



Regierung der Oberpfalz – 93039 Regensburg

Per E-Mail

Markt Bruck i.d.OPf.  
Rathausstraße 7  
92436 Bruck i.d.OPf.

Ihre Zeichen, Ihre Nachricht

Unser Zeichen  
ROP-SG24-8314.12-27-11-3

E-Mail  
Monika.Segerer@reg-opf.bayern.de

Bearbeiter(in)  
Frau Segerer

Telefon  
(0941) 5680-1810

Regensburg  
28.11.2025

Zimmer-Nr.  
D 220

**Vollzug des BauGB;  
Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Einzelhandel an der Schöngraser Straße“ mit Änderung des Flächennutzungsplanes der Marktgemeinde Bruck i.d.OPf.;  
Beteiligung der höheren Landesplanungsbehörde als Träger öffentlicher Belange gemäß §  
4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der Regierung der Oberpfalz als höhere Landesplanungsbehörde ist zu den o.g. Bauleitplanentwürfen der Marktgemeinde Bruck i.d.OPf. das Folgende festzustellen:

Die Marktgemeinde Bruck i.d.OPf. beabsichtigt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Einzelhandel an der Schöngraser Straße“. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

Die Planung sieht die Ausweisung eines sonstigen Sondergebiets „Einzelhandel mit Gastronomie“ gemäß § 11 BauNVO an einem Außenbereichsstandort am nordwestlichen Ortsrand der Marktgemeinde Bruck i. d. Oberpfalz, unmittelbar an der Staatsstraße St 2150 (mit Anbindung an die Bundesstraße B 85) vor. Das Planungsgebiet um fasst rund 1,4 ha und wird bislang landwirtschaftlich genutzt. Der Standort ist durch eine Fußgängerunterführung unter der Staatsstraße mit der in etwa 60 m in südöstlicher Richtung entfernten bestehenden Wohnbebauung von Bruck bzw. dem Ortsteil Hoffeld und in nördlicher Richtung durch einen Fuß- und Radweg mit dem in etwa 250 m entfernten Ortsteil Mögendorf verbunden.

Im Einzelnen ist eine Unterteilung in vier Sondergebietsteile für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit Backshop und Cafe mit einer Verkaufsfläche (VF) von max. 1.200 m<sup>2</sup> (Gebietsteil 1), eines Getränkemarktes mit einer VF von max. 600 m<sup>2</sup> (Gebietsteil 2), eines Non-Food-Discounters mit einer VF von max. 800 m<sup>2</sup> (Gebietsteil 3) und eines Imbisses mit einer Grundfläche von max. 80 m<sup>2</sup> (Gebietsteil 4) vorgesehen.

### **Beurteilungsgrundlagen**

Nach Art. 3 Abs. 1 Satz 1 BayLplG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen (vgl. Anpassungsgebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB). Den Bewertungsmaßstab stellen v.a. die Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Kapitels 5.3 „Einzelhandelsgroßprojekte“ des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2023):

#### LEP 5.3.1 Lage im Raum

*(Z) Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen zulässig, (1) für Betriebe bis 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden [...]*

#### LEP 5.3.2 Lage in der Gemeinde

*(Z) Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn [...] die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.*

#### LEP 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 sortimentsspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte, (1) soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H. (2) soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner 30 v.H. [...] der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.*

### **Ergebnis**

**Auf Grundlage der aktuell vorliegenden Unterlagen kann eine Vereinbarkeit der Bauleitplanung mit den Erfordernissen von Raumordnung und Landesplanung nicht bestätigt werden. Aufgrund der Lage und Anzahl der vorgesehenen Einzelhandelsnutzungen ist von einer erheblich überörtlich raumbedeutsamen Einzelhandelsagglomeration (vgl. Begründung zu LEP 5.3.1) auszugehen. Dies macht eine summarische Betrachtung der Planung und der angestrebten Verkaufsflächen erforderlich und führt zu einem Zielverstoß gegen Ziel 5.3.3 (zulässige Verkaufsflächen).**

## **Begründung**

### Lage im Raum:

Die Marktgemeinde Bruck i.d.OPf. ist im Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord zusammen mit der Gemeinde Bodenwöhr als Grundzentrum ausgewiesen und so grundsätzlich für die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojektes (vgl. LEP 5.3.1 Z) geeignet.

