

Der Vorentwurf der Einbeziehungssatzung „Weichselbergstraße“ mit Stand vom 12.11.2025 wurde in der Marktgemeinderatssitzung vom 04.12.2025 gebilligt.
Vom 14.01.2026 bis einschließlich 16.02.2026 fand die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange statt.

Nach Auswertung der eingegangenen Unterlagen ergeben sich folgende Abwägungsvorschläge:

Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Von den folgenden Stellen ist keine Stellungnahme eingegangen:

- Bayerischer Bauernverband
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH
- Bund Naturschutz – Ortsgruppe Bruck i.d.OPf.
- LBV – Landesbund für Vogel- und Naturschutz in Bayern e.V.
- Freiwillige Feuerwehr Bruck
- Naturpark Oberer Bayerischer Wald

Von den folgenden Stellen ist eine Stellungnahme ohne Einwendungen, Bedenken oder Hinweise eingegangen:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Staatliches Bauamt Amberg-Sulzbach
- Abwasserzweckverband im Sulzbachtal / Stadt Nittenau
- Regionaler Planungsverband Oberpfalz Nord
- Telekom Technik GmbH, Regensburg
- Amt für ländliche Entwicklung Oberpfalz
- Landratsamt Schwandorf Immissionsschutz
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Nabburg
- PLEdoc GmbH
- Bayernwerk Netz GmbH
- Amt für Ländliche Entwicklung Oberpfalz

Von den folgenden Stellen ist eine Stellungnahme mit Einwendungen, Bedenken oder Hinweise eingegangen:

- **Bayerisches Amt für Denkmalpflege, Schreiben vom 20.01.2026**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen. Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler 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 unterliegen.

Art. 8 (1) BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 (2) BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o.g.Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden.

Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art.9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Abwägung:

Der Bau- und Grundstücksausschuss nimmt die Stellungnahme des Bayerisches Amt für Denkmalpflege vom 20.01.2026 zur Kenntnis.
Die Hinweise zum Bayerisches Denkmalschutzgesetz werden beachten.

- **Regierung der Oberpfalz Höhere Landesplanung, Schreiben vom 29.01.2026**

Wir bitten darum, uns zur Aktualisierung des hiesigen Rauminformationssystems (RIS) zeitnah nach Abschluss des Verfahrens eine Endausfertigung der Satzung mit Verfahrensvermerken auf bevorzugt digitalem Wege an folgende E-Mail-Adresse zukommen zu lassen (Art. 30 BayLplG): rauminformation@reg-opf.bayern.de.

Abwägung:

Der Bau- und Grundstücksausschuss nimmt die Stellungnahme der Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanung vom 29.01.2026 zur Kenntnis.

Die Endausfertigung wird nach Satzungsbeschluss zur Verfügung gestellt.

- **Landratsamt Schwandorf Naturschutz, Schreiben vom 04.02.2026**

Das Team 630 – untere Naturschutzbehörde – teilt aus naturschutzfachlicher Sicht mit:

Der Markt Bruck i.d.OPf. plant, die Fl.Nr.: 234/3, 234/4 und 235/5 der Gemarkung Bruck i.d.OPf. über eine Einbeziehungssatzung an die bestehende Bebauung anzugliedern.

Im Anschluss an die bestehende Bebauung sollen zwei Wohnhäuser mit Garage errichtet werden. Die Bebauung ist parallel zur bisherigen Bebauung vorgesehen. Gesetzlich geschützte Biotope oder für den Naturschutz relevante Schutzgebiete sind nicht betroffen. Grundsätzlich stehen Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege dem Vorhaben nicht entgegen.

Nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ kann für das Vorhaben die vereinfachte Vorgehensweise angewendet werden. Geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung sind textlich und planerisch durch die Pflanzung von Hecken und großen Bäumen an den Grundstücksrändern dargestellt. Von Seiten des Naturschutzes besteht daher Einverständnis mit der vorliegenden Planung.

Redaktioneller Hinweis:

Im Lageplan wird die Eingrünung als „naturschutzrechtliche Kompensationsfläche“ benannt. Da das Vorhaben über das vereinfachte Verfahren läuft gibt es in dem Sinn aber keinen Kompensationsbedarf als „weiteren Ausgleichsbedarf“, eine andere Formulierung wie zum Beispiel „Eingrünungsmaßnahmen bestehend aus ...“ ist eindeutiger.

Abwägung:

Der Bau- und Grundstücksausschuss nimmt die Stellungnahme des Landratsamtes Schwandorf Naturschutz vom 04.02.2026 zur Kenntnis.

Der redaktionelle Hinweis wird in den Lageplan übernommen.

- **Landratsamt Schwandorf Bauaufsicht, Schreiben vom 06.02.2026**

Auf Ihr Schreiben vom 13.01.2026 gibt die Bauaufsicht des Landratsamtes Schwandorf im Zuge der Behördenbeteiligung folgende Stellungnahme ab.

Um Missverständnisse im Vollzug zu vermeiden, wird empfohlen, die nachfolgenden Punkte weitestgehend zu überarbeiten:

Zur Begründung

Zu Punkt 1

Klarstellung: Für die Flurnummer 234/1 besteht keine Baugenehmigung. Es handelt sich hierbei lediglich um einen positiven Vorbescheid, bereits mehrfach verlängert wurde.

