Öffentliche Bekanntmachung

1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Nr. XVI „Mehrgenerationenwohnen Tonwarenfabrik“

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

Der Planungs- und Umweltausschuss der Großen Kreisstadt Schwandorf hat am 20.07.2026 in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zur **1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Nr. XVI „Mehrgenerationenwohnen Tonwarenfabrik“** gem. § 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB gefasst.

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Nr. XVI „Mehrgenerationenwohnen Tonwarefabrik“ wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

Die Verwaltung wurde beauftragt, den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Der Lageplan des Amtes für Planen und Bauen vom 19.06.2026 mit Kennzeichnung der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Nr. XVI „Mehrgenerationenwohnen Tonwarenfabrik“ ist Bestandteil des Beschlusses.

Der **räumliche Geltungsbereich** der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Nr. XVI „Mehrgenerationenwohnen Tonwarenfabrik“ ist aus dem **beigefügten Übersichtslageplan,** Stand: 19.06.2026 (Maßstab 1:5.000) ersichtlich.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- Im Norden: Wohn- und Mischgebiet
- Im Osten: Wohngebiet mit Anschluss an die Schillerstraße
- Im Süden: Wohngebiet Kreuzbergviertel
- Im Westen: Sondergebiet Einkaufs- und Verbrauchermärkte mit fußläufigem Anschluss an das Wegenetz des Sondergebietes

Planungsrechtliche Ausgangslage:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. XVI „Mehrgenerationenwohnen Tonwarenfabrik“ wurde am 20.03.2025 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und ist in Kraft getreten. Er bildet die planungsrechtliche Grundlage für die vorliegende 1. Änderung.

Aufgrund einer geänderten Vorhabenplanung hat der Vorhabenträger gemäß § 12 Abs. 2 BauGB die Einleitung eines Verfahrens zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt.

Der Bebauungsplan ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist daher nicht erforderlich.

Ziele und Zwecke der Planung:

Mit der 1. Änderung soll das bestehende städtebauliche Konzept an veränderte wirtschaftliche, demografische und energietechnische Rahmenbedingungen angepasst und zugleich in seinen wesentlichen Grundzügen beibehalten werden.

Im Zuge der Änderung ist insbesondere eine Reduzierung der Anzahl der Wohngebäude von bisher sieben auf künftig sechs vorgesehen. Auf die ursprünglich geplante Tiefgarage und die Kindertageseinrichtung soll verzichtet werden. Die erforderlichen Stellplätze sollen künftig oberirdisch angeordnet werden. Darüber hinaus sind flach geneigte Walmdächer anstelle der bisher vorgesehenen Flachdächer sowie geringfügig reduzierte Wandhöhen geplant.

Die wesentlichen städtebaulichen Zielsetzungen des bestehenden Bebauungsplans bleiben dabei erhalten. Weiterhin soll ein generationenübergreifendes Wohnangebot mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen geschaffen werden. Die Anzahl der Wohneinheiten bleibt mit rund 96 nahezu unverändert. Auch die innere Erschließung über eine Ringerschließung sowie die bisher vorgesehene Geschossigkeit werden beibehalten.

Hinweis:

Die Öffentliche Bekanntmachung mit Übersichtslageplan kann auf der Internetseite

https://www.schwandorf.de/Wirtschaft-Bauen/Planen-und-Bauen-aktuell/

oder über das zentrale Landesportal:

https://geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal

digital abgerufen werden.

Große Kreisstadt Schwandorf
Schwandorf, den 03.11.2026

Andreas Feller
Oberbürgermeister