

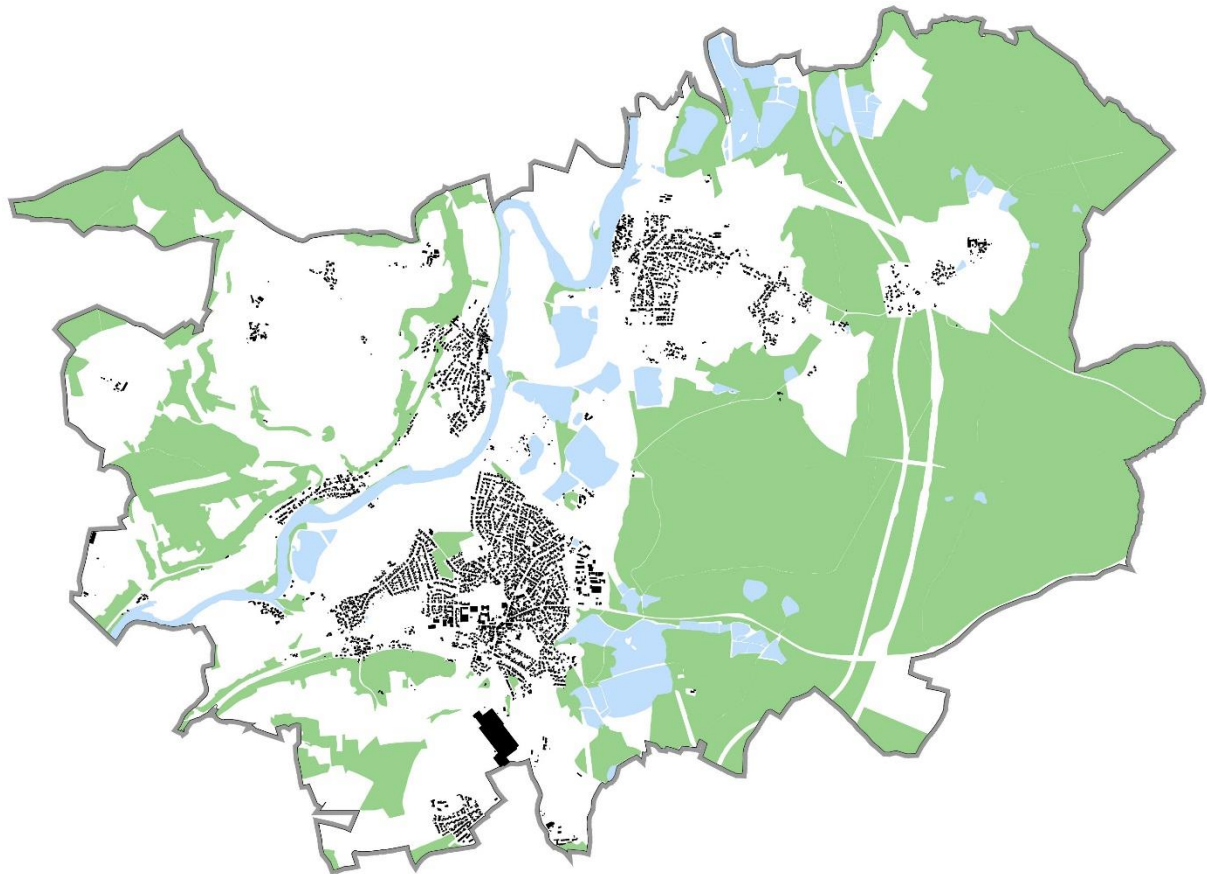


# Stadt Teublitz

Landkreis Schwandorf

## Ergänzung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan

### Begründung mit Umweltbericht



**Genehmigungsfassung vom 24.07.2025**

**Auftraggeber:** Stadt Teublitz  
vertreten durch den  
Ersten Bürgermeister Thomas Beer

Platz der Freiheit 7  
93158 Teublitz

**Planverfasser  
Flächennutzungsplan:**

**TB | MARKERT**  
Stadtplaner • Landschaftsarchitekten

**Planverfasser  
Landschaftsplan:**



**Dr. Schober**

Gesellschaft für Landschaftsplanung mbH

Kammerhof 6 • 85354 Freising • Germany  
Tel.: +49 (0) 8161 30 01 • Fax: +49 (0) 8161 9 44 33  
zentrale@schober-larc.de • www.schober-larc.de

**Planstand:** Genehmigungsfassung vom 24.07.2025

Nürnberg, 24.07.2025

**TB | MARKERT**

Adrian Merdes

Freising, 24.07.2025

**Dr. Schober Gesellschaft für Landschaftsplanung mbH**

Dr. Simon Schober

**Auftragnehmer** TB MARKERT Stadtplaner \* Landschaftsarchitekt PartG mbB  
**Flächennutzungsplan:**

Alleinvertretungsberechtigte Partner:  
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner  
Adrian Merdes, Stadtplaner  
Rainer Brahm, Landschaftsarchitekt

Amtsgericht Nürnberg PR 286  
USt-IdNr. DE 315889497

Pillenreuther Str. 34  
90459 Nürnberg

*info@tb-markert.de*  
*www.tb-markert.de*

**Bearbeitung** **Adrian Merdes**  
**Flächennutzungsplan:** Stadtplaner ByAK  
**Jörn Wagner**  
Stadtplaner ByAK  
**Rainer Brahm**  
Landschaftsarchitekt ByAK

**Auftragnehmer** Dr. Schober Gesellschaft für Landschaftsplanung mbH  
**Landschaftsplan:**

Geschäftsführung:  
Dr. Simon Schober  
Johannes Schober  
Monika Buck

Amtsgericht München HRB 175 994  
USt-IdNr. DE 262012766

Kammerhof 6  
85354 Freising

*zentrale@schober-larc.de*  
*www.schober-larc.de*

**Bearbeitung** **Dr. Simon Schober**  
**Landschaftsplan:** Dr. rer. nat. Diplom-Geograph  
**Dr. H. M. Schober**  
Landschaftsarchitekt BDLA, Dipl. Ing. Landespflege  
**Matthias Lochmahr**  
Dipl.-Betriebsw., B. Eng. Landschaftsarchitektur

## Inhalt

<b>Verfahrensvermerke</b> .....	<b>8</b>
<b>I.) Flächennutzungsplan</b> .....	<b>10</b>
<b>A Einleitung, Bestandsaufnahme und -analyse</b> .....	<b>10</b>
A.1 Einführung .....	10
A.2 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben .....	11
A.2.1 Verwaltungsraum .....	11
A.2.2 Lage und Anbindung an überörtliche Verkehrssysteme .....	11
A.2.3 Landesentwicklungsprogramm (LEP).....	11
A.2.4 Regionalplan Oberpfalz Nord (6).....	21
A.2.5 Bebauungspläne und Einbeziehungssatzungen in Teublitz von 1963 bis 23.01.2020 (= ursprüngliche Genehmigungsfassung FNP).....	35
A.2.6 Schutzgebiete und gesetzlich geschützte Flächen .....	37
A.2.7 Maßnahmen für weitere zu schützende Flächen .....	51
A.3 Bestandsaufnahme und -analyse .....	56
A.3.1 Abgrenzung des Untersuchungsgebiets.....	56
A.3.2 Charakterisierung des Stadtgebiets .....	56
A.3.3 Geschichte .....	57
A.3.4 Bevölkerung .....	57
A.3.5 Lage im Naturraum .....	64
A.3.6 Topographie.....	65
A.3.7 Geologie .....	66
A.3.8 Landwirtschaft.....	67
A.3.9 Forstwirtschaft / Waldstruktur .....	68
<b>B Konzeptionen, Ziele und Maßnahmen</b> .....	<b>70</b>
B.1 Entwicklungskonzeption mit Leitbild, Zielen und Maßnahmen.....	70
B.1.1 Bevölkerungsentwicklung – „Demographischer Wandel“ .....	70
B.1.2 Siedlungsentwicklung – „Nachhaltigkeit – Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ .....	70
B.1.3 Gewerbe, Handel, Dienstleistung und Arbeitsplätze – „Wettbewerb und struktureller Wandel“ .....	71
B.2 Siedlungsentwicklung – Wohnen .....	73
B.2.1 Bevölkerungsprognose .....	73
B.2.2 Demographie .....	78
B.2.3 Wohnflächen und Haushalte .....	79
B.2.4 Bautätigkeit .....	81
B.2.5 Wohnbauflächenbedarf .....	83
B.2.6 Wohnbaulandpotentiale und innerörtliche Baulücken .....	86
B.2.7 Ausweisung von Siedlungsflächen .....	92
B.3 Siedlungsentwicklung – Wirtschaft und Gewerbe.....	93
B.3.1 Einzelhandel und Versorgungsfunktion .....	93
B.3.2 Beschäftigung .....	94
B.4 Soziale Infrastruktur und Gemeinbedarf .....	98
B.4.1 Bauhof und Recyclinghof .....	98
B.4.2 Verwaltung .....	98
B.4.3 Kinderbetreuungseinrichtungen .....	98
B.4.4 Schulen.....	98
B.4.5 Kirchliche Einrichtungen.....	99
B.4.6 Vereine .....	100
B.4.7 Festplatz .....	100



B.4.8	Post- und Paketdienstleistungen.....	100
B.4.9	Senioreneinrichtung .....	100
B.5	Infrastruktur, Versorgung und Verkehr .....	100
B.5.1	Bodenschutz, Abgrabungen und Aufschüttungen.....	100
B.5.2	Altlastverdachtsflächen .....	101
B.5.3	Verkehr .....	101
B.5.4	Energie- und Abfallwirtschaft / Ver- und Entsorgung .....	103
B.6	Landschaft und Erholung .....	106
B.6.1	Innerörtliche Grün- und Freiflächen.....	107
B.6.2	Naturschutz und Landschaftspflege .....	108
B.6.3	Wasserwirtschaft .....	108
B.6.4	Denkmalpflege.....	108
B.7	Flächenkonzeption Neuaufstellung .....	110
B.7.1	Neubauflächen / Flächennutzungskonzeption .....	110
B.7.2	Strategische Siedlungsentwicklung Teublitz–Süd .....	112
B.7.3	Flächennutzungsänderungen in den Ortsteilen .....	117
B.7.4	Gesamtbilanz.....	128
<b>C</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>129</b>
C.1	Einleitung .....	129
C.1.1	Anlass.....	129
C.2	Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung.....	129
C.2.1	Ziele aus Fachgesetzen .....	129
C.2.2	Schutzgebiete und -objekte des Naturschutzrechts; Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete.....	130
C.2.3	Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan .....	130
C.2.4	Gewässerentwicklungspläne.....	130
C.2.5	Hochwasserschutzkonzepte.....	131
C.3	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes im Gemeindegebiet.....	131
C.3.1	Naturräumliche Gliederung .....	131
C.3.2	Topographie.....	132
C.3.3	Fläche .....	132
C.3.4	Boden .....	133
C.3.5	Klima und Luft.....	140
C.3.6	Landschaft .....	145
C.3.7	Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung .....	148
C.3.8	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	150
C.3.9	Kultur- und Sachgüter .....	167
C.3.10	Wasser .....	169
C.4	Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung.....	182
C.4.1	Fläche .....	184
C.4.2	Bauliche Entwicklungsflächen .....	184
C.4.3	Grünflächen/Grünzüge.....	238
C.4.4	Wechselwirkungen.....	239
C.4.5	Belange des technischen Umweltschutzes .....	241
C.5	Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	242
C.6	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen .....	245

C.6.1	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung .....	245
C.6.2	Ermittlung des Ausgleichbedarfs .....	247
C.7	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	248
C.8	Zusätzliche Angaben .....	250
C.8.1	Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken .....	250
C.8.2	Maßnahmen der Überwachung (Monitoring) .....	251
C.9	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	251
<b>II.)</b>	<b>Landschaftsplan .....</b>	<b>253</b>
<b>A</b>	<b>Vorbemerkungen .....</b>	<b>253</b>
A.1	Ziele des Landschaftsplanes .....	253
A.2	Planungsraum mit daraus erwachsenden Erfordernissen .....	255
<b>B</b>	<b>Vorhandene Grundlagen und Planungen .....</b>	<b>256</b>
<b>C</b>	<b>Landschaftsanalyse und Bewertung .....</b>	<b>257</b>
C.1	Naturräumliche Gliederung und Landschaftsstruktur .....	257
C.1.1	Tiere und Pflanzen, Lebensräume .....	257
C.1.2	Landschaftsbild .....	258
C.2	Nutzungsansprüche des Menschen .....	268
C.2.1	Erholung .....	268
C.2.2	Land- und Forstwirtschaft .....	269
C.2.3	Abbau von Bodenschätzen .....	271
C.2.4	Erneuerbare Energien .....	272
<b>D</b>	<b>Ziele für die Entwicklung von Natur und Landschaft .....</b>	<b>275</b>
D.1	Landschaftliches Leitbild .....	275
D.2	Entwicklungsziele und Zielkonflikte .....	276
D.2.1	Geologie und Boden .....	276
D.2.2	Gewässer .....	277
D.2.3	Klima/Luft .....	280
D.2.4	Tiere und Pflanzen .....	281
D.2.5	Landschaftsbild .....	284
D.2.6	Erholung .....	285
D.2.7	Land- und Forstwirtschaft .....	286
D.2.8	Siedlung und Gewerbe .....	287
D.2.9	Abbau von Bodenschätzen .....	288
D.2.10	Erneuerbare Energien .....	288
<b>E</b>	<b>Maßnahmen für die Entwicklung von Natur und Landschaft .....</b>	<b>290</b>
E.1	Längerfristige Ziele für die Schwerpunkte des Naturschutzes .....	290
E.2	Maßnahmen für die Entwicklung von Natur und Landschaft .....	294
E.2.1	Schutzgebiete .....	294
E.2.2	Boden .....	296
E.2.3	Gewässer und Wasserhaushalt .....	297
E.2.4	Klima/ Luft .....	300
E.2.5	Biotische Ausstattung .....	300
E.2.6	Landschaftsbild .....	303
E.2.7	Nutzungsansprüche des Menschen .....	304
<b>F</b>	<b>Empfehlungen aus naturschutzfachlicher und landschaftsplanerischer Sicht .....</b>	<b>309</b>
F.1	Vordringliche Maßnahmen .....	309
F.2	Kurzfristig durchführbare Maßnahmen .....	309

F.3	Empfehlungen zu künftigen Flächenausweisungen für Siedlungs-, Gewerbe- und Industriegebiete aus naturschutzfachlicher und landschaftsplanerischer Sicht.....	309
<b>III.)</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen, Rechtsgrundlagen, Quellen, Abbildungsverzeichnis, Tabellenverzeichnis .....</b>	<b>312</b>
<b>A</b>	<b>Flächennutzungsplan .....</b>	<b>312</b>
A.1	Planzeichnung Flächennutzungsplan .....	312
A.2	Anhang zum Flächennutzungsplan .....	312
A.3	Weitere Informationen .....	312
<b>B</b>	<b>Landschaftsplan .....</b>	<b>313</b>
B.1	Planzeichnungen Landschaftsplan .....	313
<b>C</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>314</b>
<b>D</b>	<b>Abbildungsverzeichnis .....</b>	<b>315</b>
<b>E</b>	<b>Tabellenverzeichnis .....</b>	<b>317</b>
<b>F</b>	<b>Quellenverzeichnis .....</b>	<b>317</b>

## Verfahrensvermerke

- 1) Der Stadtrat der Stadt Teublitz hat in der Sitzung vom 12.05.2016 die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Teublitz beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.02.2017 ortsüblich bekanntgemacht.
- 2) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans Teublitz in der Fassung vom 01.02.2017 hat in der Zeit vom 01.03.2017 bis 03.04.2017 stattgefunden.
- 3) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans Teublitz in der Fassung vom 01.02.2017 hat in der Zeit vom 27.02.2017 bis 03.04.2017 stattgefunden.
- 4) Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplans Teublitz in der Fassung vom 11.04.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.08.2019 bis 30.09.2019 beteiligt.
- 5) Der Entwurf des Flächennutzungsplans Teublitz in der Fassung vom 11.04.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.08.2019 bis 30.09.2019 öffentlich ausgelegt.
- 6) Die Stadt Teublitz hat mit Beschluss des Stadtrates vom 23.01.2020 den Flächennutzungsplan Teublitz in der Fassung vom 23.01.2020 festgestellt.

Teublitz, den 24.01.2020

(Siegel)

.....

Erste Bürgermeisterin Maria Steger

- 7) Das Landratsamt Schwandorf hat den Flächennutzungsplan Teublitz mit Bescheid vom 16.07.2020 AZ 6100-2019/010687 gemäß § 6 BauGB genehmigt.

- 8) Ausgefertigt

Teublitz, den 21.07.2020

(Siegel)

.....

Erste Bürgermeister Thomas Beer

- 9) Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplans Teublitz wurde am 22.07.2020 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan Teublitz ist damit wirksam.

Teublitz, den 22.07.2020

(Siegel)

.....

Erste Bürgermeister Thomas Beer

**10) Der Stadtrat beschloss in seiner Sitzung am 07.04.2022 und 01.02.2024**

- für den Flächennutzungsplan 2020 ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB durchzuführen,
- den Landschaftsplan der Stadt Teublitz fortzuschreiben und diesen in den Flächennutzungsplan zu integrieren.

11) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Landschaftsplans Teublitz in der Fassung vom 01.02.2024 hat in der Zeit vom 13.03.2024 bis 15.04.2024 stattgefunden. Mit Beschluss von 29.01.2025 befasste sich der Teublitzer Stadtrat mit den eingegangenen Stellungnahmen.

12) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Landschaftsplans Teublitz in der Fassung vom 01.02.2024 hat in der Zeit vom 13.03.2024 – 17.04.2024 (Frist verlängert bis 22.05.224) stattgefunden. Mit Beschluss von 29.01.2025 befasste sich der Teublitzer Stadtrat mit den eingegangenen Stellungnahmen.

13) Die überarbeiteten Planentwurfsunterlagen „Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Teublitz“ samt neuer Gutachten wurden durch den Stadtrat in seiner Sitzung am 20.03.2025 gebilligt.

14) Die erneute öffentliche Auslegung (Öffentlichkeitsbeteiligung) und die Anhörung der Fachstellen sowie Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit von 25.04.2025 bis 26.05.2025 statt. Darauf wurde mit Bekanntmachung vom 17.04.2025 hingewiesen. Der Stadtrat befasste sich in am 24.07.2025 mit den eingegangenen Stellungnahmen.

15) Die Stadt Teublitz hat mit Beschluss des Stadtrates vom 24.07.2025 den Flächennutzungsplan Teublitz mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 24.07.2025 festgestellt.

Teublitz, den 25.07.2025

(Siegel)

.....

Erster Bürgermeister Thomas Beer

16) Das Landratsamt Schwandorf hat den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Teublitz mit Bescheid vom \_\_\_\_\_ AZ \_\_\_\_\_ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

17) erneut ausgefertigt

Teublitz, den \_\_\_\_\_

(Siegel)

.....

Erster Bürgermeister Thomas Beer

16) Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan Teublitz wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Teublitz ist damit wirksam.

Teublitz, den \_\_\_\_\_

(Siegel)

.....

Erste Bürgermeister Thomas Beer

## I.) Flächennutzungsplan

### A Einleitung, Bestandsaufnahme und -analyse

#### A.1 Einführung

Der wirksame Flächennutzungsplan Teublitz ist ca. 15 Jahre alt (Rechtskraft mit Bekanntmachung 02/2005). Aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Siedlungsentwicklungen und der demographischen Rahmenbedingungen erachtet es die Stadt Teublitz als erforderlich, eine zukunftsweisende Basis für die künftige städtebauliche und strukturelle Entwicklung zu erarbeiten. Die verfügbaren Flächenreserven für die Entwicklung neuer Wohn- und Gewerbebebauung müssen anhand der geänderten Rahmenbedingungen neu geprüft und überarbeitet werden, sodass der Rahmen für die künftige Entwicklung mit einem Zeithorizont von ca. 15-20 Jahren abgesteckt werden kann.

Zusammen mit der erfolgten Fortschreibung des Flächennutzungsplans wird auch der Landschaftsplan neu aufgestellt und in den Flächennutzungsplan integriert. Der rechtsgültige Landschaftsplan der Stadt Teublitz wurde am 24.06.2004 aufgestellt und für einen Zeitraum von ca. 10 bis 15 Jahren angelegt. Die Stadtentwicklung sowie wesentliche Rahmenbedingungen, vor allem hinsichtlich Klimaschutz und der Notwendigkeit alternativer Energien, erfordern ebenfalls eine Anpassung der landschaftsplanerischen Aussagen.

Im Mai 2022 erteilte die Stadt Teublitz dem Büro für Landschaftsplanung Dr. Schober in Freising den Auftrag zur Überprüfung und Aktualisierung des rechtsgültigen Landschaftsplanes für das Gebiet der Stadt Teublitz.

Der Landschaftsplan leitet sich aus §§ 8, 9 und 11 BNatSchG ab und wird in die vorliegende Unterlage zum Flächennutzungsplan integriert. Mit dem Flächennutzungsplan hat die Stadt Teublitz das Planungsbüro TB Markert in Nürnberg beauftragt.

#### **Hinweis zur vorliegenden Ergänzung:**

Inhalt und Ziel der Fortschreibung ist der Landschaftsplan und die Integration der Inhalte in den Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan hat das Bauleitplanverfahren bereits durchlaufen und wurde im Jahr 2020 abgeschlossen, eine grundlegende Fortschreibung der Konzeption des Flächennutzungsplanes ist daher nicht Gegenstand der vorliegenden Planung. Es werden allerdings folgende Anpassungen und Aktualisierungen am Flächennutzungsplan vorgenommen:

- Ausweisung Gewerbeflächen: Änderung bzw. Reduzierung des Umgriffs der geplanten Gewerbefläche südlich des Hauptortes an der Maxhütter Str. (Flächenbezeichnung G-e) und Ergänzung der Begründungstexte, insbesondere im Hinblick auf die Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet für die Gewerbefläche im Bereich der Autobahnzufahrt (Flächenbezeichnung G-d).
- Aktualisierung der Plandarstellungen: Berichtigung der Änderungsfläche SO Freiflächen Photovoltaik bei Richthof, Herausnahme der geplanten Umfahungstrasse.

- Statistische Daten und Siedlungsentwicklung: Aktualisierung des Datenbestandes und Informationen zum Abgleich der prognostizierten mit der zwischenzeitlich eingetretenen Entwicklung im Hinblick auf die Ausstattung mit Einrichtungen der Infrastruktur und mit Flächen zur Siedlungsentwicklung.

## **A.2 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben**

### **A.2.1 Verwaltungsraum**

Die Stadt Teublitz liegt zentral in der mittleren Oberpfalz und bildet gemeinsam mit den Städten Burglengenfeld und Maxhütte-Haidhof das Mittelzentrum Städtedreieck. Wie alle Nachbarkommunen liegt Teublitz im Landkreis Schwandorf und gehört der Planungsregion Oberpfalz Nord an. Von besonderer Bedeutung ist hierbei die direkte Nachbarschaft zum Kreisverwaltungssitz Schwandorf in 14 Kilometern Entfernung.

Regensburg, die Hauptstadt und der Sitz der Regierung der Oberpfalz, liegt in einer Entfernung von ca. 30 Kilometern südlich der Stadt Teublitz.

### **A.2.2 Lage und Anbindung an überörtliche Verkehrssysteme**

Die Stadt verfügt über einen Autobahnanschluss an die A 93. Die Anschlussstelle Teublitz (Ausfahrt 35) befindet sich unmittelbar östlich des Hauptortes in 3 Kilometern Entfernung. Die A 93 bildet hier die Verbindung zwischen Weiden i.d.Opf. sowie der A 6 (Kreuz Oberpfälzer Wald, Nürnberg-Prag) nördlich und Regensburg südlich von Teublitz.

Die Autobahn A 3 wird in ca. 20 Kilometern Entfernung westlich in Beratzhausen erreicht.

Die Staatsstraße St 2397 verläuft als Ortsdurchfahrt durch Teublitz und bildet die Verbindung nach Burglengenfeld im Süden und Schwandorf im Norden.

Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Maxhütte-Haidhof.

### **A.2.3 Landesentwicklungsprogramm (LEP)**

Im LEP ist das Stadtgebiet Teublitz als allgemeiner ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf für den gesamten Landkreis Schwandorf dargestellt. Mit den Nachbarstädten Burglengenfeld und Maxhütte-Haidhof wird ein gemeinsames Mittelzentrum gebildet.

Die geänderten Passagen im LEP 2023 werden in der vorliegenden Fassung zur Änderung des FNPs umfassend aufgeführt. Eine Auseinandersetzung und Abwägung mit den geänderten Planungsvorgaben des LEP erfolgt indes nur mit den gegenständlich geänderten bzw. angepassten Planinhalten.

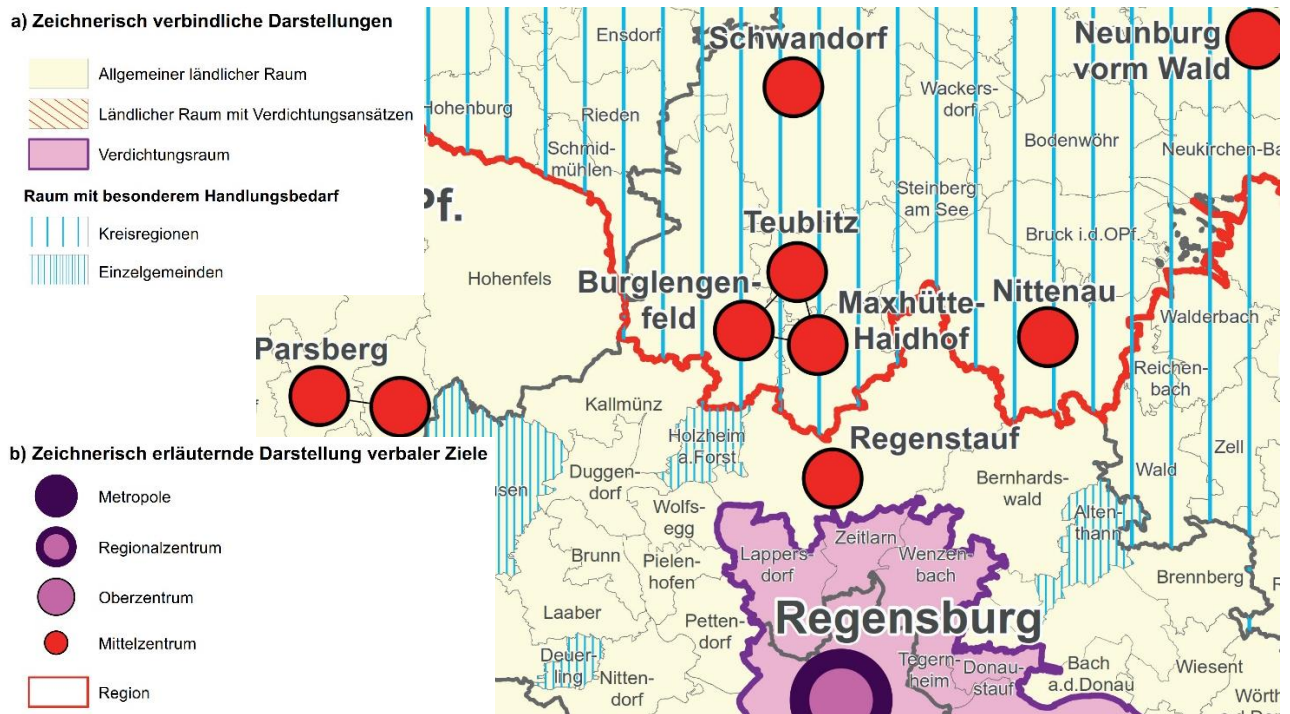


Abb. 1: Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP, Teilfortschreibung 2018

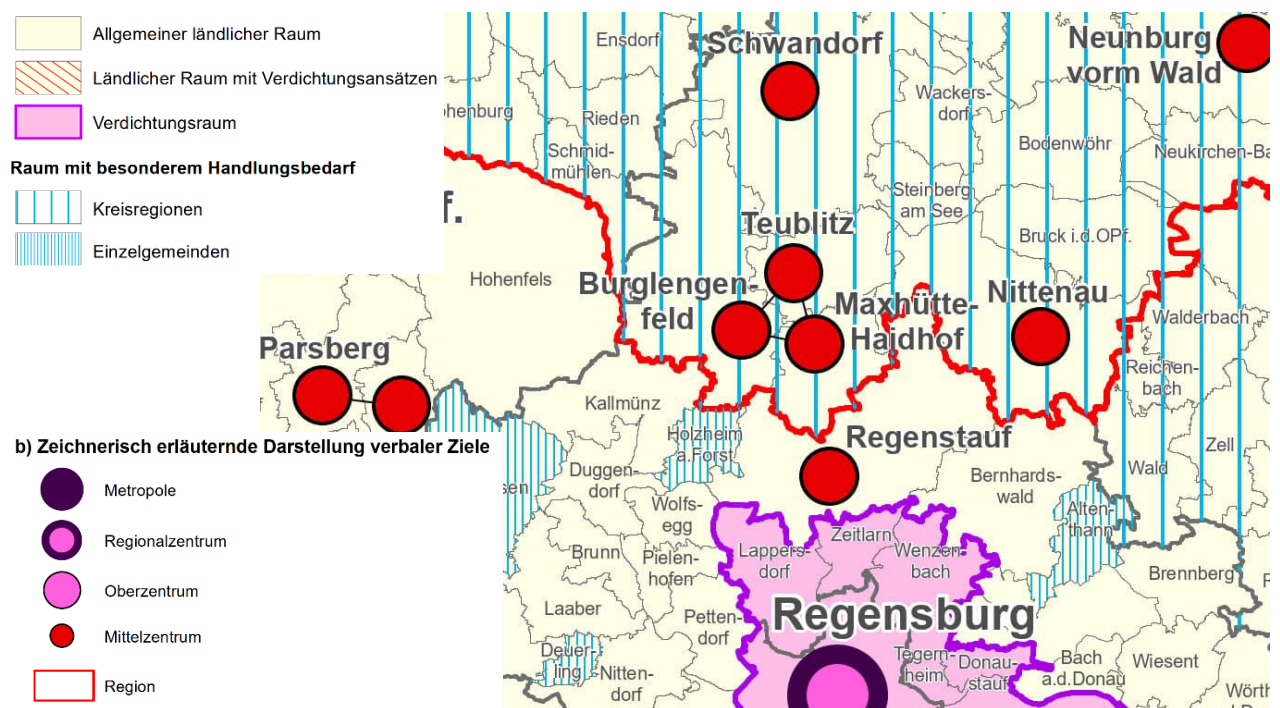


Abb. 2: Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP, Stand 15.11.2022

Folgende Ziele und Grundsätze des LEPs sind für die Aufstellung des Flächennutzungsplans einschlägig:



**Betroffene Ziele und Grundsätze des LEP:****Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit**

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. (LEP 1.1.1, Ziel) 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. (LEP 1.1.1, Grundsatz)
- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen. (LEP 1.1.1, Ziel) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden. (LEP 1.1.1, Grundsatz) – **LEP Bayern 2023**
- Die räumliche Entwicklung Bayerns [...] in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten. (LEP 1.1.2, Ziel)
- Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht. (LEP 1.1.2, Ziel)

**Wettbewerbsfähigkeit**

- Durch Kooperation und Vernetzung sowie durch interkommunale Zusammenarbeit sollen innerhalb von Teilräumen - auch grenzüberschreitend - vorhandene Standortnachteile ausgeglichen, Synergien im Hinblick auf die teilträumliche Entwicklung geschaffen und genutzt, regionale Potentiale identifiziert, genutzt und deren Vermarktung optimiert sowie die Innovationsfähigkeit erhöht werden. (LEP 1.4.4, Grundsatz)
- Durch Kooperation und Vernetzung sowie durch interkommunale Zusammenarbeit sollen innerhalb von Teilräumen sowie zwischen Teilräumen - auch grenzüberschreitend - vorhandene Standortnachteile ausgeglichen, Synergien im Hinblick auf die teilträumliche Entwicklung geschaffen und genutzt, regionale Potenziale und spezifische Profile identifiziert, genutzt und deren Vermarktung optimiert, regionale Versorgungs- und Wertschöpfungsketten aufgebaut und die Innovationsfähigkeit erhöht werden. (LEP 1.4.5, Grundsatz) – **LEP Bayern 2023**

### Zentrale Orte

- Die Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen ist durch die Zentralen Orte zu gewährleisten. Höherrangige Zentrale Orte haben auch die Versorgungsfunktion der darunter liegenden zentralörtlichen Stufen wahrzunehmen. (LEP 2.1.3, Ziel)
- Mittelzentren sollen zentralörtliche Einrichtungen des gehobenen Bedarfs vorhalten. (LEP 2.1.3, Grundsatz)
- Im Ausnahmefall sollen zwei oder mehr Gemeinden als Zentrale Doppel- oder Mehrfachorte festgelegt werden, wenn dies räumlich oder funktional erforderlich ist. Dabei soll eine bestehende oder künftige interkommunale Zusammenarbeit besonders berücksichtigt werden. Die Zentralen Doppel- oder Mehrfachorte sollen den zentralörtlichen Versorgungsauftrag gemeinsam wahrnehmen. (LEP 2.1.11, Grundsatz)
- Zwischen den Teilorten eines Doppel- oder Mehrfachortes soll auf eine leistungsfähige Verbindung mit dem öffentlichen Personennahverkehr hingewirkt werden. (LEP 2.1.11, Grundsatz)
- In Teilräumen mit besonderem Handlungsbedarf werden Zentrale Orte auch dann festgelegt, wenn diese die erforderlichen Versorgungsfunktionen nur zum Teil erfüllen, aber für ein ausreichend dichtes Netz an zentralörtlicher Versorgung auf der jeweiligen Stufe erforderlich sind. Die so eingestuften Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass diese Zentralen Orte ihre Versorgungsfunktion umfassend wahrnehmen können. (LEP 2.1.12, Grundsatz)

