

LANDKREIS SCHWANDORF

MARKT BRUCK i.d.OPf.



EINBEZIEHUNGSSATZUNG

§ 34 ABS. 4 NR. 3 BAUGB

ENTWURF Stand: 28.05.2026

INHALTSVERZEICHNIS:

BEGRÜNDUNG

- 1 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG
- 2 ÜBERSICHTS- UND LAGEPLAN
- 3 ERSCHLIESSUNG
- 4 GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG
- 5 UMWELTBERICHT
- 6 ANGABEN ZUR SPEZIELLEN ARTENSCHUTZRECHTLICHEN PRÜFUNG (saP)
- 7 AUSGLEICH NACH DEN GRUNDSÄTZEN FÜR DIE ANWENDUNG DER
NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG
- 8 SATZUNGSTEXT
- 9 HINWEISE

BEGRÜNDUNG

1 Ziel und Zweck der Planung

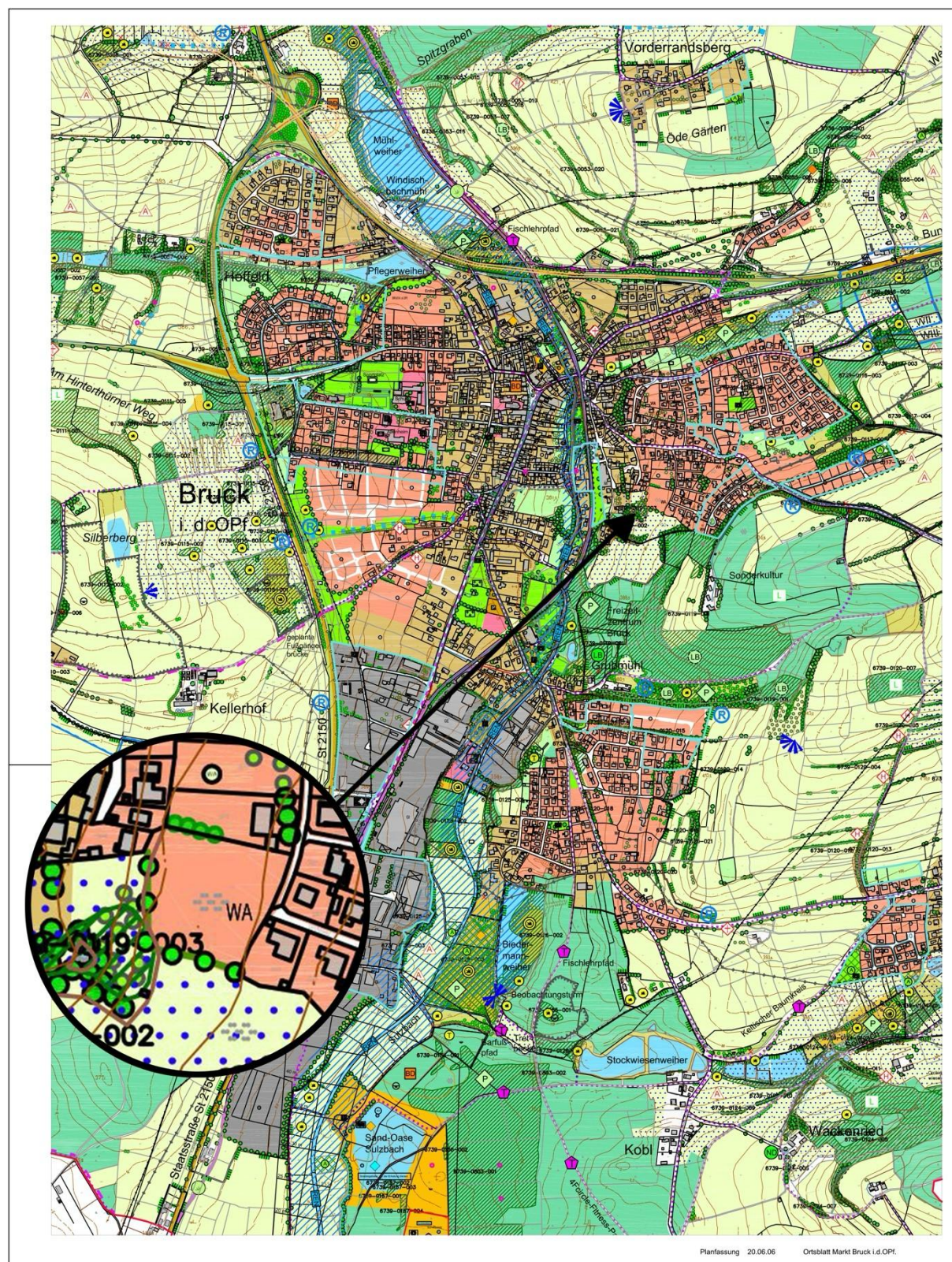
Der Markt Bruck i.d.OPf. beabsichtigt, für die Fl.Nr.: 234/3, 234/4 und 235/5 der Gemarkung Bruck i.d.OPf. den Erlass einer Einbeziehungssatzung gemäß §34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB.

