

## **Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan der Stadt Teublitz**

### **Baugebiet „Brunnäcker II“**

#### Anlage B Begründung

Begründung gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan der Stadt Teublitz Baugebiet „Brunnäcker II“

## Inhalt

1.	Planungsrechtliche Situation.....	3
2.	Lage und Bestandssituation.....	4
3.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	5
4.	Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung.....	6
5.	Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes .....	14
5.1	Städtebauliche Vergleichswerte.....	14
5.2	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	14
5.3	Gestaltung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO .....	14
5.3	Überbaubare Grundstücksflächen - Baugrenzen .....	14
5.4	Stellplätze .....	15
5.5	Anordnung der Gebäude - Firstrichtung.....	15
5.6	Höhe baulicher Anlagen.....	15
5.7	Technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärmegewinnung .....	15
5.8	Abstandsflächen .....	16
5.9	Verkehrstechnische Erschließung.....	16
5.10	Ver- und Entsorgung.....	16
5.11	Brandschutz.....	17
6.	Grünordnung .....	18
7.	Ausgleichsflächen.....	20
8.	Hochwasserschutz.....	21
9.	Anschluss des Baugebietes an den ÖPNV .....	21

## 1. Planungsrechtliche Situation

Der Stadtrat Teublitz hat in seiner Sitzung vom 06.05.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Baugebiet „Brunnacker II“ nach §2 BauGB beschlossen.

### Flächennutzungsplan

Die auszuweisende Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Teublitz – Ortsteil Münchshofen bereits als Fläche für ein allgemeines Wohngebiet dargestellt. Ein kleiner Teil der Fläche ist als Waldfläche dargestellt, der auch erhalten bleiben soll. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht notwendig.

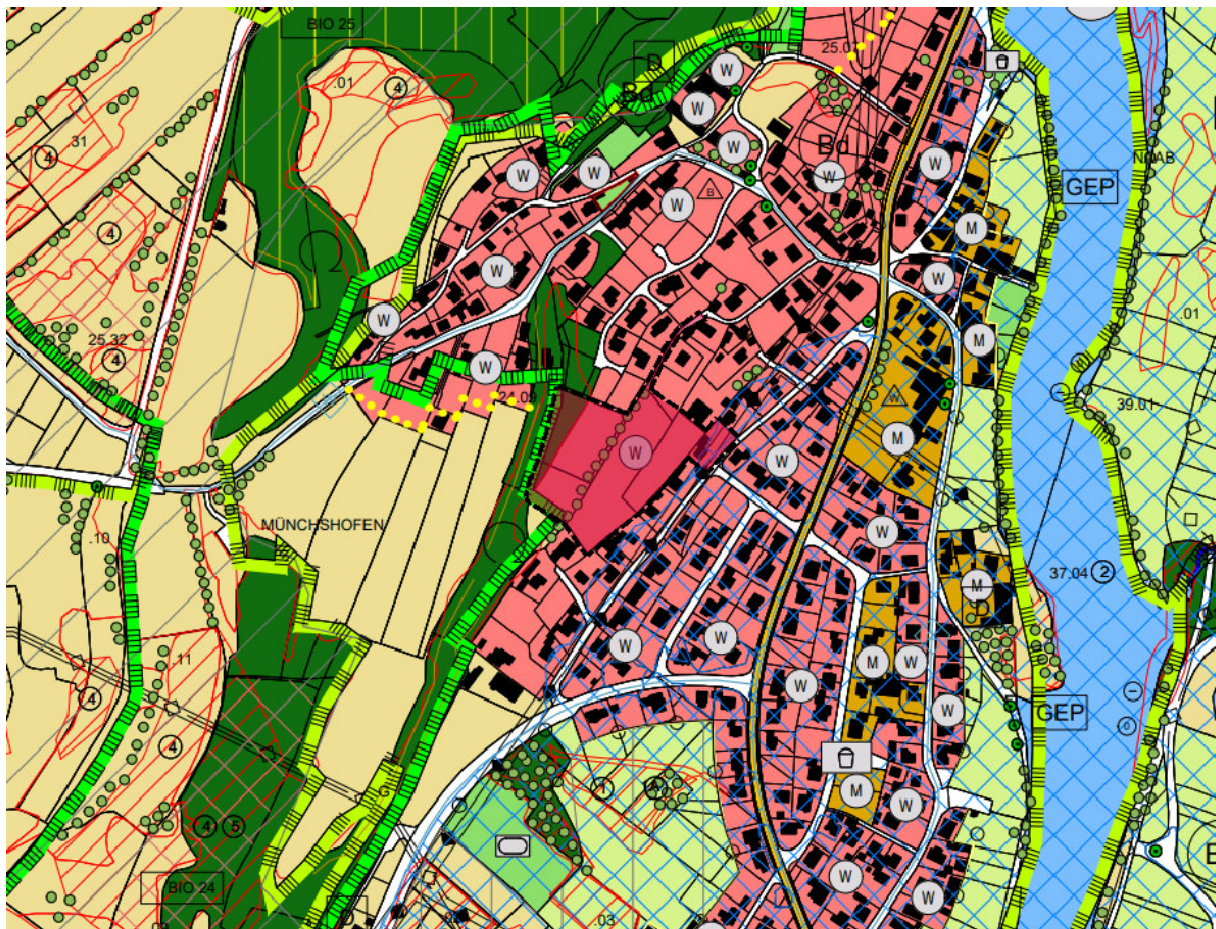


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan

## **2. Lage und Bestandssituation**

Die Stadt Teublitz liegt im Süden des Landkreises Schwandorf.

Aufgrund der günstigen Lage unweit der überregionalen Straßenachse Regensburg-Hof (BAB A 93) und der regionalen Entwicklungsachse Regensburg-Teublitz-Schwandorf (St 2397) ist die Stadt Teublitz gut an die Zentren Regensburg und Schwandorf angeschlossen.

