



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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 12.10.2023 bis einschließlich 17.11.2023 statt.

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

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

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand vom 12.10.2023 bis einschließlich 17.11.2023 statt. Es wurden 28 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB), deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann zum Vorentwurf gehört und entsprechend um Stellungnahme zu Ihrem Aufgabenbereich gebeten.

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

Behörde / TÖB
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
Bund der Selbstständigen – Deutscher Gewerbeverband
Bundesnetzagentur
DB Netz AG – Region Süd
Handelsverband Bayern – Der Einzelhandel e. V.
Industrie- und Handelskammer Regensburg
Landratsamt Schwandorf – Team 610 Wasserrecht
Regierung der Oberpfalz – Städtebau

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

Behörde / TÖB	Stellungnahme vom	Eingegangen am
Staatliches Schulamt	09.10.2023	09.10.2023
TenneT TSO GmbH	11.10.2023	11.10.2023
PLEdoc GmbH	13.10.2023	16.10.2023
Landratsamt Schwandorf – A4 Büro für Wirtschaftsförderung	16.10.2023	17.10.2023
Regierung von Mittelfranken – Landeseisenbahnaufsicht	31.10.2023	03.11.2023
Regierung der Oberpfalz – höhere Landesplanungsbehörde	06.11.2023	08.11.2023
Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz	16.11.2023	16.11.2023

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

Behörde / TÖB	Stellungnahme vom	Eingegangen am
Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH	12.10.2023	12.10.2023
Landratsamt Schwandorf – Hauptverwaltung und kommunale Abfallwirtschaft	12.10.2023	12.10.2023
Eisenbahn – Bundesamt Außenstelle Nürnberg	16.10.2023	18.10.2023
DB Immobilien Region Süd	20.10.2023	24.10.2023
Landratsamt Schwandorf – Sg. 3.1 Immissionsschutz und Abfallrecht	24.10.2023	24.10.2023
Landratsamt Schwandorf – Sg. 5.0 Gesundheitsamt	25.10.2023	27.10.2023
Regionaler Planungsverband – Oberpfalz Nord	24.10.2023	30.10.2023
Bayernwerk Netz GmbH	30.10.2023	31.10.2023
Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH	09.11.2023	09.11.2023
Landratsamt Schwandorf – Team 610 Bodenschutz	08.11.2023	13.11.2023
Landratsamt Schwandorf – Team 630 Naturschutz	14.11.2023	14.11.2023
Wasserwirtschaftsamt Weiden	21.11.2023	21.11.2023

Hinweis / Anregung / Stellungnahme der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH vom 12.10.2023	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
<p>Deutsche Telekom GmbH</p> <p>Süd PTI 12 Bajuwarenstr. 4, 93053 Regensburg</p> <p>Amt für Planen und Bauen Stadt Schwandorf Robert Uhl Spitalgarten 1 92421 Schwandorf</p> <p>Stellungnahme, NBG1011439 Beteiligung an der Bauleitplanung Nr. XVI „Mehrgenerationenwohnen Tonwarenfabrik</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>WICHTIG: Bitte senden Sie uns umgehend nach Bekanntwerden einen aktualisierten Bebauungsplan mit Informationen zu den vorgesehenen Straßennamen und Hausnummern für geplantes Neubaugebiet zu.</p> <p>Diese Angaben sind unbedingt notwendig, um zu gewährleisten, dass ein Kunde rechtzeitig Telekommunikationsprodukte buchen kann.</p> <p>Hierzu kann – wie bei allen zukünftigen Anschreiben bezüglich Bauleitplanungen – auch folgende zentrale E-Mail-Adresse des PTI12 Regensburg verwendet werden:</p> <p>telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de</p> <p>Vielen Dank!</p> <p>Um eine fristgerechte Bereitstellung des Telekommunikations-Anschlusses für den Endkunden zur Verfügung stellen zu können, bitten wir um Mitteilung des bauausführenden Ingenieurbüros, um den Bauzeitenplan termingerecht abgleichen zu können.</p> <p>Ihr Schreiben ist am 10.10.2023 bei uns eingegangen, vielen Dank für die Information.</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird nach Konkretisierung der Straßenplanung durch die Stadt Schwandorf im Rahmen der Ausführungsplanung und Straßen- und Wegebenennung übermittelt.</p> <p>Für den weiteren Bauablauf wird die Deutsche Telekom GmbH frühzeitig (min. 3 Monate vor Baubeginn) mit eingebunden.</p> <p>Beschlussempfehlung Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen, es ist derzeit kein Handlungsbedarf erforderlich.</p>

noch Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH vom 12.10.2023	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
<p>entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.</p> <p>Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.</p> <p>Bei positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher, sicherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist, - auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird, - eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben, - die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden. - dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern. - Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten. <p>Wir machen besonders darauf aufmerksam, dass eine Erweiterung unserer Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann.</p> <p>Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung setzen:</p> <p>telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de</p>	

noch Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH vom 10.12.2023	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
<p>Für weitere Fragen oder Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.</p>	

<p>Hinweis / Anregung / Stellungnahme des Landratsamtes Schwandorf – Hauptverwaltung und kommunale Abfallwirtschaft vom 12.10.2023</p>	<p>Abwägungs- und Beschlussempfehlung</p>
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>das Landratsamt Schwandorf Sgb. 1.2 Hauptverwaltung und kommunale Abfallwirtschaft nimmt als Behörde bzw. sonst. Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zu den ausgelegten Planunterlagen wie folgt Stellung:</p> <p>Die Erschließung des Geländes sollte ursprünglich über die Rölsstraße – Schillerstraße erfolgen. Hierzu wurden bereits mit Datum vom 09.11./16.11.2020 und 18.05.2021 umfangreiche Stellungnahmen abgegeben.</p> <p>Nach den aktuellen Planungsunterlagen soll nun die Erschließung über die Achse Vogelstraße – Schillerstraße erfolgen. Unsere Ausführungen bezüglich der Voraussetzungen für eine An- und Befahrbarkeit durch Entsorgungsfahrzeuge gelten auch für die neue angedachte Erschließung analog weiter.</p> <p>Grundsätzlich ist auch innerhalb des Plangebietes eine Fahrbahnbreite von mindestens 6 m ohne Bordsteinkanten erforderlich; die Planstraße C als Anlieger-Ringstraße verläuft in den Kurvenbereichen fast rechtwinklig. Deshalb ist gerade in diesen Bereichen zu bedenken, dass die Entsorgungsfahrzeuge gewisse Schleppkurven benötigen und in den Kurvenbereichen keinesfalls geparkt werden darf. Nachdem im Plangebiet jedoch eine sehr dichte Bebauung vorgesehen ist und andererseits pro Wohneinheit nur ein Stellplatz eingeplant ist, sehen wir hier große Probleme für eine durchlässige Befahrbarkeit durch Entsorgungsfahrzeuge.</p> <p>Neu ist in den aktuellen Planungen auch die Ansiedlung einer Kindertagesstätte. Die Praxis an bestehenden Einrichtungen dieser Art sowie in der Nähe von Schulen zeigt, dass in den Stoßzeiten trotz aller Bemühungen ein starkes Verkehrsaufkommen herrscht. Dies bedeutet auch eine Vielzahl von Kurzparkern während der Bring- und Holzeiten; die dafür vorgesehenen Parkflächen sind unserer Meinung nach keinesfalls ausreichend.</p> <p>Die Erschließung des Plangebietes betrachten wir deshalb nach jetzigem Stand als unzureichend. Eine regelmäßige zuverlässige Anfahrbarkeit durch Entsorgungsfahrzeuge ist beim vorliegenden Planungsstand derzeit nicht gegeben.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>– – –</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Rahmen der Neuplanung des Gebiets wurde auf die Erschließungsmaßnahme als solche komplett neu überdacht und im Rahmen der Planung auf ihre Umsetzbarkeit geprüft.</p> <p>Die beiliegende Verkehrsuntersuchung des Büros Schlothauer & Wauer vom 13.02.2024 belegt eine sehr gute bis gute Leistungsfähigkeit (QSV A bis B) in allen Untersuchungsfällen.</p> <p>Für das Neubauvorhaben wurde ein Neuverkehrsaufkommen von rund 440 Kfz / Werktag (inkl. rund 8 SV-Fahrten) für die Wohnanlage und den Quartierskindergarten errechnet. Für die ermittelten drei Untersuchungsfälle (Analyse-, Prognosenull- und Prognoseplanfall) wurden Berechnungen der Leistungsfähigkeit in Anlehnung an das HBS⁷ mittlerer Wartezeiten sowie Rückstaubetrachtungen für die morgendliche und abendliche Belastungsspitzenstunde im Kfz-Verkehr an folgenden Knotenpunkten durchgeführt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - KP 1 – Karmelitenstraße / Schillerstraße - KP 2 – Schillerstraße / Zengerstraße - KP 3 – Schillerstraße / Vogelstraße - KP 4 – Kreuzbergstraße / Schillerstraße <p>Im Ergebnis der Leistungsfähigkeitsberechnungen konnte für alle Knotenpunkte eine sehr gute bis gute Leistungsfähigkeit (QSV A bis B) in allen Untersuchungsfällen ermittelt werden.</p> <p>Auch für den neu zu errichtenden Knotenpunkt KP 5 (Planstraße / Schillerstraße) wurde die Leistungsfähigkeit für den Prognosefall 2040 untersucht. Mit einer QSV A/B konnte ebenfalls eine sehr gute und somit ausreichende Leistungsfähigkeit im Sinne des HBS nachgewiesen werden.</p> <p>Mindestfahrbahnbreiten wurden eingehalten sowie die grundsätzliche Erschließung als öffentliche Ringstraße ausgebildet. Die Radien und Straßenbreiten wurden entsprechend der Vorgaben des Tiefbauamtes angepasst und in die Planung übernommen (siehe auch Regelquerschnitt W_Regelquerschnitt_508). Eine regelmäßige zuverlässige Anfahrbarkeit durch Entsorgungsfahrzeuge wurde berücksichtigt.</p> <p>Beschlussempfehlung</p> <p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen, es ist derzeit kein Handlungsbedarf erforderlich. Planerische Änderung bereits erfolgt.</p>

