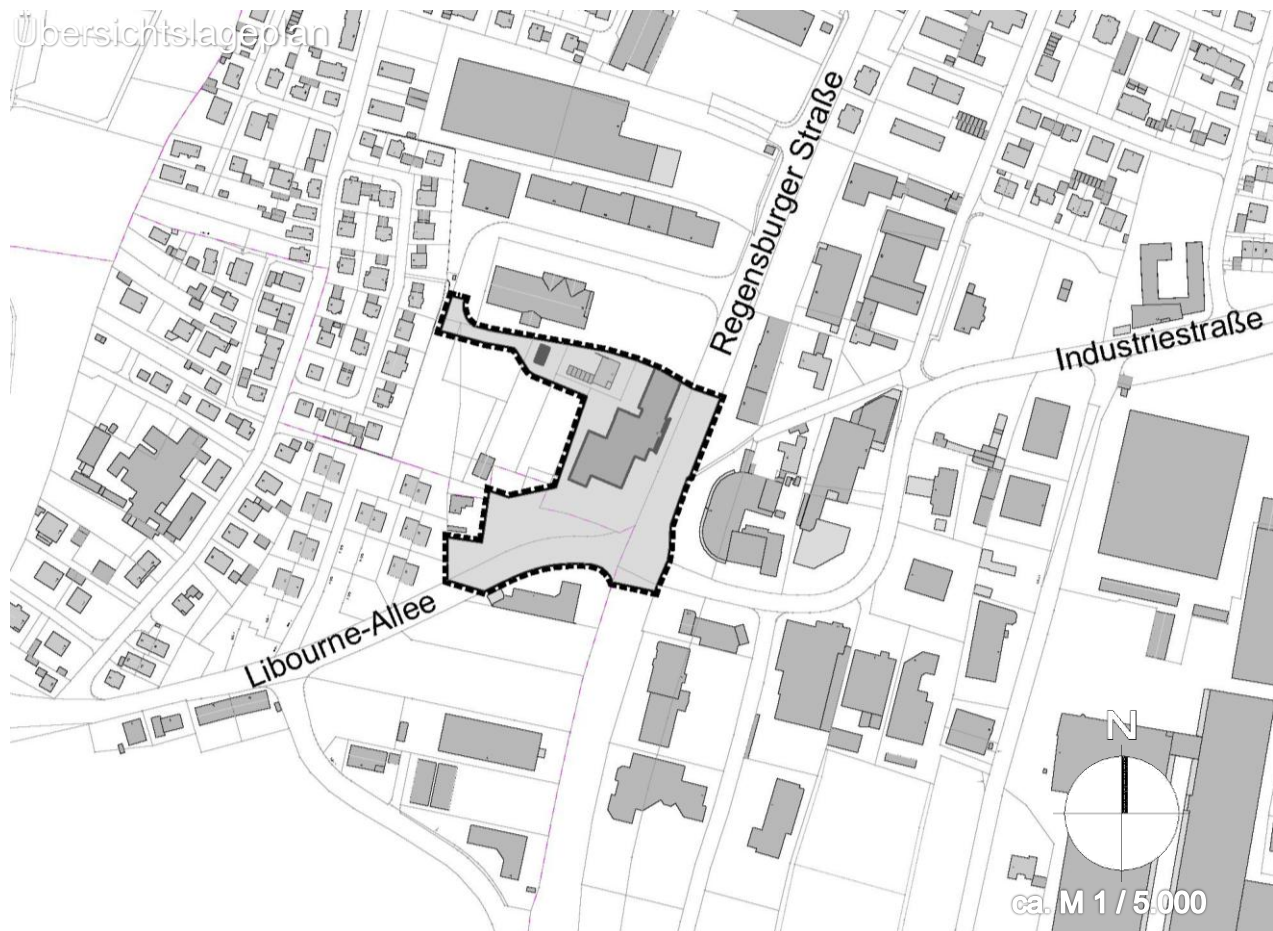




## Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan **Nr. 101 „Praxis-, Büro- und Einzelhandelsflächen Südpark“**



Flur-Nrn.: 734/3, 734/4, 734/14, 734/15, 734/16, 735/34 (TF), 735/44 (TF), 735/45, 749 (TF), 749/3 (TF),  
der Gemarkung Schwandorf sowie 105/1 (TF), 461 der Gemarkung Dachelhofen

Entwurfssfassung vom 08.06.2026



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







## Inhaltsverzeichnis

<b>Satzung</b> .....	<b>5</b>
<b>Teil A: Planzeichnung</b> .....	<b>7</b>
<b>Teil B: Begründung zum Bebauungsplan</b> .....	<b>9</b>
<b>I Planungsgegenstand</b> .....	<b>9</b>
<b>1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung</b> .....	<b>9</b>
<b>2. Allgemeine Ausgangslage</b> .....	<b>9</b>
<b>3. Beschreibung des Plangebiets</b> .....	<b>10</b>
3.1 Größe, Lage und Raumbeziehung .....	10
3.2 Umgebungssituation .....	11
3.3 Bestehende Nutzungen .....	12
3.4 Orts- und Landschaftsbild .....	12
3.5 Topographie .....	12
3.6 Naturhaushalt und Vegetation .....	13
3.7 Verkehrsanbindung.....	14
3.8 Soziale Infrastruktur .....	15
3.9 Ver- und Entsorgung.....	15
3.10 Vorbelastungen.....	15
3.10.1 Altlasten .....	15
3.10.2 Verkehrslärm.....	17
<b>4. Übergeordnete Planungsvorgaben</b> .....	<b>17</b>
4.1 Landes- und Regionalplanung/ Raumordnung .....	17
4.2 Vorbereitende Bauleitplanung .....	22
4.3 Verbindliche Bauleitplanung .....	23
4.4 Einzelhandelsentwicklungskonzept .....	23
<b>II Planungsinhalt</b> .....	<b>24</b>
<b>5. Ziele und Zwecke der Planung</b> .....	<b>24</b>
<b>6. Planungskonzept</b> .....	<b>24</b>
6.1 Standortalternativenprüfung .....	24
6.2 Städtebauliche (und landschaftsplanerische) Konzeption .....	24
6.3 Verkehrskonzept .....	26
6.4 Flächenbilanz .....	26
<b>7. Grundzüge der Planfestsetzung</b> .....	<b>26</b>
7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung .....	26
7.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	28
7.3 Verkehrsflächen .....	29
7.4 Aufschüttungen und Abgrabungen .....	30
7.5 Örtliche Bauvorschriften .....	30
7.5.1 Dachgestaltung und -aufbauten.....	30
7.5.2 Stellplätze, Garagen .....	30
7.5.3 Abstandsflächen .....	31
7.5.4 Werbeanlagen.....	31
7.6 Altlasten .....	31
7.7 Immissionsschutz.....	31
7.7.1 Verkehrslärm.....	31
7.7.1.1 Passive Schallschutzmaßnahmen.....	32
7.7.2 Einwirkender Gewerbelärm und Vorbelastung .....	32
7.7.2.1 Geräuschkontingentierung.....	32
7.8 Maßnahmen zur Vermeidung von Schäden durch Starkregen .....	32



7.9	Grünordnerische Festsetzungen .....	33
<b>8.</b>	<b>Ver- und Entsorgungseinrichtungen .....</b>	<b>34</b>
8.1	Wasserversorgung.....	34
8.2	Abwasserentsorgung .....	34
8.3	Löschwasser / Brandschutz.....	34
8.4	Stromversorgung .....	35
8.5	Telekommunikation und Breitband .....	35
8.6	Wärmeversorgung .....	35
8.7	Abfallentsorgung .....	35
<b>9.</b>	<b>Denkmalschutz.....</b>	<b>35</b>
<b>10.</b>	<b>Hochwasserschutz.....</b>	<b>35</b>
<b>11.</b>	<b>Oberflächengewässer / Wild abfließendes Oberflächenwasser .....</b>	<b>36</b>
<b>12.</b>	<b>Grünordnung.....</b>	<b>36</b>
12.1	Schonender Umgang mit Grund und Boden .....	36
12.2	Spezielle artenschutzrechtliche Belange .....	36
12.3	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung .....	37
<b>13.</b>	<b>Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>38</b>
13.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen .....	38
13.2	Verkehr .....	38
13.3	Ver- und Entsorgung.....	39
13.4	Bodenordnende Maßnahmen .....	39
13.5	Natur, Landschaft und Umwelt .....	39
13.6	Kosten und Finanzierung.....	40
<b>TEIL C: Anlagen zum Bebauungsplan .....</b>		<b>41</b>
<b>Abkürzungsverzeichnis .....</b>		<b>43</b>
<b>Abbildungsverzeichnis .....</b>		<b>45</b>
<b>Verwendete Grundlagen / Literatur / Quellen .....</b>		<b>47</b>



# SATZUNG

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

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 i. V. m. Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) i. d. F. vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (GVBl. 2023 I Nr. 6) und § 8 Abs. 4 Nr. 6 der Geschäftsordnung für den Stadtrat der Großen Kreisstadt Schwandorf vom 01. Dezember 2020, zuletzt geändert durch die 2. Änderung vom 29. November 2021 erlässt die Stadt Schwandorf aufgrund des Beschlusses \_\_\_\_\_ Planungs- und Umweltausschusses vom \_\_\_\_\_ folgende Satzung:

## § 1 Gegenstand

Der qualifizierte Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 101 „Praxis-, Büro- und Einzelhandelsflächen Südpark“ wird gem. § 2 BauGB aufgestellt.

## § 2 Bestandteile der Satzung

Teil A: Planzeichnung mit planlichen Festsetzungen, Verfahrensvermerken, Textlichen Festsetzungen, Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen einschließlich Planzeichen vom \_\_\_\_\_

Teil B Begründung vom \_\_\_\_\_

Teil C Anlagen zum Bebauungsplan

## § 3 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Darstellung auf der Planzeichnung mit dem Geltungsbereich im Maßstab 1:1000 maßgebend.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich auf folgende Flurstücke, bzw. Teilflurstücke: 734/3, 734/4, 734/14, 734/15, 734/16, 735/34 (TF), 735/44 (TF), 735/45, 749 (TF), 749/3 (TF), der Gemarkung Schwandorf sowie 105/1 (TF), 461 der Gemarkung Dachelhofen.

## § 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Schwandorf, den \_\_\_\_\_  
Stadt Schwandorf



\_\_\_\_\_  
Andreas Feller, Oberbürgermeister

Bei Satzungsbeschluss waren außerdem folgende maßgebliche Vorschriften gültig:

Baunutzungsverordnung – BauNVO i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90 i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Bayerische Bauordnung – BayBO i. d. F. vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190).





## **TEIL A: PLANZEICHNUNG**

# *Platzhalter Planzeichnung Teil A*



# TEIL B: BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

## I Planungsgegenstand

### 1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

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.

Regelungen zur Übernahme von Planungs- und Erschließungskosten sowie projektbezogene Regelungen werden innerhalb eines städtebaulichen Vertrags nach § 11 BauGB mit der Stadt Schwandorf vereinbart und dem Planungs- und Umweltausschuss rechtzeitig vor Satzungsbeschluss zur Billigung vorgelegt.

### 2. Allgemeine Ausgangslage

Die Große Kreisstadt Schwandorf liegt zentral-westlich im gleichnamigen Landkreis und bildet dessen Zentrum. Derzeit leben etwa 30.000 Einwohner auf einer Fläche von 123,76 km<sup>2</sup>. Im Landesentwicklungsprogramm Bayern im Regionalplan Oberpfalz-Nord ist Schwandorf als leistungsfähiges Mittelzentrum eingestuft. Im Laufe der letzten Jahrzehnte hat sich die aufstrebende Stadt zu einem lebens- und liebenswerten Zentrum mit bedeutsamen Gewerbe- und

Industriestandort in der mittleren Oberpfalz entwickelt. Sie stellt sich heute als wichtiges Versorgungs- und Bildungszentrum dar. Der Einzugsbereich umfasst derzeit im Wesentlichen den Landkreis mit über 140.000 Einwohnern.

Die Stadt Schwandorf liegt zentral im überregionalen Verkehrsnetz. Sie ist unmittelbar an der Bundesautobahn A93 gelegen, welche die wichtigste Nord-Süd-Verbindung darstellt und über drei Anschlussstellen mit dem Stadtgebiet verbunden ist. Weiter sorgen die Bundesstraße B15 (Regensburg – Hof) und die Bundesstraße B85 (Nürnberg - Amberg - Schwandorf - Cham - Furth i. W.) für eine gute Anbindung an das Straßennetz.

Angebunden an das Schienennetz ist die Stadt durch die Bahnlinien Nürnberg-Amberg-Schwandorf-Furth i. W. (in Ost-West-Richtung) sowie die Bahnstrecke München - Prag. Besonders relevant ist die Bahnlinie Regensburg - Schwandorf - Hof (in Nord- Süd- Richtung), mit welcher das Regionalzentrum Regensburg innerhalb von etwa 30 Minuten zu erreichen ist. Der Hauptbahnhof Regensburg bietet Anschluss an IC- und ICE-Verbindungen. Lokal stehen diverse Stadtbuslinien und Landkreislinien des Öffentlicher Personen-Nah-Verkehrs (ÖPNV) für die Bevölkerung zur Verfügung. Ergänzt wird das Angebot durch das Rufbusssystem BAXI welches eine bedarfsorientierte Verbindung innerhalb des Landkreis Schwandorfs ermöglicht sowie durch den Sonderlandeplatz "Charlottenhof".

Im Bereich des produzierenden Gewerbes stellt das verarbeitende Gewerbe einen wichtigen Wirtschaftsfaktor dar. Hier sind die wichtigsten Arbeitgeber insbesondere im Landmaschinenbau, in der Drucktechnik, in der chemischen Industrie und in der Automobilzulieferung zu finden. Zahlreiche Handwerksbetriebe bilden einen stabilen Faktor in der Schwandorfer Wirtschaft. Der Dienstleistungssektor ist in Schwandorf stark ausgeprägt, verfügt jedoch noch über ein Entwicklungspotenzial. Schwandorf kann ein gutes Arbeitsplatzangebot aufweisen. Bedarfsgerechte Baulandausweisung, attraktive Wohnbauflächen in arbeitsplatznahen Gebieten bilden dafür stabile Faktoren. Die optimale Verkehrsanbindung macht Schwandorf auch für Pendler zu einem interessanten Wohnort. Dies, in Verbindung mit oben genannten Rahmenbedingungen, macht die Große Kreisstadt zu einem immer beliebter werdenden Wohnstandort, für welchen im Laufe der letzten Jahre eine verstärkte Siedlungstätigkeit zu verzeichnen ist.