Die Stadt Teublitz beabsichtigt am westlichen Ortsrand des Ortsteils Münchshofen die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes, um der laufenden Nachfrage an geeigneten Wohnbaugrundstücken entgegen zu kommen.

Der Umgriff des Bebauungsplanes ergibt sich aus der bereits bestehenden Bebauung und der bereits bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kann eine sinnvolle städtebauliche Abrundung des Ortsteils erfolgen.

Das 14.787 m<sup>2</sup> große Plangebiet liegt am südlichen Bereich in Münchshofen und befindet sich angrenzend an die bereits bestehende Bebauung.

Das Plangebiet befindet sich auf den Flurnummern: 101/3, 102/6, 104, 104/6, 105, 105/2, 106 der Gemarkung Münchshofen.

Das Gelände liegt im Nord-Westen bei 377 m ü. NN, im Norden bei 357 m ü. NN, im Osten bei 348 m ü. NN und im Süden bei 352 m ü. NN. Es verläuft von Norden nach Süden und von Westen nach Osten abfallend.

Der Umgriff des Bebauungsplanes definiert sich wie folgt:

- Im Norden grenzt das Plangebiet an die bestehende Bebauung („Adolf-Kolping-Straße“) und noch freie Baugrundstücke an.
- Im Osten verläuft die bestehende Bebauung entlang der Brunnenstraße.
- Im Westen und im Südwesten wird das Plangebiet durch bestehende Waldflächen eingegrenzt.
- Im Süden grenzt die bestehende Bebauung durch Einfamilienhäuser an.





Abbildung 2: Luftbild des Ortsteils Münchshofen

Die Standortentscheidung begründet sich insbesondere durch:

- Anbindung an bestehende umliegende Siedlungseinheiten.
- Überplanung einer noch bestehenden Baulücke
- Die attraktive Siedlungsfläche in unmittelbarer Nähe zum Ortszentrum
- Die sinnvolle Abrundung der bestehenden Bebauung
- Wesentliche Infrastruktureinrichtungen wie Straße, Wasser, Abwasser, Energieversorgung, Telekommunikation sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

### **3. Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Auf der noch unbebauten Freifläche angrenzend an bestehende Baugebiete soll ein weiteres Baugebiet zum Lückenschluss ausgewiesen werden. Die Stadt Teublitz liegt entsprechend des Regionalplans in der Region Oberpfalz-Nord (6).

Durch die Bereitschaft der Grundstückseigentümer, diese Flächen als Wohnbauland bereitzustellen, besteht die Möglichkeit, einen Beitrag zur Deckung des Bedarfes an Einfamilienhausgrundstücken zu leisten. Die Ausweisung des Baulandes stellt eine erforderliche Weiterentwicklung der Stadt Teublitz und seiner Ortsteile dar.

Die Umwidmung dieser zum Teil landwirtschaftlich genutzten Flächen in Wohnbauland bietet die Möglichkeit der starken Nachfrage von Bauwilligen entgegenzutreten.

Zur Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung dieses Bereiches ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Durch die Baugebietsausweisung soll Platz für weitere 16 Parzellen geschaffen werden.

Durch die geplante gemischte Bebauung soll allen Bedürfnissen nach Wohnraum Rechnung getragen werden.

Die Planung zielt besonders daraufhin ab, den zu überplanenden Bereich innerhalb der vorgegebenen Parameter möglichst verträglich in das dörfliche, landschaftliche und ökologische Umfeld einzugliedern.

#### **4. Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung**

##### **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 01.09.2013**

Lage im „Allgemeinen ländlichen Raum, im Teilraum mit besonderem Handlungsbedarf“ in der Region Oberpfalz-Nord (6) nördlich des Mittelzentrums Teublitz.

Auszüge aus relevanten Festlegungen, Ziele (Z) und Grundsätze (G):

##### *1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen:*

*(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen 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 geschaffen oder erhalten werden.*

##### *1.1.3 Ressourcen schonen*

*(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.*

*1.2.1 Die vorliegende Planung wird den genannten Grundsätzen der Raumordnung gerecht durch folgende Maßnahmen:*

- *geringes Ausmaß des Wohngebiets insgesamt*
- *kleinflächige Parzellierung im Vergleich zur bisherigen Bebauung im Ortsteil Münchshofen.*
- *Zentrale Lage im Ort und „Lückenschluss“ der bestehenden Bebauung in Münchshofen*
- *Überwiegende Vergabe im Einheimischenmodell mit Berücksichtigung sozialer Aspekte (Kinder, pflegebedürftige Angehörige, Schwerbehinderung usw.).*

### *2.1.7 Mittelzentren*

*(G) Die als Mittelzentrum eingestuften Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.*

### *3.1 Flächensparen*

*(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.*

*(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*

### *3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung*

*(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.*

### *3.3 Vermeidung von Zersiedelung*

*(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.*

*(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.*

Den mit dem vorliegenden Bebauungsplan überplanten landwirtschaftlichen Flächen fehlte aufgrund privater Grundstücksteilungen eine geeignete Zufahrt für

landwirtschaftliche Fahrzeuge. Aufgrund der gegebenen umliegenden Wohnbebauung war es trotz mehrerer Gespräche mit den angrenzenden Grundstückseigentümern nicht möglich, hier durch Geh- und Fahrrechte eine ausreichend breite, landwirtschaftliche Zufahrt zu schaffen. Die Flächen waren demnach für eine landwirtschaftliche Nutzung nur noch bedingt geeignet. Es konnte nun durch Ausübung eines Vorkaufrechts das Wohngrundstück „Brunnenstraße 12“ sowie das bisher teilweise gärtnerisch genutzte Grundstück Fl.Nr.: 101/3, Gemarkung Münchshofen, von der Stadt erworben werden. Durch den geplanten Abbruch des Wohnhauses und einen Straßen- bzw. Wegebau wären damit auch die überplanten landwirtschaftlichen Flächen wieder erschließbar.

