

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 28.01.2026 bis einschließlich 03.03.2026 statt. Es wurden 27 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
Bund der Selbständigen Deutscher Gewerbeverband Bayern
DB Immobilien – Region Süd
DB InfraGO AG
Handelsverband Bayern – Der Einzelhandel e. V. Bezirk Oberpfalz / Niederbayern
Landratsamt Schwandorf – Sachgebiet 6.1 Wasserrecht
Landratsamt Schwandorf – Sachgebiet 6.3 Naturschutz
Regierung der Oberpfalz – Gewerbeaufsichtsamt Regensburg
Regierung der Oberpfalz – Sachgebiet 34 Städtebau

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

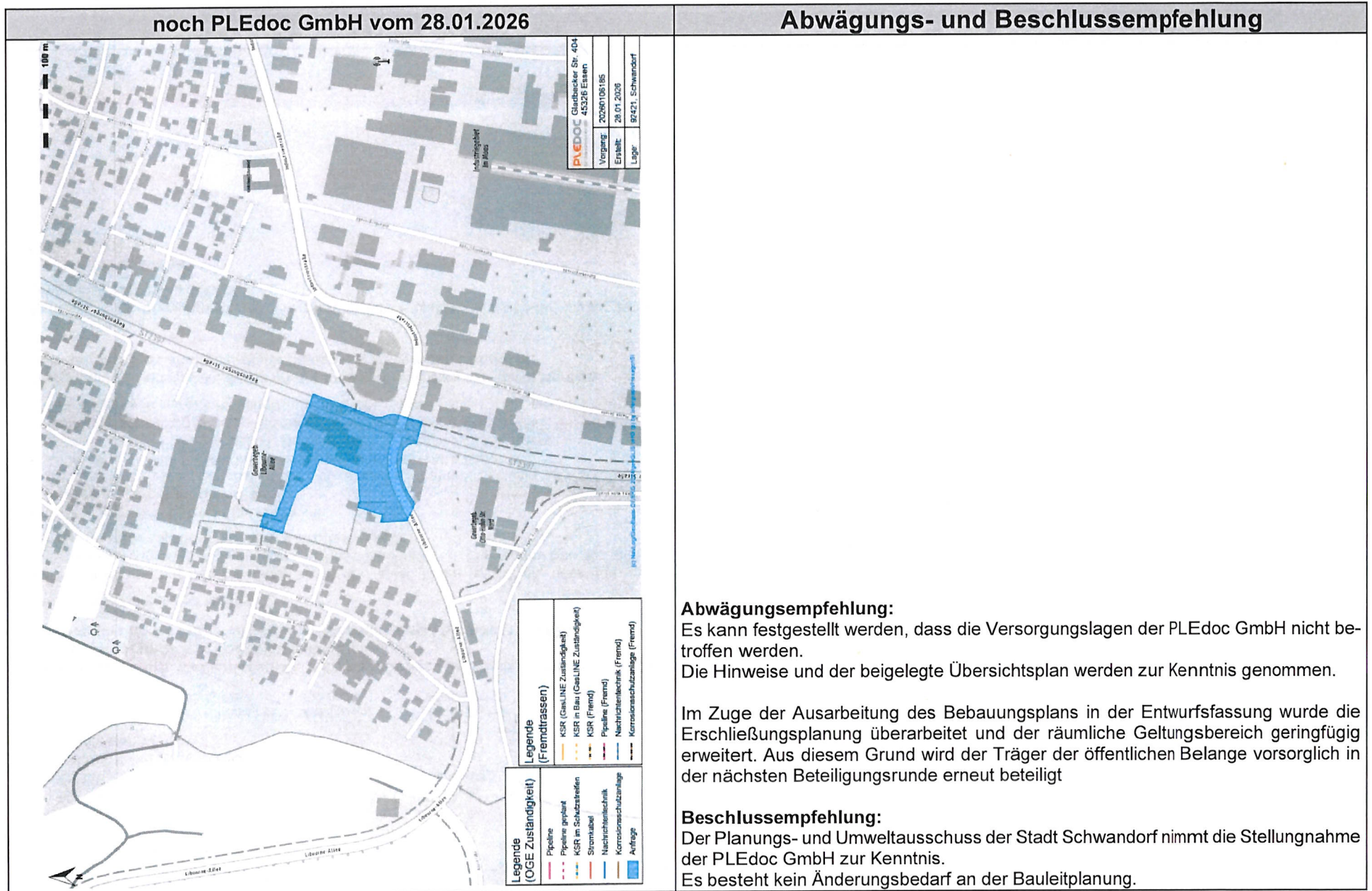
Behörde / TÖB	Stellungnahme vom	Eingegangen am
Landratsamt Schwandorf – A.4 Büro für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung	26.01.2026	26.01.2026
TenneT TSO GmbH	27.01.2026	27.01.2026



Regierung von Mittelfranken – Landeseisenbahnaufsicht	06.02.2026	06.02.2026
Bundesnetzagentur Referat 814	26.01.2026	26.01.2026
Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord	05.02.2026	02.03.2026
Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH	03.03.2026	03.03.2026
Regierung der Oberpfalz – höhere Landesplanungsbehörde	03.03.2026	03.03.2026

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

Behörde / TÖB	Stellungnahme vom	Eingegangen am
PLEdoc GmbH	28.01.2026	29.01.2026
Landratsamt Schwandorf – Sachgebiet 1.2 Hauptverwaltung und kommunale Abfallwirtschaft	29.01.2026	29.01.2026
Landratsamt Schwandorf – Sachgebiet 3.1 Immissionsschutz und Abfallrecht	09.02.2026	09.02.2026
Industrie- und Handelskammer Regensburg für Oberpfalz / Kelheim	16.02.2026	16.02.2026
Deutsche Telekom Technik GmbH	17.02.2026	17.02.2026
Wasserwirtschaftsamt Weiden	18.02.2026	18.02.2026
Eisenbahn – Bundesamt Außenstelle Weiden	20.02.2026	20.02.2026
Landratsamt Schwandorf – Sachgebiet 6.1 Bodenschutz	24.02.2026	24.02.2026
Handwerkskammer Niederbayern – Oberpfalz	24.02.2026	24.02.2026
Bayernwerk Netz GmbH	27.02.2026	27.02.2026
Staatliches Bauamt Amberg-Sulzbach	27.02.2026	27.02.2026




Hinweis / Anregung / Stellungnahme des Landratsamtes Schwandorf – Sachgebiet 1.2 Hauptverwaltung und kommunale Abfallwirtschaft vom 29.01.2026	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
<p>Uhl Robert</p> <hr/> <p>Von: Gesendet: Donnerstag, 29. Januar 2026 13:23 An: Uhl Robert Betreff: Vorentwurf Bauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 101 "Praxis-, Büro und Einzelhandelsflächen Südpark"</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des o.g. Bauungsplanes geben wir aus Sicht der <u>kommunalen Abfallwirtschaft</u> folgende Stellungnahme ab:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Sofern die Erschließungsstraße Zufahrt Regensburger Straße – parallel verlaufend zu den öffentlichen Straßen Regensburger Straße und Libourne-Allee und entlang der Gebäude im SO 2 bis zur Zufahrt Libourne-Allee eine befahrbare Breite von mindestens 6,00 m aufweist, ist dies für die Abfallentsorgungsfahrzeuge ausreichend. Bei den Ein- und Ausfahrten ist dringend zu berücksichtigen, dass die Fahrzeuge 12 m lang sind und deshalb einen entsprechenden Schleppradius benötigen, damit sie in die 6 m breite Anliegerstraße innerhalb des Bauungsplangebietes weiterfahren können. 2. Die Einhausungen für die Abfallbehältnisse sollen auf den als Nebenanlagen „Stellplätze“ bezeichneten Flächen zum stehen kommen. Bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze ist dies zu berücksichtigen. 3. Der Straßenausbau der Erschließungsstraße von der Rückseite des ALDI-Supermarktgeländes soll zwar erst in einem späteren Bauabschnitt erfolgen, wenn die allgemeinen Wohngebiete baulich umgesetzt werden, ist aber bereits im aktuellen Vorentwurf enthalten und deshalb bei der Stellungnahme zu thematisieren: Auch diese Erschließungsstraße benötigt eine Fahrbahnbreite von mindestens 6,00 m, der Wendehammer eine Fläche von mindestens 22 x 22 m (ohne Pflanzinsel). Sofern diese Straße mit einem scharfen Rechtsknick in das geplante Baugebiet einbiegt, ist an eine ausreichend dimensionierte Schleppkurve zu denken (12m lange Fahrzeuge, vgl. Anmerkung 1)!; ebenso an genügend Freiflächen in diesem Zufahrtsbereich, wenn an den Abfahrtstagen dort die großen Sammelbehälter aus den Wohnhäusern zur Leerung bereitgestellt werden sollten. <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p>Abwägungsempfehlung:</p> <p>Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es soll eine Müllsammelstelle an der Zufahrtstelle durch den Hausmeister am Abfahrtstag bereitgestellt werden. Eine Durchfahrt in das Grundstück der zuständigen Entsorgungsunternehmung ist damit nicht erforderlich.</p> <p>Zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es sind Flächen für den Bedarf der notwendigen Stellplätze ausreichend vorhanden. Zur Kenntnisnahme: Die planliche und textliche Festsetzung mit der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (Stellplätze) wird mit der Entwurfsfassung gelöscht.</p> <p>zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Mindestfahrbahnbreite von 6 m ist in der Planung berücksichtigt. Es kann festgestellt werden, dass bei der geplanten Erschließungsstraße die Schleppkurven beim Rechtsabbiegen nicht eingehalten werden, ohne in den Gegenverkehr zu geraten. Die Ausführung der Straße wurde in der Planung entsprechend angepasst und der räumliche Geltungsbereich des Bauungsplans erweitert.</p> <p>Es kann festgestellt werden, dass die vorgegebene Fläche des Wendehammers von mindestens 22 x 22 m nicht eingehalten werden kann. Dem Vorhabenträger wurde vom Landratsamt Schwandorf – Sachgebiet 1.2 empfohlen, Kontakt mit dem zuständigen Entsorgungsunternehmen aufzunehmen. Nach telefonischer Rücksprache zwischen Vorhabenträger und der Firma Lober wurde mitgeteilt, dass ein Durchmesser von 23 m für den Wendekreis des Müllfahrzeugs ausreichend ist. Der benötigte Durchmesser für den Wendekreis wurde in der Planung berücksichtigt.</p> <p>Es soll eine Müllsammelstelle an der Zufahrtstelle durch den Hausmeister am Abfahrtstag bereitgestellt werden.</p> <p>Beschlussempfehlung: Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Schwandorf nimmt die Stellungnahme des Landratsamtes Schwandorf – Sachgebiet 1.2 Hauptverwaltung und kommunale Abfallwirtschaft zur Kenntnis. Er beschließt, dass die oben genannten Anpassungen/Änderungen in den Entwurf des Bauungsplans eingearbeitet werden.</p>