Die wohnbauliche Entwicklung Schwandorfs soll schwerpunktmäßig im Bereich der Kernstadt und ihrer unmittelbar angrenzenden Stadtteile erfolgen. So können die bestehenden Infrastruktureinrichtungen optimal ausgenutzt und eine Zersiedlung der Landschaft vermieden werden. Diese Bereiche weisen eine Nähe zum Stadtkern auf, der es ermöglicht, die wichtigen Komponenten des alltäglichen Lebens räumlich nah und ohne großen Mobilitätsaufwand zu erreichen.

### **3. Beschreibung des Plangebiets**

#### **3.1 Größe, Lage und Raumbeziehung**

Die Große Kreisstadt Schwandorf liegt zentral-westlich im gleichnamigen Landkreis. Dieser grenzt im Süden an den Landkreis Regensburg, im Osten an den Landkreis Cham, im Westen an den Landkreis Amberg-Sulzbach und im Norden an den Landkreis Neustadt an der Waldnaab an. Das Mittelzentrum Schwandorf liegt ca. 45 km nördlich vom Oberzentrum Regensburg und ca. 25 km südöstlich vom Oberzentrum Amberg.

Das Plangebiet, Bebauungsplan Nr. 101 „Praxis-, Büro- und Einzelhandelsflächen“, befindet sich im südlichen Stadtgebiet am östlichen Ortsrand des Stadtteils Hochrain.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 16.237 m<sup>2</sup> und ist in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt.

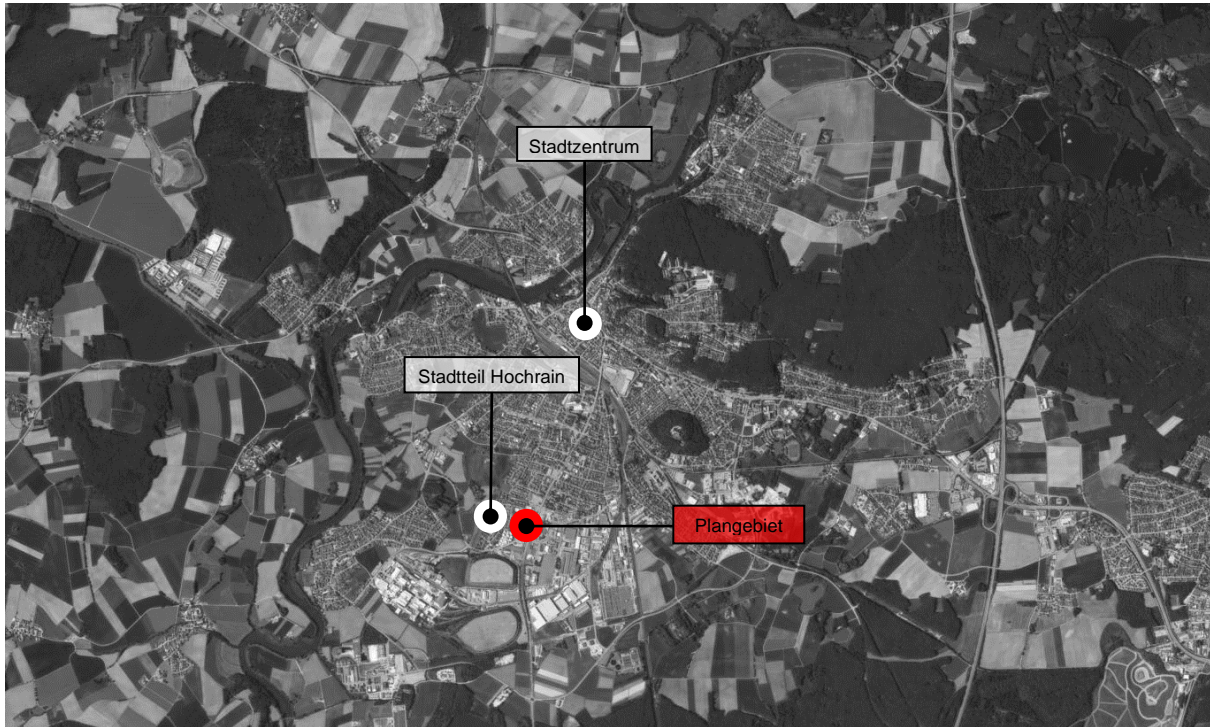


Abbildung 1: Übersichtslageplan, Orthofoto, Quelle RIWA GIS und LDBV, Stand 2023, o. M.

### 3.2 Umgebungssituation

Die Vorhabenfläche liegt entlang der Regensburger Straße an der Kreuzung zur Libourne-Allee, im Stadtgebiet der Stadt Schwandorf. Das nähere Umfeld ist geprägt von einer vorwiegend gemischten Nutzung (Gewerbe, Einzelhandel & Wohnen). Es handelt sich um das ehemalige Betriebsgelände des Autohauses „Maschek“. Teilflächen der Regensburger Straße und der Libourne-Allee gehören ebenfalls zum Geltungsbereich.

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 und 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.



Abbildung 2: Übersichtslageplan, Orthofoto vom Plangebiet mit den Straßenbezeichnungen, Quelle RIWA GIS und LDBV, Stand 2023, o. M.

### 3.3 Bestehende Nutzungen

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst größtenteils das ehemalige Betriebsgelände des Autohauses „Maschek“.

Auf dem Gelände entlang der Regensburger Straße befindet sich ein bestehendes Firmengebäude mit einer Grundfläche von ca. 2.600 m<sup>2</sup> sowie ein großflächiger Parkplatz im straßenabgewandten Bereich.

Zudem befindet sich nördlich des Geltungsbereichs des Plangebietes ein Wohngebäude, das derzeit über das ehemalige Betriebsgelände des Autohauses „Maschek“ erschlossen wird.

### 3.4 Orts- und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild ist geprägt von großvolumigen Gewerbebauten mit großflächigen Parkplatzflächen sowie von einem kleinteilig strukturierten Wohngebiet mit Ein- und Mehrfamilienhäusern des Stadtteils Hochrain. Wesentlich beeinflusst wird das Orts- und Landschaftsbild durch die Zäsur der Haupteinfallsstraße nach Schwandorf, Regensburger Straße.

Das Gebiet weist eine mittlere Bebauungsdichte mit ein bis drei Vollgeschossen auf.

Grünstrukturen ergeben sich durch Baulücken, Verkehrsbegleitgrün sowie einer Baumreihe zur Abschirmung der Wohngebäude von der gewerblichen Bebauung.

### 3.5 Topographie

Der Geltungsbereich befindet sich auf einer geografischen Höhe von 356 m ±1 m.

Das Gelände ist weitgehend eben und steigt dabei von Osten nach Westen um etwa 1 m an.

Die Bestandshöhen am höchsten Messpunkt liegen bei ca. 356,7 m. ü. NN und am tiefsten bei ca. 355,5 m. ü. NN.



Abbildung 3: Übersichtslageplan, Höhenlinien, Quelle RIWA GIS, Stand 2026, o. M.

### 3.6 Naturhaushalt und Vegetation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine bereits versiegelte Außenfläche, das bestehende Gebäude sowie im nordwestlichen Bereich eine Teilfläche einer Grünanlage. Darüber hinaus gehören Abschnitte der Regensburger Straße und der Libourne-Allee zum Plangebiet. Das Bestandsgebäude weist eine Grundfläche von rund 2.600 m<sup>2</sup> auf.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind in der amtlichen Fachkartierung keine gesetzlich geschützten oder schützenswerten Biotope erfasst oder beschrieben.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde eine Prüfung der Betroffenheit in Bezug auf folgende Schutzgebiete durchgeführt:

<b>Internationale Schutzgebiete</b>	
Biosphärenreservat	nicht betroffen
<b>Europäische Schutzgebiete</b>	
FFH-Gebiete	nicht betroffen
Vogelschutzgebiete	nicht betroffen
<b>Nationale Schutzgebiete</b>	
Nationalparke	nicht betroffen
Nationale Naturmonumente	nicht betroffen
Naturschutzgebiete	nicht betroffen
Landschaftsschutzgebiete	nicht betroffen
Naturparke	nicht betroffen
Naturdenkmäler (Flächen, Symbole)	nicht betroffen
<b>Wasserschutzgebiete und Gebiete mit Hochwasserlast</b>	
Trinkwasserschutzgebiete	nicht betroffen
Heilquellenschutzgebiete	nicht betroffen
Überschwemmungsgebiete	nicht betroffen
Wassersensible Bereiche	nicht betroffen

<b>Arten- und Biotopschutz</b>	
Biotopkartierung	nicht betroffen
Wiesenbrüterkulisse	nicht betroffen
Feldvogelkulisse-Kiebitz	nicht betroffen
Arten- und Biotopschutzprogramm	nicht betroffen
Biotope nach § 30 BNatSchG	nicht betroffen

Quellen: Bayernatlas

Dennoch ist gemäß den Ergebnissen des naturschutzfachlichen Beitrags zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (vgl. Teil C, Anlage 2) von einem Vorkommen europäischer Vogelarten sowie von Tierarten nach FFH Richtlinie Anhang IVa auszugehen.

Die speziellen artenschutzrechtlichen Belange werden im Kapitel 12.2 dargelegt.

### 3.7 Verkehrsanbindung

Das Baugebiet kann derzeit über die Regensburger Straße und die Libourne-Allee erschlossen werden. Eine rückwärtige Erschließung des Baugebiets ist bereits durch eine auskömmlich dimensionierte Zufahrt im Norden des Plangebiets zur Regensburger Straße vorbereitet. Das Baugebiet kann im Norden über Anschluss und Ausbau an die Regensburger Straße erschlossen werden.

Die Stadtrandlage ermöglicht eine schnelle Zufahrt zur Bundesautobahn 93, Anschlussstelle Schwandorf Süd, in etwa 7 Minuten.

Der Bahnhof befindet sich in etwa 1,5 km nördlicher Entfernung.

Die nächste Bushaltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs befindet sich ca. 150 m nördlich entfernt und ist auf direktem Wege fußläufig erreichbar. Von dort aus besteht eine Verbindung von der Kernstadt in das Baugebiet.

Eine Erreichbarkeit mit dem Fahrrad ist über das bestehende Netz gegeben.

Die Zufahrt für Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge ist über die festgesetzten Verkehrsflächen gesichert.

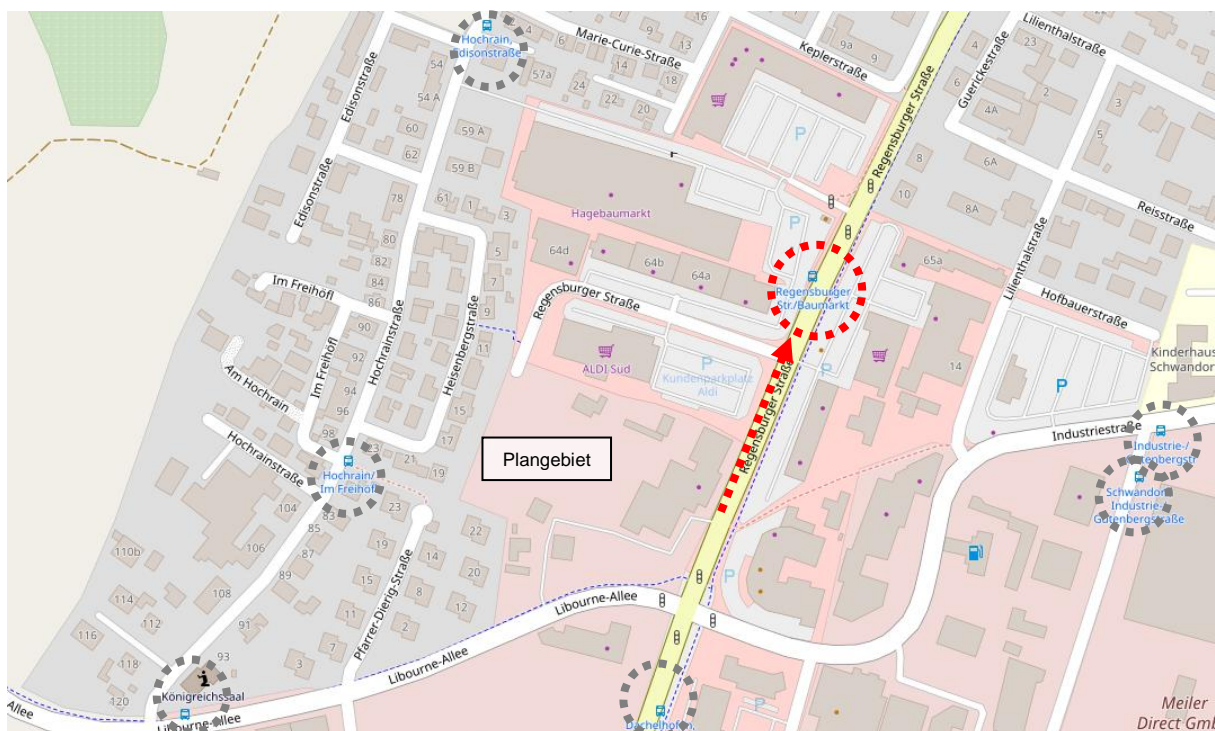


Abbildung 4: Übersichtslageplan, Bushaltestellen, Quelle OpenStreetMap Deutschland, Stand 2026, o. M.

### 3.8 Soziale Infrastruktur

Rund um das Plangebiet ist eine fußläufig erreichbare soziale Infrastruktur vorhanden, die den Bewohnern kurze Wege zu Bildung, Betreuung und medizinischer Versorgung ermöglicht.