Um den genannten Zielen zu entsprechen, sind Ausweisungen von Siedlungsflächen grundsätzlich aktuell und konkret zu begründen.

In der Aufstellung des Flächennutzungsplanes rechtskräftig seit 22.07.2020 wurde der Bedarf nachgewiesen. Auf die Bedarfsprüfung wird verwiesen. Auszug aus Flächennutzungsplan vom 22.07.2020 Punkt B 2.5 Wohnbauflächenbedarf:

#### **B.2.5.1 Grundlagen der Bedarfsermittlung**

*Die Bedarfsermittlung erfolgt auf der Grundlage von drei maßgeblichen Einflussgrößen: Bevölkerungsentwicklung*

*Als Grundlage dienen die Prognosen der natürlichen Entwicklung (Saldo aus Geburten- und Sterbefällen) und die der Wanderungsbewegungen. Aus diesen Werten wird der zukünftige Bedarf hinsichtlich der Bevölkerungszahl ermittelt.*

*Die Bevölkerungsprognose für die Stadt Teublitz wird als rückläufig eingestuft, für den Landkreis Schwandorf wird hingegen auf aktuelleren Grundlagen ein Wachstum prognostiziert. Die regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung geht für den Landkreis Schwandorf von einem Wachstum von 0,9 % zwischen 2014 und 2034 aus, das entspricht einem Wachstum von ca. 0,05 % pro Jahr.*

*Spezifisch für die Stadt Teublitz liegt eine Prognose für den Zeitraum 2014 bis 2034 vor. Hierbei wird von einer Bevölkerungsabnahme von 7.257 in 2014 auf insgesamt 7.100 Einwohner ausgegangen (ca. 2,2 % bzw. 157 Personen). Daraus ergibt sich durchschnittlich ein jährlicher Rückgang der Bevölkerung von ca. 0,11 %. Wie bereits in den Kapiteln zur Bevölkerungsentwicklung (A.3.4) und zur Bevölkerungsprognose (B.2.1) dargelegt, hat sich zwischenzeitlich eine Trendumkehr eingestellt.*

*Trotz der nicht berücksichtigten positiven Bevölkerungsentwicklung der Jahre 2015 bis 2018 fällt die Bevölkerungsprognose deutlich positiver aus also noch im Jahr 2011. Hier wurden die Daten von 2009 bis 2029 ausgewertet.50 Da die Bevölkerung in Teublitz jedoch zwischen 2009*



*und 2015 deutlich weniger stark zurückgegangen ist als prognostiziert (Rückgang von ca. 0,9 % statt 2 % wie prognostiziert), und daraufhin bis 2018 sogar gewachsen ist (2,2 % seit 2014), kann von einem geringeren Rückgang der Bevölkerung bis 2034 ausgegangen werden. Während der Demographie-Spiegel zwischen 2009 und 2029 noch einen Rückgang von 6 % prognostizierte, zeigt die Berechnung aus 2016 lediglich einen Bevölkerungsverlust von 2,2 % bis ins Jahr 2034.*

*Als Annahme für die Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Teublitz wird auf Grundlage der vorhandenen Daten und Prognosen ein Rückgang von ca. 0,11 % pro Jahr für die Bedarfsberechnung zugrunde gelegt. Sofern die jetzige Dynamik der Bevölkerungsentwicklung beibehalten wird, ist eine positivere Tendenz realistisch. Aufgrund der aktuellen Bevölkerungsdaten, der Prognosen für den Landkreis sowie den Vergleichsdaten der Nachbargemeinden im Städtedreieck, besteht für Teublitz grundsätzlich das Potential, dass eine stabile oder sogar positive Bevölkerungsentwicklung aufrechterhalten werden kann. Im übrigen Städtedreieck liegt die Prognose für 2034 bei einem Bevölkerungswachstum von ca. 9 %. Ausschlaggebend ist dabei ein positiver Wanderungssaldo, da die natürliche Bevölkerungsentwicklung in Teublitz wie auch in den Nachbargemeinden rückläufig ist. Die anhaltenden Wanderungsgewinne werden auch dokumentiert durch die Nachfragesituation in den jüngsten Baugebieten (insb. „Schlosszellacker“ und „Steinbruchacker“).*

*Die Stadt Teublitz hat im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Im Dolling“ eine Prognose auf Grundlage der Extrapolation herangezogen. Diese orientiert sich an der Entwicklung der Jahre 2014 – 2018 und sieht ein Wachstum der Bevölkerung um ca. 850 Personen bis zum Jahr 2034 (Vgl. Kapitel B 2.1) und wird von der Stadt Teublitz als realistisch für den Planungshorizont Flächennutzungsplan erachtet. Diese Berechnung wird daher dem Baulandbedarf in Flächennutzungsplan zugrunde gelegt.*

#### Auflockerungsbedarf

*Der Auflockerungsbedarf ergibt sich aus dem erhöhten Wohnflächenbedarf und der Haushalts(-größen)entwicklung.*

#### Erneuerungsbedarf

*Für den Erneuerungsbedarf wird davon ausgegangen, dass sich die Nachfrage nach Wohnimmobilien vornehmlich auf neuere Bausubstanz, bzw. Neubauten bezieht. Abgängige ältere Bebauung würde dementsprechend durch neuere Gebäude ersetzt. Voraussetzungen für diesen sogenannten „Filtering“-Prozess sind ein geringer Leerstand, wachsende Bevölkerung und eine relativ hohe bauliche Dichte.*

*Maßgeblich für den zukünftigen Bedarf an Wohnraum ist demnach der Auflockerungsbedarf. Für dessen Berechnung gibt es verschiedene Methoden, die ausgehend von unterschiedlichen Basisgrößen auch zu unterschiedlichen Ergebnissen führen. Es existieren etwa Berechnungsansätze auf Grundlage der Haushaltsgrößen, der Entwicklung der Pro-Kopf Wohnfläche oder aber pauschalisierte Ansätze. An dieser Stelle werden die verschiedenen Ansätze für*

