

Öffentliche Bekanntmachung

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 98 Allgemeines Wohngebiet „Niederhof Nord“

Veröffentlichung des Entwurfs

Der Planungs- und Umweltausschuss der Großen Kreisstadt Schwandorf hat am 04.12.2025 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des **Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 98 Allgemeines Wohngebiet „Niederhof Nord“** in der Fassung vom 20.11.2025 gebilligt.

Die Verwaltung wurde beauftragt, die Entwurfsunterlagen zu veröffentlichen und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Räumlicher Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich des **Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 98 Allgemeines Wohngebiet „Niederhof Nord“** 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 die Landwirtschaft sowie der eingleisigen Bahnlinie Schwandorf – Furth im Wald.
- im Osten von Flächen für die Landwirtschaft sowie von der Niederhofer Straße.
- im Süden von privaten Grundstücken mit bestehender Wohnbebauung im Stadtteil Niederhof sowie der Gartenackerstraße.
- im Westen von Flächen für die Landwirtschaft sowie der Schleiglstraße.

Planungsrechtliche Ausgangslage:

Der wirksame Flächennutzungsplan sieht in Niederhof Flächenreserven für den Wohnungsbau zur maßvollen Erweiterung der Siedlungsentwicklung vor. Die räumliche Ausprägung des Geltungsbereichs entspricht weitestgehend den zur Bebauung vorgesehenen und bisher unbebauten Flächen im Anschluss an einen vorhandenen Siedlungsrand.

Der Bebauungsplan wird demnach aus dem Flächennutzungsplan gem. Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

Es handelt sich um einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB.

Das Plangebiet BP 98 Allgemeines Wohngebiet „Niederhof Nord“ befindet sich im östlichen Stadtgebiet am nordwestlichen Ortsrand des Stadtteils Niederhof. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 15.630 m².

Ziele und Zwecke der Planung:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan sollen am nördlichen Rand des Ortsteils Niederhof ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit 13 Bauparzellen auf derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen entstehen. Um den Bedarf der vorhandenen Bevölkerung an Wohnraum zu berücksichtigen, sollen in jedem Stadtteil ausreichend Bauflächen dem Markt zur Verfügung stehen. Eine Ausweisung von neuem Bauland trägt somit auch als Marktregulativ zur Stabilisierung der Baulandpreise bei.

Weiter kann diese Neuausweisung als Instrument angesehen werden, um dem demographischen Wandel entgegenzuwirken, da dieses Bauland an einem Standort auf den Markt kommt, der für junge Familien durch seine Nähe zur Autobahn sowie zum Stadtzentrum attraktiv ist.

Um also auch weiterhin Wohnbauland in erforderlichem Umfang und preislich moderatem Rahmen zur Verfügung stellen zu können, ist eine bedarfsoorientierte Entwicklung neuer Wohnbauparzellen notwendig. Überdies hinaus wird die Erhaltung der im Stadtteil vorhandenen Bildungs- und Erziehungseinrichtungen (Schulen, Kindergärten) unterstützt.

Die räumliche Ausprägung des Geltungsbereichs entspricht weitestgehend den zur Bebauung vorgesehenen und bisher unbebauten Flächen im Anschluss an einen vorhandenen Siedlungsrand.

Zum Verfahrensstand sind folgende umweltrelevanten Informationen verfügbar:

Schutzbau / Umweltbelange	Art der vorhandenen Informationen	wesentliche Inhalte
Schutzbau Boden und Fläche (mittlere Erheblichkeit)	Umweltbericht, Geotechnischer Bericht vom 14. April 2025	Bodenarten, Bodenfunktion, Altlasten, geringe Teilversiegelung Flächeninanspruchnahme, Ortsrand, Begrünungskonzept
Schutzbau Wasser (geringe bis mittlere Erheblichkeit)	Umweltbericht, Geotechnischer Bericht vom 14. April 2025	Entwässerung, Gewässer, Gräben, Grundwasser: keine Gefährdung des Grundwassers, Versickerung
Schutzbau Klima/Luft (geringe Erheblichkeit)	Umweltbericht	Temperaturen, Niederschläge, keine Kalt- oder Warmluftströme
Schutzbau Tiere und Pflanzen (geringe Erheblichkeit)	Umweltbericht, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom Juli 2025,	Intensiv ackerbauliche Nutzung, Strukturarmut, zu erhaltende Gehölzbestände, artenschutzrechtliche Aspekte, Lebensraum, Ausgleichsmaßnahmen, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Schutzbau Mensch (geringe Erheblichkeit)	Umweltbericht	Landwirtschaftliche Fläche, Lärmimmissionen, Erholung oder Tourismus
Schutzbau Landschaft (geringe Erheblichkeit)	Umweltbericht	Keine Erholungsfunktion noch Erlebniswert, Ergebnis des Blendgutachtens: keine Blendreflexionen zu erwarten
Schutzbau Kultur und Sachgüter (geringe Erheblichkeit)	Umweltbericht	Keine Kultur- bzw. Sachgüter innerhalb des Planungsgebietes bekannt: keine Beeinträchtigung

Veröffentlichung des Entwurfs und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:

Der Inhalt dieser Bekanntmachung und die Entwurfsunterlagen zum **Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 98 Allgemeines Wohngebiet „Niederhof Nord“** mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 20.11.2025 können in der **Zeit vom 29.01.2026 bis einschließlich 04.03.2026** 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 Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Schwandorf, 19.01.2025
Große Kreisstadt Schwandorf



Andreas Feller
Oberbürgermeister



Öffnungszeiten Rathaus:

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