Hinweis / Anregung / Stellungnahme des Landratsamtes Schwandorf – Sachgebiet 3.1 Immissionsschutz und Abfallrecht vom 09.02.2026	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
<p>1. Stadt Schwandorf</p> <p><input type="checkbox"/> Flächennutzungsplanänderung <input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 101 „Praxis-, Büro- und Einzelhandelsflächen Südpark“, Vorentwurf vom 20.11.2025</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><u>Landratsamt Schwandorf, Sachgebiet 3.1 Immissionsschutz und Abfallrecht</u></p> <p><input type="checkbox"/> keine Äußerung</p> <p><input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung u. Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen</p>	

noch Landratsamt Schwandorf – Sachgebiet 3.1 Immissionschutz und Abfallrecht vom 09.02.2026	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
<p><input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p><u>Straßenverkehrslärm</u> Auf das Plangebiet wirken die Straßenverkehrslärmimmissionen der Regensburger Straße und der Libourneallee ein. Von der Firma GEO.VER.S.UM wurden bezüglich der o.g. Bebauungsaufstellung schalltechnische Vorberechnungen zum Straßenverkehrslärm erstellt. Auch wurden hierbei die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 nach Lärmpegelbereichen ermittelt. Bezüglich Straßenverkehrslärm errechnen sich maximale Lärmbeurteilungspegel von ca. 66 dB(A) tags und von mehr als 55 dB(A) nachts im Teilbereich SO 1. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Sondergebiete von bis zu 65 tags wird damit im Teilbereich SO 1 zur Tagzeit leicht überschritten. Zur Nachtzeit findet keine Nutzung im Teilbereich SO 1 statt. In den Teilbereichen WA 1 und WA 2 errechnen sich im Bauabschnitt 1 bezüglich Straßenverkehrslärm maximale Lärmbeurteilungspegel von ca. 60 dB(A) tags und von ca. 51 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) nachts und von 45 dB(A) nachts werden in den Teilbereichen WA 1 und WA 2 damit zur Tag- und Nachtzeit überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16 BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags und von 49 dB(A) nachts werden im WA 1 zur Tag- und Nachtzeit und im WA 2 nur zur Nachtzeit überschritten. Die Auslösewerte der freiwilligen Lärmsanierung des Bundes für allgemeine Wohngebiete von 64 dB(A) tags und von 54 dB(A) nachts werden im Teilbereich WA 1 und WA 2 eingehalten. Aus diesen Gründen werden bezüglich Verkehrslärm aus gutachterlicher Sicht passive Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet erforderlich.</p> <p><u>Gewerbelärm</u> Außerdem wirken Gewerbelärmimmissionen aus nördlicher Richtung (Aldi Süd), aus südlicher und aus östlicher Richtung auf das Plangebiet ein. Von der Firma GEO.VER.S.UM wurden bezüglich der o.g. Bebauungsaufstellung auch schalltechnische Vorberechnungen zum Gewerbelärm erstellt. Es errechnen sich hierbei maximale Lärmbeurteilungspegel von ca. 60 dB(A) zur Tagzeit und von ca. 41 dB(A) nachts in den Teilbereichen WA 1 und WA 2. Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete und die gleichlautenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und von 40 dB(A) nachts überschritten. An den Fassadenbereichen mit Überschreitungen der vorgenannten Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete dürfen somit keine Fenster von schutzbedürftigen Räumen angeordnet werden.</p> <p>Hierzu ist folgendes zu beachten. Die TA Lärm sieht grundsätzlich keine Anwendung von passiven Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden vor, sondern akzeptiert indirekt durch das Abstellen auf Außenpegel lediglich Abschirmungen, Abstände und Abzonierungen als aktive Schallschutzmaßnahmen auf dem Ausbreitungsweg (vgl. auch BVerwG, Urt. v. 29.11.2012 – 4 C 8/11). Fenster von nicht schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 wie z. B. Flure, Bäder oder Abstellräume sind nicht als Immissionsort im Sinne der TA Lärm zu berücksichtigen. Auch nicht öffentbare Fenster von schutzbedürftigen Räumen sind nicht als Immissionsort im Sinne der TA Lärm zu berücksichtigen.</p>	

noch Landratsamt Schwandorf – Sachgebiet 3.1 Immissionschutz und Abfallrecht vom 09.02.2026	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
<div data-bbox="174 252 1077 496" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p><u>Erforderliche Unterlagen</u> Zur immissionsschutzfachlichen Beurteilung der o.g. Bebauungsplanaufstellung ist ein Schallgutachten eines Lärmschutzsachverständigen bezüglich Straßenverkehrslärm und Gewerbelärm (nach TA Lärm) erforderlich. In diesem Schallgutachten ist auch ein Festsetzungsvorschlag zur Aufnahme in die Bebauungsplansatzung auszuarbeiten. Eine Abstimmung des Schallgutachtens mit dem Unterzeichner ist erforderlich.</p> </div> <div data-bbox="174 501 1077 635" style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>Schwandorf, 09.02.2026</p> <p>Ort, Datum _____ Unterschrift, Dienstbezeichnung</p> </div>	<p>Abwägungsempfehlung:</p> <p>Es kann festgestellt werden, dass ein Schallgutachten eines Lärmschutzsachverständigen bezüglich Straßenverkehrslärm und Gewerbelärm (nach TA Lärm), indem auch Festsetzungsvorschläge für die Bebauungsplansatzung sind, erforderlich ist.</p> <p>Der Vorhabenträger beauftragt die Planungsgemeinschaft GEO.VER.S.UM für die Erstellung einer verkehrs- und schalltechnischen Untersuchung. Das Gutachten vom 27.04.2026 ist der Anlage 3 des Bebauungsplans zu entnehmen.</p> <p>Im Punkt 7 „Immissionsschutz“ unter den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans werden die Festsetzungsvorschläge des Gutachtens festgesetzt.</p> <p>Im Kapitel 7.7 „Immissionsschutz“ der Begründung des Bebauungsplans (Seiten 31-32) werden die Festsetzungen begründet.</p> <p>Beschlussempfehlung:</p> <p>Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Schwandorf nimmt die Stellungnahme des Landratsamtes Schwandorf – Sachgebiet 3.1 Immissionsschutz und Abfallrecht zur Kenntnis. Er beschließt, dass die oben genannten Anpassungen/Änderungen in den Entwurf des Bebauungsplans eingearbeitet werden.</p>

Hinweis / Anregung / Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer Regensburg vom 16.02.2026	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
<p>Uhl Robert</p> <hr/> <p>Von: Gesendet: Montag, 16. Februar 2026 13:02 An: Bauleitplanverfahren; ebnet@regensburg.ihk.de Betreff: Stellungnahme zur BBP mit integriertem Grünordnungsplan im Bebauungsplan - Praxis-, Büro- und Einzelhandelsflächen Südpark</p>  <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>als Industrie- und Handelskammer Regensburg für Oberpfalz / Keilheim begrüßen wir die vorliegende Bauleitplanung zur Entwicklung des ehemaligen Maschek-Geländes ausdrücklich. Die beabsichtigte Schaffung eines gemischt genutzten Quartiers mit Wohnnutzungen sowie Praxis-, Büro- und Einzelhandelsflächen stellt aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft einen wichtigen und zukunftsorientierten Schritt dar.</p> <p>Besonders positiv bewerten wir die Nachnutzung eines großflächigen, seit längerem bestehenden Leerstandes. Die Reaktivierung solcher Flächen leistet einen wesentlichen Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung, da sie Flächenverbrauch im Außenbereich vermeidet, bestehende Infrastrukturen nutzt und gleichzeitig zur städtebaulichen Aufwertung des Standortes beiträgt. Aus wirtschaftlicher Sicht ist die Wiedereingliederung des Areals in den Standortkreislauf ausdrücklich zu begrüßen.</p> <p>Zusammenfassend sehen wir in der geplanten Entwicklung des ehemaligen Maschek-Geländes eine große Chance für die städtebauliche, wirtschaftliche und funktionale Weiterentwicklung des Standortes. Die IHK unterstützt die Planung und bittet darum, die Belange der ansässigen und zukünftigen Unternehmen auch im weiteren Verfahren angemessen zu berücksichtigen.</p> <p>Freundliche Grüße</p>	<p>Abwägungsempfehlung: Es kann festgestellt werden, dass die Bauleitplanung ausdrücklich begrüßt und unterstützt wird, da sie eine bedeutende Chance für die städtebauliche, wirtschaftliche und funktionale Weiterentwicklung des Standorts bietet.</p> <p>Der Hinweis, dass die Belange der ansässigen und zukünftigen Unternehmen auch im weiteren Verfahren angemessen zu berücksichtigen sind, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Beschlussempfehlung: Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Schwandorf nimmt die Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer Regensburg zur Kenntnis. Es besteht kein Änderungsbedarf an der Bauleitplanung.</p>

Hinweis / Anregung / Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 17.02.2026	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
<p>Deutsche Telekom Technik GmbH T NL Süd PTI 12 Bajuwarenstr. 4, 93053 Regensburg</p> <p>Große Kreisstadt Schwandorf Amt für Planen und Bauen Spitalgarten 1 92421 Schwandorf</p> <p>17.02.2026</p> <p>Stellungnahme zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 101 „Praxis- Büro- und Einzelhandelsflächen Südpark“ hier: Beteiligung als Behörde oder sonst. Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>vielen Dank für Ihr Schreiben vom 26.01.2026.</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 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>Gegen die oben genannte Planung bestehen keine grundsätzlichen Einwände, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.</p> <p>Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.</p> <p>Bei zukünftigen Informationen bzw. Rückfragen bezüglich der Planungen von Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom GmbH in Neubaugebieten bitten wir folgende zentrale E-Mail-Adresse des PTI 12 Regensburg zu verwenden: telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de</p>	

noch Deutschen Telekom Technik GmbH vom 17.02.2026	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>Für weitere Fragen oder Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>i.A.</p>	<p>Abwägungsempfehlung: Es kann festgestellt werden, dass mit dem Vorhaben keine grundsätzlichen Einwände bestehen, sobald dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen der Deutschen Telekom nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Die Hinweise werden in den textlichen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen der Planzeichnung des Bebauungsplans unter „12. Erschließung mit Telekommunikationsanlagen“ im Wortlaut redaktionell ergänzt: „12.1 Durch die Planung dürfen der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen der Deutschen Telekom nicht beeinträchtigt werden. 12.2 Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten. 12.3 Zur Abstimmung der Bauweise für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung der Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist es dringend erforderlich, dass der Vorhabenträger sich rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn mit dem zuständigen Ressort (telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de) in Verbindung setzen.“</p> <p>Der Hinweis, zukünftige Informationen bzw. Rückfragen bezüglich der Planungen von Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom GmbH in Neubaugebieten bei der zentralen E-Mail-Adresse der PTI 12 Regensburg (telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de) zu verwenden, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Beschlussempfehlung: Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Schwandorf nimmt die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH zur Kenntnis. Er beschließt, dass die oben genannten Anpassungen/Änderungen in den Entwurf des Bebauungsplans eingearbeitet werden.</p>