Hinweis / Anregung / Stellungnahme des Eisenbahn – Bundesamtes Außenstelle Nürnberg vom 16.10.2023	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
<p>Betreff: Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes als Träger öffentlicher Belange; Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. XVI „Mehrgenerationenwohnen Tonwarenfabrik“; hier: Ihre Beteiligung als Behörde oder sonst. Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 BauGB</p> <p>Bezug: Ihr Schreiben vom 06.10.2023, Az. 60-601; VEP Nr. XVI</p> <p>Anlagen: 0</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Ihr Schreiben ist am 09.10.2023 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>Gegen die o. g. Planung zur Bebauungsplanaufstellung Nr. XVI „Mehrgenerationenwohnen Tonwarenfabrik“ der Stadt Schwandorf bestehen aufgrund der relativ weiten Entfernung des Plangebietes zur nächstgelegenen Bahnlinie 5800, Schwandorf – Furth im Wald, von ca. 145 m insoweit keine Bedenken.</p> <p>Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, 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 können, die ggf. im Rahmen der Erstellung der Bauleitplanung sowie bei der späteren Erteilung von Baugenehmigungen zu berücksichtigen wären.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die schalltechnischen Auswirkungen des Schienenverkehrs auf das Plangebiet wurden im Rahmen Schalltechnischer Untersuchungen (ibas Ingenieurgesellschaft mbH vom 05.02.2024) dargelegt. Die dort aufgeführten Maßnahmen zum Schutz der Bewohner gehen in die Gebäudeplanung in Form passiver Schallschutzmaßnahmen (Schalldämmung der Außenbauteile sowie schallgedämmte Lüftungseinrichtungen der Schlafräume) ein.</p> <p>Die angekündigten zukünftigen Ausbaumaßnahmen der DB wurden zur Kenntnis genommen, erfordern jedoch aktuell noch keiner Handlung.</p> <p>Beschlussempfehlung Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen, es ist derzeit kein Handlungsbedarf erforderlich.</p>

noch Eisenbahn – Bundesamt Außenstelle Nürnberg vom 16.10.2023	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
<p>Ich weise darauf hin, dass im Planungsbereich das Projekt „ABS Hof - Marktredwitz – Regensburg – Obertraubling (Ostkorridor Süd)“ liegt, wobei es sich um ein Projekt des Bedarfsplans für Bundesbahnenwege handelt (Anlage zu § 1 BSWAG, Abschnitt 2, Unterabschnitt 1, Ifd. Nr. 16). Darüber hinaus fällt das Vorhaben unter den Anwendungsbereich des Gesetzes zur Vorbereitung der Schaffung von Baurecht durch Maßnahmengesetz im Verkehrsbereich (Maßnahmengesetzvorbereitungsgesetz – MgvG), vgl. § 2 Satz 1 Nr. 2 MgvG.</p> <p>Bzgl. der weiteren Planungsinhalte und -details bitte ich Sie, sich direkt an die DB Netz AG, Bahnausbau Nordbayern, Äußere Cramer-Klett-Str. 3, 90489 Nürnberg, als Vorhabenträgerin zu wenden. Weitere Informationen finden Sie ebenso im Internet:</p> <p>https://www.bahnausbau-nordostbayern.de/regensburg-marktredwitz.html</p> <p>Ferner weise ich zudem darauf hin, dass im Planungsbereich ebenfalls das Projekt „ABS Nürnberg/Regensburg - Furth im Wald - Grenze D/CZ“ liegt, das in den vordringlichen Bedarf des Bundesverkehrswegeplans 2030 aufgenommen worden ist.</p> <p>Bzgl. der weiteren Planungsinhalte und -details bitte ich Sie, sich hier ebenfalls direkt an die DB Netz AG, Bahnausbau Nordbayern, unter der o. g. Adresse als Vorhabenträgerin zu wenden. Weitere Informationen finden Sie auch hier ebenso im Internet:</p> <p>https://www.bahnausbau-nordostbayern.de/schwandorf-furth-im-wald.html</p> <p>Sofern dies nicht ohnehin veranlasst worden sein sollte, wird die Beteiligung der Infrastrukturbetreiberin 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 Eisenbahninfrastruktur.</p>	

Hinweis / Anregung / Stellungnahme der DB Immobilien Region Süd vom 20.10.2023	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
<p>Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. XVI „Mehrgenerationenwohnen Tonwarenfabrik“; Beteiligung. gem. § 4 Abs. 1 BauGB</p> <p>Strecke 5800 Schwandorf – Furth / bei ca. km 0,7 / links der Bahn Strecke 5860 Schwandorf – Furth / bei ca. km 42 / rechts der Bahn</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigt, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zu o. g. Bauleitplanung.</p> <p>Gegen die vorgelegte Planung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen, Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.</p> <p>Infrastrukturelle Belange:</p> <p>Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren.</p> <p>Das Bauvorhaben befindet sich in der Nähe der zur Elektrifizierung vorgesehenen Bahnstrecke 5860 Regensburg – Weiden.</p> <p>Das Vorhaben der ABS 16 Elektrifizierung Marktredwitz – Regensburg befindet sich in der Vorplanung. Daher sind uns derzeit leider auch kein detaillierter Ausbauumfang neben einer Elektrifizierung der Strecke bekannt. Genauere Aussagen können erst nach tiefergehenden Planungen getätigt werden.</p> <p>Durch das Vorhaben der ABS 16 Elektrifizierung Marktredwitz – Regensburg (Ostkorridor Süd) ist zukünftig mit höheren Zugzahlen und einem erhöhtem Lärm aufkommen zu rechnen. Weiterhin müssen ggf. bauliche Änderungen durch das Projekt ABS 16 in Kauf genommen werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die schalltechnischen Auswirkungen des Schienenverkehrs auf das Plangebiet wurden im Rahmen Schalltechnischer Untersuchungen (IBAS Ingenieurgesellschaft mbH vom 05.02.2024) dargelegt. Die dort aufgeführten Maßnahmen zum Schutz der Bewohner gehen in die Gebäudeplanung in Form passiver Schallschutzmaßnahmen (Schalldämmung der Außenbauteile sowie schallgedämmte Lüftungseinrichtungen der Schlafräume) ein.</p> <p>Das Abwägungsmaterial wird der DB AG entsprechend ihrer Bitte zugesandt.</p> <p>Die angekündigten zukünftigen Ausbaumaßnahmen der DB wurden zur Kenntnis genommen, erfordern jedoch aktuell noch keiner Handlung.</p> <p>Beschlussempfehlung Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen, es ist derzeit kein Handlungsbedarf erforderlich.</p>