Zu Punkt 4

Redaktioneller Hinweis: hier müsste es „E+I+D“ heißen und nicht „E+I D“

Allgemein sollte die Formulierung so gewählt werden, dass insgesamt im Bereich der Einbeziehungssatzung zwei Einfamilienhäuser möglich sind – und zwar je ein Einfamilienhaus pro Parzelle/Grundstück.

Zu Punkt 5

Das Datum der Sitzung zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung ist noch zu ergänzen.

Zu Punkt 7

1. Vorhabenstyp

Redaktioneller Hinweis: Die Worttrennung bei „Wohnbebauung“ ist zu entfernen.

Zum Satzungstext

Zu § 4

Wir gehen davon aus, dass hier statt „Geschosse“ eher „Vollgeschosse“ gemeint sind, nämlich E+I, wobei das D kein Vollgeschoss sein darf. Daher ist der Begriff „Geschosse“ durch „Vollgeschosse“ zu ersetzen.

Die Bezugshöhe zur Berechnung der max. traufseitigen Wandhöhe ist zu unbestimmt („ab Oberkante Baugrundstück“). Um Missverständnisse zu vermeiden ist dies zu konkretisieren. Fügen Sie hier eine eindeutige Angabe zum unteren Bezugspunkt zur Berechnung der Wandhöhe ein. Am besten mit Bezug zur Oberkante des natürlichen Geländes (Urgelände).

Zum Planteil

Redaktionelle Anmerkung: Bei „Allgemeine Wohngebiete“ sollte der Singular verwendet werden; hier konkret „Allgemeines Wohngebiet“

Bei der GRZ sollte vor 0,3 noch „max.“ eingefügt werden.

Die Geschossigkeit ist mit „E+I+D“ zu vermerken und nicht „E+I (D)“

Was ist mit „max. 2 Wohneinheiten / Wohngebäude“ gemeint?

- Max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude? Oder
- Max. 2 Wohneinheiten für die gesamte rote Fläche der Einbeziehungssatzung? Oder
- Max. 2 Wohngebäude für die gesamte rote Fläche der Einbeziehungssatzung?

Bitte konkretisieren Sie hier, damit für Planer und Prüfer unmissverständlich ablesbar ist, welche Bebauung erlaubt ist.

Für eine eventuelle Besprechung o.g. Punkte stehen wir gerne zur Verfügung.

Bitte lassen Sie uns das Abwägungsergebnis zukommen.

Abwägung:

Der Bau- und Grundstücksausschuss nimmt die Stellungnahme des Landratsamtes Schwandorf Bauaufsicht vom 06.02.2026 zur Kenntnis.

Der Hinweise des Landratsamtes Schwandorf Bauaufsicht werden im Lageplan und in der Satzung übernommen und konkretisiert.

Das Abwägungsergebnis wird zur Verfügung gestellt.

- **Wasserwirtschaftsamt Weiden, Schreiben vom 09.02.2026**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den vorgelegten Unterlagen im o. g. Verfahren möchten wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung äußern.

1. Altlasten

Im Vorhabenbereich liegen keine Anhaltspunkte auf Altlasten bzw. schädlicher Boden-veränderungen vor. Bei auftretenden Auffälligkeiten besteht eine Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG gegenüber dem Landratsamt Schwandorf sowie dem Wasserwirtschaftsamt Weiden.

2. Grundwasser- und Bodenschutz

2.1 Öffentliche Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist über die bestehenden Versorgungsanlagen sicherzustellen. Wasser- und Heilquellenschutzgebiete sowie Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die öffentliche Trinkwasserversorgung sind nicht betroffen. Daher bestehen aus dieser Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

2.2 Bodenschutz

Durch das Vorhaben werden die Belange des Schutzgutes Boden berührt. Grundsätzlich besteht deshalb die Vorsorgepflicht gegenüber dem Entstehen einer schädlichen Bodenveränderung, was sich aus § 7 BBodSchG und § 3 und § 4 BBodSchV ergibt.

Zu den „textlichen Festsetzungen und Hinweisen“ geben wir nachstehende Empfehlungen und Vorschläge bzgl. der Belange des Schutzgutes Boden und bitten diese zu berücksichtigen:

- 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 Boden-aufbaus 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.

3. Niederschlagswasser- / Abwasserbeseitigung

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist im derzeitigen Verfahrensstand noch nicht konkret ausgeplant. Wir verweisen diesbezüglich auf den rechtlichen Hintergrund (§ 54 WHG, Art. 44 BayWG), wonach Niederschlagswasser möglichst dezentral versickert werden soll. Im Sinne einer wassersensiblen Siedlungsentwicklung und angesichts der fortschreitenden Klimaerwärmung raten wir dringend dazu, einer naturnahen Regenwasserbewirtschaftung besondere Beachtung zu schenken. In der Satzung ist bereits festgelegt, dass Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätze, Hof- und Lagerflächen etc. ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden dürfen. Wir empfehlen außerdem, die Verwendung von Sickermulden mit belebter Oberbodenzone, Zisternen, Gründächern usw. zu prüfen bzw. vorzugeben.

Anfallendes Schmutzwasser ist an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

Abwägung:

Der Bau- und Grundstücksausschuss nimmt die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weiden vom 09.02.2026 zur Kenntnis.

Die Hinweise zum Bodenschutz und zur Niederschlagswasserbeseitigung werden mit in den Satzungstext eingearbeitet.

