

**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan, einschließlich Umweltbericht  
Nr. 96 „GEMEINSAMER STANDORT FFW DACHELHOFEN UND FFW ETTMANNS-  
DORF, ST.-VITALIS-STRASSE“**

**Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB**

**Planungsanlass**

Anlass der Planung ist die Notwendigkeit der Errichtung eines neuen Feuerwehrstandortes für die Ortsteile Ettmannsdorf und Dachelhofen der Stadt Schwandorf. Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Feuerwehrhauses Dachelhofen-Ettmannsdorf der beiden Feuerwehren. Damit soll eine Grundlage geschaffen werden, um das westlich gelegene Areal der ehemaligen Kläranlage als Fläche für Gemeinbedarf zur Errichtung eines Feuerwehrhauses umzuwidmen.

**Vorbereitende Bauleitplanung**

Der derzeit geltende, rechtswirksame Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Schwandorf stellt das Planungsgebiet als Fläche für Abwasserbeseitigung und Fläche für die Landwirtschaft mit besonderer Eignung zur Grünlandnutzung dar. Zudem werden im Planbereich ein Bodendenkmal und der Randbereich eines Überschwemmungsgebietes dargestellt. Die zukünftige Planung des Feuerwehrhauses liegt dabei außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Da sich die Nutzung als Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr damit widerspricht, entwickelt sich der Bebauungsplan nur teilweise aus dem Flächennutzungsplan. Mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 96 „Gemeinsamer Standort FFW Dachelhofen und FFW Ettmannsdorf, St.-Vitalis-Straße“ wurde parallel die Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 25 durchgeführt. Darin wurde ein ca. 0,36 ha großer Bereich überplant und als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr dargestellt.

**Verfahrensübersicht**

- Aufstellungsbeschluss in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses (PLUA) vom 18.10.2022
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 17.08.2023 bis einschließlich 27.09.2023.
- Beteiligung der Öffentlichkeit vom 20.12.2023 bis einschließlich 01.02.2024.
- Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 20.12.2023 bis einschließlich 01.02.2024.
- Satzungsbeschluss in der Sitzung des PLUA vom 05.03.2024 ohne Bekanntmachung.
- Erneuter Beschluss zum ergänzten Entwurf in der Sitzung des PLUA vom 18.09.2025.
- Erneute Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 25.09.2025 bis einschließlich 10.10.2025.
- Satzungsbeschluss in der Sitzung des PLUA vom 23.10.2025.

**Berücksichtigung der Umweltbelange**

Die Planung stellt eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung für Gemeinbedarfsflächen an eine bereits gewerbliche vorgeprägte Nutzung einer ehemaligen Kläranlage dar. Die Nutzung der vorhandenen Erschließung und Infrastruktur ermöglicht einen relativ sparsamen Flächenverbrauch. Damit wird den Zielen der Landesplanung und dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen.

Die Neuplanung verursacht dauerhaft anlagebedingte Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter. Die Auswirkungen auf den Lebensraum für Tiere und Pflanzen werden jedoch als gering eingestuft. Auf Grund der bereits bestehenden Vorbelastung sind die Auswirkungen für das Schutzgut Mensch als gering einzustufen. Für die Erholungseignung sowie für die kleinklimatischen Ef-



fekte ist mit sehr geringen Auswirkungen zu rechnen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden wird als mittel und auf das Schutzgut Kultur als hoch eingestuft, da ein Bodendenkmal im Geltungsbereich vorhanden ist.

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans direkt an ein festgesetztes Überschwemmungsbereich angrenzt, sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als hoch einzustufen. Nach aktuellen Berechnungen ist der bebaubare Bereich und die Zufahrt jedoch nicht von einem 100-jährigen Hochwasser betroffen.

Trotz der Vorbelaetzung durch die bestehende Bebauung wird das Landschaftsbild durch die geplanten Baukörper zusätzliche verändert. Durch den Erhalt von Gehölze und der Festsetzung von Neupflanzungen sind diese Auswirkungen deutlich gemildert.

Der zu erbringende Ausgleichsbedarf wurde mit 2.542 Wertpunkten nach dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" in der Fassung von 2021 in Verbindung mit der Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung berechnet. Der Ausgleichsbedarf wird von der Ökokontofläche "Industriebahngelände" Abschnitt 10, Gemarkung Kronstetten, Fl.Nr. (Teilflächen) 2026/2, 2022/1, 2018/1 der Stadt Schwandorf in einer Größe von 635,5 m<sup>2</sup> bzw. 2.542 Wertpunkten abgebucht.

## Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie deren Berücksichtigung

Seitens der Öffentlichkeit gingen im Zuge der Beteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB keine Stellungnahmen ein.

Die frühzeitige Beteiligung (§ 4 Abs 1 BauGB) der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte parallel zur Auslegung des Plangrubens.

Einwände wurden seitens des Landratsamtes Schwandorf, Sachgebiet Wasserrecht, dem Wasserwirtschaftsam Weiden und der Regierung der Oberpfalz vorgebracht. Grund aller Einwände ist die teilweise Lage des Plangebiets im amtlich festgesetzten Überschwemmungsbereichs des HQ100. Die Beteiligung (§ 4 Abs 2 BauGB) der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte parallel zur Auslegung des Plangrubens. Die erneute Beteiligung (§ 4 a Abs. 3 BauGB) der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte ohne erneute öffentliche Auslegung. Das Landratsamt Schwandorf, Sachgebiet Wasserrecht und das Wasserwirtschaftsam Weiden äußerten sich zu den geänderten Planunterlagen. Die in den Plänen des Landratsamtes und Wasserwirtschaftsamtes bisher vorliegenden Höhen der überschwemmten Bereiche des Plangebiets sind nach aktuell eingeholten Berechnungen überholt. Im Gegensatz zu den Plangruben des amtlich festgesetzten HQ100 liegen die Zufahrten nicht im Überschwemmungsbereich des Hochwassers. Es wurden in der erneuten Beteiligung keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung geäußert.

Im Übrigen wurde von den Beteiligten grundsätzliches Einvernehmen signalisiert, bzw. bewegte sich Vorgetragenes im redaktionellen Bereich. Weitere Einzelheiten können den Abwägungen und gefassten Beschlüssen entnommen werden.

## Planungsalternativen

Im Vorfeld wurden durch die Stadt mehrere Standortalternativen innerhalb der Ortsteile Ettmannsdorf und Dachelhofen untersucht, die sich innerhalb des Einsatzradius der gesetzlich vorgeschriebenen Hilfsfrist befinden. Auf Grund der angebundenen Lage, der optimalen Erschließung und der Verfügbarkeit wurde die vorliegende Planungsfläche für den Feuerwehrstandort gewählt.