



Markt Bruck i. d. Oberpfalz

Landkreis Schwandorf

Änderung des Flächennutzungsplanes Im Bereich des Bebauungsplanes „Einzelhandel an der Schöngraser Straße“



Erläuterungsbericht

ENTWURF / Stand: 18.12.2025

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Heller GmbH



Bauleitplanung
Straßenbau
Abwasserbeseitigung/
Wasserversorgung
Vermessung/Geoinformation

ORTS- UND LANDSCHAFTSPLANUNG

MICHAEL SCHMIDT

LANDSCHAFTSARCHITEKT

HINDENBURGSTRASSE 11 91555 FEUCHTWANGEN

TEL: +49(0)9852-3939 FAX: -4895

BUERO@SCHMIDT-PLANUNG.COM

WWW.LANDSCHAFTSARCHITEKT-SCHMIDT.DE



INHALTSVERZEICHNIS:

1. Anlass und Erforderlichkeit der Änderung und Geltungsbereich..... 3

2. Übergeordnete Planungen 4

2.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 2023..... 4

2.2. Regionalplan Region Oberpfalz-Nord (6) 7

3. Lage des Plangebiets und Angaben zum Bestand 9

4. Alternativenprüfung 10

5. Erläuterung zur Änderung 10

5.1. Art der baulichen Nutzung..... 10

5.2. Verkehrsanbindung 10

5.3. Ver- und Entsorgung 10

5.4. Immissionsschutz..... 11

5.5. Eingriffs- und Ausgleichsberechnung 11

6. Umweltbericht 11

Anlagen: 12

1. Anlass und Erforderlichkeit der Änderung und Geltungsbereich

Die Marktgemeinde Bruck in der Oberpfalz beabsichtigt die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um auf einem Grundstück an der Staatsstraße 2150 Ecke Schöngraser Straße eine Überplanung der Grundstücke zu ermöglichen.

Gegenwärtig stellt der Flächennutzungsplan für den Bereich eine landwirtschaftliche Nutzfläche dar.