### Lage in der Gemeinde:

Eine städtebaulich integrierte Lage setzt einen Standort innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, der über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr verfügt (vgl. LEP-Begründung zu 5.3.2), voraus. Das Vorliegen einer entsprechend integrierten Lage kann für den Vorhabenstandort wegen der nicht vorhandenen Lage in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend dazu am Hauptort nicht bestätigt werden.

In Ausnahmefällen können Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte (EHGP) für Nahversorgungs- und Innenstadtbedarf allerdings auch in städtebaulichen Randlagen ausgewiesen werden, also in Lagen im baulich verdichteten Siedlungszusammenhang ohne wesentliche Wohnanteile oder direkt angrenzend, welche zur Sicherstellung der Erreichbarkeit für alle Bevölkerungsgruppen über eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen (vgl. LEP-Begründung zu 5.3.2). Voraussetzung ist der Nachweis der Gemeinde, dass im Gemeindegebiet keine ausreichenden städtebaulich integrierten Flächen vorhanden sind, die für die Ansiedlung eines EHGP nach objektiven Kriterien geeignet sind.

Der Vorhabenstandort ist im Hinblick auf die Lage jenseits der Staatsstraße zwar nicht optimal, kann jedoch bei Berücksichtigung der Verkehrsfläche, deren trennende Wirkung durch die Anbindung Hoffelds mittels Straßenunterführung relativiert wird, (noch) als städtebaulichen Randlage betrachtet werden, sodass bei Nachweis des Fehlens eines geeigneten städtebaulich integrierten Standortes und Vorliegen einer Anbindung des Vorhabenstandorts an den ÖPNV die Ansiedlung eines EHGP möglich ist.

Die Marktgemeinde Bruck i.d.OPf. hat hierzu vom Planungsbüro TB Markert Stadtplaner, Landschaftsarchitekt PartG mbH, Nürnberg, eine Standortalternativenprüfung erstellen lassen, welche den Bauleitplanungsunterlagen beigelegt wurde. Gemäß der Unterlage/Alternativenprüfung wurden insgesamt 9 Standorte in angebundener Lage (einschließlich Vorhabenstandort) im Hinblick auf ihre Eignung für die Ansiedlung eines EHGP untersucht. Im Ergebnis wurde kein geeigneter städtebaulich integrierter Standort gefunden.

Wie der Kommune bereits bekannt wird die Alternativenprüfung hinsichtlich Auswahl der untersuchten Standorte und deren Bewertung entsprechend der gemachten Angaben von hiesiger Seite als nachvollziehbar und plausibel bewertet. Nachdem laut Angaben der Kommune auch eine entsprechende ÖPNV-Anbindung vorliegt, kann für die vorliegende Bauleitplanung somit die

o.g. Ausnahme von der städtebaulich integrierten Lage in Anspruch genommen werden. Inwieweit der Vorhabenstandort insbesondere nach Gesichtspunkten der verkehrlichen Erschließung und der Verkehrssicherheit geeignet ist, wurde im Rahmen der Alternativenprüfung seitens der Kommune allerdings nicht abschließend geklärt. Es wird Aufgabe des Bauleitplanverfahrens sein, die entsprechende Klärung herbeizuführen.

Im Übrigen erfolgt die Bestätigung der Anwendbarkeit der Ausnahme „Ansiedlung in städtebaulicher Randlage“ unter der Voraussetzung, dass sich im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für die Kommune keine (belastbaren) neuen Erkenntnisse im Hinblick auf eine mögliche alternative Ansiedlung in städtebaulich integrierter Lage ergeben.