noch DB Immobilien Region Süd vom 20.10.2023	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
<p>DB</p> <p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen.</p> <p>Immobilienrelevante Belange:</p> <p>Bahneigener Grundbesitz innerhalb des Geltungsbereiches der Bauleitplanung ist nicht vorhanden.</p> <p>Werden Kreuzungen von Bahnstrecken mit Wasser-, Gas- und Stromleitungen sowie Kanälen und Durchlässen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestaltungsanträge bei der DB Immobilien, Liegenschaftsmanagement, zu stellen.</p> <p>Hinweise für Bauten nahe der Bahn:</p> <p>Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Zur Abstimmung der Sicherung gegen Gefahren aus dem Bahnbetrieb sind die Bauantragsunterlagen (Eingangsstelle DB Immobilien) vorzulegen.</p> <p>Der Deutschen Bahn AG dürfen durch das Vorhaben keine Nachteile und keine Kosten entstehen. Anfallende Kosten sind vom Antragsteller zu übernehmen.</p> <p>Wir verweisen auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben.</p> <p>Schlussbemerkungen</p> <p>Wir bitten Sie, uns das Abwägungsergebnis zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Für Rückfragen zu diesem Schreiben bitten wir Sie sich an die Mitarbeiterin des Kompetenzteams Baurecht, Frau Fischer, zu wenden.</p>	

Hinweis / Anregung / Stellungnahme des Landratsamtes Schwandorf – Sg. 3.1 Immissionsschutz und Abfallrecht vom 20.10.2023	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
<p>An Stadt Schwandorf Amt für Stadtplanung und Bauordnung 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>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Zuge der Entwurfsplanung wurden durch das Ingenieurbüro IBAS Ingenieurgesellschaft mbH Schalltechnische Untersuchungen mit Berichtnummer 23.13922-b02 vom 05.02.2024 erstellt.</p>

1. Gemeinde Stadt Schwandorf

Flächennutzungsplanänderung mit Landschaftsplan

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. XVI „Mehrgenerationenwohnen Tonwarenfabrik“ i.d.F.v.

04.07.2023

für das Gebiet

mit Grünordnungsplan

mit Vorhaben- und Erschließungsplan

Sonstige Satzung

Stellungnahme innerhalb eines Monats (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Stellungnahme innerhalb von zwei Wochen (§ 4a Abs. 3 BauGB)

2. Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Name/Stelle der Behörde und sonstigen Träger öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel.Nr.)

Landratsamt Schwandorf, Sachgebiet 3.1 Immissionsschutz und Abfallrecht

keine Äußerung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Zuge der Entwurfsplanung wurden durch das Ingenieurbüro IBAS Ingenieurgesellschaft mbH Schalltechnische Untersuchungen mit Berichtnummer 23.13922-b02 vom 05.02.2024 erstellt.

Verkehrslärmimmissionen:

Die durchgeführten Berechnungen zeigen, dass vorliegend die Orientierungswerte für ein WA-Gebiet vor allem in den oberen Geschossen überschritten werden. Während der Tagzeit werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BlmSchV /2.2.6/ an allen Gebäuden eingehalten.

Zur Nachtzeit wird an einzelnen Fassaden in den beiden obersten Geschossen der Auslösewert der Lärmsanierung um bis zu 2 dB überschritten.

Gewerbelärm:

Gemäß den durchgeführten Untersuchungen zum ursprünglichen Bebauungsplan /2.1.4/ wurde für die westliche Fläche des Sondergebiets ein Emissionskontingent festgelegt, das auf der zu untersuchenden Fläche die Ausweisung einer Wohnbaufläche zulässt. Daher wird in der vorliegenden Neufassung der schalltechnischen Untersuchung auf eine nochmalige Bewertung der einwirkenden Gewerbelärmimmissionen verzichtet.

Lärm Parkplatznutzung Wohnnutzung:

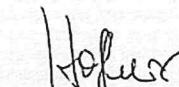
Beim Vergleich der berechneten Beurteilungspegel mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm /2.2.11/ erkennt man, dass diese Werte überschritten werden. Die Anwendbarkeit der TA Lärm /2.2.11/ wird jedoch laut einiger genannter Gerichtsurteile bezweifelt oder nicht gesehen.

Die Grenzwerte zum Gesundheitsschutz von tags 70 dB(A) und nachts 60 dB(A) werden deutlich unterschritten.

Nach Ansicht der IBAS sind mit der vorliegenden Planung keine der angeführten Kriterien (Höhenlage, Steilheit, Massierung von Stellplätzen) gegeben, die auf eine unzumutbare Belästigung schließen lassen. Daher sind die einwirkenden Parkplatzimmissionen nach Ansicht der IBAS GmbH auch im Hinblick auf den vorhandenen Verkehrslärm (siehe Schalltechnische Untersuchungen Ziffer 4.3 bzw. Anlage 6.3 vom 05.02.2024) von den Anwohnern hinzunehmen.

noch Landratsamt Schwandorf – Sg. 3.1 Immissionsschutz und Abfallrecht vom 20.10.2023	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
<p><input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung u. Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen</p> <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> <p><input type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen</p> <p><input type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)</p> <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>Zur schallimmissionsschutzfachlichen Beurteilung der o.g. Bebauungsplanaufstellung ist ein an das geplante Projekt angepasstes Schallgutachten zu erstellen und vorzulegen. Hierbei sind die Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet (Schienerverkehr, Straßenverkehr), die Gewerbelärmimmissionen im Plangebiet (gewerbliche Nutzungen TWF-Gelände, Beurteilung nach TA Lärm) und die Lärmimmissionen durch die geplanten Parkplätze des Vorhabens (Beurteilung nach TA Lärm) zu berücksichtigen. Zudem ist auf der Grundlage der berechneten Schallimmissionen an den geplanten Wohngebäuden ein Schallschutznachweis gegen Außenlärm nach DIN 4109 für alle geplanten Wohngebäude zu erstellen und vorzulegen. Daneben ist vom Schallgutachter ein Festsetzungsvorschlag für den Bebauungsplan zu erarbeiten. Das Schallgutachten (Schallimmissionsprognose und Schallschutznachweis gegen Außenlärm nach DIN 4109) ist mit dem Unterzeichner abzustimmen. Es wird empfohlen, das Schallgutachten von einer nach § 29 b Bundes-Immissionsschutzgesetz bekanntgegebenen Stelle erstellen zu lassen. Mit dem folgenden Link können die nach § 29b Bundes-Immissionsschutzgesetz bekanntgegebenen Stellen, die Schallgutachten erstellen können, aufgerufen werden: https://www.resymesa.de/ReSyMeSa/Stelle/SucheErgebnis?modulTyp=ImmissionsschutzStelle 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>Schwandorf, 24.10.2023</p> <p>Ort, Datum</p> <p>Ehrenreich, TA</p> <p>Unterschrift, Dienstbezeichnung</p>	<p>Die im Schallgutachten dargelegten verbindlichen Aussagen und Maßnahmen zum Schutz der Bewohner vor Gewerbe- und Verkehrslärm wurden so im Textteil des Bebauungsplans übernommen. Wegen der im Bebauungsplan „Tonwarenfabrikgelände“ festgelegten Lärmkontingente zum Schutz des WA- Gebietes sind Maßnahmen zur Abwehr von Gewerbelärm nicht erforderlich.</p> <p>Für den Schutz der Anwohner vor Verkehrslärm (Schiene und Straße) werden die im Gutachten aufgeführten passiven Schallschutzmaßnahmen umgesetzt. Die Einhaltung der zum Schutz der Anwohner vor Lärm durchzuführenden Maßnahmen ist im Bauantrag zu prüfen. Im vorliegenden Bebauungsplan wurden alle vorgeschlagenen Maßnahmen im Rahmen der Textlichen Festsetzungen umgesetzt.</p> <p>Beschlussempfehlung</p> <p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen. Die Änderungen wurden planerisch und redaktionell bereits im vorliegenden Entwurf berücksichtigt.</p>

