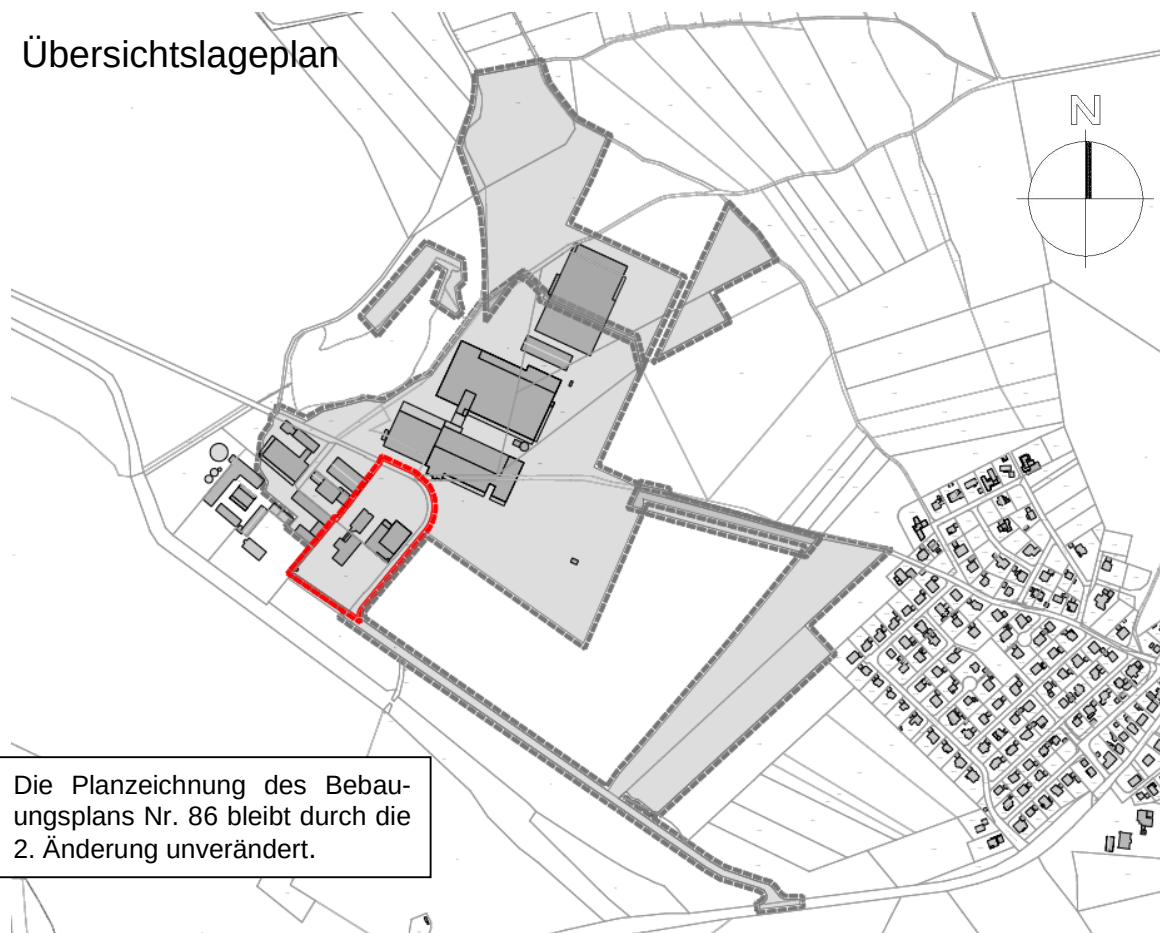




2. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan

Nr. 86 „Gewerbegebiet (GE) Sitzenhof Waldfabrik“

Übersichtslageplan



Flur Nr.: 491/2 und 491/3 (TF) der Gemarkung Ettmannsdorf

Entwurfsfassung vom 27.01.2026

Die bereits erlassene Begründung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 86 behält ihre Gültigkeit.



