



Markt Bruck i. d. Oberpfalz

Landkreis Schwandorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Einzelhandel an der Schöngraser Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan



Begründung mit Umweltbericht

ENTWURF / Stand: 18.12.2025

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Heller GmbH



Bauleitplanung
Straßenbau
Abwasserbeseitigung/
Wasserversorgung
Vermessung/Geoinformation

ORTS- UND LANDSCHAFTSPLANUNG

MICHAEL SCHMIDT

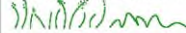
LANDSCHAFTSARCHITEKT

HINDENBURGSTRASSE 11 91555 FEUCHTWANGEN

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

BUERO@SCHMIDT-PLANUNG.COM

WWW.LANDSCHAFTSARCHITEKT-SCHMIDT.DE



INHALTSVERZEICHNIS DER BEGRÜNDUNG:

1. Anlass und Zielsetzung der Planung	4
2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes	4
3. Übergeordnete Planungen.....	6
3.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 2023.....	6
3.2. Regionalplan Region Oberpfalz-Nord (6)	9
3.3. Flächennutzungsplan	11
4. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen	11
4.1. Art der baulichen Nutzung	12
4.2. Maß der baulichen Nutzung	12
4.3. Überbaubare Grundstücksfläche	13
4.4. Abstandsflächen / Bauweise	13
4.5. Einfriedungen.....	13
4.6. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Grünordnung)	14
4.7. Werbeanlagen	14
4.8. Stellplätze	14
5. Erschließung	14
6. Emissionen, Immissionen	16
7. Denkmalschutz	16
8. Leitungszonen von Versorgungsträgern	16
9. Grünordnungsplan	17
9.1. Planungsanlass	17
9.2. Planungsrechtliche Voraussetzungen	17
9.3. Beschreibung des Gebietes	17
9.4. Grünordnung.....	18
9.5. Überschlägige Kostenermittlung.....	22

10. Umweltbericht.....	24
10.1. Einleitung.....	24
10.1.1. Kurzdarstellung des Planvorhabens.....	24
10.1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten umweltrelevanten Ziele	24
10.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	25
10.2.1. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes.....	25
10.2.1.1. Schutzgut Boden.....	25
10.2.1.2. Schutzgut Klima / Luft	25
10.2.1.3. Schutzgut Wasser.....	25
10.2.1.4. Schutzgut Flora / Fauna.....	25
10.2.1.5. Schutzgut Mensch / Gesundheit.....	27
10.2.1.6. Schutzgut Landschaftsbild / Erholung	27
10.2.1.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	27
10.2.1.8. Schutzgut Boden.....	28
10.2.2. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	28
10.2.3. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	28
Eingriff nicht zu vermeiden	31
10.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich negativer Umweltauswirkungen	33
10.3.1. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	33
10.3.2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	34
10.3.3. Artenschutz.....	35
10.4. Alternative Planungsmöglichkeiten, Auswahlgründe	35
10.5. Weitere Angaben zum Umweltbericht.....	35
10.5.1. Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	35
10.5.2. Monitoring	36
10.6. Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	36
Literatur	37
Anlagen:	37

1. Anlass und Zielsetzung der Planung

In der Gemeinde Bruck in der Oberpfalz soll das Nahversorgungsangebot verbessert werden.

Um dieses Ziel zu erreichen, strebt die KIST Projekt GmbH & Co. KG die Errichtung eines Einzelhandelsstandort auf einem Grundstück an der Staatsstraße 2150 / Schöngraser Straße an. Das Plangebiet ist als bauplanungsrechtlicher Außenbereich gem. § 35 BauGB einzustufen; zur Umsetzung des Vorhabens ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 31.07.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Einzelhandel an der Schöngraser Straße“ beschlossen.

Der Bebauungsplan wird als Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt.

Durch die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO wird das Ziel verfolgt, die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen (wie etwa ein Lebensmittelvollsortimenter mit Non-Food Discounter) und Gastronomie (Imbiss), sowie den dazugehörigen Stellplätzen zu ermöglichen.

Ein weiteres Ziel ist die Optimierung der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand des Markt Bruck i. d. Oberpfalz, unmittelbar an der Staatsstraße St 2150, mit direkter Anbindung an die Bundesstraße B 85.

Durch den unmittelbaren Anschluss an die Staats-, bzw. Bundesstraße hat das Gebiet insgesamt eine gute verkehrliche Anbindung. Durch bestehende Geh- und Radwege ist die fußläufige Erreichbarkeit ebenfalls gegeben.

Das Grundstück wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Die Größe des Plangebietes innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 1,4 ha und umfasst für das Sondergebiet die Flurstücke 58/2 und 59 der Gemarkung Mögendorf, sowie für die Erschließung Teilflächen der Flurstücke 570, 607/1 Gemarkung Bruck i.d.Opf. und 276 Gemarkung Mögendorf. Die Grundstücke befinden sich mit Ausnahme der angrenzenden Verkehrsflächen im privaten Eigentum. Der Vorhabenträger kann über die Grundstücke verfügen.

Die Abgrenzung geht aus dem Planteil hervor.

Die bestehende Wohnbebauung von Bruck grenzt ca. 60 m südöstlich an. Der Ortsteil Mögendorf befindet sich ca. 250 m nördlich.

Das Gebiet befindet sich im Mittel auf einer Höhe von ca. 384 m ü NHN. Das Plangebiet fällt von West nach Ost mit durchschnittlich 5,5 % Gefälle ab. Der Hochpunkt des Geländes befindet sich im südwestlichen Eck des Gebiets bei ca. 389 m ü NHN, der Tiefpunkt im nordwestlichen Bereich bei ca. 382 m ü NHN.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Einzelhandel an der Schöngraser Straße“

Begründung zum Bebauungsplan, Stand 18.12.2025

Die verkehrliche Erschließung ist durch die Anbindung an die bestehende Ortsstraße „Schöngraser Straße“ im Bestand vorhanden.

Der Geltungsbereich wird wie folgt abgegrenzt:

- Im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen mit der Flurnummer 56, Gemarkung Mögendorf
- Im Osten durch die Staatsstraße 2150 sowie die Bundesstraße 85 mit der Flurnummer 276, Gemarkung Mögendorf
- Im Süden durch die Ortsstraße „Schöngraser Straße“ mit der Flurnummer 570, Gemarkung Bruck i.d.OPf.
- Im Westen durch einen bestehenden Weg mit der Flurnummer 3/2, Gemarkung Mögendorf