Hinweis / Anregung / Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weiden vom 18.02.2026	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" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%;">Ihre Nachricht</td> <td style="width: 25%;">Unser Zeichen</td> <td style="width: 25%;">Bearbeitung</td> <td style="width: 25%;">Datum</td> </tr> <tr> <td></td> <td>4-4622-SAD/Sf-2881/2026</td> <td></td> <td>18.02.2026</td> </tr> </table> <p>—</p> <p>Bauleitplanung in Schwandorf; Betreff: Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 101 „Praxis-, Büro- und Einzelhandelsflächen Südpark;</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>—</p> <p>zu den vorgelegten Unterlagen im o. g. Verfahren möchten wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung äußern. Unter Beachtung nachfolgender fachlicher Vorgaben besteht von Seiten des Wasserwirtschaftsamtes Weiden mit dem Vorhaben Einverständnis:</p> <p>1. Altlasten</p> <p>Aufgrund Feststellungen aus umfassenden Untersuchungen zur Altlastenabklärung (u.a. orientierende Untersuchung, Detailerkundung, erweiterte orientierende Untersuchung) werden die Grundstücke mit den Flurstücknummern: 734, 734/8, 734/9, 734/10, 734/11, 734/12, 734/13, 734/17, 734/18, 734/19, 735/38, 735/43 der Gemarkung Schwandorf und die Flurstücknummern 461/3 und 461/4 der Gemarkung Dachelhofen, Kataster-Nr. 37600947 aus dem Altlastenverdacht entlassen und aus dem Altlastenkataster ausgetragen.</p>	Ihre Nachricht	Unser Zeichen	Bearbeitung	Datum		4-4622-SAD/Sf-2881/2026		18.02.2026	<p>Abwägungsempfehlung:</p> <p>Zu 1. Altlasten: In den textlichen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen der Planzeichnung des Bebauungsplans unter „3. Altlasten“ wird folgender Satz entfernt: „3.1 Die im Plangebiet befindlichen Grundstücke sind nicht im Altlastenkataster erfasst. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen dennoch Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, sind gemäß Art. 1 BayBodSchG umgehend die Stadt Schwandorf, das Landratsamt Schwandorf und das Wasserwirtschaftsamt Weiden zu benachrichtigen. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich im betroffenen Bereich zu unterbrechen.“</p> <p>Die Hinweise werden in den textlichen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen der Planzeichnung des Bebauungsplans unter „3. Altlasten“ im Wortlaut redaktionell ergänzt: „3.1 Die vom Geltungsbereich des Plangebietes befindlichen Grundstücke mit der Flurstücknummer 461 Gemarkung Dachelhofen und mit den Flurstücknummern 734/3, 734/14, 734/15, 734/16, 735/44, 735/45 Gemarkung Schwandorf sind im Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem (ABuDIS, Altlastenkataster) unter der Nr. 37600947 erfasst.“</p> <p>Der Hinweis, des Gutachtens der Krauss & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG, dass die Erforderlichkeit der Sanierung hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Grundwasser festgestellt wurde, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Vorhabenträger beauftragt das Büro rupp.bodenschutz GmbH mit der Erstellung eines Gutachtens zum „Gefährdungspotenzial gemäß BBodSchV hinsichtlich des Pfades des Boden-Grundwasser“ sowie zu einem „Konzept über weitere Untersuchungen zur abschließenden Gefährdungsabschätzung nach BBodSchV, Pfad Boden-Grundwasser“. Die Gutachten sind in Anlage 4.1 und 4.2 des Bebauungsplans enthalten. In Abstimmung und unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Landratsamtes Schwandorf – Sachgebiet 6.1 Bodenschutz wurden Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan eingearbeitet. Siehe dazu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Punkt 6 „Altlasten“ unter den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans - Punkt „3. Altlasten“ unter den textlichen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen der Planzeichnung des Bebauungsplans - Kapitel 7.6 „Altlasten“ der Begründung des Bebauungsplans (Seite 31) - Kapitel 3.10.1 „Altlasten“ der Begründung des Bebauungsplans (Seiten 15-17)
Ihre Nachricht	Unser Zeichen	Bearbeitung	Datum						
	4-4622-SAD/Sf-2881/2026		18.02.2026						

noch Wasserwirtschaftsamt Weiden vom 18.02.2026	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
<p>Den Untersuchungen der Krauss & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG zufolge hat sich der Altlastenverdacht auf den Fl.-Nr. 461, Gemarkung Dachlhofen und Fl. Nr. 734/3, Gemarkung Schwandorf erhärtet. Die Erforderlichkeit der Sanierung hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Grundwasser wurde festgestellt. Somit verbleiben diese zwei Flurstücke im Altlastenkataster.</p> <p>2. Grundwasser- und Bodenschutz</p> <p>2.1 Öffentliche Wasserversorgung</p> <p>Die Wasserversorgung ist über die bestehenden Versorgungsanlagen sicherzustellen. Wasser- und Heilquellenschutzgebiete sowie Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die öffentliche Trinkwasserversorgung sind nicht betroffen. Daher bestehen aus dieser Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.</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 2.1 Öffentliche Wasserversorgung: Es kann festgestellt werden, dass keine grundsätzlichen Bedenken bestehen, da Wasser- und Heilquellenschutzgebiete sowie Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die öffentliche Trinkwasserversorgung nicht betroffen sind.</p> <p>Im Kapitel „8.1 Wasserversorgung“ der Begründung des Bebauungsplans (Seite 34) werden die Hinweise im Wortlaut redaktionell ergänzt: „Die Versorgung des Baugebietes mit Trink- und Brauchwasser ist durch die Städtische Wasser- und Fernwärmeversorgung sichergestellt. Wasser- und Heilquellenschutzgebiete sowie Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die öffentliche Trinkwasserversorgung sind nicht betroffen.“</p> <p>zu 2.2 Bodenschutz: Die bodenschutzrechtlichen Vorgaben gelten unabhängig vom Bebauungsplan. Die im ersten Aufzählungspunkt genannten Vorgaben werden als nachrichtliche Übernahme unter den textlichen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen der Planzeichnung des Bebauungsplans (Punkt 8.4) übernommen. Daher erfolgt keine textliche Festsetzung im Bebauungsplan.</p> <p>Die Hinweise werden in den textlichen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen der Planzeichnung des Bebauungsplans unter „8. Bodenschutz“ im Wortlaut redaktionell ergänzt: „8.1 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. 8.4 Bei Aufschüttungen/Abgrabungen mit Materialien sind die bau-, bodenschutz-, wasser- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten. 8.5 Für Auffüllungen im Bereich einer Grünflächennutzung ist eine durchwurzelbare Bodenschicht herzustellen, die die bodenschutzrechtlichen Anforderungen einhält. 8.6 Stellplätze sind vorzugsweise aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. 8.7 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. 8.8 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>

noch Wasserwirtschaftsamt Weiden vom 18.02.2026	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
<ul style="list-style-type: none"> - Um Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden. Das Befahren bei ungünstigen Bodenverhältnissen ist zu vermeiden, ansonsten sind Schutzvorkehrungen zu treffen. Geeignete Maschinen (Bereifung, Bodendruck) sind auszuwählen. - Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet wiedereingesetzt werden. <p>3. Niederschlagswasser- / Abwasserbeseitigung</p> <p>Es ist geplant, das anfallende Niederschlagswasser möglichst breitflächig über die bewachsene Oberbodenzone zu versickern. Diese Vorgabe wird im Sinne einer wassersensiblen Siedlungsentwicklung und angesichts der fortschreitenden Klimaerwärmung sehr begrüßt. Außerdem 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 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>Die Anlagen zur Versickerung sind entsprechend den technischen Regeln und den einschlägigen Vorschriften (NWFreiV, TRENGW, Arbeitsblatt DWA-A 138-1, LfU-Merkblatt 4.4/22) zu bemessen. Wir weisen darauf hin, dass für nicht erlaubnisfreie Einleitungen im Zuge der Erschließungsplanung eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Schwandorf zu beantragen ist.</p> <p>Anfallendes Schmutzwasser ist an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.</p> <p>4. Oberflächengewässer / Wild abfließendes Oberflächenwasser</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich zwar außerhalb des vom Landesamt für Umwelt (LfU) ausgewiesenen wassersensiblen Bereichs. Oberflächengewässer befinden sich nicht in der Nähe.</p>	<p>8.9 Um Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden. Das Befahren bei ungünstigen Bodenverhältnissen ist zu vermeiden, ansonsten sind Schutzvorkehrungen zu treffen. Geeignete Maschinen (Bereifung, Bodendruck) sind auszuwählen.</p> <p>8.10 Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet wiedereingesetzt werden.“</p> <p>zu 3. Niederschlagswasser-/Abwasserbeseitigung: Es kann festgestellt werden, dass die Vorgaben zu Niederschlagswasser im Bebauungsplan angesichts der fortschreitenden Klimaerwärmung begrüßt wird.</p> <p>Die empfohlenen Maßnahmen sowie das Rundschreiben des Bauministeriums vom 27.07.2021 über die Beachtung und Aufwertung des Klimaschutzes bei Bauleitplanung werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Fassaden- und Dachbegrünung sind bereits in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans folgende Festsetzungen festgelegt: „9.4 Mindestens 50% der Dachflächen der baulichen Anlagen mit einer Dachneigung von bis zu 10 % sind dauerhaft mit geeigneten Wildpflanzen extensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind notwendige technische Anlagen und Dachflächen, die der Belichtung und Belüftung dienen. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtdicke von 10 cm vorzusehen. Eine Kombination von Dachbegrünung und technischen Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie ist zulässig.“ „9.5 Die West-, Nord- und Ostseite der Fassade des Parkhauses im Sonstigen Sondergebiet (SO 2) ist mindestens zu 50% mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen in Abstimmung auf die Architektur zu begrünen.“</p> <p>Im Punkt 5.2.3 „Stellplätze, Garagen“ unter den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wird folgende Festsetzungen zu wasserdurchlässigen Belägen festgelegt: „5.2.3 Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen bis zu einem maximalen Abflussbeiwert von 0,7 (z.B. Pflasterdecke mit herkömmlichen Fugenbreiten, Rasengittersteine) auszuführen.“</p> <p>Die Hinweise werden in den textlichen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen der Planzeichnung des Bebauungsplans unter „7. Niederschlagswasser- / Abwasserbeseitigung, Versickerung und Entwässerung“ im Wortlaut redaktionell ergänzt: „7.2 Die Anlagen zur Versickerung sind entsprechend den technischen Regeln und den einschlägigen Vorschriften (NWFreiV, TRENGW, Arbeitsblatt DWA-A 138-1, LfU-Merkblatt 4.4/22) zu bemessen.</p>