Hinweis / Anregung / Stellungnahme des Landratsamtes Schwandorf – Sg. 5.0 Gesundheitsamt vom 25.10.2023		Abwägungs- und Beschlussempfehlung
<p>An Große Kreisstadt Schwandorf Amt für Planen und Bauen Spitalgarten 1 92421 Schwandorf</p>	<p><i>Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.</i></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>1. Gemeinde Stadt Schwandorf</p> <p><input type="checkbox"/> Flächennutzungsplanänderung <input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. XVI „Mehrgenerationenwohnen Tonwarenfabrik“ <input type="checkbox"/> für das Gebiet</p> <p><input checked="" 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 von zwei Wochen (§ 4a Abs. 3 BauGB, erneute und verkürzte Auslegung)</p> <p><input type="checkbox"/> Frist: 1 Monat ab Zugang (§ 4 BauGB)</p>		<p>Ein Sachverständiger gem. § 18 BBodSchG wurde in den Planungsverlauf eingebunden und hat einen Fahrplan zur Altlastenbearbeitung für bodenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen im Zuge der Umnutzung als Allgemeines Wohngebiet ausgearbeitet.</p> <p>Von den ursprünglich 24 Altlastverdachtsflächen, die im Rahmen der Orientierenden Untersuchung (OU) der TAUW GmbH (18.01.2010) untersucht worden waren, befinden sich 3 Verdachtsflächen im Bereich der gegenständlichen „Restfläche“ der ehem. Tonwarenfabrik:</p> <ul style="list-style-type: none"> • VFL 88: vermutete Teerablagerung • VFL 90: Auffüllung Ost • VFL 91: Schwefelsäurefabrik <p>Der Verdacht auf eine schädliche Bodenveränderung hat sich lediglich bei der VFL 90 im Bereich des Schurfs U17 hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Grundwasser bestätigt. Hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Mensch wurden in diesem Schurf Prüfwert-Überschreitungen festgestellt. Eine abschließende Beurteilung konnte diesbezüglich aufgrund der nur punktuellen Untersuchung nicht erfolgen und war auch nicht Ziel der OU. Im Rahmen der geplanten Bebauung ist eine Detailuntersuchung im Bereich des Schurfs U17 erforderlich.</p> <p>Aufgrund der vorhandenen flächendeckenden Auffüllungen und der z.T. vorhandenen auflagernden Haufwerken, sind sowohl hinsichtlich der bodenschutzrechtlichen Bewertung als auch zur abfalltechnischen Einstufung der Haufwerke und des im Rahmen der Bebauung anfallenden Bodenaushubs weitere Untersuchungen erforderlich.</p> <p>Für die Gesamtheit der anfallenden Maßnahmen einschließlich der Formulierung von Zielwerten zur Herstellung von gesunden Wohnverhältnissen wird ein „Bodenmanagement-Konzept“ vorgeschlagen. Dies soll alle Aspekte des Boden- und Grundwasser-Schutzes, als auch des abfalltechnischen Umgangs mit auflagernden Abfällen und Erdaushub behandeln.</p> <p>Die Konkretisierung der Maßnahmen zur Altlastenbearbeitung soll im o.g. Bodenmanagement- Konzept erfolgen, das den Behörden zur Prüfung und Freigabe vorgelegt wird.</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><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 – Sg. 5.0 Gesundheitsamt vom 25.10.2023	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
<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 type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)</p> <hr/> <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>Aufgrund der nachgewiesenen schädlichen Bodenveränderungen in diesem Areal und der geplanten sensiblen Nutzung als Wohngebiet, aber auch als Kinderspielplatz, wird eine Neubewertung des Pfades Boden-Mensch gemäß BBodSchV empfohlen. Bislang wurde unseres Wissens noch keine abschließende Untersuchung dahingehend durchgeführt.</p> <hr/> <p>Schwandorf, 25.10.2023 Ort, Datum</p> <p> Unterschrift, Dienstbezeichnung</p>	<p>Die aus der Stellungnahme resultierenden Ergebnisse wurden dem Textteil zum Bebauungsplan hinzugefügt und werden im Zuge des weiteren Planungsver- sowie Bauablaufs berücksichtigt und umgesetzt.</p> <p>Der Hinweis in Bezug auf die sensible Nutzung als Wohngebiet sowie als Kinderspielplatz wird zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planung entsprechend der vorliegenden Empfehlungen des Sachverständigen berücksichtigt.</p> <p>Beschlussempfehlung</p> <p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen. Die Änderungen wurden redaktionell bereits im vorliegenden Entwurf berücksichtigt.</p>

Hinweis / Anregung / Stellungnahme des Regionalen Planungsverbands – Oberpfalz Nord vom 24.10.2023	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
Gemeinde Stadt Schwandorf	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Ihr Az.: BPlan Nr. XVI, Schreiben vom 06.10.2023	Das Erfüllen der regionalplanerischen Grundsätze und Ziele hatte stets oberste Priorität.
<input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan:	
<input type="checkbox"/> Bebauungsplan:	Beschlussempfehlung Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen, es ist derzeit kein Handlungsbedarf erforderlich.
<input checked="" type="checkbox"/> Vorhabenbezogener Bebauungsplan: Nr. XVI „Mehrgenerationenwohnen Tonwarenfabrik“	
<input type="checkbox"/> Sonstige Satzung	
<input checked="" type="checkbox"/> Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB	
Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange	
Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel. – Nr.) Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord, Postfach 1260, 92657 Neustadt a.d.Waldnaab	
<input checked="" type="checkbox"/> werden keine Bedenken erhoben: Die Planung kann u.a. zur Verwirklichung der regionalplanerischen Grundsätze B II 1.1 und B II 1.2 beitragen. Demnach soll die Siedlungsentwicklung nachhaltig gestärkt und auf geeignete Siedlungseinheiten (insbesondere Hauptiedlungseinheiten von zentralen Orten) konzentriert werden sowie auf eine Siedlungsentwicklung hingewirkt werden, die in besonderem Maße zur Auslastung der Infrastruktureinrichtung beiträgt. Zudem trägt die Planung dem regionalplanerischen Grundsatz B VI 2.2.1 Rechnung, wonach flächendeckend bedarfsgerechte Kinderbetreuungsangebote bereitgestellt werden sollen.	
<input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen	

noch Regionaler Planungsverband – Oberpfalz Nord vom 24.10.2023	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
<p>(<input type="checkbox"/>) Grundsätze der Raumordnung als zu berücksichtigende Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen nach Art. 3 Abs.1 S.1 BayLpG</p> <p>(<input type="checkbox"/>) Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstand</p> <p>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können</p> <p>(<input type="checkbox"/>) Einwendungen</p> <p>(<input type="checkbox"/>) Rechtsgrundlagen</p> <p>(<input type="checkbox"/>) Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)</p> <p>(<input type="checkbox"/>) Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p>(<input type="checkbox"/>) Antrag auf Fristverlängerung aus wichtigem Grund, mit Begründung und ggf. Nachweisen</p>	

Hinweis / Anregung / Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH vom 30.10.2023	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
<p>Bayernwerk Netz GmbH, Ettmannsdorfer Str. 38, 92421 Schwandorf</p> <p>Stadt Schwandorf Postfach 18 80 92409 Schwandorf</p> <p>Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. XVI „Mehrgenerationenwohnen Tonwarenfabrik“</p> <p>Ihr Schreiben vom 06.10.2023; Ihr Zeichen: 60-601; VEP Nr. XVI</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>Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorenstation erforderlich. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 7 x 5 m uns für den Bau und Betrieb einer Transformatorenstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Der Standort sollte im Geltungsbereich eingeplant werden und muss von der öffentlichen Verkehrsfläche mit LKW erreichbar sein.</p> <p>Wir bitten Sie den Standort mit in den Bebauungsplan aufzunehmen.</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>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wurde in angegebener Größe eine Fläche für eine neue Transformatorenstation vorgesehen. Der Standort mit den angegebenen Abmessungen wurde in den Bebauungsplan mit aufgenommen.</p> <p>Im Zuge der Erschließungsarbeiten können die entsprechenden Flächen bereitgestellt werden.</p> <p>Das Baugebiet wird autark mit einem Nahwärmennetz (Biomasse) versorgt (siehe auch Textteil zum Bebauungsplan, Punkt A.4.7d). Demnach ist die Gewährleistung einer dauerhaften Versorgung des Gebietes mit (klimaneutralen) Gasen obsolet.</p> <p>Die für die Versorgung des Baugebietes notwendigen Versorgungsleitungen werden unterirdisch im Straßenbereich verlegt. Die Verlegung einer Gasleitung ist nicht vorgesehen. Die Abstimmungen zur Lage und zum Umfang der Versorgungsanlagen sind Teil des Bauantrages sowie der Ausführungsplanung.</p> <p>Für den weiteren Bauablauf wird die Bayernwerk Netz GmbH frühzeitig (3 Monate vor Baubeginn) mit eingebunden.</p> <p>Sämtliche einzuhaltende Abstände und Planungsgrundlagen wurden in der Straße- und Freianlagenplanung berücksichtigt.</p> <p>Beschlussempfehlung</p> <p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen, es ist derzeit kein Handlungsbedarf erforderlich. Die Änderungen wurden planerisch und redaktionell bereits im vorliegenden Entwurf berücksichtigt.</p>