- Die Linden-Schule ist ca. 750 m entfernt (etwa 10 Minuten Fußweg).
- Der nächstgelegene Spielplatz in der Industriestraße liegt ca. 650 m entfernt (etwa 10 Minuten Fußweg).
- Das Kinderhaus Lindenblüten befindet sich ca. 500 m entfernt (etwa 7 Minuten Fußweg).
- Das Krankenhaus St. Barbara liegt ca. 1,8 km entfernt (etwa 24 Minuten Fußweg).

### 3.9 Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet bestehen bereits Anschlüsse an die Städtische Wasser- und Fernwärmeversorgung.

Die verkehrliche Erschließung des Areals erfolgt derzeit über die Regensburger Straße sowie die Libourne Allee.

Das Plangebiet ist abwassertechnisch erschlossen.

### 3.10 Vorbelastungen

#### 3.10.1 Altlasten

Die vom Geltungsbereich des Plangebietes betroffenen Grundstücke mit der Flurstücknummer 461 Gemarkung Dachelhofen und mit den Flurstücknummern 734/3, 734/14, 734/15, 734/16, 735/44, 735/45 Gemarkung Schwandorf sind im Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem (ABuDIS, Altlastenkataster) unter der Nr. 37600947 (ehemaliges Autohaus Maschek) erfasst.

Das Grundstück wurde seit Jahrzehnten gewerblich (u.a. Autowerkstätten, Tankstellen, Lackiererei, Waschhalle etc.) genutzt. Infolge des langjährigen Einsatzes von branchenspezifischen Betriebsstoffen war der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung zu erwarten. Im Zuge der bisherigen Altlastenuntersuchungen wurden zwei Kontaminationsflächen (auf den Flurstück 461, Gemarkung Dachelhofen, sowie Flurstück 734/3, Gemarkung Schwandorf) festgestellt und für eine potentielle Sanierung eingegrenzt. Als Schadensquelle werden die im Untergrund verbliebenen technischen Anlagen sowie die altlastenrelevante Nutzung angenommen. Schadstoffe im Boden und Grundwasser überschreiten die Prüfwerte der BBodSchV deutlich. Die ermittelten Belastungen stellen eine schädliche Bodenveränderung dar. Die Erforderlichkeit der Sanierung hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Grundwasser wurde festgestellt.

Die Kontaminationsflächen werden gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB in den planlichen Festsetzungen der Planzeichnung des Bebauungsplans (vgl. Teil A) gekennzeichnet.

Der Vorhabenträger beauftragt das Büro rupp.bodenschutz GmbH mit der Erstellung eines Gutachtens zum „Gefährdungspotenzial gemäß BBodSchV hinsichtlich des Pfades Boden-Grundwasser“ (vgl. Teil C, Anlage 4.1) sowie zu einem „Konzept über weitere Untersuchungen zur abschließenden Gefährdungsabschätzung nach BBodSchV, Pfad Boden-Grundwasser“ (vgl. Teil C, Anlage 4.2).

Die Gefährdungsabschätzung zu Boden-Grundwasser kann dem Gutachten (vgl. Teil C, Anlage 4.1, Kapitel 7) entnommen werden.

Die Ergebnisse aus den 5“-Grundwassermessstellen zeigen keine Belastungen durch die standortspezifischen Schadstoffparameter. Diverse Basisparameter sind in einzelnen Messstellen erhöht, jedoch geben auch diese kein eindeutiges Bild einer Verunreinigung durch vorliegend branchentypische Nutzungen. Dies kann auf mehrere Ursachen zurückzuführen sein, z.B.:

- Der Grundwasserleiter besteht aus Sanden und Kiesen mit hoher Durchlässigkeit und hoher Fließgeschwindigkeit. Demnach können Schadstoffe, die im Übergangsbereich vom Sickerwasser ins Grundwasser bzw. im Kontaktgrundwasser vorliegen, sehr schnell verdünnt werden.
- Die in den Voruntersuchungen gemessenen Schadstoffkonzentrationen in den Rammfilterpegeln sind auf Grund von Mobilisierungsprozessen und Verschleppungen überbewertet und nicht repräsentativ.
- Die in den Voruntersuchungen gemessenen Schadstoffgehalte im Bohrgut sind auf Grund von Verschleppungen überwertet. Zudem liegen keine Löslichkeitsuntersuchungen (Eluate) vor.

Der Verdacht einer erheblichen Grundwasserverunreinigung ist aktuell nicht bestätigt. Eine ausreichen belastbare Basis für eine Sanierung ist demnach noch nicht begründbar.

Das Gutachten empfiehlt zur Klärung des Emissionspotentials und der Grundwassersituation folgende Maßnahmen (vgl. Teil C, Anlage 4.2, Kapitel 4):

- Errichtung einer 5“-Grundwassermessstelle im Abstrom der KF2
- Beprobung der insgesamt 5 Grundwassermessstellen bei unterschiedlichen Fließverhältnissen bzw. Wasserständen und Vorflutsituationen
- Verdichtete Recherche der Eintragsstellen
- Abteufen von Bohrungen in den Hauptkontaminationen der KF1 und KF2

Auf Basis der damit gewonnenen Daten sollten die Untergrundkontaminationen gem. dem Vorgehen des LfU-Merkblatts 3.8/1 bewertet werden, mit Berechnung der Frachten und Prüfung der Kriterien „geringe Fracht“, „lokal begrenzt“ und „auf Dauer“. Darauf aufbauend sollten die weiteren Schritte nach BBodSchV bzw. LfU-Merkblatt 3.8/1 erfolgen.

Der Pfad Boden-Mensch und Pfad Boden-Pflanze wurde in vorliegenden Gutachten (vgl. Teil C, Anlage 4.1) nicht untersucht.

Die nutzungsorientierte Beprobungstiefe für Untersuchungen der Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze ist gemäß Anlage 3, Tabelle 3 der BBodSchV durchzuführen. Bei der Nutzung als Gewerbefläche sind auf den Freiflächen die obersten 0-10 cm relevant. Sollte Wohnbebauung in Betracht kommen, so ist dafür Sorge zu tragen, dass im Endzustand des Geländes die Freiflächen in den obersten 0-30 cm die Prüfwerte nach BBodSchV für die Nutzung als Wohngebiet erfüllen. Bei einer gleichzeitigen Nutzung als Gemüsegarten wären die oberste Bodenschicht bis 60 cm relevant.

Die Kontaminationsflächen befinden sich innerhalb des festgesetzten Bereichs für die bauliche Nutzung der Sonstigen Sondergebiete (SO 1 und SO 2). Es handelt sich hier um Belastungsschwerpunkte, die bisher weder räumlich noch statisch abgegrenzt werden konnten.

Im Sonstigen Sondergebiet 1 (SO 1) mit der Zweckbestimmung „Praxis-, Büro- und Einzelhandelsflächen“ sowie im Sonstigen Sondergebiet 2 (SO 2) mit der Zweckbestimmung „Parkhaus“ sind Wohngebäude nicht zulässig. Im Sonstigen Sondergebiet 1 (SO 1) sind ausnahmsweise Beherbergungsbetriebe zulässig. Der Anbau von Gartengemüse oder Baumobst ist im Sonstigen Sondergebiet nicht vorgesehen.

Strauchobstarten wie beispielsweise *Corylus avellana*, *Sambucus racemosa* sowie *Sambucus nigra* können gemäß der vorgegebenen Gehölzartenliste (vgl. Teil A, Nr. 17.3 der textlichen

Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen in der Planzeichnung des Bebauungsplans) verwendet werden. Sofern hiervon Gebrauch gemacht wird, ist die oberste Bodenschicht in den für die Gartennutzung relevanten Bereichen bis zu einer Tiefe von 60 cm zu untersuchen. Im Sonstigen Sondergebiet sind, sofern keine Strauchobstarten zur Anwendung kommen, die obersten Bodenschichten bis zu einer Tiefe von 10 cm relevant.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind, sofern keine Gartennutzung, Baum- oder Strauchobstarten zur Anwendung kommen, die obersten Bodenschichten bis zu einer Tiefe von 30 cm relevant.

### 3.10.2 Verkehrslärm

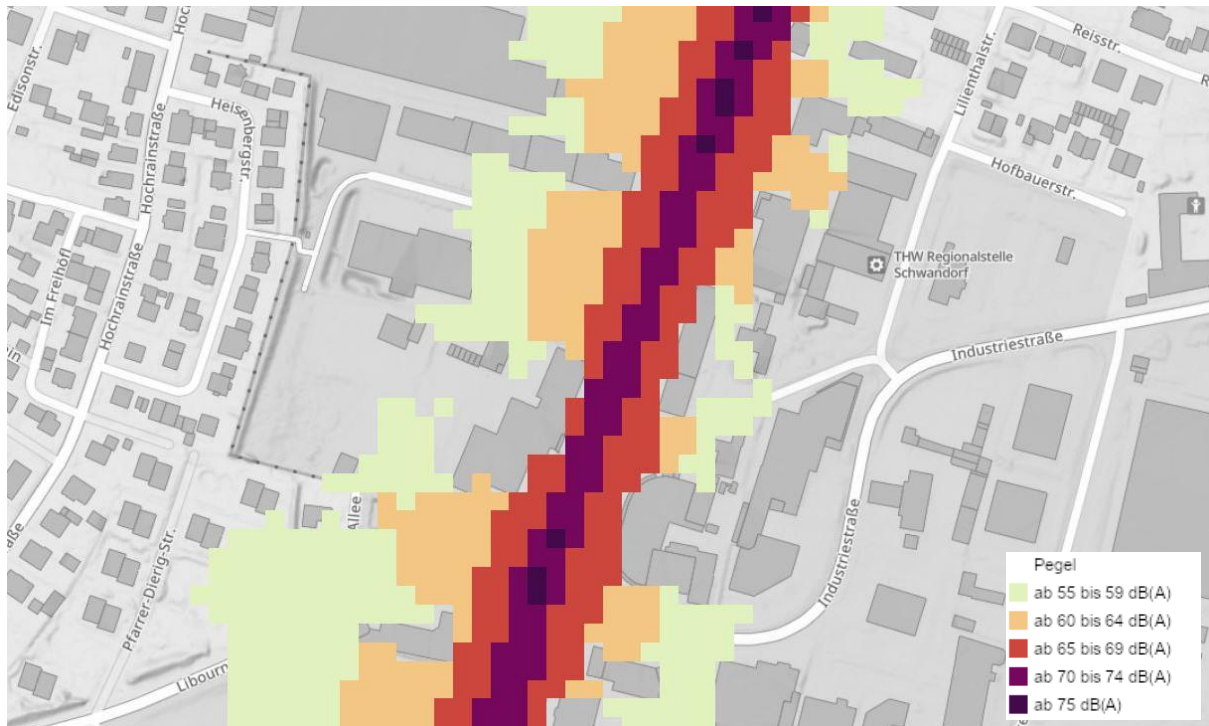


Abbildung 5: Lageplan, Lärmkartierung Bayern 2022, Quelle Bayerisches Landesamt für Umwelt, o. M.

Die in Abbildung 5 dargelegte Lärmkartierung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zeigt den Lärmpegel in dB(A) im Planungsgebiet auf. Es ist deutlich erkennbar, dass eine Lärmbelastung durch Verkehrslärm an der Regensburger Straße vorliegt.

Es wurde durch das Büro GEO.VER.S.UM eine verkehrs- und schalltechnische Untersuchung erstellt, die dem Bebauungsplan als Anlage (vgl. Teil C, Anlage 3) beiliegt.

Hier werden die immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen des Verkehrslärms auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans untersucht und beurteilt. Darüber hinaus werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans die passiven Schallschutzmaßnahmen als Ausgleich dimensioniert (vgl. Kapitel 7.6.)

## 4. Übergeordnete Planungsvorgaben

### 4.1 Landes- und Regionalplanung/ Raumordnung

Nach der Verwaltungsgliederung des Freistaats Bayern liegt die Große Kreisstadt Schwandorf im gleichnamigen Landkreis in der Planungsregion Oberpfalz-Nord (6).

Im System der zentralen Orte wird die Stadt Schwandorf nach dem **Landesentwicklungsprogramm** des Landes Bayern (LEP) aus dem Jahr 2023 und dem Regionalplan als Mittelzentrum eingestuft. Als solches hat Schwandorf die Aufgabe, die Bevölkerung in ihrem Mittelbereich mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs zu versorgen und entsprechende Infrastruktureinrichtungen vorzuhalten. Dies wird durch die Stadt erfüllt.

Gemäß Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms des Landes Bayern liegt die Stadt Schwandorf im ländlichen Raum und in einer Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf.

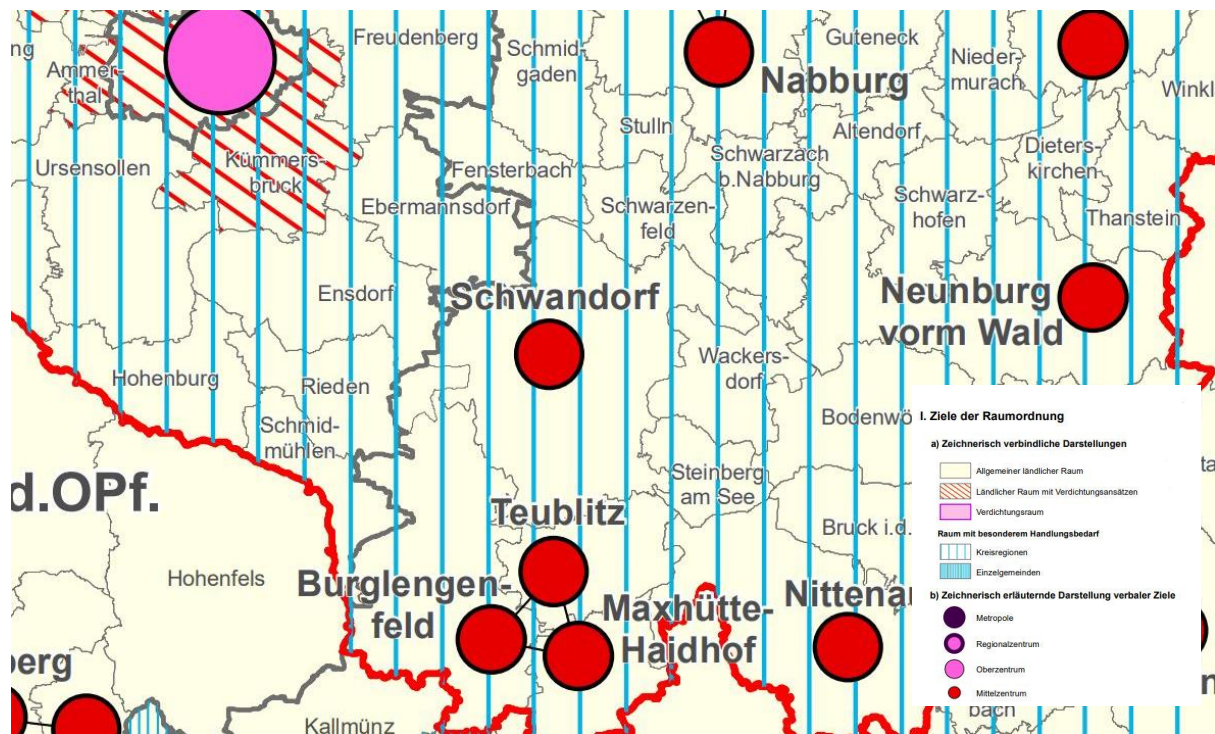


Abbildung 6: Auszug aus der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern LEP Stand 2023, o. M.