Stadt Schwandorf – Stadt im Seenland
Region Oberpfalz-Nord (6)
Regierungsbezirk Oberpfalz





Inhaltsverzeichnis

Teil A: SATZUNG	5
VERFAHRENSVERMERKE	7
Teil B: BEGRÜNDUNG	9
I Planungsgegenstand	10
1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung.....	10
2. Beschreibung des Plangebiets	10
3. Übergeordnete Planungsvorgaben.....	12
4. Ziel und Zweck der Planung	15
5. Durchgeführte Änderungen	15
II Begründung der textlichen Festsetzungen	16
6. Art der baulichen Nutzung	16
7. Immissionsschutz	16
8. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.....	17
TEIL C: ANLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN	18



Teil A: SATZUNG

über die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 86 „Gewerbegebiet (GE) Sitzenhof Waldfabrik“

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) i. V. m. Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert am 09.12.2024 (GVBl. S. 573), und § 8 Abs. 4 Nr. 6 der Geschäftsordnung für den Stadtrat der Stadt Schwandorf vom 01. Dezember 2020 erlässt die Stadt Schwandorf aufgrund des Beschlusses Nr. X des Planungs- und Umweltausschusses vom XX.XX.XXXX folgende Satzung:

§ 1 Gegenstand

(1) Der rechtskräftige Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 86 „Gewerbegebiet (GE) Sitzenhof Waldfabrik“ in der Fassung vom 03.07.2018, ortsüblich bekannt gemacht am 02.08.2021, wird durch diese 2. Änderung geändert.

(2) Die 2. Änderung besteht aus diesem Satzungstext inklusive Begründung in Verbindung mit dem Plan und Satzungstext des rechtskräftigen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 86 „Gewerbegebiet (GE) Sitzenhof Waldfabrik“.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst mit den Flurstücken Nr. 491/2 und 491/3 der Gemarkung Ettmannsdorf die Teilfläche 5 (GE TF-5) des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 86 „Gewerbegebiet (GE) Sitzenhof Waldfabrik“. Der räumliche Geltungsbereich ist in Anlage 1 des Bebauungsplans abgebildet.

§ 3 Änderung der Satzung

(1) Die textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung des Kapitels Nr. 1.1.1 „Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO“ werden wie folgt angepasst (Ergänzung in kursiver Schrift):

1.1.1 Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und nach § 8 Abs.3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind unzulässig.

Abweichend hiervon sind im GE TF-5 Kinderbetreuungseinrichtungen als Anlagen für soziale Zwecke gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr.

1 BauNVO). Freistehende, separate Betriebsleiterwohngebäude, die ausschließlich der Wohnnutzung dienen, sind ausgeschlossen.

Unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und innenstadtrelevanten Sortimenten gemäß Anlage 2 des Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013.

§ 4 Fortgeltung der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 86 einschließlich dessen 1. Änderung

Die übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplans Nr. 86 Gewerbegebiet (GE) Sitzenhof „Waldfabrik“, rechtsverbindlich seit dem 02.08.2021 einschließlich dessen 1. Änderung, rechtsverbindlich seit dem 03.12.2021, behalten mit Ausnahme der geänderten Festsetzung nach § 3 dieser Satzung ihre Gültigkeit.

Der zeichnerische Teil (Planteil) des Bebauungsplans wird von der 2. Änderung nicht berührt.

§ 5 Inkrafttreten

Die 2. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 86 „Gewerbegebiet (GE) Sitzenhof Waldfabrik“ tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Schwandorf, den
Stadt Schwandorf



Andreas Feller, Oberbürgermeister

Bei Satzungsbeschluss waren folgende maßgebliche Vorschriften gültig:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Planungs- und Umweltausschuss der Großen Kreisstadt Schwandorf hat am 29.01.2026 in öffentlicher Sitzung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 BauGB den Änderungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 86 „Gewerbegebiet (GE) Sitzenhof Waldfabrik“ beschlossen und den Entwurf mit Begründung in der Fassung vom 27.01.2026 gebilligt. Der Änderungsbeschluss wurde am _____. ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 86 „Gewerbegebiet (GE) Sitzenhof Waldfabrik“ mit Begründung in der Fassung vom _____. wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ beteiligt.
3. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 86 „Gewerbegebiet (GE) Sitzenhof Waldfabrik“ wurde mit Begründung in der Fassung vom _____. gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen 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 während der Öffnungszeiten (Montag bis Donnerstag 08.00 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) öffentlich ausgelegt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
4. Die Große Kreisstadt Schwandorf hat mit Beschluss des Planungs- und Umweltausschusses vom _____. die 2. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 86 „Gewerbegebiet (GE) Sitzenhof Waldfabrik“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Große Kreisstadt Schwandorf
Schwandorf, den



