

## **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:**

<b>Behörde / TÖB</b>
Amt für Ländliche Entwicklung Oberpfalz
Bundesnetzagentur – Ausbau der Elektrizitäts-Übertragungsnetze
Bundesnetzagentur – Prüf- und Messdienst
Bund Naturschutz e. V.
DB InfraGO AG
Bayernwerk AG
Gemeinde Steinberg am See
Gemeinde Wackersdorf
Landratsamt Schwandorf – Sachgebiet 6.1 Wasserrecht
Landratsamt Schwandorf – Team 630 Naturschutz
Landratsamt Schwandorf – Sachgebiet A4 Büro für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung
Regierung der Oberpfalz – Sachgebiet 34 Städtebau
Regierung der Oberpfalz – Sachgebiet 51 Naturschutz
Wasserwirtschaftsamt Weiden

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

<b>Behörde / TÖB</b>	<b>Stellungnahme vom</b>	<b>Eingegangen am</b>
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Nabburg	12.11.2025	12.11.2025
Landratsamt Schwandorf – Sg. 1.2 Hauptverwaltung und kommunale Abfallwirtschaft	11.11.2025	17.11.2025
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	10.12.2025	10.12.2025

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

<b>Behörde / TÖB</b>	<b>Stellungnahme vom</b>	<b>Eingegangen am</b>
TenneT TSO GmbH	11.11.2025	11.11.2025
Deutsche Bahn AG – DB Immobilien	11.11.2025	12.11.2025
Bundesnetzagentur – Team Funkbetreiberauskunft	12.11.2025	12.11.2025
PLEdoc GmbH	12.11.2025	13.11.2025
Landratsamt Schwandorf – Sachgebiet 3.1 – Immissionsschutz	13.11.2025	13.11.2025
Deutsche Telekom 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
Landratsamt Schwandorf – Sachgebiet 3.1 – Abfallrecht	02.12.2025	02.12.2025
Industrie- und Handelskammer Regensburg	09.12.2025	09.12.2025
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

<b>Hinweis / Anregung / Stellungnahme der TenneT TSO GmbH vom 11.11.2025</b>	<b>Abwägungs- und Beschlussempfehlung</b>		
<p><b>Uhl Robert</b></p> <hr/> <p><b>Von:</b> Bauleitplanung-Sued &lt;Bauleitplanung-Sued@tennet.eu&gt; <b>Gesendet:</b> Dienstag, 11. November 2025 13:00 <b>An:</b> Bauleitplanverfahren <b>Betreff:</b> WG: Beteiligung an der Bauleitplanung, VBP Nr. XXIX "Sondergebiet Büro und Verwaltung", am Brunnfeld <b>Anlagen:</b> Übersichtslageplan.pdf; 02_TÖB-Liste.pdf; Formblatt Stellungnahme 4.1.pdf; 3655_5040_1.pdf</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Überprüfung der uns zugesandten Unterlagen zum oben genannten Vorgang hat ergeben, dass in dem Bereich <b>keine</b> Anlagen der TenneT TSO GmbH vorhanden sind.</p> <p>Belange unseres Unternehmens werden somit durch die geplante Maßnahme nicht berührt.</p> <p>Da die Ausgleichsmaßnahmen noch nicht genau benannt sind, bitten wir Sie uns diese mitzuteilen, wenn die genaue Lage und Art der Maßnahmen bekannt sind.</p> <p>Vielen Dank für die Beteiligung an dieser Anfrage.</p> <p>Zum 01.03.2025 änderten sich unsere Mailadressen. Bitte richten Sie Ihre Anfragen zukünftig an folgende Adressen:</p> <p><b>Bauleitplanung-Mitte@TenneT.eu</b> für Niedersachsen-Ost und Hessen</p> <p><b>Bauleitplanung-Sued@TenneT.eu</b> für Bayern.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen / Kind regards / Met vriendelijke groeten</p> <p>Grid Field Operations Germany   Operations South Region Franken   Operation and Execution Lines</p> <table border="0"><tr><td>T +49 921 50740-6115 E <a href="mailto:bauleitplanung-sued@tennet.eu">bauleitplanung-sued@tennet.eu</a> <a href="http://www.tennet.eu">www.tennet.eu</a></td><td>TenneT TSO GmbH Bernecker Straße 70 95448 Bayreuth</td></tr></table>	T +49 921 50740-6115 E <a href="mailto:bauleitplanung-sued@tennet.eu">bauleitplanung-sued@tennet.eu</a> <a href="http://www.tennet.eu">www.tennet.eu</a>	TenneT TSO GmbH Bernecker Straße 70 95448 Bayreuth	<p><b>Abwägungsempfehlung:</b> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Beschlussempfehlung:</b> Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Schwandorf nimmt die Stellungnahme der TenneT TSO GmbH zur Kenntnis.</p>
T +49 921 50740-6115 E <a href="mailto:bauleitplanung-sued@tennet.eu">bauleitplanung-sued@tennet.eu</a> <a href="http://www.tennet.eu">www.tennet.eu</a>	TenneT TSO GmbH Bernecker Straße 70 95448 Bayreuth		