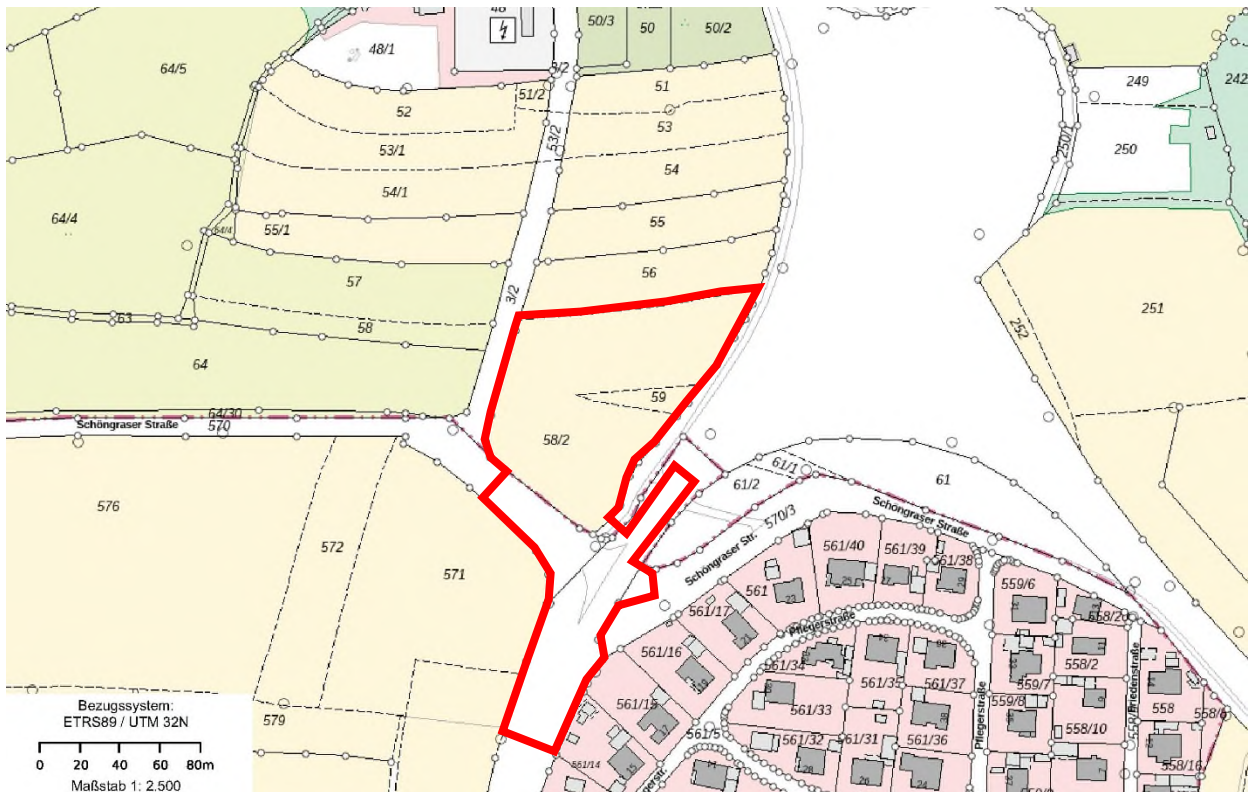


Abbildung 1: Alkis Flurkarte mit Abgrenzung Geltungsbereich Quelle: Bayernatlas

3. Übergeordnete Planungen

3.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 2023

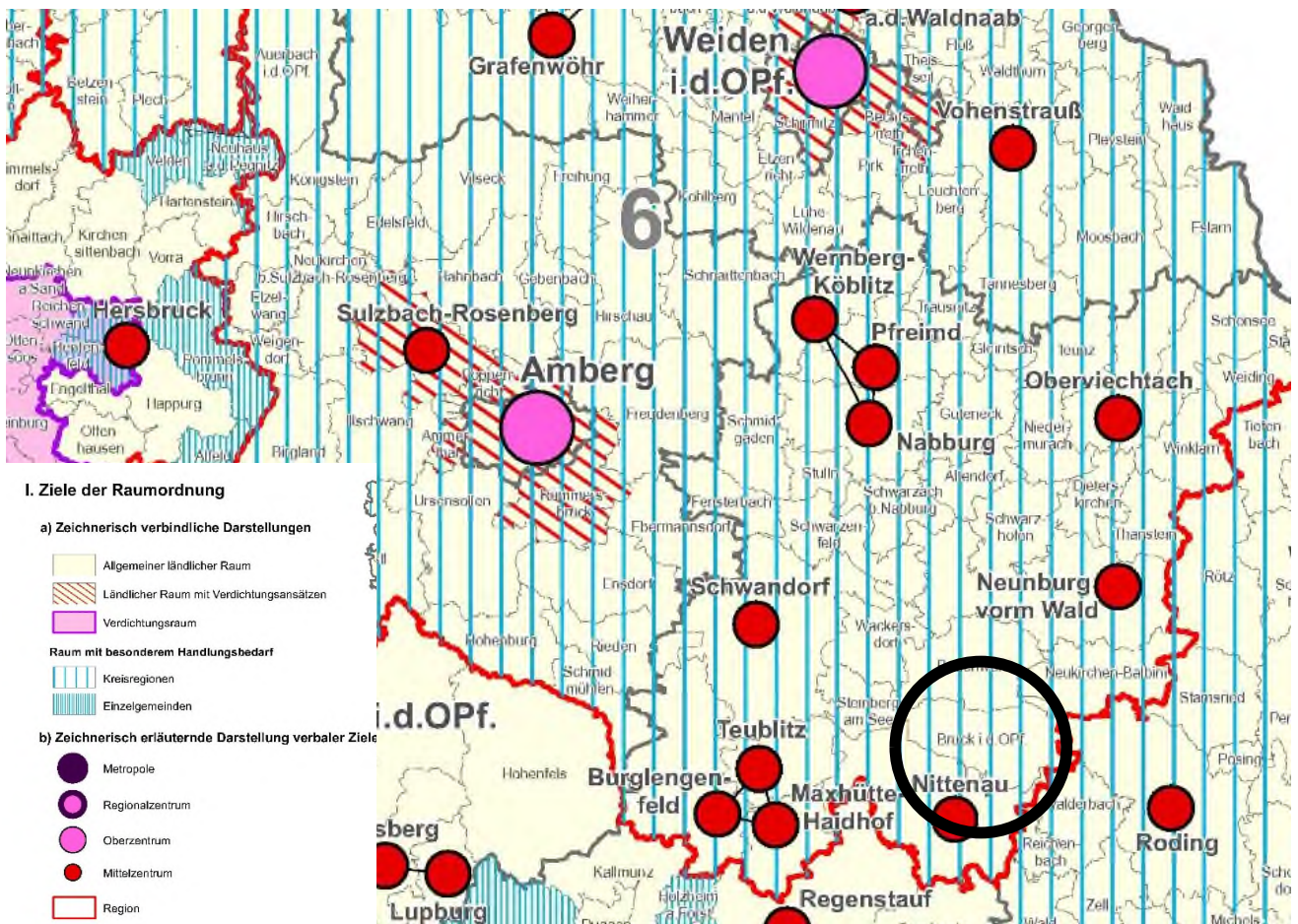


Abbildung 2: Landesentwicklungsprogramm Bayern – Auszug Anhang 2, Strukturkarte (Stand 2022) Quelle: Landesentwicklungsprogramm Bayern

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

(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,

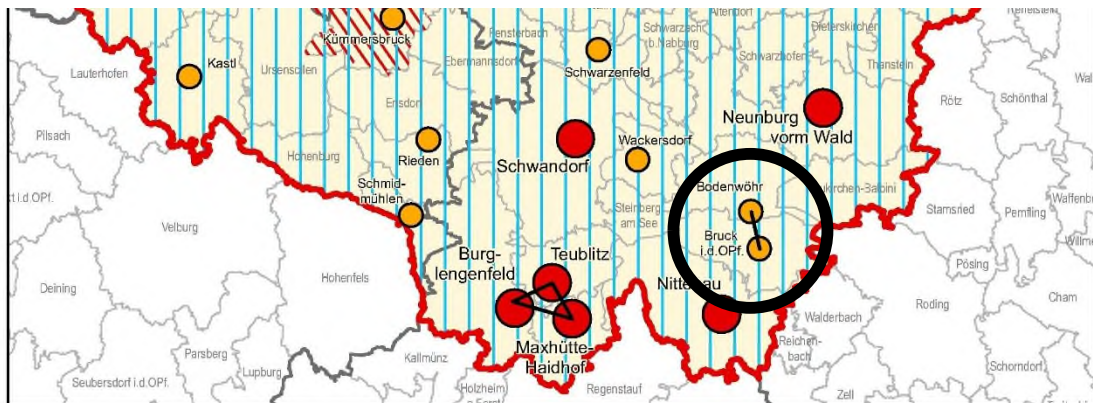
- soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.,

- 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..