noch Wasserwirtschaftsamt Weiden vom 18.02.2026	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
<p>Jedoch weist die Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzfluten für den Starkregenfall einen „starken Abfluss“ aus, dessen Verlauf sich direkt durch das Bebauungsplangebiet erstreckt. 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>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>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 StMUV (https://www.stmuw.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>Gez.</p>	<p>7.3 Es wird darauf hingewiesen, dass bei nicht erlaubnisfreien Einleitungen im Zuge der Erschließungsplanung eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Stadt Schwandorf zu beantragen ist.</p> <p>7.4 Anfallendes Schmutzwasser ist an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.“</p> <p>Hinweis: In Abstimmung mit dem Sachgebiet 605 Tiefbau werden wasserrechtliche Genehmigungen nach GrKrV für diese Größenordnung bei der Stadt Schwandorf beantragt, statt beim Landratsamt Schwandorf.</p> <p>zu 4. Oberflächengewässer / Wild abfließendes Oberflächenwasser: Es kann festgestellt werden, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans außerhalb des vom Landesamt für Umwelt (LfU) ausgewiesenen wassersensiblen Bereichs befinden. Auch Oberflächengewässer befinden sich nicht in der Nähe. Jedoch weist die Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzfluten für den Starkregenfall einen „starken Abfluss“ aus, dessen Verlauf sich direkt durch das Bebauungsplangebiet erstreckt.</p> <p>Das Wasserwirtschaftsamt Weiden empfiehlt daher dringend die konkreten Gefahren, ausgehend von wild abfließenden Oberflächenwasser im Starkregenfall ermitteln zu lassen.</p> <p>Der Vorhabenträger beauftragt das Büro Altmann Ingenieurbüro GmbH & Co.KG mit der Erstellung eines Gutachtens zur „Sturzflutuntersuchung gemäß Arbeitshilfe Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“.</p> <p>Das Gutachten ist aus der Anlage 5 des Bebauungsplans zu entnehmen.</p> <p>Es wurde nachgewiesen, dass nach Erschließung des Gebietes im Sturzflutfall keine negativen Auswirkungen für die An- und Unterlieger zu erwarten sind. Zudem wurde nachgewiesen, dass im geplanten Geltungsbereich mit keiner Überflutung der geplanten Bebauung durch wild abfließendes Wasser zu rechnen ist, wenn die vorgeschlagenen Schutzmaßnahmen eingehalten werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gebäude: Als Schutz vor eindringendem Niederschlagswasser wird vorgeschlagen Öffnungen von Gebäuden höher als die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen mit einem zusätzlichen Freibord von 15 cm anzuordnen oder alternativ durch entsprechende Schotte zu sichern. - Freianlagen: Die Planung der Frei- und Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereiches sollten so gestaltet werden, dass vorhandene Fließwege und Einstaufflächen möglichst erhalten bleiben.

noch Wasserwirtschaftsamt Weiden vom 18.02.2026	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
	<p>- Niederschlagswasserableitung: Bei Planung der Niederschlagswasserableitung ist der Überflutungsschutz zu berücksichtigen.</p> <p>Die Maßnahmen zu Gebäude und Freianlagen werden in Punkt 8 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans festgesetzt und im Kapitel 7.8 der Begründung des Bebauungsplans (Seiten 32-33) erläutert.</p> <p>Die Maßnahme zu Niederschlagswasserableitung wird in den textlichen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen der Planzeichnung des Bebauungsplans unter 13.5 im Wortlaut redaktionell ergänzt, da dies allgemein gilt und nicht festgesetzt werden kann.</p> <p>Im Kapitel 11 „Oberflächengewässer / Wild abfließendes Oberflächenwasser“ der Begründung des Bebauungsplans (Seite 36) werden die Ergebnisse des Gutachtens festgehalten.</p> <p>Die Hinweise werden in den textlichen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen der Planzeichnung des Bebauungsplans unter „13. Oberflächengewässer / Wild abfließendes Oberflächenwasser“ im Wortlaut redaktionell ergänzt:</p> <p>„13.1 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>13.2 In der Siedlungswasserwirtschaft sind Niederschlagswasserkanalsysteme üblicherweise auf die Ableitung von 1-jährigen und Rückhaltebecken auf die Ableitung von 3 und 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 Oberflächenstruktur ab. Die Fußbodenoberkante der Gebäude sollten deshalb auf die Fahrbahnoberkanten der Erschließungsstraßen abgestimmt werden.</p> <p>13.4 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 StMUV sowie die „Hochwasserschutzfibel“ wird nachdrücklich hingewiesen.“</p> <p>Beschlussempfehlung: Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Schwandorf nimmt die Stellungnahme des Landratsamtes Schwandorf – Sachgebiet 3.1 Immissionsschutz und Abfallrecht zur Kenntnis. Er beschließt, dass die oben genannten Anpassungen/Änderungen in den Entwurf des Bebauungsplans eingearbeitet werden.</p>


Hinweis / Anregung / Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes Außenstelle Nürnberg vom 20.02.2026	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
<p><u>Eisenbahn-Bundesamt, Ellgutstraße 2, 90443 Nürnberg</u></p> <p>Kreisstadt Schwandorf Spitalgarten 1 92421 Schwandorf</p> <p>Bearbeitung: Telefon: Telefax: E-Mail:</p> <p>Internet: www.eisenbahn-bundesamt.de Datum: 20.02.2026</p> <p>Geschäftszeichen (bitte im Schriftverkehr immer angeben): 65149-651p/015-2026#052</p> <p>Betreff: Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes; Beteiligung an der Bauleitplanung, BPlan Nr. 101 "Praxis-, Büro- und Einzelhandelsflächen Südpark"</p> <p>Bezug: Ihr Schreiben vom 26.01.2026</p> <p>Anlagen: 0</p>	
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Ihr Schreiben ist am 26.01.2026 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 Bebauungsaufstellung mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 101 „Praxis-, Büro- und Einzelhandelsflächen Südpark“ der Stadt Schwandorf bestehen seitens des Eisenbahn-Bundesamtes aufgrund einer Entfernung des Plangebietes zur Bahnlinie 5860, Regensburg Hbf – Weiden (Oberpf), von ca. 800 m insoweit keine Bedenken.</p>	

<p>noch Eisenbahn-Bundesamt Außenstelle Nürnberg vom 20.02.2026</p>	<p>Abwägungs- und Beschlussempfehlung</p>
<p>Sofern dies nicht ohnehin veranlasst worden sein sollte, wird die Beteiligung der Infrastrukturbetreiberin über die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Barthstraße 12, 80339 München (E-Mail: ktb.muenchen@deutschebahn.com) als Trägerin öffentlicher Belange empfohlen. Denn das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit Ihrer Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen.</p> <p>Ferner weise ich darauf hin, dass die östlich des Planungsbereichs verlaufende Strecke Teil der Ausbaustrecke zum Vorhaben „Projektbündel 9: ABS München – Landshut – Obertraubling – Regensburg – Marktredwitz – Hof, ABS Mühldorf – Landshut, ABS Nürnberg – Schwandorf – Furth im Wald – Grenze D/CZ“ ist, wobei es sich um ein Projekt des Bedarfsplans für Bundesschienenwege handelt (Anlage zu § 1 BSWAG, Abschnitt 2, Unterabschnitt 1, lfd. Nr. 9).</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>Abwägungsempfehlung: Es kann festgestellt werden, dass seitens des Eisenbahn-Bundesamtes keine Bedenken bestehen, da das Plangebietes ca. 800 m von der Bahnlinie 5860, Regensburg Hbf – Weiden (Oberpf), entfernt liegt.</p> <p>Die Empfehlung die Deutsche Bahn AG, DB-Immobilien, zu beteiligen wird zur Kenntnis genommen. Die Deutsche Bahn, DB-Immobilien – Region Süd, wurde bereits als Träger öffentlicher Belange beteiligt. Es ging keine Stellungnahme von der Deutsche Bahn AG, DB-Immobilien - Region Süd in der frühzeitigen Beteiligung, ein.</p> <p>Der Hinweis, dass die östlich des Planungsbereichs verlaufende Strecke, Teil der Ausbaustrecke zum Vorhaben „Projektbündel 9: ABS München – Landshut – Obertraubling – Regensburg – Marktredwitz – Hof, ABS München – Landshut, ABS Nürnberg – Schwandorf – Furth im Wald – Grenze D/CZ“ ist, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Deutsche Bahn InfraGO AG wurde bereits als Träger öffentlicher Belange beteiligt. Es ging keine Stellungnahme von der Deutsche Bahn InfraGO AG in der frühzeitigen Beteiligung ein.</p> <p>Beschlussempfehlung: Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Schwandorf nimmt die Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes - Außenstelle Nürnberg zur Kenntnis. Es besteht kein Änderungsbedarf an der Bauleitplanung.</p>