Andreas Feller
Oberbürgermeister

5. Ausgefertigt:
Es wird hiermit bestätigt, dass die 2. Änderung des Bebauungsplans mit inte-

griertem Grünordnungsplans Nr. 86 „Gewerbegebiet (GE) Sitzenhof Waldfabrik“ in der Fassung vom ____ dem Satzungsbeschluss des Planungs- und Umweltausschusses vom ____ zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Große Kreisstadt Schwandorf
Schwandorf, den



Andreas Feller
Oberbürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 86 „Gewerbegebiet (GE) Sitzenhof Waldfabrik“ wurde am ____ gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 2. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 86 „Gewerbegebiet (GE) Sitzenhof Waldfabrik“ mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Großen Kreisstadt Schwandorf zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 2. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 86 „Gewerbegebiet (GE) Sitzenhof Waldfabrik“ ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Große Kreisstadt Schwandorf
Schwandorf, den



Andreas Feller
Oberbürgermeister



Teil B: BEGRÜNDUNG

I Planungsgegenstand

1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Anlass der Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 86 Gewerbegebiet (GE) Sitzenhof „Waldfabrik“ ist der geplante Bau eines Betriebskindergartens der Firma HORSCH Maschinen GmbH. Der rechtskräftige Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 86 Gewerbegebiet (GE) Sitzenhof „Waldfabrik“ aus dem Jahr 2021 lässt aktuell keine Einrichtungen für soziale Zwecke auf dem Gelände zu, da festgesetzt wurde, dass die ausnahmsweise nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauNVO zulässigen Nutzungen in Gewerbegebieten, nicht zulässig sind.

Geplant ist ein Gebäude für 2 Altersgruppen (Krippe und Kindergarten) mit insgesamt 36 Kindern. Die Einrichtung ist beschränkt auf Kinder von Betriebsangehörigen.

Das Vorhaben dient der Steigerung der Attraktivität des Unternehmens durch Verbesserung der Vereinbarkeit von Familie und Beruf und stabilisiert betriebliche Abläufe, da Betreuungsengpässe reduziert werden. Der Betriebskindergarten soll im Laufe des Jahres 2026 bereits in Betrieb genommen werden.

Als Standort auf dem Betriebsgelände wurde das Flurstück Nr. 491/3 der Gemarkung Ettmannsdorf ausgewählt.

Die Änderung des Bebauungsplans soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden, da die allgemeinen Voraussetzungen hierfür erfüllt sind und die Änderung keinen Einfluss auf die Grundzüge der Planung haben. Dies ist deshalb der Fall, da die Art der baulichen Nutzung eines Gewerbegebiets unverändert bleibt und lediglich in einem kleinen Teilbereich (GE TF-5) Kinderbetreuungseinrichtungen zugelassen werden sollen. Der Gebietscharakter bleibt damit gewahrt.

Des Weiteren werden keine Vorhaben zugelassen, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter im Plangebiet.

Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Gemäß § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4 c BauGB ist nicht anzuwenden. Es wird zudem gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

2. Beschreibung des Plangebiets

Lage

Das Planungsgebiet befindet sich ca. 3 km westlich von der Stadt Schwandorf nahe des Ortsteils Ettmannsdorf innerhalb des Gewerbegebiets der Firma HORSCH Maschinen GmbH. An dieses grenzen im Norden und Nordosten Waldflächen an, im Osten landwirtschaftliche Nutzflächen, im Süden landwirtschaftliche Versuchsflächen der Fa. Horsch sowie das Gut Sitzenhof. Im Westen befinden sich weitere landwirtschaftlich Nutzflächen und der „Sitzenhofweiher“.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 86 „Gewerbegebiet (GE) Sitzenhof Waldfabrik“ umfasst mit den Flächen der Flurnummern 491/2 und 491/3 (Teilfläche) der Gemarkung Ettmannsdorf eine Gesamtfläche von circa 20.853 m²

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist dem nachfolgenden Übersichtsplan zu entnehmen.