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Einzelhandel an der Schöngraser Straße“

Begründung zum Bebauungsplan, Stand 18.12.2025

3.2. 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.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Einzelhandel an der Schöngraser Straße“

Begründung zum Bebauungsplan, 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.

In der Auswirkungsanalyse wird die Verträglichkeit des Vorhabens geprüft. Diese liegt als Anlage zur Begründung den Auslegungsunterlagen bei.

3.3. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Bruck i.d.Opf. stammt aus dem Jahr 2006.



Abbildung 4: Auszug Flächennutzungsplan Markt Bruck i. d. Opf.

Der Geltungsbereich ist hier als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Daher erfolgt eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

4. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Der Planinhalt bezieht sich auf die erforderlichen Darstellungen und Festsetzungen für einen qualifizierten Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan.

Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird zudem der Vorhaben- und Erschließungsplan, der aktuell noch erstellt wird.

Der Bebauungsplan regelt die Art und das Maß der baulichen Nutzung und definiert örtliche Vorgaben für die Gestaltung des Grundstücks sowie die bauliche Nutzung.

Mit den getroffenen Festsetzungen kann das geplante Vorhaben bauplanungsrechtlich abgesichert werden.

4.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der geplanten Nutzung mit großflächigem Einzelhandel wird die Art der baulichen Nutzung als sonstiges Sondergebiet (SO) nach §11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel und Gastronomie“ festgesetzt.

Das Planungsgebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben, die teils großflächig sind mit den dazugehörigen Nebenanlagen wie Stellplätze, Betriebs- und Erschließungsflächen.

Weiterhin soll Gastronomie in Form eines Imbisses zugelassen werden.

Zur Vermeidung schädlicher Auswirkungen werden ergänzende Regelungen zur Zulässigkeit bzw. zur Begrenzung von Verkaufsflächen und Sortimenten getroffen. Diese erfolgt vorhabensbezogen für die geplanten Einzelhandelsnutzungen (Vollsortimenter und Non-Food-Discounter).

Das Baufenster wird in vier Sondergebietsteile gegliedert:

- Im Sondergebietsteil 1 ist ein Lebensmittelvollsortimenter mit Backshop und Café mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m² zulässig.
- Im Sondergebietsteil 2 ist ein Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 600 m² zulässig.
- Im Sondergebietsteil 3 sind ein Non-Food-Discounter mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m² zulässig
- Im Sondergebietsteil 4 ein Imbiss mit einer maximalen Verkaufsfläche von 80 m² zulässig.

Durch die gemischte Nutzung aus teils großflächigem Einzelhandel und Gastronomie unterscheidet sich das Gebiet wesentlich von den Gebietstypen nach den §§ 2 – 10 BauNVO und ist daher als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO zu klassifizieren.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgelegt.

Die Grundflächenzahl von 0,6 darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit Zu- und Umfahrten um 50 % bis zu 0,9 überschritten werden, da die Kundenstellplätze nur geringe Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens haben.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 0,8 festgesetzt.

Die Festsetzung zur GRZ und GFZ erfolgt grundstücksbezogen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Einzelhandel an der Schöngraser Straße“

Begründung zum Bebauungsplan, Stand 18.12.2025

Die Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung ermöglichen die Umsetzung des geplanten Vorhabens.

Die maximal zulässige Wandhöhe wird auf maximal 10 m festgesetzt. Der untere Bezugspunkt ist im Planteil definiert. Die maßgebliche Geländehöhe beträgt 389 m über Normalhöhennull.

Die zulässige Wandhöhe wird auch technischen Dachaufbauten oder PV – Modulen nicht überschritten.

Durch die Festsetzungen zur Höhenentwicklung wird in ein, mit der Umgebungsbebauung verträgliches Maß sichergestellt.

4.3. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unter der Maßgabe des § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Die Stellung der Baukörper ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im Sondergebiet sind die für die zulässigen Nutzungen erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen sowie Werbeanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch in den dafür vorgegebenen Flächen.

Für die flächenmäßige Ausdehnung künftiger Baukörper werden, durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche mit Baugrenzen verträgliche Grenzen gesetzt, dem Investor aber dennoch ein Planungsspielraum gelassen.

4.4. Abstandsflächen / Bauweise

Im gesamten Baugebiet gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit einer Länge über 50 m zulässig.

Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt abweichend von Art. 6 Abs. 5 BayBO 0,2 H, mind. 3 m.

Mit Blick auf die durch die Abstandsflächenregelungen verfolgten Ziele sind die hier geplanten Nutzungen mit einem GE vergleichbar. Nachbarliche Belange werden dadurch nicht beeinträchtigt, da das Vorhaben nicht direkt an bestehende Bebauung grenzt.

4.5. Einfriedungen

Zäune sind als Grundstückseinfriedungen unzulässig, da eine Einfriedung mit Zaun nicht dem städtebaulichen Ziel des Markt Bruck i. d. Opf. entspricht. Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen stellen hier eine gute Alternative dar.

4.6. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Grünordnung)

Für die städtebauliche Qualität und zur Berücksichtigung ökologischer und klimatischer Belange sind Maßnahmen zur Begrünung festgesetzt.

Aufgrund einer möglichst flexiblen Gestaltung – auch für die Zukunft – werden keine strikten Pflanzbereiche festgesetzt. Es wird die Mindestanzahl an Bäumen festgesetzt, die exakte Verortung der Baumpflanzung kann jedoch flexibel gehandhabt werden kann.

Um eine nachhaltige ökologische Entwicklung zu gewährleisten, werden bei der Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern die Vorgaben zur Mindestqualität und Arten gemäß Pflanzliste festgesetzt.

4.7. Werbeanlagen

Die Werbeanlagen können innerhalb der Baugrenzen einschließlich der Baugrenzen für Stellplätze in Form von Fahnenmasten und Schildern sowie Werbepylon angebracht werden. Das bietet den Betreibern eine nötige Flexibilität. Durch die festgesetzten Gestaltungsvorschriften kann den städtebaulichen Belangen Rechnung getragen werden.

Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Das gilt auch für die Bauphase und die zum Bau eingesetzten Geräte und Vorrichtungen. Auf § 33 STVO wird verwiesen. Die Errichtung von Werbeanlagen an freier Strecke unterliegt der Genehmigung oder Zustimmung der Straßenverkehrsbehörde und ist in einen gesonderten Bauantrag zu stellen.

4.8. Stellplätze

Der gesamte ruhende Verkehr im Plangebiet wird oberirdisch in Form einer großflächigen Stellplatzanlage untergebracht.

Die Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen, innerhalb der für sie festgesetzten Flächen zulässig.

5. Erschließung

Verkehrliche Erschließung

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“.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Einzelhandel an der Schöngraser Straße“

Begründung zum Bebauungsplan, Stand 18.12.2025

Die fußläufige Erreichbarkeit bzw. die Erreichbarkeit mit dem Fahrrad ist an dem Standort gegeben. Weiterhin ist der Standort gut mit den öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe entlang der Staatsstraße 2150.

Um die verkehrstechnische Erschließung zu optimieren wurde der Geltungsbereich im Bereich der angrenzenden Verkehrsflächen erweitert.

Um den Verkehrsfluss auf der Staatsstraße durch die Abbiegevorgänge zu dem geplanten Einzelhandelsstandort nicht negativ zu beeinträchtigen, wird eine Linksabbiegespur geplant. Der bestehende Geh- und Radweg Richtung Mögendorf wird an den angepassten Einmündungsbereich angepasst.