Hinweis / Anregung / Stellungnahme des Landratsamtes Schwandorf – Sachgebiet 6.1 Bodenschutz vom 24.02.2026	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
<p>Landratsamt Schwandorf . Postfach 15 49 . 92406 Schwandorf www.landkreis-schwandorf.de</p> <p>Ihr Zeichen: Ihre Nachricht vom: 26.01.2026 Unser Zeichen: 6.1-1783-2026/001146 Unsere Nachricht vom:</p> <p>Name: Zimmer: Telefon: Telefax: E-Mail:</p> <p>Per Mail: bauleitplanverfahren@schwandorf.de Stadt Schwandorf Spitalgarten 1 92421 Schwandorf</p> <p style="text-align: right;">24.02.2026</p> <p>Vollzug des Bodenschutzrechts; Stellungnahme nach Bodenschutzrecht zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 101 "Praxis-, Büro- und Einzelhandelsflächen Südpark", Stadt Schwandorf <u>Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB</u></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>hiermit nehmen wir zum o.g. Vorhaben wie folgt Stellung:</p> <p>Die vom Bebauungsplan betroffenen Grundstücke mit der Fl. Nr. 461 - Gemarkung Dachelhofen und mit den Fl. Nrn. 734/3, 734/14, 734/15, 734/16, 735/44, 735/45 – Gemarkung Schwandorf sind im Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem (ABuDIS, Altlastenkataster) unter der Nr. 37600947 (ehemaliges Autohaus Maschek) erfasst. Insofern sind die Angaben im Bebauungsplan unter Punkt C 3.1 falsch.</p>	<p>Abwägungsempfehlung:</p> <p>Es kann festgestellt werden, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans Altlasten vorliegen. Die Hinweise zu den Altlasten werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>In den textlichen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen der Planzeichnung des Bebauungsplans unter „3. Altlasten“ (ehemals C.3) wird folgender Satz entfernt: „3.1 Die im Plangebiet befindlichen Grundstücke sind nicht im Altlastenkataster erfasst. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen dennoch Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, sind gemäß Art. 1 BayBodSchG umgehend die Stadt Schwandorf, das Landratsamt Schwandorf und das Wasserwirtschaftsamt Weiden zu benachrichtigen. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich im betroffenen Bereich zu unterbrechen.“</p> <p>Die Hinweise werden in den textlichen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen der Planzeichnung des Bebauungsplans unter „3. Altlasten“ im Wortlaut redaktionell ergänzt: „3.1 Die vom Geltungsbereich des Plangebietes befindlichen Grundstücke mit der Flurstücknummer 461 Gemarkung Dachelhofen und mit den Flurstücknummern 734/3, 734/14, 734/15, 734/16, 735/44, 735/45 Gemarkung Schwandorf sind im Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem (ABuDIS, Altlastenkataster) unter der Nr. 37600947 erfasst. Bei auftretenden Auffälligkeiten besteht eine Mitteilungspflicht gemäß Art 1 BayBodSchG gegenüber dem Landratsamt Schwandorf sowie dem Wasserwirtschaftsamt Weiden.“</p> <p>Der Hinweis, des Gutachtens der Krauss & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG, dass die Erforderlichkeit der Sanierung hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Grundwasser festgestellt wurde, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Vorhabenträger beauftragt das Büro rupp.bodenschutz GmbH mit der Erstellung eines Gutachtens zum „Gefährdungspotenzial gemäß BBodSchV hinsichtlich des Pfades Boden-Grundwasser“ sowie zu einem „Konzept über weitere Untersuchungen zur abschließenden Gefährdungsabschätzung nach BBodSchV, Pfad Boden-Grundwasser“. Die Gutachten sind in Anlage 4.1 und 4.2 des Bebauungsplans enthalten.</p>

noch Landratsamt Schwandorf – Sachgebiet 6.1 Bodenschutz vom 24.02.2026	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
<p>Das Grundstück wurde seit Jahrzehnten gewerblich (u.a. Autowerkstätten, Tankstellen, Lackiererei, Waschhalle etc.) genutzt. Infolge des langjährigen Einsatzes von branchenspezifischen Betriebsstoffen war der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung zu besorgen. Im Zuge der bisherigen Altlastenuntersuchungen wurden zwei Kontaminationsflächen festgestellt und für eine potentielle Sanierung eingegrenzt. Als Schadensquelle werden die im Untergrund verbliebenen technischen Anlagen sowie die altlastenrelevante Nutzung angenommen. Schadstoffe im Boden und Grundwasser überschreiten die Prüfwerte der BBodSchV deutlich. Die ermittelten Belastungen stellen eine schädliche Bodenveränderung dar. Die Erforderlichkeit der Sanierung hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Grundwasser wurde festgestellt.</p> <p>Die Bodenschutzrechtlichen Belange sind im vorliegenden Bebauungsplan nicht berücksichtigt. Die vorhandenen Altlasten sind der Firma Gebr. Donhauser Bau GmbH & Co. KG durchaus bekannt.</p> <p>Zum weiteren Umgang wird auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ vom 26.09.2001 verwiesen. Dieser besagt, dass im Rahmen der städtebaulichen Gesamtplanung auch die Auswirkungen von schädlichen Bodenveränderungen berücksichtigt werden müssen. Die vorgesehene Nutzung muss mit der vorhandenen Bodenbelastung auf Dauer vereinbar sein. Bei der Gefahrenbeurteilung ist ausgehend von der planungsrechtlich zulässigen Nutzung immer die tatsächliche Flächennutzung zu beurteilen. Entsprechend dem vorliegenden Bebauungsplan wird hier neben der Nutzung als Sondergebiet insbesondere auf die bauliche Nutzung als Allgemeines Wohngebiet hingewiesen. Neben den Werten für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser ist somit die Betrachtung der Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Pflanze vorrangig relevant. Aus den bauleitplanerischen Festsetzungen lassen sich diverse Nutzungen mit unterschiedlicher Schutzbedürftigkeit i. S. d. Bodenschutzrechts ableiten. (Kinderspielfläche, Wohngebiet, Park-/ Freizeitanlage, Gewerbefläche)</p>	<p>Im Kapitel 3.10.1 Altlasten der Begründung des Bebauungsplans (Seiten 15-17) wird folgender Passus redaktionell ergänzt:</p> <p>„Die vom Geltungsbereich des Plangebietes betroffenen Grundstücke mit der Flurstücknummer 461 Gemarkung Dachelhofen und mit den Flurstücknummern 734/3, 734/14, 734/15, 734/16, 735/44, 735/45 Gemarkung Schwandorf sind im Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem (ABuDIS, Altlastenkataster) unter der Nr. 37600947 (ehemaliges Autohaus Maschek) erfasst.</p> <p>Das Grundstück wurde seit Jahrzehnten gewerblich (u.a. Autowerkstätten, Tankstellen, Lackiererei, Waschhalle etc.) genutzt. Infolge des langjährigen Einsatzes von branchenspezifischen Betriebsstoffen war der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung zu erwarten. Im Zuge der bisherigen Altlastenuntersuchungen wurden zwei Kontaminationsflächen (auf den Flurstück 461, Gemarkung Dachelhofen, sowie Flurstück 734/3, Gemarkung Schwandorf) festgestellt und für eine potentielle Sanierung eingegrenzt. Als Schadensquelle werden die im Untergrund verbliebenen technischen Anlagen sowie die altlastenrelevante Nutzung angenommen. Schadstoffe im Boden und Grundwasser überschreiten die Prüfwerte der BBodSchV deutlich. Die ermittelten Belastungen stellen eine schädliche Bodenveränderung dar. Die Erforderlichkeit der Sanierung hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Grundwasser wurde festgestellt.</p> <p>Die Kontaminationsflächen werden gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB in den planlichen Festsetzungen der Planzeichnung des Bebauungsplans (vgl. Teil A) gekennzeichnet.</p> <p>Der Vorhabenträger beauftragt das Büro rupp.bodenschutz GmbH mit der Erstellung eines Gutachtens zum „Gefährdungspotenzial gemäß BBodSchV hinsichtlich des Pfades des Boden-Grundwasser“ (vgl. Teil C, Anlage 4.1) sowie zu einem „Konzept über weitere Untersuchungen zur abschließenden Gefährdungsabschätzung nach BBodSchV, Pfad Boden-Grundwasser“ (vgl. Teil C, Anlage 4.2).</p> <p>Die Gefährdungsabschätzung zu Boden-Grundwasser kann dem Gutachten (vgl. Teil C, Anlage 4.1, Kapitel 7) entnommen werden.</p> <p>Die Ergebnisse aus den 5“-Grundwassermessstellen zeigen keine Belastungen durch die standortspezifischen Schadstoffparameter. Diverse Basisparameter sind in einzelnen Messstellen erhöht, jedoch geben auch diese kein eindeutiges Bild einer Verunreinigung durch vorliegend branchentypische Nutzungen. Dies kann auf mehrere Ursachen zurückzuführen sein, z.B.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Grundwasserleiter besteht aus Sanden und Kiesen mit hoher Durchlässigkeit und hoher Fließgeschwindigkeit. Demnach können Schadstoffe, die im Übergangsbereich vom Sickerwasser ins Grundwasser bzw. im

<p>noch Landratsamt Schwandorf – Sachgebiet 6.1 Bodenschutz vom 24.02.2026</p>	<p>Abwägungs- und Beschlussempfehlung</p>
<p>Im Bebauungsplan sind zumindest die, mit umweltgefährdenden Stoffen belasteten Flächen zu kennzeichnen oder Festsetzungen zu treffen, die zur Behandlung der Bodenbelastung geeignet sind.</p> <p>Ein Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan wurde nicht zur Verfügung gestellt. Dieser sollte hinreichende Aussagen zur Bodenbelastung und zu ihrer Vereinbarkeit mit der künftigen Nutzung oder zur Sanierung enthalten. Dabei ist sicherzustellen, dass später erforderliche Maßnahmen, z.B. im Rahmen des Grundwasserschutzes, durch den Vollzug des Bebauungsplanes nicht erschwert werden.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p>Kontaktgrundwasser vorliegen, sehr schnell verdünnt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die in den Voruntersuchungen gemessenen Schadstoffkonzentrationen in den Rammfilterpegeln sind auf Grund von Mobilisierungsprozessen und Verschleppungen überbewertet und nicht repräsentativ. - Die in den Voruntersuchungen gemessenen Schadstoffgehalte im Bohrgut sind auf Grund von Verschleppungen überwertet. Zudem liegen keine Löslichkeitsuntersuchungen (Eluate) vor. <p>Der Verdacht einer erheblichen Grundwasserverunreinigung ist aktuell nicht bestätigt. Eine ausreichen belastbare Basis für eine Sanierung ist demnach noch nicht begründbar.</p> <p>Das Gutachten empfiehlt zur Klärung des Emissionspotentials und der Grundwassersituation folgende Maßnahmen (vgl. Teil C, Anlage 4.2, Kapitel 4):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Errichtung einer 5“-Grundwassermessstelle im Abstrom der KF2 - Beprobung der insgesamt 5 Grundwassermessstellen bei unterschiedlichen Fließverhältnissen bzw. Wasserständen und Vorflutsituationen - Verdichtete Recherche der Eintragsstellen - Abteufen von Bohrungen in den Hauptkontaminationen der KF1 und KF2 <p>Auf Basis der damit gewonnenen Daten sollten die Untergrundkontaminationen gem. dem Vorgehen des LfU-Merkblatts 3.8/1 bewertet werden, mit Berechnung der Frachten und Prüfung der Kriterien „geringe Fracht“, „lokal begrenzt“ und „auf Dauer“. Darauf aufbauend sollten die weiteren Schritte nach BBodSchV bzw. LfU-Merkblatt 3.8/1 erfolgen.</p> <p>Der Pfad Boden-Mensch und Pfad Boden-Pflanze wurde in vorliegenden Gutachten (vgl. Teil C, Anlage 4.1) nicht untersucht. Die nutzungsorientierte Beprobungstiefe für Untersuchungen der Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze ist gemäß Anlage 3 Tabelle 3 der BBodSchV durchzuführen.</p> <p>Bei der Nutzung als Gewerbefläche sind auf den Freiflächen die obersten 0-10 cm relevant. Sollte Wohnbebauung in Betracht kommen, so ist dafür Sorge zu tragen, dass im Endzustand des Geländes die Freiflächen in den obersten 0-30 cm die Prüfwerte nach BBodSchV für die Nutzung als Wohngebiet erfüllen. Bei einer gleichzeitigen Nutzung als Gemüsegarten wären die oberste Bodenschicht bis 60 cm relevant.</p> <p>Die Kontaminationsflächen befinden sich innerhalb des festgesetzten Bereichs für die bauliche Nutzung der Sonstigen Sondergebiete (SO 1 und SO 2).</p>

