

**1. Änderung des Bebauungsplanes
der Stadt Teublitz**

Baugebiet „Brunnäcker II“

Anlage C Begründung

Begründung gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch zur 1. Änderung des Bebauungsplanes der
Stadt Teublitz Baugebiet „Brunnäcker II“

Inhalt

1.	Planungsrechtliche Situation	3
2.	Lage und Bestandssituation	3
3.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	5
4.	Verfahren	5
5.	Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes.....	7
5.1	Höhe baulicher Anlagen	7
5.2	Gestaltung der baulichen Anlagen.....	7
5.3	Einfriedungen	8
6.	Grünordnung	8

1. Planungsrechtliche Situation

Der Stadtrat Teublitz hat in seiner Sitzung vom 24.07.2025 die 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Baugebiet „Brunnäcker 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 Waldfäche dargestellt, der auch erhalten bleiben soll. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht notwendig.

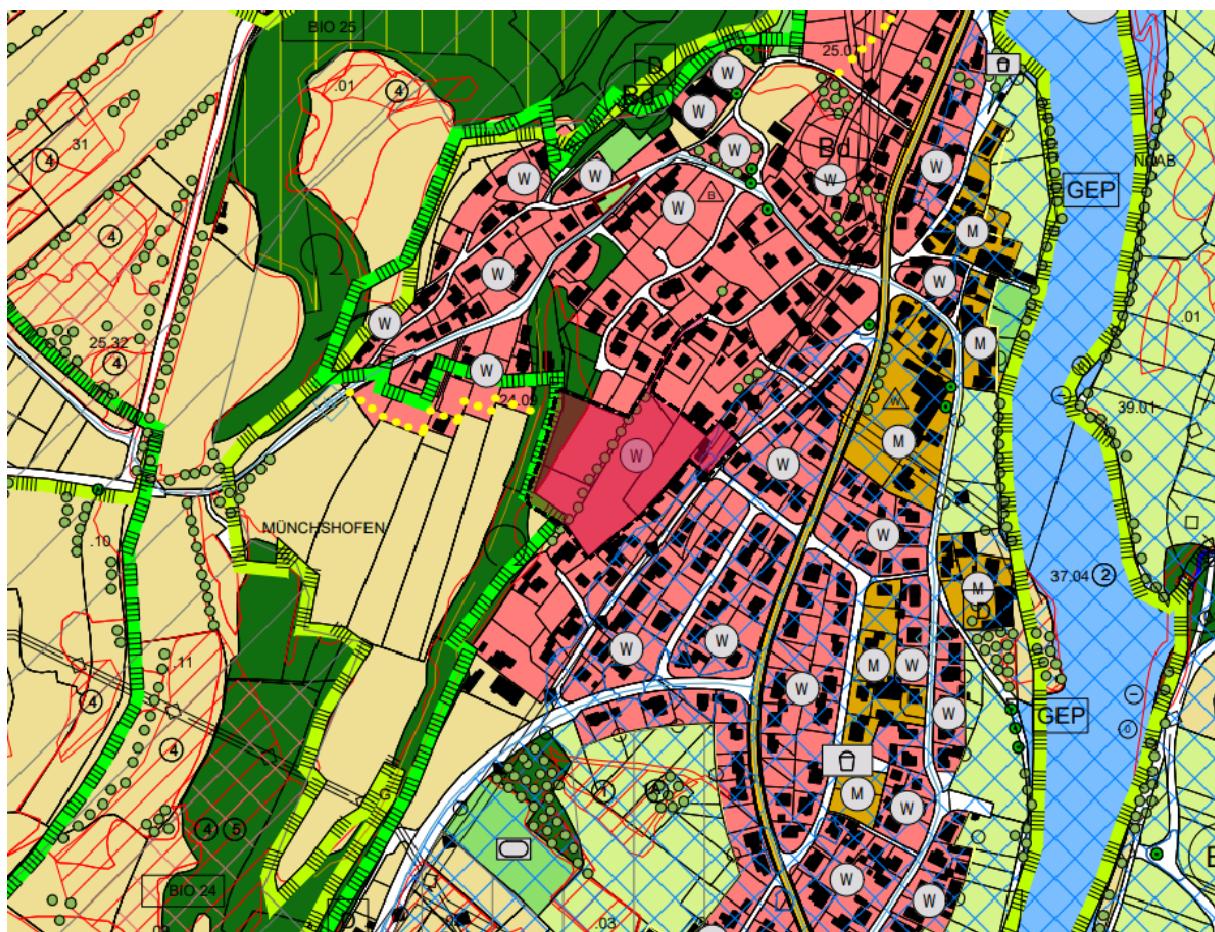


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan

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.

