlagen enthaltene Standortbegründung kommt zu dem Ergebnis, dass in städtischen Misch- und Gewerbegebieten kein geeigneter Alternativstandort vorhanden ist. Allerdings ist die Kommune Mitglied des Zweckverbands Interkommunales Gewerbegebiet an der A93 (IKGE-A93), weshalb auch dort gelegene Innenentwicklungspotentiale zu untersuchen sind. Dies hat - soweit erkennbar – bislang nicht stattgefunden. Auch wurde in Bezug auf die untersuchten Alternativstandorte die Nichtverfügbarkeit der Alternativstandorte nicht näher belegt/begründet (Daten zu konkreten Ansprachen der Grundstückseigentümer, Schriftverkehr oder ähnliches). Pauschale Aussagen sind in diesem Zusammenhang nicht ausreichend.</p> <p>Die vorliegende Standortbegründung ist daher noch nicht geeignet, dem genannten Innenentwicklungsgebot zu genügen und wäre daher nochmals entsprechend der o.g. Hinweise zu überarbeiten.</p> <p>LEP 3.3 „Anbindegebot“: <i>Neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (...).</i></p> <p>Der Gewerbestandort „Am Brunnfeld“ stellt h. E. eine geeignete Siedlungseinheit für eine weitere gewerbliche Siedlungserweiterung dar. Einwendungen in Bezug auf das Anbindegebot werden insofern nicht erhoben.</p>	<p>Abwägungsempfehlung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Begründung wurde zwischenzeitlich um weitere Details zur Standortbegründung, zu vorhandenen Innenentwicklungspotentialen, zum Interkommunalen Gewerbegebiet an der A93 sowie um eine Erläuterung des gewählten Flächenzuschnitts, der Anbindung, Nutzung und Architektur des geplanten Bauvorhabens ergänzt.</p> <p>Die ergänzte Begründung wurde bereits mit der Regierung der Oberpfalz – höhere Landesplanungsbehörde vorabgestimmt.</p>
<p><input checked="" type="checkbox"/> Grundsätze der Raumordnung als zu berücksichtigende Vorhaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen nach Art. 3 Abs. 1 S. 1 BayLplG:</p> <p>LEP 3.3 „Vermeidung von Zersiedlung“: <i>Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.</i></p> <p>Während eine Anbindung an eine geeignete Siedlungseinheit im Hinblick auf den bestehenden Gewerbestandort bestätigt werden kann, wird die gleichzeitige Anbindung an die Außenbereichsortschaft Höflarn kritisch gesehen, da diese zu einer ungegliederten und bandartigen Siedlungsstruktur beiträgt. Vor dem Hintergrund des g. Grundsatzes wäre daher ein anderer Flächenzuschnitt zu prüfen.</p>	
<p><input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens:</p>	

noch Regierung der Oberpfalz – höhere Landesplanungsbehörde vom 18.12.2025	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
<p><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:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Einwendungen2. Rechtsgrundlagen3. Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)	
<p><input 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>	<p>Beschlussempfehlung: Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Schwandorf nimmt die Stellungnahme der Regierung der Oberpfalz – höhere Landesplanungsbehörde zur Kenntnis. Die Begründung wird entsprechend der Abstimmung mit der Regierung der Oberpfalz – höhere Landesplanungsbehörde ergänzt.</p>

Regensburg, 18.12.2025,

Ort, Datum, Unterschrift

2. Frühzeitige Beteiligung der gemeindlichen Dienststellen

Die frühzeitige Beteiligung der gemeindlichen Dienststellen fand vom 12.11.2025 bis einschließlich 16.12.2025 statt. Es wurden 10 Dienststellen, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Vorentwurf gehört und um Stellungnahme gebeten.

2.1) Folgende Dienststellen haben sich zur Planung nicht geäußert:

Behörde / TÖB
Amt 01 – Stabstelle Wirtschaftsförderung und Stadtmanagement
Amt 20 – Sachgebiet 201 Erschließungsbeitragswesen
Amt 20 – Sachgebiet 201 Herstellungsbeitragswesen
Amt 10 – Sachgebiet 104 Rechtliches und Vergabe
Amt 32 – Öffentliche Sicherheit, Ordnung und Personal
Amt 32 – Sachgebiet 320 Ordnungswesen
Amt 60 – Sachgebiet 602 Fachstelle vorbeugender Brandschutz
Amt 60 – Sachgebiet 604 Bauordnung

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

Behörde / TÖB	Stellungnahme vom	Eingegangen am
Amt 60 – Sachgebiet 605 Tiefbau	13.11.2025	13.11.2025
Amt 81 – Städtische Wasser- und Fernwärmeversorgung	09.12.2025	09.12.2025

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

Behörde / TÖB	Stellungnahme vom	Eingegangen am