Das Landesentwicklungsprogramm des Landes Bayern aus dem Jahr 2023 nennt für die hier angestrebte Nutzung folgende beachtliche Ziele sowie Grundsätze, welche u.a. bereits in die vorbereitende Bauleitplanung eingeflossen sind und im hier vorliegenden verbindlichen Bauleitplan konkretisiert werden:

#### LEP 1, 1.1, 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen (Z)

In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

#### LEP 1, 1.1, 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen (G)

Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.

#### LEP 1, 1.1, 1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung (Z)

Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.

#### LEP 1, 1.1, 1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung (G)

Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.

#### LEP 1, 1.1, 1.1.3 Ressourcen schonen (G)

Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden.

#### LEP 1, 1.2, 1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen (G)

Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.

#### LEP 1, 1.2, 1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen (Z)

Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

#### LEP 1, 1.2, 1.2.2 Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden (G)

Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen, zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge, zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.

#### LEP 1, 1.2, 1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen (G)

Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.

#### LEP 1, 1.3, 1.3.1 Klimaschutz (G)

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen soll auf die Klimaneutralität in Bayern hingewirkt werden.

#### LEP 1, 1.3, 1.3.2 Anpassung an den Klimawandel (G)

Die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

#### LEP 1, 1.4, 1.4.1 Hohe Standortqualität (G)

Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.

#### LEP 1, 1.4, 1.4.2 Telekommunikation (G)

Die flächendeckende Versorgung mit Telekommunikationsdiensten soll erhalten und deren Infrastruktur gemäß dem Stand der Technik ausgebaut werden. Die Anbindung an eine leistungsfähige digitale Infrastruktur soll in Planungsprozessen für andere Nutzungen frühzeitig berücksichtigt werden.

Der Ausbau eines flächendeckenden und leistungsfähigen Mobilfunknetzes soll unter bevorzugter Einbeziehung bestehender Mobilfunkstandorte erfolgen

Entlang von Verkehrswegen mit übergeordneter Verkehrsbedeutung soll ein durchgehendes Mobilfunknetz gemäß dem Stand der Technik aufgebaut werden.

#### LEP 2, 2.1, 2.1.7 Mittelzentren (G)

Die als Mittelzentrum eingestuften Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.

#### LEP 2, 2.1, 2.1.12 Zentrale Orte im Raum mit besonderem Handlungsbedarf (G)

In Teilräumen mit besonderem Handlungsbedarf werden Zentrale Orte auch dann festgelegt, wenn diese die erforderlichen Versorgungsfunktionen nur zum Teil erfüllen, aber für ein ausreichend dichtes Netz an zentralörtlicher Versorgung auf der jeweiligen Stufe erforderlich sind. Die so eingestuften Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass diese Zentralen Orte ihre Versorgungsfunktion umfassend wahrnehmen können.

#### LEP 3, 3.1, 3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot (G)

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden

Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird.

#### LEP 3, 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung (Z)

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

#### LEP 3, 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot (G)

Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

#### LEP 3, 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot (Z)

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

#### LEP 4, 4.1, 4.1.1 Leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur (Z)

Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen.

LEP 4, 4.1, 4.1.3 Verbesserung der Verkehrsverhältnisse und der Verkehrserschließung (G)  
Verkehrsverhältnisse in den Verdichtungsräumen und in stark frequentierten Tourismusgebieten sollen insbesondere durch die Stärkung des öffentlichen Personenverkehrs verbessert werden.

LEP 4, 4.2 Straßeninfrastruktur (G)

Das Netz der Bundesfernstraßen sowie der Staats- und Kommunalstraßen soll leistungsfähig erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden.

Bei der Weiterentwicklung der Straßeninfrastruktur soll der Ausbau des vorhandenen Straßennetzes bevorzugt vor dem Neubau erfolgen.

Beim Erhalt und Ausbau der Straßeninfrastruktur sollen die Anforderungen für die Mobilität der Zukunft berücksichtigt werden.

LEP 4, 4.4 Radverkehr (G)

Das Radwegenetz soll erhalten sowie unter Einbeziehung vorhandener Verkehrsinfrastruktur bedarfsgerecht ausgebaut und ergänzt werden

LEP 7, 7.2, 7.2.1 Schutz des Wassers (G)

Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine vielfältigen Funktionen im Naturhaushalt und seine Ökosystemleistungen auf Dauer erfüllen kann.

Gewässer und das Grundwasser sollen als raumbedeutsame Strukturen geschützt und nachhaltig bewirtschaftet werden.

LEP 7, 7.2, 7.2.5 Hochwasserschutz und Hochwasserrisikomanagement (G)

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen die Risiken aus Starkniederschlägen besonders berücksichtigt werden. Hierzu soll insbesondere auf die Freihaltung von Abflussleitbahnen und Senken hingewirkt werden.

Der **Regionalplan** steuert die übergemeindlichen Entwicklungen auf regionaler Ebene, die das Landesentwicklungsprogramm für ganz Bayern vorgibt.

Gemäß Zielkarte 1 – Raumstruktur liegt die Stadt als Mittelzentrum im allgemeinen Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

Gemäß Zielkarte 2 – Siedlung und Versorgung liegt der Bereich der Vorhabenfläche weder in einem Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet für Bodenschätze noch für Wasserversorgung oder Hochwasserschutz.

Gemäß Zielkarte 3 – Landschaft und Erholung liegt der Geltungsbereich nicht innerhalb eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes oder eines regionalen Grünzuges.

Der Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord (6) nennt für die hier angestrebte Nutzung folgende beachtliche Ziele sowie Grundsätze, welche u.a. bereits in die vorbereitende Bauleitplanung eingeflossen sind und im hier vorliegenden verbindlichen Bauleitplan konkretisiert werden:

RP A 1 1.1 (G)

Die Region Oberpfalz-Nord soll in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen so erhalten und entwickelt werden, dass eine hohe Lebensqualität, soziale Gerechtigkeit und Chancengleichheit gesichert und nachhaltig gefördert werden. Grundlage dafür ist eine ökologisch, ökonomisch und sozial tragfähige Entwicklung der Region, die es ermöglicht gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu erreichen.

RP A 1 1.2 (G)

Die Weiterentwicklung der Region und ihrer Teilräume soll so ausgerichtet werden, dass ihre Stärken und somit die positiven Standortfaktoren gesichert und ausgebaut sowie Entwicklungshemmnisse abgebaut werden. Die dafür benötigten Flächen für Arbeiten, Wohnen, Infrastruktur, Freizeit und geschützte Freiräume sollen jeweils in angemessenem und bedarfsgerechtem Umfang zur Verfügung stehen und im Sinne einer vorausschauenden, nachhaltigen und regional abgestimmten Entwicklung möglichst optimal genutzt und kombiniert werden, so dass gegenseitige wesentliche negative Beeinträchtigungen möglichst vermieden werden.

#### RP A 3 3.1(G)

In der Region sollen die Voraussetzungen für eine nachhaltige Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen sowie für eine Stabilisierung und Verbesserung der ökologischen Situation und der Umweltbedingungen geschaffen werden.

#### RP A 4 4.2.1 (G)

Die Angebote an Diensten und Einrichtungen der sozialen und kulturellen Infrastruktur sollen schwerpunktmäßig in Zentralen Orten bedarfsgerecht vorgehalten und aufeinander abgestimmt nach den räumlichen Strukturen der Region organisiert werden.

#### RP B II 1 1.1 (Z)

Die Siedlungsentwicklung soll in allen Teilräumen der Region, soweit günstige Voraussetzungen gegeben sind, nachhaltig gestärkt und auf geeignete Siedlungseinheiten konzentriert werden.

## 4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Für die Stadt Schwandorf besteht mit der öffentlichen Bekanntmachung (gem. § 6 Abs. 5 BauGB) am 12. April 2010 ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.

Das Gebiet dieses Bebauungsplans ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schwandorf als Gewerbegebiet mit Einschränkungen und 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.



Abbildung 7: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Schwandorf, Stand 2010, o. M.

### 4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Das Gebiet dieses Bebauungsplans liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Buchmangelände“ sowie des Bebauungsplans Nr. 64 „Einzelhandelsverbot Regensburger Straße“.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Buchmangelände“ (vorhabenbezogener Bebauungsplan) regelt den Lückenschluss der Gewerbe-/ bzw. Mischgebiete entlang der Regensburger Straße sowie der Wohngebiete entlang der Hochrainstraße.

Der einfache Bebauungsplan Nr. 64 „Einzelhandelsverbot Regensburger Straße“ regelt die Zulässigkeit der Sortimentsliste von Einzelhandelsbetriebe entlang der Haupteinfallsachse Regensburger Straße.

### 4.4 Einzelhandelsentwicklungskonzept

Die Stadt Schwandorf verfügt über ein Einzelhandelsentwicklungskonzept aus dem Jahr 2010, welches die planerische Grundlage für die lokale Einzelhandelsentwicklung darstellt und zuletzt Februar 2025 fortgeschrieben wurde.

Ziele des Konzepts sind

- eine qualitativ und quantitativ möglichst flächendeckende Versorgung der Bevölkerung in Schwandorf mit Gütern des täglichen Bedarfs,
- eine Stabilisierung und Attraktivierung der Innenstadt als zentralen und integrierten Einkaufs-, Versorgungsstandort und Kommunikationsort,
- sowie die Sicherung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Kreisstadt, auch für das Umland.

Das Baugebiet dieses Bebauungsplans liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs in einer städtebaulich integrierten Lage der Nahversorgung.

## II Planungsinhalt

### 5. 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 (vgl. Teil C, Anlage 1).

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.

### 6. Planungskonzept

#### 6.1 Standortalternativenprüfung

Eine Standortalternativenprüfung entfällt, da eine grundsätzlich zu befürwortende Innenentwicklung vorliegt sowie kein nachweisbarer Alternativstandort existiert, der die räumlichen und politischen Anforderungen erfüllt (Mangel an Möglichkeiten).

Es wird angestrebt, bestehende Flächen innerhalb der Stadt zu revitalisieren und zu nutzen, bevor neue Flächen in der Peripherie erschlossen werden.

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sowie nach dem Grundsatz 3.2 des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) gilt der Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung.

Die Wiederverwendung von bereits versiegelten Flächen hat Vorrang, um natürliche Ressourcen zu schonen und die Umweltbelastung zu minimieren (Flächenrecycling und –schonung).

Diesen Zielen und Grundsätzen wird der Standort dieses Bebauungsplans gerecht.

Insbesondere ist zu erwähnen, dass ohne Überplanung der Fläche (Nullvariante) eine Revitalisierung und Nachverdichtung eines ehemals gewerblich genutzten Geländes innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges der Stadt Schwandorf nicht absehbar wäre.

#### 6.2 Städtebauliche (und landschaftsplanerische) Konzeption

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 101 „Praxis-, Büro- und Einzelhandelsflächen Südpark“ ist Bestandteil des Gesamtkonzepts Südpark (vgl. Teil C, Anlage 1).

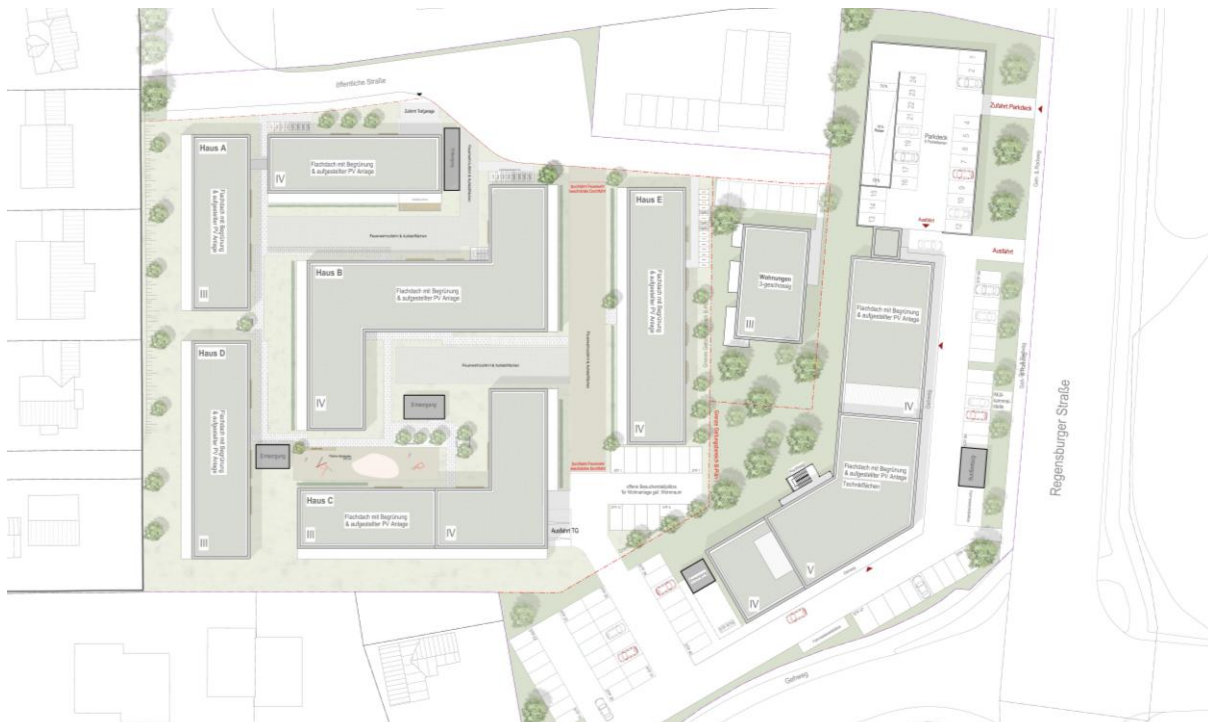


Abbildung 8: Auszug des Konzeptplans Südpark Schwandorf (vgl. Teil C, Anlage 1), Quelle: Bauunternehmen Gebr. Donhauser Bau GmbH & Co. KG, Stand 06.05.2026, o. M.