*Teublitz erläutert und bewertet, um zu einer realistischen Prognose zu kommen, welcher Bedarf zukünftig zu erwarten ist.*

#### **B.2.5.2 Entwicklung der Haushaltsgrößen**

*Aus der Anzahl der Wohnungen von 3.345 bei 7.257 Einwohnern (Bezugsjahr 2014) ergibt sich eine durchschnittliche Belegungsdichte für Teublitz von 2,17 Einwohner / Wohnung.*

*Die demographischen Rahmendaten für die alten Bundesländer geben allgemein eine voraussichtliche Verringerung auf etwa 1,9 Einwohner / Wohnung bis 2035 an.*

*Zu berücksichtigen ist dabei, dass die Zielgröße einen bundesweiten bzw. auf die alten Bundesländer bezogenen Trend wiedergibt. Die Ausgangsgröße der heutigen Haushaltsgröße (2,05 für 2012) divergiert dabei jedoch vergleichsweise deutlich von den spezifischen Werten für die Stadt Teublitz (2,17 für 2014). Außerdem liegt die Wohnfläche pro Kopf in Teublitz bereits auf einem vergleichsweise hohen Niveau, sodass eine derart starke Auflockerung nur wenig plausibel erscheint.*

*Es gibt jedoch auch die Möglichkeit Berechnungen auf Grundlage pauschalisierter Werte für den jährlichen Auflockerungsbedarf anzustellen. Im Instrument zum Flächenmanagement des Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen wird von einem Auflockerungsbedarf in Form einer Reduzierung der durchschnittlichen Haushaltsgrößen um 0,3 % p.a. ausgegangen. Für Teublitz ergibt sich daraus eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,04 Personen pro Haushalt in 2034. Für das Jahr 2034 würde daraus bei einem Ausgangswert von 461 Whg. / 1.000 EW ein Zuwachs von 191 Wohnungen resultieren.*

#### **B.2.5.3 Erneuerungsbedarf**

*Bei der Bedarfsermittlung wird angenommen, dass aufgrund des derzeit kaum vorhandenen innerörtlichen Leerstandes in Teublitz und der negativen Bevölkerungsentwicklung der Erneuerungsbedarf des älteren Wohnungsbestandes flächenneutral ist, also keinen zusätzlichen Baulandbedarf erzeugt.*

*Diese Annahme eines „idealen“ Wohnungsmarktes setzt jedoch eine konsequente Aktivierung der innerörtlichen Potentiale voraus. Andernfalls werden die schlecht nutzbaren landwirtschaftlichen Hofstellen oder die Wohnsiedlungen aus der Nachkriegszeit leer stehen, während die nachfolgenden Generationen bedarfsgerechtere Wohneinheiten auf noch unbebauten Grundstücken errichten, ggf. auch in den Umlandgemeinden.*

**B.2.5.4 Bedarfsprognose für den Zeitraum bis 2034**

<b>Bedarfsberechnung „Extrapolation“ Stadt Teublitz - Ausgangsjahr 2018</b> (entspr. mit der Reg.Opf. abgestimmte Bevölkerungsprognose - B-Plan „Im Dolling“)	
Bevölkerung	Im Jahr 2018: 7.428 Einwohner (Einwohnermeldeamt Stadt Teublitz)
	Veränderung bis 2034: +868 Einwohner
Auflockerungsbedarf	ca. 0,3 % des Wohnungsbestandes pro Jahr bei einem Ausgangswert von 461 Whg./1000 EW
Erneuerungsbedarf	Keiner
Bedarf an Wohnungen	398 Wohnungen aus der Bevölkerungsentwicklung
	+191 Wohnungen aus dem Auflockerungsbedarf
	589 Wohnungen werden bis zum Jahr 2034 benötigt
Ausgehend von einer Dichte von ca. 13 Wohnungen pro ha Wohn- und Freifläche entsprechend der heutigen Ausgangszahlen errechnet sich der Bedarf an Wohnbauland wie folgt	
<b>Wohnbaulandbedarf bis 2034:</b>	<b>34,9 ha</b>

*Dem Bedarf sind die verfügbaren Innenentwicklungspotentiale gegenüber zu stellen...*

*In der Summe kommen die durchgeführten Untersuchungen zu dem Ergebnis, dass 5,4 ha Innenentwicklungspotentialflächen in Form von Baulücken und Reserveflächen in den bisherigen Darstellungen im FNP zur Verfügung stehen.*

<b>Baulandpotential</b>	<b>Bauplätze</b>	<b>Fläche [ha]</b>
Verfügbare Baulücken	6	0,5
Verfügbare Baulücken mit Restriktionen <sup>55</sup>	12	1,1
Nicht verfügbare Baulücken	198	16,6
<b>Σ</b>	<b>216</b>	<b>18,1</b>
Verfügbare Reserveflächen im Flächennutzungsplan		4,9
Nicht verfügbare Reserveflächen im Flächennutzungsplan		15,3
<b>Σ</b>		<b>20,2</b>
<b>Gesamtpotential</b>		<b>41,5</b>
<b>Verfügbar</b>		<b>5,4</b>

*Die Reserveflächen aus dem bisherigen Flächennutzungsplan stehen im Rahmen der Entwicklungsstrategie zur Diskussion. Flächen, die aufgrund fehlender Verfügbarkeit keine Umsetzbarkeit erwarten lassen, werden in wesentlichen Teilen zurückgenommen.*

*Für die Einschätzung eines realistischen Wohnbaulandbedarfes sind insbesondere die Baulücken relevant, da hier eine unmittelbare Deckung des Bedarfes erfolgen kann. Aktuell kann nur ein sehr geringer Anteil dieser Flächen als verfügbar ermittelt werden. Für den Planungszeitraum von ca. 15 Jahren ist jedoch davon auszugehen, dass einige der Potentialflächen bebaut werden und dementsprechend von dem rechnerisch ermittelten Bedarf abgezogen*