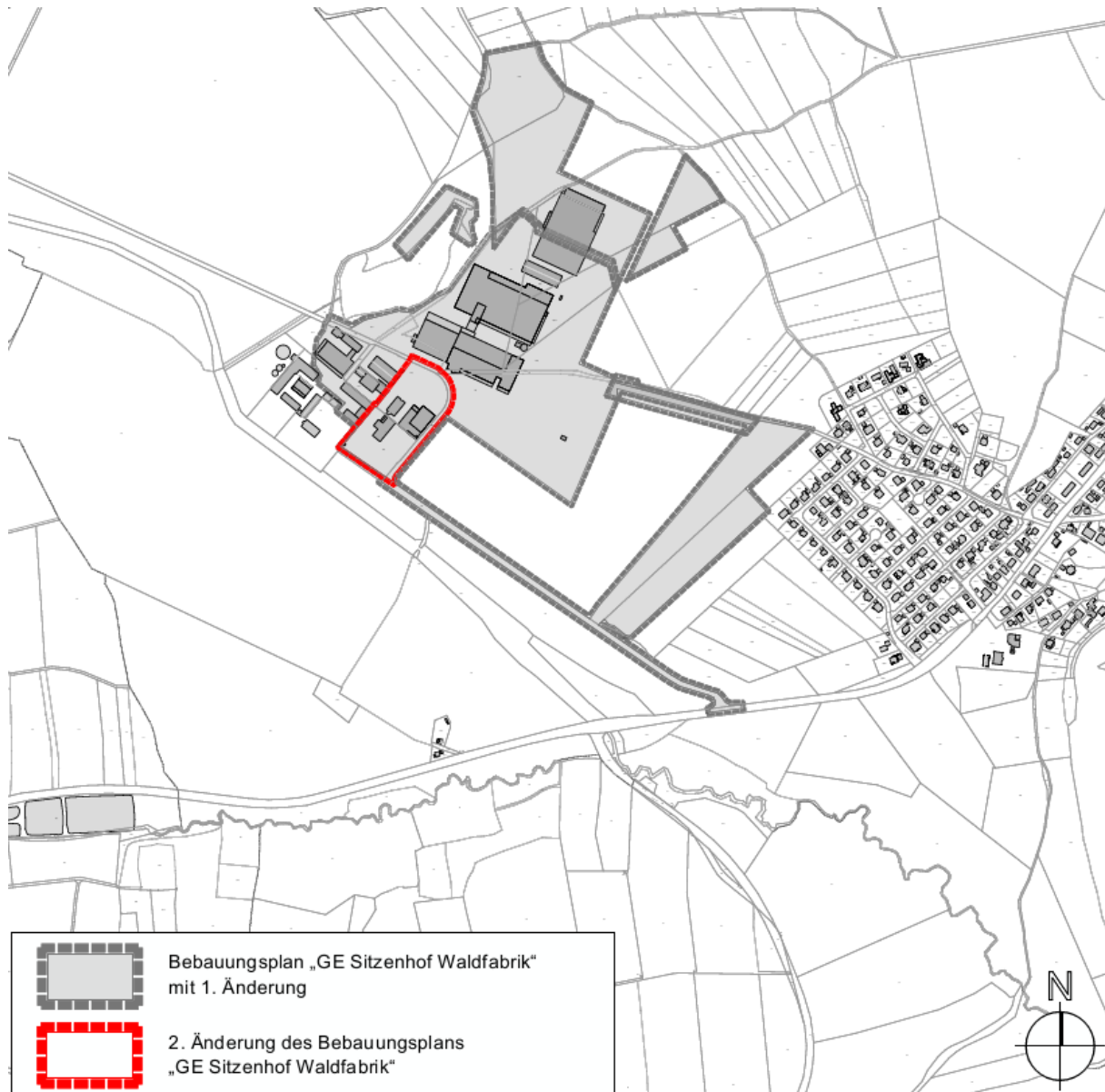


Abb. 1: 2. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 86 „Gewerbegebiet (GE) Sitzenhof Waldfabrik“, ohne Maßstab, Quelle: Stadt Schwandorf

Flächennutzung

Das Planungsgebiet wird als Firmengelände der Horsch Maschinen GmbH genutzt. Der Großteil des Geltungsbereiches ist bereits durch das Hauptgebäude der Firma HORSCH Maschinen GmbH und durch einen Parkplatz bebaut. Am geplanten Standort des Betriebskindergartens befindet sich aktuell eine Grünfläche.