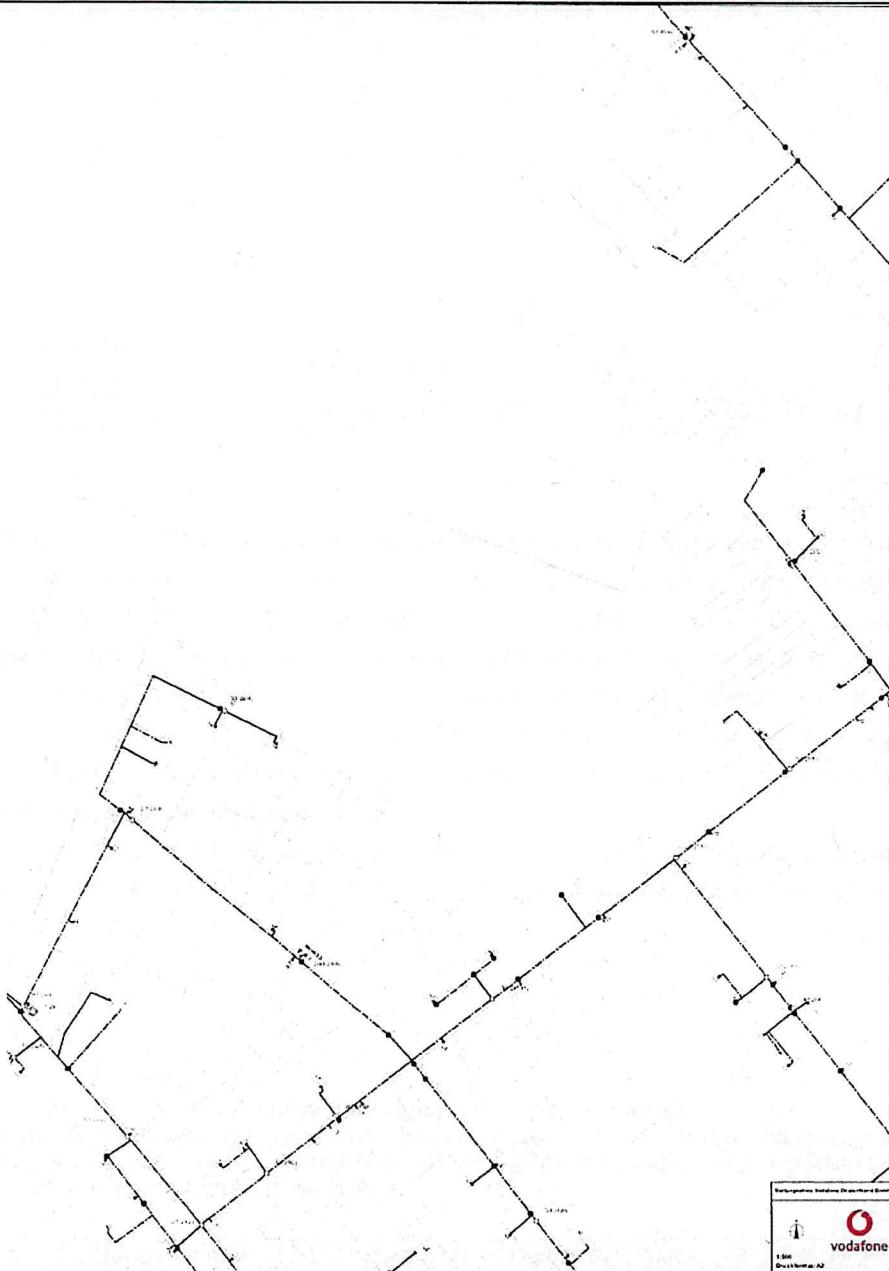
noch Bayernwerk Netz GmbH vom 30.10.2023	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
<p>Zukünftiges Ziel im Verteilernetz ist es eine dauerhafte Versorgung mit klimaneutralen Gasen sicherzustellen. Durch die Transformation von Erdgas auf grüne Gase (z.B. Biometan, synthetische Gase, Wasserstoff) wird ein Baugebiet weiterhin mit Gas versorgt, sofern genügend Grundstückseigentümer vor Erschließung des Baugebietes eine kostenpflichtige Vorabverlegung des künftigen Gasanschlusses in Ihr Grundstück bestellen. Wir werden hierzu mit allen Grundeigentümern Kontakt aufnehmen und eine Erschließungsvereinbarung anbieten. Die Kostenbeteiligung in Höhe von derzeit ca. 1.300 EUR je Bauparzelle wird bei der späteren Anschlusserteilung angerechnet. Die Gesamtwirtschaftlichkeit der Maßnahme inkl. der notwendigen Anbindung an das vorhandene Gasnetz muss gegeben sein.</p> <p>Die Erschließung mit Erdgas erfolgt unter dem Vorbehalt einer ausreichenden Kundenakzeptanz.</p> <p>Zur elektrischen und gastechnischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel, Verteilerschränke, Rohrleitungen und Straßenkappen für die Armaturen erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagenteile in den öffentlichen Flächen sind die einschlägigen DIN-Vorschriften DIN 1998 zu beachten. Eine Gasrohr- bzw. Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauräger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Gasrohre und Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.</p>	<p>Sitz: Regensburg Amtsgeschäftsstellen: Regensburg, Landshut, Straubing-Bogen, Straubing, Tirschenreuth, Vilshofen an der Donau HRB 94</p> <p>Geschäftsstellenleiter: Gudrun Dr. Joachim Robert</p> <p>Da 30.</p>

noch Bayernwerk Netz GmbH vom 30.10.2023	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
<p>Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.• Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können. <p>Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen</p> <p>Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.</p> <p>Der Schutzstreifen der Erdgasleitung beträgt in der Regel je 3,0 m beiderseits der Leitungsachse.</p> <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>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>	

Hinweis / Anregung / Stellungnahme der Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH vom 09.11.2023	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
<p>Uhl Robert</p> <p>Von: Koordinationsanfrage Vodafone DE <koordinationsanfragen.de@vodafone.com></p> <p>Gesendet: Donnerstag, 9. November 2023 16:11</p> <p>An: Uhl Robert</p> <p>Cc: Koordinationsanfrage Vodafone DE</p> <p>Betreff: Stellungnahme S01298920, VF und VDG, Stadt Schwandorf, 60-601; VEP Nr. XVI, Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. XVI „Mehrgenerationenwohnen Tonwarenfabrik“</p> <p>Anlagen: Schwandorf_B-Plan_Nr_XVI_Mehrgenerationenwohnen_Tonwarenfabrik_VFD.pdf</p> <p>Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Südwestpark 15 * 90449 Nürnberg</p> <p>Stadt Schwandorf - Robert Uhl Spitalgarten 1 92421 Schwandorf</p> <p>Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01298920 E-Mail: TDR-S-Bayern.de@vodafone.com Datum: 09.11.2023 Stadt Schwandorf, 60-601; VEP Nr. XVI, Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. XVI „Mehrgenerationenwohnen Tonwarenfabrik“</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 10.10.2023.</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.</p> <p>Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDR-S-Bayern.de@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.</p> <p>Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.</p> <p>Anlagen: Lageplan(-pläne)</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Abstimmungen zur Verlegung von Leitungen der Vodafone GmbH sind Teil von Vorabstimmungen im Rahmen der Ausführungsplanung und nicht abwägungsrelevant.</p> <p>Beschlussempfehlung Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen, es ist derzeit kein Handlungsbedarf erforderlich.</p>