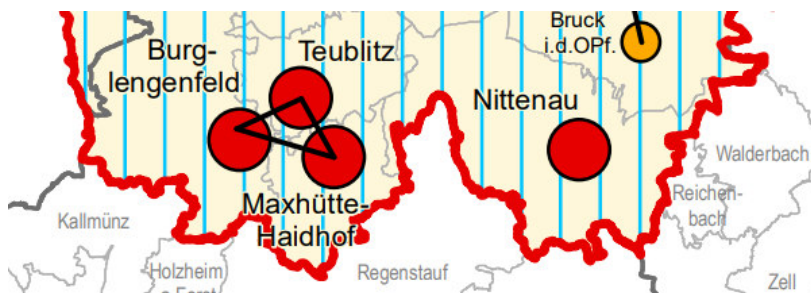
werden müssen. Um diese Unwägbarkeiten in eine realistische Betrachtung einzubeziehen, geht die Stadt Teublitz von einem Bedarfskorridor zwischen 20 und 25 ha Wohnbauland aus, der bis zum Jahr 2034 vorgehalten werden sollte. Das entspricht einer umfassenden Anrechnung von ca. 50 bis 80 % der Baulücken.

<b>Wohnbaulandbedarf - Bedarfskorridor</b>	<b>20 – 25 ha</b>
<b>Neuaufstellung Flächennutzungsplan bis 2034:<sup>56</sup></b>	

Für das Baugebiet Brunnäcker II bedeutet dies, dass der Bedarf grundsätzlich nachgewiesen wird. Durch das Baugebiet kann ein Wohnbaulandbedarf von einer Nettobaulandfläche von 0,89 ha gedeckt werden. In Bezug auf den Bedarfskorridor von 20 – 25 ha ein geringer Anteil.

### Regionalplan Region Oberpfalz-Nord (Stand: 01. Juni 2022)

Lage im **Allgemeinen Ländlichen Raum**, im **Teilraum mit besonderem Handlungsbedarf** (gem. Karte Raumstruktur).



#### 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

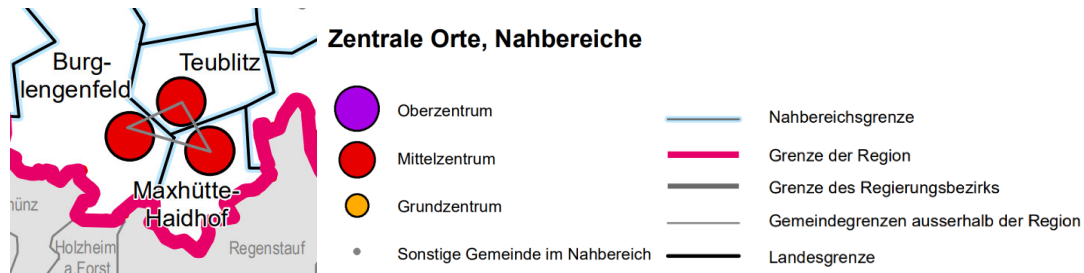
zentrale Mehrfachorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet

Maßstab 1 : 500 000

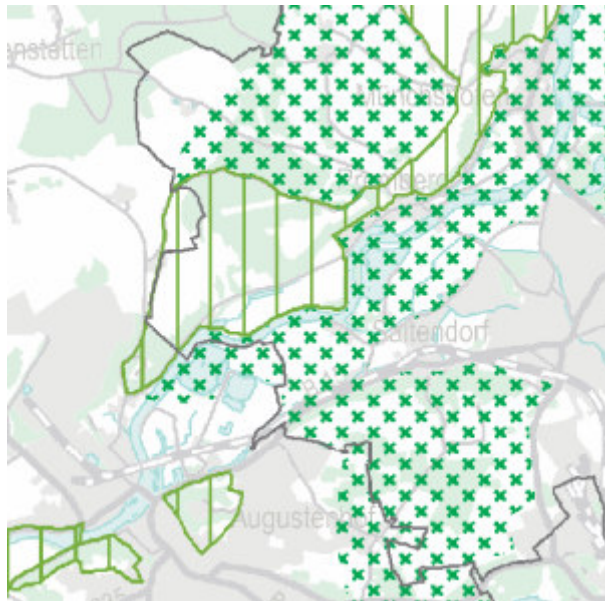
0 5 10 15 20 25  
Kilometer

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





Lage in einem Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet (gem. Karte 3 Landschaft und Erholung);



Folgende fachliche Ziele treffen auf das Planungsgebiet zu:

## II SIEDLUNGSWESEN

### 1 Siedlungsstruktur

1.1 Die Siedlungsentwicklung soll in allen Teilräumen der Region, soweit günstige Voraussetzungen gegeben sind, nachhaltig gestärkt und auf geeignete Siedlungseinheiten konzentriert werden.

1.3 Die Siedlungstätigkeit soll möglichst auf Siedlungseinheiten an Entwicklungsachsen oder an leistungsfähigen Verkehrswegen gelenkt werden.

1.5 Dem Entstehen ungegliederter bandartiger Siedlungsstrukturen soll insbesondere im Verlauf des Naab- und Vilstals entgegengewirkt werden. Vorhandene gliedernde Freiräume sollen erhalten werden.

### 2 Stadt- und Dorferneuerung

*2.1 Bei Sanierungsmaßnahmen und der Planung neuer Siedlungsgebiete soll auf gewachsene Ortsbilder und charakteristische Siedlungsformen besondere Rücksicht genommen und an die baulichen Qualitäten der in der Region vertretenen traditionellen Hauslandschaften angeknüpft werden.*

## **5. Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes**

### **5.1 Städtebauliche Vergleichswerte**

Größe des Bebauungsplangebietes:	1,4787 ha
Öffentliche Verkehrsfläche:	0,2377 ha
Öffentliche Grünfläche:	0,0218 ha
Flächen besonderer Zweckbestimmung:	0,0198 ha
Waldfläche:	0,2525 ha
Fläche zu erhalten:	0,0489 ha
Anzahl der Bauparzellen:	16
<b>Netto – Baulandfläche:</b>	<b>0,8980 ha</b>

### **5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Entsprechend dem Ziel und Zweck des Bebauungsplanes wird das Baugebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen.