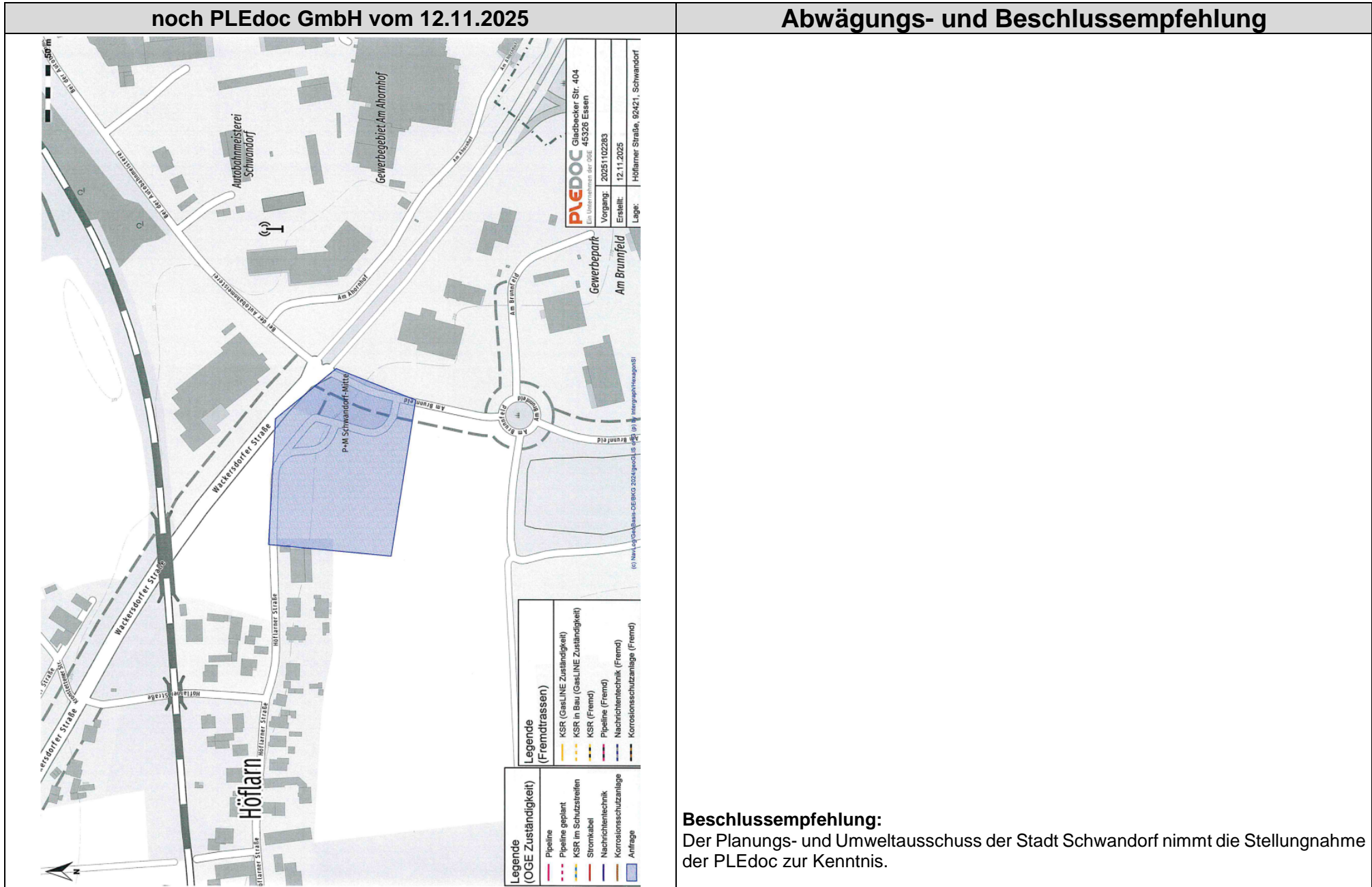
<b>Hinweis / Anregung / Stellungnahme der Deutschen Bahn AG – DB Immobilien vom 11.11.2025</b>	<b>Abwägungs- und Beschlussempfehlung</b>
<p>Deutsche Bahn AG - DB Immobilien Barthstraße 12   80339 München</p> <p>Große Kreisstadt Schwandorf Spitalgarten 1 92421 Schwandorf</p> <p>Barthstraße 12 80339 München 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><b>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</b></p> <p><b>Strecke 5800 Schwandorf – Furth / bei ca. km 3,3 – 3,7 / rechts der Bahn</b></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 &amp; 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><b>Infrastrukturelle Belange:</b></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><b>Immobilienrelevante Belange:</b></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:</p> <p><a href="http://www.deutschebahn.com/Leitungskreuzungen">www.deutschebahn.com/Leitungskreuzungen</a>  <a href="http://www.deutschebahn.com/Gestattungen">www.deutschebahn.com/Gestattungen</a></p> <p><b>Hinweise für Bauten nahe der Bahn:</b></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><b>Abwägungsempfehlung:</b></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Bahnlinie Schwandorf – Furth befindet sich ca. 140 m nördlich des Geltungsbereiches.</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 können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Geltungsbereiches gewahrt werden.</p> <p>Durch die getroffenen Festsetzungen zu Werbeanlagen und Beleuchtung können negative Auswirkungen der Planung 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>