### Raumstruktur

- Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge, der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und der Verteilung der Finanzmittel, soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind. (LEP 2.2.4, Ziel)
- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiterentwickeln kann, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind, er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann. (LEP 2.2.5, Grundsatz)
- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind, er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann. (LEP 2.2.5, Grundsatz) – **LEP Bayern 2023**

- Im ländlichen Raum soll eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden. (LEP, 2.2.5, Grundsatz)
- Im ländlichen Raum soll eine zeitgemäße Telekommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden. (LEP 2.2.5, Grundsatz) – **LEP Bayern 2023**

#### Daseinsvorsorge & Anpassung an den demographischen Wandel

- Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung zu beachten (LEP 1.2.1, Ziel). Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden. (LEP 1.2.1, Grundsatz)
- Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden. (LEP 1.2.1, Grundsatz) – **LEP Bayern 2023**
- Die Tragfähigkeit und Funktionsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen durch deren kontinuierliche Anpassung an die sich verändernde Bevölkerungszahl und Altersstruktur sichergestellt werden. (LEP 1.2.4, Grundsatz)
- Die flächendeckende Versorgung mit Telekommunikationsdiensten soll erhalten und deren Infrastruktur gemäß dem Stand der Technik ausgebaut werden. (LEP 1.4.1, Grundsatz)
- Die flächendeckende Versorgung mit Telekommunikationsdiensten soll erhalten und deren Infrastruktur gemäß dem Stand der Technik ausgebaut werden. Die Anbindung an eine leistungsfähige digitale Infrastruktur soll in Planungsprozessen für andere Nutzungen frühzeitig berücksichtigt werden. (LEP 1.4.2, Grundsatz) – **LEP Bayern 2023**
- Zentrale Orte sollen überörtliche Versorgungsfunktionen für sich und andere Gemeinden wahrnehmen. In ihnen sollen überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge gebündelt werden. Sie sollen zur polyzentrischen Entwicklung Bayerns beitragen. (LEP 2.1.1, Grundsatz)

#### Siedlungsstruktur

- Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben. (LEP 1.2.6, Grundsatz)
- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. (LEP 3.1, Grundsatz)
- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. (LEP 3.1.1 Grundsatz) – **LEP Bayern 2023**

- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (LEP 3.1 Grundsatz)
- Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (LEP 3.1.1 Grundsatz) – **LEP Bayern 2023**
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. (LEP 3.2, Ziel)
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen. (LEP 3.2, Ziel) – **LEP Bayern 2023**
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn
  - auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,
  - ein Gewerbe- oder Industriegebiet unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen an einer Autobahnanschlussstelle oder an einer Anschlussstelle einer vierstreifig autobahnähnlich ausgebauten Straße oder an einem Gleisanschluss ohne wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds geplant sowie kein geeigneter angebundener Alternativstandort vorhanden ist,
  - ein Gewerbe- oder Industriegebiet, dessen interkommunale Planung, Realisierung und Vermarktung rechtlich gesichert sind, unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen ohne wesentliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbilds geplant sowie kein geeigneter angebundener Alternativstandort vorhanden ist,
  - ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer oder an eine vierstreifig autobahnähnlich ausgebaute Straße oder auf einen Gleisanschluss angewiesen ist,
  - ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann,
  - von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden, [...]
  - militärische Konversionsflächen oder Teilflächen hiervon mit einer Bebauung von einigem Gewicht eine den zivilen Nutzungsarten vergleichbare Prägung aufweisen,

- in einer Fremdenverkehrsgemeinde an einem gegenwärtig oder in der jüngeren Vergangenheit durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errichtet werden kann oder
  - eine überörtlich raumbedeutsame Freizeitanlage oder dem Tourismus dienende Einrichtung errichtet werden soll, die auf Grund ihrer spezifischen Standortanforderungen oder auf Grund von schädlichen Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende Gebiete nicht angebunden werden kann. (LEP 3.3, Ziel)
- Bei der Ausweisung von nicht angebundenen Gewerbe- und Industriegebieten im Sinne von Abs. 2 (Z) Satz 2 Spiegelstrich 2 und 3 sollen auch kleinflächigen, handwerklich geprägten Betrieben Ansiedlungs- bzw. Erweiterungsmöglichkeiten gegeben werden. (LEP 3.3, Grundsatz)
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn
- auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,
  - ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer oder an eine vierstreifig autobahnähnlich ausgebaute Straße oder auf einen Gleisanschluss angewiesen ist und ohne wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds geplant ist,
  - ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann,
  - von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden,
  - militärische Konversionsflächen oder Teilflächen hiervon mit einer Bebauung von einigem Gewicht eine den zivilen Nutzungsarten vergleichbare Prägung aufweisen,
  - in einer Tourismusgemeinde an einem gegenwärtig oder in der jüngeren Vergangenheit durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errichtet werden kann oder
  - eine überörtlich raumbedeutsame Freizeitanlage oder dem Tourismus dienende Einrichtung errichtet werden soll, die auf Grund ihrer spezifischen Standortanforderungen oder auf Grund von schädlichen Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende Gebiete nicht angebunden werden kann. (LEP 3.3, Ziel) – **LEP Bayern 2023**

***BEWERTUNG ZUR ÄNDERUNG DES LEP: Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern gibt unter 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot vor, dass neue Siedlungsflächen***

*möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen sind. Zu diesem verbindlichen Ziel der Raumordnung bestanden bis 2023 neun Ausnahmen. Zwei davon wären für das geplante GE/GI an der Autobahnanschlussstelle Teublitz möglich:*

- 1. auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist und*
- 2. ein Gewerbe- oder Industriegebiet unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen an einer Autobahnanschlussstelle oder an einer Anschlussstelle einer vierstreifig autobahnähnlich ausgebauten Straße oder an einem Gleisanschluss ohne wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes geplant sowie kein geeigneter angebundener Alternativstandort vorhanden ist*

*Während die Ausnahme 1 in ihrer jetzigen Form bereits seit Inkrafttreten der LEP-Novelle 2013 besteht, ist die Ausnahme Nr. 2 erst mit der Teilfortschreibung 2018 in das Landesentwicklungsprogramm aufgenommen worden.*

*Das neue Anbindegebot (Ziel 3.3, S. 68 f. LEP) zählt jetzt allerdings diese Ausnahme Nr. 2 für GE/GI's an Autobahn-/Gleisanschlussstelle nicht mehr auf. (Vermeidung von Zersiedelung/Flächen sparen).*

*Diese Änderung gilt jedoch nicht für Bauleitplanungen mit Aufstellungsbeschluss oder abgeschlossenem Beteiligungsverfahren vor dem 14.12.2021 (dann gilt die bis zum 31.05.2023 gültige Fassung des LEP mit der Ausnahme Nr. 2).*

*Diese Übergangsregelung läuft bis zum 31.12.2028. (§ 3a „Übergangsregelung zum Anbindegebot“).*

*Der Aufstellungsbeschluss zum GE/GI an der Autobahnanschlussstelle Teublitz wurde bereits am 23.01.2014 gefasst und das Beteiligungsverfahren war mit dem Abwägungsbeschluss vom 18.02.2021 abgeschlossen. Daher kommen immer noch beide Varianten in Betracht.*

### Verkehr

- Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen. (LEP 4.1.1, Ziel)
- Im ländlichen Raum soll die Verkehrserschließung weiterentwickelt und die Flächenbedienung durch den öffentlichen Personennahverkehr verbessert werden. (LEP 4.1.3, Grundsatz)
- Im ländlichen Raum soll die Verkehrserschließung konsequent weiterentwickelt und die Flächenbedienung durch den öffentlichen Personennahverkehr verbessert und durch ein bedarfsorientiertes, leistungsfähiges Mobilitätsangebot ergänzt werden. (LEP 4.1.3, Grundsatz) – **LEP Bayern 2023**

### Wirtschaft

- Die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft sollen erhalten und verbessert werden. (LEP 5.1, Grundsatz)

- Die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft sollen im Einklang mit Mensch und Natur erhalten und verbessert werden. (LEP 5.1, Grundsatz) – **LEP Bayern 2023**

#### Bodenschätze

- In den Regionalplänen sind Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Gewinnung von Steinen und Erden für den regionalen und überregionalen Bedarf festzulegen. (LEP 5.2.1, Ziel)
- Abbaugelände sollen entsprechend einer vorausschauenden Gesamtplanung, soweit möglich Zug um Zug mit dem Abbaufortschritt, einer Folgefunktion zugeführt werden. (LEP 5.2.2, Grundsatz)

#### Land- und Forstwirtschaft

- Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden. (LEP 5.4.1, Grundsatz)
- Große zusammenhängende Waldgebiete, Bannwälder und landeskulturell oder ökologisch besonders bedeutsame Wälder sollen vor Zerschneidungen und Flächenverlusten bewahrt werden. (LEP 5.4.2, Grundsatz)
- Wälder, insbesondere große zusammenhängende Waldgebiete, Bannwälder und landeskulturell oder hinsichtlich ihrer Funktionen besonders bedeutsame Wälder sollen vor Zerschneidungen und Flächenverlusten bewahrt werden. (LEP 5.4.2, Grundsatz) – **LEP Bayern 2023**
- Die Waldfunktionen sollen gesichert und verbessert werden. (LEP, 5.4.2, Grundsatz)
- Die Waldfunktionen sollen gesichert und verbessert werden. Waldumbaumaßnahmen sollen schonend unter Wahrung bestands- und lokalklimatischer Verhältnisse erfolgen. (LEP, 5.4.2, Grundsatz) – **LEP Bayern 2023**
- Eine vielfältige land- und forstwirtschaftliche sowie jagdliche Nutzung soll zum Erhalt und zur Pflege der Kulturlandschaft beitragen. (LEP 5.4.3, Grundsatz)

#### Energieversorgung

- Potenziale der Energieeinsparung und Energieeffizienzsteigerung sollen durch eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung genutzt werden. (LEP 6.1.1, Grundsatz)
- Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen. (LEP 6.2.1, Ziel)
- Erneuerbare Energien sind dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen. (LEP 6.2.1, Ziel) – **LEP Bayern 2023**

### Freiraumstruktur

- Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden. (LEP 7.1.1, Grundsatz)
- Gebiete mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege sind in den Regionalplänen als landschaftliche Vorbehaltsgebiete festzulegen. (LEP 7.1.2, Ziel)
- Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden. Insbesondere sollen Gewässer erhalten und renaturiert, geeignete Gebiete wieder ihrer natürlichen Dynamik überlassen und ökologisch wertvolle Grünlandbereiche erhalten und vermehrt werden. (LEP 7.1.5, Grundsatz)
- Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden. Insbesondere sollen Gewässer erhalten und renaturiert, geeignete Gebiete wieder ihrer natürlichen Dynamik überlassen, ökologisch wertvolle Grünlandbereiche erhalten und vermehrt und Streuobstbestände erhalten, gepflegt und neu angelegt werden. (LEP 7.1.5, Grundsatz) – **LEP Bayern 2023**

### Wasserwirtschaft

- Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine Funktionen im Naturhaushalt auf Dauer erfüllen kann. (LEP 7.2.1, Grundsatz)
- Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine vielfältigen Funktionen im Naturhaushalt und seine Ökosystemleistungen auf Dauer erfüllen kann (LEP 7.2.1, Grundsatz) – **LEP Bayern 2023**



### A.2.4 Regionalplan Oberpfalz Nord (6)

Die Stadt Teublitz gehört im Bereich der Regionalplanung zur Planungsregion 6, Oberpfalz Nord und wird mit Darstellung des Regionalplans vom Dezember 2009 zusammen mit den Städten Burglengenfeld und Maxhütte-Haidhof als Mittelzentrum ausgewiesen. Kategorisiert wird die Stadt als allgemeiner ländlicher Raum. Mit den Städten Burglengenfeld und Maxhütte-Haidhof bildet Teublitz den Kooperationsraum „Städtedreieck“.

Die geänderten Passagen im Regionalplan Oberpfalz Nord, Stand September 2024, werden in der vorliegenden Fassung zur Änderung des FNPs umfassend aufgeführt. Eine Auseinandersetzung und Abwägung mit den geänderten Planungsvorgaben des Regionalplans Oberpfalz Nord erfolgt indes nur mit den gegenständlich geänderten bzw. angepassten Planinhalten.

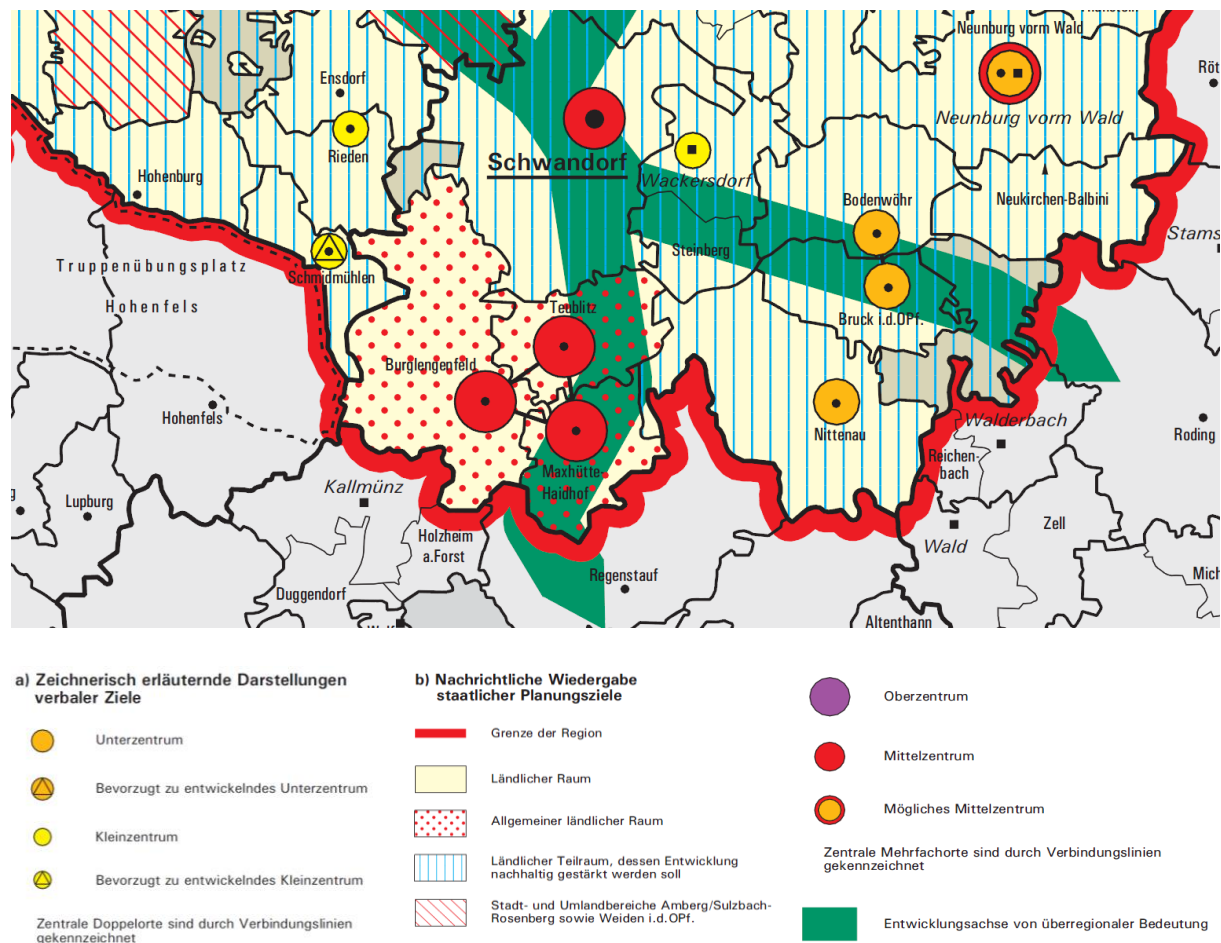


Abb. 3: Regionalplan Oberpfalz Nord: Zielkarte 1 – Raumstruktur (Stand Dez. 2009)

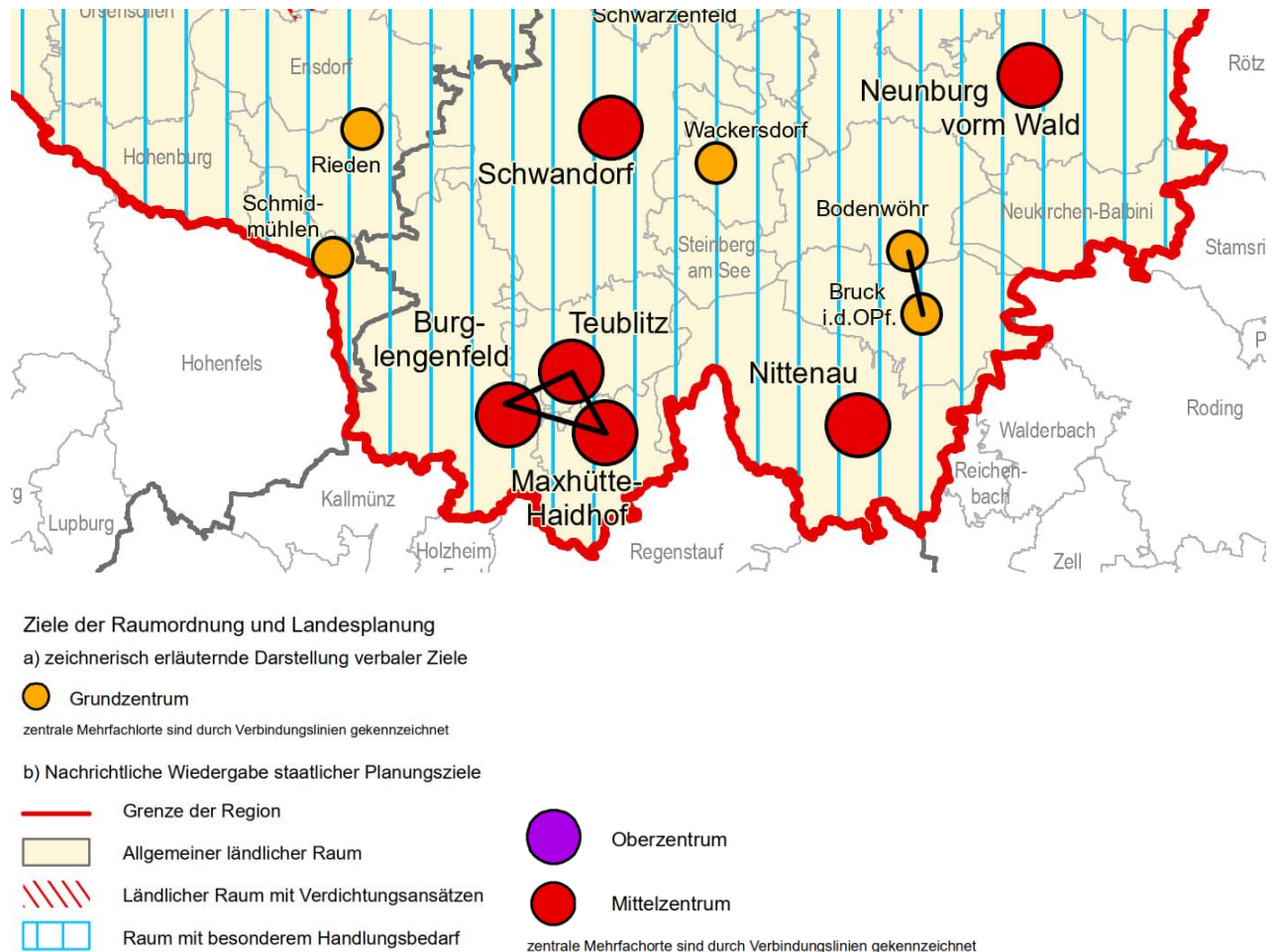


Abb. 4: Regionalplan Oberpfalz Nord: Zielkarte 1 – Raumstruktur (Stand Juni 2022)

#### A.2.4.1 Allgemeines Leitbild – übergeordnete Ziele (A I)

Für die Stadt Teublitz sind im Wesentlichen die übergeordneten Ziele 1 und 4 des Regionalplans Oberpfalz Nord von Bedeutung.

Die Region ist in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen so zu erhalten und zu entwickeln, dass für ihre Bewohner die freie Entfaltung der Persönlichkeit in der Gemeinschaft, soziale Gerechtigkeit und Chancengleichheit sowie den natürlichen Lebensgrundlagen gesichert und nachhaltig gefördert werden. (RP A I 1, Ziel)

Die Region Oberpfalz-Nord soll in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen so erhalten und entwickelt werden, dass eine hohe Lebensqualität, soziale Gerechtigkeit und Chancengleichheit gesichert und nachhaltig gefördert werden. Grundlage dafür ist eine ökologisch, ökonomisch und sozial tragfähige Entwicklung der Region, die es ermöglicht gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu erreichen. (RP A I 1.1, Grundsatz) – **Regionalplan Region Oberpfalz-Nord 2024**

Im Verlauf der weiteren Entwicklung der Region und ihrer Teilräume soll das reiche kulturelle Erbe bewahrt, die landschaftliche Schönheit und Vielfalt sowie die natürlichen Lebensgrundlagen in Form der Schutzgüter Wasser, Boden, Luft, Klima mit den darauf aufbauenden natürlichen und naturnahen Lebensgemeinschaften langfristig gesichert werden. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes soll erhalten und verbessert werden. Bei Konflikten zwischen ökologischer

Belastbarkeit und Raumnutzungsansprüchen ist den ökologischen Belangen der Vorrang einzuräumen, wenn eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht. (RP A I 4, Ziel)

Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht. (RP A I 4, Ziel) – **Regionalplan Region Oberpfalz-Nord 2024.**

#### **A.2.4.2 Fachliche Ziele**

##### Raumstruktur (A II)

Im Hinblick auf die Entwicklung der Raumstruktur, insbesondere des ländlichen Raumes, dem Teublitz angehört, besagt das allgemeine Ziel 1.1:

In der Region, die nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern insgesamt den ländlichen Teilräumen angehört, deren Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll, sollen die Voraussetzungen für eine nachhaltige Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen, für eine Stabilisierung und Verbesserung der ökologischen Situation, für eine Verbesserung der Umweltbedingungen und für die Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen geschaffen werden. In allen Teilräumen sollen insbesondere die Voraussetzungen für die Umsetzung des Umweltaktionsprogramms der Vereinten Nationen (Agenda 21) geschaffen und die Entwicklung regionaler Wirtschaftskreisläufe gefördert werden. (RP A II 1.1, Ziel)

In der Region sollen die Voraussetzungen für eine nachhaltige Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen sowie für eine Stabilisierung und Verbesserung der ökologischen Situation und der Umweltbedingungen geschaffen werden. (RP A I 3.1, Grundsatz) – **Regionalplan Region Oberpfalz-Nord 2024.**

Ökonomische Erfordernisse sind bei der Entwicklung der Raumstruktur zu beachten. Demgemäß legt der Regionalplan in Ziel 2.3 fest, dass in den Mittelbereichen Schwandorf und Burglengenfeld/Maxhütte-Haidhof/Teublitz nachfolgende wirtschaftliche Aspekte angestrebt werden sollen. So wird darauf abgezielt:

- die Erwerbsmöglichkeiten in Wohnortnähe zu verbessern, vor allem durch den Ausbau der Gewerbestandorte im Bereich der überregionalen Entwicklungsachsen (Regensburg -) Schwandorf - Weiden i.d.OPf. und Amberg - Schwandorf (- Cham) sowie in den möglichen Mittelzentren Oberviechtach und Neunburg vorm Wald und im Unterzentrum Nittenau, wobei im Raum Burglengenfeld/Maxhütte-Haidhof/Teublitz auch die Vorteile des geplanten<sup>1</sup> Existenzgründerzentrums genutzt und an den weniger verkehrsgünstig gelegenen Orten insbesondere der Einsatz moderner Kommunikationsmittel zur Aufwertung der Standortgunst beitragen soll
- den Tourismus zu einem gewichtigen Wirtschaftsfaktor unter Berücksichtigung ökologischer Erfordernisse auszubauen durch Stärkung der bereits bestehenden Tourismusschwerpunkte im

---

<sup>1</sup> Anmerkung: Das Existenzgründerzentrum existiert bereits und befindet sich nicht mehr in Planung

Oberpfälzer Wald und durch die Entwicklung neuer Tourismusangebote im Bereich der Oberpfälzer Seenlandschaft

- eine leistungsfähige und umweltverträgliche Land- und Forstwirtschaft zu erhalten und weiterzuentwickeln [...] (RP A II 2.3, Ziel)

Die Land- und Forstwirtschaft soll erhalten und gestärkt werden. Sie soll der in diesem Wirtschaftsbereich tätigen Bevölkerung angemessene Lebens- und Arbeitsbedingungen bieten und zur Bewahrung und Gestaltung des ländlichen Raumes als Natur-, Lebens- und Kulturraum beitragen. (RP B III 1) – **Regionalplan Region Oberpfalz-Nord 2024**

Ebenso wie den ökonomischen Erfordernissen im Bereich der Raumstruktur Rechnung getragen werden muss, müssen die ökologischen Erfordernisse berücksichtigt werden. Hinsichtlich der ökologischen Erfordernisse legt der Regionalplan für das gesamte Gebiet Oberpfalz Nord in den Zielen 3.1 und 3.2 allgemein fest:

Die natürlichen Lebensgrundlagen sind zur Erhaltung einer gesunden Umwelt und eines funktionsfähigen Naturhaushaltes sowie zum Schutz der Tier- und Pflanzenarten zu sichern und zu entwickeln. Den zunehmenden Waldschäden soll entgegengewirkt werden. (RP A II 3.1, Ziel)

Es ist eine ökologische Struktur der Landschaftsräume anzustreben, die der unterschiedlichen ökologischen Belastbarkeit Rechnung trägt und ein breites Spektrum von Nutzungsformen der Landschaft gewährleistet. (RP A II 3.2, Ziel)

Auf eine geeignete Pflege der Landschaft, insbesondere in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten, soll hingewirkt werden. (RP B I 3.1) – **Regionalplan Region Oberpfalz-Nord 2024**

Des Weiteren gilt für die Teile des Stadtgebietes von Teublitz, die Abschnitte des Naabtals beherbergen das Ziel 3.2.1:

Die naturnahen Gebiete der Region, insbesondere die Talauen der Naab und des Regens einschließlich wasserführender Seitentäler sowie die Mulden und Trockentäler, die Kuppen, Kammlagen und Steilhänge der Frankenalb, des Südrands des Fichtelgebirges mit Steinwald, des Oberpfälzer Waldes einschließlich seiner noch weitgehend ungestörten, zusammenhängenden Waldkomplexe und naturnahen Landschaftsbereiche im Grenzgebiet, sollen als ökologische Kernräume für naturnahe Lebensgemeinschaften bewahrt werden.

Auf die Erhaltung und Entwicklung der Vernetzung ökologischer Kernräume soll hingewirkt werden. (RP A II 3.2.1, Ziel)

35 - Naabtal zwischen Burglengenfeld und Wölsendorf  
 37 - Samsbacher und Kaspeltshuber Forst, Einsiedler und Walderbacher Forst

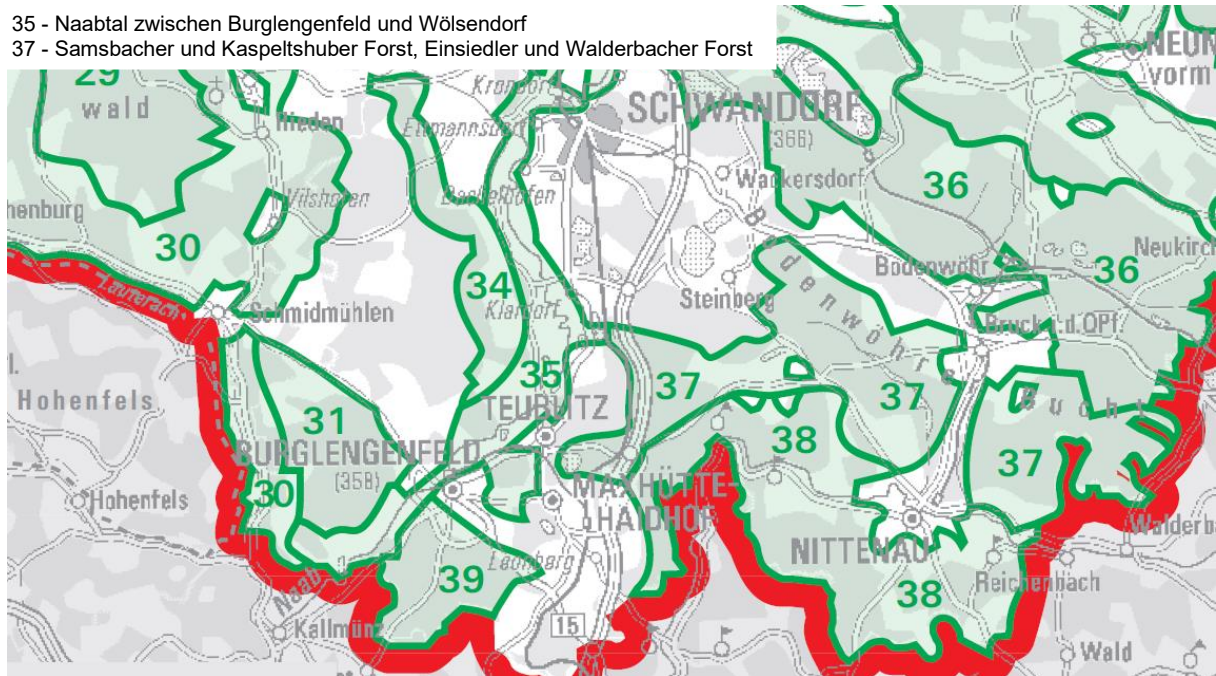


Abb. 5: Regionalplan Oberpfalz Nord: Begründungskarte 3 - Landschaftliche Vorbehaltsgebiete (Stand Mai 2002)

Der Regionalplan bestimmt sog. Kooperationsräume. Teublitz gehört, wie zuvor bereits genannt, zu dem Kooperationsraum „Städtedreieck“.

Unter Ziel 4.1 werden die Funktionen der Kooperationsräume beschrieben:

In Kooperationsräumen, auch über Regionsgrenzen hinweg, soll auf eine geordnete Raumentwicklung und auf einvernehmliche Konfliktlösungen hingewirkt werden. (RP A II 4.1, Ziel)

Anschließend werden in Ziel 4.2 die Kooperationsräume benannt:

Die nachfolgenden Teilräume werden als Kooperationsräume bestimmt, in denen eine interkommunale Zusammenarbeit unterstützt werden soll:

[...] Kooperationsraum Städtedreieck [...] (RP A II 4.2, Ziel)

In der Begründung der Ziele wird die Funktion des Kooperationsraumes „Städtedreieck“ wie folgt beschrieben:

(Gemeinden Burglengenfeld, Maxhütte-Haidhof, Teublitz, ggf. zusätzlich die Gemeinde Regenstauf in der Region Regensburg) Ein Ordnungs- und Entwicklungsraum an der Bundesautobahn A93 mit Schwerpunktfunktionen Wirtschaft, Siedlungswesen, Ökologie. [...] (RP A II 4.2, Begründung zum Ziel)

Das Städtedreieck Burglengenfeld - Maxhütte-Haidhof - Teublitz soll aufgrund der raumstrukturellen Verflechtungen eine engere Kooperation mit dem Regionalzentrum Regensburg und dessen Verdichtungsraum eingehen. Geeignete interregionale Gremien sind hierfür einzurichten um eine



engere Abstimmung in den Bereichen Wohnen, Wirtschaft, Verkehr und Infrastruktur erreichen zu können. (RP A I 2.4, Begründung zum Grundsatz) – **Regionalplan Region Oberpfalz-Nord 2024**

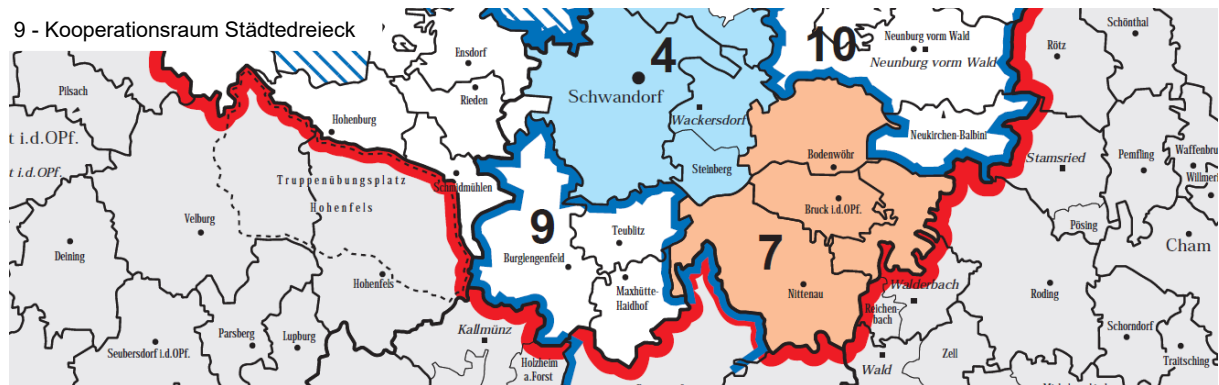


Abb. 6: Regionalplan Oberpfalz Nord: Begründungskarte 11 - Kooperationsräume (Stand Juli 2007)

### Natur und Landschaft (B I)

In Teil B I des Regionalplans werden die Ziele bezüglich der natürlichen Lebensgrundlagen und des Landschaftsbildes formuliert.