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung werden unter Anwendung des § 17 BauNVO getroffen. Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht auf die in der BauNVO höchstzulässigen Grund- und Geschoßflächenzahlen festgelegt.

Damit wird, über das rechtliche Minimum hinaus, derjenige bebauungsfreie Flächenanteil sichergestellt, der als Voraussetzung für die Einbindung des Baugebietes in die Umgebung und seine Durchgrünung notwendig ist.

### **5.3 Gestaltung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO**

Zulässig sind Putzfassaden und Holzschalungen.

### **5.3 Überbaubare Grundstücksflächen - Baugrenzen**

Die Baugrenzen sind grundsätzlich in einen Abstand zur Grundstücksgrenze von 3 m, zur Erschließungsstraße auf 5 m festgesetzt. (Mindestabstand Abstandsfläche lt. Bayerischer Bauordnung)

#### **5.4 Stellplätze**

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze, sowie deren Herstellung, Anordnung und Gestaltung richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Teublitz in der jeweils gültigen Fassung. Somit wird die Gleichbehandlung im ganzen Gemeindegebiet gewährleistet.

#### **5.5 Anordnung der Gebäude - Firstrichtung**

Die Firstrichtung der Gebäude wird nicht festgesetzt. Sie sollen so ausgerichtet werden, damit sie sich an die Firstrichtungen der bestehenden Gebäude anpasst bzw. die wirtschaftliche Errichtung und Betrieb von PV-Anlagen möglich ist.

#### **5.6 Höhe baulicher Anlagen**

Die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude orientiert sich an der vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung. Dadurch wird die Ästhetik des Landschaftsbildes unterstützt.

#### **5.7 Technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärmeengewinnung**

Das Baugesetzbuch schreibt für die Bauleitplanung eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung vor. Hierbei ist u.a. „die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB) zu beachten. Des Weiteren besagt § 1a Absatz 5 BauGB, dass den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen Rechnung getragen werden soll, die dem Klimawandel entgegenwirken und die der Anpassung an den Klimawandel dienen.

Photovoltaik, installiert auf Dächern, als Baustein des Klimaschutzes, hat großes Potential, einen Beitrag zur Erreichung der Klimaziele beizusteuern. Um diese Strategie zu verfolgen, ist der Ausbau von Photovoltaik-Anlagen zur Stromproduktion, sowohl auf öffentlichen als auch auf privaten Bauten, weiter voran zu treiben.

„Die Bauleitplanung ist wirkungsvoll für Klimaschutz und Energieeffizienz einzusetzen.“ So gibt es gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB die Möglichkeit, Gebiete in Bebauungsplänen festzusetzen, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen. Darunter fallen auch Festsetzungen in Bezug auf Photovoltaik-Anlagen im privaten Bereich.

## 5.8 Abstandsflächen

Die bauliche Struktur des Ortsteils Münchshofen, welche einen maßgeblichen Einfluss auf die Wohnqualität hat, prägt sich durch eine offene Bauweise, viele private Grünflächen und vor allem größere Abstände zwischen den Gebäuden.

Diese bauliche Struktur führt zu einer besseren Beleuchtung und Belüftung der Grundstücke, zu einer Konfliktreduzierung, ausreichend Platz für Nebenanlagen sowie ausreichend Freiraum.

Es gelten deshalb im gesamten Gebiet die aktuellen Regelungen der BayBO Art. 6.

Für Grenzgaragen wird aufgrund der Hangsituation nach §22 Absatz 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise bezieht sich auf die Wandhöhe der Garagen. Damit die Lage der Garagen aufgrund der Hangsituation auch an den Grundstücksgrenzen möglich ist, werden hier abweichende Wandhöhen tal- und bergseitig festgesetzt. Diese Wandhöhen lösen gegenüber dem Nachbargrundstück keine Abstandsflächen aus.

## 5.9 Verkehrstechnische Erschließung

Das Planungsgebiet befindet sich im Anschluss an bestehende Wohngebiete. Der Anschluss für den motorisierten Verkehr erfolgt an die Brunnenstraße im süd-östlichen Teil des Plangebiets. Die innere Erschließung erfolgt über eine 5,50 m breite Straße mit Wendehammer. Diese lässt einen Begegnungsverkehr von Pkw und Lkw zu. Ein Gehweg ist als Verlängerung des bestehenden Gehwegs vorgesehen. Darüber hinaus werden Gehwege zur Komplettierung des Ringschlusses und zur Anbindung an den gewachsenen Ortskern angelegt.

## 5.10 Ver- und Entsorgung

Wesentliche Infrastruktureinrichtungen wie Straße, Wasser, Abwasser, Energieversorgung, Telekommunikation sind in unmittelbarer Nähe vorhanden bzw. lassen sich problemlos anbinden.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis ist nach Aufforderung vorzulegen.

### Wasserversorgung:

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink-, Brauch- und Löschwasser erfolgt über das Versorgungsnetz der Stadt Teublitz.



### Abwasserbeseitigung

Für die Entwässerung der Privatflächen im Baugebiet wird eine Trennkanalisation vorgesehen. In den Schmutzwasserkanal darf häusliches Schmutzwasser eingeleitet werden. Sollte der Untergrund für die unmittelbare Versickerung von Regenwasser ungeeignet sein (Anlage H - Baugrundgutachten), müssen sämtliche Niederschlagswässer dem Regenwasserkanal zugeleitet werden, der diese in die nahe gelegene Naab ableitet. Entsprechende wasserrechtliche Genehmigungen werden in Zusammenhang mit der Erschließungsplanung beantragt.