<b>noch Deutschen Bahn AG – DB Immobilien vom 11.11.2025</b>	<b>Abwägungs- und Beschlussempfehlung</b>
<p>Der Deutschen Bahn AG dürfen durch das Vorhaben keine Nachteile und keine Kosten entstehen. Anfallende Kosten sind vom Antragsteller zu übernehmen.</p> <p><b>Schlussbemerkungen</b></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>Die Deutsche Bahn AG wird im weiteren Bauleitplanverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.</p> <p><b>Beschlussempfehlung:</b></p> <p>Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Schwandorf nimmt die Stellungnahme der Deutschen Bahn AG zur Kenntnis.</p> <p>Die Satzung und Begründung werden entsprechend der zentralen Ergebnisse und Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung ergänzt.</p>

<b>Hinweis / Anregung / Stellungnahme der Bundesnetzagentur – Team Funkbetreiberauskunft vom 12.11.2025</b>	<b>Abwägungs- und Beschlussempfehlung</b>
<p><b>Von:</b> funkbetreiberauskunft@BNetzA.DE <b>Gesendet:</b> Mittwoch, 12. November 2025 07:54 <b>An:</b> Uhl Robert <b>Betreff:</b> AW: Beteiligung an der Bauleitplanung, VBP Nr. XXIX "Sondergebiet Büro und Verwaltung", am Brunnfeld</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir bestätigen den Eingang Ihrer Anfrage.</p> <p>Bitte beachten Sie die Zuständigkeitstrennung bei der Bundesnetzagentur.</p> <p>Für Planungs- oder Genehmigungsverfahren:</p> <p>-----</p> <p>Zukünftig richten Sie bitte Ihre Anfragen zu Planungs- oder Genehmigungsverfahren an die zuständige Stelle unter folgender Adresse: Bundesnetzagentur, Referat 814, Postfach 80 01, 53105 Bonn oder unter der E-Mail-Adresse: <a href="mailto:verfahren.dritter.nabeg@bnetza.de">verfahren.dritter.nabeg@bnetza.de</a> Weitere Information entnehmen Sie bitte dem Link unter: <a href="http://www.netzausbau.de/Wissen/InformierenBeteiligten/VerfahrenDritter/de">www.netzausbau.de/Wissen/InformierenBeteiligten/VerfahrenDritter/de</a></p> <p>Für eine Funkbetreiberauskunft vom Referat 226:</p> <p>-----</p> <p>Zusätzlich haben Sie die Möglichkeit, eine Funkbetreiberauskunft (u. a. Richtfunk) im Rahmen der Amtshilfe gesondert per E-Mail an <a href="mailto:funkbetreiberauskunft@bnetza.de">funkbetreiberauskunft@bnetza.de</a> anzufragen.</p> <p>Alte E-Mail-Adressen (<a href="mailto:226.Postfach@BNetzA.de">226.Postfach@BNetzA.de</a> bzw. <a href="mailto:richtfunk.bauleitplanung@bnetza.de">richtfunk.bauleitplanung@bnetza.de</a>) bitte NICHT mehr verwenden.</p> <p>Dafür schicken Sie uns das vollständig ausgefüllte Formular (als Anhang per E-Mail), welches Sie unter folgendem Link finden: <a href="http://www.bnetza.de/648280">www.bnetza.de/648280</a> Wichtig: Wir haben das Formular aktualisiert. Bitte verwenden Sie die aktuelle Version V 3-3.</p> <p>Wenn Sie uns das Formular für eine Funkbetreiberauskunft bereits geschickt haben, dann müssen Sie nichts weiter unternehmen.</p> <p>Hinweise:</p> <p>(1) Für die Funkbetreiberauskunft ist die Angabe der Koordinaten im Formular zwingend erforderlich. Hierzu können Sie sich auch an den Planungsträger wenden.</p> <p>(2) Beträgt die Bauhöhe weniger als 20 Meter, dann ist eine Betroffenheit des Richtfunks unwahrscheinlich. In diesem Fall ist eine Richtfunk-Untersuchung nicht erforderlich.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen im Auftrag</p>	<p><b>Abwägungsempfehlung:</b> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Beschlussempfehlung:</b> Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Schwandorf nimmt die Stellungnahme der Bundesnetzagentur zur Kenntnis.</p>