Für die Stadt Teublitz sind hierbei die Ziele 1.1, 2.1, 2.2, 4.1, 4.2 sowie 7 relevant:

Die wasserführenden Talräume, insbesondere der Naab mit Haidenaab und Waldnaab, [...] einschließlich der Seitentäler, sollen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere gesichert werden. Sie sollen vor übermäßiger Belastung bewahrt werden; vorhandene Belastungen sollen abgebaut werden. (RP B I 1.1, Ziel)

In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu. [...]

Die nachfolgend genannten Gebiete werden als landschaftliche Vorbehaltsgebiete ausgewiesen [...] vgl. hierzu Abb. 7:

(35) Naabtal zwischen Burglengenfeld und Wölsendorf [...]

(37) Samsbacher und Kaspeltshuber Forst, Einsiedler und Walderbacher Forst [...]

(RP B I 2.1 und 2.2, Ziel) – **Regionalplan Region Oberpfalz-Nord 2024**

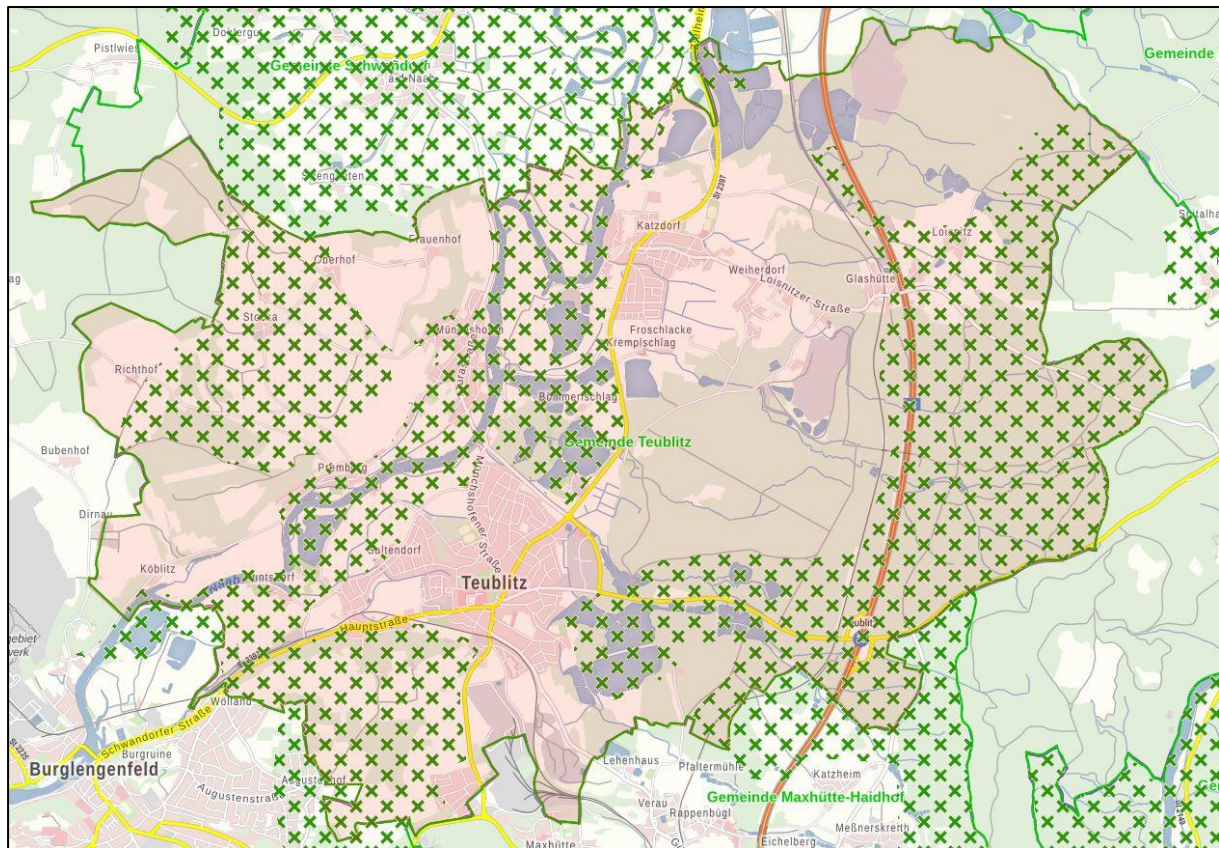


Abb. 7: Landschaftliches Vorbehaltsgebiet im Gemeindegebiet Teublitz (© Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand Dez. 2023)

In den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten soll die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes gesichert oder wiederhergestellt, die Eigenart des Landschaftsbildes bewahrt und die Erholungseignung der Landschaft erhalten oder verbessert werden. Den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten fällt vor allem die Aufgabe zu, die ökologische Stabilität in der Region nachhaltig zu sichern und eine schnelle Regeneration der durch die verschiedensten Nutzungsansprüche belasteten Kulturlandschaft zu ermöglichen. Sie sind ökologische Ausgleichsräume und als Lebensräume standorttypischer Tiere und Pflanzen deren Rückzugs- und Regenerationsräume. Darüber hinaus dienen diese Gebiete in besonderem Maße dazu, das Naturerlebnis des Menschen zu erhöhen und die Verbundenheit mit der Natur zu fördern.

Siedlungstätigkeit, Bebauung und bauliche Infrastrukturen sollen sich in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten nach den hier besonders bedeutsamen Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege richten.

Für die Landschaftlichen Vorbehaltsgebiete im Stadtgebiet Teublitz gelten besonders folgende Ziele:

Für Auebereiche entlang der Naab und der Gewässer 3. Ordnung (Bäche und Gräben)

- Erhaltung und Sicherung der naturnahen Fließgewässer und ihrer schutzwürdigen Begleitvegetation, der Altwässer, Bruchwälder, Moore und Feuchtwiesen,
- Erhaltung von Grünland in Überschwemmungsbereichen,
- Erhaltung des hohen Grundwasserstandes,
- Ordnung des Kiesabbaus,

Für Seen- und Weiherlandschaften

- Erhaltung von Verlandungs- und Schilfzonen,
- Erhaltung einer naturnahen Teichwirtschaft,

Für Albhochflächen

- Weiteres Einbringen von standortgerechten Laubholzarten in bestehende Forstungen,
- Anlage von Feldgehölzen,
- Sicherung und Erhaltung markanter Dolomitkuppen,
- Sicherung intakter Dolinen,
- Erhaltung von Trockenrasen und Wacholderheiden,

Für Steilflächen von Kalk-, Sand- oder Urgesteinsstandorten

- Keine Dränung von Quellhorizonten,
- Erhaltung und Neuschaffung von Kleinstrukturen,
- Schutz seltener Bodenaufschlüsse,

Für Niederungen und Beckenlandschaften

- Erhaltung und Sicherung von naturnahen Landschaftsbestandteilen,
- Umwandlung von Nadelholzreinbeständen in Mischwälder,
- Bewahrung großer geschlossener Waldgebiete,
- Schaffung neuer Biotopflächen in Abbaugebieten,

Für Mulden und Trockentäler

- Beibehaltung der Grünlandnutzung und Erhaltung der Laubmischwälder,
- Anlage von Hecken,

Für Waldgebiete

- Schaffung laubholzreicher Mischwälder und naturnaher Waldrandzonen,
- Offenhalten der Quellbereiche,
- Sicherung wertvoller Lebensräume für Flora und Fauna,
- Schonender Waldeinschlag,
- Ordnung des Erholungsverkehrs.

Die Ausweisung regionaler Grünzüge ist in den Bereichen der Region wichtig, in denen Ansätze zur Bildung städtischer Verdichtungsgebiete vorhanden sind - im Bereich Teublitz entlang dem Naabtal (vgl. Abb. 8).



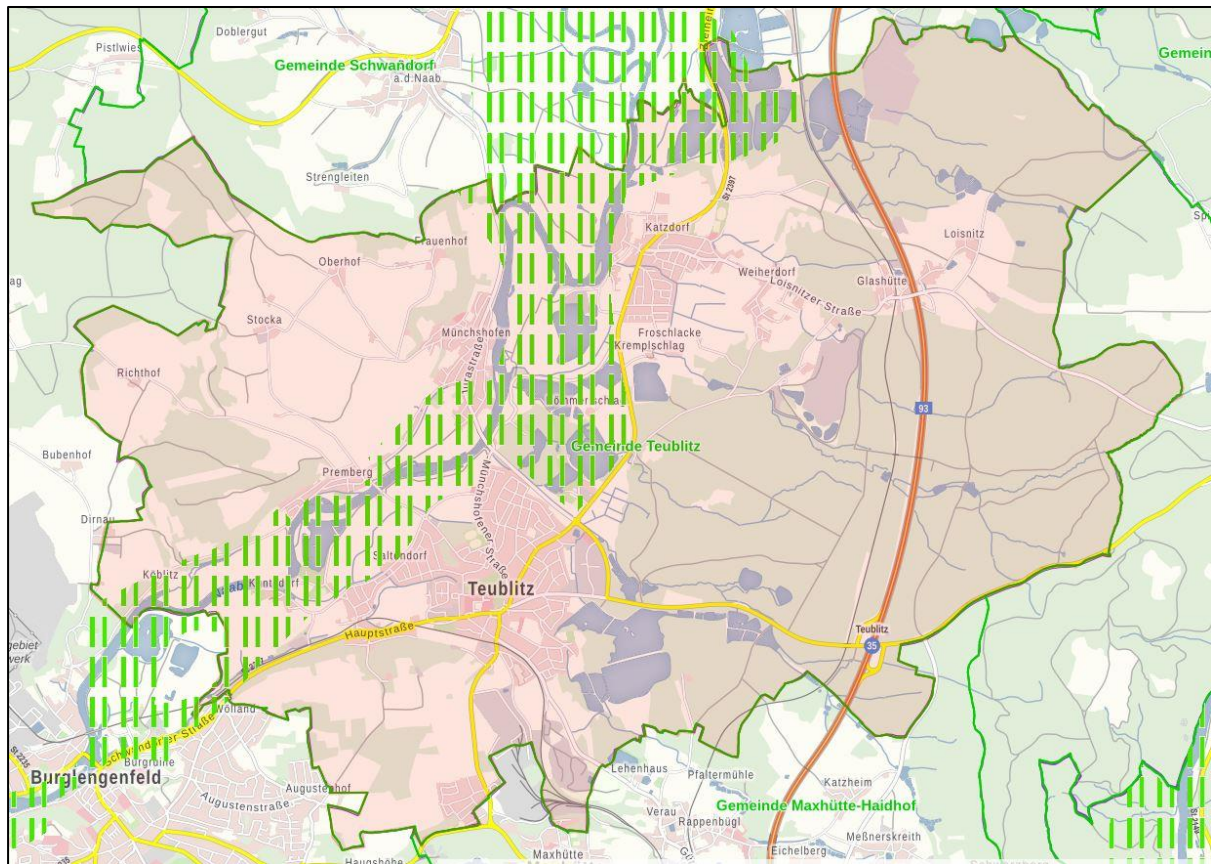


Abb. 8: Regionale Grünzüge im Gemeindegebiet Teublitz (© Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand Dez. 2023)

Die regionalen Grünzüge nehmen wichtige Freiraumfunktionen wahr und dienen

- dem ökologischen Ausgleich,
- der Land- und Forstwirtschaft,
- der Erholung,
- der Verbesserung der lufthygienischen Situation.

Als Trenngrün sollen Freiflächen zwischen den folgenden Siedlungsbereichen erhalten werden:  
[...]

Teublitz und Maxhütte-Haidhof [...] (RP B I 4.2, Ziel)

Um bandartige Siedlungseinheiten und Verstädterungen zwischen Siedlungseinheiten zu vermeiden sowie den Zugang zur freien Landschaft zu erhalten, ist die Festlegung von Trenngrün wichtig. Trenngrün wird dort ausgewiesen, wo kleinere Räume von einer Siedlungstätigkeit freigehalten werden sollen. Für Teublitz ist Trenngrün zwischen dem Hauptort Teublitz und den unmittelbar im Süden angrenzenden Städten Burglengenfeld und Maxhütte-Haidhof festgelegt (vgl. Abb. 9).

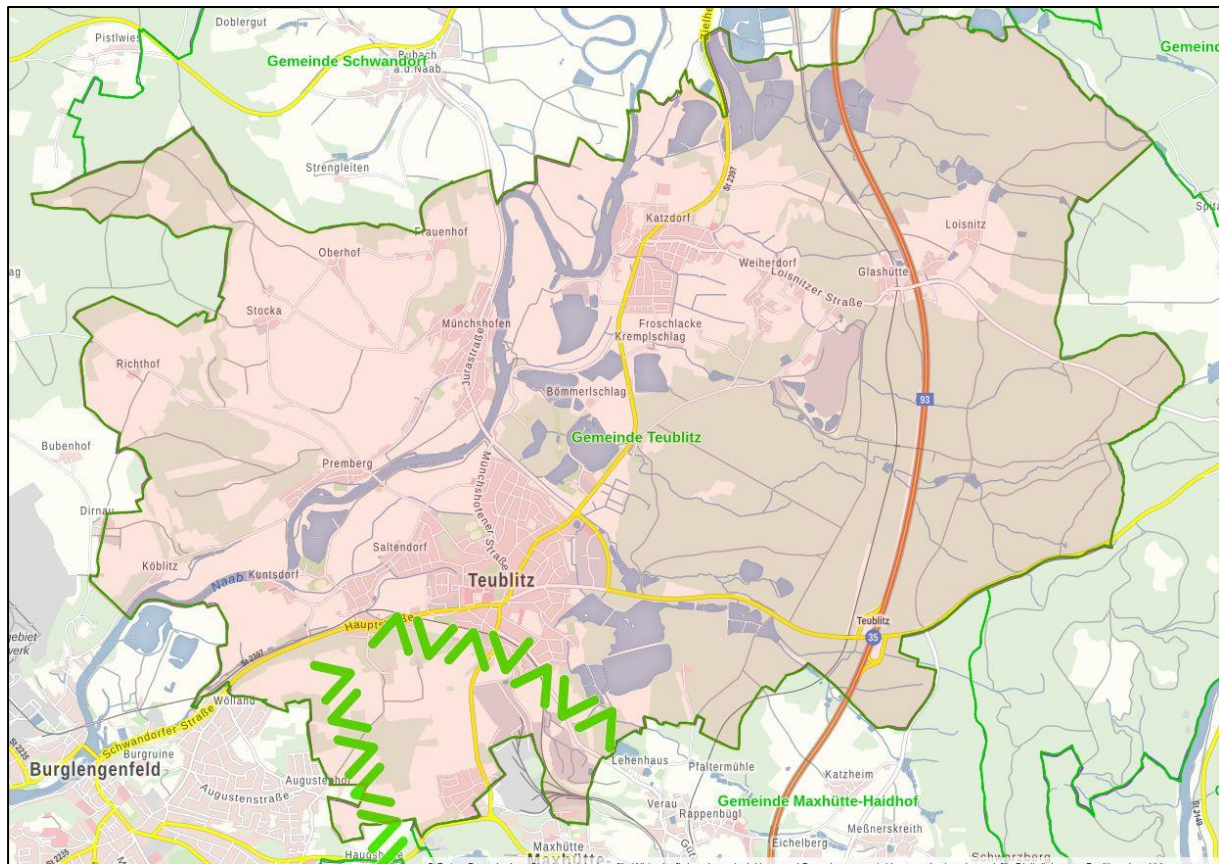


Abb. 9: Trenngrün im Gemeindegebiet Teublitz (© Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand Dez. 2023)

Die regionalen Landschaftsräume mit besonderer Bedeutung für die Erholung sollen unter Berücksichtigung ihrer landschaftlichen Potenziale und des Naturhaushaltes als Erholungsgebiete für die landschaftsbezogene ungestörte Erholung entsprechend ihrem besonderen Charakter gesichert und entwickelt werden. (RP B I 7, Ziel)

### Siedlungsstruktur (B II)

Teil B II des Regionalplans Oberpfalz Nord legt Ziele hinsichtlich der Siedlungsentwicklung fest. Folgende Ziele sind dabei für die Stadt Teublitz von Bedeutung:

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

[...] im Umland des Mittelzentrums Schwandorf soll auf die Ordnung der Siedlungsentwicklung hingewirkt werden. Die Siedlungstätigkeit soll möglichst auf Siedlungseinheiten an Entwicklungsachsen oder an leistungsfähigen Verkehrswegen gelenkt werden. (Ziel 1.3.)

Dem Entstehen ungegliederter bandartiger Siedlungsstrukturen soll insbesondere im Verlauf des Naab- und Vilstals entgegengewirkt werden. Vorhandene gliedernde Freiräume sollen erhalten werden. (RP B II 1.5, Ziel)

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. (RP B II 2.1, Ziel)

### Land- und Forstwirtschaft (B III)

Im Bereich der Land- und Forstwirtschaft legt der Regionalplan allgemein fest:

Die Land- und Forstwirtschaft soll erhalten und gestärkt werden. Sie soll der in diesem Wirtschaftsbereich tätigen Bevölkerung angemessene Lebens- und Arbeitsbedingungen bieten und zur Bewahrung und Gestaltung des ländlichen Raumes als Natur-, Lebens- und Kulturraum beitragen. (RP B III 1, Ziel)

### Wirtschaft (B IV)

Für die Entwicklung der regionalen Wirtschaftsstruktur schreibt der Regionalplan in Ziel 1.1 allgemein vor:

Im Standortwettbewerb um Investitionen, Innovationen und Fachkräfte soll die Region Oberpfalz-Nord als leistungsfähiger Wirtschaftsraum und attraktiver Lebens- und Arbeitsstandort gestärkt und weiterentwickelt werden. (RP B IV 1.1, Grundsatz) Die dezentrale regionale Wirtschaftsstruktur mit einer gesunden Mischung aus Großunternehmen und leistungsfähigen, mittelständischen Betrieben sowie einem breiten Branchenspektrum soll erhalten und weiterentwickelt werden. (RP B IV 1.2, Grundsatz)

Es soll darauf hingewirkt werden, dass die bestehenden Arbeitsplätze in der Region gesichert werden. Zudem sollen zusätzliche, möglichst wohnortnahe Arbeitsplätze durch Ansiedlung neuer Betriebe und insbesondere durch Stärkung bereits ansässiger Betriebe geschaffen werden. (RP B IV 1.3, Grundsatz) Die Entwicklungsmöglichkeiten bereits ansässiger Wirtschaftsbetriebe sind auch durch die Instrumente der Bauleitplanung [...] zu sichern. (RP B IV 1.4, Ziel)

Zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur und Wettbewerbsfähigkeit sind folgende räumliche Erfordernisse von höchster Bedeutung: [...]

- Landkreis Schwandorf

Stärkung der interregionalen Entwicklungsachse Regensburg – Städtedreieck – Wackersdorf/Schwandorf [...] (RP B IV 1.11, Grundsatz)

Zur Entwicklung der sektoralen Wirtschaftsstruktur macht der Regionalplan in Ziel 2.1.1 folgende allgemeine Aussage und benennt nachfolgend konkret die Vorranggebiete zur Gewinnung und Sicherung von Bodenschätzen:

Zur Sicherung der Versorgung mit volkswirtschaftlich wichtigen Rohstoffen werden nachstehende Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete zur Gewinnung und Sicherung von Bodenschätzen festgelegt. [...]

## (8) Ton (t)

## Vorranggebiete:

- t 15 "westlich Steinberg" Lkr. Schwandorf
- t 16 "östlich Katzdorf" Lkr. Schwandorf
- t 17 "östlich Teublitz" Lkr. Schwandorf
- t 18 "südlich Teublitz" Lkr. Schwandorf

## Vorbehaltsgebiete:

- t 40 "östlich Pottenstetten" Lkr. Schwandorf
- t 41 "östlich Teublitz" Lkr. Schwandorf
- t 42 "südlich Teublitz" Lkr. Schwandorf

## (12) Kies und Sand (KS)

## Vorranggebiete:

- KS 21 "südlich Klardorf" Lkr. Schwandorf
- KS 53 "nordöstlich Teublitz" Lkr. Schwandorf (RP B IV 2.1.1, Ziel)

In Vorranggebieten soll der Gewinnung und Sicherung von Bodenschätzen der Vorrang gegenüber anderen Nutzungsansprüchen eingeräumt werden. Auf diese Gebiete soll der Abbau von Bodenschätzen konzentriert werden. (RP B IV 2.1.2, Ziel)

In Vorranggebieten hat die Gewinnung und Sicherung von Bodenschätzen Vorrang gegenüber anderen Nutzungsansprüchen. (RP B IV 2.1.2, Ziel) – **Regionalplan Region Oberpfalz-Nord 2024**

In Vorbehaltsgebieten soll den Maßnahmen zur Gewinnung von Bodenschätzen auch unter Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht beigemessen werden. (RP B IV 2.1.3, Ziel)

In den Vorranggebieten [...] KS 53 [...] t 16, t 18 [...] soll durch die Rekultivierung vor allem die Nutzungsvielfalt erhalten und verbessert werden und besonders im Umfeld von städtischen Siedlungsbereichen und von Fremdenverkehrsorten Flächen für Freizeit und Erholung bereitgestellt werden. (RP B IV 2.1.6.2, Ziel)

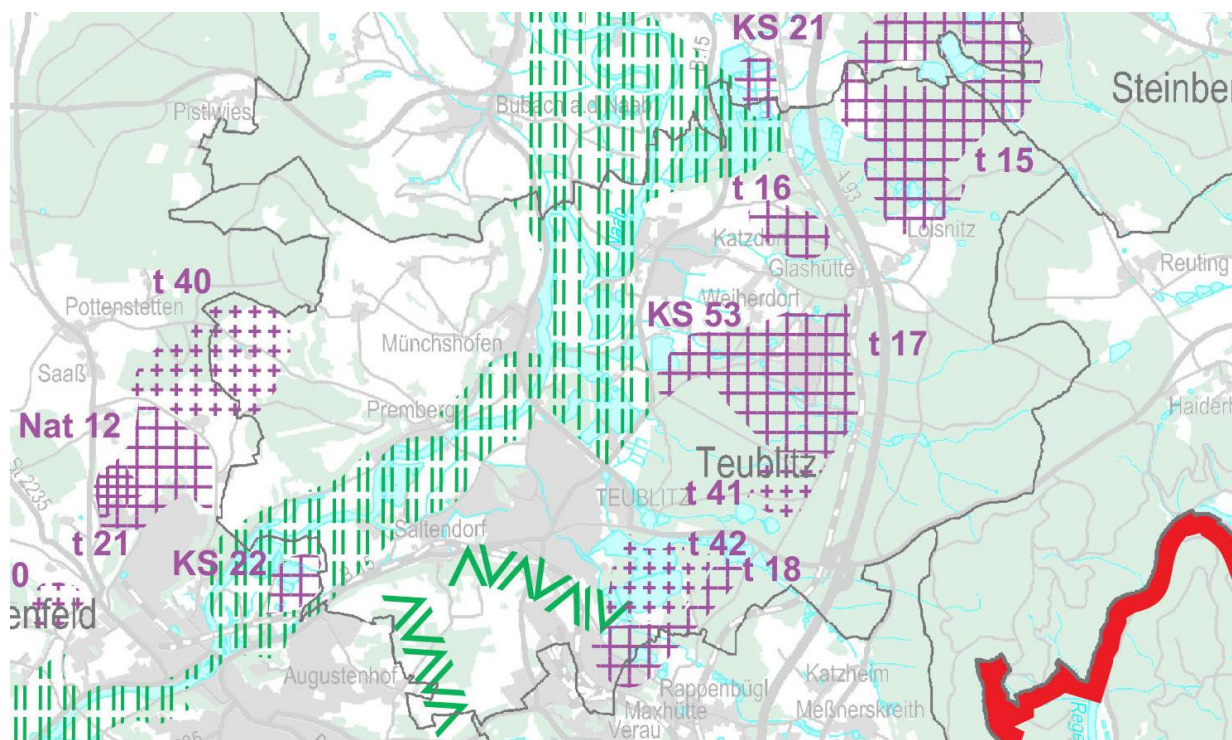
Weiter heißt es in der Begründung zu Ziel 2.1.6.2:

Im Umfeld städtischer Siedlungsbereiche z.B. [...] dem Städtedreieck Burglengenfeld/Maxhütte-Haidhof/Teublitz, und im Umfeld von Fremdenverkehrsorten ist eine Rekultivierung für Freizeit- und Erholungszwecke sinnvoll, sofern entsprechender Bedarf besteht.

In den Vorranggebieten [...] t 15, t 17, [...] soll als Folgenutzung vor allem eine ordnungsgemäße Land- und Forstwirtschaft unter Berücksichtigung landschaftsökologischer Gesichtspunkte angestrebt werden. (RP B IV 2.1.6.3, Ziel)

In den nachstehend genannten Vorranggebieten oder Teilen hiervon sollen folgende besondere Folgefunktionen berücksichtigt werden: [...] KS 21: Gewässerbiotop





## I. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

## a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

## Bodenschätze



Vorranggebiet mit Kennzeichnung



Vorbehaltsgebiet mit Kennzeichnung

Pb Blei

ka Kaolin

pgS Pegmatitsand

tk Talkschiefer

fa Farberde

KS Kies und Sand

q Quarzsand

t Ton

fs Feldspat

Nat Naturstein

Ki Schwefel- und Magnetkies

(T) (N) Trockenabbau bzw. Nassabbau

## b) Zeichnerisch erläuternde Darstellungen verbaler Ziele

## Siedlungswesen



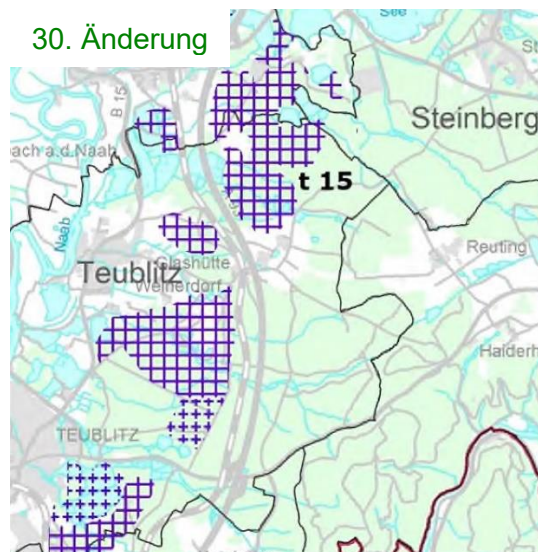
Regionaler Grünzug



Trenngrün

Mögliche weitere Siedlungsentwicklung  
(von der Verbindlichkeit ausgenommen)

## 30. Änderung



## I. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

## Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

## Bodenschätze



Vorranggebiet mit Kennzeichnung



Vorbehaltsgebiet mit Kennzeichnung

ka Kaolin

KS Kies und Sand

t Ton

Nat Naturstein

## II. Sonstige Festsetzungen



Grenze der Region



Landesgrenze



Grenze der kreisfreien Städte und Landkreise



Grenze der Gemeinden und gemeindefreien Gebiete



Name einer Gemeinde



Grenze des Truppenübungsplatzes Grafenwöhr

Abb. 10: Regionalplan Oberpfalz Nord: Zielkarte 2 – Siedlung und Versorgung (Stand Juni 2018), Texturkarte zur 30. Änderung, Kartenausschnitt 11 (Stand Juni 2022)

### Wirtschaft (B IV) – Industrie, Handel und Dienstleistungen

Es ist anzustreben, dass an geeigneten Standorten die günstigen infrastrukturellen Voraussetzungen der vorhandenen Bandinfrastruktureinrichtungen für industriell-gewerbliche Vorhaben genutzt werden. (RP B IV 3.1, Grundsatz)

In der gesamten Region soll auf eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen hingewirkt werden. (RP B IV 5.1, Grundsatz) Die Grundversorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs soll in allen Gemeinden der Region sichergestellt werden. (RP B IV 5.2, Grundsatz)

Die zentralen Versorgungsbereiche der Ober- und Mittelzentren sind in ihrer Funktionsfähigkeit grundsätzlich zu erhalten und in besonderem Maße zu stärken. (RP B IV 5.3, Ziel) Historisch gewachsene Geschäfts- und Dienstleistungszentren in den Innenstädten und Ortskernen sollen als Standorte für Versorgungseinrichtungen in ihrer Bedeutung gesichert und weiterentwickelt werden. (RP B IV 5.4, Grundsatz)

Hinsichtlich des Tourismus ist die Stadt Teublitz im Zusammenhang mit dem Flusslauf der Naab tangiert:

Die Region Oberpfalz-Nord hat mit [...] den Flusslandschaften von Naab [...] sowohl für den Tourismus als auch für die Bevölkerung einen hohen Erholungs- und Freizeitwert. Diese landschaftliche und kulturelle Attraktivität soll erhalten werden. Die touristische Infrastruktur soll erhalten und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden. (RP B IV 7.1, Grundsatz)

Das Wander- und Radwegenetz soll gesichert, optimiert und dem Bedarf entsprechend ausgebaut werden. Die Verknüpfung der einzelnen Wander- und Radwege sowie die Optimierung der Beschilderung sind von besonderer Bedeutung. (RP B IV 7.3, Grundsatz)

### Bildungs- und Erziehungswesen, kulturelle Angelegenheiten (B VI)

In Abschnitt B VI legt der Regionalplan Oberpfalz Nord Ziele hinsichtlich der Themen Bildung und Kultur fest.

Für Teublitz sind nachfolgende Ziele von Bedeutung:

Die Region soll mit einer ausreichenden Zahl von Kinderhortplätzen ausgestattet werden. Unter Berücksichtigung des jeweiligen Bedarfes sollen Horte im Oberzentrum Amberg, in den Mittelzentren Sulzbach-Rosenberg, Schwandorf, Tirschenreuth und Burglengenfeld/Maxhütte-Haidhof/Teublitz sowie in dem möglichen Mittelzentrum Neustadt a.d.Waldnaab geschaffen werden. (RP B VI 1.2, Ziel)

Ein breites Berufsfachschulangebot soll angestrebt werden. Als Standorte sollen insbesondere die Oberzentren Amberg und Weiden i.d.OPf. und die Mittelzentren Sulzbach-Rosenberg, Schwandorf, Tirschenreuth und Burglengenfeld/Maxhütte-Haidhof/Teublitz berücksichtigt werden. (RP B VI 3.2, Ziel)<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Anmerkung: Dieses Ziel ist von der Verbindlichkeit ausgenommen

Das Angebot für Berufsschulen, Berufsfachschulen, Fachschulen und Fachakademien in der Region soll gesichert, weiter ausgebaut und an die Erfordernisse der Arbeitswelt angepasst werden. (RP B VI 2.1.6, Grundsatz) – **Regionalplan Region Oberpfalz-Nord 2024.**

Auf ein breites Angebot verschiedener Einrichtungen der Erwachsenenbildung soll insbesondere im Oberzentrum Weiden i.d.OPf., in den Mittelzentren Sulzbach-Rosenberg, Tirschenreuth und Burglengenfeld/Maxhütte-Haidhof/Teublitz sowie in den möglichen Mittelzentren Neustadt a.d. Waldnaab und Vohenstrauß hingewirkt werden. (RP B VI 5.1, Ziel)

Auf die Bereitstellung eines diversifizierten und zielgruppenorientierten Angebotes der Erwachsenenbildung und höheren Berufsbildung soll hingewirkt werden. Dem Angebot für Menschen mit Migrationshintergrund kommt dabei besondere Bedeutung zu. (RP B VI 2.1.9, Grundsatz) – **Regionalplan Region Oberpfalz-Nord 2024.**

Die Grundversorgung durch Büchereien soll weiter verbessert werden. Sie soll vorrangig durch leistungsfähige Bibliotheken in den zentralen Orten gewährleistet werden. An folgenden Standorten sollen die Büchereien leistungsfähig ausgebaut werden: [...] Landkreis Schwandorf: Mittelzentrum Burglengenfeld/Maxhütte-Haidhof/Teublitz, mögliche Mittelzentren Oberviechtach, Nabburg, Neunburg vorm Wald, Unterzentren Nittenau, Schwarzenfeld. (RP B VI 7.1, Ziel)

### Verkehrswesen (B IX)

Der Regionalplan legt für die Stadt Teublitz folgendes Ziel im Bereich des Verkehrs bzw. insbesondere bezüglich des öffentlichen Personennahverkehrs fest:

Die Leistungsfähigkeit des öffentlichen Personennahverkehrs [...] zu den Mittelzentren Schwandorf, Burglengenfeld/Maxhütte-Haidhof/Teublitz [...] soll verbessert und der ÖPNV vorrangig als attraktive und leistungsfähige Alternative zum motorisierten Individualverkehr ausgebaut werden. (RP B X 2.1.2, Ziel)

Der flächendeckende öffentliche Personennahverkehr soll in allen Teilen der Region durch Erschließungsmaßnahmen, optimierte Bedienungsstandards, eine Verdichtung der Taktzeiten sowie abgestimmte Anschlüsse verbessert werden. (RP B IX 2.1, Grundsatz) – **Regionalplan Region Oberpfalz-Nord 2024**

### **A.2.5 Bebauungspläne und Einbeziehungssatzungen in Teublitz von 1963 bis 23.01.2020 (= ursprüngliche Genehmigungsfassung FNP)**

Name des Bebauungsplans	in Kraft getreten
„Brandloh“	24.08.1965
1. Änderung	06.02.1986
2. Änderung	10.07.1991
3. Änderung	02.10.1991
4. Änderung	08.10.1991
5. Änderung	07.03.1995
6. Änderung	20.01.2000

Name des Bebauungsplans	in Kraft getreten
7. Änderung	29.07.2004
„Brunnäckerei“	04.06.1992
1. Änderung	01.08.1994
2. Änderung	23.06.1995
3. Änderung	19.09.2005
„Feldelloh“	21.07.1969
Aufhebung	04.03.2013
„Gewerbegebiet am Bürgerweiher“	20.02.1986
1. Änderung	20.07.1993
2. Änderung	04.01.2016
„Hagenbuchäckerei“	27.04.2004
1. Änderung	26.04.2011
„Im Dolling“	29.04.1969
„Im Schlossgarten“	25.04.2008
1. Änderung	22.01.2014
„Katzdorf Süd-Ost“	21.04.1997
1. Änderung	10.03.1999
2. Änderung	14.07.1999
„Münchshofen Süd“	26.05.1977
„Östlich der Münchshofener Straße“	17.12.1984
„Premberg Süd-West“	05.05.1962
„SO Teublitz West“	22.12.2000
„Spitzdorfweiher“	04.12.2013
„Steigäckerei“	31.10.2007
1. Änderung	17.10.2010
„Steinbruchäckerei“	30.05.2011
1. Änderung	30.05.2012
„Südliche Hugo-Geiger Siedlung“	16.06.1993
„Teublitz Süd“	05.11.1999
1. Änderung	29.09.1999
2. Änderung	31.05.2000
3. Änderung	06.04.2006
„Teublitz Süd-West“	17.08.1998
„Teublitz West“	23.10.1997
1. Änderung	23.09.1998
2. Änderung	18.10.2001
„Westlich Münchshofener Straße“	18.11.1998
1. Änderung	28.06.2001
„Schlosszelläckerei“	12.05.2016
Einbeziehungssatzungen	in Kraft getreten



Name des Bebauungsplans	in Kraft getreten
„Distelzell“	05.10.2005
„Loisnitzer Straße / Weiherdorf“	02.09.2008
„Schanzstraße“	08.02.2011

Die Bebauungspläne wurden vorrangig aus dem bisherigen Flächennutzungsplan entwickelt. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2005 wurde in der Zwischenzeit zweimal geändert, zuletzt für die Aufstellung des Bebauungsplans „Schlosszelläcker“.