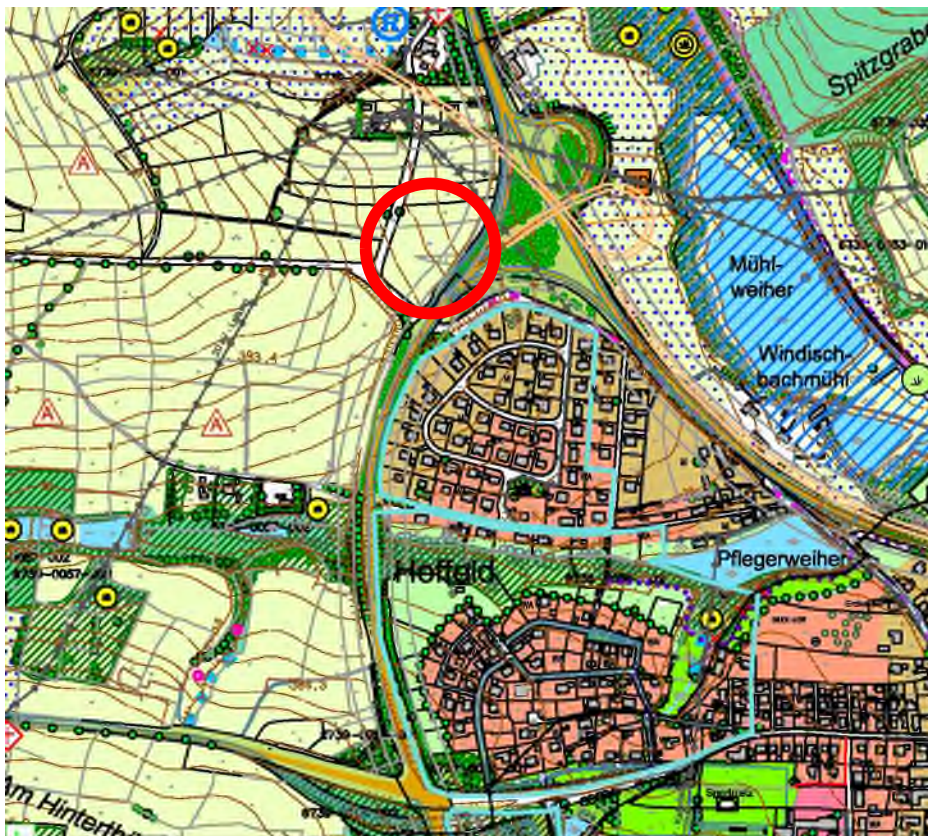


Abbildung 1: Auszug Flächennutzungsplan Markt Bruck i. d. Opf.

Durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll hier ein neuer Einzelhandelsstandort zur Verbesserung des Nahversorgungsangebot vorgesehen werden.

Dieser Bebauungsplan setzt ein Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel und Gastronomie“ fest, welches nicht den Darstellungen des wirksamen FNP entspricht.

Um dem Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB) Rechnung zu tragen, ist somit die Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich notwendig. Der wirksame Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Bruck i. d. Opf. stammt aus dem Jahr 2006.

Änderung des Flächennutzungsplanes Markt Bruck in der Oberpfalz

Erläuterungsbericht, Stand 18.12.2025

Die letzte Fortschreibung des Landesentwicklungsprogramm Bayern trat 2023 in Kraft.

Die Gemeinde Bruck i.d.Opf. wird im LEP als allgemein ländlicher Raum sowie als Teil einer Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf dargestellt. Zugeordnete Oberzentren sind die Stadt Amberg und die Stadt Weiden i.d.Opf.

Folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des LEP sind für die vorliegende Planung relevant:

1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen (Z)

In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen. (G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.

1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen

(G) Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.

2. Raumstruktur

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums (G)

Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,*
- die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,*
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,*
- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und - er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.*

3. Siedlungsstruktur

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

Änderung des Flächennutzungsplanes Markt Bruck in der Oberpfalz

Erläuterungsbericht, Stand 18.12.2025

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung (G) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G) Eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

5. Wirtschaft

5.3.1 Lage im Raum

(Z) Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen zulässig

- für Betriebe bis 1 200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2,

- für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe.

5.3.2 Lage in der Gemeinde

(Z) Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. [...]

5.3.3 Zulässige Verkaufsflächen

(Z) Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,

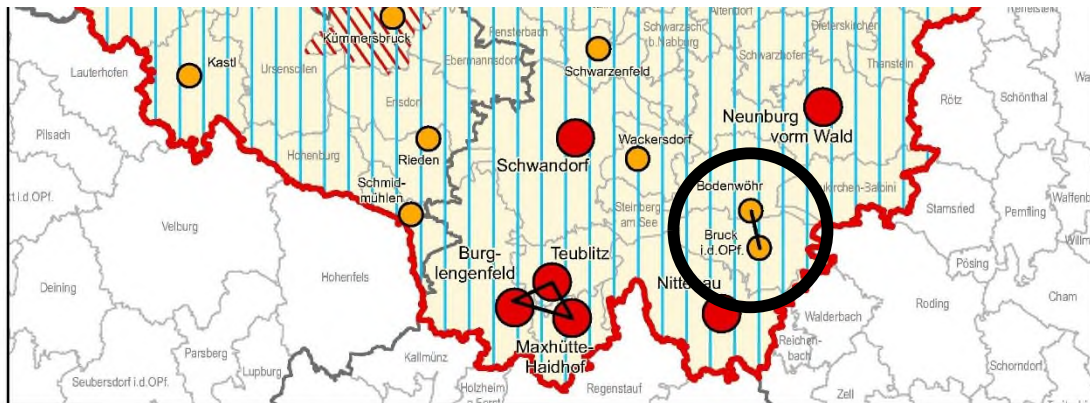
- soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.,

Änderung des Flächennutzungsplanes Markt Bruck in der Oberpfalz

Erläuterungsbericht, Stand 18.12.2025

- soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100.000 Einwohner 30 v.H., für die 100.000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H..