Der Umgriff des Bebauungsplanes ergibt sich aus der bereits bestehenden Bebauung und der bereits bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen.

Das 14.787 m² 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

Aufgrund der fortgeschrittenen Erschließung des Baugebiets und der bestehenden örtlichen Gegebenheiten, insbesondere der starken Hanglage, hält die Stadt Teublitz es für notwendig, den Bebauungsplan anzupassen. Ziel dieser Anpassung ist es, die Bebaubarkeit der Grundstücke zu verbessern und eine wirtschaftlichere Bebauung zu ermöglichen, um das Baugebiet insgesamt noch attraktiver zu gestalten.

Die grundlegenden Festsetzungen bleiben unverändert. Überarbeitet werden lediglich die in den textlichen Festsetzungen besonders markierten Stellen sowie die Änderungen in der Planzeichnung, die gesondert aufgelistet sind.

4. Verfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Brunnäcker II“ wird im Vereinfachten Verfahren gem. §13 BauGB durchgeführt.

Entsprechend entfällt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. §3 Abs. 1 und §4 Abs. 1 BauGB.

Ebenfalls kann von einer Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach §2a BauGB, von der Angabe nach §3 Abs. 2 Satz 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach §6a Abs. 1 und §10a Absatz 1 abgesehen werden.

Die Zulässigkeit des Vereinfachten Verfahrens nach §13 BauGB begründet sich wie folgt:

<u>§13 Abs. 1 BauGB:</u> Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt oder wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert oder enthält er lediglich Festsetzungen nach § 9 Absatz 2a oder Absatz 2b, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn [...]	Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden weder Art noch Maß der Baulichen Nutzung geändert oder beeinträchtigt. Die Änderungen beschränken sich auf die Anpassung der Dachneigungen, die Änderung der Firsthöhe von Parzelle 1, der geringfügigen Anpassung von zwei Baugrenzen, einer gestalterischen Änderung in Bezug auf die Einfriedungen sowie kleinere Redaktionelle Anpassungen der Darstellungen im Plan. Daher werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.
<u>§13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:</u> [...] die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet werden.	Gem. Anlage 1 UVPG fällt die Änderung des Bebauungsplanes in keine der UVP-pflichtigen Vorhaben. Das Landesrecht in Bayern verweist hierbei auf das UVPG.
<u>§13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB:</u> [...] keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und	Beeinträchtigungen der in §1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Es befindet sich kein Natura 2000 Gebiet im Geltungsbereich.
<u>§13 Abs. 1 Nr. 3 BauGB:</u> [...] keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei einer Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach §50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.	Es sind keine schweren Unfälle im Sinne von §50 Satz 1 i. V. m. Art. 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU zu erwarten. Durch den bereits bestehenden Bebauungsplan wurden diese Punkte bereits geprüft. Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind keine hier relevanten Festsetzungen betroffen.

5. Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes

Da ein Großteil der Festsetzungen gleich bleibt und nicht verändert wird, wird im Folgenden lediglich auf die sich ändernden Festsetzungen eingegangen.

5.1 Höhe baulicher Anlagen

Aufgrund der komplexen Höhenlage und der ungenauen Position des unteren Bezugspunkts für Parzelle 5 wurde ein fester Höhenbezugspunkt für diese Parzelle festgelegt.

Zusätzlich wurde der Stadt mitgeteilt, dass die Bayernwerk Netz GmbH den Rückbau der 20-kV-Freileitung, die bisher über Parzelle 1 verläuft, für das Jahr 2027 plant. Aus diesem Grund wurde die Festsetzung zur maximalen Firsthöhe für Parzelle 1 angepasst. Sobald die Freileitung rückgebaut ist, darf die maximale Firsthöhe auf 9,65 m erhöht werden um sich besser in die umgebende Bebauung einzugliedern.

Aufgrund der fortgeschrittenen Erschließung des Baugebiets wurde festgestellt, dass für die ordnungsgemäße Errichtung von Garagen auf den Parzellen 14 bis 16 ebenfalls eine Ausnahme hinsichtlich der Wandhöhe für Garagen erforderlich ist, wie sie bereits für die Parzellen 12 und 13 festgelegt wurde.