Erschließung

Das Planungsgebiet wird durch die vorhandene, landschaftsprägende Allee zum Firmengelände von Osten her erschlossen. Diese ist im Bebauungsplan Nr. 86 als private Verkehrsfläche festgesetzt. Leitungen zur Ver- und Entsorgung sind durch die bestehende Bebauung des Geltungsbereichs bereits vorhanden.

Topographie

Das Gelände des Geltungsbereiches steigt von Südwesten nach Nordosten leicht an.

Kultur- und Sachgüter

Bau- oder Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Altlasten

Mit Altlasten auf den Flächen ist nicht zu rechnen.

Bestehende Leitungen

Auf dem Gelände befindet sich ein 20 kV Kabel des Bayernwerks sowie eine Gasleitung. Diese sind in der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 86 nachrichtlich übernommen.

Schutzgebiete

In direkter Umgebung des Planungsgebietes befinden sich weder Schutzgebiete der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet), noch der Vogelschutz-Richtlinie (SPA-Gebiet). In direkter Umgebung des Planungsgebietes befindet sich weder ein Naturpark, ein Nationalpark, ein Landschaftsschutzgebiet noch ein Naturschutzgebiet. Im Geltungsbereich befinden sich keine amtlich kartierten Biotope.

Weitere Schutzgebiete z.B. Wasserschutzgebiete oder festgesetzte Überschwemmungsgebiete befinden sich weder im Plangebiet noch in dessen unmittelbarer Umgebung.

3. Übergeordnete Planungsvorgaben

Landes- und Regionalplanung/Raumordnung

Laut dem Landesentwicklungsprogramm Bayern befindet sich die Stadt Schwandorf in einem Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Die Stadt wird im Zentrale-Orte-System als Mittelzentrum dargestellt.

Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich die Stadt Schwandorf in der Planungsregion 6–Oberpfalz-Nord. Schwandorf ist im Regionalplan Oberpfalz-Nord als Mittelzentrum dargestellt. Der Verfahrensbereich gehört zum ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll.

Sowohl im Landesentwicklungsprogramm als auch im Regionalplan werden klare Zielvorgaben zur raumstrukturellen und wirtschaftlichen Weiterentwicklung des ländlichen Raums getroffen.

Im Regionalplan der Region 6 sind für die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 86 „Gewerbegebiet (GE) Sitzenhof Waldfabrik“ vor allem die folgenden Ziele und Grundsätze maßgeblich:

- Ziel 1.4 zum Sektor Wirtschaft: „Die Entwicklungsmöglichkeiten bereits ansässiger Wirtschaftsbetriebe sind auch durch die Instrumente der Bauleitplanung sowie durch die Bereitstellung der erforderlichen Infrastrukturausstattung zu sichern.“
- Grundsatz 2.2.1 zum Sektor Sozialer Infrastruktur: „In der Region sollen flächendeckend bedarfsgerechte Kinderbetreuungsangebote bereitgestellt werden.“

In der Begründung zum Grundsatz ist zu lesen, dass zur Deckung des Betreuungsbedarfs auch Angebote größerer Arbeitgeber oder privater Dienstleister beitragen können.

Vorbereitende Bauleitplanung

Die am 29.01.2019 bekannt gemachte 7. FNP Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Schwandorf stellt für die betreffenden Grundstücke eine Gewerbefläche dar.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist durch die 2. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 86 „Gewerbegebiet (GE) Sitzenhof Waldfabrik“ nicht notwendig, da keine Änderung der allgemeinen Art der baulichen Nutzung, ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO, erfolgt.