Zweck der Satzung ist die Einbeziehung des Außenbereiches durch eine geringfügige Erweiterung der bestehenden Bebauung.

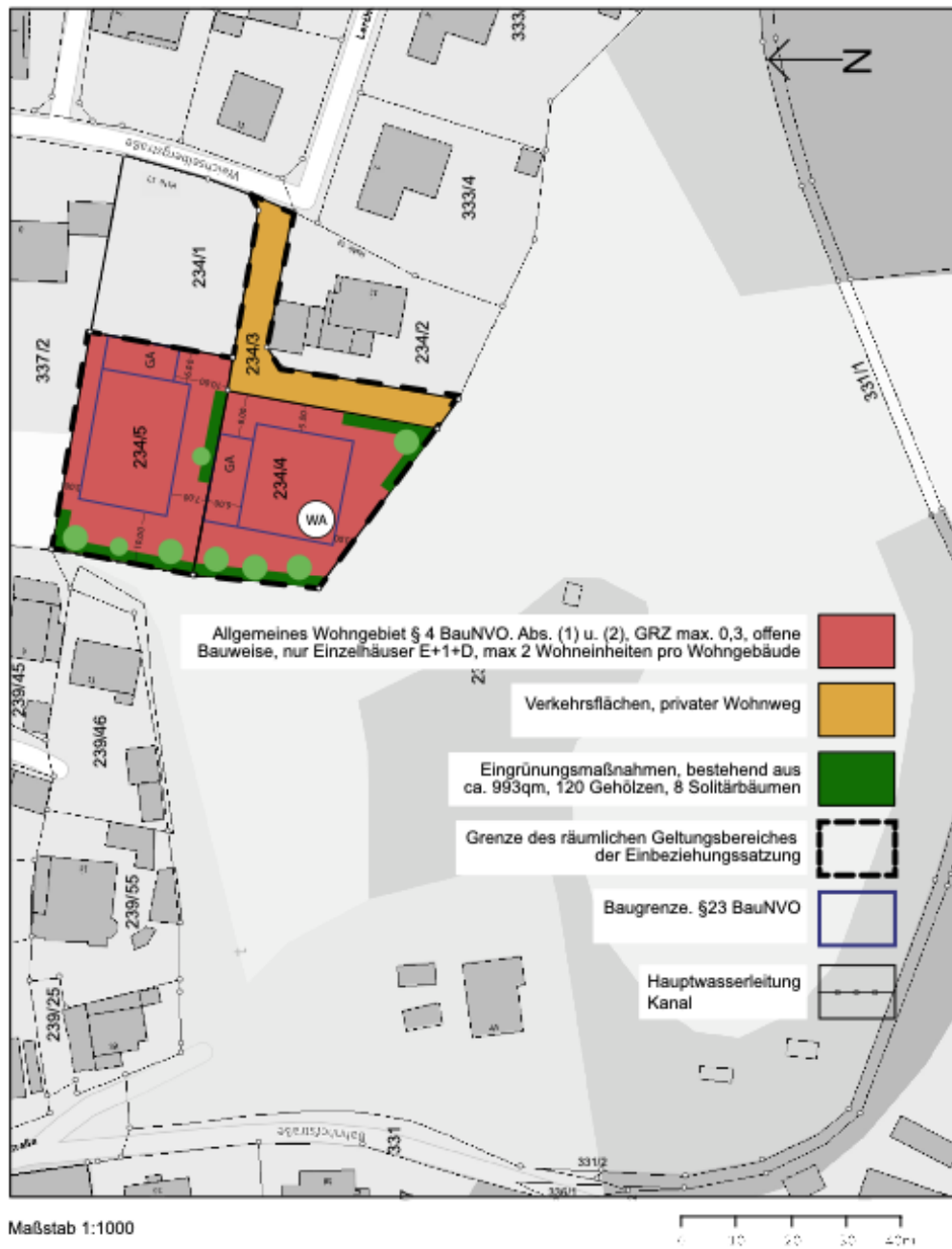
Den Antragstellern, Frau Tina Hanisch, Auenstraße 15, 80469, München und Herrn Joachim Hanisch, Hintere Marktstraße 13, 92436 Bruck i.d.OPf. soll ermöglicht werden, auf ihren Grundstücken Baurecht auf zwei Baugrundstücken für die Errichtung von zwei Wohnhäusern mit Garage zu erhalten. Für die Fl.Nr. 234/1 der Gemarkung Bruck i.d.OPf. existiert ein positiver Vorbescheid des Landratsamtes Schwandorf, der bereits mehrfach verlängert wurde.