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><b>1. Stadt Schwandorf</b></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 Brunnfeld 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><b>2. Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</b></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>	

<p><b>noch Landratsamt Schwandorf – Sachgebiet 3.1 Immissionsschutz vom 13.11.2025</b></p>	<p><b>Abwägungs- und Beschlussempfehlung</b></p>
<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><b>Aus diesen Gründen ist zur schallimmissionsschutzfachlichen Beurteilung der o.g. Bebauungsplanaufstellung 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. Bebauungsplanaufstellung geplante Gebäude erforderlich. Eine Abstimmung des Schallgutachtens und des Schallschutznachweises gegen Außenlärm mit dem Unterzeichner ist erforderlich.</b></p> <p>Es wird empfohlen, das Schallgutachten von einer nach § 29 b BImSchG bekanntgegebenen Stelle erstellen zu lassen. Mit dem folgenden Link können die nach § 29b Bundes-Immissionsschutzgesetz bekanntgegebenen Stellen, die Schallgutachten erstellen können, aufgerufen werden: <a href="https://www.resyimesa.de/ReSyMeSa/Stelle/SucheErgebnis?modulTyp=ImmissionsschutzStelle">https://www.resyimesa.de/ReSyMeSa/Stelle/SucheErgebnis?modulTyp=ImmissionsschutzStelle</a></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><b>Abwägungsempfehlung:</b> 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.</p> <p>Das Gutachten empfiehlt u.a., dass zum Schlafen genutzte Räume (Apartments für Betriebsmitarbeiter) mit einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten sind. 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><b>Beschlussempfehlung:</b> Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Schwandorf nimmt die Stellungnahme des Landratsamtes Schwandorf – Sachgebiet 3.1 Immissionsschutz und Abfallrecht zur Kenntnis. Die Satzung und Begründung werden entsprechend der zentralen Ergebnisse und Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung ergänzt.</p>

<b>Hinweis / Anregung / Stellungnahme der Deutschen Telekom GmbH vom 14.11.2025</b>	<b>Abwägungs- und Beschlussempfehlung</b>
<p><b>Deutsche Telekom GmbH</b> Süd PTI 12 Bajuwarenstr. 4, 93053 Regensburg</p> <p>Große Kreisstadt Schwandorf Amt für Planen und Bauen Spitalgarten 1 92421 Schwandorf</p> <p><b>Stellungnahme,</b> 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 Wegsicherung 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><a href="mailto:telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de">telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de</a></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><b>Abwägungsempfehlung:</b> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>



noch Deutsche Telekom GmbH vom 14.11.2025	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"> <li>- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,</li> <li>- 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,</li> <li>- 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,</li> <li>- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.</li> <li>- 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.</li> <li>- Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.</li> </ul> <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>	

<b>noch Deutsche Telekom GmbH vom 14.11.2025</b>	<b>Abwägungs- und Beschlussempfehlung</b>
<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><a href="mailto:telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de">telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de</a></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"><li>- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,</li><li>- 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.</li></ul> <p>Für weitere Fragen oder Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p>Die zukünftige Erschließung des Sondergebietes wird vorab mit der Deutschen Telekom GmbH abgestimmt. Für die Verlegung und Sicherung erforderlicher Leitungen ist die Vereinbarung einer Dienstbarkeit vorgesehen.</p> <p><b>Beschlussempfehlung:</b> Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Schwandorf nimmt die Stellungnahme der Deutschen Telekom GmbH zur Kenntnis.</p>

<b>Hinweis / Anregung / Stellungnahme Landratsamtes Schwandorf – Sachgebiet 6.1 Bodenschutz vom 17.11.2025</b>	<b>Abwägungs- und Beschlussempfehlung</b>
<p>Landratsamt Schwandorf . Postfach 15 49 . 92406 Schwandorf <a href="http://www.landkreis-schwandorf.de">www.landkreis-schwandorf.de</a></p> <p>Ihr Zeichen: Ihre Nachricht vom: Unser Zeichen: 6.1-1783-2025/020159 Unsere Nachricht vom:</p> <p>Stadt Schwandorf Herrn Uhl Spitalgarten 1 92421 Schwandorf</p> <p>17.11.2025</p> <p><b>Vollzug des Bodenschutzrechts; #BLP Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. XXIX "Sondergebiet Büro und Verwaltung", am Brunnfeld; Antragsteller: Stadt Schwandorf, Spitalgarten 1, 92421 Schwandorf</b></p> <p>Sehr geehrter Herr Uhl,</p> <p>die betroffenen Grundstücke mit den Fl. Nrn. 1818, 1818/1 und 1821/3, Gemarkung Kronstetten, Stadt Schwandorf ist nicht im Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem (ABuDIS, Altlastenkataster) erfasst.</p> <p>Das bedeutet, dass dem Landratsamt Schwandorf derzeit keine Hinweise auf das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten auf den o. g. Grundstücken 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><b>Abwägungsempfehlung:</b> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise sind bereits in den textlichen Hinweisen unter Pkt. „Altlasten“ enthalten.</p>