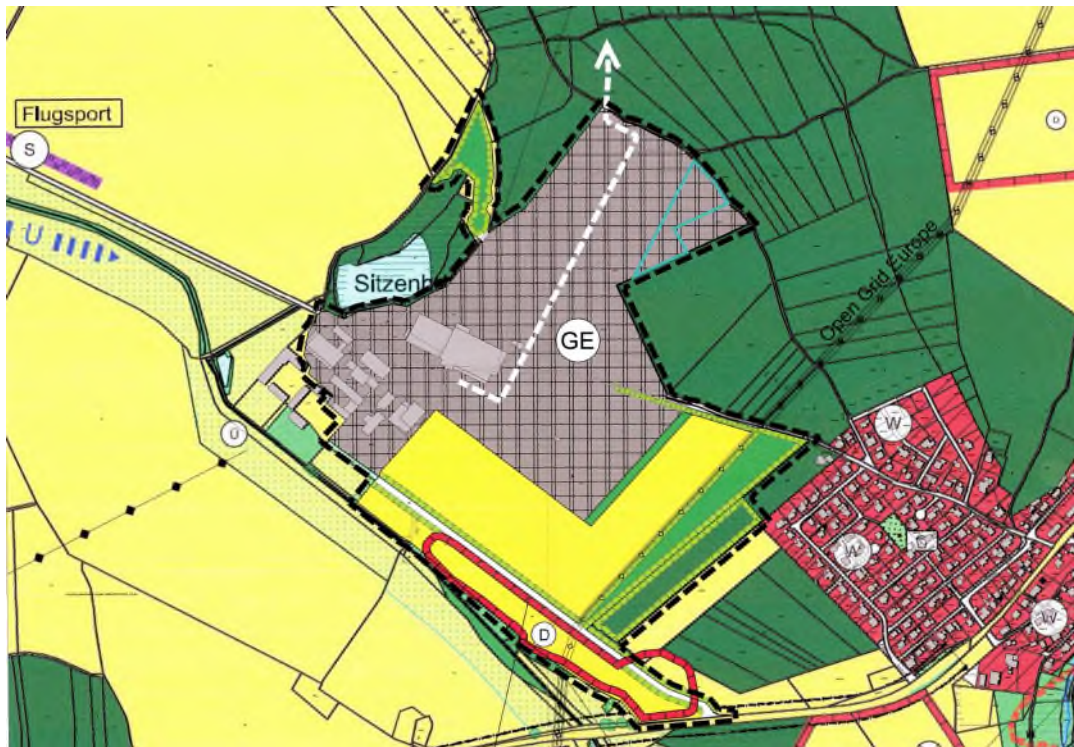


Abb. 2: 7. Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan der Stadt Schwandorf

Verbindliche Bauleitplanung

Es handelt sich bei vorliegender Bauleitplanung um die 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 86 „Gewerbegebiet (GE) Sitzenhof Waldfabrik“, der am 02.08.2021 bekannt gemacht worden ist.



Abb. 3: Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 86 „Gewerbegebiet (GE) Sitzendorf Waldfabrik“

Am 03.12.2021 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 86 „Gewerbegebiet (GE) Sitzendorf Waldfabrik“ bekannt gemacht. Die 1. Änderung bezieht sich auf eine Erweiterung des Gewerbegebiets nach Norden.



Abb. 4: 1. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 86 „Gewerbegebiet (GE) Sitzendorf Waldfabrik“

4. Ziel und Zweck der Planung

Die Sicherung der Zukunftsfähigkeit und Attraktivität lokal ansässiger Unternehmen und die Verbesserung der Vereinbarkeit von Familie und Beruf entspricht den Zielen der Stadt Schwandorf. Da die geplante Kinderbetreuungseinrichtung der Firma HORSCH Maschinen GmbH aktuell nicht im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 86 „Gewerbegebiet (GE) Sitzenhof Waldfabrik“ zulässig ist, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses Vorhaben geschaffen werden.

Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 86 ist daher die Regelung, dass Einrichtungen für soziale Zwecke, in diesem Fall Kinderbetreuungseinrichtungen, zur Verbesserung der infrastrukturellen Ausstattungen des Betriebs möglich sind.

5. Durchgeführte Änderungen

Aufgrund dessen, dass lediglich der Textteil unter Nr. 1.1 zur Art der baulichen Nutzung des Bebauungsplans Nr. 86 ergänzt wird, erfolgt die 2. Änderung als Textbebauungsplan.

Die in der Festsetzung 1.1.1 zur Art der baulichen Nutzung getroffene Feinjustierung der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in Gewerbegebieten nach § BauNVO werden im Bereich der Teilfläche 5 (GE TF-5) ergänzt.

Es erfolgt keine Streichung textlicher Festsetzungen, es werden lediglich Ergänzungen festgesetzt. Die Planzeichnung (Planteil) sowie die übrigen textlichen Festsetzungen bleiben unverändert gültig.