Die Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem.

Das anfallende Schmutzwasser wird über einen geplanten Schmutzwasserkanal an das bestehende Leitungsnetz angeschlossen.

Das anfallende Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück versickert.

Die Wasserversorgung des Plangebiets erfolgt über einen Anschluss an das bestehende Leitungsnetz.

Die Stromversorgung des Plangebiets erfolgt über einen Anschluss an das bestehende Stromversorgungsnetz.

6. Emissionen, Immissionen

Der Abstand des geplanten Sondergebiets zu dem nächstgelegenen Wohngebiet beträgt mindestens 60 m. Die Anlieferzone ist zwischen den geplanten Gebäuden vorgesehen.

Zur Parkplatznutzung gibt es eine Parkplatzlärmstudie (6. Auflage) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, in der Tabelle 1 werden die erforderlichen Mindestabstände zwischen dem nächstgelegenen kritischen Immissionsort und dem Rand des Parkplatzes angegeben.

Der erforderliche Mindestabstand zwischen dem Rand des Parkplatzes und dem nächstgelegenen Immissionsort beträgt bei einem allgemeinen Wohngebiet zur Nachtzeit bei PKW 34 m.

Der Rand des geplanten Parkplatzes hat bei vorliegender Planung einen Mindestabstand von 60 m zur nächstgelegenen angrenzenden Bebauung.

Aufgrund der durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV) von 5.549 Kfz mit einem Schwerlastverkehrsanteil von 305 Fahrzeugen auf der Staatsstraße St 2150, ist der zu erwartende Mehrverkehr durch den Einzelhandel nicht relevant. Quelle der Verkehrsdaten ist die Verkehrsdatenerhebung 2021.

Eine negative Beeinträchtigung durch Lärmemissionen auf die nächstgelegene schützenswerte Bebauung ist daher nicht zu erwarten.

Um die Verträglichkeit des Vorhabens hinsichtlich Immissionen zu prüfen, wird ein Schallgutachten erstellt und den Auslegungsunterlagen beigelegt.

7. Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet bisher nicht bekannt. Da bei Baumaßnahmen grundsätzlich mit archäologischen Fundstellen zu rechnen ist, wird auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde hingewiesen.

8. Leitungszonen von Versorgungsträgern

Zwischen eventuell geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk; Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen notwendig.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Sind keine Gehwege geplant, wird ein Versorgungstreifen von ca. 1,00 m Breite empfohlen.

Der ungehinderte Zugang zu den Leitungen muss jederzeit möglich sein. Bauausführende sollen sich über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Leitungstrassen informieren.

9. Grünordnungsplan

9.1. Planungsanlass

Anlass für den Bebauungsplan „Sondergebiet Schöngraser Straße“ der Marktgemeinde Bruck i.d. Oberpfalz ist die Absicht die Nahversorgung zu verbessern. Das Plangebiet umfasst die Flur-Nrn. 58/2 und 59, Gemarkung Mögendorf, Landkreis Schwandorf.

Durch die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO wird das Ziel verfolgt, die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen (wie etwa ein Lebensmittelvollsortimenter mit Non-Food Discounter) und Gastronomie (Imbiss), sowie den dazugehörigen Stellplätzen zu ermöglichen.

9.2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Für die beabsichtigte Sondernutzung ist die Voraussetzung zur Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan nicht gegeben, daher erfolgt eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren.

9.3. Beschreibung des Gebietes

Naturräumliche Gliederung

Das Planungsgebiet gehört zur Naturraum-Haupteinheit (D62) Oberpfälzisch-Obermainisches Hügelland , Untereinheit Oberpfälzisches Hügelland.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich in einer Höhenlage von ca. 385 m ü NN.

Geologie und Boden

Der geologische Untergrund gehört zur geologischen Einheit Gryphäensandstein- bis Numismalimergel, bestehend aus grobkörnigen Sandstein und Megelsandstein.

Bei sandigen Gesteinen, überwiegt die Braunerde.

Heutige potentielle natürliche Vegetation

Ohne den Einfluss des Menschen wäre das Planungsgebiet heute ausnahmslos von mehr oder weniger dichtem Wald bedeckt. Die Vegetation, die sich bei Ausbleiben aller direkten und indirekten menschlichen Einwirkungen entwickeln würde, wird als potentiell natürliche Vegetation bezeichnet. Ihre Rekonstruktion vermittelt ein besseres Verständnis für die Landschaft, liefert Aussagen über das natürliche Standortpotential des Planungsgebietes, über eventuelle Entwicklungsmöglichkeiten aus

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Einzelhandel an der Schöngraser Straße“

Begründung zum Bebauungsplan, Stand 18.12.2025

Sicht der Landschaftspflege und des Naturschutzes sowie über geeignete Gehölzarten für Pflanzmaßnahmen.

Als heutige potentiell natürliche Vegetation ist ein Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald anzunehmen.

(Datenquelle: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz, www.fisnat.bayern.de)

Schon- und Schutzflächen

- Bodendenkmäler

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet und im näheren Umfeld bisher nicht bekannt.

Da bei Baumaßnahmen grundsätzlich mit archäologischen Fundstellen zu rechnen ist, wird auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde hingewiesen. Bei Auffindung von Bodendenkmälern ist die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Schwandorf zu verständigen.

- Biotope

Im Geltungsbereich und im Umgriff liegen keine in der Bayerischen Biotopkartierung kartierten Biotopflächen vor.

Schutzgebiete und kartierte Biotopflächen sind nicht betroffen.

Artenschutzrechtliche Belange

Für das Plangebiet wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (saP) erarbeitet:

Es wurden von April bis Oktober 2024 mehrere Begehungen vor Ort vorgenommen.

Ergebnisse der saP:

Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie kommen im Bereich der geplanten Baumaßnahmen nicht vor. Tierarten aus dem Anhang IV der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen, deshalb sind für sie keine konfliktvermeidenden Maßnahmen erforderlich.

Potenziell betroffen sind Vogelarten.

Weitere Tier- und Pflanzenarten aus dem Anhang IV der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen.

Sofern alle Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden, sind für die betroffenen Tierarten die Verbotstatbestände (BNatSchG §44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 und Abs. 5) nicht erfüllt. Ausnahmen (§45 Abs. 7 Satz 1 und 2 BNatSchG) von Verboten (§44 BNatSchG) sind nicht erforderlich.

Siehe Anlagen: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (saP)

9.4. Grünordnung

Innere Durchgrünung des Planungsgebietes

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Einzelhandel an der Schöngraser Straße“

Begründung zum Bebauungsplan, Stand 18.12.2025

Nicht überbaute Flächen sind nach Maßgabe der nachfolgenden Regelung zu begrünen.

Die nicht überbauten Flächen sind mindestens zur einem Drittel mit Bäumen, (mindestens 8 Bäume, die Bäume sind dauerhaft zu erhalten) Sträuchern und Bodendeckern entsprechend der Artenliste unter 6.3 und Pflanzqualität unter Punkt 6.2 zu bepflanzen. Die restlichen Flächen sind als extensive Wiesenflächen anzulegen. Der Aufwuchs der Bäume und Sträucher ist durch Gießen und Mulchen zu unterstützen. Ggfs. ganze oder in Teilen absterbende Bäume sind in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen (Oktober bis April).

Die zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und in ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend als Hochstamm bzw. Strauch wachsen zu lassen.

Die zu begrünenden, nicht bepflanzten Flächen sind ein- bis zweimal pro Jahr zu mähen (keine Düngung und Pflanzenschutzmittel).

Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen gem. § 1a BauGB

Nach § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu kompensieren.