noch Landratsamt Schwandorf – Sachgebiet 6.1 Bodenschutz vom 24.02.2026	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
	<p>Es handelt sich hier um Belastungsschwerpunkte, die bisher weder räumlich noch statisch abgegrenzt werden konnten.</p> <p>Im Sonstigen Sondergebiet 1 (SO 1) mit der Zweckbestimmung „Praxis-, Büro- und Einzelhandelsflächen“ sowie im Sonstigen Sondergebiet 2 (SO 2) mit der Zweckbestimmung „Parkhaus“ sind Wohngebäude nicht zulässig. Im Sonstigen Sondergebiet 1 (SO 1) sind ausnahmsweise Beherbergungsbetriebe zulässig. Der Anbau von Gartengemüse oder Baumobst ist im Sonstigen Sondergebiet nicht vorgesehen. Strauchobstarten wie beispielsweise <i>Corylus avellana</i>, <i>Sambucus racemosa</i> sowie <i>Sambucus nigra</i> können gemäß der vorgegebenen Gehölzartenliste (vgl. Teil A, Nr. 17.3 der textlichen Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen in der Planzeichnung des Bebauungsplans) verwendet werden. Sofern hiervon Gebrauch gemacht wird, ist die oberste Bodenschicht in den für die Gartennutzung relevanten Bereichen bis zu einer Tiefe von 60 cm zu untersuchen. Im Sonstigen Sondergebiet sind, sofern keine Strauchobstarten zur Anwendung kommen, die obersten Bodenschichten bis zu einer Tiefe von 10 cm relevant.</p> <p>Im Allgemeinen Wohngebiet sind, sofern keine Gartennutzung, Baum- oder Strauchobstarten zur Anwendung kommen, die obersten Bodenschichten bis zu einer Tiefe von 30 cm relevant.“</p> <p>Die Kontaminationsflächen aus dem Gutachten Krauss & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG werden in den planlichen Festsetzungen des Bebauungsplans unter „Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ wie folgt gekennzeichnet:</p> <p> Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind hier: Kontaminationsflächen</p> <p>PlanZV 90; Anlage Punkt 15.12</p> <p>Und der Hinweis wird in den textlichen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen der Planzeichnung des Bebauungsplans unter „3. Altlasten“ im Wortlaut redaktionell ergänzt: „3.2 Die Kontaminationsflächen werden gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB in den planlichen Festsetzungen gekennzeichnet. Es handelt sich hier um Belastungsschwerpunkte, die bisher weder räumlich noch statisch abgegrenzt werden konnten.“</p>

noch Landratsamt Schwandorf – Sachgebiet 6.1 Bodenschutz vom 24.02.2026	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
	<p>Im Punkt 6 „Altlasten“ unter den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans werden folgende Festsetzungen festgelegt: „6.1 Baumaßnahmen sind im Sonstigen Sondergebiet (SO) und im Allgemeinen Wohngebiet (WA) durch einen nach § 18 BBodSchG zugelassenen Sachverständigen zu begleiten. 6.2 Solange die Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung gemäß BBodSchG nicht abgeschlossen sind, sind bauliche Anlagen so zu errichten, dass eine spätere Sanierung des Bodens nicht wesentlich erschwert oder ausgeschlossen wird.“</p> <p>Im Kapitel 7.6 „Altlasten“ der Begründung des Bebauungsplans (Seite 31) werden die Festsetzungen wie folgt begründet: „Die Begleitung durch einen nach § 18 BBodSchG zugelassenen Sachverständigen stellt sicher, dass während der Bauausführung mögliche Belastungen erkannt und berücksichtigt werden. Die Festsetzung dient der Sicherstellung, dass bis zum Abschluss der Untersuchungen nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) eine spätere Sanierung des Grundstücks möglich bleibt. Da derzeit noch keine abschließende Gefährdungsabschätzung vorliegt (vgl. Teil C, Anlagen 4.1 und 4.2), ist es städtebaurechtlich erforderlich, bauliche Maßnahmen so zu steuern, dass sie eine spätere Sanierung nicht verhindern oder wesentlich erschweren.“</p> <p>Weitere Hinweise werden in den textlichen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen der Planzeichnung des Bebauungsplans unter „3. Altlasten“ im Wortlaut redaktionell ergänzt: „3.3 Die nutzungsorientierte Beprobungstiefe für Untersuchungen der Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze ist gemäß Anlage 3 Tabelle 3 der BBodSchV durchzuführen. 3.4 Bei Gemüseanbau und Gartennutzung ist die oberste Bodenschicht in den für Gartennutzung relevanten Bereichen bis zu 60 cm Tiefe zu beproben oder mit Material in Höhe von 60 cm aufzufüllen oder zu ersetzen, welches zudem die Vorsorgewerte der BBodSchV einhält.“</p> <p>Beschlussempfehlung: Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Schwandorf nimmt die Stellungnahme des Landratsamtes Schwandorf – Sachgebiet 6.1 Bodenschutz zur Kenntnis. Er beschließt, dass die oben genannten Anpassungen/Änderungen in den Entwurf des Bebauungsplans eingearbeitet werden.</p>


Hinweis / Anregung / Stellungnahme der Handwerkskammer Niederbayern – Oberpfalz vom 24.02.2026	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
<p>Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz · Dithornstraße 10 · 93055 Regensburg</p> <p>Stadt Schwandorf Spitalgarten 1 92421 Schwandorf</p> <p>Per E-Mail an bauleitplanverfahren@schwandorf.de</p> <p>Stellungnahme zur Aufstellung Bebauungsplan Nr. 101 „Praxis-, Büro- und Einzelhandelsflächen Südpark“</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>Dem Planungsanlass können wir grundsätzlich folgen und begrüßen generell kommunale Aktivitäten, die dazu beitragen, die Lebens- und Wohnverhältnisse, auch die Arbeitsverhältnisse vor Ort, nachhaltig zu erhalten bzw. auch zu verbessern.</p> <p>Wir möchten in diesem Zusammenhang jedoch auch mit darauf hinweisen, dass sich im Umfeld des Plangebietes gewerbliche Nutzungen, Betriebssitze/-adressen o. ä. befinden können.</p> <p>Um ggf. zu berücksichtigende Gewerbebetriebe sowie bereits genehmigte bzw. generell zulässige Nutzungen an baurechtlich zulässigen Standorten nicht einzuschränken, begrüßen wir generell Prüfungen zu immissionsschutzrechtlichen Anforderungen. Bei der Überprüfung des Lärmschutzes ist aus unserer Sicht grundsätzlich von Bedeutung, dass die Bestandssituation bzw. Lärmvorbelastung ausreichend Berücksichtigung findet.</p>	<p>24. Feb</p> <p>Ihr Zeic Unser Z</p> <p>Anspr Christia Telefon Telefax christia www.hw</p> <p>Handwe Niedert</p> <p>Nikolas 94032 F</p> <p>Dithorr 93055 F</p> <p>Präsida Dr. Gec</p> <p>Hauptg Jürgen</p> <p>Sparka BLZ 74 Konto 2 IBAN: C SWIFT-</p> <p>Abwägungsempfehlung:</p> <p>Es kann festgestellt werden, dass dem Planungsanlass grundsätzlich gefolgt werden kann und die kommunale Aktivität generell begrüßt werden.</p> <p>Der Hinweis, dass sich im Umfeld des Plangebietes gewerbliche Nutzungen, Betriebssitze/ -adressen o.ä. befinden können, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es kann festgestellt werden, dass aufgrund der zu berücksichtigenden Gewerbebetriebe sowie bereits genehmigter bzw. allgemein zulässiger Nutzungen an baurechtlich zulässigen Standorten die generelle Prüfung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen begrüßt wird.</p>

<p>noch Handwerkskammer Niederbayern – Oberpfalz vom 24.02.2026</p>	<p>Abwägungs- und Beschlussempfehlung</p>
<p>Die Planänderungen sollten generell keine Einschränkungen im Bestand (genehmigte Nutzungen bei Gewerbebetrieben) sowie in Bezug auf zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten von bereits bestehenden und formell genehmigten (gewerblichen) Standorten zur Folge haben.</p> <p>Eine Zustimmung zum Verfahren setzt auch voraus, dass keine bekannten betrieblichen Belange und/oder Einwendungen dem Verfahren entgegenstehen.</p> <p>Weitere Informationen zu den Planungen liegen uns aktuell nicht vor. Wir bitten Sie, uns im weiteren Verfahren zu beteiligen und nach § 3 Abs. 2 BauGB über das Ergebnis zu informieren.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p>Der Vorhabenträger beauftragt die Planungsgemeinschaft GEO.VER.S.UM für die Erstellung einer verkehrs- und schalltechnischen Untersuchung. Das Gutachten vom 27.04.2026 ist der Anlage 3 des Bauabwägungsplans zu entnehmen.</p> <p>Die Berechnungsergebnisse im Gutachten belegen, dass die von den Gewerbebetrieben ausgehenden Geräusche weder tags noch nachts negative Auswirkungen auf das Plangebiet haben werden. Somit wird auch das bestehende Gewerbe durch die Neuplanung nicht eingeschränkt werden. Die Geräuschkontingentierung zeigt, dass die Immissionsrechtswerte der TA Lärm im Geltungsbereich des Bauabwägungsplans eingehalten werden können.</p> <p>Unter Berücksichtigung maximal zulässigen Emissionskontingente für den Sonstigen Sondergebiet können die Immissionskontingente, die den Sonstigen Sondergebiet im Geltungsbereich des Bauabwägungsplans zur Verfügung stehen, eingehalten werden.</p> <p>Im Punkt 7 „Immissionsschutz“ unter den textlichen Festsetzungen des Bauabwägungsplans werden die Festsetzungsvorschläge des Gutachtens (unter anderem zur Geräuschkontingentierung) festgesetzt.</p> <p>Im Kapitel 7.7 „Immissionsschutz“ der Begründung des Bauabwägungsplans (Seiten 31-32) werden die Festsetzungen begründet.</p> <p>Es sind keine betrieblichen Belange und/oder Einwendungen bekannt, die dem Verfahren entgegenstehen.</p> <p>Die Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz erhält die Abwägungs- und Beschlussempfehlung nach Entwurfsbeschluss und wird im weiteren Verfahren beteiligt.</p> <p>Beschlussempfehlung: Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Schwandorf nimmt die Stellungnahme der Handwerkskammer Niederbayern- Oberpfalz zur Kenntnis. Er beschließt, dass die oben genannten Anpassungen/Änderungen in den Entwurf des Bauabwägungsplans eingearbeitet werden.</p>