Die Bebauungspläne bzw. Bebauungsplanänderungen „Wohnanlage an der Ganghofer Straße“(WA), „Dolling“ – 1. Änderung, „Dolling II“ (WA), „Spitzdorfweiher II“ (WA), „Steinbruchäcker II“ + 1. Änderung, „Schlosszelläcker“ – 1. Änderung, „SO/GE Teublitz Süd-Ost“, „Steigäcker“ - 2. Änderung, Erweiterung Weiherdorf (WA), „Am Stadtpark“ (MU), „Alter Schulsportplatz“ (MU) und „Brunnäckler II Münchhofen“ (WA) wurden aus dem Flächennutzungsplan (Rechtskraft 22.07.2020) entwickelt bzw. als Bebauungspläne nach §§ 13 a bzw. 13 b entwickelt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Solarpark Richthof“ (SO) erfolgte durch eine 1. Änderung dieses Flächennutzungsplans im Parallelverfahren.

## A.2.6 Schutzgebiete und gesetzlich geschützte Flächen

In der Themenkarte „Schutzgebiete und gesetzlich geschützte Biotope“ (vgl. Kap. III.) B1) sind Bestandsdaten zu diesem Thema dargestellt.

Die Karte stellt jene Bereiche im Stadtgebiet dar, die nach verschiedenen Gesetzen oder Richtlinien geschützt oder besonders schützenswert sind. Diese Gebiete sind für die Sicherung der natürlichen Ressourcen, der Landschaftsbilder und der Erholungseignung von großer Bedeutung. Auf diesen Flächen können Einschränkungen für Nutzungen oder für bauliche Entwicklungen bestehen.

Die kartierten Biotope (Kartierung Bayerisches Landesamt für Umwelt) sind zum großen Teil Feuchtgebiete und gewässerbegleitende Lebensräume wie Nasswiesen, Röhrichte, Feuchtwald und Auengehölze sowie Magerrasen. Sie sind in der Mehrzahl gesetzlich geschützt über den § 30 BNatSchG / Art. 23 (1) BayNatSchG.

### A.2.6.1 Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

In den Grenzen der Stadt Teublitz gibt es viele Schutzgebiete, was auf den hohen naturschutzfachlichen und landschaftlichen Wert weiter Teile des Gemeindegebietes hinweist.

Schutzgebiete, die gemäß §§ 22 – 29 BNatSchG definiert sind, verfolgen vorrangig die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die Sicherung der Artenvielfalt und des Landschaftsbildes.

Die Schutzgebiete werden in internationale und nationale Schutzkategorien unterteilt. Zu den internationalen Schutzgebieten gehören die NATURA-2000-Gebiete (FFH- und SPA-Gebiete) sowie Biosphärenreservate und Feuchtgebiete mit internationaler Bedeutung. Die nationalen

Schutzgebiete umfassen Schutzkategorien wie Naturschutzgebiete, Nationalparke, Naturparke und Landschaftsschutzgebiete (vgl. § 20 Abs. 2 BNatSchG).

#### A.2.6.2 NATURA 2000-Gebiete nach § 32 BNatSchG

FFH-Gebiete werden auf Grundlage der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) ausgewiesen, zusammen mit der Vogelschutzrichtlinie bilden sie die zentrale Rechtsgrundlage für den Naturschutz in der EU. Die so genannte Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie ("FFH-Richtlinie") der EU von 1992, die auf den Erhalt von aus europäischer Sicht besonders schutzwürdigen Lebensräumen, Tier- und Pflanzenarten abzielt, stellt die dauerhafte Sicherung von Gebieten mit bedeutsamen Vorkommen dieser Lebensräume und Arten sowie die europaweite Vernetzung in den Mittelpunkt. FFH-Schutzgebiete dienen dem Erhalt der biologischen Vielfalt in der EU.<sup>3</sup>

Die Richtlinie wurde 1998 bei den Novellierungen des Bundes- und des Bayerischen Naturschutzgesetzes in nationales Recht bzw. in Landesrecht umgesetzt.

Im Stadtgebiet Teublitz befinden sich zwei FFH-Gebiete, „Naab unterhalb Schwarzenfeld und Donau von Poikam bis Regensburg“ (ID: 6937-371.02) und „Münchshofener Berg“ (ID: 6738-371.01-02), im Westen und Nordwesten nahe den Ortsteilen Münchshofen und Premberg (vgl. Abb. 11 und Tab. 1).

Nr.	Bezeichnung	Beschreibung	Fläche
6738-371	Münchshofener Berg	Hangleiten des Naabtals am Ostrand der Frankenalb nördlich Burglengenfeld. Trockenbiotopkomplex mit hoher Strukturvielfalt	180,38 ha
6937-371	Naab unterhalb Schwarzenfeld und Donau von Poikam bis Regensburg	Abschnitte von Naab und Donau als bedeutende Habitate für mehrere Fischarten des Anhangs II, insbesondere Zingel und Schraetzer	1.218,81 ha

Tab. 1: Gemeldete FFH-Gebiete im Gemeindegebiet Teublitz

<sup>3</sup> Artenschutzbestimmungen der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie; Bundesamt für Naturschutz o.J.: <https://www.bfn.de/themen/artenschutz/>

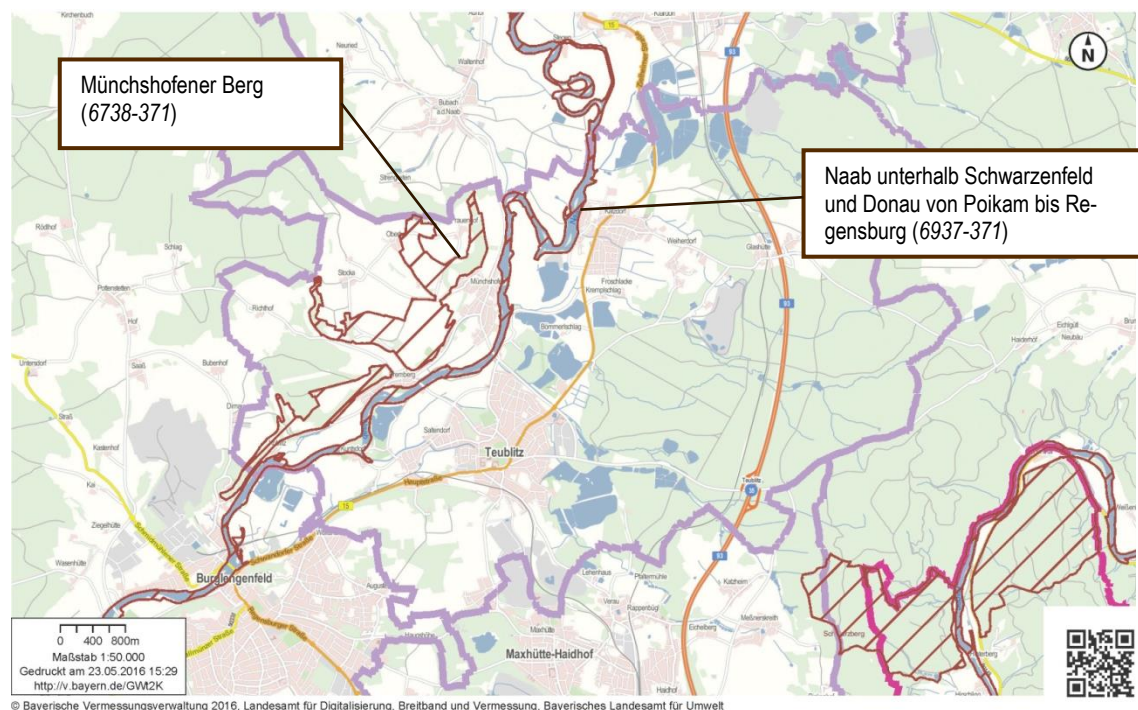


Abb. 11: FFH-Gebiete in Teublitz

#### A.2.6.3 Schutzgebiete nach §§ 23, 24, 25, 27 und 29 BNatSchG

Naturschutzgebiete, Nationalparke, Nationale Naturmonumente, Biosphärenreservate, Naturparke und geschützte Landschaftsbestandteile gehören zu den nationalen Schutzgebieten und sind im Gemeindegebiet Teublitz nicht vorhanden.

Allerdings grenzt unmittelbar im Osten der Naturpark „Oberer Bayerischer Wald“ (Id.Nr. NP-00007) an die Verwaltungsgrenze der Stadt Teublitz an, der sich auf dem Stadtgebiet der Stadt Nittenau befindet. Zweck der Naturparke ist die dauerhaft umweltgerechte Landnutzung und eine nachhaltige Regionalentwicklung (gem. § 27 Abs.1 BNatSchG). Naturparke sind besonders für die umweltverträgliche Erholung und den nachhaltigen Tourismus geeignet. Sie dienen der Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung einer durch vielfältige Nutzung geprägten Landschaft und ihrer Arten- und Biotopvielfalt.

#### A.2.6.4 Landschaftsschutzgebiete nach §26 BNatSchG

Landschaftsschutzgebiete (LSG) gehören ebenfalls zur Kategorie der nationalen Schutzgebiete und dienen in erster Linie dem Schutz des Naturhaushalts und seiner Funktionsfähigkeit. Dazu zählen wichtige Schutzgüter, wie die Tier- und Pflanzenwelt, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima oder das Landschaftsbild. Auch aufgrund seiner besonderen Bedeutung für die Erholung kann ein Gebiet als LSG ausgewiesen sein. Ebenso können Gebiete, in denen eine naturverträgliche Nutzung durch den Menschen bewahrt oder wieder eingeführt werden soll, unter Landschaftsschutz gestellt werden. Im Vergleich zu Naturschutzgebieten (NSG) steht im LSG der abiotische<sup>4</sup>

<sup>4</sup> Als abiotisch werden alle Umweltfaktoren zusammengefasst, an denen Lebewesen nicht erkennbar beteiligt sind.

## Ressourcenschutz im Vordergrund.

Im Stadtgebiet Teublitz befinden sich zwei Landschaftsschutzgebiete (vgl. Abb. 12 und Tab. 2). Zum einen liegt nördlich des Ortsteils Katzdorf das LSG „Katzdorfer Weihergruppe“ (ID: LSG-00119.01). Zum anderen zieht sich das Landschaftsschutz-Gebiet „Münchshofer Berg mit Brunnberg von Burglengenfeld“ im Westen und Norden des Hauptortes entlang. Unmittelbar an der östlichen Gemeindegebietsgrenze von Teublitz grenzt das LSG Oberer Bayerischer Wald (LSG-00579.02) der Nachbargemeinde Nittenau an.

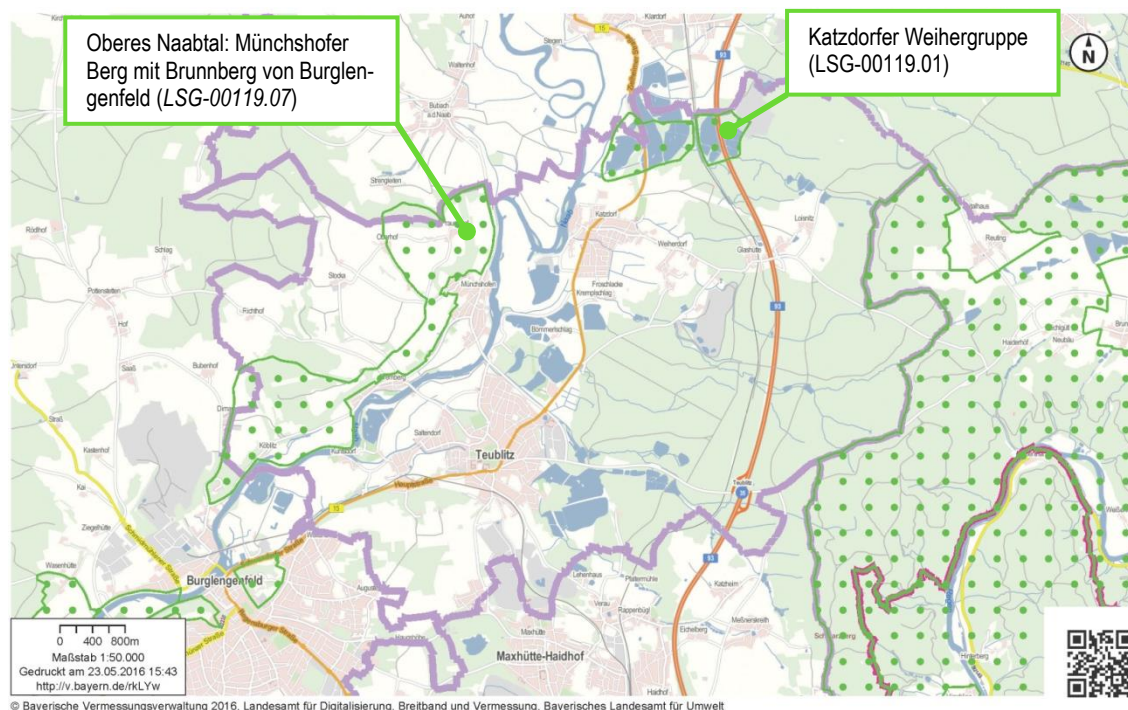


Abb. 12: Landschaftsschutzgebiete in Teublitz

Gebietsnummer	Gebietsbezeichnung	Gebietsbeschreibung
LSG-00119.01	Katzdorfer Weihergruppe	Zwei Teilflächen im Gemeindegebiet Teublitz; davon reicht ein kleiner Teilbereich der westlich der Bahnstrecke Regensburg-Weiden liegenden Teilfläche in das Gemeindegebiet Schwandorf Gebietsgröße: 90,5 ha; Neueste Gebietsverordnung seit 12.08.2016 in Kraft
LSG-00119.07	Oberes Naabtal: Münchshofer Berg mit Brunnberg von Burglengenfeld	Im Gemeindegebiet Teublitz sowie kleine Teilbereiche im Norden - im Gemeindegebiet Schwandorf, sowie im Südwesten - im Gemeindegebiet Burglengenfeld; Gebietsgröße: 348 ha; Neueste Gebietsverordnung seit 12.08.2016 in Kraft

Tab. 2: Landschaftsschutzgebiete im Gemeindegebiet Teublitz

### A.2.6.5 Naturdenkmäler nach § 28 BNatSchG

Bei den Naturdenkmälern im Stadtgebiet handelt es sich überwiegend um prächtige alte Bäume, welche landschaftsprägend sind (vgl. auch Themenkarte „Schutzgebiete und gesetzlich geschützte Biotope“ in Kap. III.) B1).

Naturdenkmal
- 1 Linde in Saltendorf
- 1 Eiche, Stadt Teublitz
- Quelle in Münchshofen
- 9 Eichen im Schlosspark, Stadt Teublitz
- Hofrichter-Ulme bei Frauenhof
- Eichen im Samsbacher Forst, 3 Eichen (Fl.Nr. 991, Gmk. Katzdorf)
- Eiche östlich von Augustenhof (Fl.Nr. 276, Gmk. Saltendorf)

Tab. 3: Naturdenkmäler im Gemeindegebiet Teublitz

### A.2.6.6 Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG / Art. 23 (1) BayNatSchG

Nach dem § 30 BNatSchG / Art. 23 (1) BayNatSchG sind Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope führen, verboten und bedürfen der Erlaubnis durch die zuständige Naturschutzbehörde.

Dabei kann für Maßnahmen im Bereich von gesetzlich geschützten Flächen ein Antrag auf eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können oder wenn die Maßnahme aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses notwendig ist.

Derartige Flächen im Gebiet der Gemeinde Teublitz sind in der Themenkarte „Schutzgebiete und gesetzlich geschützte Biotope“ des Landschaftsplanes dargestellt (vgl. auch Kap. III.) B.1). Ausschlaggebend für die Einstufung von bestimmten Lebensraumtypen als Flächen nach § 30 BNatSchG / Art. 23 (1) BayNatSchG ist das Vorkommen von besonders wertvollen und gefährdeten Lebensräumen und Arten, gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG und Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG.

Die Flächen nach § 30 BNatSchG / Art. 23 (1) BayNatSchG wurden aus der Biotopkartierung Bayern-Flachland übernommen und durch Erhebungen zu diesem Landschaftsplan konkretisiert (vgl. auch Abb. 13 und Tab. 3).



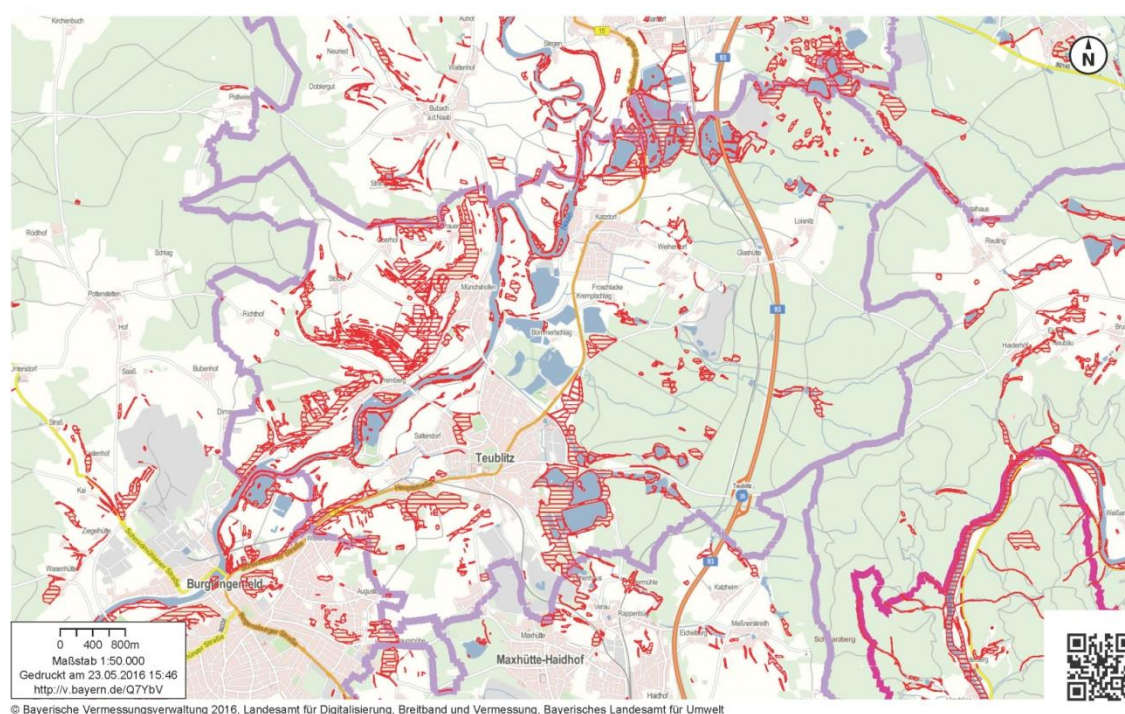


Abb. 13: Amtlich kartierte Biotope in Teublitz

In der Stadt Teublitz befinden sich die meisten Biotope im Nordwesten innerhalb des FFH-Gebiets sowie im Süden und Osten um den Hauptort Teublitz. Innerhalb des FFH-Gebietes sind im Bereich Münchshofener Berg und Premberg weitläufige Biotopkomplexe bestehend aus Magerwiesen, Kalkmagerrasen, Magerrasenresten, Hecken, Feldgehölzen, Gebüsch, Brachen, Altgrasbrachen, Feuchtwiesen, Wacholderheiden, Biethängen und thermophilen Wäldern registriert. Entlang der Naab in der Naabaue befinden sich rohrgranzgrasreiche, grabenbegleitende Feuchtbiotope, Uferbegleitgehölze, Uferbegleitgehölz-Heckenkomplexe und Nasswiesen. Bei Teublitz sind Teichkomplexe mit Bruchwald, Flachmoor und Hochstaudenbestand sowie Gehölz-Hecken-Komplexe und Feuchtbiotopkomplexe zu finden. Die restlichen Biotope, die in Teublitz verstreut liegen, bestehen überwiegend aus Feuchtwald und heidekrautreinem Kieferwald.

In Tab. 4 sind die umfangreichen Flächen nach § 30 BNatSchG / Art. 23 (1) BayNatSchG aufgeführt:

Biotopnummer	Biotoptypen	Lage im Gemeindegebiet
6738-0043-001	Gewässer-Begleitgehölze, linear	Ufergehölz am Westufer der Naab nördlich von Münchshofen
6738-1001-001 bis 003	Artenreiches Extensivgrünland	Extensivwiesenstreifen in den Bergäckern nordwestlich Premberg
6738-1002-001, 002	Artenreiches Extensivgrünland	Glatthaferwiesen östlich von Münchshofen
6738-1003-001	Artenreiche Flachland-Mähwiesen	Extensivgrünland und Hecken in den Lehmhängen westlich Premberg
6738-1004-001, 003	Magerrasen basenreich, Artenreiches Extensivgrünland	Magerwiesen und Magerrasen nördlich Köblitz
6738-1005-001 bis 003	Magerrasen basenreich	Kalkmagerrasenreste im Bereich Hammeräcker und Bergäcker nördlich Premberg

Biotopnummer	Biotoptypen	Lage im Gemeindegebiet
6738-1006-002	Magere Altgrasbestände und Grünlandbrache	Magerwiesen, Hecken und Brachen im Bereich Steinbruchleiten westlich Münchshofen
6738-1011-001 bis 003, 005, 008	Magerrasen basenreich	Magerrasenreste, Altgrasbrachen und Gebüsche im Bereich Steinbruchleiten und Weinberg zwischen Oberhof und Münchshofen
6738-1007-001, 003 bis 006	Magerrasen basenreich, Fels mit Bewuchs, Felsvegetation	Biethänge mit Trockenstandorten zwischen Premberg und Münchshofen
6738-1010-001, 002	Magerrasen basenreich	Wacholderheide und Kalkmagerrasen in den Reixentalhängen
6738-1012-001	Magere Altgrasbestände und Grünlandbrache	Brache mit Verbuschungen und trockener Initialvegetation in den Schafleiten zwischen Oberhof und Frauenhof
6738-1013-001, 002, 004 bis 007	Magerrasen basenreich	Magerrasen und Wacholderheide in den Lehmhängen und am Vogelherd nordwestlich Premberg
6738-1014-001, 002	Magerrasen basenreich	Magerrasenreste in den westlichen Lehmhängen nordöstlich Köblitz
6738-1015-001, 002	Magerrasen basenreich	Magerrasenreste im Köblitz-Tal nördlich Köblitz
6738-1045-004	Magere Altgrasbestände und Grünlandbrache	Wärmeliebender Saum und Brachen nördlich und östlich von Untersdorf sowie östlich von Dirnau
6738-1047-002	Artenreiches Extensivgrünland	Brache und Gebüsch sowie extensive Wiese westlich von Stocka
6738-1049-009, 012	Hecken naturnah, Mesophiles Gebüsche naturnah	Hecken bei Oberhof und Frauenhof sowie am Naabtalhang östlich von Frauenhof
6738-1050-001, 003 bis 006	Wärmeliebende Säume, Magerrasen basenreich, Artenreiches Extensivgrünland, Mesophiles Gebüsch naturnah	Magerrasen, Magerwiesen und Wärmeliebende Säume am Münchshofener Berg südlich von Oberhof
6738-1051-003, 004	Landröhrichte, Gewässer-Begleitgehölze linear	Röhrichte an Gräben und in Senken sowie Teich in den Kotwiesen südöstlich von Bubach a.d. Naab
6738-1053-001	Artenreiches Extensivgrünland	Magerwiesen am südlichen Ortsrand von Münchshofen
6738-1054-001 bis 009	Landröhrichte, Feuchte und nasse Hochstaudenfluren (planar bis montan), initiale Gebüsche und Gehölze	Röhrichte und Hochstaudenfluren am südlichen Ortsrand von Münchshofen
6738-1055-001 bis 007	Auwälder, Feuchtgebüsche	Auwälder und Feuchtgehölze am südlichen Ortsrand von Münchshofen
6738-1057-001	Magere Altgrasbestände und Grünlandbrache	Magerrasen und Grünlandbrache am Naabtalhang südwestlich von Premberg
6738-1058-001 bis 004	Seggen- od. binsenreiche Nasswiesen, Sümpfe, Auwälder	Altwasser, Röhricht, Seggenried und Nasswiesen östlich von Köblitz
6738-1066-007	Magerrasen basenreich	Magerrasen, Grünlandbrachen und Gehölz am Hütberg und bei Augustenhof
6738-1069-003, 004, 006 bis 010	Magerrasen basenreich, Magere Altgrasbestände und Grünlandbrache, Mesophiles Gebüsch (naturnah)	Magerrasen und Grünlandbrachen am Ortsrand von Wölland
6738-1070-017	Mesophiles Gebüsche (naturnah)	Hecken und Gebüsche in der Ackerslandschaft bei Wölland

Biotopnummer	Biotoptypen	Lage im Gemeindegebiet
6738-1072-001	Artenreiches Extensivgrünland	Brache und Magerwiese am Höhenrücken südlich von Saltendorf
6738-1079-006, 009, 012 bis 016	Auwälder	Gehölzstrukturen zwischen St2397 und Naab nördlich von Burglengenfeld
6738-1080-007 bis 009, 010 bis 015	Großseggenriede außerhalb der Verlandungszone, Landröhrichte, Seggen- od. binsenreiche Nasswiesen, Sümpfe	Röhrichte, Seggenriede und Nasswiesen zwischen St2397 und Naab nördlich von Burglengenfeld
6738-1081-001, 002	Artenreiches Extensivgrünland	Magerwiesen in der Naabaue nördlich von Wölland
6738-1082-003, 006, 007	Gewässer-Begleitgehölze (linear), Natürliche und naturnahe Fließgewässer, Vegetationsfreie Wasserflächen in geschützten Stillgewässern	Naturnahe Gewässer in der Aue zwischen St2397 und Naab nördlich von Burglengenfeld
6738-1083-001	Gewässer-Begleitgehölze (linear)	Uferbegleitgehölz und Schwimmblattgesellschaft am Kronbertsweiher bei Saltendorf
6738-1084-004, 005, 007	Gewässer-Begleitgehölze (linear), Auwälder	Gehölze bei Saltendorf und am westlichen Ortsrand von Teublitz
6738-1085-001 bis 006	Gewässer-Begleitgehölze (linear), Landröhrichte, Großseggenriede außerhalb der Verlandungszone	Röhrichte und Seggenriede am Ortsrand von Saltendorf
6738-1087-001	Unterwasser- und Schwimmblattvegetation	Schwimmblattgesellschaften auf den Teichen westlich von Bömmerlschlag
6738-1088-001 bis 007	Seggen- od. binsenreiche Nasswiesen, Sümpfe, Gewässer-Begleitgehölze (linear), Landröhrichte, Großröhrichte	Röhrichte und Nasswiesen in der Naabaue südwestlich von Katzdorf
6738-1089-002, 003, 008, 009	Gewässer-Begleitgehölze (linear), Auwälder	Gehölze in der Naabaue südwestlich von Katzdorf
6738-1090-001	Magere Altgrasbestände und Grünlandbrache	Trockene Wiesenbrache in der Naab-Aue südwestlich von Katzdorf
6738-1091-004	Feuchte und nasse Hochstaudenfluren, planar bis montan	Feuchtbiopte beiderseits der A93 nördlich von Katzheim
6738-1092-004	Seggen- od. binsenreiche Nasswiesen, Sümpfe	Nass- und Magerwiesen nördlich von Verau
6738-1094-002	Großseggenriede der Verlandungszone	Röhricht und Waldsimsenflur in dem Abbaugelände zwischen Teublitz und Verau
6738-1095-001, 002, 005 bis 009	Großseggenriede außerhalb der Verlandungszone, Auwälder, Gewässer-Begleitgehölze (linear), Landröhrichte	Gehölze, Seggenriede und Röhrichte am Schützengraben südlich von Teublitz
6738-1096-001 bis 005, 010	Großröhrichte, Großseggenriede der Verlandungszone, Vegetationsfreie Wasserflächen in geschützten Stillgewässern	Verlandungen und Ufergehölze am Eselweiher südöstlich von Teublitz
6738-1097-001 bis 008, 010, 011	Großröhrichte, Vegetationsfreie Wasserflächen in geschützten Stillgewässern, Unterwasser- und Schwimmblattvegetation	Teiche beiderseits der SAD1 östlich von Teublitz
6738-1098-001 bis 014, 016 bis 019	Großseggenriede außerhalb der Verlandungszone,	Feuchtkomplex nördlich des Gewerbegebietes von Teublitz



Biotopnummer	Biotoptypen	Lage im Gemeindegebiet
	Großseggenriede der Verlandungszone, Unterwasser- und Schwimmblattvegetation, Seggen- od. binsenreiche Nasswiesen, Sümpfe, Landröhrichte, Feuchtgebüsche	
6738-1099-002	Artenreiches Extensivgrünland	Magerwiesen nördlich des Gewerbegebietes von Teublitz
6738-1101-001 bis 004	Seggen- od. binsenreiche Nasswiesen, Sümpfe	Nasswiesen in der feuchten Senke am Grünwinkelgraben südöstlich von Froschlacke
6738-1102-001, 002, 009 bis 014	Großseggenriede außerhalb der Verlandungszone, Großseggenriede der Verlandungszone, Großröhrichte, Unterwasser- und Schwimmblattvegetation	Weiher und Sumpf an und in der Sandgrube südlich von Weiherdorf
6738-1103-001 bis 003	Zwergstrauch- und Ginsterheiden, Seggen- od. binsenreiche Nasswiesen, Sümpfe	Heidereste entlang der A93 und am Rand der Sandgrube südlich von Glaschütten
6738-1104-001 bis 007	Großseggenriede der Verlandungszone, Landröhrichte, Vegetationsfreie Wasserflächen in geschützten Stillgewässern	Sümpfe und Teiche am Grünwinkelgraben im Samsbacher Forst beiderseits der A93
6738-1105-001 bis 003	Sandmagerrasen, Zwergstrauch- und Ginsterheiden, Magere Altgrasbestände und Grünlandbrache	Heide und Trockene Säume in einer Schneise und an der Gemeindeverbindungsstraße östlich von Loisnitz
6738-1106-002 bis 007	Landröhrichte, Großröhrichte, Gewässer-Begleitgehölze (linear), Großseggenriede außerhalb der Verlandungszone, Seggen- od. binsenreiche Nasswiesen, Sümpfe	Röhrichte und Binsensümpfe bei Loisnitz
6738-1107-004, 006	Gewässer-Begleitgehölze (linear)	Gehölze bei Weiherdorf
6738-1108-001 bis 007	Seggen- od. binsenreiche Nasswiesen, Sümpfe, Großröhrichte, Borstgrasrasen, Artenreiches Extensivgrünland Seggen- od. binsenreiche Nasswiesen, Sümpfe	Nass- und Magerwiesen sowie Röhricht bei Weiherdorf
6738-1109-001 bis 008, 010 bis 017	Seggen- od. binsenreiche Nasswiesen, Sümpfe, Pfeifengraswiesen, Zwergstrauch- und Ginsterheiden, Feuchtgebüsche, Landröhrichte	Binsensümpfe und Wiesenbrachen an der Bahnlinie nordwestlich von Glaschütten
6738-1110-001	Auwälder	Gehölze in der Naabaue zwischen Katzdorf und Klardorf
6738-1111-001, 003, 004, 007	Landröhrichte, Großröhrichte	Naturnahe Stillgewässer und Verlandungen in der Naabaue zwischen Klardorf und Katzdorf westlich der St2397
6738-1112-001 bis 008	Landröhrichte, Feuchtgebüsche, Gewässer-Begleitgehölze (linear)	Feuchtgehölze und Tümpel am Neuweiher nördlich von Katzdorf
6738-1114-011 bis 013, 015, 016	Großröhrichte, Gewässer-Begleitgehölze (linear)	Gewässerbegleitgehölze am Kranzlohn- und Großpeter-Weiher sowie am südlichen Ortsrand von Klardorf

Biotopnummer	Biotoptypen	Lage im Gemeindegebiet
6738-1115-001 bis 006	Feuchtgebüsche, Großröhrichte, Großseggenriede außerhalb Verlandungszone, Seggen- od. bin-senreiche Nasswiesen, Sümpfe	Verlandung, Gehölze und Nasswiese am Nordostrand des Großpeterweiher südlich von Katzdorf
6738-1116-005	Großröhrichte	Feuchtbiopte im Waldgebiet nordwestlich von Reuting
6738-1117-001 bis 003, 005 bis 010	Großseggenriede der Verlandungszone, Großröhrichte, Gewässer-Begleitgehölze (linear), Unterwasser- und Schwimmblattvegetation	Feuchtbiopte am Auhofweiher und im benachbarten Abbaugelände südlich von Klardorf
6738-1148-003	Auwälder	Uferauwaldsäume am Mühlgraben bei Stegen
6738-1149-005 bis 008	Großröhrichte, Natürliche und naturnahe Fließgewässer	Ufersäume, Gehölze und wasserpflanzenreiche Abschnitte der Naab bei Katzdorf
6738-1150-001 bis 004	Unterwasser- und Schwimmblattvegetation, Großröhrichte, Auwälder	Altwässer und Inseln an der linken Naabseite oberhalb von Katzdorf
6738-1151-001 bis 009	Auwälder, Großseggenriede außerhalb der Verlandungszone	Ufervegetation an der Naab bei Katzdorf
6738-1152-001 bis 005, 007 bis 011	Auwälder, Natürliche und naturnahe Fließgewässer, Unterwasser- und Schwimmblattvegetation, Großröhrichte	Ufersäume, Gehölze und Altwässer am teils naturnahen Lauf der Naab unterhalb von Katzdorf
6738-1153-001 bis 010	Auwälder, Großröhrichte	Ufersäume und Gehölze an der Naab bei Münchshofen
6738-1154-001 bis 006	Auwälder, Großröhrichte	Ufersäume, Gehölze und wasserpflanzenreiche Abschnitte der Naab oberhalb von Premberg
6738-1155-001 bis 007, 009 bis 012	Auwälder, Großröhrichte	Ufersäume und Gehölze an der Naab bei Premberg
6738-1156-001 bis 005	Natürliche und naturnahe Fließgewässer, Unterwasser- und Schwimmblattvegetation	Naab um Burglengenfeld
6738-1157-001, 003, 005	Auwälder, Großröhrichte	Ufersäume und Gehölze oberhalb von Burglengenfeld

Tab. 4: Gesetzlich geschützte Biotope im Gemeindegebiet Teublitz (§ 30 BNatSchG / Art. 23 (1) BayNatSchG)

#### A.2.6.7 Waldbiotope

Die Erfassung und Aktualisierung von Waldbiotopen liegt im Zuständigkeitsbereich der Forstverwaltungen. Bei den Waldbiotopen handelt es sich um nachrichtlich übernommene Biotope, die seit Jahren nicht mehr aktualisiert werden. Entsprechend sind die Informationen und Sachdaten zu den Waldbiotopen häufig fehlerhaft und entsprechen nicht mehr der aktuellen Situation vor Ort. Dennoch können die Waldbiotope Aufschluss über historische und derzeitige Vorkommen von naturschutzfachlich hochwertigen Flächen geben und entsprechend wichtige Informationen und Hinweise u.a. bei der Planung zu Ausgleichsflächen, Waldumbauflächen bzw. bei der Renaturierung von Waldflächen beitragen. Auch bei möglichen Eingriffen in Waldbiotope ist die tatsächliche Abgrenzung sowie der Schutzstatus der Waldbiotope zu verifizieren.