Zur folgenden Ermittlung des Kompensationsbedarfes wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen in der fortgeschriebenen Fassung von Dezember 2021 herangezogen.

Beeinträchtigungen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale der Schutzgüter Flora/Fauna und Boden werden über diesen rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf mit abgedeckt, da vom Regelfall abweichende Umstände nicht erkennbar sind.

Der Umfang der auszugleichenden Eingriffsfläche beläuft sich auf 9.050 m², die auf den Biotoptyp A11 Intensivacker, entfallen.

Aufgrund der Straßenneuplanung werden Grünflächen (Biotoptyp G11) in Anspruch genommen

Bei Anwendung des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ergibt sich folgender Kompensationsbedarf:

Bewertung des Eingriffs

Der nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässige Eingriff muss aufgrund des:

- zulässigen Versiegelungs- und Nutzungsgrad,
- Eingriff ins Landschaftsbild,

im Regelverfahren des Leitfadens Bauen im Einklang mit der Natur ermittelt werden.

Aufgrund der GRZ im Sondergebiet von 0,6 wird dafür ein Eingriffsfaktor von 0,6 festgesetzt.

Die Neuplanung der Straße stellt eine Versiegelung dar und wird mit dem Eingriffsfaktor 1,0 festgesetzt.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Einzelhandel an der Schöngraser Straße“

Begründung zum Bebauungsplan, Stand 18.12.2025

BNT	WP	Eingriffsfläche (m ²)	Eingriffsfaktor/GRZ	Kompensationsbedarf in Wertpunkten
Intensivacker A 11	2	9.050	0,6	10.860
Planungsfaktor: Insektenfreundliche Beleuchtung	Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin 2700 bis max. 3000 Kelvin.			- 5 %
Planungsfaktor: Eingrünung Stellplätze	An den Stellplätzen werden 8 Hochstämme II. Ordnung (Mind. StU 10 – 12) gepflanzt.			- 5 %
Ausgleichsbedarf Wertpunkte Gesamt:				9.774

Eingriffsberechnung Straße:

Neuplanung	Biotop- und Nutzungstyp	WP	Wirkung	Beeintr. faktor	Eingriffsfläche (m ²)	Kompensationsbedarf in Wertpunkten
Straße neu	Grünland intensiv (G11)	3	Versiegelung	1	376	1.128
Vorübergehende Beeinträchtigung Grünflächen/ Böschungflächen (G11)	Grünland intensiv (G11)	3	keine Versiegelung	0,4	874	1.048,80
Gesamt						2.176,80

Kompensationsmaßnahmen

Der Ausgleich erfolgt im Nordosten der Flur-Nr. 58/2.

Die Ackerfläche im Nordosten wird in ein extensives, artenreiches Grünland mit Versickerungsmulden umgewandelt.

Die 589 m² große Fläche wird als extensive Wiese mit einer autochtonen „Blumenwiese“, Ursprung U19 (Entwicklungsziel: G212, mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland) bzw. die Versickerungsmulden mit einer autochtonen „Feuchtwiese“ aus Mähgutübertragung oder aus anderem Ursprungsgebiet nach Abstimmung und Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde (Entwicklungsziel: G231, extensiv genutzter Flutrasen) Saatgutmischung (Referenzmischung: www.rieger-hofmann.de) angesät.

Der genaue Umfang der Versickerungsmulden wird im Rahmen der Entwässerungsplanung erst noch festgelegt. Deshalb wird für die Kompensationsberechnung der um einen Wertpunkt geringer bewertete Biotoptyp G212 angesetzt.

Der restliche Ausgleich erfolgt als externe Ausgleichsmaßnahme auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 340, Gemarkung Schönach, Gemeinde Mötzing. 694 m² + 242 m² der Fläche werden in artenreiche Saum- und Staudenfluren umgewandelt.

Das Flurstk. 340 ist im Eigentum von der KIST GmbH & Co.KG. Auf dem Flurstk. 340 werden Ausgleichsmaßnahmen für verschiedene geplante Baumaßnahmen durchgeführt, unter anderem wird ein Teil der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für das hier gegenständliche Bauleitplanverfahren erbracht. Auf die beiliegende Ausgleichsflächenplanung wird hingewiesen.

Ausgleichsberechnung

Ausgangszustand	Bewertung Ausgangszustand in WP	Prognosezustand	Bewertung Prognosezustand in WP	Fläche (m ²)	Aufwertung	Ausgleichsumfang in WP
Ausgleich Flur-Nr. 58/2, Gmk. Mögendorf						
Intensivacker A 11	2	Mäßig extensive genutztes artenreiches Grünland G 212	8	589	6	3.534

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Einzelhandel an der Schöngraser Straße“

Begründung zum Bebauungsplan, Stand 18.12.2025

Ausgleich Flur-Nr. 340, Gmk. Schönach						
Intensiv- acker A 11	2	Artenreiche Säume und Staudenfluren K133	11	694	9	6246
Gesamter Ausgleich:						9.780

Ausgleichsberechnung – Straße

Ausgangs- zustand	Bewertung Ausgangs- zustand in WP	Prognose- zustand	Bewertung Prognose- zustand in WP	Fläche (m²)	Aufwert- ung	Ausgleichs- umfang in WP
Ausgleich Flur-Nr. 340, Gmk. Schönach						
Intensiv- acker A 11	2	Artenreiche Säume und Staudenfluren K133	11	242	9	2.178
Gesamter Ausgleich:						2.178

Ersatzflächenbilanz:

Ausgleichs-, Ersatzmaßnahmen
Ausgleichsbedarf

11.958 WP
11.950,80 WP

9.5. Überschlägige Kostenermittlung

Kostenrahmen für Vegetationsarbeiten
(Schätzung nach Baupreisen 2025)

Bäume (H, StU 16-18cm) 8 Stk à 500,-- 4.000,- €

inkl. Pflanzarbeit, Pflege,

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Einzelhandel an der Schöngraser Straße“

Begründung zum Bebauungsplan, Stand 18.12.2025

Überschlägig Kosten

Brutto

ca. 4.000,- €

Diese Kosten enthalten keine Planungs- bzw. Bauleitungskosten

10. 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 bewertet.

10.1. Einleitung

10.1.1. Kurzdarstellung des Planvorhabens

Anlass für den Bebauungsplan „Sondergebiet Schöngraser Straße“ der Marktgemeinde Bruck i.d. Oberpfalz ist die Absicht die Nahversorgung zu verbessern. Das Plangebiet umfasst die Flur-Nrn. 58/2 und 59, Gemarkung Mögendorf, Landkreis Schwandorf.

Durch die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO wird das Ziel verfolgt, die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen (wie etwa ein Lebensmittelvollsortimenter mit Non-Food Discounter) und Gastronomie (Imbiss), sowie den dazugehörigen Stellplätzen zu ermöglichen.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Bruck i.d.Opf. stammt aus dem Jahr 2006. Der Geltungsbereich ist darin als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Daher erfolgt eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Durch diese Flächennutzungsplanänderung sind keine zusätzlichen negativen Umweltveränderungen zu erwarten.

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im vorliegenden Umweltbericht gilt auch für die FNP Änderung.

10.1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten umweltrelevanten Ziele

Neben den einschlägigen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, dem Naturschutzgesetz (insbes. Eingriffsregelung des § 1a (3) BauGB in Verbindung mit § 14 ff des BNatSchG und Art. 7-9 und 11 des BayNatSchG, § 44 Abs. 1 BNatSchG), der FFH-Richtlinie, der Vogelschutz-Richtlinie, dem Immissionsschutzgesetz, dem Wasser-, Bodenschutz- und Abfallrecht wurden im anstehenden Bebauungsplanverfahren folgende technische Regeln und Empfehlungen berücksichtigt:

- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - ein Leitfadens (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2021)

- Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Sondergebiet Schöngraser Straße“ (11.2024)

10.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

10.2.1. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

10.2.1.1. Schutzgut Boden

Der geologische Untergrund gehört zur geologischen Einheit Gryphäensandstein- bis Numismalimergel, bestehend aus grobkörnigen Sandstein und Megelsandstein.

