

Öffentliche Bekanntmachung

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 101 „Praxis-, Büro- und Einzelhandelsflächen Südpark“

Aufstellungsbeschluss und Billigung des Vorentwurfs

Der Planungs- und Umweltausschuss der Großen Kreisstadt Schwandorf hat am 04.12.2025 in öffentlicher Sitzung gem. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB den Aufstellungsbeschluss für den **Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 101 „Praxis-, Büro- und Einzelhandelsflächen Südpark“** gefasst und den Vorentwurf in der Fassung vom 20.11.2025 gebilligt.

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 101 „Praxis-, Büro- und Einzelhandelsflächen Südpark“ wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

Die Verwaltung wurde beauftragt, den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen, den Vorentwurf zu veröffentlichen und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Räumlicher Geltungsbereich:

Der **räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 101 „Praxis-, Büro- und Einzelhandelsflächen Südpark“** ist aus dem beigefügten Übersichtslageplan in der Fassung vom 20.11.2025 (Maßstab M 1:5.000) ersichtlich.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden von Flächen für Einzelhandel (Gelände des ALDI SÜD) sowie der Regensburger Straße.
- im Osten von der Regensburger Straße sowie Flächen für Gewerbe.
- im Süden von der Libourne-Allee sowie Flächen für Gewerbe.
- im Westen von Flächen für Gewerbe (ehemaliges Betriebsgelände des Autohauses „Maschek“), bestehender Wohnbebauung im Stadtteil Hochrain, der Pfarrer-Dierig-Straße sowie der Heisenbergstraße.

Planungsrechtliche Ausgangslage/Ziele und Zwecke der Planung:

Der Vorhabenträger, die Gebr. Donhauser Bau GmbH mit Sitz in Schwandorf, beabsichtigt auf dem ehemaligen Gelände der Firma Maschek an der Regensburger Straße die Entwicklung eines Wohnquartiers und eines Quartiers für Praxis-, Büro und Einzelhandelsflächen.

Zur Realisierung wurde im Planungs- und Umweltausschuss am 20.03.2025 die Einleitung nach § 12 Abs. 2 BauGB zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das gesamte Gelände beschlossen.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a Abs. 1 BauGB liegen vor.

Es handelt sich um eine Revitalisierung und Nachverdichtung eines ehemals gewerblich genutzten Geländes innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges der Stadt Schwandorf. Damit ist die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Der Bebauungsplan kann somit im beschleunigten Verfahren von den Verfahrenserleichterungen nach § 13 a BauGB Abs.2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB Gebrauch machen.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 wird abgesehen. Ebenso ist die Eingriffs-/Ausgleichsregelung nicht anzuwenden.

Aufgrund der hohen städtebaulichen Relevanz des Vorhabens durch die Lage an einer der zentralen Ein-/und Ausfahrtsstraßen Schwandorfs, soll dennoch eine zweistufige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt werden.

Das Gebiet dieses Bebauungsplans ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schwandorf als Gewerbegebiet mit Einschränkungen dargestellt. Zudem befindet sich im Vorhabengebiet eine Kennzeichnung mit Umgrenzung für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BlmSchG.

Da ein Sondergebiet und ein allgemeines Wohngebiet geplant ist, ist der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan im Wege der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen.

Veröffentlichung des Vorentwurfs und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:

Der Inhalt dieser Bekanntmachung und die Vorentwurfsunterlagen zum **Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 101 „Praxis-, Büro- und Einzelhandelsflächen Südpark“** in der Fassung vom 20.11.2025 können in der Zeit vom **28.01.2026 bis einschließlich 03.03.2026** 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 abgeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben, wenn die Große Kreisstadt Schwandorf den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans 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 / 45-266 oder 09431 / 45-208 zur Verfügung.

Die in diesem Bebauungsplan zitierten DIN-Normen werden bei der Großen Kreisstadt Schwandorf / Stadtplanung zur Einsicht bereitgehalten.

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 Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflicht im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Schwandorf, 16.01.2026
Große Kreisstadt Schwandorf



Andreas Feller
Oberbürgermeister



Öffnungszeiten Rathaus:

Montag bis Donnerstag	08.00 Uhr bis 11.45 Uhr und 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr
Montag, Dienstag, Donnerstag	
Mittwoch nachmittags geschlossen	
Freitag	08.00 Uhr bis 12.00 Uhr