2.2. Regionalplan Region Oberpfalz-Nord (6)



Stand: 01.Juni 2022

Raumstruktur

Ziele der Raumordnung und Landesplanung

a) zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele

● Grundzentrum

zentrale Mehrfachorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet

b) Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele

— Grenze der Region

□ Allgemeiner ländlicher Raum

▨ Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen

□ Raum mit besonderem Handlungsbedarf

● Oberzentrum

● Mittelzentrum

zentrale Mehrfachorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet

Maßstab 1 : 500 000

0 5 10 15 20 25 Kilometer

Herausgeber: Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord
Bearbeitung: Technisches Büro, Sg.24, Regierung der Oberpfalz

Abbildung 3: Regionalplan Region Oberpfalz-Nord – Auszug Raumstrukturkarte (Stand 2022) Quelle: Regionaler Planungsverband Oberpfalz Nord

Die Gemeinde Bruck i.d.Opf. liegt in der Region Oberpfalz-Nord. Im Regionalplan ist sie Teil des allgemein ländlichen Raumes sowie als Teil einer Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf dargestellt. Zusammen mit der Gemeinde Bodenwöhr ist der Markt Bruck i.d.Obf. als Grundzentrum gekennzeichnet.

Folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Regionalplan sind für die vorliegende Planung relevant:

Teil A

- (G) 1.1 Die Region Oberpfalz-Nord soll in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen so erhalten und entwickelt werden, dass eine hohe Lebensqualität, soziale Gerechtigkeit und Chancengleichheit gesichert und nachhaltig gefördert werden. Grundlage dafür ist eine ökologisch, ökonomisch und sozial tragfähige Entwicklung der Region, die es ermöglicht gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu erreichen.

Änderung des Flächennutzungsplanes Markt Bruck in der Oberpfalz

Erläuterungsbericht, Stand 18.12.2025

- *(Z) 4.1.1 Als Grundzentren zur wohnstandortnahen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedarfs der Grundversorgung werden folgende Gemeinden festgelegt. [...] Brand/Ebnath [...]*
- *(G) 4.3.1 Die Grundzentren sollen in ihren Versorgungsfunktionen gesichert und weiterentwickelt werden. Dazu sollen sie eng mit den Gemeinden ihres Nahbereichs kooperieren.*

Teil B

II Siedlungswesen

- *1.2 In den abwanderungsgefährdeten Gebieten der Region, insbesondere im östlichen Landkreis Tirschenreuth, im östlichen Landkreis Neustadt a.d.Waldnaab und im nordöstlichen Landkreis Schwandorf sowie in den Randgebieten zu den Truppenübungsplätzen Grafenwöhr und Hohenfels, soll auf eine Siedlungsentwicklung hingewirkt werden, die in besonderem Maße zur Auslastung der Infrastruktureinrichtungen beiträgt.*

IV Wirtschaft

- *(G) 5.1 In der gesamten Region soll auf eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen hingewirkt werden.*
- *(G) 5.2 Die Grundversorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs soll in allen Gemeinden der Region sichergestellt werden.*

Da gemäß LEP Bayern 2023 neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen ist, wurde für den angedachten Standort eine Alternativenprüfung durchgeführt. Diese ist als Anlage der Begründung beigefügt.

Im Fazit wird dargestellt, dass das Plangebiet sich als einzige geeignete Fläche für eine Nutzung als Einzelhandelsstandort darstellt und trotz der nicht optimalen städtebaulichen Anbindung für die geplante Nutzung herangezogen werden sollte.

Standortvorteile sind hier vor allem die gute verkehrliche Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz und die Erschließung über bestehende Verkehrswege sowohl für den Kfz- als auch für den Fuß- und Radverkehr.