<b>noch Landratsamt Schwandorf – Sachgebiet 6.1 Bodenschutz vom 17.11.2025</b>	<b>Abwägungs- und Beschlussempfehlung</b>
<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><b>Beschlussempfehlung:</b> Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Schwandorf nimmt die Stellungnahme des Landratsamtes Schwandorf – Sachgebiet 6.1 Bodenschutz zur Kenntnis.</p>

<b>Hinweis / Anregung / Stellungnahme der Autobahn GmbH des Bundes vom 20.11.2025</b>	<b>Abwägungs- und Beschlussempfehlung</b>
<p><b>Uhl Robert</b></p> <hr/> <p><b>Von:</b> FU-NBY-NL-N-Strassenverwaltung &lt;FU-NBY-NL-N-Strassenverwaltung@autobahn.de&gt; <b>Gesendet:</b> Donnerstag, 20. November 2025 15:14 <b>An:</b> Uhl Robert <b>Betreff:</b> AW: Beteiligung an der Bauleitplanung, VBP Nr. XXIX "Sondergebiet Büro und Verwaltung", am Brunnfeld</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. 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>Die Autobahn GmbH des Bundes Niederlassung Nordbayern Flaschenhofstr. 55 - 90402 Nürnberg</p>	<p><b>Abwägungsempfehlung:</b> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Bundesautobahn A93 liegt ca. 400 m westlich des Geltungsbereiches.</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 können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Geltungsbereiches gewahrt werden.</p> <p>Aufgrund der Distanz können negative Auswirkungen der Planung auf die Bundesautobahn ausgeschlossen werden.</p> <p>Die Schalltechnische Untersuchung wurde bereits mit dem Sachgebiet 3.1 Immissionsschutz beim Landratsamt Schwandorf vorabgestimmt.</p> <p><b>Beschlussempfehlung:</b> Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Schwandorf nimmt die Stellungnahme der Autobahn GmbH des Bundes zur Kenntnis. Die Satzung und Begründung werden entsprechend der zentralen 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 style="text-align: center;">                        Regierung von Oberfranken                      Bergamt Nordbayern                 </p> <p>Regierung von Oberfranken, Postfach 110165, 95420 Bayreuth</p> <p>E-Mail: Uhl Robert                      Datum: 11.11.2025                      ROF-SG26-3851.1-3-5587-2</p> <p><b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan 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</b></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>Ihr Zeichen                      Datum Ihrer Nachricht                      Unser Zeichen                      Ansprechpartner                      Telefon                      PC-Fax                      Zimmer                      E-Mail                      Datum</p> <p>Dienstgebäude                      Ludwigstraße 20, 9</p> <p>Telefon 0921 604-4                      PC-Fax 0921 604-4                      E-Mail poststelle@www.regierung.obfr.                      www.regierung.obfr</p> <p>Besuchszellen                      Mo-Do 08:00 – 12                      13:00 – 15                      Fr 08:00 – 12                      oder nach Vereinbarung</p> <p>STOK Bayern in Lar                      IBAN: DE04 7500                      BIC: MARKDEF                      Deutsche Bundesbank</p> <p><b>Abwägungsempfehlung:</b>                      Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Beschlussempfehlung:</b>                      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: Sb1-mue-nrb@eba.bund.de                      Internet: www.eisenbahn-bundesamt.de                      Datum: 25.11.2025</p> <p>Geschäftszeichen (bitte im Schriftverkehr immer angeben)                      65149-651pt/014-2025#989</p> <p>EVH-Nummer:</p> <p><b>Betreff:</b> Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes; Beteiligung an der Bauleitplanung, VBP Nr. XXIX "Sondergebiet Büro und Verwaltung", am Brunnfeld</p> <p><b>Bezug:</b> Ihr Schreiben vom 11.11.2025</p> <p><b>Anlagen:</b> 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 Bebauungsplanaufstellung Nr. XXIX „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><b>Abwägungsempfehlung:</b>                      Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Bahnlinie Schwandorf – Furth befindet sich ca. 140 m nördlich des Geltungsbereiches.</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 können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Geltungsbereiches gewahrt werden.</p> <p>Durch die getroffenen Festsetzungen zu Werbeanlagen und Beleuchtung können negative Auswirkungen der Planung auf die Bahnanlagen ausgeschlossen werden.</p>

<b>noch Eisenbahn-Bundesamt Außenstelle Nürnberg vom 25.11.2025</b>	<b>Abwägungs- und Beschlussempfehlung</b>
<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>