Für die Umsetzung wurde zwischen dem Markt Bruck i.d.OPf. und den Antragstellern ein „Durchführungsvertrag zum Erlass einer Einbeziehungssatzung“ geschlossen.

2 Übersichtsplan (Flächennutzungsplan)



Lageplan



3 Erschließung

Die Erschließung des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung ist gesichert. Die Umsetzung der Maßnahmen ist in dem abgeschlossenen Durchführungsvertrag beschrieben und vereinbart.

4 geplante bauliche Nutzung

Die Antragsteller planen die Errichtung von 2 Einfamilienwohnhäusern (E+1+D) mit Garagen und zwar je ein Einfamilienhaus pro Parzelle/Grundstück (§ 4 (2) 1 BauNVO). Gemäß § 16 (3) BauNVO werden die Grundflächenzahl (GRZ) mit max. 0,3 und zwei Vollgeschoße festgesetzt.

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst die zwei eingezeichneten Bauparzellen (FlNr. 234/4 mit 1012 qm und 234/5 mit 1043 qm) und eine private Verkehrsfläche (FlNr.: 234/3) mit 421 qm; gesamt 2476 qm. Das Areal ist im rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan als bebaubare Fläche (WA) dargestellt und wird seit Jahren als Wiese innerhalb des eingezäunten Anwesens Bahnhofstraße 45 genutzt und zweimal jährlich gemäht.

5 Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Umfang und Detaillierungsgrad, in dem im Umweltbericht die Ermittlung und Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich sind, werden gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB von der Gemeinde für jeden Bauleitplan eigenverantwortlich festgelegt.

Der Marktrat hat in seiner Sitzung vom 04.12.2025 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen. Gemäß Satz 3 wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen.

6 Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Im gegenständigen Bauleitverfahren ist, wie bei allen Eingriffsvorhaben zu prüfen, inwieweit bei den europarechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie europäische Vogelarten) sowie den nur nach nationalem Recht streng geschützten Arten Verbotstatbestände im Sinne von § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BayNatSchG ausgelöst werden. Wie bei jeder Baumaßnahme werden auch im vorliegenden Fall baubedingte Beeinträchtigungen hervorgerufen. Diese bleiben jedoch bezüglich der Zeitdauer und Intensität im überschaubaren Rahmen. Aufgrund der bisherigen Nutzung und des geringen Ausmaßes der zu erwartenden Beeinträchtigungen ist auszuschließen, dass bei den Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und dem nach nationalem Recht streng geschützten Arten Verbotsbestände ausgelöst werden. Die Arten der sonstigen Tiergruppen kommen im Gebiet ohnehin nicht vor. Die Prüfung kommt zu dem Schluss, dass keine Arten betroffen sind bzw. im Baugebietsbereich vorkommen. Was die europäischen Vogelarten betrifft, können auf Grund der Ausgangslage ohnehin nur die Arten der intensiv genutzten Kulturlandschaft betroffen sein. Vorkommende Arten konnten nicht nachgewiesen werden, sind jedoch nicht auszuschließen.

Die Lebensraumqualitäten werden vorhabenbedingt eher verbessert. Was die Schädlingsverbote betrifft, ist sichergestellt, dass die ökologische Funktion der von den Eingriffen betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Eine signifikante Beeinträchtigung des lokalen Bestandes der geschützten Arten ist nicht angezeigt. Hinsichtlich des Störungsverbotes verschlechtert sich der Erhaltungszustand der lokalen Population nicht. Zusammenfassend ist festzustellen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden. Eine Ausnahme von den Verboten ist deshalb nicht erforderlich.