Hinweis / Anregung / Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH vom 27.02.2026	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
<p>Bayernwerk Netz GmbH, Ettmannsdorfer Str. 40, 92421 Schwandorf</p> <p>Stadt Schwandorf Postfach 18 80 92409 Schwandorf</p> <p>28.01.2026 Beteiligung an der Bauleitplanung, BPlan Nr. 101 "Praxis-, Büro- und Einzelhandelsflächen Südpark" Ihr Schreiben vom 28.01.2026</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.</p> <p>Kabel</p> <p>Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.</p> <p>Gasanlagen</p> <p>Der Schutzstreifen der Erdgasleitung beträgt in der Regel je 1,0 m beiderseits der Leitungssachse.</p>	<p>Bayernwerk Netz Kundencenter Schwandorf Ettmannsdorfer Str. 40 92421 Schwandorf www.bayernwerk.net</p> <p>Ihr Ansprechpartner</p> <p>Datum 27. Februar 2026</p>

noch Bayernwerk Netz GmbH vom 27.02.2026	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
<p>Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen, in der Nähe unserer Leitungen, ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage der Gasleitung anzufordern. Ansprechpartner ist das Kundencenter Schwandorf, Tel.: +49 9431 730 330. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen für unsere Leitungen müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden</p> <p>Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass freigelegte Gasleitungen erst dann wieder verfüllt werden dürfen, nachdem unser Betriebspersonal diese auf Beschädigungen überprüft haben.</p> <p>Transformatorstation(en)</p> <p>Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorstation wird ein Grundstück mit einer Größe von 45 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu unseren Gunsten zu sichern ist, benötigt.</p> <p>Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.</p> <p>Für Strom- und Gasanlagen gilt:</p> <p>Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.</p>	<div style="text-align: right; font-size: small;"> Si Ar H — G Datum 27. Feb </div> <p>Abwägungsempfehlung:</p> <p>Es kann festgestellt werden, dass keine grundsätzlichen Einwendungen gegen dem Planungsvorhaben bestehen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH nicht beeinträchtigt werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich von der Bayernwerk Netz GmbH betriebene Versorgungseinrichtungen.</p> <p>zu Kabel: Die Hinweise werden in den textlichen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen der Planzeichnung des Bebauungsplans unter „5. Leitungsverlegung, Schutzabstände“ im Wortlaut redaktionell ergänzt: „5.4 Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.“</p> <p>zu Gasanlagen: Die Hinweise werden in den textlichen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen der Planzeichnung des Bebauungsplans unter „5. Leitungsverlegung, Schutzabstände“ im Wortlaut redaktionell ergänzt: „5.5 Der Schutzstreifen der Erdgasleitung beträgt in der Regel je 1,0 m beiderseits der Leitungssachse.“ 5.6 Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen, in Nähe der Leitungen der Bayernwerk Netz GmbH, ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage der Gasleitung anzufordern. Ansprechpartner ist das Kundencenter Schwandorf der Bayernwerk Netz GmbH. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen für die Leitungen der Bayernwerk Netz GmbH müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden. 5.7 Es dürfen freigelegte Gasleitungen erst dann wieder verfüllt werden, nachdem der Betriebspersonal der Bayernwerk Netz GmbH diese auf Beschädigungen überprüft haben.“</p>

noch Bayernwerk Netz GmbH vom 27.02.2026	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
<p>Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.</p> <p>Das beiliegende "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten.</p> <p>Die beiliegenden "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten.</p> <p>Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html</p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.</p> <p>Freundliche Grüße</p>	<p>Zu Transformatorenstationen: Die Hinweise werden in den textlichen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen der Planzeichnung des Bauungsplans unter „15. Transformatorenstationen“ im Wortlaut redaktionell ergänzt: „15.1 Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorenstation wird ein Grundstück mit einer Größe von 45 m², das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Bayernwerk Netz GmbH zu sichern ist, benötigt. 15.2 Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass die Bayerwerk Netz GmbH über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.“</p> <p>zu Strom- und Gasanlagen: Der Vorgaben im ersten und zweiten Absatz sind bereits in den textlichen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen in der Planzeichnung des Bauungsplans unter „5. Leitungsverlegung, Schutzabstände“ im Punkt 5.2 und 5.3 im Wortlaut dargelegt.</p> <p>Die weiteren Hinweise werden in den textlichen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen der Planzeichnung des Bauungsplans unter „5. Leitungsverlegung, Schutzabstände“ im Wortlaut redaktionell ergänzt: „5.8 Auf das „Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen“ sowie die „Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen“ wird verwiesen.“</p> <p>Der Hinweis zum Planauskunftsportal mit Auskünften zur Lage der von der Bayernwerk Netz GmbH betriebenen Versorgungsanlagen wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Bayerwerk Netz GmbH wird bei weiteren Verfahrensschritten beteiligt.</p> <p>Beschlussempfehlung: Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Schwandorf nimmt die Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH zur Kenntnis. Er beschließt, dass die oben genannten Anpassungen/Änderungen in den Entwurf des Bauungsplans eingearbeitet werden.</p>

Hinweis / Anregung / Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Amberg-Sulzbach vom 27.02.2026	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
<p>  Staatliches Bauamt Amberg-Sulzbach Postfach 14 55 • 92204 Amberg </p> <p style="text-align: right;">Hochbau Straßenbau</p> <p>Große Kreisstadt Schwandorf Amt für Planen und Bauen Spitalgarten 1 92421 Schwandorf</p> <p style="text-align: right;">ausschließlich per E-Mail an: bauleitplanverfahren@schwandorf.de</p> <p>Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom Unser Zeichen Bearbeiter Sulzbach-Rosenberg 27.02.2026 Herr Uhl S22-4622</p>	
<p>Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 „Praxis-, Büro- und Einzelhandelsflächen Südpark“ mit integriertem Grünordnungsplan Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>gegen den vorgelegten Bebauungsplan in der Fassung vom 20.11.2025 bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes keine Einwendungen, wenn nachfolgende Auflagen in der Bauleitplanung Berücksichtigung finden und/bzw. in den Bauleitplan nebst Legende/Erläuterungsbericht aufgenommen werden:</p> <p>1 Der Straßenbaulastträger der Staatsstraße 2397 trägt keinerlei Kosten, die im Zusammenhang mit der Erschließung des Bauleitplangebietes und eventuell notwendigen Änderungen an dem lichtsignalisierten Knotenpunkt St 2397/Libourne-Allee/Industriestraße stehen.</p> <p>2 Soweit Änderungen an dem lichtsignalisierten Knotenpunkt St 2397/Libourne-Allee/Industriestraße erforderlich werden, ist hierzu das Einvernehmen des Straßenbaulastträgers einzuholen.</p>	

noch Staatliches Bauamt Amberg-Sulzbach vom 27.02.2026	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
<p>3 Für den lichtsignalisierten Knotenpunkt St 2397/Libourne-Allee/Industriestraße ist mindestens die Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs (QSV) D zu gewährleisten.</p> <p><u>Hinweis:</u> Gemäß den Ergebnissen der Leistungsberechnung (Einschätzung Verkehr) des Büros GEO.VER.S.UM wird an dem lichtsignalisierten Knotenpunkt die Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs (QSV) B erreicht. Insofern besteht seitens des Straßenbaulastträgers der St2397 damit Einverständnis.</p> <p>4 Ein Entschädigungsanspruch gegen den Straßenbaulastträger der Staatsstraße wegen Lärm und anderen von der Staatsstraße ausgehenden Emissionen kann nicht geltend gemacht werden.</p> <p>Der Baulastträger der Staatsstraße trägt keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen an den Anlagen, die Gegenstand des Bauleitplanes sind.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen <small>Direktor des Bauamtes</small></p>	<p>Abwägungsempfehlung:</p> <p>Es kann festgestellt werden, dass seitens des Staatlichen Bauamtes keine Einwendungen bestehen, wenn die nachfolgenden Auflagen in der Bauleitplanung aufgenommen werden.</p> <p>Die Auflagen werden in den textlichen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen der Planzeichnung des Bebauungsplans unter „15. Hinweise des Staatlichen Bauamtes Amberg-Sulzbach“ im Wortlaut redaktionell ergänzt:</p> <p>„15.1 Der Straßenbaulastträger der Staatsstraße 2397 trägt keinerlei Kosten, die im Zusammenhang mit der Erschließung des Bauleitplangebietes und eventuell notwendigen Änderungen an dem lichtsignalisierten Knotenpunkt St 2398/Libourne-Allee/Industriestraße stehen.</p> <p>15.2 Soweit Änderungen an dem lichtsignalisierten Knotenpunkt St 2397/Libourne-Allee/Industriestraße erforderlich werden, ist hierzu das Einvernehmen des Straßenbaulastträgers einzuholen.</p> <p>15.3 Für den lichtsignalisierten Knotenpunkt St 2397/Libourne-Allee/Industriestraße ist mindestens die Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs (QSV) D zu gewährleisten.</p> <p>15.4 Ein Entschädigungsanspruch gegen den Straßenbaulastträger der Staatsstraße wegen Lärm und anderen von der Staatsstraße ausgehende Emissionen kann nicht geltend gemacht werden.</p> <p>15.5 Der Baulastträger der Staatsstraße trägt keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen an den Anlagen, die Gegenstand des Bauleitplanes sind.“</p> <p>Zu Hinweis bei 3.: Es kann festgestellt werden, dass die Ergebnisse der Leistungsberechnung (Einschätzung Verkehr) des Büros GEO.VER.S.UM zeigen, dass die lichtsignalisierten Knotenpunkte die Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs B erreichen, und somit seitens des Straßenbaulastträgers der St 2397 Einverständnis besteht.</p> <p>Beschlussempfehlung: Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Schwandorf nimmt die Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Amberg-Sulzbach zur Kenntnis. Er beschließt, dass die oben genannten Anpassungen/Änderungen in den Entwurf des Bebauungsplans eingearbeitet werden.</p>