<b>noch Eisenbahn-Bundesamt Außenstelle Nürnberg vom 25.11.2025</b>	<b>Abwägungs- und Beschlussempfehlung</b>
<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: <a href="https://bahnausbau-nordbayern.deutschebahn.com/startseite.html">https://bahnausbau-nordbayern.deutschebahn.com/startseite.html</a></p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p>	<p><b>Beschlussempfehlung:</b> Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Schwandorf nimmt die Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes Außenstelle Nürnberg zur Kenntnis. Die Satzung und Begründung werden entsprechend der zentralen Ergebnisse und Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung ergänzt.</p>

<b>Hinweis / Anregung / Stellungnahme des Landratsamtes Schwandorf – Sachgebiet 3.1 Abfallrecht vom 02.12.2025</b>	<b>Abwägungs- und Beschlussempfehlung</b>
<p><b>Uhl Robert</b></p> <hr/> <p><b>Von:</b> <b>Gesendet:</b> Dienstag, 2. Dezember 2025 11:31 <b>An:</b> Bauleitplanverfahren <b>Cc:</b> <b>Betreff:</b> AW: Beteiligung an der Bauleitplanung, VBP Nr. XXIX "Sondergebiet Büro und Verwaltung", am Brunnfeld</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>mit dieser E-Mail möchten wir darauf hinweisen, dass sich im Bereich der Fl.Nr. 1834 der Gemarkung Kronstetten in Schwandorf die ehemalige Deponie SAD-Globus befindet.</p> <p>Ob die ehemalige Deponie Auswirkungen auf das Grund- und Oberflächenwasser hervorrufen kann, welche wiederum von Bedeutung sind für die Bauleitplanung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. XXIX „Sondergebiet Büro und Verwaltung“, bitten wir mit dem WWA Weiden abzustimmen.</p> <p>Wir bitten darum, uns evtl. Stellungnahmen des WWA Weiden hierzu zu übermitteln.</p> <p>Das WWA Weiden erhält diese E-Mail in Cc zur Information.</p> <p>Datenschutzhinweise können <a href="#">hier</a> eingesehen werden.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Landratsamt Schwandorf Wackersdorfer Straße 80 92421 Schwandorf</p>	<p><b>Abwägungsempfehlung:</b> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Fläche, auf der sich derzeit der Globus-Markt befindet, liegt ca. 100 m südlich des Geltungsbereiches.</p> <p>Das WWA Weiden wurde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung beteiligt. Seitens des WWA Weiden gingen keine Hinweise oder Bedenken bezüglich der genannten Deponie ein.</p> <p><b>Beschlussempfehlung:</b> Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Schwandorf nimmt die Stellungnahme des Landratsamtes Schwandorf – Sachgebiet 3.1 Abfallrecht zur Kenntnis.</p>

Hinweis / Anregung / Stellungnahme der Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz vom 11.12.2025	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
<p>Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz · Ditthornstraße 10 · 93055 Regensburg</p> <p>Stadtverwaltung Schwandorf Spitalgarten 1 92421 Schwandorf</p> <p>Per E-Mail an <a href="mailto:bauleitplanverfahren@schwandorf.de">bauleitplanverfahren@schwandorf.de</a></p> <p><b>Stellungnahme zur 34. Änderung Flächennutzungsplan und zur Aufstellung Bebauungsplan Nr. XXIX „Sondergebiet Büro und Verwaltung“</b></p> <p><b>hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB</b></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</p> <p>Ihr Zeichen: Unser Zeichen:</p> <p><b>Abwägungsempfehlung:</b> 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 Planung nicht entgegenstehen bzw. Einverständnis besteht.</p> <p><b>Beschlussempfehlung:</b> 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
<b>Allgemeine Angaben</b>	
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
<b>Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange</b>	
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	
Bearbeiter(in)	
<input type="checkbox"/> Keine Äußerung	
<input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen:	



<b>Hinweis / Anregung / Stellungnahme der Industrie und Handelskammer Regensburg vom 09.12.2025</b>	<b>Abwägungs- und Beschlussempfehlung</b>
<p><b>Uhl Robert</b></p> <hr/> <p><b>Von:</b> <b>Gesendet:</b> Dienstag, 9. Dezember 2025 08:52 <b>An:</b> Bauleitplanverfahren; ebnet@regensburg.ihk.de <b>Betreff:</b> Stellungnahme zur Vorhabenbez. BBP Nr. 29 im Bebauungsplan - Am Brunnfeld</p>  <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen zum o.g. Planverfahren, zu welchem wir als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung nehmen.</p> <p>Die IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim begrüßt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. „...“, „Sondergebiet Büro und Verwaltung“ ausdrücklich. Das geplante Vorhaben ermöglicht einem leistungsfähigen regionalen Unternehmen die dringend benötigte betriebliche Erweiterung und trägt damit wesentlich zur Sicherung bestehender Arbeitsplätze sowie zur Schaffung zusätzlicher Beschäftigungsmöglichkeiten in der Stadt Schwandorf bei.</p> <p>Freundliche Grüße</p>	<p><b>Abwägungsempfehlung:</b> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Beschlussempfehlung:</b> Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Schwandorf nimmt die Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer Regensburg zur Kenntnis.</p>

