

Öffentliche Bekanntmachung

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

Änderungsbeschluss und Billigung des Vorentwurfs

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Schwandorf hat am 27.10.2025 in öffentlicher Sitzung die **34. Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. XXIX „Sondergebiet Büro und Verwaltung“, am Brunnfeld** gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB beschlossen und den Vorentwurf in der Fassung vom 09.10.2025 gebilligt.

Er hat die Verwaltung beauftragt, den Änderungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB ortsüblich bekannt zu machen und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Räumlicher Geltungsbereich:

Der **räumliche Geltungsbereich** der **34. Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan** ist aus dem beigefügten Übersichtslageplan in der **Fassung vom 09.10.2025 (Maßstab M 1:5.000)** ersichtlich.

Das Plangebiet wird begrenzt:

im Norden durch landwirtschaftliche Flächen und Siedlungsflächen des Ortsteils Höflarn,
im Westen durch landwirtschaftliche Flächen,
im Süden durch landwirtschaftliche Flächen,
im Osten durch die Höflarner Straße und den Pendlerparkplatz.

Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des Flurstücks Nr.1821/3 der Gemarkung Kronstetten.

Planungsrechtliche Ausgangslage:

Der seit dem 12.04.2010 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Schwandorf stellt die Fläche des Plangebietes als landwirtschaftliche Fläche dar.

Die Planungsfläche liegt im städtebaulichen Außenbereich nach § 35 BauGB. Für die Realisierung des Vorhabens wird daher ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt.

Ziele und Zwecke der Planung:

Der Vorhabenträger, die Gebr. Donhauser Bau GmbH & Co. KG, beabsichtigt eine bauliche Erweiterung des bereits in Schwandorf ansässigen Unternehmens durch den Neubau eines Büro- und Verwaltungsgebäudes mit fünf Geschossen, da die räumlichen Bedarfe am bestehenden Standort nicht erfüllt werden können. Ziel der Planung ist daher die Sicherung der gewerblichen Entwicklung eines ortsansässigen Betriebs.

Zum Verfahrensstand sind folgende umweltrelevante Informationen verfügbar:

Schutzgut/Umweltbelange	Art der vorhandenen Informationen	Wesentliche Inhalte
Mensch	Umweltbericht	Bestehende Emissionen durch ansässige Betriebe und Straßennetz, landwirtschaftliche Nutzung
Pflanzen, Tiere, Lebensräume	Umweltbericht	Keine Biotope, Feldgehölze, Hecken, sonstige Gehölze
Landschaft- und Ortsbild	Umweltbericht	Topographie, Vorbelastung
Boden, Fläche	Umweltbericht	Teilweise versiegelt, keine Altlasten oder Geotope, Bodenfunktion, Bodenarten, Ertragsfähigkeit
Wasser	Umweltbericht	Keine Oberflächengewässer, kein Überschwemmungsgebiet, wassersensibler Bereich
Klima und Luft	Umweltbericht	Durchlüftung, Kleinklima, kein überregionales Frischluftentstehungsgebiet
Kultur- und sonstige Sachgüter	Umweltbericht	Keine Boden- oder Baudenkmäler, keine Bau- und kunstdenkmalpflegerische Belange

Veröffentlichung und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:

Der Inhalt dieser Bekanntmachung und die Vorentwurfsunterlagen zur **34. Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. XXIX „Sondergebiet Büro und Verwaltung“**, am Brunnfeld mit Begründung und Umweltbericht in der **Fassung vom 09.10.2025** können in der Zeit vom **12.11.2025 bis einschließlich 16.12.2025** auf der Homepage der Großen Kreisstadt Schwandorf unter:

- www.schwandorf.de | Wirtschaft & Bauen | Planen und Bauen aktuell -

oder über das zentrale Landesportal

- www.bauleitplanung.bayern.de -

eingesehen werden.

Als zusätzliches Informationsangebot können die Verfahrensunterlagen während der üblichen Öffnungszeiten bei der **Großen Kreisstadt Schwandorf** im Rathaus, beim Sachgebiet **Stadtplanung, Westflügel, Erdgeschoss Ebene -1, Schaukasten beim Aufzug, barrierefrei erreichbar über den Haupteingang Spitalgarten 1 in 92421 Schwandorf** im genannten Zeitraum eingesehen werden.

Während dieser Veröffentlichungsfrist kann sich jedermann über die Ziele und Zwecke der Planung informieren und gegebenenfalls Stellungnahmen abgeben. Die Stellungnahmen sollen elektronisch an bauleitplanverfahren@schwandorf.de übermittelt werden.

Bei Bedarf können die Stellungnahmen aber auch schriftlich oder mündlich zur Niederschrift abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die 34. Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan unberücksichtigt bleiben, wenn die Große Kreisstadt Schwandorf den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der 34. Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan nicht von Bedeutung ist.

Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahme mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Ist eine persönliche Einsichtnahme in die Planunterlagen gewünscht, können Sie sich auch unter 09431 / 45-0 oder per E-Mail unter stadtplanung@schwandorf.de anmelden.

Für Fragen und zur Erläuterung stehen Ihnen die Mitarbeiter*innen telefonisch unter 09431 / 45-287 oder 09431 / 45-208 zur Verfügung.

Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i. V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formular „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Hinweis bzgl. des Verbandsklagerechts von Umweltverbänden:

Eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 UmwRG (Umwelt-Rechtsbehelfsbelehrung) ist in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 UmwRG gemäß § 7 Abs. 3 S. 1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können (§ 3 Abs. 3 BauGB).

Schwandorf, 31.10.2025
Große Kreisstadt Schwandorf



Andreas Feller
Oberbürgermeister



Öffnungszeiten Rathaus:

Montag bis Donnerstag

Montag, Dienstag, Donnerstag

Mittwoch nachmittags geschlossen

Freitag

08.00 Uhr bis 11.45 Uhr und

14.00 Uhr bis 16.00 Uhr

08:00 Uhr bis 12:00 Uhr