2. Frühzeitige Beteiligung der gemeindlichen Dienststellen

Die frühzeitige Beteiligung der gemeindlichen Dienststellen fand vom 28.01.2026 bis einschließlich 03.03.2026 statt. Es wurden 11 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 Herstellungsbeitragswesen
Amt 10 – Sachgebiet 104 Rechtliches und Vergabe
Amt 32 – Öffentliche Sicherheit, Ordnung und Personal
Amt 32 – Sachgebiet 320 Ordnungswesen
Amt 60 – Sachgebiet 601 Klimaschutz
Amt 81 – Städtische Wasser- und Fernwärmeversorgung Schwandorf

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

Behörde / TÖB	Stellungnahme vom	Eingegangen am

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

Behörde / TÖB	Stellungnahme vom	Eingegangen am
Amt 60 – Sachgebiet 605 Tiefbau	23.02.2026	23.02.2026
Amt 60 – Sachgebiet 602 vorbeugender Brandschutz	26.02.2026	26.02.2026
Amt 20 – Sachgebiet 201 Erschließungsbeitragswesen	27.02.2026	27.02.2026
Amt 60 – Sachgebiet 604 Bauordnung	03.03.2026	03.03.2026

Amt 60 – Sachgebiet 605 Tiefbau vom 23.02.2026	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
<p>Uhl Robert</p> <hr/> <p>Von: Gesendet: Montag, 23. Februar 2026 13:43 An: Betreff: Beteiligung an der Bauleitplanung, BPlan Nr. 101 "Praxis-, Büro- und Einzelhandelsflächen Südpark"</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>mit der Planung besteht grundsätzliches Einverständnis. Das Plangebiet ist abwassertechnisch und verkehrstechnisch erschlossen. Die genauen Details sind aber noch in separaten Erschließungsplanungen zu regeln.</p> <p>Schwandorf, 23.02.2026</p>	<p>Abwägungsempfehlung:</p> <p>Es kann festgestellt werden, dass mit der Planung grundsätzliches Einverständnis besteht. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in Rahmen der Ausführungsplanung der Erschließung berücksichtigt.</p> <p>Beschlussempfehlung:</p> <p>Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Schwandorf nimmt die Stellungnahme des Amtes 60 - Sachgebiet 605 Tiefbau zur Kenntnis. Es besteht kein Änderungsbedarf an der Bauleitplanung.</p>

Amt 60 – Sachgebiet 602 vorbeugender Brandschutz vom 26.02.2026	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
<p>Stadt Schwandorf * Spitalgarten 1* 92421 Schwandorf</p> <p>Intern 601</p> <p>Weitergabe: Uhl.robort@schwandorf.de</p> <p style="text-align: right;">Fachstelle vorbeugender Brandschutz</p> <p>Ihr Zeichen: Ihre Nachricht vom: Unser Zeichen: Unsere Nachricht vom: Sachbearbeiter: Zimmer-Nr.: Dienstgebäude: Telefon: Telefax: E-Mail:</p> <p style="text-align: right;">Datum: 26.02.2026</p> <p>Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 101 „Praxis-, Büro- und Einzelhandelsflächen Südpark hier: Beteiligung der gemeindlichen Dienststellen zur Ermittlung des Abwägungsmaterials</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die bereitgestellten Unterlagen zu dem oben genannten Verfahren wurden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Von Seiten der Brandschutzdienststelle gibt es keine Einwände oder Hinweise.</p> <p>Die benötigte Löschwassermenge ist im Vorfeld über die Städtische Wasser- und Fernwärmeversorgung abzugleichen, da die Löschwasserversorgung einen Teil der Erschließung darstellt. Es wird drauf hingewiesen, dass die benötigte Löschwassermenge nur bei einer Inbetriebnahme / Entnahme von maximal 2 Hydranten akzeptiert wird.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p>Abwägungsempfehlung:</p> <p>Es kann festgestellt werden, dass von Seiten der Brandschutzdienststelle keine Einwände oder Hinweise gibt.</p> <p>zu Löschwasser:</p> <p>In Abstimmung mit dem Städtischen Wasser- und Fernwärmeversorgung Schwandorf wurden die vorhandenen Hydranten abgemessen. Es kann festgestellt werden, dass die benötigte Löschwassermenge vorhanden ist. Der Hydrant an der Regensburger Straße östlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans weist 122 m³/h und 3,6 bar auf. Der Hydrant an der Regensburger Straße nördlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans weist 119 m³/h und 2 bar auf.</p> <p>Beschlussempfehlung:</p> <p>Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Schwandorf nimmt die Stellungnahme des Amtes 60 - Sachgebiet 602 vorbeugender Brandschutz zur Kenntnis. Es besteht kein Änderungsbedarf an der Bauleitplanung.</p>

**Amt 20 – Sachgebiet 201 Erschließungsbeitragswesen
vom 27.02.2026**

Abwägungs- und Beschlussempfehlung

Uhl Robert

Von:
Gesendet: Freitag, 27. Februar 2026 10:50
An: Uhl Robert
Betreff: Bauleitplanung für "Praxis- Büro- und Einzelhandelsflächen Südpark"

Hallo Robert,

eine Stellungnahme zu dem im Betreff genannten Verfahren wird von mir nicht abgegeben, da erschließungsbeitragsrechtliche Belange in diesem Verfahren nicht ersichtlich sind.







Viele Grüße

Abwägungsempfehlung:

Es kann festgestellt werden, dass das Amt 20 – Sachgebiet 201 Erschließungsbeitragswesen keine Stellungnahme abgeben kann, da erschließungsbeitragsrechtliche Belange nicht ersichtlich sind.

Beschlussempfehlung:

Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Schwandorf nimmt die Stellungnahme des Amtes 20 - Sachgebiet 201 Erschließungsbeitragswesen zur Kenntnis. Es besteht kein Änderungsbedarf an der Bauleitplanung.

Amt 60 – Sachgebiet 604 Bauordnung vom 03.03.2026	Abwägungs- und Beschlussempfehlung						
<p>Uhl Robert</p> <hr/> <p>Von: Gesendet: Dienstag, 3. März 2026 08:39 An: Cc: Betreff: AW: Beteiligung an der Bauleitplanung, BPlan Nr. 101 "Praxis-, Büro- und Einzelhandelsflächen Südpark"</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Bauordnung der Stadt Schwandorf gibt folgende Stellungnahme ab:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die gepunktete Linie dient lt. Legende zur Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung und unterschiedlicher Gebäudehöhen. Es sind jedoch zwei Flächen festgesetzt, die keine Bezeichnung SO 1 oder 2 enthalten. Um Missverständnisse zu vermeiden, bitte die Art der Nutzungen nachtragen oder zwei verschiedene Linienart verwenden. - Laut städtebaulichem Konzept sind in WA 1 Betriebswohnungen vorgesehen. Was ist unter Betriebswohnungen zu verstehen? Erfüllen Betriebswohnungen die Tatbestandsmerkmale des Wohnbegriffs? - Pkt. 8.3.1: Mit den vorgegebenen Wandhöhen könnten die Gebäude mit einen Abstand (0,3H-Regel) von ca. 7 m gebaut werden. Die Baufenster haben aber einen Abstand von 8,9 m. durch geschickte Grundstücksteilung ist eine Abweichung von den erforderlichen Abstandsflächen nicht notwendig. Zudem ist aus Sicht der Bauaufsichtsbehörde die Rechtsgrundlage nicht korrekt. Es wird auf den Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO Bezug genommen. Dieser gibt jedoch nur eine Erhöhung der Abstandsflächen vor. Auch wird kritisch gesehen, dass in einem Bebauungsplan Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften, hier nachbarschützenden Normen, vorweggenommen werden sollen. 	<p>Abwägungsempfehlung: zum ersten Aufzählungspunkt: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Um Missverständnisse zu vermeiden, wird das Planzeichen Punkt 15.14 nach Anlage der Planzeichenverordnung in den planlichen Festsetzungen des Bebauungsplans farblich unterschiedlich dargestellt:</p> <table border="0"> <tr> <td></td> <td>Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung</td> <td>PlanZV 90; Anlage Punkt 15.14</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhenfestsetzung</td> <td>PlanZV 90; Anlage Punkt 15.14</td> </tr> </table> <p>zum zweiten Aufzählungspunkt: Das Gesamtkonzept Südpark der Bauunternehmen Gebr. Donhauser Bau GmbH & Co. KG, ausgewiesen in Anlage 1 dieses Bebauungsplans, dient der Kenntnisnahme (kein vorhabenbezogener Bebauungsplan). Im Bebauungsplan ist das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Bezeichnung „Betriebswohnungen“ wird in der Anlage 1 umbenannt, um Missverständnisse zu vermeiden.</p>		Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung	PlanZV 90; Anlage Punkt 15.14		Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhenfestsetzung	PlanZV 90; Anlage Punkt 15.14
	Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung	PlanZV 90; Anlage Punkt 15.14					
	Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhenfestsetzung	PlanZV 90; Anlage Punkt 15.14					
<p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p>zum dritten Aufzählungspunkt: Es kann festgestellt werden, dass durch eine Anpassung der Grundstücksteilung keine Abweichung von den erforderlichen Abstandsflächen erforderlich wird. Die entsprechende Anpassung der Grundstücksteilung kann der Planzeichnung des Bebauungsplans entnommen werden.</p> <p>Die Rechtsgrundlage „Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO“ in den textlichen Festsetzungen der Planzeichnung des Bebauungsplans unter „5.3 Abstandsflächen“ (ehemals 8.3) wird durch die Rechtsgrundlage „§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB“ ersetzt.</p> <p>In den textlichen Festsetzungen der Planzeichnung des Bebauungsplans unter „5.3 Abstandsflächen“ (ehemals 8.3) Punkt 5.3.1 (ehemals 8.3.1) wird folgender Satz entfernt: „, auch wenn dadurch die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen nicht eingehalten werden“</p> <p>Die Festsetzung wird wie folgt ersetzt: „5.3.1 Zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) und dem Sonstigen Sondergebiet 1 (SO 1) beträgt die erforderliche Tiefe der Abstandsflächen an den seitlichen Grundstücksgrenzen 0,3 H, mindestens jedoch 3,0 m.“</p> <p>Beschlussempfehlung: Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Schwandorf nimmt die Stellungnahme des Amtes 60 - Sachgebiet 604 Bauordnung zur Kenntnis. Er beschließt, dass die oben genannten Anpassungen/Änderungen in den Entwurf des Bebauungsplans eingearbeitet werden.</p>						