

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan, einschließlich Umweltbericht Nr. 98 Allgemeines Wohngebiet „Niederhof Nord“ Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB

Planungsanlass

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan sollen am nördlichen Rand des Ortsteils Niederhof ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit 13 Bauparzellen auf derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen entstehen. Um den Bedarf der vorhandenen Bevölkerung an Wohnraum zu berücksichtigen, sollen in jedem Stadtteil ausreichend Bauflächen dem Markt zur Verfügung stehen. Eine Ausweisung von neuem Bauland trägt somit auch als Marktregulativ zur Stabilisierung der Baulandpreise bei.

Weiter kann diese Neuausweisung als Instrument angesehen werden, um dem demographischen Wandel entgegenzuwirken, da dieses Bauland an einem Standort auf den Markt kommt, der für junge Familien durch seine Nähe zur Autobahn sowie zum Stadtzentrum attraktiv ist.

Um also auch weiterhin Wohnbauland in erforderlichem Umfang und preislich moderatem Rahmen zur Verfügung stellen zu können, ist eine bedarfsorientierte Entwicklung neuer Wohnbauparzellen notwendig. Überdies hinaus wird die Erhaltung der im Stadtteil vorhandenen Bildungs- und Erziehungseinrichtungen (Schulen, Kindergärten) unterstützt.

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.

Der wirksame Flächennutzungsplan sieht in Niederhof Flächenreserven für den Wohnungsbau zur maßvollen Erweiterung der Siedlungsentwicklung vor. Die räumliche Ausprägung des Geltungsbereichs entspricht weitestgehend den zur Bebauung vorgesehenen und bisher unbebauten Flächen im Anschluss an einen vorhandenen Siedlungsrand.

Der Bebauungsplan wird demnach aus dem Flächennutzungsplan gem. Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

Verfahrensübersicht

- Aufstellungsbeschluss am 25.11.2024
- Billigung des Vorentwurfs am 25.11.2024
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 12.12.2024 bis 20.01.2025
- Billigung des Entwurfs am 04.12.2025
- Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.01.2026 bis 04.03.2026
- Satzungsbeschluss am 20.07.2026

Berücksichtigung der Umweltbelange

Zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 98 Allgemeines Wohngebiet „Niederhof Nord“ wurde gem. § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen des Verfahrens eine Umweltprüfung mit Umweltbericht als Bestandteil der Planung erstellt. Die ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen des Vorhabens für die Schutzgüter sind im Umweltbericht festgehalten.

Im Zuge der Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte eine Aufforderung zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in die gemeindliche Abwägung eingestellt und sind entsprechend in der Planung berücksichtigt. Im Verfahrensverlauf nach BauGB wurde, sofern erforderlich, die Umweltprüfung entsprechend weitergeführt. Der vorliegende Umweltbericht stellt damit eine Fortschreibung über das gesamte Verfahren dar.

Die Flächen des Planungsbereichs sind überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Prüfung artenschutzrechtlicher Belange in der naturschutzfachlichen Potenzialanalyse ergab, dass keine unzulässigen Auswirkungen zu erwarten sind.

Nach Kenntnisstand werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine wesentlich relevanten Beeinträchtigungen der Schutzgüter hervorgerufen. Lediglich bei den beiden Schutzgütern Wasser und Boden kommt es zu einer mittleren Beeinträchtigung. Es sind keine wertvollen Lebensräume oder kartierten Biotop von der Planung betroffen. Durch eine intensive Durchgrünung und der Verwendung wasserdurchlässiger Beläge werden multifunktionale Vermeidungsmaßnahmen getroffen. Die Vermeidungsmaßnahmen, die Ausgleichsmaßnahmen sowie gegebenen Möglichkeiten zur Eingriffsminderung bzw. der nachträglichen Verbesserung wurden durch Festsetzungen ergriffen. Die Überwachung begrenzt sich daher auf die Einhaltung und Umsetzung der Vorgaben.

Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie deren Berücksichtigung

Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB gingen keine Stellungnahmen, Anregungen oder Einwände ein.

In der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ging eine Stellungnahme ein. Die vorgebrachten Hinweise zur Erschließung der Ausgleichsflächen, zu Abstandsregelungen und Pflegepflichten von Gehölzen sowie zu Mindestabständen bei der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln wurden geprüft. Die Belange sind durch bestehende gesetzliche Regelungen sowie durch die Festsetzungen des Bebauungsplans bereits ausreichend berücksichtigt. Eine Änderung des Bebauungsplans war daher nicht erforderlich.

Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs 1 BauGB sowie die Beteiligung gemäß § 4 Abs 2 BauGB der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgten parallel zu den Auslegungen des Planentwurfs.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs 1 BauGB wies das Landratsamt Schwandorf, Sachgebiet 1.2 Kommunale Abfallwirtschaft, darauf hin, dass sich die nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) vorgesehene Dimensionierung der geplanten Wendeanlage in der Praxis bislang als unzureichend erwiesen hat. Es wurde auf die berufsgenossenschaftliche Information BGI 5104 der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung (DGUV) verwiesen. Demnach ist für Wendeanlagen ein Mindestdurchmesser von 22 m (BGI 5104, Nr. 4 „Wendeanlagen“) vorzusehen. Die öffentliche Verkehrsfläche wurde entsprechend diesen Vorgaben überarbeitet und in der Planzeichnung des Bebauungsplans angepasst.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs 1 BauGB wies das Landratsamt Schwandorf, Sachgebiet 3.1 Immissionsschutz und Abfallrecht, darauf hin, dass die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung der Planungsgemeinschaft GEO.VER.S.UM vom 11.11.2019 nicht mehr dem aktuellen Stand (Zugzahlen, Straßenverkehrszahlen) entspricht. Mit der schalltechnischen Untersuchung vom 26.05.2025 wurde diese durch die Planungsgemeinschaft GEO.VER.S.UM aktualisiert. Das entsprechende Gutachten ist der Anlage 1 des Bebauungsplans zu entnehmen.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs 2 BauGB wies die Bayernwerk Netz GmbH darauf hin, dass für die geplante Transformatorenstation eine Grundstücksfläche von 45 m² erforderlich ist. Die in der Entwurfsfassung vorgesehene 30 m² große Versorgungsfläche ist hierfür nicht ausreichend. Die Versorgungsfläche wurde entsprechend der Vorgabe überarbeitet und in der Planzeichnung des Bebauungsplans angepasst.



Planungsalternativen

Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante, kein Bebauungsplan) bliebe die Bestandssituation unverändert.

Das Belassen der vorliegenden Flächen im bestehenden Zustand würde keine Veränderung der biologischen Vielfalt oder der Funktion als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten erwarten lassen, da diese Flächen weiterhin wie bisher landwirtschaftlich genutzt würden. Auch für die anderen Schutzgüter würden sich keine Veränderungen ergeben.

Ein Defizit an adäquater Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbauland bliebe ebenfalls bestehen. Der Bedarf an Wohnraum muss an anderer Stelle befriedigt werden. Dies kann zur Folge haben, dass hochwertigere und konfliktreichere Flächen überbaut werden.

Schwandorf den 21.07.2026

SG 601