7 Ausgleich nach den Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung

Eine evtl. erforderliche Eingriffsregelung erfolgt gemäß dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der neuesten Auflage.

Der § 18 Abs. 1 BNatSchG sieht für Bauleitpläne und Satzungen eine Entscheidung über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB vor, wenn auf Grund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Der Leitfaden unterscheidet zwischen einem differenzierten, sog. Regelverfahren bei zu erwartenden Eingriffen, das über Bestandsaufnahme, Bewertung und Vermeidung hin zu Flächen oder Maßnahmen für verbleibenden Ausgleichsbedarf führt und der vereinfachten Vorgehensweise bei (einfachen) Planungsfällen, bei denen auch das mehrschrittige Regelverfahren zum gleichen Ergebnis führen würde.

Voraussetzung für das Vereinfachte Verfahren ist die Planung von Wohnbauflächen, die durchgängige Bejahung einer vorgegebenen Checkliste sowie eine Baugebietsgröße von nur bis zu ca. 0,5 ha Fläche.

Im vorliegenden Fall kann dieses vereinfachte Verfahren nach Ansicht der Gemeinde angewandt werden, da die Planungsvoraussetzungen wie folgt gegeben sind:

1. Vorhabenstyp

Bei der geplanten Einbeziehungsfläche handelt es sich um ein für eine Wohnbebauung vorgesehenes Grundstück und daher vom Charakter her um ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Die festgesetzte GRZ hierfür wird nicht größer als 0,3 sein; grünordnerische Festsetzungen nach Art. 3 Abs. 2-4 BayNatSchG werden getroffen.

2. Schutzgut Arten- und Lebensräume

Im Satzungsgebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben (intensiv genutztes Grünland). Lt. dem Bayer.

Fachinformationssystem Naturschutz (FiS-Natur/FiN-Web) befinden sich keine geschützten Flächen im Geltungsbereich der Satzung. Geeignete Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung sind in den Festsetzungen vorgesehen.

3. Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (Baugrenzen, Grundflächenzahl $\leq 0,30$) begrenzt. Der Gemeinde liegen keine Informationen über Altlasten innerhalb des Satzungsgebietes vor.

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) ist nach den materiellen Vorgaben der §§ 6-7 BBodSchV zu verwerten.

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind die Normen DIN 18915 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, zu beachten.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Dazu wird empfohlen, dass Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht befahren werden. Erhalt des natürlichen Bodenaufbaus dort, wo keine Eingriffe in den Boden stattfinden.

Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.

Belebter Oberboden und ggf. kulturfähiger Unterboden sind zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.

Um Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden. Das Befahren bei ungünstigen Bodenverhältnissen ist zu vermeiden, ansonsten sind Schutzvorkehrungen zu treffen. Geeignete Maschinen (Bereifung, Bodendruck) sind auszuwählen.

Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt innerhalb der Vorhabenfläche wieder eingesetzt werden.

4. Schutzgut Wasser

Der zukünftige Baukörper des Hauptgebäudes wird nicht ins Grundwasser eindringen. Oberflächenwasser wird zur Versickerung gebracht, sofern die Untergrundverhältnisse dies zulassen. Der Einbau von Regenwasserzisternen zum Rückhalt und zur Nutzung anfallenden Dachflächenwassers zur Freiflächenbewässerung und zur Toilettenspülung wird empfohlen.

5. Schutzgut Luft / Klima

Durch die Planung sind aufgrund der bereits vorhandenen, benachbarten Bebauung weder Frischluftschneisen noch Kaltluftentstehungsgebiete beeinträchtigt.

6. Schutzgut Landschaftsbild

Das Satzungsgebiet grenzt im Osten, Westen und Norden bereits an bestehende Bebauung an. Es beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente. Maßgebliche Erholungsräume werden ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Für eine orts- und landschaftstypische Einbindung des Satzungsgebietes sind geeignete Pflanzmaßnahmen entlang der Außengrenze durchzuführen.

Aufgrund der vorgefundenen Situation von Natur und Landschaft, dem direkt angrenzenden Siedlungsbestand und den in den Satzungstext aufgenommenen, städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen wird aus hiesiger Sicht kein weiterer Ausgleichsbedarf gesehen.