Hinweis / Anregung / Stellungnahme der Regierung der Oberpfalz – höhere Landesplanungsbehörde vom 18.12.2025	Abwägungs- und Beschlussempfehlung																
<p><b>A. Allgemeine Angaben</b></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>B. Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange</b></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>E-Mail</td> <td>Telefon/Telefax</td> </tr> <tr> <td>Bearbeiter(in)</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		E-Mail	Telefon/Telefax	Bearbeiter(in)	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																	
E-Mail	Telefon/Telefax																
Bearbeiter(in)	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><b>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></b></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><b>LEP 3.3 „Anbindegebot“: <i>Neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (...).</i></b></p> <p>Der Gewerbebestandort „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><b>Abwägungsempfehlung:</b> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Begründung zum Flächennutzungsplan 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><b>LEP 3.3 „Vermeidung von Zersiedlung“: <i>Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.</i></b></p> <p>Während eine Anbindung an eine geeignete Siedlungseinheit im Hinblick auf den bestehenden Gewerbebestandort 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"><li>1. Einwendungen</li><li>2. Rechtsgrundlagen</li><li>3. Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)</li></ol> <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> <hr/> <p>Regensburg, 18.12.2025, Ort, Datum, Unterschrift</p>	<p><b>Beschlussempfehlung:</b> Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Schwandorf nimmt die Stellungnahme der Regierung der Oberpfalz – höhere Landesplanungsbehörde zur Kenntnis. Die Begründung zum FNP wird entsprechend der Abstimmung mit der Regierung der Oberpfalz – höhere Landesplanungsbehörde ergänzt.</p>

## 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 60 – Sachgebiet 604 Bauordnung
Amt 81 – Städtische Wasser- und Fernwärmeversorgung

### 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

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

Behörde / TÖB	Stellungnahme vom	Eingegangen am
Amt 60 – Sachgebiet 602 Fachstelle vorbeugender Brandschutz	15.12.2025	15.12.2025
Amt 32 – Sachgebiet 320 Ordnungswesen	16.12.2025	16.12.2025

**Amt 60 – Sachgebiet 602 Fachstelle vorbeugender Brandschutz vom 15.12.2025**

**Abwägungs- und Beschlussempfehlung**

Stadt Schwandorf \* Spitalgarten 1\* 92421 Schwandorf

Fachstelle vorbeugender Brandschutz

Intern 601

Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht vom:  
Unser Zeichen:  
Unsere Nachricht vom:

Weitergabe:  
Uhl.robert@schwandorf.de

Sachbearbeiter:  
Zimmer-Nr.  
Dienstgebäude:  
Telefon:  
Telefax:  
E-Mail:

Datum: 15.12.2025

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. XXIX „Sondergebiet Büro und Verwaltung“, am Brunnfeld**

hier: Beteiligung der gemeindlichen Dienststellen zur Ermittlung des Abwägungsmaterials

Sehr geehrte Damen und Herren,

die bereitgestellten Unterlagen zu dem oben genannten Verfahren wurden zur Kenntnis genommen.

Von Seiten der Brandschutzdienststelle gibt es keine Einwände oder Hinweise.

Im Bereich Brunnfeld steht keine Hubrettungsfahrzeug innerhalb der Hilfsfrist zur Verfügung. In der Folge könne keine Rettungswege mit einer Anleiterhöhe über 8m von der Feuerwehr gesichert werden.

Die benötigte Löschwassermenge ist im Vorfeld über die Städtische Wasser- und Fernwärmeversorgung abzugleichen, da die Löschwasserversorgung einen Teil der Erschließung darstellt.

Mit freundlichen Grüßen

**Abwägungsempfehlung:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Als Kompensationsmaßnahme ist vorgesehen, im Treppenhaus eine Rauchschutz-Druckanlage mit geregelter Druckhaltung und gesicherter Abströmung im Geschoss nach VDMA 24188:2011-06 zu errichten.

Ein 2. Rettungsweg ist somit nicht erforderlich.

Der Brandschutznachweis für das geplante Bauvorhaben befindet sich bereits in Bearbeitung. Hierzu befinden sich ein Brandschutzsachverständiger, ein Systemhersteller und ein Prüfenieur über die genaue Ausführung bereits in Abstimmung. Hierzu fanden bereits Abstimmungen mit der Stadt Schwandorf, Sachgebiet 602 Fachstelle vorbeugender Brandschutz, Herrn Schwendner, und dem Brandschutzsachverständigen des Vorhabenträgers statt.

Das Wasserleitungsnetz der Städtischen Wasser- und Fernwärmeversorgung Schwandorf ist ausreichend bemessen, der Druck ist ausreichend hoch und ausreichend Hydranten im Umfeld vorhanden.