#### Zulässige Verkaufsfläche:

Durch die landesplanerische Steuerung des sortimentspezifischen Umfangs von Verkaufsflächen in Einzelhandelsgroßprojekten soll die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung sichergestellt werden. Entscheidender Prüfmaßstab für die landesplanerische Beurteilung ist dabei die zu erwartende Kaufkraftabschöpfung im jeweiligen Versorgungsbereich (Begründung zu LEP-Ziel 5.3.3)

Die Berechnung erfolgt anhand der folgenden Kenngrößen:

- *Sortimentspezifische Kaufkraft je Einwohner* (als landesweit einheitlicher Wert gemäß BBE Handelsberatung GmbH „Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2024“)
- *Sortimentspezifische Flächenleistung je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche* (als landesweiter Durchschnittswert gemäß BBE Handelsberatung GmbH „Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2024“)
- *Einzugsbereich des Vorhabens*: Die Sortimente des Nahversorgungsbedarfs (Lebensmittel und Getränke) sind anhand der Einwohnerzahl im jeweiligen Nahbereich zu berechnen. Nachdem die Marktgemeinde Bruck i.d.Opf. mit der Nachbargemeinde Bodenwöhr ein gemeinsames Grundzentrum bildet (vgl. Regionalplan Oberpfalz-Nord A 4.1.1), ist der gemeinsame Nahbereich der Gemeinden Bruck und Bodenwöhr mit 8.388 Einwohner heranzuziehen (12/2024).

Der Berechnung der zulässigen Verkaufsflächen für die Sortimente des Innenstadtbedarfs (z.B. Drogerie) erfolgt anhand des gemäß LEP festgelegten Einzelhandelspezifischen Verflechtungsbereichs des gemeinsamen Grundzentrums Bruck/Bodenwöhr und umfasst 8.899 Einwohner (Stand: 25.02.2025; siehe: [250225-2 EV LEP2023 öff.pdf](#)).

Die geplanten Einzelhandelsnutzungen sind als eine Einzelhandelsagglomeration im Sinne von LEP 5.3.1 anzusehen. Gemäß Begründung zu LEP-Ziel 5.3.1 sind neben Betrieben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO aufgrund analoger räumlicher Wirkungen auch Agglomerationen von mindestens drei Einzelhandelsbetrieben in räumlich-funktionalem Zusammenhang, die erheblich

überörtlich raumbedeutsam sind, als Einzelhandelsgroßprojekte erfasst und entsprechend landesplanerisch zu überprüfen.

Die Kriterien „mindestens drei Betriebe“, „räumlich funktionaler Zusammenhang“ und „erheblich überörtliche Raumbedeutsamkeit“ für das Vorliegen einer entsprechenden Einzelhandelsagglomeration sind h. E. erfüllt. So sieht die Planung die Ansiedlung dreier Einzelhandelsbetriebe in räumlich funktionalem Zusammenhang (baulicher Zusammenhang, gemeinsame verkehrliche Erschließung und gemeinsame Nutzung von Parkflächen) vor. Auch ist das Vorhaben aufgrund seiner primär autoorientierten peripheren Lage mit unmittelbarer Lage an der Staatstraße und mittelbarer Lage an der B 85 (St 2150 als Zubringer) bzw. hervorragenden Anbindung an das überörtliche Straßennetz geeignet, über das raumverträgliche Maß hinaus Kaufkraft von den benachbarten Zentralen Orten abzuschöpfen und selbst innerhalb des Verflechtungsbereichs des gemeinsamen Grundzentrums vorhandene Nahversorgungsstandorte (in Bodenwöhr) zu gefährden.

In der Gesamtschau ist daher auf Grundlage der vorliegenden Informationen von einer erheblich überörtlich raumbedeutsamen Agglomeration im Sinne der Landesplanung auszugehen, mit der Folge, dass sämtliche und damit auch (für sich betrachtet) kleinflächige Einzelhandelsnutzungen der Verkaufsflächensteuerung durch LEP 5.3.3 unterliegen und die einzelnen Sortimente einer summarischen Betrachtung zur Ermittlung raumverträglicher Verkaufsflächen bedürfen.