3. Lage des Plangebiets und Angaben zum Bestand

Der Änderungsbereich liegt am nordwestlichen Ortsrand des Hauptortes Bruck i. d. Opf. in Richtung des Ortsteils Mögendorf im Norden und in Richtung des Ortsteils Schöngras im Westen. Das Gebiet wird räumlich durch zwei Straßen und einem Wirtschaftsweg abgegrenzt. Östlich grenzt die Staatsstraße „St 2150“, südlich die „Schöngraser Straße“ und westlich ein Wirtschaftsweg. Der Änderungsbereich wird derzeit, wie auch die angrenzenden nördlichen Flächen landwirtschaftlich genutzt. Die Bundesstraße „B 85“ verläuft nördlich von Bruck i. d. Opf.

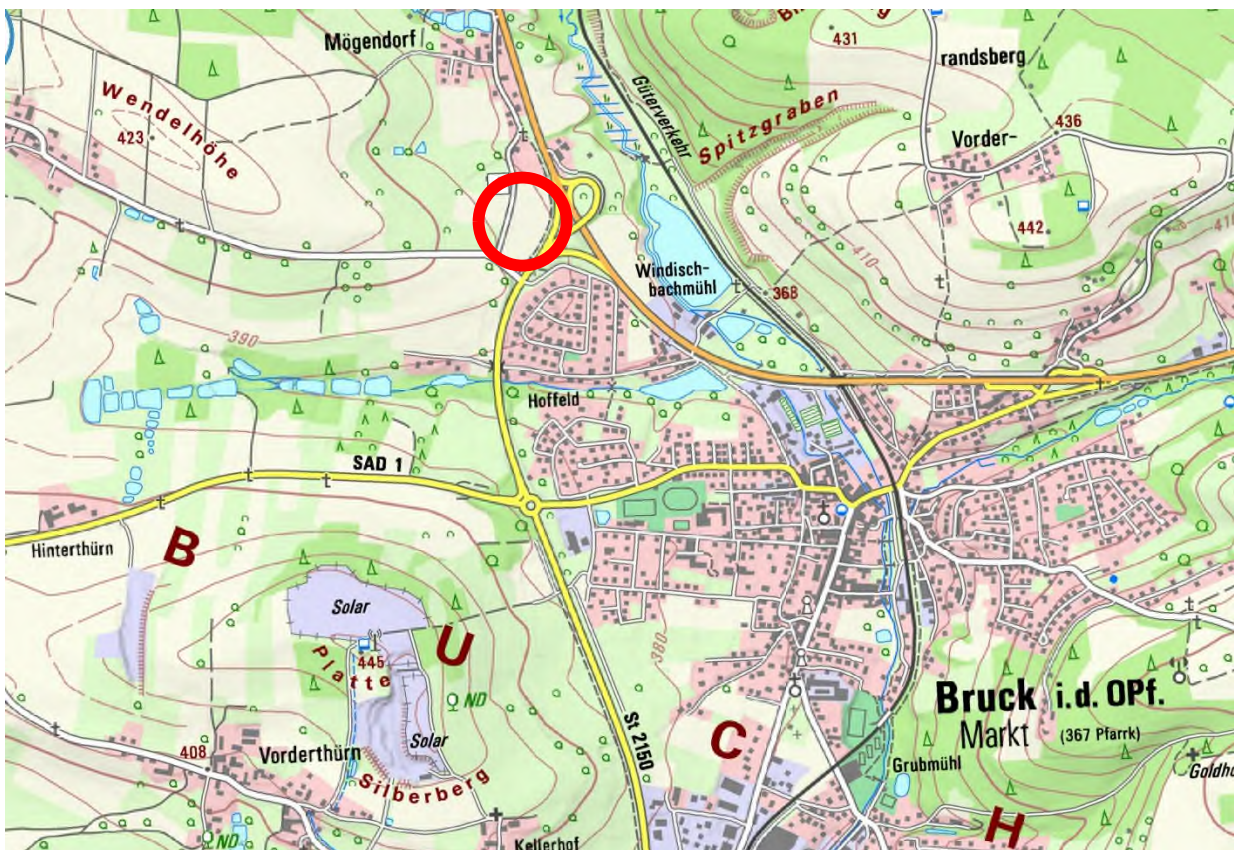


Abbildung 4: Lage des Geltungsbereichs der Änderung

Kartengrundlage: geoportal.bayern.de, Bayerische Vermessungsverwaltung, 2025

4. Alternativenprüfung

Vom Büro TB/MARKERT, Stadtplaner Landschaftsarchitekten, Nürnberg wurde im Februar 2025 eine Standortalternativenprüfung für die Errichtung eines Einzelhandelsstandortes durchgeführt. Dieser ist als Anlage zur Begründung Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Prüfung von 9 Alternativstandorten ergab, dass der gewählte Standort an der „Schöngraser Straße“ als einziger Einzelhandelsstandort geeignet ist.

5. Erläuterung zur Änderung

5.1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich der Änderung wird von „Landwirtschaftlicher Nutzfläche“ in eine „Sonderbaufläche Einzelhandel und Gastronomie“ gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO umgewandelt.

5.2. Verkehrsanbindung

Ausgehend von der Lage des Plangebietes an der Staatsstraße 2150 ist eine günstige Verkehrsanbindung vorhanden.

Das Plangebiet ist über eine bestehende Anbindung an das vorhandene Straßennetz angeschlossen. Die Zu- und Abfahrt erfolgt über die „Schöngraser Straße“.

Um die verkehrstechnische Erschließung zu optimieren, beinhaltet der Änderungsbereich auch die angrenzenden Verkehrsflächen.

Um den Verkehrsfluss auf der Staatsstraße durch die Abbiegevorgänge zu dem geplanten Einzelhandelsstandort nicht negativ zu beeinträchtigen, wird eine Linksabbiegespur geplant.