Bei sandigen Gesteinen, überwiegt die Braunerde.

Die Fläche des Geltungsbereiches wird derzeit als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt.

10.2.1.2. Schutzgut Klima / Luft

Das Untersuchungsgebiet wird großklimatisch der Klimaregion Donauregion zugeordnet. Die Niederschläge bewegen sich im gesamten Gemeindegebiet zwischen 550 und 800 mm jährlich. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt + 8,2° C. Winde wehen überwiegend aus südwestlicher und westlicher Richtung.

10.2.1.3. Schutzgut Wasser

Die betroffenen Flurstücke sind derzeit unversiegelt und erfüllt dadurch die Funktion

- Grundwasserneubildung durch Versickerung
- Retention von Niederschlagswasser

Weder Oberflächengewässer noch Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete sind von den Planungen betroffen. Grundwasser steht im Planungsraum oberflächennah nicht an.

10.2.1.4. Schutzgut Flora / Fauna

Um die möglichen Auswirkungen des Bebauungsplanes „Sondergebiet Schöngraser Straße“ auf den Artenschutz zu prüfen, wurde ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erstellt.

Als Grundlage für die Beurteilung wurde der Prüfraum zwischen April und Oktober 2024 mehrmals begutachtet und dabei die Erfassungen und eine Potenzialabschätzung für andere streng geschützte Tier- und Pflanzenarten durchgeführt.

Folgende Inhalte wurden der saP übernommen:

Im Untersuchungsgebiet kommen keine europarechtlich geschützten Pflanzenarten (FFH-Richtlinie Anhang IV b) vor.

- Säugetiere

Im Untersuchungsgebiet wurden Fledermausarten nachgewiesen. Alle Fledermausarten, die in Bayern vorkommen, sind nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Untersuchungsgebiet kein Potential für Fledermausquartiere bietet. Höhlen oder potenzielle Einschluflmöglichkeiten sind nicht vorhanden. Bauliche Anlagen die als Winterquartier dienen könnten sind ebenfalls nicht vorhanden. Grundsätzlich ist es möglich, dass einzelne Arten das Plangebiet als Jagdhabitat nutzen, wobei dies aufgrund der Struktur als insektenarm einzustufen ist und insofern als Jagdgebiet nur untergeordnete Bedeutung aufweisen kann. Vorsorglich wird eine entsprechende Vermeidungsmaßnahme getroffen.

- Reptilien, Amphibien,

An den Beobachtungstagen wurden keine Reptilien nachgewiesen. Das Untersuchungsgebiet weist für Zauneidechsen und Schlingnattern keine geeigneten Lebensbedingungen auf, ein gut grabbarer Untergrund als Eiablageplatz ist nicht vorhanden. Abgemarkte Wege mit Ranken und Rainen, wo keine Bodenbearbeitung durchgeführt wird und die somit dauerhaft ungestörten Lebensraum bieten könnten, fehlen. Entlang der Nachbarflächen zum Gebiet möglicherweise vorkommende Eidechsen könnten in das Plangebiet eindringen. Überwinternde Tiere und Gelege wären zwar ungeschützt, die agilen Tiere selbst können dem Baustellenbetrieb aber ausweichen. Die übrigen Reptilienarten, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie verzeichnet sind, kommen hier entweder aufgrund ihrer geografischen Verbreitung oder ihrer Biotopansprüche nicht vor. Um während der Bauphase, insbesondere bei längeren Bauunterbrechungen keine biotopähnlichen Habitate für Reptilien zu schaffen, wird eine Vermeidungsmaßnahme getroffen.

In der online Abfrage des Bayerischen Landesamtes für Umwelt werden keine Amphibien dargestellt. Im Untersuchungsgebiet gibt es keine Gewässer, die als Laichplätze für Amphibien geeignet sind und an den Beobachtungstagen auch keine Amphibien nachgewiesen. Durch die geplante Maßnahme ist kein Teil des Lebensraumes einer Amphibienart beeinträchtigt. Negative Auswirkungen auf Amphibien können ausgeschlossen werden.

- Vögel

Im Rahmen der Begehungen wurden in der Feldflur keine Arten festgestellt, die das Untersuchungsgebiet als Brutrevier nutzen. Dennoch können grundsätzlich aufgrund der Habitatstruktur alle frei- und bodenbrütenden Vogelarten von der geplanten Maßnahme direkt oder indirekt betroffen sein, wenn ihre Nester während der Brut- und Aufzuchtzeit zerstört werden oder wenn die Brutfähigkeit abgebrochen wird. Aufgrund der Kulissenmeidung bei der Auswahl von Brutplätzen kann davon ausgegangen werden dass wegen der Gehölzkulisse im Süden und Osten und der an drei Seiten angrenzenden Wege und Straßen der Geltungsbereich als Brutplatz nicht genutzt wird.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Einzelhandel an der Schöngraser Straße“

Begründung zum Bebauungsplan, Stand 18.12.2025

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Untersuchungsgebiet im Nachweiszeitraum nicht als Brutrevier genutzt wurde. Bei den Begehungen wurden insbesondere keine Nester gefunden. Grundsätzlich ist es möglich, dass einzelne Arten das Untersuchungsgebiet zukünftig, insbesondere auch die neu entstehenden Gehölzstrukturen als Habitat nutzen. Insofern sind hier entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zu treffen.

10.2.1.5. Schutzgut Mensch / Gesundheit

Durch die Ausweisung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Schöngraser Straße“ sind keine Emissionen zu erwarten, die zu unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen der nächstgelegenen Wohnbebauung führen würden

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die „Schöngraser Straße“ von der St 2150 die in diesem Bereich als Zubringer zur Bundesstraße B 85 dient. Eine erhebliche Mehrbelastung der Erschließungswege ist nicht zu erwarten.

Zusätzlich ist der Geltungsbereich über vorhandene Rad- und Fußwege erschlossen.

Emissionen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind zu dulden.

10.2.1.6. Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

Der Geltungsbereich grenzt im Osten direkt an die Staatsstraße St 2150 an. Im Süden liegt die Bebauung ca. 90m entfernt. Nach Süden, Norden und Osten wird das geplante Sondergebiet durch Gehölzstreifen abgeschirmt. Im Westen liegen landwirtschaftliche Nutzflächen.

Vor allem durch die Lage an der Staats- und Bundesstraße und das Wohngebiet ist die umliegende Landschaft bereits gestört.

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Das Plangebiet beeinträchtigt weder exponierte, kulturhistorisch wertvolle bzw. landschaftsprägende Elemente, maßgebliche Erholungsräume sind nicht betroffen. Der Erholungswert von Natur und Landschaft ist durch die Straßen bereits erheblich beeinträchtigt, weshalb die zusätzliche Beeinträchtigung außerhalb des Geltungsbereiches als geringfügig bewertet wird.

Bei den innerhalb des Plangebietes angetroffenen Nutzungstypen handelt es sich zum Großteil um Bereiche mit geringer Bedeutung für das Landschaftsbild.

Es sind keine gesetzlich geschützten Biotope oder Lebensräume nach FFH-Richtlinie im Plangebiet vorhanden.