Aufgrund der Bewertung des Einzelhandelsstandorts als Einzelhandelsagglomeration im Sinn vom LEP 5.3.1 dürfen der Lebensmittelvollsortimenter und der Getränkemarkt gemäß der Verkaufsflächensteuerung nach LEP-Ziel 5.3.3 gemeinsam maximal 25 % der im Nahbereich vorhandenen sortimentspezifischen Kaufkraft und der Non-Food-Betrieb (Innenstadtbedarf) maximal 30 % der im einzelhandelsspezifischen Verflechtungsbereich vorhandenen sortimentspezifischen Kaufkraft abschöpfen. Beim aktuellen Verkaufsflächenkonzept würde im Lebensmittel-Sortiment der diesbezügliche Schwellenwert bereits bei Ansatz durchschnittlicher Flächenleistungen – ohne Berücksichtigung der primär autokundenorientierten Lage an zwei überörtlichen Straßen - erreicht. Zum vorgesehenen kleinflächigen Non-Food-Discounter können diesbezüglich keine Aussagen getroffen werden, da im Bebauungsplan kein konkretes Sortiment festgeschrieben ist.

Auf Grundlage der vorliegenden Angaben kann eine Vereinbarkeit mit den einzelhandelsspezifischen Zielen des LEP insofern nicht bestätigt werden.

#### Ergänzende Hinweise

Die voranstehende Beurteilung stellt auf der Bewertung des der Bauleitplanung zugrundeliegenden Einzelhandelsvorhabens (mit drei Einzelhandelsnutzungen) als erheblich überörtlich raumbedeutsame Einzelhandelsagglomeration i.S.v. LEP 5.3.1 ab.

Von einer Bewertung als Einzelhandelsagglomeration i.S.v. LEP 5.3.1 kann abgesehen werden, wenn an dem Einzelhandelsstandort auf einen der drei Einzelhandelsbetriebe verzichtet wird (z. B. durch Integrierung des Getränkesortiments in den Lebensmittel-Vollsortimenter / Verzicht auf einen separaten Getränkemarkt). In diesem Fall würde nur der großflächige Lebensmittelmarkt der landesplanerischen Verkaufsflächensteuerung unterliegen. Soweit von der Kommune gewollt wäre in diesem Fall eine über die 1.200 m<sup>2</sup> hinausgehende Verkaufsfläche/VF möglich (aktuell jedoch max. 1.450 m<sup>2</sup>). Eine konkrete Sortimentsbenennung (und Festschreibung) wäre für den kleinflächigen Non-Food-Discounter aus landesplanerischer Sicht nicht mehr erforderlich.

Eine weitere Option für die Verneinung einer entsprechenden Agglomeration wäre die Auflösung des räumlich-funktionalen Zusammenhangs der drei vorgesehenen Einzelhandelsnutzungen. In der Folge würde wiederum nur der großflächige Einzelhandelsbetrieb unter die Verkaufsflächensteuerung des LEP fallen (zur maximal zulässigen VF siehe oben). Die kleinflächigen Einzelhandelsbetriebe würden wiederum von landesplanerischer Seite nicht mehr betrachtet.

Eine weitere Option für die Verneinung einer entsprechenden Agglomeration wäre eine belastbare bzw. nachvollziehbare Begründung der Kommune dafür, dass von dem Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstrukturen im Verflechtungsbereich des gemeinsamen Grundzentrums und in benachbarten Zentralen Orten zu erwarten sind.

Im Hinblick auf eine etwaige Gefährdung der Nahversorgungsstrukturen in Bodenwöhr werden die Bedenken im Übrigen zurückgestellt, wenn das Projekt von den beiden die Grundversorgung tragenden Gemeinden (Bruck und Bodenwöhr) gemeinsam mitgetragen wird.

Diese Stellungnahme erfolgt ausschließlich aus Sicht von Raumordnung und Landesplanung. Eine Beurteilung nach anderen Belangen wie u.a. der Städtebauförderung ist damit nicht verbunden.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Monika Segerer