II Begründung der textlichen Festsetzungen

6. Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 86 „Gewerbegebiet (GE) Sitzenhof Waldfabrik“ ist ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und von Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale oder gesundheitliche Zwecke ist im Bebauungsplan Nr. 86 als unzulässig festgesetzt. Dies wird einerseits städtebaulich durch die Lage des Gewerbegebiets im Raum begründet und andererseits durch die Sicherung einer vorrangig gewerblichen Nutzung. Ebenso sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und innenstadtrelevanten Sortimenten unzulässig, um die gewerbliche Nutzung als Betriebsstandort der Firma HORSCH Maschinen GmbH zu sichern.

Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO). Freistehende, separate Betriebsleiterwohngebäude, die ausschließlich der Wohnnutzung dienen, sind ausgeschlossen.

Diese Festsetzungen behalten weiterhin ihre Gültigkeit und werden in vorliegendem Änderungsbebauungsplan unter der Nummer 1.1.1 wie folgt ergänzt:

„Abweichend hiervon sind im GE TF-5 Kinderbetreuungseinrichtungen als Anlagen für soziale Zwecke gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.“

Mit der vorliegenden Änderung der Festsetzung soll die infrastrukturelle Ausstattung eines bestehenden Betriebs, durch die Ermöglichung des Baus einer betrieblichen Kinderbetreuungseinrichtung unterstützt werden. Diese Anlagen entsprechen der Eigenart eines Gewerbegebiets und den planerischen Zielvorstellungen der Sicherung einer gewerblichen Nutzung. Da es sich um ein Gewerbegebiet mit entsprechenden Emissionen handelt, wird die Zulässigkeit von Anlagen für Kinderbetreuungseinrichtungen auf eine geringfügige Fläche nahe dem Hauptgebäude der Firma (GE TF-5) begrenzt.

7. Immissionsschutz

Um die schalltechnische Verträglichkeit des geplanten Standorts der Kindertagesstätte mit dem Nutzungsumfeld des Betriebes der HORSCH Maschinen GmbH sicherzustellen, wurde im Zeitraum vom 13.01. bis 25.01.2026 eine Schallmessung innerhalb des Plangrundstücks durchgeführt. Es liegt ein Immissionstechnischer Bericht vom 27.01.2026 des Büros IFB Eigenschenk zur Vereinbarkeit der gewerblichen Nutzung mit einer sozialen Nutzung, im speziellen der Errichtung einer Kindertageseinrichtung mit Kinderkrippe, vor.

Die geplante Kindertageseinrichtung bildet einen neuen Immissionsort nach TA Lärm innerhalb des Gewerbegebiets. Gemessen wurde jeweils rund eine Woche an zwei unterschiedlichen Messpunkten.

Die durchgeführte Schallmessung im Zeitraum vom 13.01 bis 25.01.2026 zeigt als Ergebnis, dass an den Messorten die Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 der TA Lärm für ein Mischgebiet eingehalten werden können. Gemäß dem Gutachten kann von einer schalltechnischen Verträglichkeit der geplanten Kindertagesstätte mit dem Nutzungsumfeld ausgegangen werden.

Der immissionstechnische Bericht ist als Anlage 2 diesem Bebauungsplan beigelegt.

8. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Durch die vorliegende 2.Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 86 entsteht keine Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen. Durch den Geltungsbereich der Änderung werden keine neuen Flächen in Anspruch genommen. Das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen verändern sich nicht. Die Anwendung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist daher nicht erforderlich.



TEIL C: ANLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

Anlage 1: Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 86 „Gewerbegebiet (GE) Sitzenhof Waldfabrik“