10.2.1.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet und im näheren Umfeld bisher nicht bekannt.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Einzelhandel an der Schöngraser Straße“

Begründung zum Bebauungsplan, Stand 18.12.2025

Bei Auffindung von Bodendenkmälern ist gem. Art. 8 DSchG die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt bzw. die zuständige Zweigstelle des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zu verständigen.

10.2.1.8. Schutzgut Boden

Grundsätzlich ist nach § 1a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. V. a. die Beanspruchung von hochwertigen landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie die Versiegelung von Boden sollen vermieden werden.

Bei den hier vorliegenden Flächen handelt es sich um intensiv landwirtschaftlich genutzt Flächen.

10.2.2. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit der Fortsetzung der landwirtschaftlichen Nutzung auf der Baufläche zu rechnen.

10.2.3. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im Folgenden werden die Umweltauswirkungen beschrieben, die bei einer Umsetzung der Planung zu erwarten sind und in ihrer Erheblichkeit bewertet.

Schutzgut	Zu erwartende Umweltauswirkungen	Bewertung
Boden	<p>Der Boden verliert in Teilen seine Funktionen im Naturhaushalt (Lebensraumfunktion, Puffer- bzw. Filterfunktion etc.), eine natürliche Bodenentwicklung wird unterbunden.</p> <p>Durch die GRZ 0,6 wird die Versiegelung reduziert.</p> <p>Die Grundflächenzahl von 0,6 darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit Zu- und Umfahrten um 50 % bis zu 0,9 überschritten werden.</p> <p>Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubauen.</p> <p>Das natürliche Gelände ist grundsätzlich unverändert zu belassen.</p>	Eingriff nicht zu vermeiden.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Einzelhandel an der Schöngraser Straße“

Begründung zum Bebauungsplan, Stand 18.12.2025

<p>Klima / Luft</p>	<p>Während der Bauphase ist wegen des Baustellenverkehr und der Bautätigkeit temporär eine verstärkte Abgas- und Staubemission zu erwarten.</p> <p>Aufgrund der geringen Fläche des Vorhabens, sowie der Lage im ländlichen Umfeld werden diese Auswirkungen als nicht erheblich eingestuft.</p>	<p>Keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen</p>
<p>Wasser</p>	<p>Das Oberflächenwasser wird auf dem Grundstück versickert, das Schmutzwasser der öffentlichen Schmutzwasser-kanalisation zugeführt.</p> <p>Durch die geplante Versiegelung verringert sich die Retentionsfähigkeit der Fläche. Das anfallende Niederschlagswasser kann nicht mehr auf der Fläche versickern, sondern wird in Versickerungsmulden im Nordosten des Geltungsbereiches abgeführt. Dadurch verschiebt sich die Grundwasserneubildung nur gering und es kommt zu keiner Abflussverschärfung bei Niederschlagsereignissen.</p> <p>Durch Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen (Rückhaltebecken) wird das Ausmaß dieser Auswirkungen begrenzt.</p>	<p>Niederschlagswasser wird im Geltungsbereich versickert.</p> <p>Keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen</p>
<p>Flora & Fauna</p>	<p>Um die möglichen Auswirkungen des Bebauungsplanes „Sondergebiet Schöngraser Straße“ auf den Artenschutz zu prüfen, wurde ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erstellt. Als Grundlage für die Beurteilung wurde der Prüfraum zwischen April und Oktober 2024 mehrmals begutachtet und dabei die Erfassungen und eine Potenzialabschätzung für</p>	<p>Keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen</p> <p>Unter Beachtung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass bezogen auf Arten der Anhänge II und IV</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Einzelhandel an der Schöngraser Straße“

Begründung zum Bebauungsplan, Stand 18.12.2025

	<p>andere streng geschützte Tier- und Pflanzenarten durchgeführt. Aus dem Spektrum der europäisch geschützten Tiere und Pflanzen in Bayern können Arten aus den Gruppen Fledermäuse und Vögel im Eingriffsbereich nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Durch Vermeidungsmaßnahmen kann sichergestellt werden, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> · die ökologische Funktion der umliegenden Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang durch die geplanten Maßnahmen nicht verschlechtert wird · der Erhaltungszustand der lokalen und regionalen Populationen anlagen-, bau- und betriebsbedingt (Störungen) nicht verschlechtert wird · dass die Planungen einer künftigen Verbesserung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen nicht im Wege stehen · Brutplatz-, Quartier- und Individuenverluste vermieden werden. 	<p>der FFH-Richtlinie sowie auf Arten der EU-Vogelschutzrichtlinie keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten werden.</p>
<p>Mensch / Gesundheit</p>	<p>Durch die Ausweisung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Schöngraser Straße“ sind keine wesentlichen zusätzlichen negativen Auswirkungen durch Emissionen zu erwarten. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die „Schöngraser Straße“ von der St 2150 die in diesem Bereich als Zubringer zur Bundesstraße B 85 dient. Eine erhebliche Mehrbelastung der Erschließungswege ist nicht zu erwarten. Zusätzlich ist der Geltungsbereich über vorhandene Rad- und Fußwege erschlossen. Die nächstgelegene Wohnbebauung liegt ca. 65m südlich der geplanten Parkplätze.</p>	<p>Keine erheblichen Auswirkungen</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Einzelhandel an der Schöngraser Straße“

Begründung zum Bebauungsplan, Stand 18.12.2025

	<p>Sonstige relevante Immissionen (Gerüche, Staub, etc.) können durch die Art des Vorhabens ausgeschlossen werden.</p> <p>Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten sind.</p>	
Landschaftsbild / Erholung	<p>Die Bedeutung des Planungsgebietes ist aufgrund der bestehenden Nutzungen (angrenzende Straßen, landwirtschaftliche Fläche) für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild als eher gering zu bewerten. Deshalb ist der gewählte Standort für den notwendigen Eingriff auch aus Sicht des Landschaftsschutzes grundsätzlich als geeignet zu bewerten.</p>	Keine erheblichen Auswirkungen
Kultur- und Sachgüter	<p>Die Auffindung von Bodendenkmälern ist möglich.</p>	Keine erheblichen Auswirkungen
Fläche	<p>Der Flächenverbrauch wird auf das nötige Mindestmaß reduziert</p>	Eingriff nicht zu vermeiden
Abfallerzeugung, Umweltverschmutzungen, Belästigungen, Unfallrisiko	<p>Die entstehenden Abfälle und Abwässer können ordnungsgemäß entsorgt werden. Abfälle werden von der Müllabfuhr des Landkreises entsorgt.</p> <p>Anfallendes Schmutzwasser ist dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten. Bei der zulässigen Nutzung fallen keine Sonderabfälle an.</p> <p>Vorgesehene Nutzung mit Umweltrelevanz:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Großflächiger Einzelhandel • Stellplatzflächen • LKW-Anlieferung 	Keine erheblichen Auswirkungen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Einzelhandel an der Schöngraser Straße“

Begründung zum Bebauungsplan, Stand 18.12.2025

	<ul style="list-style-type: none"> • Kundenverkehr <p>Gefahr der Umweltverschmutzung durch Lärm und Luftverunreinigung: Die LKW-Anlieferung erfolgt über die Staatsstr. Das Wohngebiet im Süden des Sondergebiets wird durch den Anlieferverkehr nicht negativ beeinträchtigt werden. Durch die Stellplätze mit dem Kundenverkehr ist keine störende Geräusentwicklung zu erwarten. Während der Bauphase werden nachteilige Umweltauswirkungen wie Geräusentwicklung und Luftverunreinigung auftreten. Diese unvermeidbaren, nachteiligen Umweltauswirkungen werden jedoch durch organisatorische bzw. technische Maßnahmen auf ein Mindestmaß beschränkt.</p> <p>Bei ordnungsgemäßem Betrieb und Berücksichtigung der geltenden gesetzlichen Regelungen und technischen Normen gehen von dem Vorhaben keine Risiken für die menschliche Gesundheit, z. B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft, aus.</p>	
Kumulationswirkung	Es ist kein Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben erkennbar.	Keine erheblichen Auswirkungen

Fazit

Im Ergebnis zeigt die Darlegung der zu erwartenden Umweltauswirkungen und ihre Bewertung, dass durch die Umsetzung der Planung ausser der unvermeidbaren Bodenversiegelung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Für die unterschiedlichen Auswirkungen sind Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung sowie zum Ausgleich konzipiert, diese werden im Folgenden erläutert.