Gemeinsam mit den angrenzenden Entwicklungsflächen zum Bau eines Wohnquartiers, entsteht ein abgestimmtes städtebauliches Konzept, das Wohnen, Arbeiten, Nahversorgung und ergänzende Infrastrukturen verbindet.

Das Konzept sieht zur Herstellung einer städtebaulichen Raumkante und zur Abschirmung vom Verkehrslärm der Regensburger Straße, die Errichtung eines Gebäuderiegels mit bis zu 5 Geschossen vor. Zur Deckung des Stellplatzbedarfs soll ein Parkhaus entstehen.

Der Baukomplex sieht Räumlichkeiten für freie Berufe (z. B. Arztpraxen), Dienstleistungs- sowie Büro- und Verwaltungsgebäude, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Einrichtungen des Beherbergungsgewerbes, gastronomische Betriebe sowie Einzelhandelsgeschäfte vor.

Die Verkehrsanbindung erfolgt über die (nördliche und östliche) Regensburger Straße sowie über die Libourne-Allee. Entlang der Regensburger Straße ist die Errichtung eines Geh- und Radwegs vorgesehen.

Das landschaftsplanerische Konzept sieht die Anpflanzung einer Baumreihe entlang der Regensburger Straße sowie die Begrünung von Freiflächen und unbebauten Flächen vor.

Seitens des Vorhabenträgers ist die Errichtung des Gebäudes im Sonstigen Sondergebiet in zwei bzw. mehreren Bauabschnitten geplant (vgl. Teil C, Anlage 1). Die hierzu relevanten verkehrs- und schalltechnische Belange werden gutachterlich berücksichtigt (vgl. Teil C, Anlage 3).

Das Gelände bzw. das Gesamtkonzept Südpark soll durch zwei eigenständige Bebauungspläne entwickelt werden, da bezüglich des vorgesehenen geförderten Wohnungsbaus im Westen des ehemaligen Geländes der Firma Maschek Automobile GmbH & Co. KG, der Zeitpunkt der Umsetzung noch nicht bekannt ist.

## 6.3 Verkehrskonzept

Gemäß der verkehrs- und schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros GEO.VER.S.UM Planungsgemeinschaft Pressler & Geiler vom 27.04.2026 (vgl. Teil C, Anlage 3) sollte die Erschließungsplanung zum Bebauungsplan die verschiedenen Anbindungen des Bebauungsplans an das übergeordnete Straßennetz entsprechend den Untersuchungsergebnissen umsetzen.

Dazu zählen

- die Realisierung der Linksabbiegespur von der Regensburger Straße im Bereich des Sonstigen Sondergebiets 2 (SO 2).
- die Verhinderung der Überfahrbarkeit der zugehörigen Sperrfläche für die Linksausbieger aus dem Parkplatz in die Regensburger Straße.
- die rückwärtige Erschließung für das Allgemeine Wohngebiet 1 und 2 (WA 1 und WA 2) sowie für das zukünftige Wohnquartier aus dem Gesamtkonzept Südpark (vgl. Teil C, Anlage 1).
- die Gestaltung der Zufahrtssituation in der Libourne-Allee.

## 6.4 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	<b>16.308,51</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>100,00</b>	<b>%</b>
Sonstiges Sondergebiet	7.292,45	m <sup>2</sup>	44,72	%
Allgemeines Wohngebiet	2.040,66	m <sup>2</sup>	12,51	%
Straßenverkehrsflächen	6.975,40	m <sup>2</sup>	42,77	%

# 7. Grundzüge der Planfestsetzung

## 7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der östliche Teilbereich des Plangebiets wird nach § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Sonstiges Sondergebiet 1 (SO 1) mit der Zweckbestimmung „Praxis- Büro- und Einzelhandelsflächen“ sowie als Sonstiges Sondergebiet 2 (SO 2) mit der Zweckbestimmung „Parkhaus“ festgesetzt.

Grund hierfür ist die spezifische Zusammensetzung von Nutzungen, die keinem anderen Baugebiet nach dem Baunutzungsverordnung (BauNVO) entspricht.

Diese Festsetzung nimmt Bezug auf die im Umfeld des Geltungsbereichs vorhandene Gemengelage an Wohnen, großflächigem Einzelhandel und Gewerbebetrieben. Aufgrund der im Westen an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzende geplante Wohnbebauung und deren Schutzwürdigkeit, soll kein klassisches Gewerbegebiet entstehen. Ebenso soll im Gebäuderiegel entlang der stark befahrenen Straße aufgrund der zu erwartenden hohen Lärmbelastung kein Wohnen zulässig sein, was die Festsetzung eines Mischgebiets ausschließt.

Die Festsetzung der Zweckbestimmung dient eines angestrebten städtebaulichen Konzepts (vgl. Teil C, Anlage 1).

Im Sonstigen Sondergebiet 1 (SO 1) sind entsprechend dem städtebaulichen Konzept die folgenden Nutzungen zulässig:

- Gebäude und Räume für freie Berufe gem. § 13 BauNVO
- Dienstleistungs-, Büro und Verwaltungsgebäude
- Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften

#### ▪ Einzelhandelsbetriebe

Die Nutzung „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ kann ausnahmsweise zugelassen werden, da sie zum Gebietscharakter passt und eine Umnutzung der Flächen ermöglicht.

Um das Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Schwandorf umzusetzen, wurde eine Einschränkung bezüglich der zulässigen Einzelhandelsbetriebe im Sonstigen Sondergebiet 1 (SO 1) vorgenommen.

Wie bereits im Kapitel 4.4 erläutert, liegt das Baugebiet dieses Bebauungsplans nach dem Einzelhandelsentwicklungskonzept außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs in einer städtebaulich integrierten Lage der Nahversorgung.

Daher sind in städtebaulich integrierten Lagen kleinflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sowie großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment nach Einzelfallprüfung im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauNVO zulässig. Einzelhandelsbetriebe sind großflächig i. S. v. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> überschreiten.

Die Ansiedlung von Betrieben mit zentrenrelevanten sowie nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sind in nicht integrierter Lage ausgeschlossen, mit Ausnahme ansässiger Betriebe (Bestandsschutz). Zentrenrelevanten Randsortimente werden auf 10% der Gesamtverkaufsfläche begrenzt.

Die Ansiedlung von Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten ist nur bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 200 m<sup>2</sup> zulässig. Die Verkaufsfläche von 200 m<sup>2</sup> bezieht sich auf die Gesamtverkaufsfläche aller Einheiten (Betriebe) im Sonstigen Sondergebiet 1 (SO 1).

Es soll die Sortimentsliste des zum Zeitpunkt der Antragstellung gültige Einzelhandelsentwicklungskonzeptes gelten, um eine langfristige Aktualität der Festsetzung zu gewährleisten.

Um eine belebte Erdgeschosszone zu schaffen, sind Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften nur im Erdgeschoss zulässig.

Zur Deckung des Stellplatzbedarfs des östlichen Teilbereiches des Plangebiets ist im Sonstigen Sondergebiet 2 (SO 2) ausschließlich ein Parkhaus zulässig.

Der westliche Teilbereich des Plangebiets wird nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit den Baugebietsteifflächen WA 1 und WA 2 festgesetzt. Damit wird die Intention unterstrichen, auf den ehemals gewerblich genutzten Flächen Wohnen zu etablieren. Das städtebauliche Konzept sieht im westlichen Baugebiet ausschließlich Wohnungen vor. Die Festsetzung dient zudem als Übergang zum im Westen anschließenden Wohngebiet.

Das Allgemeine Wohngebiet 2 (WA2) dient zudem zur planungsrechtlichen Sicherung des Bestands auf dem Flurstück 734/4, Gemarkung Schwandorf, um künftig städtebauliche Missstände zu verhindern.

Die folgenden nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Grund hierfür ist, dass die Nutzungen dem angestrebten städtebaulichen Konzept nicht entsprechen und einen hohen Störgrad aufweisen, der mit dem Schutzanspruch des Allgemeinen Wohngebiets nicht vereinbar ist.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind im Allgemeinen Wohngebiet weiterhin ausnahmsweise zulässig, da sie bereits im angrenzenden Sonstigen Sondergebiet 1 (SO 1) ausnahmsweise zulässig sind und in einem dem Wohnen untergeordneten Umfang dem im städtebaulichen Konzept vorgesehenen Siedlungscharakter entsprechen.

Die maximal zulässiger Grundflächenzahl im Sonstigen Sondergebiet (SO) liegt bei 0,6 um flächensparendes Bauen und die Realisierung des städtebaulichen Konzepts zu ermöglichen. Die maximal zulässiger Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet (WA) liegt bei 0,4 um flächensparendes Bauen zu ermöglichen, zum anderen wird gleichzeitig der Zielsetzung eines lockeren Ortsgebietes Rechnung getragen, das dem westlich angrenzenden Wohngebiet entspricht.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Die privaten Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet (WA) können somit insgesamt bis zu 60 % und im Sonstigen Sondergebiet bis zu 80 % mit baulichen Anlagen versehen werden.

Die Höhenentwicklung des Vorhabens ist in der Planzeichnung in Metern über dem jeweiligen Bezugspunkt und als Zahl der Vollgeschosse in den überbaubaren Grundstücksflächen eingetragen.

Durch die Festlegung der Gebäudehöhen, dem jeweiligen Bezugspunkt und der Geschossigkeit kann für das gesamte Plangebiet die im städtebaulichen Konzept (vgl. Teil C, Anlage 1) Höhenstaffelung umgesetzt werden. Festzuhalten bleibt, dass die Staffelung der Gebäudehöhen Qualitäten schafft, die mit einer gleichförmigen Gebäudehöhe nicht zu erreichen sind. Zusätzlich stehen die Höhenfestsetzungen der Gebäude im Sonstigen Sondergebiet in Bezug zu den umgebenen Schallemissionen. Die höheren und geschlossen ausgeführten Baukörper im Sonstigen Sondergebiet entlang der Regensburger Straße schirmen den Innenbereich des Quartiers von den Emissionsquellen ab. Ziel ist, die im Inneren des Quartiers entstehenden Allgemeine Wohngebiete insbesondere von dem Emissionsort Regensburger Straße zu schützen. Um diese abschirmende Wirkung planungsrechtlich zu sichern, wird die Zahl der Vollgeschosse im Sonstigen Sondergebiet 1 (SO1) als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt.

Im Sonstigen Sondergebiet 2 (SO 2) wird lediglich das Höchstmaß festgesetzt, da die Umsetzung erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgt und keine Schallabschirmung ermöglicht. Seitens des Vorhabenträgers ist die Errichtung des Gebäudes im Sonstigen Sondergebiet in zwei bzw. mehreren Bauabschnitten geplant.

Dadurch wird einerseits eine ausreichende Flexibilität für die Objektplanung sichergestellt. Andererseits werden Mindestanforderungen definiert, um eine angemessene Schallabschirmung der angrenzenden und zukünftig angrenzenden Wohngebäude zu ermöglichen.

Zur Gewährleistung eines untergeordneten Erscheinungsbildes ist bei Nebenanlagen nur ein Vollgeschoss zulässig.

Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich somit am gebotenen Bedarf und gehen vertieft auf das bestehende Umfeld ein. Dies entspricht dem Grundsatz flächensparender Entwicklung, da die Fläche im Zusammenhang mit der benachbarten Bebauung wirtschaftlich entwickelt werden kann. Die Inanspruchnahme von (zusätzlichen) Flächen andernorts kann dadurch vermieden werden.

## 7.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Der Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen leitet sich unmittelbar aus dem städtebaulichen Konzept ab.

Die in der Planzeichnung des Bebauungsplans (vgl. Teil A) festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind ausreichend dimensioniert, um die festgesetzten Grundflächenzahl ausschöpfen zu können.

Die festgesetzten Baugrenzen ermöglichen einen Spielraum bei der zukünftigen Platzierung der Gebäude.

Jedoch wurde dieser bewusst klein gehalten, um die Grundidee des städtebaulichen Konzepts im Bebauungsplan sichtbar zu machen und auf diese Weise auch planungsrechtlich zu sichern. Aus demselben Grund sowie zur Erzielung einer angemessenen Raumbildung werden Baulinien festgesetzt.

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) wird eine offene Bauweise festgesetzt, da es sich um freistehende Gebäude handelt. Die Festsetzung dient dazu, eine einheitliche Bauweise und ein harmonisches Gesamtbild im Ortsteil zu gewährleisten.

Im Sonstigen Sondergebiet (SO) wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, da ein zusammenhängender Gebäudekomplex zwischen dem Sonstigen Sondergebiet 1 (SO1) und dem Sonstigen Sondergebiet 2 (SO2) gebaut werden soll, der insgesamt eine Länge von 50 m überschreitet. Die Festsetzung dient der Umsetzung des städtebaulichen Konzepts, eine Adressbildung und eine bauliche Schallschutzfunktion für das dahinterliegende Wohngebiet zu gewährleisten, die durch offene oder geschlossene Bauweisen nicht umsetzbar wäre.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um eine übermäßige Flächenversiegelung zu vermeiden. Außerhalb und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Zufahrten zum Zweck der inneren Erschließung, Fußwege, Hydranten, Einfriedungen, Terrassen bis zu einer Fläche von je 15 m<sup>2</sup>, nicht überdachte Stellplätze, nicht überdachte Fahrradabstellanlagen sowie Einhausungen für die Hausmüllentsorgung zulässig. Dies ermöglicht eine gewisse Flexibilität im Hinblick auf die künftigen Nutzungen im Plangebiet. Die Beschränkung von Überdachungen sowie der zulässigen Flächengröße von Stellplätzen dient der Begrenzung der Flächenversiegelung sowie der Sicherung eines städtebaulich geordneten Erscheinungsbildes.