noch Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
vom 09.11.2023

Abwägungs- und Beschlussempfehlung



Hinweis / Anregung / Stellungnahme des Landratsamtes Schwandorf – Team 610 Bodenschutz vom 08.11.2023	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
<p>Vollzug des Bodenschutzrechts; Stellungnahme zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. XVI "Mehrgenerationenwohnen Tonwarenfabrik", Fl. Nr. 1526/13, Gemarkung Schwandorf, Stadt Schwandorf</p> <p>Sehr geehrter Herr Uhl,</p> <p>das Grundstück mit der Fl. Nr. 1526/13, Gemarkung Schwandorf ist unter der Nr. 37600532 „TWF-Gelände“ im Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem (ABuDIS, Altlastenkataster) erfasst.</p> <p>Von der Tauw GmbH wurde für die gesamte Fläche des ehemaligen Tonwarenfabrikgeländes eine orientierende Untersuchung durchgeführt, deren Ergebnisse mit Bericht vom 18.01.2010 vorgelegt wurden. Im Bereich des geplanten Wohngebietes liegen die Verdachtsflächen 88, 90 und 91. Der Verdacht auf eine schädliche Bodenveränderung für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser hat sich für die Verdachtsfläche 90 bestätigt. Dies gilt auch für den Wirkungspfad Boden-Mensch, wobei hier einschränkend gesagt werden muss, dass dieser Wirkungspfad auf allen Verdachtsfläche nicht ent-</p> <p>Dienstgebäude Wackersdorfer Straße 80 92421 Schwandorf Telefon: 09431 471-0 Telefax: 09431 471-444 poststelle@ira-sad.de</p> <p>Öffnungszeiten Montag-Donnerstag 08:00-15:30 Uhr Freitag 08:00-12:00 Uhr</p> <p>Nutzen Sie die Möglichkeit der Terminvereinbarung!</p> <p>Bankverbindung Sparkasse im Landkreis Schwandorf IBAN: DE57 7505 1040 0380 0090 50 BIC: BYLADEM1SAD</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein Sachverständiger gem. § 18 BBodSchG wurde in den Planungsverlauf eingebunden und hat einen Fahrplan zur Altlastenbearbeitung für bodenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen im Zuge der Umnutzung als Allgemeines Wohngebiet ausgearbeitet.</p> <p>Von den ursprünglich 24 Altlastverdachtsflächen, die im Rahmen der Orientierenden Untersuchung (OU) der TAUW GmbH (18.01.2010) untersucht worden waren, befinden sich 3 Verdachtsflächen im Bereich der gegenständlichen „Restfläche“ der ehem. Tonwarenfabrik:</p> <ul style="list-style-type: none"> • VFL 88: vermutete Teerablagerung • VFL 90: Auffüllung Ost • VFL 91: Schwefelsäurefabrik <p>Der Verdacht auf eine schädliche Bodenveränderung hat sich lediglich bei der VFL 90 im Bereich des Schurfs U17 hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Grundwasser bestätigt. Hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Mensch wurden in diesem Schurf Prüfwert-Überschreitungen festgestellt. Eine abschließende Beurteilung konnte diesbezüglich aufgrund der nur punktuellen Untersuchung nicht erfolgen und war auch nicht Ziel der OU. Im Rahmen der geplanten Bebauung ist eine Detailuntersuchung im Bereich des Schurfs U17 erforderlich.</p> <p>Aufgrund der vorhandenen flächendeckenden Auffüllungen und der z.T. vorhandenen auflagernden Haufwerken, sind sowohl hinsichtlich der bodenschutzrechtlichen Bewertung als auch zur abfalltechnischen Einstufung der Haufwerke und des im Rahmen der Bebauung anfallenden Bodenaushubs weitere Untersuchungen erforderlich.</p> <p>Für die Gesamtheit der anfallenden Maßnahmen einschließlich der Formulierung von Zielwerten zur Herstellung von gesunden Wohnverhältnissen wird ein „Bodenmanagement-Konzept“ vorgeschlagen. Dies soll alle Aspekte des Boden- und Grundwasser-Schutzes, als auch des abfalltechnischen Umgangs mit auflagernden Abfällen und Erdaushub behandeln.</p>

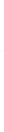
noch Landratsamt Schwandorf – Team 610 Bodenschutz vom 08.11.2023	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
<p>sprechend den gesetzlichen Vorgaben betrachtet wurde und somit lt. Gutachten weitere Untersuchungen bzw. entsprechende Auffüllungen abhängig von der tatsächlichen Gestaltung notwendig sind. Der Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze wurde ebenfalls nicht bzw. nicht ausreichend betrachtet. Insbesondere der nordöstliche Planungsbereich wurde überhaupt nicht untersucht, eine Belastung ist hier grundsätzlich aber nicht auszuschließen.</p> <p>Gemäß Nr. 2.3.3.5 des Mustererlasses zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren kann der Bebauungsplan erst in Kraft treten, wenn durch geeignete rechtliche Instrumente (Festsetzungen im Bebauungsplan, öffentlich-rechtlicher Vertrag) die im Hinblick auf die vorgesehene Nutzung erforderliche Behandlung der Bodenbelastung gesichert ist, soweit nicht eine Sanierung im Zuge nachfolgender Verwaltungsverfahren möglich und ausreichend ist. Daraus folgt, dass der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan nur im zeitlichen Zusammenhang mit den genannten öffentlich-rechtlichen Instrumenten (Abschluss eines städtebaulichen Vertrages) gefasst werden kann. Für den Durchführungsvertrag ergibt sich das bereits aus § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB.</p> <p>Unter Begründung (Teil C) A.1 Planungsziele des Textteils zum Vorentwurf wird angeführt, dass die Ergebnisse der im rechtskräftigen Bebauungsplan aufgestellten Gutachten zu den Altlastenverdachtsflächen der Planung beiliegen und im Rahmen der Textlichen Festsetzungen berücksichtigt werden. Dies ist bisher nicht erkennbar. In den textlichen Festsetzungen wird die Altlastenproblematik lediglich unter Nr. 3.3.1 angesprochen, allerdings nur im Hinblick auf Veränderungen des Urgeländes im Zusammenhang mit dem Pfad Boden-Gewässer, wobei hier nicht eindeutig nachvollzogen werden kann, welche Flächen genau gemeint sind.</p> <p>Unter A.1 Planungsziele sowie unter A.4.4a wird dann allerdings erklärt, dass noch ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Schwandorf und dem Vorhabensträger geschlossen wird. Dieser hat gemäß A.3.1 zum Satzungsbeschluss vorzuliegen. Nachdem die Altlastenproblematik im Bereich der textlichen Festsetzungen nicht gelöst wird, hat dies im Rahmen des städtebaulichen Vertrages zu erfolgen. Unter Punkt A.4.4.a wird auch ausgeführt, dass der Vorhabensträger die fachlich erforderlichen Schritte zur Behandlung der Bodenbelastung in Abstimmung mit den zuständigen Behörden mit dem</p>	<p>Aufgrund des Kampfmittel-Verdachtes ist eine Kampfmittel-Räumkonzept zu erstellen, in dem das technische Vorgehen im Hinblicke auf die flächenhafte Kampfmittel-Freigabe und die kampfmitteltechnische Begleitung von Erdarbeiten beschrieben wird.</p> <p>Die Konkretisierung der Maßnahmen zur Altlastenbearbeitung soll im o.g. Bodenmanagement- Konzept erfolgen, das den Behörden zur Prüfung und Freigabe vorgelegt wird.</p> <p>Die aus der Stellungnahme resultierenden Ergebnisse wurden dem Textteil zum Bebauungsplan hinzugefügt und werden im Zuge des weiteren Planungsver- sowie Bauablaufs berücksichtigt und umgesetzt.</p> <p>Der Hinweis in Bezug auf die sensible Nutzung als Wohngebiet sowie als Kinderspielplatz wird zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planung entsprechend der vorliegenden Empfehlungen des Sachverständigen berücksichtigt.</p> <p>Beschlussempfehlung Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen. Die Änderungen wurden redaktionell bereits im vorliegenden Entwurf berücksichtigt.</p>

