

Öffentliche Bekanntmachung

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

Veröffentlichung des Entwurfs

Der Planungs- und Umweltausschuss der Großen Kreisstadt Schwandorf hat am 09.06.2026 in öffentlicher Sitzung den Entwurf zum **Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 101 „Praxis-, Büro- und Einzelhandelsflächen Südpark“** mit Begründung in der Fassung vom 08.06.2026 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 **Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 101 „Praxis-, Büro- und Einzelhandelsflächen Südpark“** ist aus dem beigefügten Übersichtslageplan, **Stand: vom 27.05.2026, (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.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 735/34 (TF), 734/3, 734/4, 735/38 (TF), 749/3 (TF), 735/44, 735/45, 734/14, 734/15, 734/16, 749 (TF) der Gemarkung Schwandorf sowie Flur-Nr. 105/1 (TF), 461 der Gemarkung Dachelhofen.

Planungsrechtliche Ausgangslage:

Der Vorhabenträger, die Gebr. Donhauser Bau GmbH & Co. KG mit Sitz in Schwandorf, beabsichtigt auf dem ehemaligen Gelände der Firma Maschek Automobile GmbH & Co. KG 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 auf Antrag des Vorhabenträgers vom 27.02.2025 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 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 und ein kleiner Anteil als Allgemeine Grünfläche dargestellt. Zudem befindet sich im Vorhabengebiet eine Kennzeichnung mit Umgrenzung für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG.

Da ein Sonstiges 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.

Ziele und Zwecke der Planung:

Ziel des Bebauungsplans ist die Entwicklung eines Sonstigen Sondergebiets für Praxis-, Büro- und Einzelhandelsflächen mit einem Parkhaus und die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebiets auf einer ehemals gewerblich genutzten Fläche im Stadtgebiet Schwandorfs.

Der Bebauungsplan schafft Planungsrecht für den ersten Bauabschnitt eines größeren, zusammenhängenden Geländes, auf dem ein neues Wohnquartier entstehen soll.

Sparsamer Umgang mit dem Schutzgut Boden ist die Basis nachhaltiger Stadtentwicklung. Die Städte sind gefordert, einerseits genügend Raum für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu bieten und andererseits Fläche zu sparen. An die Stelle der Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen am Stadtrand sind innerstädtische Bereiche hinsichtlich der Dichte zu optimieren und die Innenentwicklung zu fördern. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans folgt die Stadt Schwandorf dieser Zielsetzung und führt einer im Zentrum gelegenen Fläche einer Nachnutzung zu. Es werden Nahversorgungsangebote an städtebaulich geeigneter Stelle, in fußläufiger Entfernung zu Infrastrukturen bzw. Sozial- und Dienstleistungseinrichtungen des täglichen Lebens entwickelt.

Zum Verfahrensstand sind folgende umweltrelevanten Informationen verfügbar:

Schutzgut / Umweltbelange	Art der vorhandenen Informationen	wesentliche Inhalte
Schutzgut Boden (mittlere Erheblichkeit)	Begründung; Gefährdungspotential gemäß BBodSchV hinsichtlich des Pfades Boden-Grundwasser vom 31.03.2026 (vgl. Teil C, Anlage 4.1); Konzept über weitere Untersuchungen zur abschließenden Gefährdungsschätzung nach BBodSchV, Pfad Boden-	Bodenarten, Bodenfunktion, Altlasten, geringe Teilversiegelung

	Grundwasser vom 22.04.2026 (vgl. Teil C, Anlage 4.2)	
Schutzgut Wasser (geringe bis mittlere Erheblichkeit)	Begründung; Sturzflutuntersuchung gemäß Arbeitshilfe Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung vom 22.04.2026 (vgl. Teil C, Anlage 5)	Keine Oberflächengewässer, keine Gefährdung des Grundwassers, Versickerung
Schutzgut Klima/Luft (geringe Erheblichkeit)	Begründung;	Keine klimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen, klimatische Aufwertung durch grünordnerische Festsetzungen
Schutzgut Tiere und Pflanzen (geringe Erheblichkeit)	Begründung; Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 06.02.2026 (vgl. Teil C, Anlage 2)	Keine Flächen mit ökologischem Wirkungsgefüge noch Biotopstrukturen, zu erhaltende Gehölzbestände, artenschutzrechtliche Aspekte, Lebensraum, Ausgleichsmaßnahmen, Vermeidungs- und Minimierungs- und CEF-Maßnahmen
Schutzgut Mensch (geringe Erheblichkeit)	Begründung	keinen erheblichen Emissionen, neue soziale Strukturen
Schutzgut Landschaft & Erholung (geringe Erheblichkeit)	Begründung	keine besondere Bedeutung für die Erholungsnutzung
Schutzgut Kultur und Sachgüter (geringe Erheblichkeit)	Begründung	keine Bodendenkmäler bekannt, keine Beeinträchtigung

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 **Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 101 „Praxis-, Büro- und Einzelhandelsflächen Südpark“** mit Begründung in der Fassung vom 08.06.2026 können in der **Zeit vom 25.06.2026 bis einschließlich 28.07.2026** 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 bei der Großen Kreisstadt Schwandorf, Spitalgarten 1, 92421 Schwandorf oder mündlich zur Niederschrift, während der Öffnungszeiten, 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, 17.06.2026
Große Kreisstadt Schwandorf


Andreas Feller
Oberbürgermeister



Öffnungszeiten Rathaus:

Montag bis Donnerstag

Montag, Dienstag, Donnerstag

Mittwoch nachmittags geschlossen

Freitag

08.00 Uhr bis 11.45 Uhr und

14.00 Uhr bis 16.00 Uhr

08.00 Uhr bis 12.00 Uhr