8 Satzungstext

Der Markt Bruck i.d.OPf. erlässt nach § 34 Abs. 4 Ziff. 3 BauGB i.V. mit Art. 23 GO folgende Satzung:

§ 1

Die im beiliegendem Lageplan M = 1: 1000 gekennzeichnete Fläche wird in den im Zusammenhang bebauten Bereich der Weichselbergstraße einbezogen. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

Innerhalb der Satzungsgrenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

§ 3

Eine Bebauung ist nur innerhalb der dargestellten Baugrenzen zulässig. Stellplätze und Garagen sind außerhalb der Baugrenze möglich. Die Grundflächenzahl GRZ gem. § 19 BauNV darf max. 0,30 betragen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 um bis zu 50 % überschritten werden.

§ 4

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf zwei begrenzt. Als max. traufseitige Wandhöhe wird 6,20 m ab Oberkante des natürlichen Geländes (Urgelände) festgesetzt. Als Dachform ist aufgrund der Ortsrandlage für das Hauptgebäude ausschließlich ein Satteldach zulässig. Die Dacheindeckung ist mit kleinformatigen Dachplatten in Rot- bis Brauntönen oder anthrazitfarben vorzunehmen.

§ 5

Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist ein Obst- oder Laubbaum zu pflanzen. Entlang der Grundstückssüdgrenze ist auf mind. 50 % eine zweireihige diagonal versetzte Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern aus freiwachsenden heimischen Gewächsen vorzunehmen. Die entsprechenden Grenzabstände sind einzuhalten (nicht erforderlich bei gleichen Grundstücksbesitzern).

Nicht zulässig entlang sämtlicher Grundstücksränder sind Nadelgehölze.

§ 6

Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätze, Hof- und Lagerflächen etc. sind ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Die Verwendung von Sickermulden mit belebter Oberbodenzone und Zisternen werden empfohlen.

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück durch Versickerung zu beseitigen. Eine Einleitung in den öffentlichen Kanal ist unzulässig.

§ 7

Mit dem Bauantrag ist ein Nachweis der festgesetzten Pflanzmaßnahmen vorzulegen. Die Baumarten sind aus der angefügten Liste auszuwählen.

§ 8

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

9 Hinweise

Bodendenkmalpflegerische Belange

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.

Niederschlagswasser- / Abwasserbeseitigung

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist unter Beachtung der geltenden wasserrechtlichen Vorschriften (§ 54 WHG, Art. 44 BayWG) möglichst dezentral und naturnah durchzuführen. Anfallendes Niederschlagswasser soll vorrangig auf dem eigenen Grundstück über geeignete Versickerungsanlagen beseitigt werden. Im Sinne einer wassersensiblen Siedlungsentwicklung sind Maßnahmen zur naturnahen Regenwasserbewirtschaftung, insbesondere Sickermulden mit belebter Oberbodenzone, Zisternen sowie Gründächer, zu berücksichtigen.

Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätze, Hof- und Lagerflächen sowie vergleichbare befestigte Flächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

Anfallendes Schmutzwasser ist an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden:

Der Marktrat Bruck i.d.OPf. hat in der Sitzung vom 04.12.2025 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 13.01.2026 durchgeführt. Anregungen, Einwendungen und Bedenken konnten bis 16.02.2026 vorgebracht werden.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit E-Mail/Schreiben vom 13.01.2026 und einer Frist bis 16.02.2026 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung der Satzung in der Fassung vom gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom bis

Bruck i.d.OPf., den

1. Bürgermeisterin

Der Marktrat Bruck i.d.OPf. hat mit Beschluss vom die Satzung in der Fassung vom beschlossen.

Bruck i.d.OPf., den

1. Bürgermeisterin

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Bruck i.d.OPf., den

1. Bürgermeisterin

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit wirksam.

Bruck i.d.OPf., den

1. Bürgermeisterin

Pflanzliste:

Bäume

Acer campestre
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Betula pendula
Carpinus betulus
Prunus avium
Quercus robur
Sorbus aucuparia Tilia
cordata

Feld-Ahorn
Spitz-Ahorn
Berg-Ahorn
Hänge-Birke
Hainbuche
Vogel-Kirsche
Stiel-Eiche
Vogelbeere
Eberesche Winter-Linde

Obstbäume heimischer Arten & Sorten

Sträucher

Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Crataegus laevigata
Ligustrum vulgare
Euonymus europaeus
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rhamnus cathartica
Rosa canina
Sambucus nigra
Sambucus racemosa Viburnum
lantana