Nach Auskunft der Städtischen Wasser- und Fernwärmeversorgung Schwandorf kann, vorbehaltlich keiner betriebsbedingten Störung im öffentlichen

Trinkwassernetz, eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden bei einem Übergabedruck von 1,5 bar (DVGW Arbeitsblatt W 405) bereitgestellt werden.

**Beschlussempfehlung:**

Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Schwandorf nimmt die Stellungnahme des Amt 60 – Sachgebiet 602 Fachstelle vorbeugender Brandschutz zur Kenntnis.

Die Begründung wird um den bereitgestellten Grundschutz an Löschwasser ergänzt.

<b>Amt 32 – Sachgebiet 320 Ordnungswesen vom 16.12.2025</b>	<b>Abwägungs- und Beschlussempfehlung</b>
<p><b>Uhl Robert</b></p> <hr/> <p><b>Von:</b> <b>Gesendet:</b> Dienstag, 16. Dezember 2025 11:43 <b>An:</b> Uhl Robert <b>Cc:</b> <b>Betreff:</b> AW: Beteiligung an der Bauleitplanung, VBP Nr. XXIX "Sondergebiet Büro und Verwaltung", am Brunnfeld</p> <p>Hallo Robert,</p> <p>von Seiten SG 320 besteht grundsätzlich Einverständnis mit dem Vorhaben.</p> <p>Aus den Unterlagen ist zu entnehmen, dass „die Höflarner Straße im Bereich der Änderungsfläche bis zum Anschluss an die Straße „Am Brunnfeld“ im Südosten ausgebaut werden muss, da diese als Ortsverbindungsstraße nicht ausreichend dimensioniert ist. Hierzu fanden bereits Abstimmungen mit der Stadt Schwandorf statt.“ Das SG Ordnungswesen teilt diese Ansicht, dass bei der Höflarner Straße Handlungsbedarf besteht. Der betroffene Bereich ist nur einspurig befahrbar, weshalb dort aktuell auch eine Einbahnstraße ausgewiesen ist. <u>Leider wurde das SG Ordnungswesen bei den bisherigen Abstimmungen nicht beteiligt, weshalb ich um Mitteilung bitte, wie der Ausbau der Höflarner Straße angedacht ist, um eventuell Anmerkungen mitteilen zu können.</u></p> <p>Weiter heißt es, dass „der im Osten angrenzende, bestehende Pendlerparkplatz von der Änderung unberührt bleibt“. Da der Pendlerparkplatz sehr stark frequentiert ist, wird die Erhaltung ausdrücklich begrüßt. Da SG Ordnungswesen geht davon aus, dass die Firma Donhauser ausreichend Mitarbeiterparkplätze vorsieht, damit keine Mitarbeiter auf den Pendlerparkplatz ausweichen. Laut den vorliegenden Unterlagen sind bei 120 Arbeitsplätzen 58 Mitarbeiterparkplätze vorgesehen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Stadt Schwandorf Ordnungsamt Spitalgarten 1 92421 Schwandorf</p>	<p><b>Abwägungsempfehlung:</b> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das SG Stadtplanung hat in der Zwischenzeit Kontakt mit dem Ordnungsamt aufgenommen, um die geplante verkehrliche Konzeption zu erläutern.</p> <p>Zwischenzeitlich wurde die Erschließungsplanung konkretisiert. Um den zusätzlichen Verkehr, der durch das geplante Bürogebäude entsteht, aufnehmen zu können, soll die Höflarner Straße im Bereich der Planungsfläche bis zum Anschluss an die Straße „Am Brunnfeld“ im Südosten geringfügig ausgebaut werden, da zu erwarten ist, dass der zusätzliche Verkehr über diese Verbindung zu- und abfließen wird. Von einem weiterführenden Ausbau der Höflarner Straße in Richtung Höflarn wird ausdrücklich zum Schutz der bestehenden (Wohn)Nutzungen abgesehen. Die Erschließungsplanung liegt dem Bebauungsplan zugrunde und ist im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.</p> <p>Die Anzahl der erforderlichen und nachweispflichtigen Stellplätze wird mithilfe eines Stellplatzschlüssels festgesetzt. Je Mitarbeiter-Apartment ≤ 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist mindestens ein Stellplatz, je 40 m<sup>2</sup> Nutzfläche Büro- und Verwaltungsraum ist mindestens ein Stellplatz zu errichten. Maximal sind 71 Stellplätze zulässig.</p> <p><b>Beschlussempfehlung:</b> Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Schwandorf nimmt die Stellungnahme des Amt 32 – Sachgebiet 320 Ordnungswesen zur Kenntnis. Der aktuelle Stand der Erschließungsplanung wird im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.</p>

Die textlichen Festsetzungen werden um Festsetzungen zu Stellplätzen und die Begründung um einen Stellplatznachweis ergänzt.