### 7.3 Verkehrsflächen

Ziel des Bebauungsplanes ist, unter Berücksichtigung des schonenden Umgangs mit Grund und Boden, sowie unter dem Gebot der Wirtschaftlichkeit, mit möglichst geringen zusätzlichen Verkehrsflächen, das Plangebiet an das örtliche System anzubinden.

Um die Erschließung des Baugebiets sicherzustellen, werden öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Die öffentliche Verkehrsfläche entlang der bestehenden Regensburger Straße wird geringfügig verbreitert, um einen öffentlichen Fahrrad- und Gehweg zu integrieren.

Es wird zudem eine neu zu errichtende öffentliche Verkehrsfläche mit Anschluss an die Verkehrsfläche mit der Flurstücksnummer 735/34 der Gemarkung Schwandorf festgesetzt, um den Zugang zu den Allgemeinen Wohngebieten zu sichern. Diese neue Straße dient zudem als Zubringer für das neue Wohngebiet, welches sich im Westen an den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans angliedern soll.

Die Zugänglichkeit für den motorisierten Individualverkehr (MIV) und die Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge ist somit im Plangebiet durchgängig gewährleistet. Das Erschließungssystem ermöglicht eine wirtschaftliche und flächensparende Bebauung.

Zu- und Abfahrten werden auf die im Plan dargestellten Bereiche beschränkt, um die Verkehrssicherheit an der angrenzenden Verkehrsflächen zu gewährleisten und einen störungsfreien Verkehrsfluss im öffentlichen Raum sicherzustellen.

Es wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Eigentümers des Grundstücks mit der Flurnummer 461/1 der Gemarkung Dachelhofen auf dem Grundstück mit der Flurnummer 461 mit Standortbezug festgesetzt, damit der Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche gewährleistet wird. Das bestehende im Grundbuch eingetragene Geh- und Fahrrecht muss aufgrund der veränderten Lage angepasst werden.

Des Weiteren wird im Hinblick auf die inneren, privaten Erschließungsflächen ein Abflussbeiwert von 0,9 (z. B. Pflasterdecke mit Fugenverguss) festgesetzt, um zum Teil die Durchlässigkeit für Niederschlagswasser zu erhöhen. Da Gehwege geringerer Belastung ausgesetzt sind, sind dort nur Beläge bis zu einem maximalen Abflussbeiwert von 0,7 zulässig (z.B. Pflasterdecke mit Fugen, Rasengittersteine). Dies soll einen Beitrag zur naturnahen Niederschlagswasserversickerung leisten und damit auch die städtischen Kanalsysteme im Falle von Niederschlagswasserereignissen entlasten.

## **7.4 Aufschüttungen und Abgrabungen**

Die ortstypische topografische Situation soll durch künftige Bauvorhaben nicht wesentlich überformt werden. Die Planungen sollen möglichst behutsam in die bestehende Topografie eingefügt werden. Im gesamten Geltungsbereich sind Anpassungen (Aufschüttungen sowie Abgrabungen) daher nur bedingt zulässig. Dies soll einen angemessenen Planungsspielraum ermöglichen.

## **7.5 Örtliche Bauvorschriften**

### **7.5.1 Dachgestaltung und -aufbauten**

Zur Gewährleistung eines einheitlichen Erscheinungsbildes des neuen Quartiers sind gemäß dem zu Grunde liegenden städtebaulichen Konzeptes nur Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 10° zulässig.

Um den Einsatz regenerativer Energie zu fördern sowie die technisch notwendigen Anforderungen der Objektplanung zu ermöglichen, darf die festgesetzte Höhe der Oberkante durch technische Dachaufbauten, Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, Treppenhäuser sowie Aufzugsüberfahrten bis zu 2,5 m überschritten werden.

Dachaufbauten müssen, um eine Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Gebäudes zu vermeiden, um das Maß ihrer Höhe von der Außenwand zurücktreten.

Um einen Beitrag zu den Klimaschutzziele aus dem Klimaschutzkonzept der Stadt Schwandorf zu leisten, sind die nutzbaren Dachflächen zu mindestens 50% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie auszustatten.

Eine Kombination mit Dachbegrünung ist möglich, da die Verdunstungskälte der Bepflanzung die Betriebstemperatur der Photovoltaikmodule senkt, was deren Wirkungsgrad erhöht und gleichzeitig die Retention von Regenwasser sowie die lokale Biodiversität fördert.

### **7.5.2 Stellplätze, Garagen**

Für die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze gilt die jeweils aktuelle Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung (Stellplatzsatzung) der Stadt Schwandorf, um eine langfristige Aktualität der Festsetzung zu gewährleisten.

Die Festsetzung der Stellplätze sowie der maximal zulässigen Stellplatzanzahl dient dem öffentlichen sowie der nachbarschützenden Belange.

Da Stellplätze geringerer Belastung ausgesetzt sind, sind dort nur Beläge bis zu einem maximalen Abflussbeiwert von 0,7 zulässig (z.B. Pflasterdecke mit Fugen, Rasengittersteine). Dies soll einen Beitrag zur naturnahen Niederschlagswasserversickerung leisten und damit auch die städtischen Kanalsysteme im Falle von Niederschlagswasserereignissen entlasten.

### 7.5.3 Abstandsflächen

Zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) und Sonstigen Sondergebiet 1 (SO 1) wird abweichend von den Regelungen der BayBO festgesetzt, dass die seitlichen Abstandsflächen 0,3 H betragen. Im Sonstigen Sondergebiet (SO 1 und SO 2) beträgt die erforderliche Tiefe der Abstandsflächen 0,3 H, mindestens jedoch 3,0 m.

Die Unterschreitung der Abstandsflächen ist zur Umsetzung des städtebaulichen Zielkonzepts erforderlich, um Flächen im Siedlungsgefüge effizient zu nutzen und eine bessere Bebauungsdichte zu erreichen.

Es kann festgehalten werden, dass sich durch die im Bebauungsplan abweichend definierten Maße der Abstandsflächen keine erheblichen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit oder die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ergeben, da gesetzlich vorgesehene Abstandsflächen nur geringfügig überschritten werden.

Es gelten im Übrigen die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO um die nachbarschaftlichen Interessen zu wahren. Dies kann im Einzelfall dazu führen, dass entweder die festgesetzte Baugrenze oder die maximal zulässige Wandhöhe nicht voll ausgenutzt werden kann.

### 7.5.4 Werbeanlagen

Die Reglementierung zu Werbeanlagen beschränkt sich auf das notwendige Maß zur Orientierung und Information vor Ort, um das Baugebiet und den Straßenraum nicht optisch zu beeinträchtigen und zugleich Sicherheit sowie Leichtigkeit des Verkehrs zu gewährleisten. Darüber hinaus erfolgen die Festsetzungen aus Gründen des Nachbarschaftsschutzes.

## 7.6 Altlasten

Die Begleitung durch einen nach § 18 BBodSchG zugelassenen Sachverständigen stellt sicher, dass während der Bauausführung mögliche Belastungen erkannt und berücksichtigt werden.

Die Festsetzung dient der Sicherstellung, dass bis zum Abschluss der Untersuchungen nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) eine spätere Sanierung des Grundstücks möglich bleibt. Da derzeit noch keine abschließende Gefährdungsabschätzung vorliegt (vgl. Teil C, Anlagen 4.1 und 4.2), ist es städtebaurechtlich erforderlich, bauliche Maßnahmen so zu steuern, dass sie eine spätere Sanierung nicht verhindern oder wesentlich erschweren.

## 7.7 Immissionsschutz

Es wurde durch das Büro GEO.VER.S.UM eine verkehrs- und schalltechnische Untersuchung erstellt, die dem Bebauungsplan als Anlage (vgl. Teil C, Anlage 3) beiliegt.

Hier werden die immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen des Verkehrslärms und des Gewerbelärms auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans untersucht und beurteilt. Darüber hinaus werden die maximal zulässigen Emissionskontingente für die Sondergebietsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ermittelt sowie die passive Schallschutzmaßnahmen als Ausgleich dimensioniert.

### 7.7.1 Verkehrslärm

Hier ist zu beachten, dass das Sonstige Sondergebiet 1 (SO1) in zwei Bauabschnitten realisiert werden soll. Aus diesem Grund werden die schalltechnischen Auswirkungen separat untersucht.

Die Berechnungsergebnisse des Verkehrslärms für den Bauabschnitt I kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) wird am Tag der Orientierungswert der DIN 18005 überschritten, allerdings kann der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV eingehalten werden. In der Nacht wird der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV geringfügig überschritten.
- Im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) werden am Tag und in der Nacht die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden eingehalten.
- Im Sonstigen Sondergebiet 1 (SO1) wird am Tag der Orientierungswert der DIN 18005 eingehalten. In der Nacht treten geringe Überschreitungen des Orientierungswertes um bis zu 1 dB(A) auf.

Die Überschreitung der Orientierungswerte am Tag und die Überschreitung des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) sind unseres Erachtens unter Hinweis auf das Schreiben der Obersten Baubehörde und der Tatsache, dass im Bauabschnitt II die Riegelbebauung entlang der Regensburger Straße fortgesetzt wird, abwägungsfähig. Passive Schallschutzmaßnahmen sind als Ausgleich zu dimensionieren.

Die Berechnungsergebnisse des Verkehrslärms für den Bauabschnitt II zeigen, dass am Tag keine bzw. nur an einem Immissionsort eine marginale Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 auftreten. Im Allgemeinen Wohngebiet 2 an der Ostfassade sowie im Sonstigen Sondergebiet 1 (SO 1) an der Süd- bzw. Ostfassade kommt es in der Nacht zu geringfügigen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005.

#### **7.7.1.1 Passive Schallschutzmaßnahmen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können die Orientierungswerte nach DIN 18005 und teilweise der Immissionsrichtwert nach 16. BImSchV nicht eingehalten werden.

Da aktive Schallschutzmaßnahmen aus städtebaulichen Gründen nicht durchführbar und erwünscht sind, wurden passive Schallschutzmaßnahmen für betroffene Gebäude im Sonstigen Sondergebiet und Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die notwendigen passiven Schallschutzmaßnahmen werden nach DIN 4109 ermittelt.

#### **7.7.2 Einwirkender Gewerbelärm und Vorbelastung**

Die Geräuschkontingentierung zeigt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Geltungsbereich des Bebauungsplans eingehalten werden können.

Die Berechnungsergebnisse belegen, dass die von den Gewerbebetrieben ausgehenden Geräusche weder tags noch nachts negative Auswirkungen auf das Plangebiet haben werden. Somit wird auch das bestehende Gewerbe durch die Neuplanung nicht eingeschränkt werden.

##### **7.7.2.1 Geräuschkontingentierung**

Unter Berücksichtigung maximal zulässiger Emissionskontingente für die Sonstigen Sondergebiete (SO1 und SO2) können die Immissionskontingente, die den Sonstigen Sondergebieten im Geltungsbereich des Bebauungsplans zur Verfügung stehen, eingehalten werden.

#### **7.8 Maßnahmen zur Vermeidung von Schäden durch Starkregen**

Die Festsetzungen dienen der Vermeidung und Verringerung von Schäden durch Starkregeneignisse im Plangebiet.

Auf Grundlage des Gutachtens zur „Sturzflutuntersuchung gemäß Arbeitshilfe Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ (vgl. Teil C, Anlage 5) wurde festgestellt, dass im Plangebiet bei Starkregenereignissen insbesondere wild abfließendes Oberflächenwasser relevante Gefährdungen darstellen können.

Damit tragen die Festsetzungen zu einer erhöhten Überflutungssicherheit und zum Schutz der baulichen Anlagen im Plangebiet bei.

## 7.9 Grünordnerische Festsetzungen

Die Festsetzungen zur Bepflanzung sowie Ansaat der Freiflächen und nicht bebauten Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans dienen der Sicherung einer ökologisch wertvollen Durchgrünung sowie der Förderung der Biodiversität, indem durch die Verwendung standortheimischer und gebietseigener Laubbäume und -gehölze Lebensräume für die lokale Fauna geschaffen und die Vielfalt regionaler Pflanzenpopulationen gewahrt werden.

Ausgefallene Bäume und Sträucher sind in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichwertig in der Wuchsordnung nachzupflanzen, um den dauerhaften Erhalt des festgesetzten Grünanteils, die kontinuierliche ökologische Funktionsfähigkeit sowie die beabsichtigte gestalterische Einbindung des Gebiets nachhaltig zu sichern.

Zur Aufwertung des Orts- und Straßenbildes entlang der stark frequentierten Regensburger Straße werden in der Planzeichnung Baumpflanzungen mit Standortbindung festgesetzt. Diese dienen dazu, dem gewerblich dominierten Charakter des Gebiets gestalterisch entgegenzuwirken.

Zur Herstellung einer räumlichen Distanz zum benachbarten Grundstück mit der Flurstücksnummer 461/1 der Gemarkung Dachelhofen wird in der Planzeichnung eine standortgebundene Strauchpflanzung festgesetzt. Diese dient der Abschirmung der im städtebaulichen Konzept an dieser Stelle vorgesehenen offenen Stellplätze.

Weitere Gehölzarten können von der Unteren Naturschutzbehörde zugelassen werden, um die gestalterische Vielfalt im Einzelfall zu erhöhen oder die Anpassungsfähigkeit an den Klimawandel durch zusätzliche Arten zu unterstützen

Die Vorgaben zur Dachbegrünung unterstützen die Rückhaltung und Speicherung von Niederschlagswasser, wirken kühlend auf das Gebäude und tragen zur ökologischen Gestaltung des Gebiets sowie zur lokalen Biodiversität bei.

Eine Kombination von Dachbegrünung und technischen Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie ist möglich, da die Verdunstungskälte der Bepflanzung die Betriebstemperatur der Photovoltaikmodule senkt, was deren Wirkungsgrad erhöht.