noch Landratsamt Schwandorf – Team 610 Bodenschutz vom 08.11.2023	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
<p>Ziel der Bebaubarkeit zu Wohnzwecken gemäß den Vorgaben des Bebauungsplans vor Baubeginn durchzuführen hat.</p> <p>Unter Punkt A.4.3 Altlasten/Bodenschutz mit den Unterpunkten A.4.4a+b werden aber lediglich die bisherigen Untersuchungen für den Altlastenverdacht auf dem <u>gesamten</u> Tonwarenfabrikgelände skizziert. Zur besseren Nachvollziehbarkeit schlagen wir vor, die Ausführungen konkret auf den tatsächlich betroffenen Bereich des Bebauungsplans „Mehrgenerationenwohnen“ zu beschränken.</p> <p>Weiterhin wird nicht dargestellt, welche Konsequenzen aus den Aussagen aus der Orientierenden Untersuchungen für den nun konkret aufzustellenden Bebauungsplan gezogen werden. Dies bleibt scheinbar dem Durchführungsvertrag vorbehalten, widerspricht sich allerdings mit der o. g. Formulierung, dass die Behandlung der Bodenbelastung gemäß den Vorgaben aus dem Bebauungsplan durchzuführen sind, da bisher keine konkreten Vorgaben enthalten sind.</p> <p>Nicht klar ist z. B. auch, inwiefern Grünflächenanteile für einen Nutzgarten genutzt werden können. Im Konzept- und Freiflächengestaltungsplan sind Bereiche mit Urban Gardening bezeichnet und im KITA-Außenbereich ist offenbar auch ein „Naschgarten“ vorgesehen. Im Bebauungsplan selbst sind alle Grünflächen bis auf den KITA-Außenbereich als öffentlich, gliedernde Grünfläche zur Quartiereingrünung gekennzeichnet. Die Nutzung ist hier allerdings von großer Bedeutung, da sie Auswirkungen auf die bodenschutzrechtlichen Voraussetzungen in diesen Bereichen haben.</p> <p>Wir empfehlen dringend, sich konkrete Maßnahmen für die Abarbeitung der bodenschutzrechtlichen Belastungen im Bebauungsplanbereich zu überlegen und wie im Bebauungsplan ausgeführt in dessen Begründung niederzulegen und darauf aufbauend einen entsprechenden Durchführungsvertrag in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde abzuschließen.</p>	

noch Landratsamt Schwandorf – Team 610 Bodenschutz vom 08.11.2023	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
<p><u>Hinweis:</u></p> <p>Unter Punkt A.5 Bodenordnung/Erschließung sind bei der Grundstücksübersicht noch die Fl. Nrn. 1526/33-1526/66 angeführt. Nach den uns vorliegenden Unterlagen existiert mittlerweile nur noch die Fl. Nr. 1526/13.</p>	

Hinweis / Anregung / Stellungnahme des Landratsamtes Schwandorf – Team 630 Naturschutz vom 14.11.2023	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
<p>Vollzug des Bundesnaturschutzgesetzes BNatSchG und des Bayerischen Naturschutzgesetzes BayNatSchG</p> <p>Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. XVI "Mehrgenerationenwohnen Tonwarenfabrik"</p> <p>Antragsteller: Stadt Schwandorf, Spitalgarten 1, 92406 Schwandorf</p> <p>Gemarkung: Schwandorf</p> <p>Flurnummer: 1526/13</p> <p>Das Team 630 – untere Naturschutzbehörde – teilt aus naturschutzfachlicher Sicht Folgendes mit:</p> <p>Die Planungsfläche befindet sich zentral in Schwandorf nordwestlich des Kreuzbergs. Bei der Fläche handelt es sich um den letzten Teil des alten Tonwarenfabrikgeländes. Für diesen Bereich liegt bereits ein Bebauungsplan für ein allgemeines Wohngebiet vor. Aufgrund einiger Veränderungen wird nun ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.</p> <p>Der Plan soll nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, was einen Verzicht auf Umweltprüfung sowie Umweltbericht zulässt. Auch die eingriffsrechtliche Kompensationspflicht entfällt.</p> <p>Gesetzlich geschützte Biotope oder für den Naturschutz relevante Schutzgebiete sind nicht betroffen.</p> <p>Dienstgebäude Wackersdorfer Straße 80 92421 Schwandorf Telefon: 09431 471-0 Telefax: 09431 471-444 poststelle@lra-sad.de</p> <p>Öffnungszeiten Montag-Donnerstag 08:00-15:30 Uhr Freitag 08:00-12:00 Uhr</p> <p>Nutzen Sie die Möglichkeit der Terminvereinbarung!</p> <p>Bankverbindung Sparkasse im Landkreis Schwandorf IBAN: DE57 7505 1040 0380 0090 50 BIC: BYLADEM1SAD</p>	<p>Dem Hinweis wird stattgegeben.</p> <p>Die Gehölzarten, die in der Pflanzliste enthalten waren und nicht gebietsheimisch sind, wurden durch geeignete, gebietsheimische ersetzt. Dies wurde in Textteil C unter Punkt 7.7 Gehölzarten und Qualitäten übernommen.</p> <p>Beschlussempfehlung Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen, es ist derzeit kein Handlungsbedarf erforderlich. Die Änderungen wurden planerisch und redaktionell bereits im vorliegenden Entwurf berücksichtigt.</p>

noch Landratsamt Schwandorf – Team 630 Naturschutz vom 14.11.2023	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
<p>Ein faunistisches Gutachten aus dem Jahr 2021 zeigt, dass zu diesem Zeitpunkt keine Zauneidechsen auf dem Gelände, trotz des Habitatpotentials einiger Bereiche, nachgewiesen werden konnten. Es ist also davon auszugehen, dass das Gelände auch jetzt nicht mit Zauneidechsen besiedelt ist.</p> <p>Mit den Festsetzungen der Grünordnung des Bebauungsplans besteht zum großen Teil Einvernehmen. Folgender Punkt ist jedoch anzumerken:</p> <ul style="list-style-type: none">- Einige Gehölzarten, die in der Pflanzliste enthalten sind, sind nicht gebietsheimisch und sollten daher aus der Liste gestrichen und mit geeigneten Arten ersetzt werden. Die betroffenen gebietsfremden oder untypischen Arten lauten: Echte Felsenbirne (<i>Amelanchier ovalis</i>), Berberitze (<i>Berberis vulgaris</i>), Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>), Roter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>), Felsenkirsche (<i>Prunus mahaleb</i>), Alpen-Johannisbeere (<i>Ribes alpinum</i>), Wolliger Schneeball (<i>Viburnum lantana</i>), Mehlbeere (<i>Sorbus aria</i>). Eine Liste, welche Arten für das Vorkommensgebiet 3 (Südostdeutsches Hügel- und Bergland) geeignet sind, kann unter folgendem Link abgerufen werden: https://www.lfu.bayern.de/natur/bayaz/artenschutz_pflanzen/gehoelze_saatgut/gehoelze/doc/gehoelzliste_indigenat.pdf <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	