### Müllbeseitigung:

Das Landratsamt Schwandorf organisiert im Landkreis die Abholung und Entsorgung von Restmüll, Papier und Wertstoffen. Wiederverwertbare Abfallstoffe und Grünabfälle werden im gemeindlichen Recyclinghof in Teublitz gesammelt und von privaten Unternehmen fachgerecht recycelt.

### Verkehrsanbindung:

Die Anbindung an das überörtliche Straßenverkehrsnetz erfolgt über die Jurastraße (Kr. SAD5).

Das Plangebiet wird über die Brunnenstraße an die Jurastraße angeschlossen.

## **5.11 Brandschutz**

### Ausreichende Löschwasserversorgung

Der Grundsatz für das vorgesehene Wohngebiet wird im Zuge der öffentlichen Erschließung sichergestellt durch Anschluss des Baugebietes an die „Zentrale Wasserversorgung“ der Stadt Teublitz.

Anzahl und Standorte der Unterflurhydranten werden in Abstimmung mit der zuständigen Brandschutzdienststelle festgelegt.

Auf die Dimensionierung der Wasserversorgung, auch unter dem Gesichtspunkt der ausreichenden Löschwasserversorgung wird geachtet.

Im Zuge der Baugenehmigungsverfahren sind soweit gesetzlich gefordert Brandschutznachweise zu erstellen und für den Objektschutz sich ergebende Auflagen zu erfüllen

Feuerwehrfahrzeuge haben überall im gesamten Baugebiet gute Zugriffsbedingungen.

## **6. Grünordnung**

Die Grünordnungsplanung ist in den vorliegenden Bebauungsplan integriert und besitzt gemäß Art. 4 Abs. 2 und 3 BayNatSchG dieselbe Rechtswirkung wie der Bebauungsplan.

Angesichts der geringen Größe des Plangebietes sind die Möglichkeiten zur Gestaltung der Grünflächen begrenzt.

Gestaltungsziel der Grünordnung ist, das geplante Baugebiet in den vorhandenen Siedlungs- und Landschaftsraum einzubinden und eine Mindestbegrünung sicherzustellen, sowie den naturschutzfachlichen Erfordernissen der Eingriffsminimierung zu entsprechen.

### a) Versiegelung

Der Versiegelungsgrad im Baugebiet soll möglichst gering gehalten werden. Daher wird die GRZ auch auf 0,35 reduziert, obwohl nach BauNVO in allgemeinen Wohngebieten eine GRZ von 0,4 zulässig wäre.

Die angegebenen Verkehrsflächen sollen so gering wie unter funktionalen Gesichtspunkten möglich versiegelt werden.

Für Garagenzufahrten und sonstige befestigte Flächen auf den Privatparzellen ist hingegen die Verwendung von un- oder teilversiegelnden Belägen festgesetzt.

Die Minimierung der Versiegelung dient der Reduzierung des abzuleitenden Niederschlags und mindert die zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Boden und Luft.

### b) Öffentliche Grünflächen

Als öffentliche Grünfläche werden zur Durchgrünung des Wohngebiets eine Fläche am Beginn der Erschließungsstraße sowie eine Fläche entlang des hangaufwärts führenden Fußweges ausgewiesen. Auf der südlichen Fläche kann aufgrund unterirdisch verbauter Rigolen und überirdischer Hochspannungsleitung kein Baum gepflanzt werden. Auf der nördlichen Grünfläche entlang des Fußwegs ist zur Durchgrünung die Pflanzung von 3 Bäumen mind. 2. Ordnung als Hochstamm gemäß den Artenlisten und den vorgegebenen Mindestqualitäten festgesetzt.

Die bestehenden Böschungen, auf denen der Erhalt der Gehölze festgesetzt ist, werden ebenfalls als öffentliche Grünfläche ausgewiesen, damit sichergestellt ist, dass diese Flächen in öffentlicher Hand bleiben und nicht den Privatgärten zugeschlagen werden können.

Nordwestlich der Parzellen 9 und 10 wird eine Stützmauer entlang der öffentlichen Verkehrsfläche errichtet. Für den Bau der Mauer mit Winkelstützwand ist ein Eingriff in die angrenzende Böschung erforderlich, so dass die Gehölze dort nicht erhalten bleiben können. Gegebenenfalls können die größeren Gehölze direkt an der Wegekante des Feldwegs erhalten bleiben –

dies wäre im Zuge der Erschließung zu prüfen und zu beachten. Die Böschung soll nach Errichtung der Mauer wieder mit gebietsheimischen, standortgerechten Sträuchern bepflanzt werden. An der Oberkante der Mauer soll an der Böschungskrone Gehölze oder Stauden gepflanzt werden, die schleppenartig überhängen, um eine Begrünung der Mauer zu ermöglichen. Eine Begrünung von Unten durch kletternde Gehölze wird aufgrund des Platzmangels nicht angestrebt.

#### c) Private Grünflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Plangebiets sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden. Daher ist auch festgesetzt, dass reine Steingärten ohne Bepflanzung nicht zulässig sind. Es ist lediglich eine mineralische Abdeckung von Flächen zulässig, deren Bepflanzung bezogen auf die Gesamtfläche des Beetes überwiegt.

Für die privaten Grünflächen ist festgesetzt, dass 1-2 Bäume mind. 2. / 3. Ordnung zu pflanzen sind, wobei festgesetzt wird, mind. einen Laubbaum (keinen Obstbaum) auf der der Straße zugewandten Grundstückshälfte zu pflanzen, um eine Durchgrünung des Straßenraums zu gewährleisten.

