

STADT
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

SCHWANDORF
SCHWANDORF
OBERPFALZ



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit
integriertem Grünordnungsplan**

**Nr. XXIX „Sondergebiet Büro und
Verwaltung, am Brunnfeld“**

- VI. VORHABENSDESCHREIBUNG -

Vorentwurfsfassung:
09.10.2025
Entwurfsfassung:
12.03.2026
Satzungsfassung:
06.07.2026

Vorhabensträger:
Gebr. Donhauser
Bau GmbH & Co. KG
Ettmannsdorfer Str. 47
92421 Schwandorf



Planverfasser:



Das geplante Vorhaben ist aus Richtung Osten über einen Anschluss an die Höflarner Straße erschlossen.

Zu diesem Zweck muss die bestehende Höflarner Straße im Bereich der Planungsfläche bis zum Anschluss an die Straße „Am Brunnfeld“ im Südosten ausgebaut werden, da diese als Ortsverbindungsstraße nicht ausreichend dimensioniert ist.

Der im Osten angrenzende, bestehende Pendlerparkplatz bleibt von der Planung unberührt.

Von der Zufahrt auf das Baugrundstück gelangt man zunächst rechterhand auf einen Besucherstellplatz mit ca. 10 Stellplätzen. Von der Zufahrt geradeaus gelangt man über eine Rampe auf den Mitarbeiterstellplatz mit etwa 61 Stellplätzen. Von hier gelangt man zur Anlieferungszone unterhalb des Bürogebäudes.

Geplant ist ein Büro- und Verwaltungsgebäude mit fünf Geschossen und einem Untergeschoss. Das Untergeschoss dient (neben der Anlieferungszone) der Unterbringung von Büroräumen, Fahrrädern, IT, Elektro, Technik, Abstell-, Lagerräumen und Müll. Die darüber gelegenen fünf Geschosse dienen der Unterbringung von Empfangs-, Büro-, Verwaltungs- und Besprechungsräumen, Treppenhaus, Aufzug und erforderlichen Sanitäranlagen. Im vierten Obergeschoss sind zusätzlich zu Büroräumen auch Apartments für Betriebsmitarbeiter vorgesehen.

Das Büro- und Verwaltungsgebäude verfügt über ein Flachdach, welches in der Fläche jedoch nicht der Grundfläche des Gebäudes entspricht, da im dritten und vierten Obergeschoss Terrassen vorgesehen sind und sich die Kubatur des Gebäudes ab dem 1. Obergeschoss in der Achse dreht. Damit werden die Obergeschosse in ihrer Höhe gestaffelt, die zukünftigen Wandhöhen werden an allen Fassadenseiten teilweise reduziert und somit gegliedert.

Während des Bauleitplanverfahrens wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt, aus der hervorgeht, dass die Versickerung von Niederschlagswasser möglich ist. Im Geltungsbereich ist eine Versickerung von Niederschlagswasser über Mulden und Rigolen vorgesehen.

Bei Änderung der natürlichen oder technischen Rahmenbedingungen, die eine Einleitung in das städtische Kanalnetz bedürfen, ist dieses für die Einleitung von Niederschlagswasser zu bemessen und herzustellen sowie geeignete private Anlagen zur Sammlung und Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers zu dimensionieren und mit der Stadt abzustimmen.

Zum Schutz vor negativen Auswirkungen durch Oberflächenwasser infolge eines Starkregenereignisses sind bei der Erschließungs- und Freianlagenplanung, im Vergleich zu dem umliegenden Gelände und den Straßen, niedriger gelegene Mulden und Rigolen in ausreichender Anzahl und Größe vorgesehen, wird eine Stützwand im nördlichen Bereich errichtet und fungiert die Stellplatzfläche im westlichen Grundstücksteil als „Becken“. Damit können negative Auswirkungen eines Starkregenereignisses auf das geplante Bauvorhaben vermieden werden.

Das Schmutzwasser soll mittels einer Grunddienstbarkeit über das südwestlich angrenzende Flurstück Nr. 1822, Gemarkung Kronstetten, in den städtischen Schmutzwasserkanal in der südlichen Straße „Am Brunnfeld“ eingeleitet werden.

Für Strom und Telekom kann an die vorhandenen Leitungen in der Höflarner Straße angeknüpft werden.

Um die erforderlichen Mitarbeiterstellplätze zu schaffen und das Bürogebäude im Westen auch im Untergeschoss (offene Stellplätze und Anlieferungszone) nutzen zu können, sind Geländeabgrabungen bis zu 2,50 m sowie die Errichtung von Stützwänden nördlich der Mitarbeiterstellplätze erforderlich. Die bestehenden Geländehöhen an den äußeren Grundstücksgrenzen bleiben jedoch, abgesehen von der neuen Zufahrt, erhalten.

Die unversiegelten Flächen werden gärtnerisch gestaltet und begrünt. Sowohl die Stellplätze werden durch Baumpflanzungen begrünt als auch die Randbereiche im Norden, Westen und Süden durch Strauchpflanzungen zur freien Landschaft hin gestaltet. Zur Höflarner Straße hin werden drei Spitz-Ahornbäume angepflanzt. Die Begrünungsmaßnahmen in den Randbereichen werden als baurechtliche Kompensationsflächen entwickelt.

Auf dem Flachdach sind eine Dachbegrünung und PV-Anlage geplant.

Ausfertigung

Es wird hiermit bestätigt, dass die Vorhabenbeschreibung in der Fassung vom 06.07.2026 dem Satzungsbeschluss des Planungs- und Umweltausschusses vom 20.07.2026 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Große Kreisstadt Schwandorf

Schwandorf, den _____

Andreas Feller, Oberbürgermeister

(Siegel)