Aus stadtgestalterischen und ökologischen Gründen ist die West-, Nord- und Ostseite der Fassade des Parkhauses im Sonstigen Sondergebiet 2 (SO2) mindestens zu 50% mit hochwüchsigen ausdauernden Kletterpflanzen in Abstimmung auf die Architektur zu begrünen.

Die artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme CEF 1 „Vergrämung der Zauneidechsen“ ist zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität erforderlich. Dadurch wird sichergestellt, dass es während der Bauphase nicht zu einer Rückwanderung der Tiere auf das Baufeld kommt.

Hinweis: Die artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen CEF 2 und CEF 3 gemäß naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (vgl. Teil C, Anlage 2) sind für den Bebauungsplan Nr. 101 „Praxis-, Büro- und Einzelhandelsflächen Südpark“ nicht relevant und bedürfen daher keiner Festsetzung. Die Umsetzung dieser Maßnahmen ist im Rahmen des zukünftigen Bebauungsplans für das Wohngebiet westlich des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans vorgesehen.

## 8. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

### 8.1 Wasserversorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Trink- und Brauchwasser ist durch die Städtische Wasser- und Fernwärmeversorgung sichergestellt.

Wasser- und Heilquellenschutzgebiete sowie Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die öffentliche Trinkwasserversorgung sind nicht betroffen.

### 8.2 Abwasserentsorgung

Das Baugebiet wird im Mischsystem entwässert. Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern und darf nur in Ausnahmefällen eingeleitet werden.

Das Oberflächenwasser soll über die belebte Bodenzone versickert oder auf dem Baugrundstück zurückgehalten werden. Soll gesammeltes Niederschlagswasser erlaubnisfrei versickert werden, sind die Vorgaben der Verordnung über die erlaubnisfreie schadhlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) mit den dazu ergangenen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Zur genauen Bestimmung und Dimensionierung der Sammel- und Versickerungsanlagen sind entsprechende Berechnungen mit den Bauantragsunterlagen bzw. im Genehmigungs-Freistellungsverfahren vorzulegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei nicht erlaubnisfreien Einleitungen im Zuge der Erschließungsplanung eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Stadt Schwandorf zu beantragen ist.

Die Anlagen zur Versickerung sind entsprechend den technischen Regeln und den einschlägigen Vorschriften (NWFreiV, TRENGW, Arbeitsblatt DWA-A 138-1, LfU-Merkblatt 4.4/22) zu bemessen.

Anfallendes Schmutzwasser ist an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Bei Starkniederschlägen und Schneeschmelze darf wild abfließendes Oberflächenwasser nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden. Die schadhlose Ableitung des Oberflächenwassers ist sicher zu stellen.

Durch Baumaßnahmen und betriebliche Abläufe darf das Grundwasser nicht beeinträchtigt werden.

Versiegelte Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken.

### 8.3 Löschwasser / Brandschutz

Nach Art. 1 Abs. 1 und 2 Bayer. Feuerwehrgesetz (BayFwG) ist der abwehrende Brandschutz und die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen eine gemeindliche Pflichtaufgabe.

Die Feuerwehr ist entsprechend ausgestattet und ausgebildet, um den Feuerschutz zu gewährleisten. Die Einhaltung der Hilfsfrist nach Nr. 1.1 der Bekanntmachung über den Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBekBayFwG) ist möglich.

Das Wasserleitungsnetz ist ausreichend bemessen, der Druck ausreichend hoch.

Die Erschließung auch bei einem Feuerwehreinsatz ist nach Planung ausreichend bemessen und tragfähig.

Wesentliche Wechselbeziehungen zwischen dem Planungsbereich und anderen Gebieten können hinsichtlich des Brandschutzes nicht erkannt werden.

Vom Planungsbereich selbst gehen nach Kenntnisstand keine wesentlichen brandschutztechnischen Risiken aus. Die Lagerung besonderer Gefahrenstoffe ist gem. Baugebietstypus nicht

zu erwarten. Auf die brandschutztechnischen Risiken von Photovoltaikanlagen wird jedoch hingewiesen.

Der Brandschutz ist ausreichend sichergestellt und wird gebäudeabhängig im Rahmen der hochbaulichen Planung eingehalten.

#### **8.4 Stromversorgung**

Die Stromversorgung des Baugebietes wird durch die Bayernwerk AG sichergestellt. Bei der Erschließungsplanung sowie bei der Pflanzung von Gehölzen sind die einschlägigen Schutzbestimmungen der Leitungsträger zu beachten.

#### **8.5 Telekommunikation und Breitband**

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen und Breitbandanlagen ist bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich.

Es erfolgt die Erschließung durch einen Erschließungsträger.

#### **8.6 Wärmeversorgung**

Die Wärmeversorgung kann über die Städtische Wasser- und Fernwärmeversorgung gesichert werden.

Bestehendes Firmengebäude auf dem Flurstück Nr. 734/3 der Gemarkung Schwandorf verfügt über einen Anschluss an das städtische Fernwärmenetz der Stadt Schwandorf.

#### **8.7 Abfallentsorgung**

Für die Abfallentsorgung ist der Landkreis Schwandorf zuständig. Es gelten die landkreisspezifischen Regelungen zur Müllentsorgung.

Die Dimensionierung der Wendeanlage erfolgte in Abstimmung mit der Entsorgungsfirma Lober GmbH & Co. und wurde von dieser als geeignet bestätigt.

### **9. Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind weder Bau- noch Bodendenkmäler vorhanden. Im Nahbereich befinden sich drei flächige Bodendenkmäler. Diese sind in die Denkmalliste mit folgendem Wortlaut eingetragen (Aktenummer – Kurzbeschreibung):

- D-3-6638-0075: Siedlung der Bronzezeit und der Latènezeit
- D-3-6638-0076: Siedlungen der Urnenfelderzeit, der Frühlatènezeit und des Frühmittelalters
- D-3-6638-0072: Siedlung der Urnenfelderzeit

### **10. Hochwasserschutz**

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb der Grenzen des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Naab HQ100.

## 11. Oberflächengewässer / Wild abfließendes Oberflächenwasser

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich außerhalb des vom Landesamt für Umwelt (LfU) ausgewiesenen wassersensiblen Bereichs. Auch Oberflächengewässer befinden sich nicht in der Nähe.

Der Vorhabenträger beauftragt das Büro Altmann Ingenieurbüro GmbH & Co.KG mit der Erstellung eines Gutachtens zur „Sturzflutuntersuchung gemäß Arbeitshilfe Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ (vgl. Teil C, Anlage 5).

Konkret wurde hier auf wild abfließendes Oberflächenwasser im Starkregenfall untersucht, da der Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb der Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ liegt.

Es wurde nachgewiesen, dass nach Erschließung des Gebietes im Sturzflutfall keine negativen Auswirkungen für die An- und Unterlieger zu erwarten sind.

Zudem wurde nachgewiesen, dass im geplanten Geltungsbereich mit keiner Überflutung der geplanten Bebauung durch wild abfließendes Wasser zu rechnen ist, wenn die vorgeschlagenen Schutzmaßnahmen eingehalten werden:

- Gebäude: Als Schutz vor eindringendem Niederschlagswasser wird vorgeschlagen Öffnungen von Gebäuden höher als die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen mit einem zusätzlichen Freibord von 15 cm anzuordnen oder alternativ durch entsprechende Schotte zu sichern.
- Freianlagen: Die Planung der Frei- und Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereiches sollten so gestaltet werden, dass vorhandene Fließwege und Einstauflächen möglichst erhalten bleiben.
- Niederschlagswasserableitung: Bei Planung der Niederschlagswasserableitung ist der Überflutungsschutz zu berücksichtigen.

## 12. Grünordnung

### 12.1 Schonender Umgang mit Grund und Boden

Nach § 1 Abs. 3 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts insbesondere Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können. Gem. § 1 BBodSchG ist eine nachhaltige Funktion des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen um Einwirkungen auf den Boden in seiner natürlichen Funktion sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich zu vermeiden. Daher soll auch während der Baumaßnahmen ein schonender Umgang mit Boden praktiziert werden. Durch fachgerechte Zwischenlagerung, Vermeidung von Verdichtungen und Wiedereinbau des belebten Oberbodens in den geplanten Vegetationsflächen kann die Funktion des vorhandenen Bodens erhalten werden.

### 12.2 Spezielle artenschutzrechtliche Belange

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 101 „Praxis-, Büro und Einzelhandelsflächen Südpark“ sowie den westlich daran angrenzenden Flurstücken 734, 734/9, 734/10, 734/11, 734/12, 734/13, 734/17, 734/18, 734/19, 735/38, 735/43, 735/44 (TF) Gem. Schwandorf sowie die FlNr. 461/3 und 461/4, Gem. Dachelhofen und seinem nahen Umfeld ist vom Vorkommen von europäischen Vogelarten, sowie von Tierarten nach FFH-Richtlinie Anhang IVa auszugehen.

Der Vorhabenträger hat das Büro Neidl und Neidl, Landschaftsarchitekten und Stadtplaner, Sulzbach-Rosenberg beauftragt mit der Erstellung eines Gutachtens für eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“ (vgl. Teil C, Anlage 2).

Für die europäischen Vogelarten und die Tierarten nach FFH-Richtlinie, Anlage IVa, die im bzw. im nahen Umfeld des Geltungsbereichs vorkommen oder potenziell vorkommen können, sind die projektbedingten Wirkfaktoren und Wirkprozesse unter Berücksichtigung der 10 Vermeidungs- und 3 CEF-Maßnahmen so gering, dass die ökologische Funktion der potenziell betroffenen Fortpflanzung- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird und eine Verschlechterung der Erhaltungszustände der lokalen Populationen nicht entsteht.

Das Gutachten der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (vgl. Teil C, Anlage 2) kommt zu dem Ergebnis, dass bei den Tierarten gemäß FFH-Richtlinie Anlage IVa sowie den europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie unter Berücksichtigung der drei CEF- und zehn Vermeidungsmaßnahmen keine Tatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden. Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes (FCS-Maßnahmen) sind nicht erforderlich.

Die Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 Satz 2 BNatSchG ist durch die Regierung der Oberpfalz als Höhere Naturschutzbehörde somit nicht notwendig.

### 12.3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB aufgestellt. Demzufolge gelten nach §13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe, als im Sinne des §1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch diesen Bebauungsplan zugelassen werden, müssen deshalb entgegen §1a Abs. 3 BauGB nicht ausgeglichen werden. Die Abarbeitung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung kann deshalb entfallen.

Dennoch erfolgt eine überschlägige Prüfung der Auswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a), c) und d) BauGB.

Die Bestandserfassung und -bewertung erfolgt anhand vorhandener Untersuchungen sowie eigener Erhebungen. Maßgebend für die Erfassung und Bewertung ist der tatsächliche Zustand der Schutzgüter im Untersuchungsraum vor dem Eingriff.

Schutzgut	Wesentliche Wirkungen/Betroffenheit
Arten & Lebensräume	Es bestehen weder Fläche mit komplexen ökologischem Wirkungsgefüge noch Biotopstrukturen. Bei Tierarten gemäß FFH-Richtlinie Anlage IVa sowie den europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie ergeben sich unter Berücksichtigung der drei CEF- und zehn Vermeidungsmaßnahmen (vgl. Kapitel 12.2; vgl. Teil C, Anlage 2) keine Tatbestände nach § 44 Abs. 1 Nrn. 1-3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG.
Boden & Fläche	Es sind keine seltenen oder naturnahe Böden betroffen. Die Fläche weist eine anthropogene Überprägung auf. Das Gebiet besitzt keine Eignung für die Entwicklung besonderer und schutzwürdiger Biotope. Im Rahmen früherer Altlastenuntersuchungen wurden zwei Kontaminationsflächen festgestellt und für eine potentielle Sanierung eingegrenzt.
Wasser	Es sind kein Oberflächenwasser vorhanden. Durch die geplante Entsiegelung der bislang versiegelten Flächen kann sich die Grundwasserneubildung erhöhen. Eine örtliche Versickerung ist möglich.
Klima & Luft	Die Fläche liegt außerhalb klimatisch wirksamer Luftaustauschbahnen.

	Durch die vorgesehenen grünordnerischen Festsetzungen wird das Gebiet klimatisch aufgewertet und erhält zusätzliche Durchgrünungsstrukturen.
Landschaft & Erholung	Aufgrund der innerstädtischen Lage weist das Gebiet nur eine geringe Fernwirkung auf. Es besitzt zudem keine besondere Bedeutung für die Erholungsnutzung. Die geplante städtebauliche Entwicklung sieht eine angemessene Durchgrünung vor.
Mensch & Gesundheit	Es sind keine Beeinträchtigungen der Erholungsnutzung zu erwarten. Das Vorhaben führt zu keinen erheblichen Emissionen. Die geplante Entwicklung bietet die Möglichkeit, neue soziale Strukturen zu schaffen.
Kultur- & Sachgüter	Es sind derzeit keine Bodendenkmäler bekannt, die durch das Vorhaben beeinträchtigt werden könnten. Dennoch ist bei allen Erdarbeiten besondere Aufmerksamkeit geboten, da unerwartete Bodenfunde nicht ausgeschlossen werden können. In einem solchen Fall sind die gesetzlichen Vorgaben einzuhalten.
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten.
Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen	Es sind keine zusätzlichen Auswirkungen zu erwarten, da die nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben keine erhöhte Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen aufweisen.

Durch die festgesetzten Pflanzgebote und den Vorgaben zur baulichen Gestaltung sowie die Festsetzungen zur Versiegelung werden differenzierte Vermeidungsmaßnahmen getroffen, die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt verringern sollen.

Zusammenfassend betrachtet ist das Vorhaben unter Berücksichtigung der grünordnerischen und ökologischen Festsetzungen als umweltverträglich einzustufen. Alternative Standorte mit geringeren Auswirkungen auf alle Schutzgüter stehen nicht zur Verfügung oder sind nicht vorhanden.

## 13. Auswirkungen der Planung

### 13.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die Umgebung des Plangebiets ist entlang der Regensburger Straße überwiegend gewerblich geprägt. Die geplante Festsetzung zur Emissionskontingentierung, stellt sicher, dass die bestehenden gewerblichen Nutzungen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden. Negative Auswirkungen auf die ausgeübten Nutzungen sind daher nicht zu erwarten.