Parzelle 1 erhält eine abweichende Regelung, da durch die über die Parzelle verlaufende Schutztrasse der Stromleitung eine Pflanzung von mehreren Bäumen nicht möglich ist. Weiterhin soll für diese Parzelle ein möglicher Erhalt der bestehenden Bäume dahingehend gewürdigt werden, dass bei Erhalt mindestens eines Baumes die Neupflanzungsverpflichtung entfällt.

Für alle festgesetzten Pflanzungen sind Bäume gemäß der Artenliste und den darin festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen. Andere Gehölzarten oder Zierformen sind nicht zulässig.

Für die Begrünung der privaten Gartengrundstücke wird empfohlen, vorwiegend standortgerechte Laubgehölze in Verbindung mit Ziersträuchern zu verwenden.

Bei Hecken als Abschirmung zu den Nachbargrundstücken sollte der Anteil heimischer Gehölze mindestens 50 % betragen.

Darüber hinaus sind keine Festsetzungen zur Bepflanzung der Privatgrundstücke vorgeschrieben.

Die Festsetzungen bzgl. der privaten Grünflächen sind erforderlich, um die Durchgrünung des Baugebiets in Ortsrandlage zu sichern und den Eingriff ins Landschaftsbild zu minimieren.

Desweiteren werden durch die festgesetzten Gehölze die Eingriffe in die Lebensräume von Pflanzen und Tieren gemindert bzw. minimiert, da die Pflanzung eine zusätzliche Verbesserung des Lebensraumangebots insbesondere für Gehölzbewohner bedeutet.

d) Artenlisten und Pflanzqualitäten

Die zu verwendenden Arten sind unter Angabe der Mindestqualität in den Festsetzungen aufgeführt.

Die Festsetzungen der Mindestpflanzqualitäten soll dafür Sorge getragen werden, dass die Pflanzungen möglichst frühzeitig ihre Funktionen erfüllen können. Die Gehölzauswahl orientiert sich an den regional üblichen Arten und Sorten. Auch in den Privatgärten ist nach Möglichkeit gebietseigenes Gehölzmaterial zu verwenden.

e) Pflanzzeitpunkt

Durch die Festsetzung, dass die Begrünungsmaßnahmen im Zusammenhang mit den Erschließungs- und sonstigen Baumaßnahmen zu erfolgen haben soll dafür Sorge getragen werden, dass die Pflanzungen möglichst frühzeitig ihre Funktionen erfüllen können.

f) Pflege der Gehölzpflanzungen

Die festgesetzten zu pflanzenden Gehölze auf den Privatgrundstücken sind zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Bäume sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben, und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und artgerecht zu entwickeln sind.

## **7. Ausgleichsflächen**

Mit den Festsetzungen von „Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gemäß § 9 (1) 20 BauGB sollen die Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und für das Landschaftsbild vermindert und ausgeglichen werden.

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs für die Eingriffe sowie die genauere Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Fassung 2021) und wird ausführlich im Umweltbericht im Rahmen der Eingriffsbilanzierung dargestellt.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass für die Kompensation des Eingriffs durch das Baugebiet unter Hinzuziehung eines Planungsfaktorabzugs von 15 % ca. 18.145 Wertpunkte



nachzuweisen sind, die auf Flächen für Ausgleich und Ersatz in Form von Wiesenextensivierung und Gehölzpflanzungen von ca. 3.550 m<sup>2</sup> mit einem Wertpunktenachweis von 18.146 WP erbracht werden.

Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich werden vollständig außerhalb des Geltungsgebietes im zugeordneten Ausgleichsplan auf der Flurnummern 448/1 und einer Teilfläche der Flurnummer 448/5, Gmkg. Saltendorf a.d. Naab (4779) nachgewiesen. Die Maßnahmenbeschreibung ist den dortigen Festsetzungen zu entnehmen.

Beide Flurstücke werden als Acker genutzt. Die Flächen sollen in ein mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland in Verbindung umgewandelt werden und zusätzlich mit einzelnen Gehölzpflanzungen und Einzelbäumen angereichert werden.

Die Ausgleichsflächenplanung umfasst vollständig die Flurstücke 448/1 und 448/5 der Gemarkung Saltendorf (4779) sowie das Flurstück 155 der Gemarkung Münchshofen (4778) mit einer Gesamtfläche aller Flurstücke von ca. 7.900m<sup>2</sup>. Davon werden 3.552 m<sup>2</sup> dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet, weitere 4.357 m<sup>2</sup> sind noch keinem Eingriff zugeordnet.

#### Sicherung der Ausgleichsflächen

Die Ausgleichsfläche befindet sich im Eigentum der Stadt Teublitz, eine dingliche Sicherung der Ausgleichsflächen ist daher nicht erforderlich.

Gemäß § 17 Abs. 6 BNatSchG sind die Ausgleichsflächen von der Gemeinde an das Landesamt für Umweltschutz zu melden.

An die Untere Naturschutzbehörde ist ein Abdruck zu übermitteln.

#### **8. Hochwasserschutz**

Das Baugebiet befindet sich angrenzend an die Hochwassergefahrenzone HQ 100.

Da die umliegenden Flächen, sowie die Parzelle 1 bereits bebaut sind und somit teilweise versiegelt, wird nicht mit nachteiligen Auswirkungen gerechnet.

#### **9. Anschluss des Baugebietes an den ÖPNV**

Öffentliche Bushaltestellen befinden sich in Münchshofen in der Brunnenstraße und in der Ortsmitte.

Fassung vom 11.05.2023

**Preihsl und Schwan**

Beraten + Planen GmbH  
Kreuzbergweg 1 A  
93133 Burglengenfeld



.....  
Fabian Biersack, Dipl.Ing (FH)

Der Stadtrat hat am ..... die obige Begründung vom ..... in der Fassung vom  
..... zum Bebauungsplan „Brunnacker II“ vom ..... in der Fassung vom  
11.05.2023 beschlossen.

Teublitz, .....

**STADT TEUBLITZ**

\_\_\_\_\_  
Thomas Beer, Erster Bürgermeister