Biotopnummer	Waldbiotop-Bezeichnung	Lage/ Beschreibung
6738-0008-001	Lichtes Eichen-Kiefern-Feldgehölz süd-östlich von Burglengenfeld	Feldgehölz, das mehr und mehr mit Fichte aufgestockt wird, in der Mehrzahl Eiche und Kiefer; Strauchschicht u.a. mit Heckenrose, Holunder, Weißdorn und stellenweise dichtes Brombeergestrüpp; an besonders lichten Stellen typische Zeigerpflanzen des Kalkmagerrasen (u.a. Zypressenwolfsmilch, Kronwicke, Traubengamander, Schillergras).
6738-0014-001	Kalkhang im Westen von Wölland	Trockenbiotop westl. von Wölland mit fünf Teilflächen; Nord/West exponierter Kalkhang mit Kiefer und Fichte aufgeforstet. Nur im Bereich der oberen Hangkante stockt Eichen-Hainbuchen-Bestand, der eine Reihe anderer Laubhölzer enthält. Plateau wird großflächig ackerbaulich genutzt. Einzelne Hecken (v.a. Schlehe, Liguster, Weißdorn, Heckenrose) gliedern die Fläche.
6738-0015-001, 005, 007, 011	Waldreicher Trockenbiotopkomplex auf einem Ausläufer der mittleren Frankenalb	Im Bereich einer Kreideplatte der östl. mittleren Frankenalb mit vierzehn Untereinheiten. Der Osterbühl im Süden, die höchste Erhebung dieser geologischen Einheit, fällt nach Süden relativ steil ab.
6738-0016-001, 021	Gehölz-Hecken-Komplex südlich Saltendorf	Bereich mit einundzwanzig Teilbiotopen; im Norden fällt die Kalkplatte steil nach Saltendorf ab, nach Süden erstreckt sich eine schwach geneigte Hochfläche.
6738-0020-008	Feldgehölz-Heckenkomplex südlich und östlich von Sass	Biotop mit neun Teilflächen; recht gleichartig aufgebauten Gesellschaften, die alle von der Landwirtschaft bedrängt sind, was besonders durch die randliche Eutrophierung auffällt. Geologisch gehört der Raum zur östl. Vilsplatte.
6738-0022-001	Trockenrasengesellschaften auf der Hochfläche nordwestlich von Premberg	Biotop mit sieben Teilflächen; den größten Teil bedeckt artenreicher Kalkmagerrasen, der von Hecken, Gebüsch und Baumgruppen unterbrochen wird. Dieser Biotopkomplex gehört zum Bereich der süd-östl. Vilsplatte. Das bedeutet, dass es sich im Untergrund um Formationen der Oberkreide handelt.
6738-0023-001 bis 002	Thermophiler Mischbestand entlang der Lehmhänge zwischen Premberg und Burglengenfeld	Biotop umfasst den Abbruch der Albtal zwischen Premberg und dem nordöstl. Ortsrand.
6738-0024-009, 044, 048	Reicher Biotopkomplex im südlichen Teil des Münchshofener Berges	Trockenkomplex mit hoher Strukturvielfalt aus 48 Teilflächen; es wird der Bereich des südexponierten Hanges des Premberger Grabens erfaßt, der ein trockenes Seitental des Naabtales darstellt. Insgesamt gehört der Münchshofener Berg zur südl. Vilsplatte. Ausläufer des Biotopes erstrecken sich entlang des westl. und östl. Abhangs der Hochebene nach Norden.
6738-0025-001, 020 bis 021	Weitläufiger Biotopkomplex nördlich und westlich von Münchshofen	Dieser weitverzweigte, reich strukturierte Trockenbiotopkomplex erstreckt sich von der Ortschaft Münchshofen entlang des Alabbbruches nach Norden bis etwa auf die Höhe der nördlichen Naabschleife bei Katzdorf. Aufgelockert setzt sich diese Einheit auf der Hochebene der Albtal fort. 41 Teilflächen mit typischen kalkliebenden Vegetationsformationen;
6738-0034-005 bis 006	Feuchtgebüsche und Feuchtgehölze bei Saltendorf	Biotop aus sechs Teilflächen; mehr oder weniger stark beeinflusste Feuchtgebüsche bzw. Feldgehölze, die am südl. Rand der Naabauen, zur Niederterrasse hin, gedeihen.

Biotopnummer	Waldbiotop-Bezeichnung	Lage/ Beschreibung
6738-0047-001	Teichkomplex bei Teublitz	Bruchwald 1%, Flachmoor 1%, Hochstaudenbestand 1%
6738-0048-001 bis 003, 005	Feuchtbiotopkomplex westlich von Teublitz	Extrem feuchte Standorte im Bereich intensiv genutzter Forstflächen, parallel zur Kreisstraße SAD 1 mit vier Teilflächen. Der geologische Untergrund, eine heterogene Mischung aus Buntsandsteinschichten, Keuperformationen und pliozänen Sedimenten, geht in Niederterrassenschotter über.
6738-0049-001	Feuchtwiesenkomplex	Unterschiedlich strukturierter Nasswiesenkomplex, der durch Felder und Wirtschaftsgrünland unterbrochen wird. Im Bereich heterogener Talsedimente aus Buntsandstein, Keuperformationen und pliozänen Sedimenten. Der feuchte Standort war früher ein Weiher, wie der Flurname "Bürgerweiher" schließen lässt. Die Fläche erstreckt sich nordöstlich von Teublitz entlang der Umgehungsstraße, Kreisstraße SAD 5 und dem Forstdistrikt "Bürgereck".
6738-0050-008	Feuchtbiotopkomplex nördlich und süd-westlich von Weiherdorf	Feuchtkomplex, der früher größtenteils ein zusammenhängender Lebensraum war. Prägend wirken kleine Entwässerungsgräben bzw. ein Bachlauf, der Loinsitzer Graben. Der Komplex fällt in den Naturraum der Schwandorfer Bucht, die einen heterogenen geologischen Untergrund aufweist.
6738-0060-001	Feuchtwald im Samsbacher Forst	Feuchtwald, der stellenweise an Bruchwald erinnert, liegt im Einflussbereich des "Rot-Grabens" im Norden und des "Schwarz-Grabens" im Süden.
6738-0061-001 bis 002	Feuchtbiotop zwischen Loinsitz und Messnerkreit	Zwei Teiche mit anschließender Feuchvegetation innerhalb eines geschlossenen Staatswaldbereiches
6738-0064-003	Feuchtkomplex bei Loinsitz	Feuchtigkeitsliebende Gesellschaften in unmittelbarer Nähe von Fischteichen
6738-0065-008, 011	Nassvegetation östlich und südlich von Oberweiherhaus	Röhricht 5%, Flachmoor 5 %, Zwergstrauchheide 3%, Extensivwiese 1%
6738-0066-001	Feuchtgebiet "Westliche Auhofweiher"	"Auhof-Weiher" sind in Nord-Süd-Richtung durch die Autobahn A93 und im Westen durch die Eisenbahnlinie Regensburg/Schwandorf zerschnitten. Die fünf erfassten Teilbiotope haben mit den früher angrenzenden Feuchtbiotopen im Westen und Osten heute nur noch sehr eingeschränkt die Möglichkeit zu einem Populationsaustausch.
6738-0067-001	Feuchtbiotopkomplex "Gross-Peter-Weiher"	Nasswiese 1%
6738-0130-002, 004	Magere Waldränder südlich der Linie Froschlake - Glashütte	In Umgebung einer Tongrube (Vorrangfläche f. den Abbau v. Kies und Ton) wachsen an Waldrändern (Kiefer) einige Calluna-Heiden und Borstgrasrasen, die wegen der angrenzenden Nutzung nur als schmale Streifen ausgebildet sind.
6738-0131-001 bis 003	(Feuchte) Calluna-Heiden östlich einer Tongrube (südl. Glashütte)	Locker mit Fichte und Kiefer bestockte Lichtungen in einem ausgedehnten Waldgebiet, die mit Calluna-Heiden unterschiedlicher feuchter Ausprägung bewachsen sind.
6738-0132-001 bis 018	Preiselbeerreiche Kiefernwälder im Samsbacher Forst nordöstl. Teublitz	18 Teilflächen aus bodensauren, Preiselbeerreichen Kiefernwäldern, die sehr ähnlich strukturiert sind. Die Flächen liegen innerhalb von Vorrangfläche f. den Abbau v. Kies und Ton.
6738-0133-001 bis 005	Heidekrautreiche Kiefernwälder im Samsbacher Forst	Südlich einer Tongrube konnten innerhalb eines großflächigen Waldgebietes ("Samsbacher Forst") einige Heidekrautreiche Kiefernwälder und in Lichtungen wachsende Zwergstrauchheiden erfasst werden.

Biotopnummer	Waldbiotop-Bezeichnung	Lage/ Beschreibung
6738-0142-003	Feuchtbiotopkomplex nördlich und westlich von Rappenbühl	Südlich der Eselweiher gelegen
6738-0801-001 bis 002	Heidekrautreiche Kiefernjungbestände	Größerer Kiefernjungbestand mit Teilflächen, die durch Heidekrautreichtum im Unterwuchs gekennzeichnet sind. Die Baumschicht hat eine Deckung v. 40 %, die Jungkiefern haben eine Höhe von 6-12 m. Vereinzelt kommen auch Birken vor. Die Bäume stehen im Wechsel in dichten Gruppen und aufgelockert. Die Zwergstrauchschicht besteht überwiegend aus dichten Heidekrautpolstern, v.a. in Bereichen locker verteilter Kiefern. An Stellen dichter Baumwuchses tritt das Heidekraut etwas zurück, Preiselbeere bildet hier lockere Rasen.
6738-0805-002 bis 005	Heidekrautreiche Kiefernbestände	z.T. relativ heterogene Kiefernbestände, deren gemeinsames Kennzeichen Auflichtung und der dadurch geförderte Heidekrautreichtum im Unterwuchs ist. Alte Bestände mit 14-22 m hohen Kiefern, deren Stammdurchmesser 10-35 cm beträgt.
6738-0806-001 bis 007	Heidekrautreiche Kiefernbestände mit lückiger Zwergstrauchschicht	Kiefernbestände südl. der Markweiher, die durch Dominanz des Heidekrautes im Unterwuchs und die lückige Zwergstrauchschicht gekennzeichnet sind. Baumschicht, mit einer Deckung v. 45 %, besteht aus Kiefern mit einer Höhe von 16-22 m und einem Stammdurchmesser von 15-35 cm. Strauchschicht aus Kiefernverjüngung ist nur an einer aufgelichteten Stelle vorhanden. Zwergstrauchschicht mit einer Deckung v. 35 % ist lückig. Ausnahmen stellen die Teilflächen 3 und 7 dar, in denen die Zwergstrauchschicht etwas dichter ist. Heidekraut ist Hauptbestandsbildner, auch Preiselbeere ist viel vorhanden. Heidelbeere kommt nur in kleinen Inseln vor.
6738-0807-001 bis 003	Heidekrautreicher Mooskiefernwald	An Auflichtungen in ansonsten heidelbeerreichen Kiefernbeständen sind Bereiche vorhanden, die dem Heidekraut-Typ zuzuordnen sind. Sie sind gekennzeichnet durch mehr oder weniger dichtwüchsiges Heidekraut und Preiselbeere, die hier die Heidelbeere zurückdrängen. Die Kiefern der Baumschicht (Deckung v. 20 bis 40 %) haben eine Höhe von 14-20 m bei einem Stammdurchmesser von 10-35 cm.

Tab. 5: Waldbiotope im Gemeindegebiet Teublitz

### A.2.6.8 Wald mit besonderer Funktion gem. Art. 6 BayWaldG

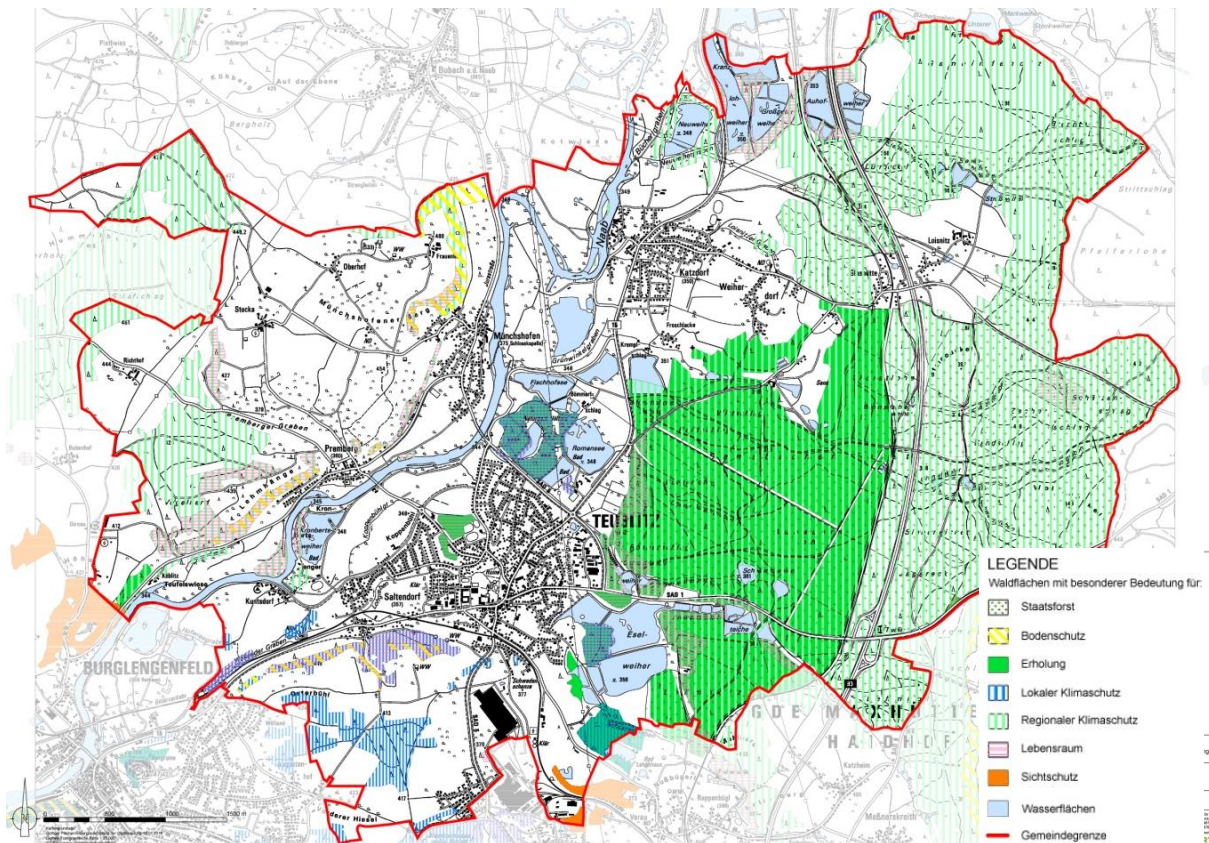


Abb. 14: Karte „Waldfunktionen“

In den Wald funktionsplänen werden die vielfältigen Schutz-, Nutz- und Erholungsfunktionen der Wälder sowie ihre Bedeutung für die biologische Vielfalt dargestellt und bewertet. In Teublitz wird die gesamte Waldfläche in sieben Bereiche mit den Funktionen Bodenschutz, Erholung Intensitätsstufen I und II, lokaler und regionaler Klimaschutz, Lebensraum sowie Sichtschutz unterteilt. Von besonderer Relevanz sind die Waldfunktionen Erholung und lokaler Klimaschutz.

Die Waldfunktionen können auch der Themenkarte 1 zum Landschaftsplan „Tatsächliche Nutzung, Bedeutsame Arten“ (vgl. Kap. III.) B1) entnommen werden.

### A.2.6.9 Wasserschutzgebiete

Derzeit befindet sich in der Gemeinde Teublitz südlich des Hauptortes Teublitz und nordwestlich der Schwedenschanze ein Wasserschutzgebiet der Zone I mit zwei Brunnen und einem Hochbehälter.

Wasserschutzgebiete werden jeweils entsprechend den örtlichen hydrogeologischen Gegebenheiten individuell bemessen und in Schutzzonen gestaffelt (Zone I, Zone II und Zone III).

Bei Wasserschutzgebieten der Zone I, wie in Teublitz festgesetzt, liegt die Hauptaufgabe im unmittelbaren Schutz der Brunnen vor jeder Art von Verunreinigungen. Dies bedeutet, dass die Bereiche um die Brunnen eingezäunt sein müssen und so unbefugten Personen das Betreten verwehrt wird. Alle verbotenen bzw. nur eingeschränkt zulässigen Handlungen sind in den jeweiligen Wasserschutzgebietsverordnungen aufgezählt.

### **A.2.6.10 Denkmäler**

#### **A.2.6.10.1 Baudenkmäler**

Im Landschafts- und Ortsbild der Stadt Teublitz befindet sich eine Vielzahl an landschaftsbild- und stadtbildprägenden Baudenkmälern, sodass an dieser Stelle auf die Denkmalliste im Anhang verwiesen wird (vgl. Anhang 7 in Kap. III.) A.2). Die Denkmalliste nach Art. 2, Abs. 1 DSchG besitzt nachrichtlichen Charakter und ist fortzuschreiben. Der aktuelle Stand der Eintragungen ist beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abzufragen. Für sämtliche Listenobjekte gelten die Schutzbestimmungen des DSchG.

#### **A.2.6.10.2 Bodendenkmäler**

Im Gebiet der Gemeinde Teublitz sind oberirdisch sichtbare und nicht sichtbare Bodendenkmäler bekannt. Sie sind im Anhang 7 (in Kap. III.) A.2) gemäß Angaben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (2022) aufgelistet. Die auf den entsprechenden Grundstücken lastenden Schutzbestimmungen sind zu berücksichtigen.

Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jederzeit zu rechnen. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) 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.

Gemäß Art. 8 (1) und (2) BayDSchG gilt Folgendes:

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.

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.

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

### **A.2.7 Maßnahmen für weitere zu schützende Flächen**

#### **A.2.7.1 Gewässerentwicklungskonzept Naab**

Das Gewässerentwicklungskonzept (GEK) für die Naab, als Gewässer 1. Ordnung, wurde im März 2019 vom Wasserwirtschaftsamt Weiden (WWA) abgeschlossen.

Seit Inkrafttreten der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) ist es eine zentrale Aufgabe der Wasserwirtschaft in der EU, den guten Zustand von Gewässern wiederherzustellen bzw. zu erhalten. Vor

diesem Hintergrund wurde für den Flusswasserkörper „Naab“ als Gewässer 1. Ordnung, ein Gewässerentwicklungskonzept (GEK) erstellt mit dem Ziel der Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit des Fließgewässersystems Naab einschließlich ihrer Überschwemmungsgebiete. Dabei werden insbesondere die Eigenentwicklung und die Durchgängigkeit der Naab sowie der vorbeugende Hochwasserschutz berücksichtigt. Im GEK werden hierzu Entwicklungsziele und Maßnahmen vorgeschlagen und unter Berücksichtigung von Restriktionen (z. B. Siedlungen, Verkehrswege) konkretisiert.

Das GEK bildet eine informelle Grundlage für den Landschaftsplan. Die im GEK genannten Entwicklungsziele und Maßnahmen decken sich dabei mit den im Landschaftsplan dargestellten Maßnahmen und Zielen.

#### **A.2.7.2 Naabtalplan**

Der Naabtalplan ist Teil des bayerischen Hochwasserschutz-Aktionsprogramms 2020plus. Hierbei werden vom Wasserwirtschaftsamt (WWA) Weiden Hochwasserschutzmaßnahmen für das Gemeindegebiet Teublitz erstellt. Für die Stadt Teublitz wurde bereits eine Vorplanung vom WWA-Weiden am 31. August 2023 abgeschlossen und veröffentlicht. Die darin festgelegten Hochwasserschutzmaßnahmen bilden die Grundlage für die im Landschaftsplan dargestellten und entwickelten Maßnahmen und Ziele.

#### **A.2.7.3 Hochwasserschutzkonzept der Stadt Teublitz**

Im Hochwasserschutzkonzept der Stadt Teublitz aus dem Jahr 2011 wird die Hochwasserproblematik im Einzugsbereich der Gewässer 3. Ordnung im Gemeindegebiet Teublitz dargestellt und unter Betrachtung eines hundertjährigen Hochwasserereignisses (HQ100), entsprechende Maßnahmenkonzepte für die einzelnen Gemeindeteile ermittelt. Diese Maßnahmenkonzepte wurden auch für die im Landschaftsplan (vgl. Kap. II.) entwickelten Maßnahmen und Ziele betrachtet und berücksichtigt.



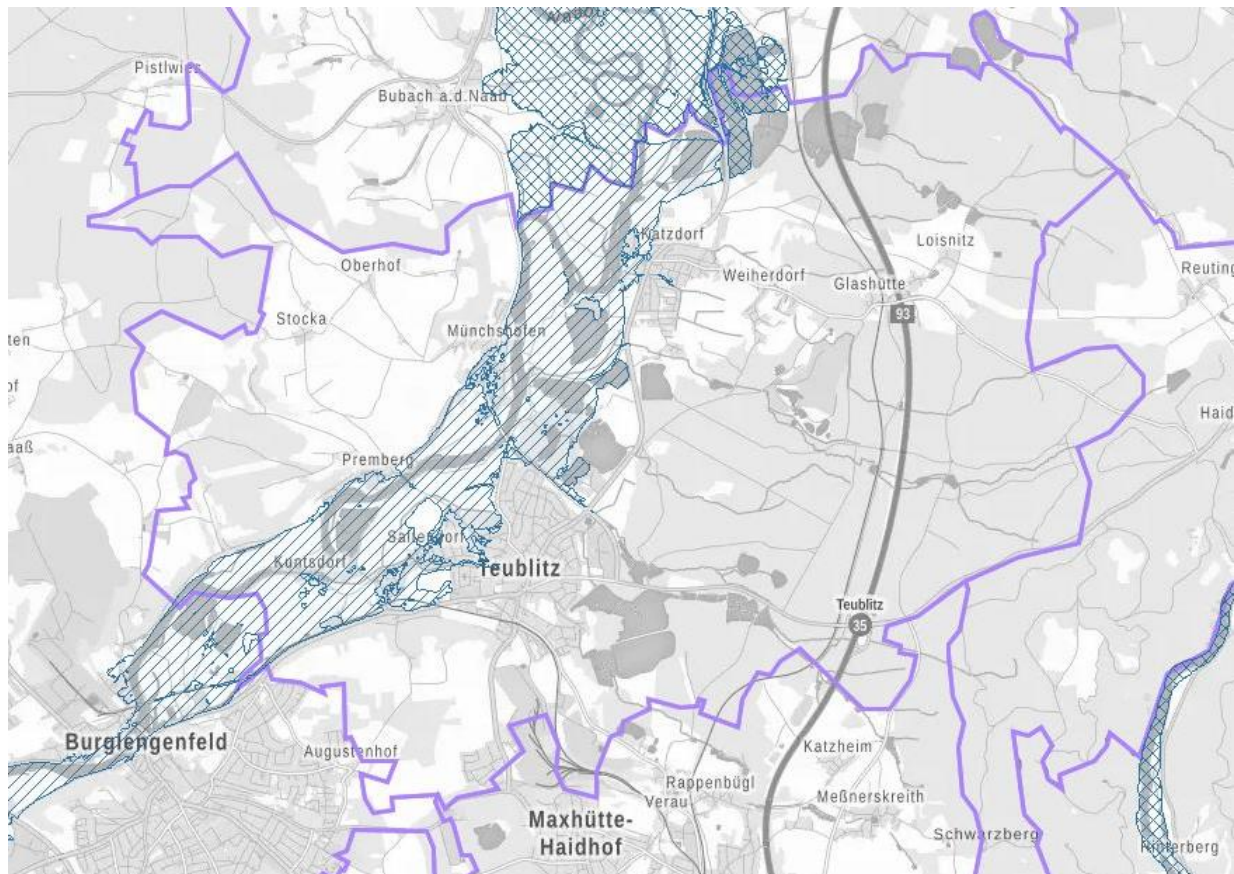


Abb. 15: Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet im Stadtgebiet Teublitz (Stand 2024)

Überschwemmungsgebiete sind Gebiete zwischen oberirdischen Gewässern und Deichen oder Hochufern sowie sonstige Gebiete, die bei Hochwasser eines oberirdischen Gewässers überschwemmt oder durchflossen oder für Hochwasserentlastung oder Rückhaltung beansprucht werden (§ 76 Abs.1 WHG).

Das Überschwemmungsgebiet in der Stadt Teublitz liegt entlang der Naab (in der Abb. 15 schraffiert dargestellt). Es umfasst Flächen, die nach aktuellen hydraulischen Berechnungen bei einem ca. hundertjährigen Hochwasserereignis (HQ100) überflutet werden können.

Im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet ist gemäß § 78 Abs. 1 Satz 1 in Verbindung mit Abs. 8 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) untersagt. Das Verbot gilt nicht, wenn die Ausweisung ausschließlich der Verbesserung des Hochwasserschutzes dient, sowie für Bauleitpläne für Häfen und Werften (§ 78 Abs. 1 Satz 2 WHG).<sup>5</sup> Abweichend vom genannten Verbot sind Ausnahmen gemäß § 78 Abs. 2 WHG zugelassen.

Darüber hinaus hat die Gemeinde bei der Aufstellung nach § 78 Abs. 3 in Verbindung mit Abs. 8 WHG bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für Gebiete, die nach § 30

<sup>5</sup> Bekanntmachung zur vorläufigen Sicherung des vom Wasserwirtschaftsamt Weiden ermittelten Überschwemmungsgebiets an der Naab von Flusskilometer 26,20 bis 41,10 auf dem Gebiet der Stadt Burglengenfeld und der Stadt Teublitz im Landkreis Schwandorf vom 19.02.2024, Landratsamt Schwandorf 2024

Abs. 1 und 2 oder § 34 BauGB zu beurteilen sind, in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB insbesondere zu berücksichtigen:

1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

Unter bestimmten Voraussetzungen kann im Einzelfall die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 BauGB zugelassen werden, gemäß § 78 Abs. 5.

Die Verbote nach § 78a Abs. 1 gelten nicht für Maßnahmen des Gewässerausbaus, des Baus von Deichen und Dämmen, der Gewässer- und Deichunterhaltung, des Hochwasserschutzes, einschließlich Maßnahmen zur Verbesserung oder Wiederherstellung des Wasserzuflusses oder des Wasserabflusses auf Rückhalteflächen, für Maßnahmen des Messwesens sowie für Handlungen, die für den Betrieb von zugelassenen Anlagen oder im Rahmen zugelassener Gewässerbenutzungen erforderlich sind.<sup>6</sup>

#### **A.2.7.4 ABSP Landkreis Schwandorf**

Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Schwandorf ist ein zentrales, handlungsorientiertes Fachkonzept des Naturschutzes auf Landkreisebene. Auf Basis der Biotop- und Artenschutzkartierung erfolgt darin eine Analyse und Bewertung aller für den Naturschutz relevanter Flächen und Artvorkommen mit der Ableitung von Zielen und Maßnahmenvorschlägen. Beim Arten- und Biotopschutzprogrammen handelt es sich um ein wichtiges Instrument, welches als fachliche Leitlinie für den Naturschutz im Landkreis zur Verfügung steht.

Für das Gemeindegebiet Teublitz sind im ABSP-Ziele, Maßnahmen und Schwerpunkte im Naturschutz gesetzt, die im Folgenden aufgezählt werden und im Landschaftsplan entsprechend berücksichtigt sind:

##### Schwerpunktgebiete des Naturschutzes:

- Naabtal,
- Kalktrockenhänge entlang der Naab.

##### Ziele und Maßnahmen bei Fließ- und Stillgewässern:

- Optimierung von Naab als landesweit bedeutsame Biotopverbundachse und Ausbreitungskorridor für gewässerbezogene Organismen (Maßnahmen: Verbesserung der Durchgängigkeit der Gewässer, zumindest abschnittsweise Reaktivierung der natürlichen Auendynamik, Erhalt von Retentionsräumen, Bewirtschaftung der Uferflächen nach naturschutzfachlichen Gesichtspunkten),

---

<sup>6</sup> Bekanntmachung zur vorläufigen Sicherung des vom Wasserwirtschaftsamt Weiden ermittelten Überschwemmungsgebiets an der Naab von Flusskilometer 26,20 bis 41,10 auf dem Gebiet der Stadt Burglengenfeld und der Stadt Teublitz im Landkreis Schwandorf vom 19.02.2024, Landratsamt Schwandorf 2024

- Renaturierung der vielfach stark verbauten Bäche im Oberpfälzer Hügelland; Entwicklung des Biotopverbunds entlang der Fließgewässer,
- Erhalt und Optimierung von Altwässern als Elemente landesweit oder überregional bedeutsamer Flußauen (langfristig ist auf eine natürliche Auendynamik mit Neuentstehung und Wiederverlandung von Altwässern hinzuwirken),
- Erstellung und Umsetzung eines Abbau- und Folgenutzungskonzeptes für die Ton-, Sand- und Kieslagerstätten im Naabtal [Maßnahmen: Verstärkte Berücksichtigung naturschutzfachlicher Belange bei Planung; Abbau und Rekultivierung (Schonung wertvoller Flächen, z.B. Sand-Kiefernwälder); Schaffung von Habitatstrukturen (Tümpel, Steilwände etc.) bereits während des Abbaus; Folgefunktion Naturschutz auf mindestens 50% der Fläche); Entflechtung konkurrierender Nutzungen; keine Ausweisung neuer Abbaugebiete in den Flußauen],
- Sicherung bzw. Anlage von Kleingewässern, Gräben, zugänglichen Teichen zur Verbesserung der Nahrungssituation für den Weißstorch im Umfeld besetzter oder verwaister Horststandorte,
- Vorrangige Förderung der extensiven Bewirtschaftung an allen mindestens regional bedeutsamen Teichen und Weihern.