10.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich negativer Umweltauswirkungen

Nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen zu erwarten sind, zu vermeiden, auszugleichen oder zu ersetzen. Dabei sind Eingriffe, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, nur zulässig, wenn eine unbedingte Notwendigkeit vorliegt. Zum Schutz und zur Minimierung von Vorhaben bedingten Beeinträchtigungen sind entsprechende Maßnahmen zu treffen.

10.3.1. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahme V1:

Rodungsarbeiten und Gehölzschnittmaßnahmen sind außerhalb der Brut-, Nist-, und Fortpflanzungszeiten zwischen dem 01.Oktober und dem 28.Februar durchzuführen.

Vermeidungsmaßnahme V2:

Der Beginn der Räumungsarbeiten (Abschieben des Oberbodens) des Baufeldes ist grundsätzlich ganzjährig möglich, wenn im Plangebiet sowie im näheren Umfeld nachweislich keine Brutreviere oder Verdachtsmomente auf Bruten vorhanden sind. Sofern der Beginn der Räumungsarbeiten zwischen dem 15.03. und dem 01.09. stattfindet, ist eine ökologische Baubegleitung notwendig, die sicherstellt, dass kein Verbotstatbestand eintritt. Alternativ kann vor dem 15.03. eine Schwarzbrache hergestellt und die Überarbeitung mit Pflug in einem Abstand von 2 Wochen bis zum Baubeginn wiederholt werden.

Vermeidungsmaßnahme V3:

Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln ohne Lockwirkung auf Insekten.

Potenziell möglich, wenn auch nicht wahrscheinlich, ist eine Beeinträchtigung des Jagdhabitats einer Fledermaus. Als Vermeidungsmaßnahme insbesondere zur Vermeidung von Störungen wird in der Bauleitplanung folgendes festgesetzt:

Beleuchtung

Alle erforderlichen Beleuchtungsanlagen werden mit LED-Lampen (Kalt- oder Neutral-Warm-LED) ausgestattet, um die Anlockwirkung auf Insekten als Nahrungsquelle so weit wie möglich einzuschränken. Leuchtkörper und Reflektoren werden so ausgerichtet, dass die Lichtkegel nur auf befestigte Bodenflächen und nicht in den freien Luftraum, auf Grünfläche oder Gehölze (potenzielle Quartiere und Jagdhabitats) gerichtet sind. Die Betriebsbeleuchtung wird nachts abgeschaltet bzw. mit Bewegungsmeldern ausgestattet.

Nächtliche Beleuchtung der Baustelle ist vom 01. April bis 01. Oktober zu vermeiden.

Vermeidungsmaßnahme V4:

Amphibien und Reptilien konnten in den von einer Bebauung betroffenen Bereichen nicht nachgewiesen werden. Damit Amphibien und Reptilien sich während der Baumaßnahme nicht ansiedeln können, dürfen sie nicht durch bestimmte Strukturen angezogen werden. Als

Vermeidungsmaßnahme wird in der Bauleitplanung folgendes festgesetzt:

Entstehende Erdhaufen oder Vertiefungen, die zu Pfützenbildung führen können, sind möglichst zügig einzuebnen, damit sie nicht von Amphibien und Reptilien besiedelt werden können.

Einfriedung

Zäune sind unzulässig.

10.3.2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu kompensieren.

Zur folgenden Ermittlung des Kompensationsbedarfes wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen in der fortgeschriebenen Fassung von Dezember 2021 herangezogen.

Beeinträchtigungen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale der Schutzgüter Flora/Fauna und Boden werden über diesen rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf mit abgedeckt, da vom Regelfall abweichende Umstände nicht erkennbar sind.

10.3.3. Artenschutz

Aus dem Spektrum der europäisch geschützten Arten in Bayern wurden in den Gruppen **Säugetiere**, **Amphibien Vögel und Reptilien** keine Arten ermittelt, die im Untersuchungsgebiet vorkommen oder zu erwarten sind.

Für alle untersuchten prüfungsrelevanten Arten sind die projektspezifischen Wirkungen unter Berücksichtigung der in diesem Fachbeitrag vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen so gering, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt, eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes durch anlagen-, bau- oder betriebsbedingte Störungen aller Voraussicht nach ausgeschlossen werden kann, sich das Tötungsrisiko vorhabensbedingt nicht signifikant erhöht.

Die Prüfung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG entfällt daher.

Ein Flächenbedarf für die Kompensation nach Artenschutzrecht ergibt sich nicht. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG für vorhandene oder potentiell zu erwartenden Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bzw. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie ist jedoch die Umsetzung der genannten Maßnahmen erforderlich.

10.4. Alternative Planungsmöglichkeiten, Auswahlgründe

Vom Büro TB/MARKERT, Stadtplaner Landschaftsarchitekten, Nürnberg wurde im Februar 2025 eine Standortalternativenprüfung für die Errichtung eines Einzelhandelsstandortes durchgeführt. (Siehe Anlagen)

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

10.5. Weitere Angaben zum Umweltbericht

10.5.1. Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Schwierigkeiten bei der Bearbeitung des Umweltberichtes traten nicht auf.

10.5.2. Monitoring

Gemäß § 4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen vermieden werden. Durch ein Monitoring werden die Umweltauswirkungen des Vorhabens überwacht und frühzeitig evtl. auftretende unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen erkannt und geeignete Abhilfe ergriffen werden kann. Die Durchführung und Organisation des Monitoring obliegt der Gemeinde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Schwandorf.

Erhebliche Auswirkungen sind nur zu erwarten, wenn zum Beispiel die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen nicht umgesetzt bzw. nicht funktionsfähig wären oder der Versiegelungsgrad über dem zulässigen Wert läge.

10.6. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht prüft die Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig im Planungs- und Zulassungsverfahren.

Die Planungen haben aufgrund der überwiegenden Rücksichtnahme auf naturnahe Bereiche meist nur Auswirkungen geringer bis teilweise mittlerer Erheblichkeit auf die Umwelt.

Erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt wurden in der Umweltprüfung identifiziert und sind Anlass für umfassende Vermeidungsmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Die Gemeinde Bruck i.d.OPf ist in der Lage, die zu erwartenden Eingriffe entsprechend auszugleichen.

Literatur

Gesetze, Verordnungen, Richtlinien

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG): Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur in der Fassung vom 23. Februar 2011, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 21. Februar 2018 (GVBl. S. 48)

Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hrsg.) (2021): Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“,

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

Weitere Literatur

Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Sondergebiet Schöngraser Straße“ (11.2024)

Anlagen:

- Standortalternativenprüfung vom Februar 2025
- Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung
- Ausgleichsflächenplan vom Mai 2025
- Auswirkungenanalyse
- Schalltechnische Untersuchung

Aufgestellt:

Herrieden, den 16.10.2025 / 18.12.2025

Ingenieurbüro Heller GmbH / Landschaftsarchitekt Michael Schmidt

.....
(Unterschrift)