Die innerhalb des Plangebiets vorgesehenen Wohngebiete schaffen zudem einen städtebaulich verträglichen Übergang zur westlich angrenzenden bestehenden Wohnsiedlung und tragen zu einer harmonischen Einbindung in die vorhandenen Strukturen bei.

### 13.2 Verkehr

Die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Nutzungen wurden im Rahmen der verkehrs- und schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros GEO.VER.S.UM Planungsgemeinschaft Pressler & Geiler vom 27.04.2026 bewertet (vgl. Teil C, Anlage 3).

Die Untersuchung zeigt, dass die Erschließung des Plangebiets über die vorgesehenen Anbindungen an das übergeordnete Straßennetz leistungsfähig abgewickelt werden kann.

Die im Verkehrskonzept empfohlenen Maßnahmen (vgl. Kapitel 6.3) werden im Rahmen der Erschließungsplanung umgesetzt.

Auf Grundlage der Entwurfsplanungen ist damit gewährleistet, dass die zusätzlichen Verkehrsströme ordnungsgemäß aufgenommen werden können und keine unzumutbaren Belastungen für das bestehende Verkehrsnetz entstehen.

Negative Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen oder die Verkehrssicherheit sind nicht zu erwarten.

Insgesamt stellt das Verkehrskonzept eine leistungsfähige und städtebaulich verträgliche Erschließung der geplanten Nutzungen sicher.

### 13.3 Ver- und Entsorgung

Durch die geplante städtebauliche Entwicklung ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die bestehende Ver- und Entsorgungsinfrastruktur.

Die Versorgung mit Strom, Wasser, Telekommunikation und Wärme kann über die vorhandenen Netze bzw. über die im Zuge der Erschließung herzustellenden Leitungen sichergestellt werden.

Die Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser erfolgt entsprechend den Vorgaben des zuständigen Zweckverbandes und in Abstimmung mit diesem. Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern und darf nur in Ausnahmefällen eingeleitet werden.

Die Abfallentsorgung bleibt gewährleistet. Die Erschließungsstraßen und die geplante Wendeanlage sind für die Befahrung durch die Entsorgungsfahrzeuge geeignet.

Insgesamt führt die Planung zu keiner Beeinträchtigung der bestehenden Versorgungs- und Entsorgungssysteme.

Die neu entstehenden Wohngebiete und Sonstigen Sondergebiete werden ordnungsgemäß angebunden und in die vorhandenen technischen Infrastrukturen integriert.

### 13.4 Bodenordnende Maßnahmen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindlichen Flurstücke stehen derzeit vollständig im Privateigentum.

Die bestehende Parzellierung entspricht nicht den Zielsetzungen der Planung. Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption sind daher bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

Die Stadt Schwandorf strebt vorrangig den freihändigen Erwerb der für die Erschließung benötigten Flächen an.

Durch die Bodenordnung wird sichergestellt, dass zweckmäßig zugeschnittene, bebaubare Grundstücke entstehen und die erforderlichen öffentlichen Flächen bereitgestellt werden können.

### 13.5 Natur, Landschaft und Umwelt

Da die Gefährdungsabschätzung hinsichtlich des Pfades Boden–Grundwasser gemäß BBodSchG (vgl. Teil C, Anlagen 4.1 und 4.2) derzeit noch nicht abgeschlossen ist und die Kontaminationsflächen bislang weder räumlich noch statisch abgegrenzt werden konnten, lässt sich die tatsächliche Beeinträchtigung des Schutzguts Boden zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschließend bewerten. Die Planung trägt dieser Unsicherheit jedoch durch geeignete Vorsorgefestsetzungen Rechnung (vgl. Teil A, Punkt 6 „Altlasten“ der textlichen Festsetzungen).

Mit der Verpflichtung zur Sachverständigenbegleitung aller Baumaßnahmen sowie der Vorgabe, bauliche Anlagen so zu errichten, dass eine spätere Bodensanierung nicht wesentlich erschwert oder ausgeschlossen wird, wird sichergestellt, dass trotz unvollständiger Datenlage keine irreversiblen Zustände geschaffen werden.

Die Kennzeichnung der Belastungsbereiche gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gewährleistet zudem, dass die bekannten Verdachtsflächen im weiteren Verfahren berücksichtigt werden. Insgesamt wirkt die Planung daher vorsorgend und risikominimierend, während eine endgültige Bewertung der Bodenbeeinträchtigung erst nach Abschluss der ausstehenden Untersuchungen möglich sein wird.

Wie aus dem Kapitel 3.10.1 hervorgeht, wurden die Wirkungspfade Boden–Mensch und Boden–Pflanze im vorliegenden Gutachten (vgl. Teil C, Anlage 4.1) nicht untersucht. Für diese Wirkungspfade ist die nutzungsorientierte Beprobungstiefe gemäß Anlage 3, Tabelle 3 der BBodSchV vorgesehen.

Wie bereits in Kapitel 11 erläutert, wurde im Gutachten zur „Sturzflutuntersuchung gemäß Arbeitshilfe Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ (vgl. Teil C, Anlage 5) nachgewiesen, dass nach Erschließung des Gebietes im Sturzflutfall keine negativen Auswirkungen für die An- und Unterlieger zu erwarten sind. Zudem ist im geplanten Geltungsbereich bei Einhaltung der im Gutachten empfohlenen Schutzmaßnahmen nicht mit einer Überflutung der vorgesehenen Bebauung durch wild abfließendes Wasser zu rechnen.

Wie in Kapitel 12.2 dargelegt, kommt die artenschutzrechtliche Prüfung (saP, vgl. Teil C, Anlage 2) zu dem Ergebnis, dass bei den Tierarten gemäß FFH-Richtlinie Anlage IVa sowie den europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie unter Berücksichtigung der drei CEF- und zehn Vermeidungsmaßnahmen keine Tatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden. Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes (FCS-Maßnahmen) sind nicht erforderlich.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zu den jeweiligen Schutzgütern zusammen:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittel
Wasser	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	gering bis mittel
Klima/Luft	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Tiere und Pflanzen	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Mensch	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Landschaft	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Kultur -und Sachgüter	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering

## 13.6 Kosten und Finanzierung

Zu den wesentlichen Auswirkungen, die gemäß § 2a BauGB in der Begründung darzulegen sind, gehören auch die finanziellen Auswirkungen des Bebauungsplans. Ziel dieser Darstellung ist es, sowohl den Bürgerinnen und Bürgern im Rahmen der öffentlichen Auslegung als auch den entscheidenden politischen Gremien transparent zu vermitteln, welche finanziellen Belastungen für die Kommune entstehen und welche Finanzierungsmöglichkeiten bestehen.

Die Stadt Schwandorf erwirbt die zur öffentlichen Verkehrsfläche gehörenden Grundstücke. Der technische Ausbau der Erschließungsstraße wird durch den Vorhabenträger durchgeführt. Die Herstellung der Verkehrsanlagen sowie die Übernahme etwaiger Folgekosten werden im städtebaulichen Vertrag festgelegt. Damit ist gewährleistet, dass der Stadt aus der Herstellung der Erschließungsstraße keine weiteren Kosten entstehen.



## **TEIL C: ANLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN**

### **Anlage 1 – Gesamtkonzept Südpark**

von Gebr. Donhauser Bau GmbH & Co. KG vom 06.05.2026

### **Anlage 2 - Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung**

von Neidl+Neidl Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB vom 06.02.2026

### **Anlage 3 – Verkehrs- und schalltechnische Untersuchung**

von GEO.VER.S.UM Planungsgemeinschaft Pressler & Geiler vom 30.05.2026

### **Anlage 4 – Altlastenfläche auf dem Grundstück Fl.Nr. 734/3, Gemarkung Schwandorf**

#### **Anlage 4.1 – Gefährdungspotential gemäß BBodSchV hinsichtlich des Pfades Boden-Grundwasser**

von Ingenieurbüro rupp.bodenschutz GmbH vom 31.03.2026

#### **Anlage 4.2 – Konzept über weitere Untersuchungen zur abschließenden Gefährdungsabschätzung nach BBodSchV, Pfad Boden-Grundwasser**

von Ingenieurbüro rupp.bodenschutz GmbH vom 22.04.2026

### **Anlage 5 – Sturzflutuntersuchung gemäß Arbeitshilfe Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung**

von Altmann Ingenieurbüro GmbH & Co. KG vom 20.04.2026





## ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

>/=	= größer gleich	dB(A)	= A-bewerteter Schalleis- tungspegel in Dezibel
°	= Grad	DIN	= Deutsches Institut für Nor- mung e. V.
%	= Prozent	DSchG	= Denkmalschutzgesetz
€	= Euro	DVGW	= Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.
I	= römisches Zahlenzeichen für eins	EAG Bau	= Europarechtsanpassungs- gesetz Bau
II	= römisches Zahlenzeichen für zwei	etc.	= et cetera (lateinisch »und so weiter«)
IV	= römisches Zahlenzeichen für vier	EVU	= Energieversorgungsunter- nehmen
(G)	= Grundsatz nach LEP	ff.	= folgende [Seiten, Paragra- phen]
(TF)	= Teilfläche (eines vermes- senen Grundstücks)	FFH-Richtlinie	= Fauna-Flora-Habitat-Richt- linie
(Z)	= Ziel nach LEP	Flur Nr.:	= Flurnummer
§	= Paragraph	Gem.	= gemäß
A 93	= Bundesautobahn (hier Nummer 93)	ggf.	= gegebenenfalls
Abs.	= Absatz	GmbH	= Gesellschaft mit be- schränkter Haftung
ASK	= Artenschutzkartierung	GO	= Gemeindeordnung
AIIMBI	= Allgemeines Ministerial- blatt	GRZ	= Grundflächenzahl
Art.	= Artikel	GUV	= Gesetzliche Unfallversi- cherung
B 15	= Bundesstraße (hier Num- mer 15)	GVBl.	= Gesetz- und Verordnungs- blatt
BauGB	= Baugesetzbuch	GW 125	= DVGW-Richtlinie
BauNVO	= Baunutzungsverordnung	ha	= Hektar
BayBO	= Bayerische Bauordnung	i.d.F.	= in der Fassung
BayFwG	= Bayerisches Feuerwehrge- setz	i.S.	= im Sinne
BayNatSchG	= Bayerisches Naturschutz- gesetz	i.V.m.	= in Verbindung mit
BGBl.	= Bundesgesetzblatt	km	= Kilometer
BImSchV	= Bundesimmissionsschutz- verordnung	km <sup>2</sup>	= Quadratkilometer
BLfD	= Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	kV	= Kiovolt
BNatSchG	= Bundesnaturschutzgesetz	LEP	= Landesentwicklungspro- gramm Bayern
bzw.	= beziehungsweise	Lt.	= laut
ca.	= circa	TRENGW	= Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Nieder- schlagswasser in das Grundwasser
cm	= Zentimeter	u.a.	= unter anderem
dB	= Dezibel		
m ü.NN	= Meter über Normalnull		
m	= Meter		
m/s	= Meter pro Sekunde		
m <sup>2</sup>	= Quadratmeter		
max.	= maximal, maximale		
Nr.	= Nummer		



NWFreiV	= Niederschlagswasserfrei- stellungsverordnung	VermKatG	= Vermessungs- und Katas- tergesetz
ÖPNV	= öffentlicher Personennah- verkehr	vgl.	= vergleiche
PlanZV 90	= Planzeichenverordnung 1990	VollzBekBayFwG	= Vollzugsbekanntmachung des Bayerischen Feuer- wehrgesetzes
TA	= Technische Anleitung (all- gemeine Verwaltungsvor- schrift)	VRL	= Vogelschutzrichtlinie
TK	= Telekommunikationsanla- gen	W	= Wohnbaufläche
		z.T.	= zum Teil

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Übersichtslageplan, Orthofoto, Quelle RIWA GIS und LDBV, Stand 2023, o. M. .....	11
Abbildung 2: Übersichtslageplan, Orthofoto vom Plangebiet mit den Straßenbezeichnungen, Quelle RIWA GIS und LDBV, Stand 2023, o. M.....	12
Abbildung 3: Übersichtslageplan, Höhenlinien, Quelle RIWA GIS, Stand 2026, o. M. ....	13
Abbildung 4: Übersichtslageplan, Bushaltestellen, Quelle OpenStreetMap Deutschland, Stand 2026, o. M. ....	14
Abbildung 5: Lageplan, Lärmkartierung Bayern 2022, Quelle Bayerisches Landesamt für Umwelt, o. M. ....	17
Abbildung 6: Auszug aus der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern LEP Stand 2023, o. M. ....	18
Abbildung 7: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Schwandorf, Stand 2010, o. M. ....	23
Abbildung 8: Auszug des Konzeptplans Südpark Schwandorf (vgl. Teil C, Anlage 1), Quelle: Bauunternehmen Gebr. Donhauser Bau GmbH & Co. KG, Stand 06.05.2026, o. M. ....	25



## 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 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) 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
- Planzeichenverordnung (PlanZV) i. d. F. 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
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist
- 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 § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist
- Bayerische Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190) geändert worden ist
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) i. d. F. vom 25. Juni 1973 (BayRS IV S. 354), das zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190) geändert worden ist
- Der Umweltbericht in der Praxis/ Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung (ergänzte Fassung) vom Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (Februar 2007)
- 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/>)
- BayernViewer-denkmal ([www.denkmal.bayern.de](http://www.denkmal.bayern.de))
- RISBY online (<http://wirtschaft-risby.bayern.de/>)
- FIN-Web ([http://www.lfu.bayern.de/natur/daten/fis\\_natur](http://www.lfu.bayern.de/natur/daten/fis_natur))
- Bundesamt für Naturschutz (BfN) - Landschaftssteckbriefe
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) – Arteninformationen ([www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/](http://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/))
- Geoinformationssystem der Stadt Schwandorf
- Digitale Flurkarte der Stadt Schwandorf, zur Verfügung gestellt durch die Bayerische Vermessungsverwaltung
- Planungshilfen für die Bauleitplanung 2020/2021 der Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern







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

Planfertiger: Amt für Planen und Bauen  
Sachgebiet Stadtplanung