#### Ziele und Maßnahmen bei Trockenstandorten:

- Erhalt und Optimierung der Trockenstandorte an den Hängen der Flußtäler als Kerngebiete bzw. Trittsteinlebensräume innerhalb mittelfristig zu entwickelnder Biotopverbundsysteme (Maßnahmen: naturschutzrechtliche Sicherung besonders wertvoller Bereiche und biotopgerechte Pflege, Fortsetzung der Maßnahmen im Bereich der Naabhänge zwischen Münchshofen und Premberg),
- Strukturanreicherung durch Neuschaffung und Verbund von Trockenstandorten, magerem Grünland und Gehölzstrukturen in intensiv landwirtschaftlich genutzten Gebieten, Absicherung gegen Nährstoffeintrag.

#### Ziele und Maßnahmen bei Wäldern:

- Entwicklung strukturreicher Auwälder in den weitgehend gerodeten Niederungen der Naab (bevorzugt auf Ackerstandorten allerdings Zielabgleich mit Wiesenbrüter- und Feuchtwiesenschutz erforderlich),
- Förderung lichter Waldbestände und strukturreicher Waldränder im Zuge der Entwicklung von Biotopverbundsystemen in wärmebegünstigten Hanglagen,
- Erhalt und Förderung von wärmeliebenden Kiefernwäldern und ihrer spezifischen Lebensgemeinschaften in den Sandgebieten (Maßnahmen: Herausnahme ausgewählter Bestände aus der regelmäßigen Bewirtschaftung, Entwicklung größerer Komplexe, gezielte

Pflege, verstärkte Berücksichtigung naturschutzfachlicher Belange bei der Folgenutzung von Sandgruben),

- Erhalt und Förderung von Feucht- und Bruchwäldern (Maßnahmen: Sicherung bzw. Wiederherstellung der biotopprägenden Standortqualitäten) und ggf. Pflegemaßnahmen, z.B. Entfernung nicht standortgerechter Bestockungen).

#### Schutzgebietsvorschläge im Gemeindegebiet Teublitz:

Vorschlag zur Ausweisung geschützter Landschaftsbestandteile

- Hangwälder und Magerrasen nordöstlich Wölland,
- Teichgruppe ö. Teublitz u.a. Eselweiher, Krometzwinkelteiche (Teilbereiche),
- Teiche und Feuchtwald im Samsbacher Forst.

### **A.3 Bestandsaufnahme und -analyse**

#### **A.3.1 Abgrenzung des Untersuchungsgebiets**

Der Flächennutzungsplan umfasst zusammen mit den integrierten Darstellungen des Landschaftsplanes das gesamte 3.823 ha<sup>7</sup> umfassende Gemeindegebiet. Die größte Ausdehnung der Stadt erstreckt sich von Nord nach Süd über ca. 7 km sowie ca. 9,5 km in Ost-West-Richtung. Die Gemeindeflur umfasst neben der Gemarkung Teublitz (mit dem Ortsteil Hugo-Geiger-Siedlung) die Gemarkungen Katzdorf (mit den Ortsteilen Weiherdorf, Glashütte und Loisnitz sowie den Weilern Krempschlag und Bömmerlschlag), Münchshofen (mit den Weilern Stocka, Obernhof und Frauenhof), Premberg (mit den Weilern Richthof und Köblitz) sowie Saltendorf a. d. Naab (mit dem Ortsteil Kunstdorf).

#### **A.3.2 Charakterisierung des Stadtgebiets**

Das Gemeindegebiet lässt sich von Ost nach West in drei Bereiche einteilen. Östlich liegen entlang der A 93 die großen Waldflächen des Samsbacher Forstes, die sich insbesondere östlich der Autobahn topographisch stärker bewegt darstellen.

Die Naab durchfließt das Stadtgebiet von Nord nach Süd und dominiert den zentralen Bereich. In den flachen Auenbereichen, die neben der Naab durch Wasserflächen der Teichwirtschaft gekennzeichnet sind, finden sich die größten Siedlungsbereiche Teublitz/Saltendorf und Katzdorf.

Westlich der Naab befinden sich wiederum stark bewegte Gebiete, dominiert von den Hangbereichen des Münchshofener Berges und des Premberger Grabens mit den am Hangfuß entlang der Naab gelegenen Ortsteilen Münchshofen und Premberg sowie den Hochflächen mit kleineren Weilern und Hofstellen.

---

<sup>7</sup> Statistik kommunal 2018, Stadt Teublitz; Bayerisches Landesamt für Statistik 2019

### A.3.3 Geschichte

Meist wird der Ortsname von Teublitz aufgrund der Endung „-itz“ als *slawischer* Name angesehen und aus „dupelice“ (= altslawisch dupina, Höhle) abgeleitet. Dies deutet darauf hin, dass die Siedlung zum Zeitpunkt der ersten urkundlichen Erwähnung im Jahre 1230 schon einige Zeit bestanden hatte. Damals tauchte der Name in einem Verzeichnis auf, welches Otto II. anfertigen ließ, um einen Überblick über alle Einkünfte aus seinen Gütern und Besitzungen zu gewinnen.

Im hohen Mittelalter gehörte Teublitz zum Besitz der Geschlechter von Lengenfeld, Hopfenhohe und Pettendorf. Im 14. Jahrhundert hatte das Adelsgeschlecht der Sinzenhofer Besitz und Rechte im Ort.

Mit der Nutzung der Wasserkraft und der Verhüttung von Eisenerz begann die örtliche industrielle Entwicklung, die dann durch den Dreißigjährigen Krieg gestoppt wurde.

Von allen deutschen Gebieten war die Oberpfalz vom Dreißigjährigen Krieg am stärksten betroffen: Truppendurchmärsche und Belagerung, verbunden mit Morden, Überfällen, Plündern und Brandschatzen. Die Zerstörung der Burg kann wahrscheinlich ebenfalls auf diese Zeit zurückgeführt werden. Dem Krieg folgten Teuerungen, Hungersnöte und die Pest.

Im Jahr 1853 wurde die Maxhütte gegründet, verbunden mit einem erneuten Bedeutungsgewinn der Industrie. Der Aufschwung durch das Eisenwerk führte im August 1939 zur Erhebung Teublitz zum Markt und im Juli 1953 zur Stadt.

Der Braunkohleabbau im Stadtgebiet hat in der Folge hingegen eine wechselnde Bedeutung. Trotz vorhandener Großindustrie ist die Landwirtschaft in Teublitz historisch geprägt, insbesondere durch Teichwirtschaft und den Futtermittelanbau. Der heutige landwirtschaftliche Strukturwandel zieht auf der einen Seite die Intensivierung der Nutzung der Naabauen nach sich und auf der anderen Seite einen Rückzug aus den Hangbereichen.<sup>8</sup>

### A.3.4 Bevölkerung

Im Gemeindegebiet gibt es zurzeit 17 amtliche Orte<sup>9</sup>, von denen jedoch einige nur eine Handvoll Einwohner beheimaten. Neben dem Hauptort Teublitz stellt Katzdorf den größten Ortsteil im Gemeindegebiet dar.

#### A.3.4.1 Einwohnerzahlen

Die Einwohnerzahl von Teublitz hat zwischen den Jahren 2008 und 2017 abgenommen. Im Zeitraum von 2004 bis 2014 wurde für die Stadt ein Bevölkerungsrückgang von 2,6 % dokumentiert. In Bezug auf die Nachbargemeinden im Städtedreieck war nur für die Stadt Teublitz eine rückläufige Entwicklung erkennbar. Maxhütte-Haidhof konnte im Zeitraum 2008 bis 2018 einen Bevölkerungszuwachs von 10,5 % und Burglengenfeld von 10,1 % verbuchen. Landkreisweit ist zum

---

<sup>8</sup> Stadt Teublitz: Teublitz – früher und heute <http://www.teublitz.de/index.php?id=0,26>, aufgerufen am 01.02.2017

<sup>9</sup> Bayerische Landesbibliothek Online 2019, <https://www.bayerische-landesbibliothek-online.de/orte>

Vergleich im Zeitraum 2008 bis 2018 ein moderateres Wachstum der Bevölkerungszahlen von 2,7 % zu verzeichnen.

Ab dem Jahr 2017 ist aber eine Trendumkehr zu erkennen, die sich im Vorfeld aufgrund der gestiegenen Nachfragesituation nach Wohnbauland, Kinderbetreuungsplätzen sowie Seniorenheimplätzen abgezeichnet hat. Für die Jahre 2014 bis 2018 wurde ein Bevölkerungsanstieg von 2,2 % verzeichnet. Am 31. Dezember 2018 betrug die Einwohnerzahl 7.418,<sup>10</sup> die Stadtverwaltung gab im Februar 2019 sogar eine Einwohnerzahl von 7.528 an.<sup>11</sup> Für den 31.12.2023 gab die Stadtverwaltung eine Einwohnerzahl bei 8.019 an.<sup>12</sup> Die Stadt gibt Stand Februar 2025 selbst eine Einwohnerzahl von 8.145 an.<sup>12</sup>

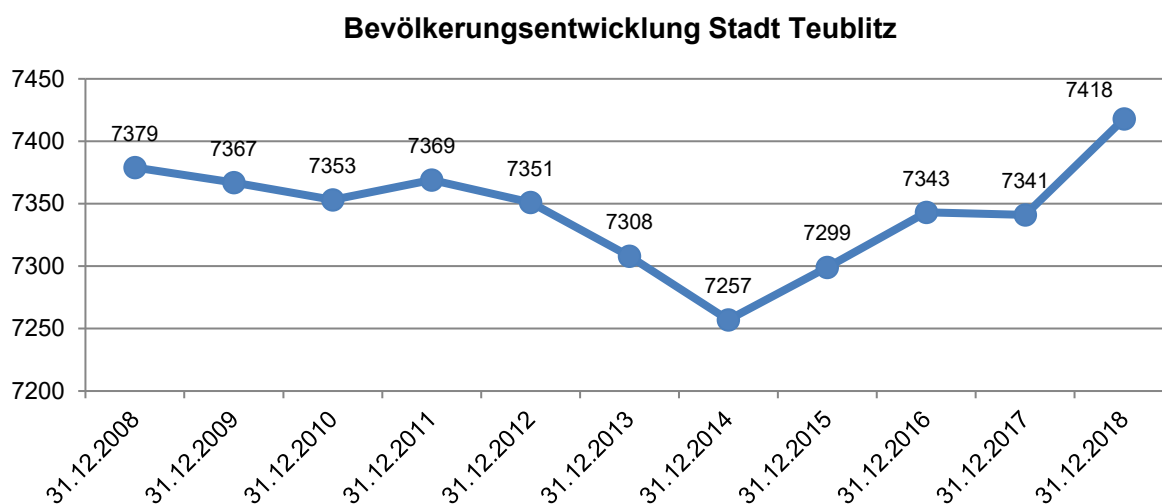


Abb. 16: Bevölkerungsentwicklung Stadt Teublitz 2008-2018<sup>13</sup>

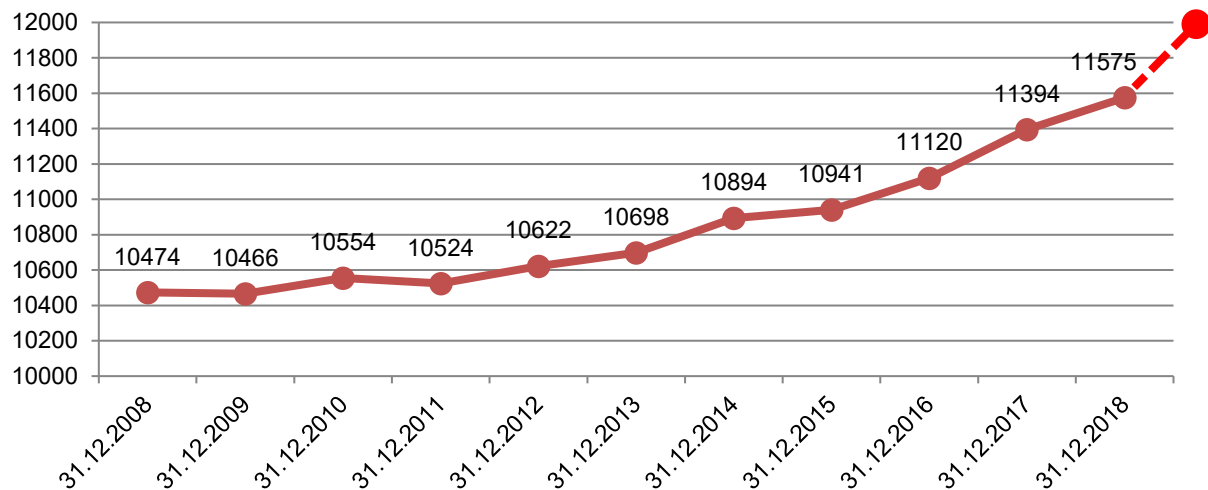
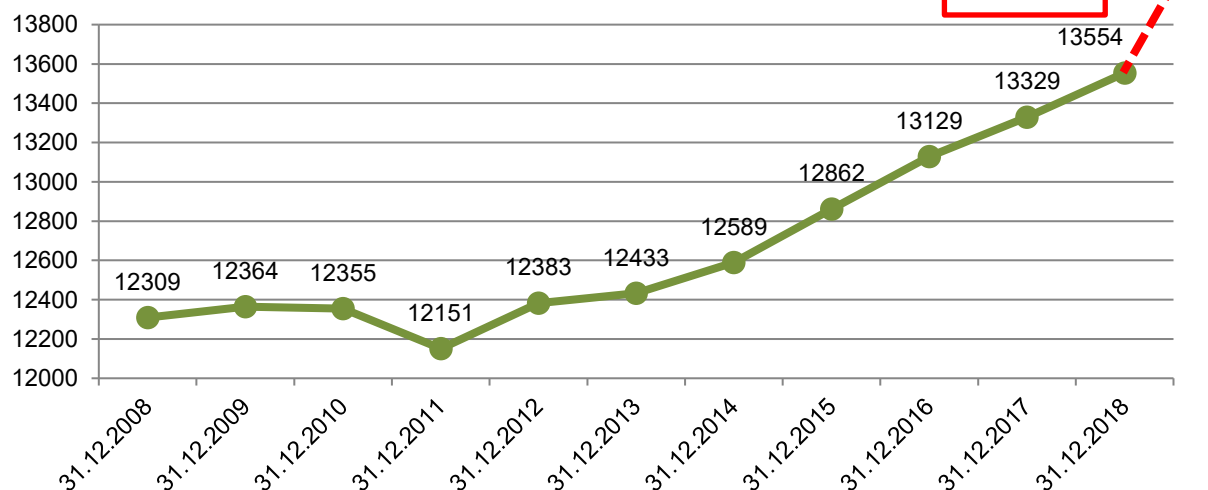
**31.12.2023:**  
11.988

<sup>10</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik 2019, <https://www.statistikdaten.bayern.de/>

<sup>11</sup> Auskunft der Stadtverwaltung Teublitz, Einwohnermeldeamt, Februar 2019

<sup>12</sup> Auskunft der Stadtverwaltung Teublitz, Einwohnermeldeamt, Februar 2025

<sup>13</sup> Eigene Darstellung; Datenbasis: Statistik kommunal 2018, Stadt Teublitz; Bay. Landesamt für Statistik 2019, [https://www.statistik.bayern.de/produkte/statistik\\_kommunal/](https://www.statistik.bayern.de/produkte/statistik_kommunal/), Bayerisches Landesamt für Statistik 2025, [www.statistikdaten.bayern.de](http://www.statistikdaten.bayern.de)

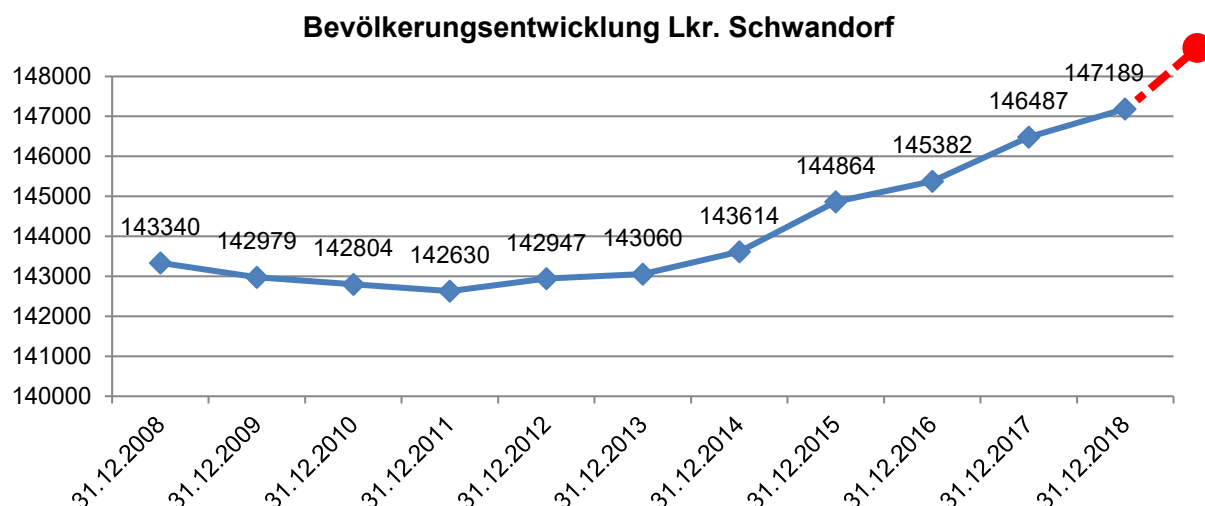
**Bevölkerungsentwicklung Maxhütte-Haidhof**Abb. 17: Bevölkerungsentwicklung Stadt Maxhütte-Haidhof 2008-2018<sup>14</sup>**Bevölkerungsentwicklung Burglengenfeld**Abb. 18: Bevölkerungsentwicklung Stadt Burglengenfeld 2008-2018<sup>15</sup>

**31.12.2023:**  
148.698

<sup>14</sup> Eigene Darstellung; Datenbasis: Statistik kommunal 2018, Stadt Maxhütte-Haidhof; Bay. Landesamt für Statistik 2019, [https://www.statistik.bayern.de/produkte/statistik\\_kommunal/](https://www.statistik.bayern.de/produkte/statistik_kommunal/), Bayerisches Landesamt für Statistik 2025, [www.statistikdaten.bayern.de](http://www.statistikdaten.bayern.de)

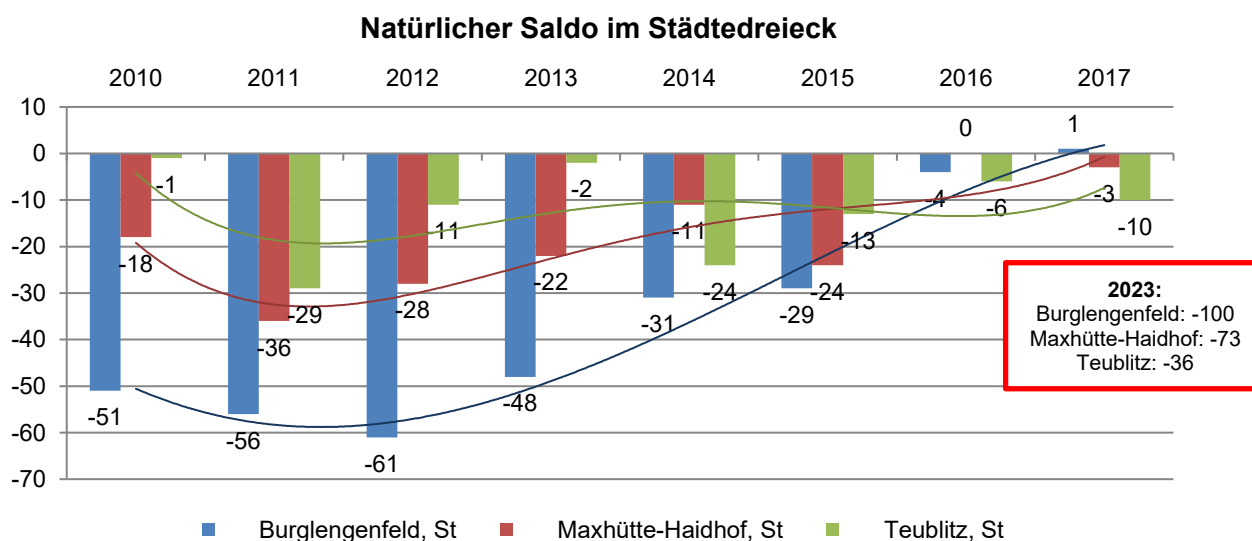
<sup>15</sup> Eigene Darstellung; Datenbasis: Statistik kommunal 2018, Stadt Burglengenfeld; Bayerisches Landesamt für Statistik 2019, [https://www.statistik.bayern.de/produkte/statistik\\_kommunal/](https://www.statistik.bayern.de/produkte/statistik_kommunal/), Bayerisches Landesamt für Statistik 2025, [www.statistikdaten.bayern.de](http://www.statistikdaten.bayern.de)



Abb. 19: Bevölkerungsentwicklung Landkreis Schwandorf 2008-2018<sup>16</sup>

### A.3.4.2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung setzt sich zusammen aus dem natürlichen Bevölkerungssaldo (der Differenz aus Geburten und Sterbefällen) sowie aus den Wanderungsbewegungen über die Gemeindegrenzen. Der bundesweite Trend in der demographischen Entwicklung schlägt sich auch in den Statistiken für das Städtedreieck nieder. Das bedeutet, dass die Sterberate die Zahl der Geburten übersteigt. Dies gilt insgesamt während der Jahre 2010 bis 2017 für alle drei Städte, wobei die Werte Schwankungen unterworfen sind.

Abb. 20: Natürlicher Saldo im Städtedreieck 2010 - 2017<sup>17</sup>

<sup>16</sup> Eigene Darstellung; Datenbasis: Statistik kommunal 2018, Landkreis Schwandorf; Bay. Landesamt für Statistik 2019, [https://www.statistik.bayern.de/produkte/statistik\\_kommunal/](https://www.statistik.bayern.de/produkte/statistik_kommunal/), Bayerisches Landesamt für Statistik 2025, [www.statistikdaten.bayern.de/](http://www.statistikdaten.bayern.de/)

<sup>17</sup> Eigene Darstellung; Datenbasis: Bayerisches Landesamt für Statistik 2019, 2025, <https://www.statistikdaten.bayern.de/>

Aus den jeweiligen Trendlinien in der Darstellung lässt sich eine unterschiedlich starke Schwankung der Amplitude erkennen, die charakteristisch für die zugehörigen Ortsgrößen ist. Teublitz ist die im Vergleich kleinste Stadt und besitzt somit erwartungsgemäß die am wechselhaftesten schwankende Amplitude. Ein eindeutiger Trend kann in der Folge nur schwierig abgelesen werden.

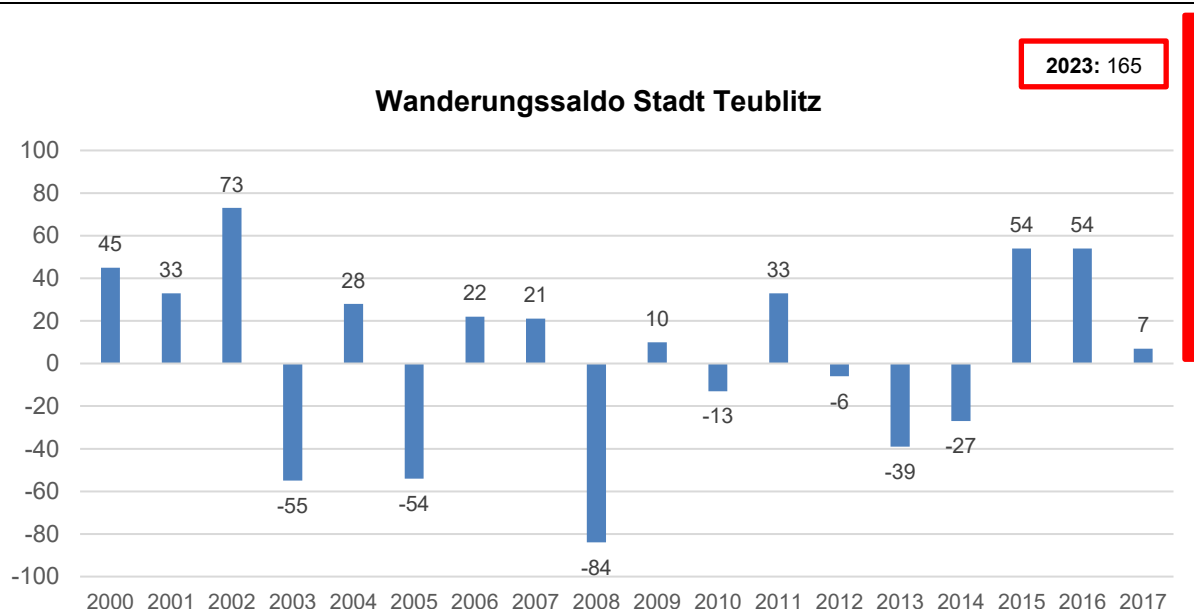
Bemerkenswert ist jedoch, dass die natürliche Bevölkerungsentwicklung den Trend der allgemeinen Bevölkerungsentwicklung im Kontext des Städtedreiecks nicht oder nur unzureichend widerspiegelt. Insgesamt verzeichnete Teublitz die geringsten Bevölkerungsverluste im Rahmen des natürlichen Saldos. Die Ursachen für die divergierende Entwicklung zwischen den drei Städten liegt daher an anderer Stelle.

Die Daten des Bayerischen Landesamt für Statistik für das Jahr 2023 wurden entsprechend in der Abb. 18 ergänzt. Im Jahr 2023 sind wieder negativere Salden als beispielsweise noch in den Jahren 2016 und 2017 zu beobachten. Die Stadt Teublitz weist dabei die geringsten Bevölkerungsverluste im Rahmen des natürlichen Saldos auf.

#### **A.3.4.3 Bevölkerungsbewegung**

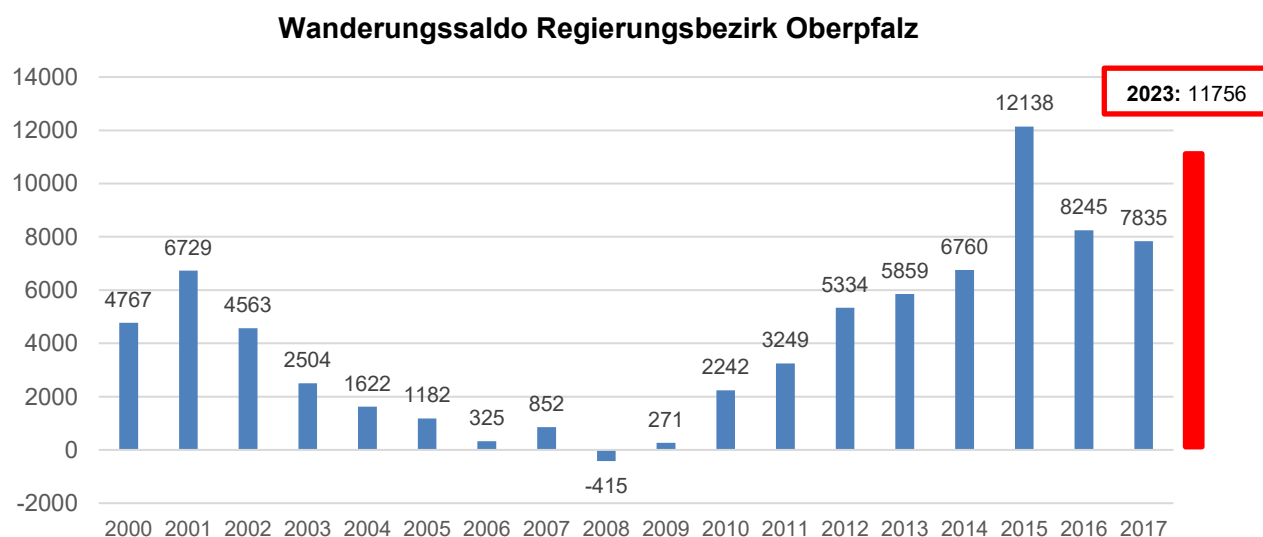
Dem Trend der deutschlandweit natürlich schrumpfenden Bevölkerung steht in Ballungszentren häufig ein Zuwachs im Rahmen der Wanderungsbewegungen entgegen. Für die Stadt Teublitz sind jedoch auch im Bereich der Wanderungsbewegungen Schwankungen zu verzeichnen, sodass in den letzten Jahren sowohl positive als auch negative Salden beobachtet werden konnten (Veränderungen im Bereich von ca. +/- 0,5 % mit negativen Abweichungen nach unten in 2008 und 2013). Über einen längerfristigen Betrachtungszeitraum kann somit ein ausgeglichener Wanderungssaldo verzeichnet werden, der im Durchschnitt der letzten beiden Jahrzehnte leicht positiv ausfiel.

Die Daten des Bayerischen Landesamt für Statistik für das Jahr 2023 wurden entsprechend in der Abb. 19 ergänzt.

Abb. 21: Wanderungsbewegungen (Saldo in Personen) Stadt Teublitz 2000 – 2017<sup>18</sup>

Demgegenüber lässt sich aus den Daten für den Bezirk Oberpfalz und den Landkreis Schwandorf eine eindeutigere Tendenz erkennen. Im Jahr 2008 hatte eine bis dato rückläufige Entwicklung ihren Wendepunkt. Seitdem werden sowohl für den Landkreis als auch für den Bezirk steigende Wanderungssalden verzeichnet. Anhand der Zahlenverläufe auf Ebene des Regierungsbezirks und des Landkreises ist außerdem im Jahr 2015 die vermehrte Ankunft von Geflüchteten als singuläre Spitze im Wanderungssaldo ablesbar.

Die Daten des Bayerischen Landesamt für Statistik für das Jahr 2023 wurden entsprechend in den Abb. 20 und Abb. 21 ergänzt.

Abb. 22: Wanderungsbewegungen (Saldo in Personen) Bezirk Oberpfalz 2000 – 2017<sup>19</sup>

<sup>18</sup> Eigene Darstellung; Datenbasis: Bayerisches Landesamt für Statistik 2019, 2025, <https://www.statistikdaten.bayern.de/>

<sup>19</sup> Eigene Darstellung; Datenbasis: Bayerisches Landesamt für Statistik 2019, 2025, <https://www.statistikdaten.bayern.de/>

### Wanderungssaldo Landkreis Schwandorf

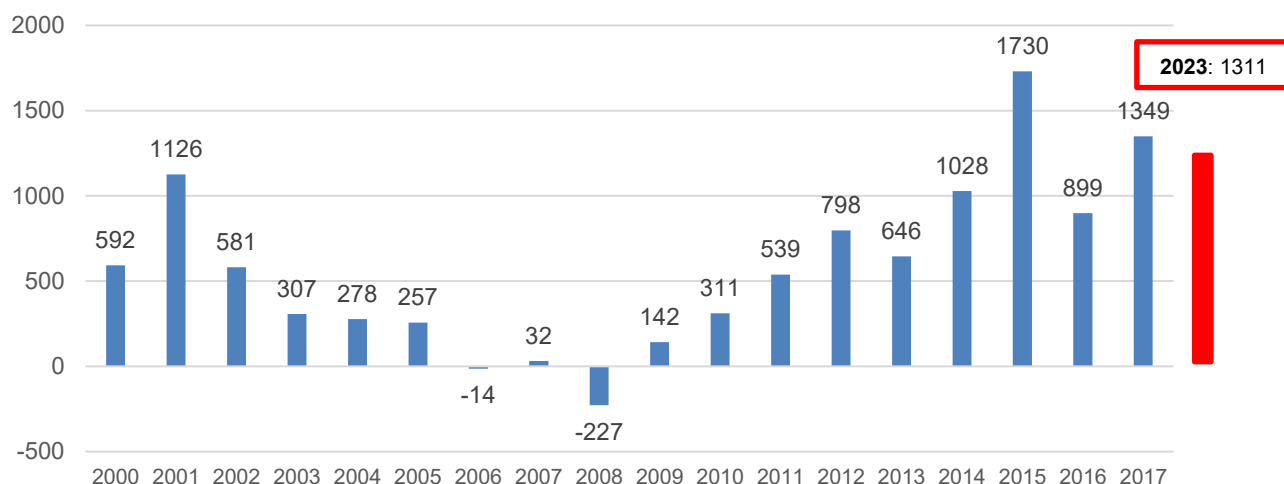


Abb. 23: Wanderungsbewegungen (Saldo in Personen) Landkreis Schwandorf 1990 - 2014<sup>20</sup>

Kleinräumig spiegelt sich der landkreisweite bzw. regionale Trend in den Zahlen der Nachbargemeinden im Städtedreieck wider. Die Salden schwanken dabei zwar wesentlich stärker, lassen jedoch insgesamt einen steigenden Trend erkennen, so wurden in beiden Nachbargemeinden zuletzt deutliche Wanderungsgewinne registriert.

Die Daten des Bayerischen Landesamt für Statistik für das Jahr 2023 wurden entsprechend in den Abb. 22 bis Abb. 24 ergänzt.

