

# Öffentliche Bekanntmachung

## Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 91 „Innenentwicklung in Kruckental“, nördlich der Wackersdorfer Straße

### Veröffentlichung des Entwurfs

Der Planungs- und Umweltausschuss der Großen Kreisstadt Schwandorf hat am 05.06.2024 in öffentlicher Sitzung den Entwurf zum **Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 91 „Innenentwicklung in Kruckental“, nördlich der Wackersdorfer Straße** gebilligt.

Die Verwaltung wurde beauftragt, die Veröffentlichung und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

**Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 91 „Innenentwicklung in Kruckental“, nördlich der Wackersdorfer Straße wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.**

Für den **räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 91 „Innenentwicklung in Kruckental“, nördlich der Wackersdorfer Straße** ist der beigefügte **Übersichtslageplan** vom 23.05.2024 (Maßstab M 1:5.000) maßgebend.

#### Das Plangebiet wird begrenzt:

- Im Norden durch die Föhrenstraße
- Im Osten durch die Kruckentalstraße
- Im Süden durch die Kruckentalstraße“ und die „Wackersdorfer Straße“
- Im Westen durch „An der Schwefelquelle“.

#### Ziele und Zwecke der Planung:

Ziel der Planung ist es, eine Nachverdichtung zu begünstigen und einen städtebaulich nachhaltigen Rahmen dafür zu entwerfen, der eine nachbarschaftsverträgliche Innenentwicklung anstrebt und diese auch tatsächlich planungsrechtlich ermöglicht. Ob dieser Rahmen ausgenutzt wird, das mag zunächst dahingestellt sein. Jedoch ergibt sich aus den Anfragen der letzten Jahre sowie dem erhöhten Wohnraumbedarf in Schwandorf ein Planungserfordernis, Wohnbauflächen auszuweisen und Nachverdichtung zu fördern.

Die vorhandenen Baulücken sowie die großen Grundstückszuschnitte innerhalb des Geltungsbereichs bieten ein bislang weitgehend ungenutztes Potenzial zur Nachverdichtung. Aus städtebaulicher Sicht ist dies aus Gründen der nachhaltigen und flächensparenden Siedlungsentwicklung zu befürworten, es ist jedoch im Vorfeld dafür Sorge zu tragen, den Bestand und das funktionierende Siedlungsgefüge zu sichern und städtebaulichen Fehlentwicklungen vorzubeugen.

## **Planungsrechtliche Ausgangslage:**

Da die Grundstücke bislang nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans liegen, regelt sich die Zulässigkeit von Vorhaben dort bislang nach dem Einfügungsgebot gemäß § 34 BauGB. Demnach ist das Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Aufgrund des dadurch resultierenden großen Genehmigungsspielraums sind einheitliche Rahmenbedingungen im Vollzug deshalb nur bedingt umsetzbar.

Da der städtebauliche Rahmen bislang gewahrt wurde, ist die Beurteilung nach § 34 BauGB auch weiterhin gegeben, weshalb zur Sicherung der Planungsziele keine Veränderungssperre erlassen wird.

Um künftig klare Rahmenbedingungen bei der Genehmigung von neuen Bauvorhaben vorzugeben, die Nachverdichtung und nachhaltige Siedlungsentwicklung zu fördern und um eine ortstypische städtebauliche Weiterentwicklung zu steuern, ist die Aufstellung dieses qualifizierten Bebauungsplans erforderlich. So bleibt die städtebauliche Qualität dieses gewachsenen Quartiers erhalten und eine sinnvolle und maßhaltige Nachverdichtung wird begünstigt.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt daher gem. § 1 Abs. 3 BauGB. Der Bebauungsplan sichert künftig die städtebauliche Entwicklung des im Übersichtslageplan ablesbaren Geltungsbereichs. Der Geltungsbereich wurde im Zuge der Ausarbeitung minimal nach Süden erweitert, um die Wackersdorfer Straße, als eine der Haupterschließungsstraßen, ebenfalls mit aufzunehmen.

Entgegen der Bezeichnung im Aufstellungsbeschluss wird als Ortsbezeichnung die Formulierung nördlich der Wackersdorfer Straße verwendet, um eine klare topografische Zuordnung zu ermöglichen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan vom 12.04.2010 sind die Flächen als Wohnbauflächen dargestellt.

Rechtskräftige Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereichs:

Einfacher Bebauungsplan Nr. 13 „Kruckental“ aus dem Jahr 1951

Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans stehen im Einklang mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Mit der geplanten Begrenzung der straßenseitigen Gebäudeängen bleibt die landschaftliche Prägung des Siedlungsbereichs erhalten.

## **Veröffentlichung und Beteiligung:**

Der Inhalt dieser Bekanntmachung und die Entwurfsunterlagen zum **Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 91 „Innenentwicklung in Kruckental“**, nördlich der **Wackersdorfer Straße** mit Begründung, in der Fassung vom 23.05.2024 können in der Zeit vom 27.06.2024 bis einschließlich 06.08.2024 auf der **Homepage der Großen Kreisstadt Schwandorf** unter:

**- [www.schwandorf.de](http://www.schwandorf.de) | Wirtschaft & Bauen | Planen und Bauen aktuell -**

oder über das zentrale Landesportal

**- [www.bauleitplanung.bayern.de](http://www.bauleitplanung.bayern.de) -**

eingesehen werden.

Als zusätzliches Informationsangebot können die Verfahrensunterlagen während der üblichen Öffnungszeiten 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** im genannten Zeitraum eingesehen werden.

Während dieser Veröffentlichungsfrist kann sich jedermann über die Ziele und Zwecke der Planung informieren und gegebenenfalls - schriftlich auch per E-Mail oder mündlich zur Niederschrift - Stellungnahmen zur Planung abgeben. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben, wenn die Große Kreisstadt Schwandorf den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans 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](mailto:stadtplanung@schwandorf.de) anmelden.

Für Fragen und zur Erläuterung stehen Ihnen die Mitarbeiter telefonisch unter 09431 / 45-208 oder 09431 / 45-240 zur Verfügung.

Die in diesem Bebauungsplan zitierten DIN-Normen werden bei der Großen Kreisstadt Schwandorf/Stadtplanung zur Einsicht bereitgehalten.

**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 Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflicht im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Schwandorf, 18.06.2024  
Große Kreisstadt Schwandorf

  
Andreas Feller  
Oberbürgermeister



Allgemeine Dienststunden:

Montag bis Donnerstag	08.00 Uhr bis 11.45 Uhr und 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr
Freitag	08.00 Uhr bis 12.00 Uhr