vom 27.01.2026

Anlage 2: Immissionstechnischer Bericht der IFB Eigenschenk GmbH

Vom 27.01.2026

Abkürzungsverzeichnis

>/=	= größer gleich	dB(A)	= A-bewerteter Schallleistungspegel in Dezibel
°	= Grad	DIN	= Deutsches Institut für Normung e. V.
%	= Prozent	DSchG	= Denkmalschutzgesetz
€	= Euro	DVGW	= Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.
I	= römisches Zahlenzeichen für eins	EAG Bau	= Europarechtsanpassungsgesetz Bau
II	= römisches Zahlenzeichen für zwei	etc.	= et cetera (lateinisch »und so weiter«)
IV	= römisches Zahlenzeichen für vier	EVU	= Energieversorgungsunternehmen
(G)	= Grundsatz nach LEP	ff.	= folgende [Seiten, Paragraphen]
(TF)	= Teilfläche (eines vermessenen Grundstücks)	FFH-Richtlinie	= Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie
(Z)	= Ziel nach LEP	Flur Nr.:	= Flurnummer
§	= Paragraph	Gem.	= gemäß
A 93	= Bundesautobahn (hier Nummer 93)	ggf.	= gegebenenfalls
Abs.	= Absatz	GmbH	= Gesellschaft mit beschränkter Haftung
ASK	= Artenschutzkartierung	GO	= Gemeindeordnung
AIIMBI	= Allgemeines Ministerialblatt	GRZ	= Grundflächenzahl
Art.	= Artikel	GUV	= Gesetzliche Unfallversicherung
B 15	= Bundesstraße (hier Nummer 15)	GVBl.	= Gesetz- und Verordnungsblatt
BauGB	= Baugesetzbuch	GW 125	= DVGW-Richtlinie
BauNVO	= Baunutzungsverordnung	ha	= Hektar
BayBO	= Bayerische Bauordnung	i.d.F.	= in der Fassung
BayFwG	= Bayerisches Feuerwehrgesetz	i.S.	= im Sinne
BayNatSchG	= Bayerisches Naturschutzgesetz	i.V.m.	= in Verbindung mit
BGBI.	= Bundesgesetzblatt	km	= Kilometer
BlmSchV	= Bundesimmissionsschutzverordnung	km ²	= Quadratkilometer
BLfD	= Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	kV	= Kiovolt
BNatSchG	= Bundesnaturschutzgesetz	LEP	= Landesentwicklungsprogramm Bayern
bzw.	= beziehungsweise	Lt.	= laut
ca.	= circa	TRENGW	= Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser
cm	= Zentimeter	u.a.	= unter anderem
dB	= Dezibel	VermKatG	= Vermessungs- und Katastergesetz
m ü.NN	= Meter über Normalnull		
m	= Meter		
m/s	= Meter pro Sekunde		
m ²	= Quadratmeter		
max.	= maximal, maximale		
Nr.	= Nummer		
NWFreiV	= Niederschlagswasserfrei-		



	<i>stellungsverordnung</i>	vgl.	= <i>vergleiche</i>
ÖPNV	= <i>öffentlicher Personennahverkehr</i>	VollzBekBayFwG	= <i>Vollzugsbekanntmachung des Bayerischen Feuerwehrgesetzes</i>
PlanZV 90	= <i>Planzeichenverordnung 1990</i>	VRL	= <i>Vogelschutzrichtlinie</i>
TA	= <i>Technische Anleitung (allgemeine Verwaltungsvorschrift)</i>	W	= <i>Wohnbaufläche</i>
TK	= <i>Telekommunikationsanlagen</i>	z.T.	= <i>zum Teil</i>

Verwendete Grundlagen / Literatur / Quellen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 86 „Gewerbegebiet (GE) Sitzenhof Waldfabrik“
- 1. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 86 „Gewerbegebiet (GE) Sitzenhof Waldfabrik“
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist
- Bayerische Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist
- Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft vom Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (Dezember 2021).
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) mit dem Stand 01.06.2023
- Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord (6) – Stand: 30. Änderung; In Kraft getreten am 1. September 2024
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Schwandorf (Auszug) i.d.F. vom 12.04.2010
- BayernAtlas-plus (<https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>)
- Bundesamt für Naturschutz (BfN) - Landschaftssteckbriefe
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) – Arteninformationen (www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/)
- Geoinformationssystem der Stadt Schwandorf
- Digitale Flurkarte der Stadt Schwandorf, zur Verfügung gestellt durch die Bayerische Vermessungsverwaltung



Kontakt: Stadtverwaltung Schwandorf
Spitalgarten1
92421 Schwandorf
Tel.: +49 (0)9431 / 45 – 0
Fax: +49 (0)9431 / 45 – 100
E-Mail: info@schwandorf.de
Internet: www.schwandorf.de

Planfertiger: Amt für Planen und Bauen
Sachgebiet Stadtplanung