### Wanderungssaldo im Städtedreieck

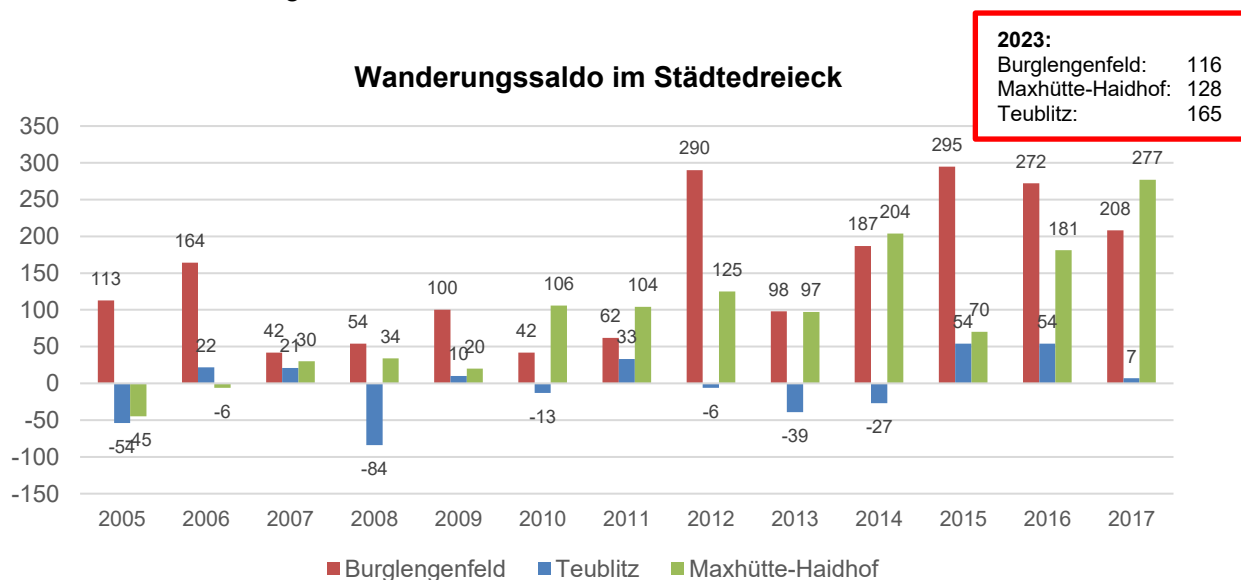


Abb. 24: Wanderungssaldo im Städtedreieck 2005-2017<sup>21</sup>

Verantwortlich für die Entwicklungstendenz der Stadt Teublitz bis zum Jahr 2014, letztlich gegen den großräumigeren regionalen und insbesondere auch gegen den kleinräumigen Trend innerhalb des Städtedreiecks, zeigen sich somit die Wanderungsverluste bzw. die ausbleibenden

<sup>20</sup> Eigene Darstellung; Datenbasis: Bayerisches Landesamt für Statistik 2019, 2025, <https://www.statistikdaten.bayern.de/>

<sup>21</sup> Eigene Darstellung; Datenbasis: Bayerisches Landesamt für Statistik 2019, 2025, <https://www.statistikdaten.bayern.de/>

Wanderungsgewinne. Dieser Umstand lässt darauf schließen, dass die Ursachen für die bis dahin rückläufige Bevölkerung nur eingeschränkt in der demographischen Entwicklung zu finden sind.

#### A.3.4.4 Bevölkerungszusammensetzung

Der gegenwärtige Trend rückläufiger Geburtenzahlen bei einer steigenden Lebenserwartung beeinflusst maßgeblich die altersstrukturelle Zusammensetzung der Bevölkerung.

Ebenfalls im Gleichklang mit dem Bundestrend der demographischen Entwicklung, wird beim Vergleich der Bevölkerungsgruppen nach Altersklassen zwischen den Jahren 1987, 2011, 2018 und 2023 deutlich, dass der Anteil der unter 40-jährigen fällt, während dementsprechend der Anteil der über 40-jährigen zunimmt. Die Daten aus dem Jahr 2023 zeigen jedoch wieder leichte Zuwächse in den Altersgruppen der unter 18-jährigen.

Besonders starke Zuwächse sind bei der Altersgruppe „65 und älter“ zu verzeichnen. Im Jahr 2011 war bereits jeder fünfte Einwohner in Teublitz über 65 Jahre alt. Dieser Umstand lässt sich durch die gestiegene Lebenserwartung in absoluten Zahlen und prozentual anteilig an der Gesamtbevölkerung durch den Rückgang der Geburten erklären.

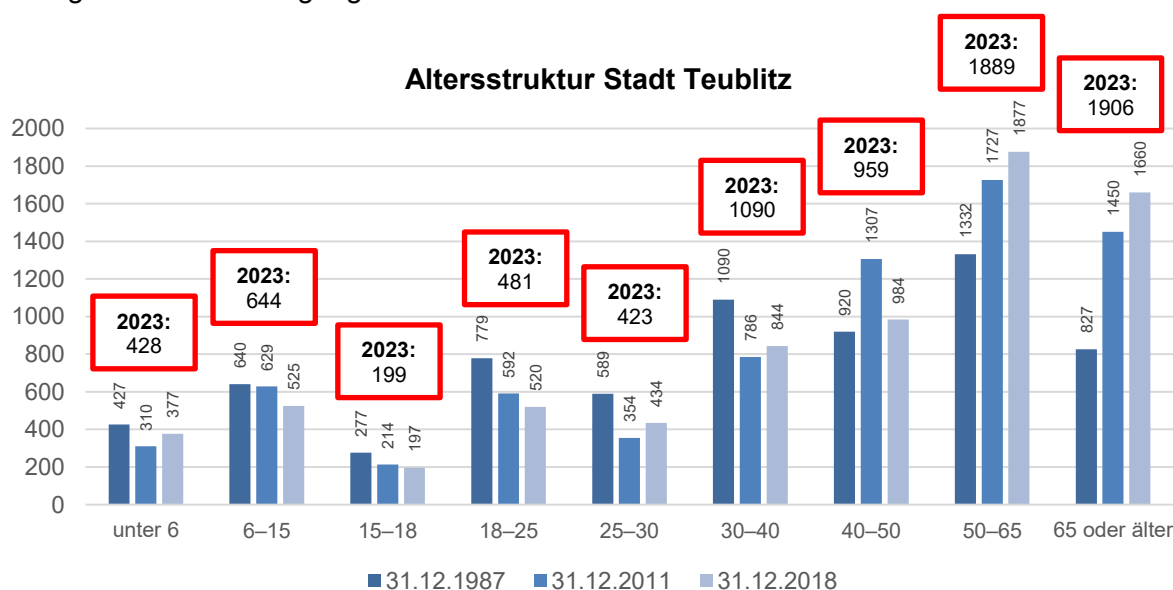


Abb. 25: Altersstrukturelle Verschiebungen zwischen 1987 und 2018<sup>22</sup>

#### A.3.5 Lage im Naturraum

Das Stadtgebiet von Teublitz wird der naturräumlichen Einheit Oberpfälzisches Hügelland nach Meynen/Schmithüsen et al. zugeordnet<sup>23</sup>. Teublitz liegt an den Rändern dieser Naturraumeinheit. Hier geht das Oberpfälzische Hügelland in die östlichsten Ausläufer der Mittleren Frankenalb und die westlichen Ausläufer des Falkensteiner Waldes über.

<sup>22</sup> Eigene Darstellung; Datenbasis: Bayerisches Landesamt für Statistik 2019, 2025, <https://www.statistikdaten.bayern.de/>

<sup>23</sup> Bayerisches Landesamt für Umwelt (o.J.): Karte der Naturraum-Haupteinheiten und Naturraum-Einheiten in Bayern.

Kleinräumiger lässt sich das Stadtgebiet von Teublitz im Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP) vier verschiedenen Einheiten zuordnen.

Die naturräumliche Einheit Schwandorfer Bucht und Nittenauer Bucht (070-B) nimmt etwa Dreiviertel der Teublitzer Stadtflächen ein. Die Schwandorfer Bucht beginnt im Nordwesten der Stadt östlich entlang der St.-Martin-Straße und der Jurastraße (Kreisstraße SAD 5) und endet im Nordosten mit der Verwaltungsgrenze zu Nittenau. Die Ortsteile Teublitz, Kuntsdorf, Saltdorf, Katzdorf, Weiherdorf, Glashütte und Loinsnitz liegen alle in der Bucht. Westlich der Kreisstraße liegen die östliche Vilsplatte und das Burglengenfelder Naabtal (081-A). Die Ortsteile Premberg und Münchshofen befinden sich im Naabtal am westlichen Ufer. Der Wöllander Graben markiert gemeinsam mit den Bahnschienen und dem Osterbühl die Nordgrenze des südlichen Oberpfälzer Bruchschollenlands (081-B). Der Wolfsbuckel im Südosten an der Gemeindegrenze zur Stadt Nittenau gehört zu der naturräumlichen Einheit Regendurchbruch (406-B).



Abb. 26: Naturräumliche Einheiten<sup>24</sup>

### A.3.6 Topographie

Das Gemeindegebiet Teublitz ist Teil des Oberpfälzer Jura. Die höchste Erhebung bildet der Münchshofener Berg mit ca. 533 m ü. NHN im Nordwesten des Stadtgebietes. Er befindet sich damit etwa 190 m über dem südlich davon liegenden niedrigsten Geländepunkt von 344 m ü. NHN im Naabtal bei Köblitz. Abgesehen von wenigen Bereichen an der westlichen, südlichen und östlichen Gemeindegrenze des Stadtgebiets zeigt sich die Geländeoberfläche von Teublitz insbesondere im Bereich der Schwandorfer und Nittenauer Bucht zu weiten Teilen ohne starke Geländeschwankungen.

<sup>24</sup> Eigene Darstellung; Datenbasis: Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern; Landkreis Schwandorf 1997



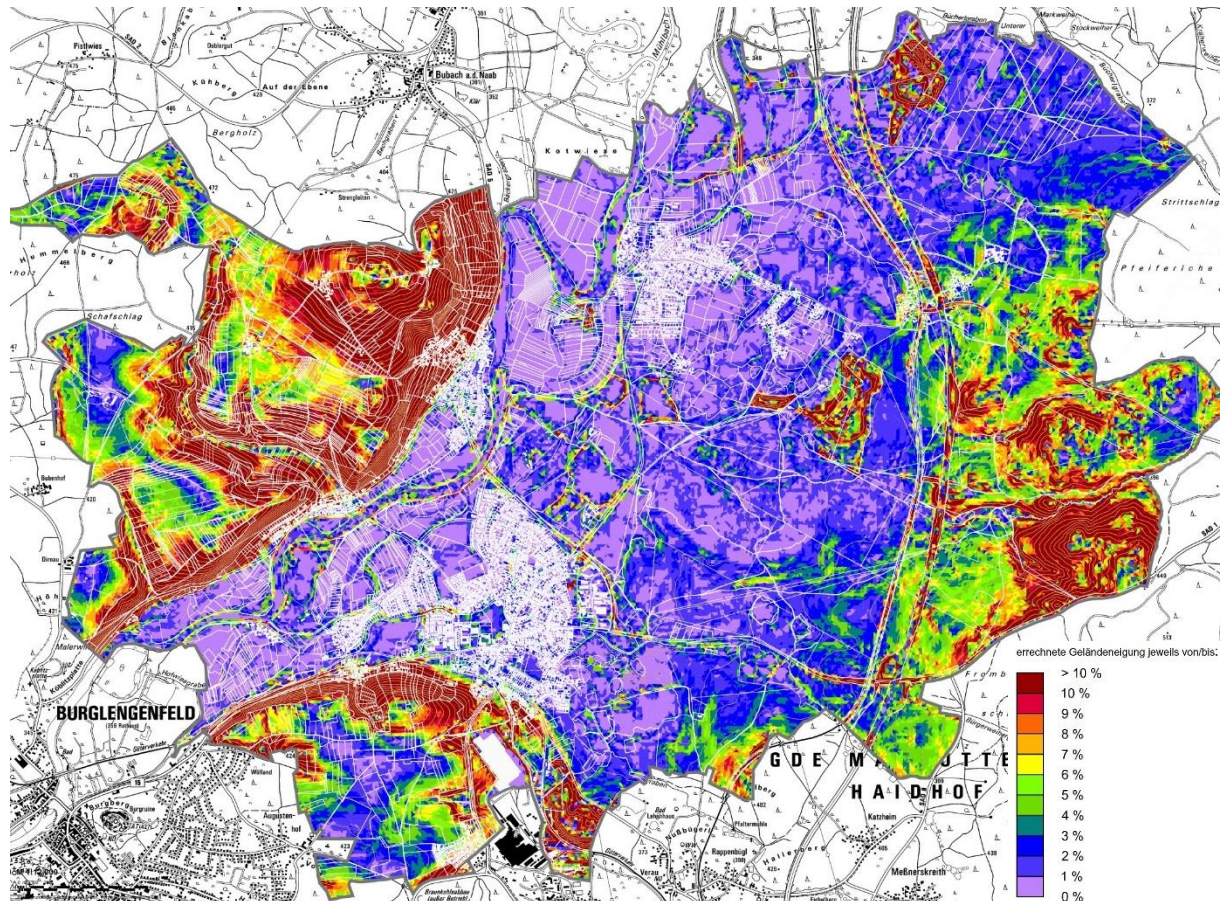


Abb. 27: Themenkarte 5 „Topographie / Geländeneigung“ (verkleinert)<sup>25</sup>

### A.3.7 Geologie

Die westlichen Gemeindegebiete sind geprägt durch die Juragesteine der Frankenalb, die zwischen Saltendorf und Burglengenfeld durch das Naabtal durchschnitten wird. Dabei bilden die steilen Saltendorfer Hänge den Übergang zu den Jurahöhen um den Osterbühl und den Vorderen Hiesel. Westlich der Naab sind die Steilhänge bei Premberg ebenfalls durch den Weißen Jura geprägt, welcher weiter im Norden dem Braunen Jura und an der nördlichen Gemeindegrenze auch dem Schwarzen Jura weicht. In den westlichsten Gemeindeteilen überdecken Ablagerungen der Kreidezeit und schluffig-lehmige Deckschichten der Kalksteinverwitterung die Jurakalke.

Im Auenbereich der Naab bestimmen Ablagerungen den geologischen Untergrund. Hier sind meist jungholozän und polygenetische, z.T. wärmzeitliche Talfüllungen anzutreffen, die aus Mergel, Lehm, Sand, Kies und z.T. Torf bestehen.

Östlich der Naab zieht sich die 100 m tiefe Urnaab-Hauptrinne mit ihren sandig-tonigen Tertiärlagerungen von Norden nach Süden. Die Senken und Beckenlagen der hier verlaufenden Verwerfungslinie der Keilberg-Störung wurden ebenfalls in der Tertiärzeit maßgeblich geprägt.

<sup>25</sup> Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bay. Vermessungsverwaltung 2016



Im Gemeindegebiet östlich der Naab und des Hauptortes Teublitz erheben sich die Ausläufer des Falkensteiner Vorwaldes. Diese sind im Gemeindegebiet aus fein- bis mittelkörnigen Graniten mit Quarzporphyreinlagerungen aufgebaut.

Aus versinkenden Mooren und Wäldern entstanden die Braunkohlestätten. Im Quartär entstand erneut ein Flusssystem, wobei ein Wechsel zwischen Aufschüttungs- und Abtragungsphasen zur Ausbildung terrassenartig abgelagerten Kies- und Sandschüttungen führte. Auf den Höhen wurde während der Vereisungsphasen des Pleistozäns durch Winde Löß abgelagert, der später zu Lehm verwitterte. Auch Sand dürfte verweht worden sein. Durch Bodenfließen einer Auftauschicht über Dauerfrostboden bildete sich Solifluktionsschutt, ein meist schutthaltiger Lehm. Während des jüngsten, quartären Abschnittes entstanden die alluvialen Talböden, die meist aus Auelehm- oder Sandablagerungen bestehen.

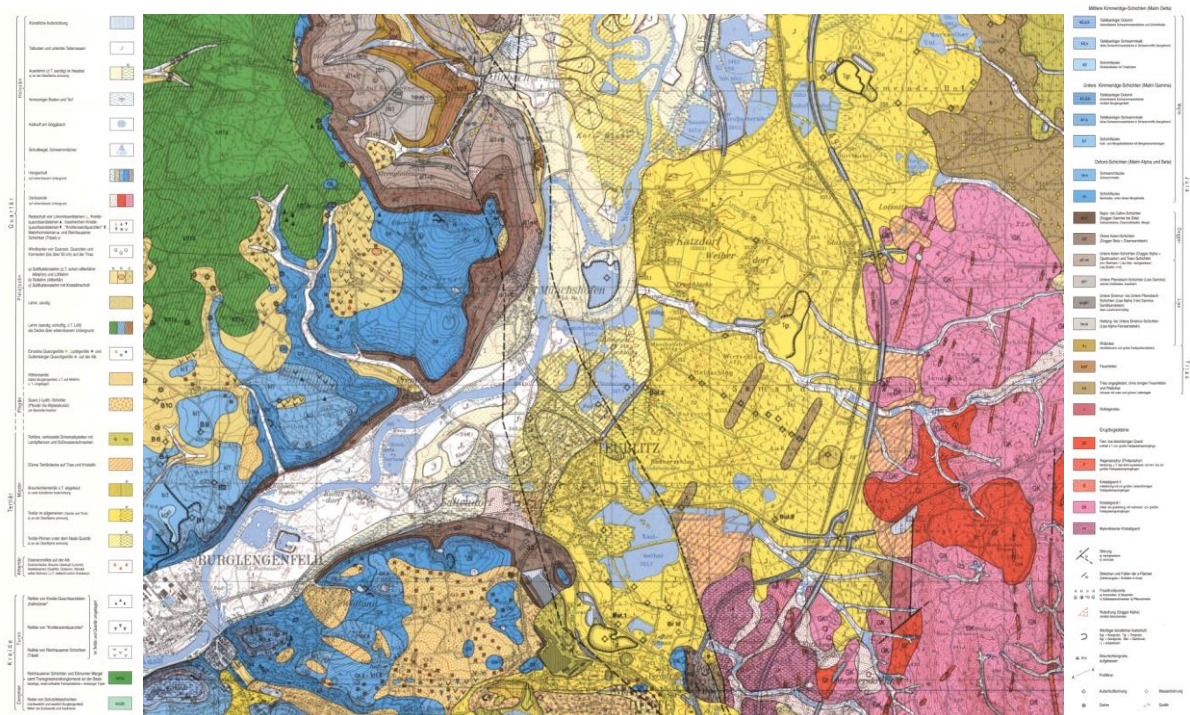


Abb. 28: Geologie (Ausschnitt aus der Geologischen Karte Bayern, verkleinert aus M 1:500.000)

### A.3.8 Landwirtschaft

Im Gemeindegebiet sind 21 landwirtschaftliche Betriebe tätig (Stand 2016). Gegenüber dem Jahr 2003 kann so ein Verlust von 11 landwirtschaftlichen Betrieben verzeichnet werden. Zu beachten sind hierbei jedoch die Änderungen im Erfassungs- und Darstellungsbereich, weshalb die Vergleichbarkeit der Ergebnisse eingeschränkt ist.<sup>26</sup>

#### A.3.8.1 Bodengüte und Nutzung

Rund 24 % des Gemeindegebiets werden landwirtschaftlich genutzt (Stand 2016).<sup>27</sup> Darunter sind 136 ha als Dauergrünland und 793 ha als Ackerland ausgebildet. Die landwirtschaftlichen Flächen

<sup>26</sup> Statistik kommunal 2018, Stadt Teublitz; Bayerisches Landesamt für Statistik 2019

<sup>27</sup> ebd.

liegen zu großen Teilen im westlichen Gemeindegebiet während im Osten von Teublitz große Waldflächen liegen.

Die Bodengüte ist im Raum Teublitz von eher geringer Bonität. Die Ertragszahlen können unter 50 (von 100) eingestuft werden. Bei 28 % der landwirtschaftlichen Flächen sind aufgrund der Ertragsmesszahlen nur geringste Erzeugungsbedingungen vorhanden. 54 % erzielen durchschnittliche Ertragswerte und 18 % der Flächen haben gute Erzeugungsbedingungen.

### A.3.8.2 Realnutzung

Im Jahr 2016 wurden rund 85 % der landwirtschaftlichen Nutzfläche (Ackerland und Dauergrünland) als Ackerland bewirtschaftet. Beim Ackerbau entfallen etwa 26% der Flächen auf den Anbau von Futterpflanzen, wobei der Silomais dabei die größte Rolle spielt. Das restliche Ackerland teilt sich im Wesentlichen in Getreide (Weizen, Gerste und Roggen) mit einem Anteil von 52% auf. In der Stadt Teublitz nimmt das Dauergrünland eine Fläche von 136 ha ein, darunter sind 130 ha als Wiesen und Weiden ausgebildet. Dabei ist seit 2003 ein deutlicher Rückgang zu verzeichnen.<sup>28</sup>

### A.3.8.3 Betriebsstrukturen und -größen

Im Jahr 2003 gab es in der Stadt Teublitz (ohne Ortsteile) insgesamt noch 32 landwirtschaftliche Betriebe, während es im Jahr 2016 nur noch 21 waren. 2020 gibt es 20 landwirtschaftliche Betriebe im Stadtgebiet Teublitz.<sup>29</sup>

Im Jahr 2016 gab es in Teublitz vier landwirtschaftliche Betriebe, die in der Rinderhaltung tätig waren, sowie zwei Betriebe in der Schweinehaltung. Zwei landwirtschaftliche Betriebe sind der Hühnerzucht zugehörig.

Die folgende Tabelle gibt über die Größenverhältnisse der bestehenden Betriebe aus dem Jahr 2016 sowie 2020 Auskunft:

Betriebsgröße nach landwirtschaftlicher Nutzfläche in ha	Anzahl Betriebe	
unter 5	-	2020: 1
5 bis unter 10	4	2020: 4
10 bis unter 20	4	2020: 2
20 bis unter 50	6	2020: 6
50 oder mehr	7	2020: 7

### A.3.9 Forstwirtschaft / Waldstruktur

Im Gemeindegebiet der Stadt Teublitz sind 1.705 ha bewaldet (Stand 2017). Dies entspricht bei einer Gemeindefläche von 3.823 ha ca. 45 %.<sup>30</sup> Die bewaldeten Flächen liegen zu großen Teilen

<sup>28</sup> Statistik kommunal 2018, 2023, Stadt Teublitz; Bayerisches Landesamt für Statistik 2019, 2024

<sup>29</sup> ebd.

<sup>30</sup> Statistik kommunal 2018, Stadt Teublitz; Bayerisches Landesamt für Statistik 2019

im östlichen Gemeindegebiet während der Westen von Teublitz durch landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt ist.

Dabei teilen sich die Besitzverhältnisse wie folgt auf (Stand 1992): Staatswald (75 %), Privatwald (5 %) und Körperschaftswald (20 %).

Die Wälder sind überwiegend anthropogen beeinflusst. Große Kiefernforste ohne Laubholzbeteiligung prägen das Bild. Bestände haben sich vor allem an den schwer zu bewirtschaftenden Naabeinhängen gehalten. Im Samsbacher Forst sind immer wieder Feuchtwaldbereiche und bachbegleitende Erlenbestände eingestreut. Feuchtwaldreste sind auch in der Naabaue stellenweise vorhanden. In vielen Waldflächen besteht eine nadelholzorientierte Baumartenzusammensetzung. Bachbegleitende Erlenfeuchtwälder sind oft nicht durchgängig vorhanden.

## **B Konzeptionen, Ziele und Maßnahmen**

### **B.1 Entwicklungskonzeption mit Leitbild, Zielen und Maßnahmen**

Die Inhalte der Flächennutzungsplanung sind maßgeblich durch wirtschaftsstrukturelle und demographische Verschiebungen geprägt. Aus den daraus resultierenden Gegebenheiten, Konflikten, Problemen aber auch Potentialen werden Ziele und Leitbilder für die zukünftige Entwicklung der Stadt Teublitz abgeleitet.

#### **B.1.1 Bevölkerungsentwicklung – „Demographischer Wandel“**

An den folgenden Zielen orientiert sich der FNP im Hinblick auf die Bevölkerungsentwicklung der Stadt:

- Halten der ansässigen Bevölkerung
- Positionierung als Wohnstandort im Einzugsgebiet Regensburg
- Berücksichtigung verschiedener Nachfrager-Gruppen – Familien mit Kindern, Senioren, Allein-stehende und Kleinfamilien

#### **B.1.2 Siedlungsentwicklung – „Nachhaltigkeit – Innenentwicklung vor Außenentwicklung“**

Als übergeordnetes Leitbild gilt die Maxime der nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Dabei ist insbesondere auf einen schonenden Umgang mit den vorhandenen Flächenressourcen zu achten. Es soll nach Möglichkeit auf neue Flächenausweisungen verzichtet werden und nach Möglichkeiten der Nachverdichtung bzw. Innenentwicklung gesucht werden.

##### **B.1.2.1 Innerorts**

Entsprechend dem übergeordneten Leitbild kommt der innerörtlichen Entwicklung die tragende Rolle der Deckung des zukünftigen Baulandbedarfes zu.

- Nachverdichtung durch Schließung von Baulücken
- Erhalt prägender Bausubstanz und des Ortsbildes
- Neuordnung schwieriger Grundstücksverhältnisse
- Aufwertung der Innerortslagen als Wohnstandort
- Bewusstseinsbildung und umfassende Information der Bevölkerung

##### **B.1.2.2 Neubauflächen**

Sollte die Ausweisung von neuen Bauflächen nicht vermeidbar sein, muss diese in städtebaulich strukturierte und maßvolle Bahnen gelenkt werden.

- Vermeidung von zunehmender Flächeninanspruchnahme
- Arrondierung der Ortsränder
- Organisches Siedlungswachstum – Vermeidung von Zersiedlung der Landschaft

- Gezielte und bedarfsgerechte Steuerung der Flächenentwicklung durch die Gemeinde; ggf. Rücknahme einzelner Bauflächenpotentiale
- Reduzierung des Erschließungsaufwandes/der Erschließungskosten
- Qualität statt Quantität
- Berücksichtigung der innerörtlichen Potenziale vor Neubauflächenausweisung

### **B.1.2.3 Lebensqualität**

Das Potential und die Zukunft von Teublitz liegt in seiner Lebensqualität, im Sinne eines attraktiven Wohnstandortes, der erhalten und gefördert werden sollte.

- Die Stadt mit ihren Ortsteilen lebens- und liebenswert erhalten
- Eigenarten und Besonderheiten der Ortsteile erkennen, beachten und herausstellen
- Augenmerk auf den Erhalt und der Aufwertung der Ortskernbereiche legen
- Ansprüche der unterschiedlichen Bevölkerungs- und Altersgruppen beachten
- ganzheitliches und nachhaltiges Denken und Handeln seitens der Stadt

### **B.1.3 Gewerbe, Handel, Dienstleistung und Arbeitsplätze – „Wettbewerb und struktureller Wandel“**

Entsprechend den bundesweiten wirtschaftsstrukturellen Trends steht auch Teublitz vor der Aufgabe einen dem Zeitgeist entsprechenden Wandel zu vollziehen.

#### **B.1.3.1 Gewerbe, Handel, Dienstleistung**

Um im zunehmenden Wettbewerb bestehen zu können, müssen der (Unternehmens-)Standort Teublitz mitsamt seiner bestehenden Betriebe gestärkt und gebundene Potentiale zu Tage gefördert werden.

- Sicherung der vorhandenen Betriebe und ihrer Standorte
- Positionierung als Unternehmensstandort – Werben um Neuansiedlungen
- durch vorausschauende Planung schnelles Handeln ermöglichen (Strategien und Handlungsalternativen vorab und frühzeitig festlegen)
- Ausweisung / Sicherung von gewerblichen Entwicklungsflächen
- gezieltes Eingehen auf Wünsche der Gewerbetreibenden – im Rahmen einer sachgerechten Abwägung mit anderen privaten und öffentlichen Belangen
- Ansiedlung verträglicher Handwerks-, Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzungen im Innenbereich durch Reaktivierung brachgefallener Hofstellen und leerstehender Bausubstanz
- Förderung der ortsansässigen Bevölkerung bei Firmengründungen
- Förderung von Kleingewerbe
- Förderung von zukunftsweisenden und innovativen Firmenkonzerten

### **B.1.3.2 Arbeitsplätze**

Auch der Arbeitsmarkt ist in hohem Maß von den wirtschaftsstrukturellen Trends abhängig. In der Vergangenheit hat sich in ganz Bayern der Wegfall landwirtschaftlicher Beschäftigung bemerkbar gemacht, aber auch in Zukunft wird Teublitz vor Herausforderungen struktureller Art gestellt, die es zu meistern gilt.

- Sicherung vorhandener Arbeitsstätten vor Ort
- Förderung von Ausbildungsplätzen
- Förderung von Arbeitsplätzen in unterschiedlichen Wirtschaftsbereichen
- Förderung der Selbstständigkeit
- Förderung von Minijobs- und Teilzeitstellen

### **B.1.3.3 Infrastruktur und Versorgung – „Nachhaltigkeit – ökonomisch, sozial und ökologisch“**

Der demographischen Entwicklung geschuldet, wird sich auch der Bedarf an infrastrukturellen Einrichtungen und Anlagen verändern.

#### Technische Infrastruktur

Neben den o.g. Entwicklungen, die vor allem die Auslastung betreffen, sind hinsichtlich der technischen Ausstattung auch technologische Fortschritte und ökologische Anforderungen für zukünftige Aufgaben von Bedeutung.

- Auslastung vorhandener Einrichtungen prüfen und wenn möglich optimieren
- gezielter und bedarfsangepasster Ausbau bzw. ggf. Rückbau
- private Initiativen und Investitionen (z.B. bei Baugebieterschließung) fördern und verstärken
- umweltschonende und umweltfreundliche Energien und Einrichtungen fördern
- nachhaltiges Wirtschaften

#### Versorgung und soziale Infrastruktur

Demographische Verschiebungen wirken sich in infrastruktureller Hinsicht vor allem in diesen Bereichen aus. Insbesondere die steigende Zahl älterer Menschen führt zu Handlungsbedarf, da sich hierbei sowohl ein spezieller Bedarf an infrastrukturellen Einrichtungen als auch eine gewisse Abhängigkeit von örtlichen Versorgungseinrichtungen ergibt.

- Erhalt und Ausbau der Grundversorgungsfunktionen auch im Städtedreieck
- Ansiedlung einer qualitätsvollen und kleinteiligen Nahversorgung
- private Initiativen und ehrenamtliches Engagement fördern
- Bedarfsgerechtigkeit des Angebotes (vor dem Hintergrund des demographischen Wandels) prüfen und anpassen
- Selbstvermarktung regionaler Produkte durch Landwirte fördern und unterstützen

- touristische Potenziale erkennen und bedarfsgerecht fördern, dabei privates Engagement, beispielsweise seitens der Landwirtschaft, unterstützen

#### **B.1.3.4 Freiraumstruktur – „Erholung, Orts- und Landschaftsbild“**

Die Freiraumstruktur des Ortes hat vielfältigen Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensqualität der Einwohner, aber auch auf die ökologische Wertigkeit. Es gilt daher ein strukturiertes Gesamtkonzept zu finden, um Potentiale zur Entfaltung kommen zu lassen.

##### Innerörtliche Freiflächen

- Erhalt und Aufwertung der bestehenden Freiräume in unmittelbarem Wohnumfeld
- Sicherung der Eigenarten und Besonderheiten der Stadt Teublitz; insbesondere Erhalt und Vernetzung der innerörtlichen Grünfläche
- Aufwertung des Ufersaums der Naab im Ortsbereich
- Förderung von privatem und ehrenamtlichem Engagement zur Unterhaltung und Pflege öffentlicher Freiflächen

## **B.2 Siedlungsentwicklung – Wohnen**

### **B.2.1 Bevölkerungsprognose**

Für die Prognose der Bevölkerungsentwicklung lassen sich, neben der Extrapolation der bisherigen Entwicklung, verschiedene Quellen heranziehen. Die „Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2037“ mit dem demografischen Profil für den Landkreis Schwandorf prognostiziert für den Landkreis im Jahr 2037 eine Einwohnerzahl von ca. **147.700** Einwohner. Bei einer Bevölkerung von **146.500** im Jahr 2017 bedeutet dies ein Wachstum von ca. **0,8 %**.<sup>31</sup>

Zum Vergleich: In der Fassung der Bevölkerungsprognose vom Juni 2014 wurde für **2032** noch ein Rückgang auf **139.600** prognostiziert. Ausgehend von **142.900** Einwohnern im Jahr 2012 würde dies einen Rückgang der Bevölkerung von rund **2,3 %** innerhalb von 20 Jahren bedeuten.<sup>32</sup>

Aktuelle Bevölkerungsprognosen vom Februar 2024 prognostizieren für den Landkreis Schwandorf eine Bevölkerungsanzahl von 161.000 Einwohnern im Jahr 2042. Dies bedeutet ein Wachstum von ca. **6,5 %**.<sup>33</sup>

Laut der Bevölkerungsvorausberechnung des Demographie-Spiegels für die Stadt Teublitz soll die Einwohnerzahl im Zeitraum von 2014 bis 2034 von **7.257** Einwohnern auf rund **7.100** zurückgehen. Dies entspricht einer Abnahme von **2,2 %** (ca. **150** Einwohner) in 20 Jahren. Mit einem geringen durchschnittlichen jährlichen Rückgang von **0,11 %** kann die Bevölkerungsentwicklung der Stadt als relativ stabil angesehen werden. Bei genauerer Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung im zeitlichen Verlauf wird deutlich, dass die Einwohnerzahl bis etwa zum Jahr 2020 auf rund 7.300

<sup>31</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik (2018), [www.statistik.bayern.de/demographie](http://www.statistik.bayern.de/demographie)

<sup>32</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik (2014), [www.statistik.bayern.de/demographie](http://www.statistik.bayern.de/demographie)

<sup>33</sup> Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2042, Lkr. Schwandorf; Bayerisches Landesamt für Statistik 2024, [www.statistik.bayern.de/demographie](http://www.statistik.bayern.de/demographie)



leicht ansteigt (bezogen auf das Ausgangsjahr 2014), bevor sie dann nach und nach leicht zurückgeht und im Jahr 2034 voraussichtlich bei ca. 7.100 Einwohnern liegt.<sup>34</sup> Bei der Prognose ist zu berücksichtigen, dass dieser Daten von 2014 zugrunde liegen. Wie in Kapitel A 3.4 zur Bevölkerungsentwicklung dargelegt, ist seitdem eine Trendumkehr zu beobachten, die in dieser Ausprägung nicht berücksichtigt werden konnte.