Hinweis / Anregung / Stellungnahme des Wasserwirtschafts-amtes Weiden vom 21.11.2023	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
<p>Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. XVI „Mehrgenerationenwohnen Tonwarenfabrik“; hier: Ihre Beteiligung als Behörde oder sonst. Träger öffentlicher Belange nach 84 Abs.1 BauGB</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>bezüglich des vorliegenden Verfahrens möchten wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung nehmen.</p> <p>1. Altlasten</p> <p>Der Bebauungsplan umfasst Teile des ehemaligen Tonwarengeländes, ABUDIS-Nr. 37600532. Es ist grundsätzlich nicht ausgeschlossen, dass sich die geplante Maßnahme nachteilig auf das Schutzgut Grundwasser auswirkt. Die Maßnahme ist deshalb durch einen Sachverständigen gemäß § 18 BBodSchG vorab zu planen und die Umsetzung zu begleiten. Bei der Durchführung sind die einschlägigen Regelwerke zu beachten</p> <p>2. Grundwasser- und Bodenschutz</p> <p>2.1 Öffentliche Wasserversorgung</p> <p> Standort Am Langen Steg 5 92637 Weiden i. d. OPl. Telefon / Telefax +49 961 304-499 +49 961 304-400 E-Mail / Internet poststelle@wwa-wen.bayern.de www.wwa-wen.bayern.de</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein Sachverständiger gem. § 18 BBodSchG wurde in den Planungsverlauf eingebunden und hat einen Fahrplan zur Altlastenbearbeitung für bodenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen im Zuge der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet ausgearbeitet.</p> <p>Von den ursprünglich 24 Altlastverdachtsflächen, die im Rahmen der Orientierenden Untersuchung (OU) der TAUW GmbH (18.01.2010) untersucht worden waren, befinden sich 3 Verdachtsflächen im Bereich der gegenständlichen „Restfläche“ der ehem. Tonwarenfabrik:</p> <ul style="list-style-type: none"> • VFL 88: vermutete Teerablagerung • VFL 90: Auffüllung Ost • VFL 91: Schwefelsäurefabrik <p>Der Verdacht auf eine schädliche Bodenveränderung hat sich lediglich bei der VFL 90 im Bereich des Schurfs U17 hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Grundwasser bestätigt. Hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Mensch wurden in diesem Schurf Prüfwert-Überschreitungen festgestellt. Eine abschließende Beurteilung konnte diesbezüglich aufgrund der nur punktuellen Untersuchung nicht erfolgen und war auch nicht Ziel der OU. Im Rahmen der geplanten Bebauung ist eine Detailuntersuchung im Bereich des Schurfs U17 erforderlich.</p> <p>Aufgrund der vorhandenen flächendeckenden Auffüllungen und der z.T. vorhandenen auflagernden Haufwerken, sind sowohl hinsichtlich der bodenschutzrechtlichen Bewertung als auch zur abfalltechnischen Einstufung der Haufwerke und des im Rahmen der Bebauung anfallenden Bodenaushubs weitere Untersuchungen erforderlich.</p> <p>Für die Gesamtheit der anfallenden Maßnahmen einschließlich der Formulierung von Zielwerten zur Herstellung von gesunden Wohnverhältnissen wird ein „Bodenmanagement-Konzept“ vorgeschlagen. Dies soll alle Aspekte des Boden- und Grundwasser-Schutzes, als auch des abfalltechnischen Umgangs mit auflagernden Abfällen und Erdaushub behandeln.</p>

noch Wasserwirtschaftsamt Weiden vom 21.11.2023	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
<p>Die Wasserversorgung ist über die bestehenden Versorgungsanlagen sicherzustellen. Wasser- und Heilquellschutzgebiete sowie Vorrang- und Vorbehaltsgesetze 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Bereits im Planungsprozess sollte daher ein Bodenmanagementkonzept entwickelt werden. Im Zuge der Baugrundkundung für die Erschließung wird angeraten, dazu orientierende Bodenuntersuchungen durchzuführen. Aus dem Konzept soll die Strategie zur Bodenverwertung für das gesamte Planungsgebiet ersichtlich sein. - Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten. - Für Auffüllungen im Bereich der Gartennutzung ist eine durchwurzelbare Bodenschicht herzustellen, die die bodenschutzrechtlichen Anforderungen einhält. - Sofern Stellplätze vorgesehen sind, sollten diese vorzugsweise aus wasserdurchlässigen Belägen bestehen. - Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind hinsichtlich des sachgemäßen Umgangs mit Bodenmaterial die Normen DIN 18915 und DIN 19731 zu beachten. - Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Die Bodenmieten sollen nicht befahren werden. 	<p>Aufgrund des Kampfmittel-Verdachtes ist eine Kampfmittel-Räumkonzept zu erstellen, in dem das technische Vorgehen im Hinblicke auf die flächenhafte Kampfmittel-Freigabe und die kampfmitteltechnische Begleitung von Erdarbeiten beschrieben wird.</p> <p>Die Konkretisierung der Maßnahmen zur Altlastenbearbeitung soll im o.g. Bodenmanagement- Konzept erfolgen, das den Behörden zur Prüfung und Freigabe vorgelegt wird.</p> <p>Die aus der Stellungnahme resultierenden Ergebnisse wurden dem Textteil zum Bebauungsplan hinzugefügt und werden im Zuge des weiteren Planungsver- sowie Bauablaufs berücksichtigt und umgesetzt.</p> <p>Grundsätzlich war bei der gesamten Planung eine versiegelungsarme Umsetzung der Oberflächenbeläge vorrangig. Es wurden Sickermulden sowie Gründächer in die Planung mit aufgenommen, um anfallendes Regenwasser zu reduzieren.</p> <p>Die geplante Fußbodenoberkante ist im gesamten Planungsgebiet oberhalb der Fahrbahnoberkante vorgesehen.</p> <p>Beschlussempfehlung Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen. Die Änderungen wurden redaktionell bereits im vorliegenden Entwurf berücksichtigt.</p>

noch Wasserwirtschaftsamt Weiden vom 21.11.2023	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
<p>3. Niederschlagswasser- / Abwasserbeseitigung</p> <p>Aus wasserwirtschaftlicher Sicht begrüßen wir die in der Begründung angedachte Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück kombiniert mit Gründächern auf den Gebäuden. Da die Niederschlagswasserbeseitigung jedoch im derzeitigen Verfahrensstand noch nicht konkret ausgeplant ist, verweisen wir vorsorglich auf den rechtlichen Hintergrund (§ 54 WHG, Art 44 BayWG), wonach Niederschlagswasser möglichst dezentral versickert werden soll.</p> <p>Im Sinne einer wassersensiblen Siedlungsentwicklung und angesichts der fortschreitenden Klimaerwärmung raten wir daher dringend, einer naturnahen Regenwasserbewirtschaftung besondere Beachtung zu schenken. Insbesondere empfehlen wir im Rahmen der Bauleitplanung die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, Sickermulden mit belebter Oberbodenzone (auch als Tiefbeet), Baumrigolen, Gründächer, Fassadenbegrünungen usw. zu prüfen bzw. vorzugeben. Auf das als Anlage beigegebene MS des Bauministeriums vom 27.07.2021 über die Beachtung und Aufwertung des Klimaschutzes bei der Bauleitplanung möchten wir hierbei ebenso gezielt hinweisen.</p> <p>Anfallendes Schmutzwasser ist selbstverständlich an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.</p>	
<p>4. Oberflächengewässer / Wild abfließendes Wasser</p> <p>Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb des vom Landesamt für Umwelt (LfU) ausgewiesenen wassersensiblen Bereichs. Oberflächengewässer (Still-/Fließgewässer) sind in der Nähe nicht vorhanden. In dem Handlungskonzept für Hochwasserschutz und Gewässerentwicklung an Gewässern 3. Ordnung in der Stadt Schwandorf aus dem Jahr 2008 sind zudem keine Maßnahmen im Bereich des geplanten Vorhabens vorgesehen.</p> <p>Starkregenereignisse und daraus resultierende Gefahren durch wild abfließendes Oberflächenwasser für bebaute Bereiche können jedoch grundsätzlich überall auftreten. Es ist dabei unerheblich, ob die Bebauung in der Nähe eines Gewässers liegt. Ob im vorliegenden Fall Vorkehrungen zu treffen sind, ist grundsätzlich durch die Kommune in eigener Zuständigkeit zu beurteilen.</p>	

noch Wasserwirtschaftsamt Weiden vom 21.11.2023	Abwägungs- und Beschlussempfehlung
<p>In der Siedlungswasserwirtschaft sind Niederschlagswasserkanalsysteme üblicherweise auf die Ableitung von 1-jährigen und Rückhaltebecken auf die Ableitung von 3 bis 5-jährigen Regenereignisse bemessen. Bei Starkregenereignissen können diese Abflussmengen erheblich überschritten werden, so dass eine schadlose Ableitung nicht möglich ist und das System überlastet wird. Das Niederschlagswasser fließt dann oberirdisch über vorhandene Oberflächenstrukturen ab. Die Fußbodenoberkante der Wohngebäude sollten deshalb auf die Fahrbahnoberkanten der Erschließungsstraßen abgestimmt werden.</p> <p>Neben der hochwasserangepassten Errichtung wird außerdem der Abschluss von Gebäude- und Haustratversicherung gegen Elementarschäden empfohlen.</p> <p>Auf die Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ des StMB und des StMUV (https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf) sowie die „Hochwasserschutzfibel“ (Stand März 2015, herausgegeben vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB), Link: www.bmub.bund.de/P3275/) wird nachdrücklich hingewiesen.</p> <p>5. Zusammenfassung</p> <p>Von Seiten des Wasserwirtschaftsamtes Weiden besteht mit den vorgelegten Unterlagen im Bebauungsplanverfahren grundsätzlich Einverständnis.</p> <p>Das Landratsamt Schwandorf erhält einen Abdruck dieses Schreibens.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	