Des Weiteren wurde festgestellt, dass die Straße entlang der Parzellen 3 und 10 aufgrund eines Einschnitts deutlich tiefer liegt als das Gelände am Grundstück. Um dennoch eine harmonische Höhe im Vergleich zu den benachbarten Grundstücken zu gewährleisten, wurde die maximale Firsthöhe für diese Parzellen entsprechend angepasst.

5.2 Aufschüttungen und Abgrabungen

Zur Beseitigung bisher aufgetretener Unklarheiten bei Bauanfragen wurde die Festsetzung überarbeitet und sprachlich präzisiert. Gleichzeitig wurde festgelegt, dass Stützelemente mit Zustimmung des Nachbarn auch direkt an der Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen.

Damit wird unter anderem sichergestellt, dass eine sinnvolle und nutzbare Gestaltung der Grundstücke möglich ist, sofern die Eigentümer der angrenzenden Flächen zustimmen.

5.3 Gestaltung der baulichen Anlagen

Zur besseren und präziseren Begrenzung der maximalen Gebäudehöhe wurde die Festsetzung zur maximal zulässigen Dachneigung angepasst. Diese Änderung trägt auch zur Gestaltung des Ortsbildes bei.

Die Festsetzung zur Dachneigung bei Grundstücken im Schutzbereich der 20-kV-Freileitung dient der Sicherheit. Dächer mit einer Neigung von mehr als 15° gelten nach den Vorschriften des Netzbetreibers nicht als begehbar, wodurch das Risiko von Gefährdungen durch Annäherung an die Leiterseile minimiert wird. Flachdächer oder gering geneigte Dächer würden als begehbar gelten und könnten die vorgeschriebenen Sicherheitsabstände nicht zuverlässig einhalten. Abweichungen von der Neigungsanforderung sind nur in Abstimmung mit dem Netzbetreiber und unter Einhaltung der vorgegebenen Mindestabstände zu den Leiterseilen möglich.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen werden als klimaschutzrelevant betrachtet und spielen eine wichtige Rolle dabei, dass die Stadt Teublitz ihren Zielen der Klimaneutralität gerecht wird. Ein zentraler Aspekt dieser Festsetzungen ist die Verpflichtung zur Begrünung von Flachdächern auf Garagen und Nebenanlagen. Diese Maßnahme trägt nicht nur zum Klimaschutz bei, sondern hat auch positive Effekte auf den Artenschutz und das städtische Mikroklima, indem sie Lebensräume für Tiere und Pflanzen fördert und die lokale Erwärmung mindert.

Zudem wird zur Vermeidung von Blendwirkungen darauf geachtet, dass metallisch glänzende Fassaden nicht zulässig sind, um eine angenehme visuelle Wahrnehmung und eine harmonische Stadtgestaltung zu gewährleisten.

5.4 Einfriedungen

Zur Förderung der Durchgrünung und zur Bereicherung des Baugebiets mit mehr Natur und Leben wurden Hecken als zulässige Einfriedungen zwischen den Grundstücken in den Bebauungsplan aufgenommen.

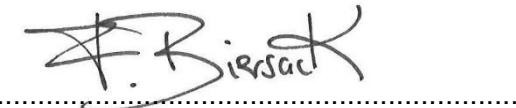
6. Grünordnung

Im Zuge der geplanten Maßnahme, die den Rückbau der 20-kV-Freileitung umfasst, erfolgt eine Anpassung der Festsetzungen zur Grünordnung für Parzelle 1. Die bisher bestehenden Festsetzungen wurden unter Berücksichtigung der Freileitung und der damit verbundenen Schutzbestimmungen getroffen. Um jedoch sicherzustellen, dass nach dem Rückbau der Freileitung keine nicht mehr notwendigen Einschränkungen für Parzelle 1 bestehen, wird die grünordnerische Festsetzung aufgehoben, sobald die Freileitung tatsächlich zurückgebaut ist. Diese Anpassung dient der Erhöhung der Flexibilität und der Unabhängigkeit der Parzelle von den bisherigen Einschränkungen.

Fassung vom 25.09.2025

Preihsl und Schwan

Beraten + Planen GmbH
Kreuzbergweg 1 A
93133 Burglengenfeld



Fabian Biersack, Dipl.Ing (FH)

Der Stadtrat hat am die obige Begründung in der Fassung vom zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Brunnäcker II“ in der Fassung vom beschlossen.

Teublitz,

STADT TEUBLITZ

Thomas Beer, Erster Bürgermeister