

Öffentliche Bekanntmachung

34. Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. XXIX „Sondergebiet Büro und Verwaltung, am Brunnfeld“

Erneute Veröffentlichung des geänderten Entwurfs

Der Planungs- und Umweltausschuss der Großen Kreisstadt Schwandorf hat am 24.09.2026 in öffentlicher Sitzung den geänderten Entwurf der **34. Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. XXIX „Sondergebiet Büro und Verwaltung, am Brunnfeld“** in der Fassung vom 14.09.2026 gebilligt.

Die Verwaltung wurde beauftragt, den geänderten Entwurf erneut zu veröffentlichen und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB einzuholen. Die Veröffentlichungsfrist wird gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB angemessen verkürzt.

Räumlicher Geltungsbereich:

Der **räumliche Geltungsbereich** der **34. Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan** ist aus dem beigefügten Übersichtslageplan, **Stand: 12.03.2026, (Maßstab 1:5.000)** ersichtlich.

Das Plangebiet wird begrenzt:

im Norden durch landwirtschaftliche Flächen und Siedlungsflächen des Ortsteils Höflarn,
im Westen durch landwirtschaftliche Flächen,
im Süden durch landwirtschaftliche Flächen,
im Osten durch die Höflarner Straße und den Pendlerparkplatz.

Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche der Flurstücke Nr.1821/3 und Nr. 1822 der Gemarkung Kronstetten.

Planungsrechtliche Ausgangslage

Der seit dem 12.04.2010 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Schwandorf stellt die Fläche des Plangebietes als landwirtschaftliche Fläche dar.

Die Planungsfläche liegt im städtebaulichen Außenbereich nach § 35 BauGB. Für die Realisierung des Vorhabens wird daher ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt.

Ziele und Zwecke der Planung:

Der Vorhabenträger, die Gebr. Donhauser Bau GmbH & Co. KG, beabsichtigt eine bauliche Erweiterung des bereits in Schwandorf ansässigen Unternehmens durch den Neubau eines Büro- und Verwaltungsgebäudes mit fünf Geschossen, da die räumlichen Bedarfe am bestehenden Standort nicht erfüllt werden können. Ziel der Planung ist daher die Sicherung der gewerblichen Entwicklung eines ortsansässigen Betriebs.

Zum Verfahrensstand sind folgende umweltrelevanten Informationen verfügbar:

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

Die wesentlichsten Stellungnahmen zum Verfahren werden mit der Abwägungsliste veröffentlicht.

Erneute Veröffentlichung des geänderten Entwurfs und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB:

Der Inhalt dieser Bekanntmachung und die geänderten Entwurfsunterlagen zur **34. Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. XXIX „Sondergebiet Büro und Verwaltung, am Brunnfeld“** mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 14.09.2026 können in der **Zeit vom 07.10.2026 bis einschließlich 22.10.2026** auf der **Homepage der Großen Kreisstadt Schwandorf** unter:

- www.schwandorf.de | *Wirtschaft & Bauen* | *Planen und Bauen aktuell* -
oder über das zentrale Landesportal

- www.bauleitplanung.bayern.de -

eingesehen werden.

Als zusätzliches Informationsangebot können die geänderten Verfahrensunterlagen bei der **Großen Kreisstadt Schwandorf im Rathaus, beim Sachgebiet Stadtplanung, Westflügel, Erdgeschoss Ebene -1, Schaukasten beim Aufzug, barrierefrei erreichbar über den Haupteingang Spitalgarten 1 in 92421 Schwandorf** während folgender Zeiten (Montag bis Donnerstag, 08.00 Uhr bis 11.45 Uhr und Montag, Dienstag, Donnerstag 14.00 bis 16:00 Uhr, **Mittwoch nachmittags geschlossen**, Freitag: 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr) im genannten Zeitraum eingesehen werden.

Während dieser Veröffentlichungsfrist kann sich jedermann über die Ziele und Zwecke der Planung informieren und gegebenenfalls Stellungnahmen abgeben. Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB sind nur Stellungnahmen auf die in den Unterlagen rot gekennzeichneten Änderung, Ergänzung oder deren Auswirkungen möglich.

Die Stellungnahmen sollen elektronisch an bauleitplanverfahren@schwandorf.de übermittelt werden.

Bei Bedarf können die Stellungnahmen aber auch schriftlich bei der Großen Kreisstadt Schwandorf, Spitalgarten 1, 92421 Schwandorf oder mündlich zur Niederschrift, während der Öffnungszeiten, abgeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die 34. Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan unberücksichtigt bleiben, wenn die Große Kreisstadt Schwandorf den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der 34. Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan nicht von Bedeutung ist.

Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahme mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Ist eine persönliche Einsichtnahme in die Planunterlagen gewünscht, können Sie sich auch unter 09431 / 45-0 oder per E-Mail unter stadtplanung@schwandorf.de anmelden.

Für Fragen und zur Erläuterung stehen Ihnen die Mitarbeiter*innen telefonisch unter 09431 / 45-287 oder 09431 / 45-208 zur Verfügung.

Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i. V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formular „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Hinweis bzgl. des Verbandsklagerechts von Umweltverbänden:

Eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 UmwRG (Umwelt-Rechtsbehelfsbelehrung) ist in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 UmwRG gemäß § 7 Abs. 3 S. 1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen, die sie im Rahmen der Veröffentlichungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können (§ 3 Abs. 3 BauGB).

Schwandorf, 01.10.2026

Große Kreisstadt Schwandorf



Andreas Feller

Oberbürgermeister



Öffnungszeiten Rathaus:

Montag bis Donnerstag

Montag, Dienstag, Donnerstag

Mittwoch nachmittags geschlossen

Freitag

08.00 Uhr bis 11.45 Uhr und

14.00 Uhr bis 16.00 Uhr

08:00 Uhr bis 12:00 Uhr