

# Öffentliche Bekanntmachung

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. XXIX „Sondergebiet Büro und Verwaltung“, am Brunnfeld

### Veröffentlichung des Entwurfs

Der Planungs- und Umweltausschuss der Großen Kreisstadt Schwandorf hat am 26.03.2026 in öffentlicher Sitzung den Entwurf zum **vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. XXIX „Sondergebiet Büro und Verwaltung“, am Brunnfeld** in der Fassung vom 12.03.2026 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 **vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. XXIX „Sondergebiet Büro und Verwaltung“, am Brunnfeld** ist aus dem beigefügten Übersichtslageplan, **Stand: vom 12.03.2026, (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 die Flurstücke Nr.1821/3 (Teilfläche), Nr. 1818/1 (Teilfläche), Nr. 1818 (Teilfläche) und Nr. 1822 (Teilfläche) 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 umweltrelevanten Informationen verfügbar:

Schutzgut / Umweltbelange	Art der vorhandenen Informationen	wesentliche Inhalte
Mensch	Umweltbericht, Schalltechnische Untersuchung  Stellungnahme LRA Schwandorf - Sachgebiet Immissionsschutz	Bestehende Emissionen durch ansässige Betriebe und Straßennetz, landwirtschaftliche Nutzung, keine negativen Auswirkungen auf umliegende Nutzungen, keine Blendwirkung, Erfordernis der Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens, Schallschutzmaßnahmen sind erforderlich
Pflanzen, Tiere, Lebensräume	Umweltbericht, Naturschutzfachliche Potentialanalyse	Keine Schutzgebiete, keine Biotope, Feldgehölze, Hecken, sonstige Gehölze, keine artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme, Ergebnis naturschutzfachliche Potentialanalyse: keine Betroffenheit streng geschützter Arten unter Berücksichtigung einer Vermeidungsmaßnahme
Landschaft- und Ortsbild	Umweltbericht	Topographie, Vorbelastung, keine negativen Auswirkungen
Boden, Fläche	Umweltbericht, Baugrunduntersuchung  Stellungnahme LRA Bodenschutz LRA Abfallrecht Regierung d. Opf. Höhere Landesplanungsbehörde	Teilweise versiegelt, keine Geotope, Bodenfunktion, Bodenarten, Verlust landwirtschaftlicher Flächen, Ergebnisse Baugrunduntersuchung: Bebaubarkeit, keine Altlasten, Versickerungsverhältnisse, Innen- vor Außenentwicklung
Wasser	Umweltbericht, Baugrunduntersuchung	Keine Oberflächengewässer, kein Überschwemmungsgebiet, wassersensibler Bereich, Abfluss bei Starkregen, Ergebnisse Baugrunduntersuchung: Grundwasserstand, Versickerungsverhältnisse
Klima und Luft	Umweltbericht	Durchlüftung, Kleinklima, kein überregionales Frischluftentstehungsgebiet, keine negativen Auswirkungen
Kultur- und sonstige Sachgüter	Umweltbericht	Keine Boden- oder Baudenkmäler, keine Bau- und kunstdenkmalpflegerische Belange, keine negativen Auswirkungen

Die wesentlichsten Stellungnahmen zum Verfahren werden mit der Abwägungsliste veröffentlicht.

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

Der Inhalt dieser Bekanntmachung und die Entwurfsunterlagen zum **vorhabengezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. XXIX „Sondergebiet Büro und**

**Verwaltung“**, am **Brunnfeld** mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 12.03.2026 können in der **Zeit vom 15.04.2026 bis einschließlich 20.05.2026** auf der **Homepage der Großen Kreisstadt Schwandorf** unter:

**- [www.schwandorf.de](http://www.schwandorf.de) | Wirtschaft & Bauen | Planen und Bauen aktuell -**

oder über das zentrale Landesportal

**- [www.bauleitplanung.bayern.de](http://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](mailto:bauleitplanverfahren@schwandorf.de) übermittelt werden.

Bei Bedarf können die Stellungnahmen aber auch schriftlich bei der Großen Kreisstadt Schwandorf, Spitalgarten 1, 92421 Schwandorf oder mündlich zur Niederschrift, während der Öffnungszeiten, abgegeben 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](mailto: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.

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, 31.03.2026  
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
<b>Mittwoch nachmittags geschlossen</b>	
Freitag	08.00 Uhr bis 12.00 Uhr