5.3. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereichs kann über Anschlüsse an das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt werden.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden im Zuge der detaillierten Erschließungsplanung für die geplante Nutzung geprüft und berücksichtigt.

5.4. Immissionsschutz

Aufgrund des bestehenden Abstandes zur nächstgelegenen schützenswerten Bebauung, ist keine wesentliche Beeinträchtigung durch den geplanten Einzelhandel zu erwarten.

Die detaillierte Betrachtung erfolgt im parallelen Bebauungsplanverfahren.

5.5. Eingriffs- und Ausgleichsberechnung

Die Eingriffs- und Ausgleichsberechnung erfolgt im parallelen Bebauungsplanverfahren. Der Ausgleich wird teilweise innerhalb des Geltungsbereichs und teilweise auf einer externen Fläche erbracht. Mit den festgesetzten Maßnahmen kann der Eingriff ausgeglichen werden.

6. Umweltbericht

Seit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches muss bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Der derzeitige Zustand von Natur und Landschaft wurde anhand vorliegender Daten und einem Fachbeitrag zur saP aus dem Jahr 2024 (erstellt zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Einzelhandel an der Schöngraser Straße“) bewertet.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Einzelhandel an der Schöngraser Straße“. Im Grunde genommen sind die infolge der Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen dieselben, wie sie bereits im Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes dargestellt sind. Es wird daher auf den Umweltbericht des Bebauungsplanes verwiesen, der in wortgleicher Ausfertigung Bestandteil der Begründung (Kapitel 10) ist.

Änderung des Flächennutzungsplanes Markt Bruck in der Oberpfalz

Erläuterungsbericht, Stand 18.12.2025

Anlagen:

- Standortalternativenprüfung vom Februar 2025

Aufgestellt:

Herrieden, den 16.10.2025 / 18.12.2025

Ingenieurbüro Heller GmbH

.....
(Unterschrift)