Die Berechnungen des Demographie-Spiegels für die Nachbargemeinden im Kooperationsraum „Städtedreieck“ prognostizieren den beiden Städten Maxhütte-Haidhof und Burglengenfeld ein beachtliches Wachstum im Zeitraum von 2014 bis 2034. Dementsprechend soll die Bevölkerung in der Stadt Maxhütte-Haidhof von 10.894 Einwohnern im Ausgangsjahr 2014 auf rund 12.000 Einwohner im Jahr 2034 ansteigen.<sup>35</sup> Dies entspricht einem Anstieg der Einwohnerzahl um 9,1 %. In der Stadt Burglengenfeld wird die Bevölkerung im gleichen Zeitraum voraussichtlich um 9,2 % zunehmen und von 12.598 Einwohnern im Jahr 2014 auf ca. 13.700 Einwohner im Jahr 2034 ansteigen.<sup>36</sup>

Aktuelle Bevölkerungsvoraussberechnungen auf Gemeindeebene stehen bis zum Jahr 2039 zur Verfügung. Für Burglengenfeld wird 2039 von einer Einwohnerzahl von 15.530 ausgegangen. In Maxhütte-Haidhof wird eine Bevölkerungszahl von 13.560 Einwohnern prognostiziert. Und für die Stadt Teublitz liegt die Prognose für das Jahr 2039 bei 7.700 Einwohnern.<sup>37</sup>

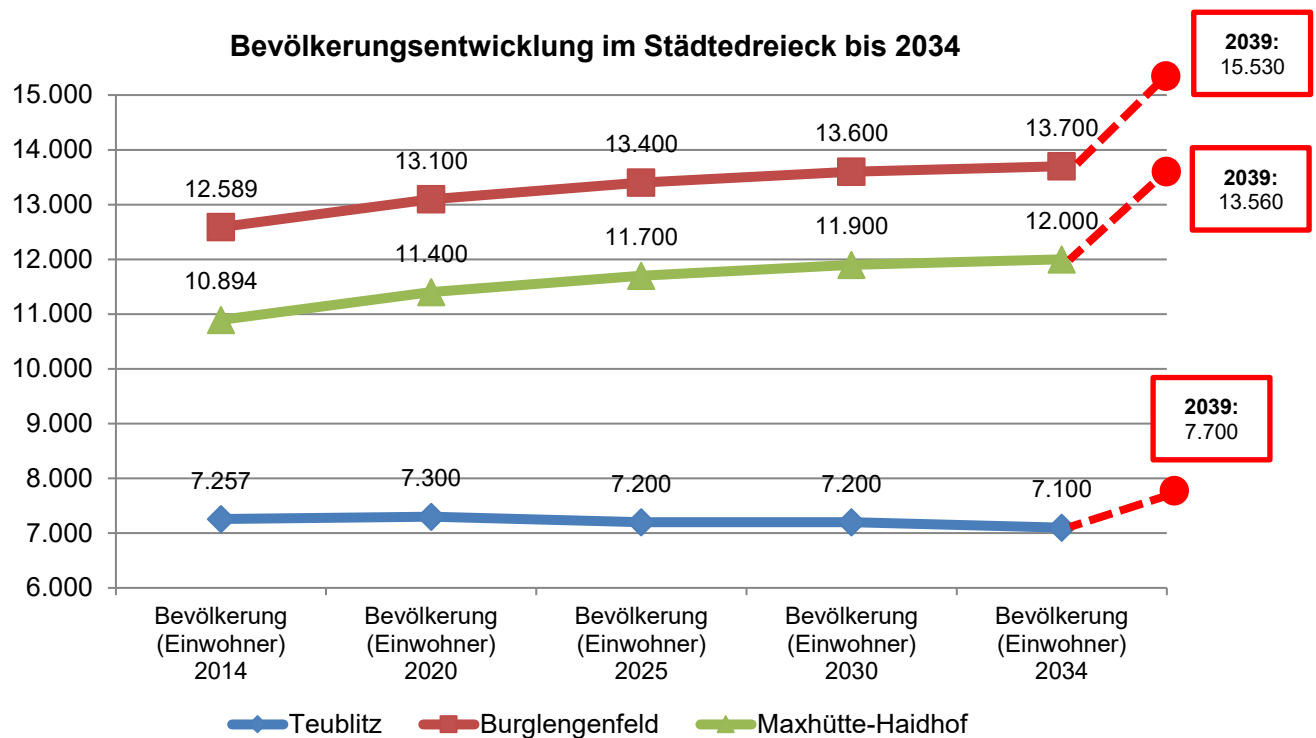
---

<sup>34</sup> Demographie-Spiegel für Bayern, Berechnungen für die Stadt Teublitz bis 2034; Bayerisches Landesamt für Statistik 2016, [www.statistik.bayern.de/demographie](http://www.statistik.bayern.de/demographie)

<sup>35</sup> Demographie-Spiegel für Bayern, Stadt Maxhütte-Haidhof bis 2034; Bayerisches Landesamt für Statistik 2016

<sup>36</sup> Demographie-Spiegel für Bayern, Stadt Burglengenfeld bis 2034; Bayerisches Landesamt für Statistik 2016

<sup>37</sup> Datenbasis: Bayerisches Landesamt für Statistik 2025, [www.statistikdaten.bayern.de](http://www.statistikdaten.bayern.de)

Abb. 29: Bevölkerungsentwicklung im Städtedreieck<sup>38</sup>

Der regionale Trend der Bevölkerungsentwicklung lässt sich anhand des Bayerischen Statistikatlas und den Prognosen für die umgebenden Landkreise nachvollziehen. Während die nördlich angrenzenden Kreise einen teils massiven Bevölkerungsrückgang zu erwarten haben, ist der südlich angrenzende Kreis Regensburg sowie die kreisfreie Stadt Regensburg eine Region mit noch deutlich ausgeprägteren Wachstumstendenzen.

<sup>38</sup> Eigene Darstellung, Datenbasis: Bayerisches Landesamt für Statistik, [www.statistik.bayern.de/demographie](http://www.statistik.bayern.de/demographie), Bayerisches Landesamt für Statistik 2025, [www.statistikdaten.bayern.de](http://www.statistikdaten.bayern.de)

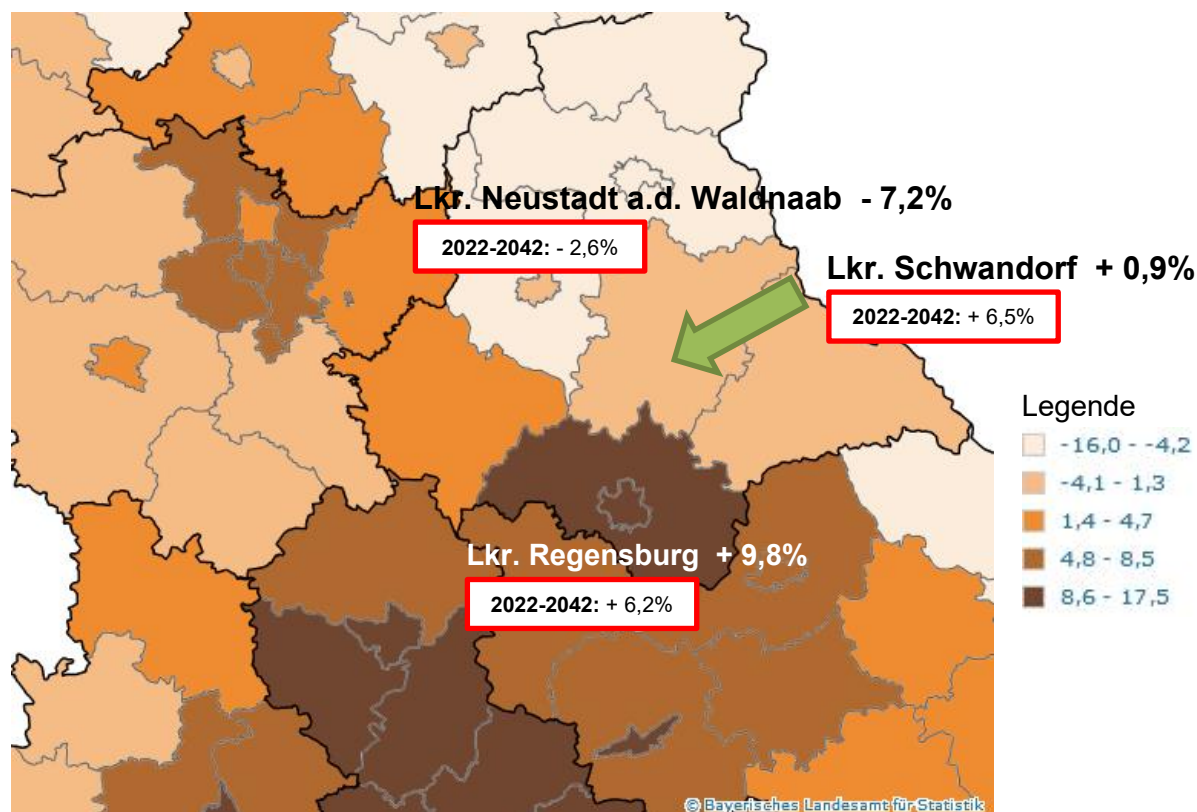


Abb. 30: Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung zwischen 2014 und 2034 in Prozent<sup>39</sup>

Stellt man nun die natürliche Bevölkerungsentwicklung den erwarteten Wanderungsbewegungen gegenüber, zeigt sich der Grund für die massiven Unterschiede in der Prognose. Sowohl für die Kreise als auch für den Bezirk Oberpfalz sind rückläufige Salden zwischen Geburten und Sterbefällen zu erwarten, obgleich die Tendenz für den Kreis Regensburg moderater ausfällt. Verantwortlich für die insgesamt leicht ansteigende Bevölkerung sind die Wanderungsgewinne. Eine große Schere klafft dabei zwischen den einzelnen Kreisen. So liegen zwischen dem Landkreis Regensburg und dem Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab über 12 Prozentpunkte. Der Landkreis Schwandorf liegt sowohl geographisch als auch in Bezug auf die Zahlenwerte der Prognose dazwischen.

Betrachtet man die aktuellsten Bevölkerungsvorausberechnungen für das Jahr 2042 auf Kreisebene zeigen sich zum Teil große Unterschiede im Vergleich zur alten Prognose (2014-2034). Für den Landkreis Schwandorf wird hier nun von einem deutlich höheren Wachstum von 6,5% (2022-2042) ausgegangen. Auch bei den anderen beiden betrachteten Landkreisen liegen nun deutlich andere Werte vor (siehe Abb. 30).<sup>40</sup>

### Prognose der Bevölkerungsentwicklung zwischen 2014 und 2034<sup>41</sup>

<sup>39</sup> Kartengrundlage: [https://www.statistik.bayern.de/produkte/datenbanken\\_karten/statistikatlas/](https://www.statistik.bayern.de/produkte/datenbanken_karten/statistikatlas/), Bayerisches Landesamt für Statistik 2025, [www.statistikdaten.bayern.de](http://www.statistikdaten.bayern.de)

<sup>40</sup> Datenbasis: Bayerisches Landesamt für Statistik 2025, [www.statistikdaten.bayern.de](http://www.statistikdaten.bayern.de)

<sup>41</sup> Eigene Darstellung; Datenbasis: Bayerisches Landesamt für Statistik 2016, <https://www.statistikdaten.bayern.de/>

	Bevölkerungs- entwicklung	Natürliche Bevölke- rungsentwicklung	Räumliche Bevölke- rungsentwicklung
<b>Oberpfalz</b>	+1 %	-7,6 %	+8,5 %
<b>Neustadt a.d.Wald- naab (Lkr)</b>	-7,2 %	-10 %	+2,8 %
<b>Regensburg (Lkr)</b>	+9,8 %	-5,5 %	+15,3 %
<b>Schwandorf (Lkr)</b>	+0,9 %	-9,3 %	+10,2 %

Aus diesen Daten resultiert letztlich einerseits die Erkenntnis, dass für die zukünftige Entwicklung Wanderungsbewegungen eine entscheidende Rolle einnehmen, und andererseits, dass der Einzugsbereich Regensburg hier maßgeblich für eine zunehmende Bevölkerung verantwortlich ist. Beides ist ausschlaggebend für die Beantwortung der Frage, welche Entwicklung für die Stadt Teublitz angenommen werden kann.

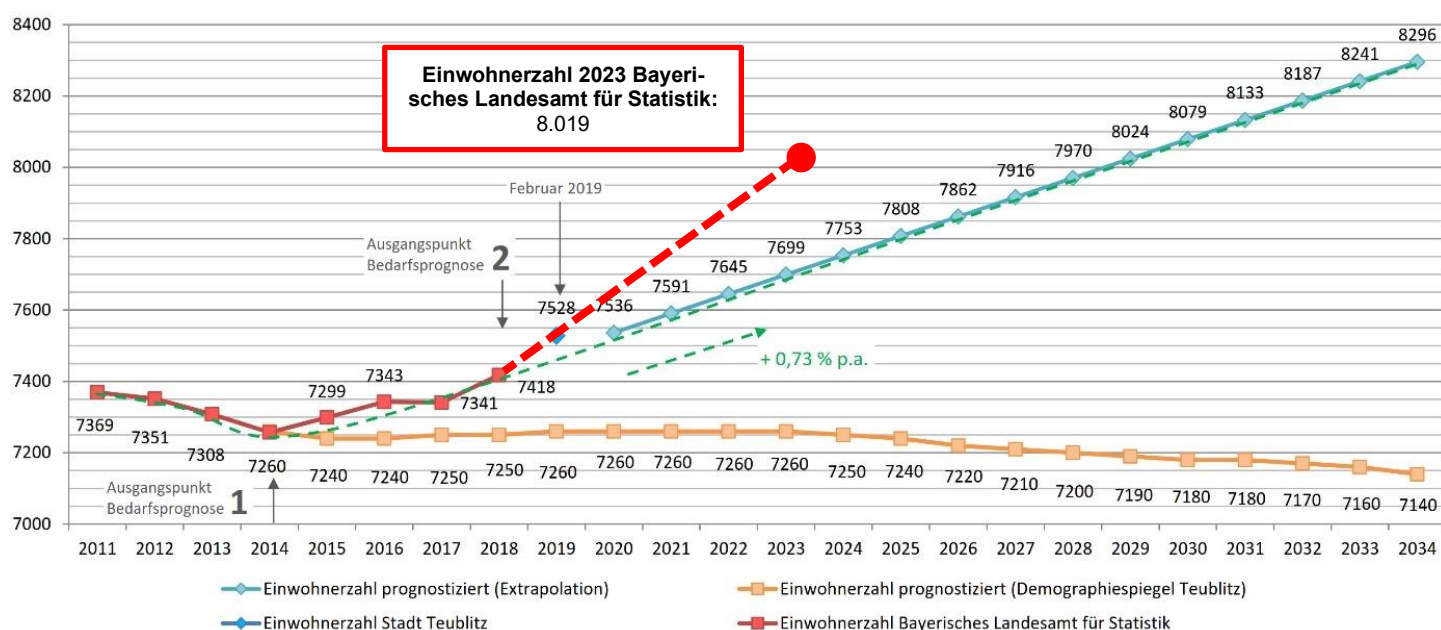


Abb. 31: Gegenüberstellung: Einwohnerzahlen Stadt Teublitz<sup>42</sup>, Einwohnerzahlen Bayerisches Landesamt für Statistik<sup>43</sup>

Sowohl die Stadt Teublitz als auch beide Nachbarstädte im Städtedreieck zeigen in den letzten Jahren weit positivere Bevölkerungsentwicklungen als im Rahmen des Demographie-Spiegels Bayern mit dem Ausgangsjahr 2014 prognostiziert wurde. Als Annahme für eine zukünftige Entwicklung soll nach Auffassung der Stadt Teublitz daher auch die tatsächliche Entwicklung der letzten Jahre zugrunde gelegt werden (vgl. Abb. 31).<sup>44</sup> Dies findet sich auch im Kapitel B.2.5 Wohnbauflächenbedarf wieder. Für das Jahr 2023 wurden die Annahmen sogar übertroffen.

<sup>42</sup> Bevölkerungsprognose zum Bebauungsplan „Im Dolling“ (abgestimmt mit der Regierung der Oberpfalz)

<sup>43</sup> Demographie-Spiegel für Bayern, Stadt Teublitz (Ausgangsjahr 2014); Bayerisches Landesamt für Statistik 2016; siehe hierzu auch: Anhang 4 Wohnbaulandbedarfsberechnung, Bayerisches Landesamt für Statistik 2025, [www.statistikdaten.bayern.de](http://www.statistikdaten.bayern.de)

<sup>44</sup> Der Prognoseansatz wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Im Dolling“ mit der Regierung der Oberpfalz abgestimmt.

Gemäß den Daten des Bayerischen Landesamt für Statistik liegt die Einwohnerzahl 2023 bei 8.019 Einwohnern.<sup>45</sup> Die Daten des Einwohnermeldeamtes liegen nach Auskunft der Stadt Teublitz (Stand Februar 2025) bei 8.145 Einwohnern.<sup>46</sup>

### **B.2.2 Demographie**

Teil der bundesweiten demographischen Entwicklung ist, neben den Auswirkungen auf die allgemeine Bevölkerungsentwicklung durch negative Salden von Geburten und Sterbefällen, auch die Verschiebung der Altersstrukturen. Für den Landkreis Schwandorf bedeutet dies ab dem Jahr 2017 eine Zunahme der Altersgruppe von über 60-Jährigen um ca. 12.400 Personen bis 2037, während die Zahl der unter 60-Jährigen um 11.100 Personen abnimmt.

Berechnungen für das Jahr 2042 prognostizieren einen Anteil der unter 25-Jährigen von 38.900 Personen. Für die Altersgruppe 25 bis unter 40-Jährige liegt der Wert der Vorausberechnung bei 26.600 Personen, für die Altersgruppe 40 bis unter 60-Jährige bei 43.300 Personen und für Personen zwischen 60 bis unter 75 bei 29.400 Personen. Für die Altersgruppe über 75 Jahren wird eine Personenanzahl von 23.400 prognostiziert. Im Vergleich zu den Daten für das Jahr 2037 liegt die Vorausberechnung für 2042 in allen Altersgruppen höher, bis auf die Gruppe der 60 bis unter 75-Jährigen.<sup>47</sup>

---

<sup>45</sup> Datenbasis: Bayerisches Landesamt für Statistik 2025, [www.statistikdaten.bayern.de](http://www.statistikdaten.bayern.de)

<sup>46</sup> Auskunft der Stadtverwaltung Teublitz, Einwohnermeldeamt, Februar 2025

<sup>47</sup> Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2042, Lkr. Schwandorf; Bayerisches Landesamt für Statistik 2024, [www.statistik.bayern.de/demographie](http://www.statistik.bayern.de/demographie)

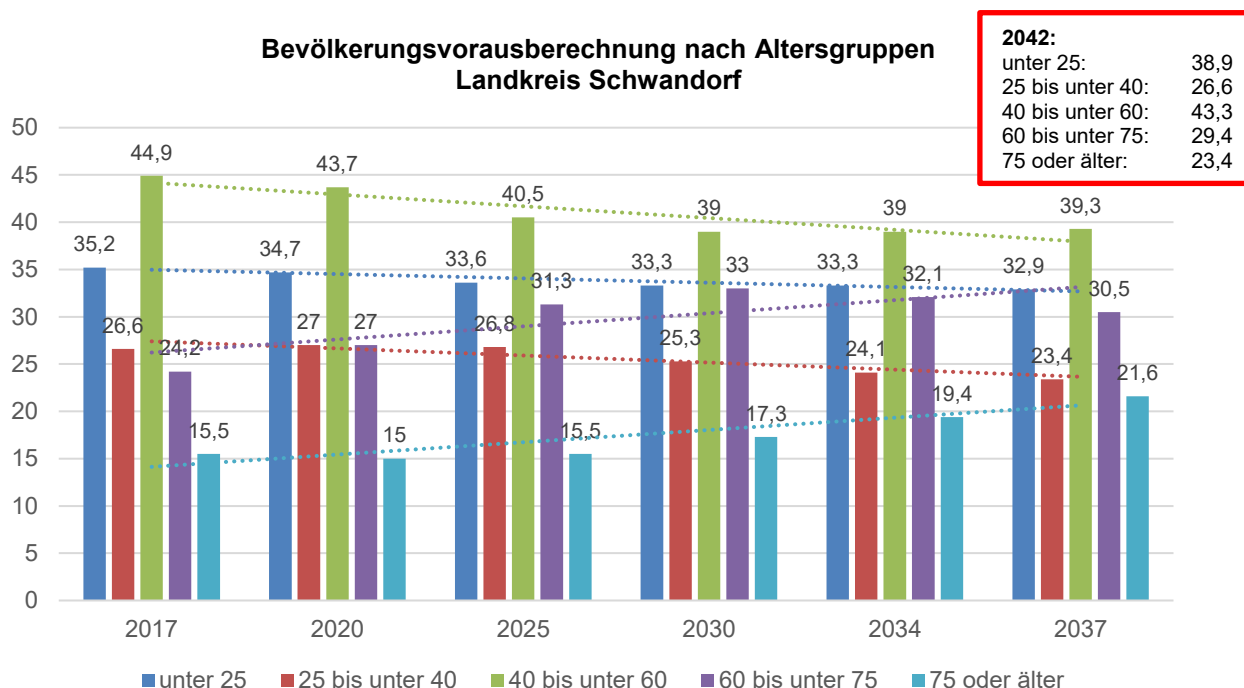


Abb. 32: Bevölkerungsvorausberechnung nach Altersgruppen für den Lkr. Schwandorf (in tausend)<sup>48</sup>

Aus diesen strukturellen Verschiebungen ergeben sich letztlich zweierlei Konsequenzen. Zum einen wird die Gesellschaft und damit die Ansprüche an Wohnraum und auch an den öffentlichen Raum immer mehr durch ältere Menschen geprägt und zum anderen reduziert sich die Zahl der Erwerbspersonen bzw. die Zahl der Personen im erwerbsfähigen Alter. Insbesondere der erste Punkt schlägt sich durch die Entwicklung der Haushaltsgrößen für den zukünftigen Bedarf von Wohnraum und damit auch der Siedlungsfläche nieder. Diese Entwicklung sollte daher auch bei der Art des neu zu schaffenden Wohnraums berücksichtigt werden, um der entstehenden Nachfrage mit entsprechend flexiblen Angeboten zu begegnen.

### B.2.3 Wohnflächen und Haushalte

Ebenfalls ein bundesweiter Trend ist die stete Verkleinerung der Haushaltsgrößen. Der Anteil an Ein- und Zwei-Personen-Haushalten steigt, während der Anteil von Haushalten mit drei oder mehr Personen sinkt. In der Konsequenz steigt daher die Zahl der Wohneinheiten für die gleiche Anzahl an Personen. Dieser Trend stellt somit den wesentlichen Gegenpol hinsichtlich des zukünftigen Bedarfs an Wohnraum gegenüber der allgemein rückläufigen Entwicklung der Bevölkerung dar.

<sup>48</sup> Eigene Darstellung; Datenbasis: Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2037, Lkr. Schwandorf; Bayerisches Landesamt für Statistik 2018, [www.statistik.bayern.de/demographie](http://www.statistik.bayern.de/demographie), Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2042, Lkr. Schwandorf; Bayerisches Landesamt für Statistik 2024, [www.statistik.bayern.de/demographie](http://www.statistik.bayern.de/demographie)

		Basisergebnisse der Haushaltsprognose							
		1990			2012		2035		
Raum- bezug	demografische Merkmale	in 1 000	Anteil in %	Index 2012 = 100	in 1 000	Anteil in %	in 1 000	Anteil in %	Index 2012 = 100
Bund	Bevölkerung in privaten Haushalten	80 042		99,2	80 679		78 314		97,1
	private Haushalte insgesamt	35 199		87,7	40 143		40 941		102,0
	darunter Haushalte mit ... Personen								
	1	11 850	33,7	72,5	16 354	40,7	17 441	42,6	106,6
	2	10 825	30,8	78,2	13 839	34,5	15 232	37,2	110,1
	3	6 003	17,1	122,7	4 890	12,2	4 095	10,0	83,7
	4	4 736	13,5	125,2	3 782	9,4	3 120	7,6	82,5
	5 und mehr	1 785	5,1	139,8	1 278	3,2	1 053	2,6	82,4
	durchschnittliche Haushaltsgröße	2,27			2,01		1,91		
alte Länder	Bevölkerung in privaten Haushalten	61 848		95,4	64 804		64 233		99,1
	private Haushalte insgesamt	27 316		86,2	31 684		33 134		104,6
	darunter Haushalte mit ... Personen								
	1	9 431	34,5	74,4	12 676	40,0	13 945	42,1	110,0
	2	8 336	30,5	77,1	10 805	34,1	12 213	36,9	113,0
	3	4 521	16,6	117,8	3 837	12,1	3 327	10,0	86,7
	4	3 541	13,0	109,7	3 229	10,2	2 704	8,2	83,8
	5 und mehr	1 487	5,4	130,8	1 137	3,6	945	2,9	83,1
	durchschnittliche Haushaltsgröße	2,26			2,05		1,94		
neue Länder	Bevölkerung in privaten Haushalten	18 193		114,6	15 875		14 081		88,7
	private Haushalte insgesamt	7 883		93,2	8 459		7 807		92,3
	darunter Haushalte mit ... Personen								
	1	2 419	30,7	65,8	3 677	43,5	3 496	44,8	95,1
	2	2 489	31,6	82,0	3 034	35,9	3 018	38,7	99,5
	3	1 481	18,8	140,7	1 054	12,5	769	9,8	73,0
	4	1 194	15,1	215,8	553	6,5	416	5,3	75,2
	5 und mehr	298	3,8	212,2	141	1,7	108	1,4	76,6
	durchschnittliche Haushaltsgröße	2,31			1,88		1,8		
Quelle: BBSR-Haushaltsprognose 2012 bis 2035/Zensus; eigene Berechnungen									

Quelle: BBSR-Haushaltsprognose 2012 bis 2035/Zensus; eigene Berechnungen

Abb. 33: Haushaltgrößen gem. Raumordnungsprognose 2015<sup>49</sup>

Neben dem allgemeinen Bedürfnis nach mehr Wohnfläche ist eine indirekte Folge der abnehmenden Belegungsdichte auch eine steigende Wohnfläche pro Kopf, da immer kleinere Haushaltsgemeinschaften immer mehr Wohnfläche belegen.

<sup>49</sup> Die Raumordnungsprognose 2035 nach dem Zensus; Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung 2015



### Wohnflächenentwicklung pro Kopf Stadt Teublitz

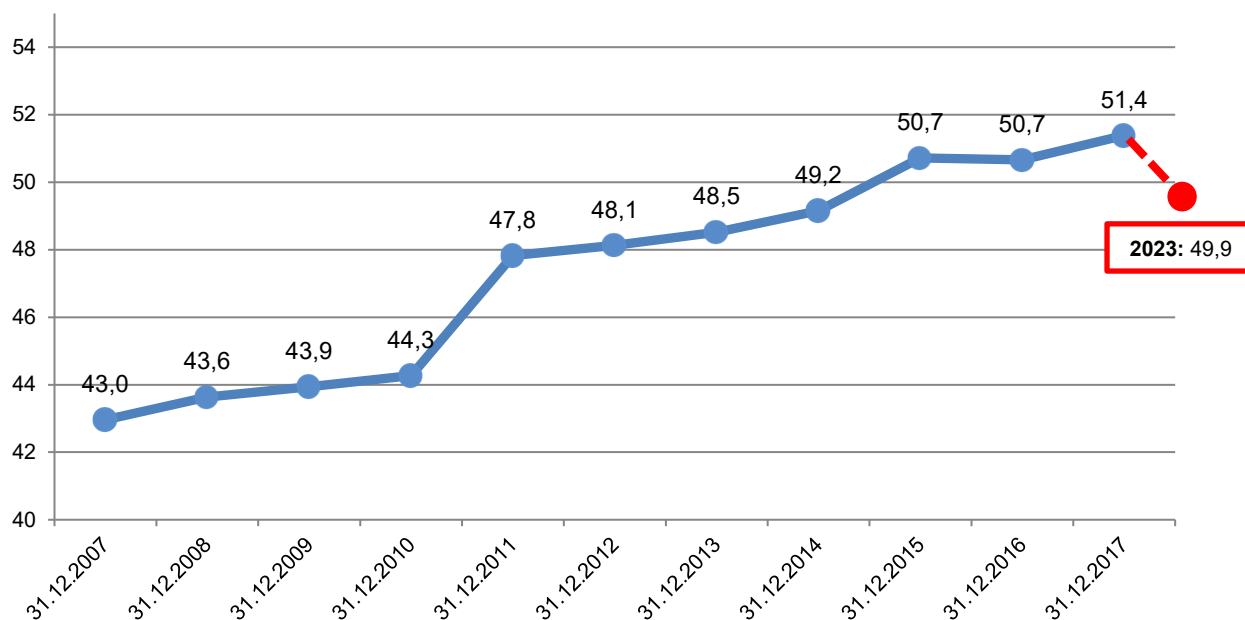


Abb. 34: Wohnflächen pro Einwohner 2007-2017<sup>50</sup>

Die Entwicklung der Pro-Kopf-Wohnfläche in Teublitz spiegelt weitgehend den bayernweiten Trend wider, jedoch mit einer größeren Spanne. Für Bayern wird im gleichen Zeitraum ein Anstieg von 43,9 m² auf 47,8 m² pro Person verzeichnet, das entspricht einem Anstieg von 8,9 % gegenüber 19,5 % in Teublitz.<sup>51</sup>

Für das Jahr 2023 liegt die Wohnfläche pro Kopf mit 49,9 m² wieder unter dem Wert aus dem Jahr 2017.<sup>52</sup>

Ein erhöhter Nachholbedarf hinsichtlich der Wohnfläche kann daher nicht erkannt werden.

#### B.2.4 Bautätigkeit

Mit der steigenden Nachfrage nach Wohnraum lässt sich die Bautätigkeit vor allem von Wohngebäuden in Teublitz in den vergangenen Jahren erklären. Die Zahl der Wohngebäude in Teublitz steigt jährlich durchschnittlich um ca. 10-20 neue Gebäude. Einzig für das Jahr 2011 wurde ein leichter Rückgang des Gebäudebestandes verzeichnet.

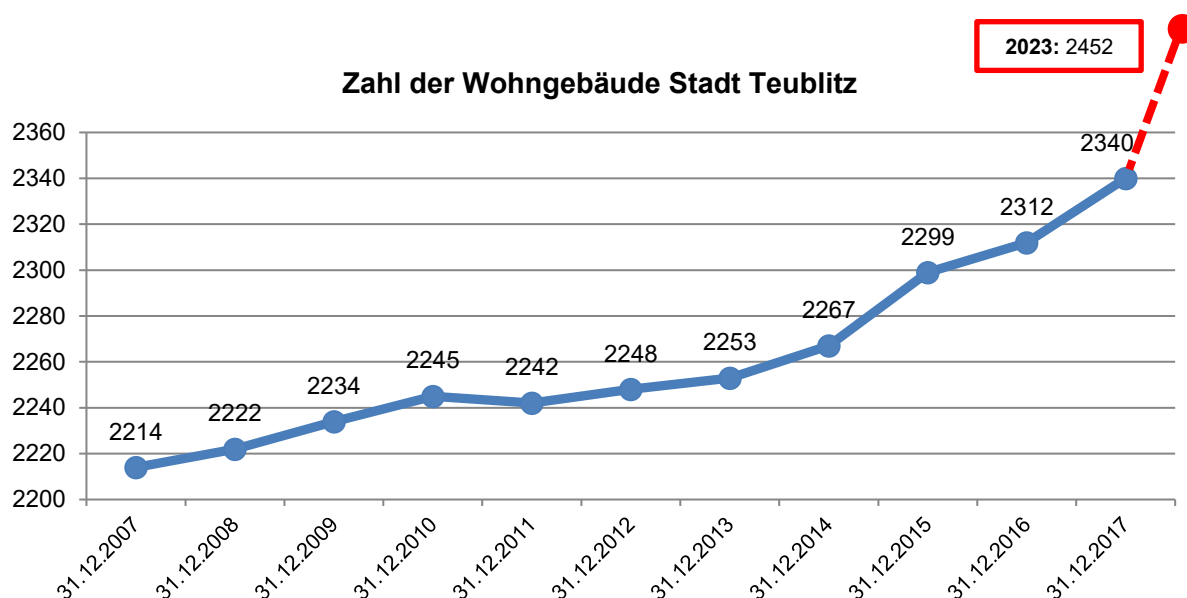
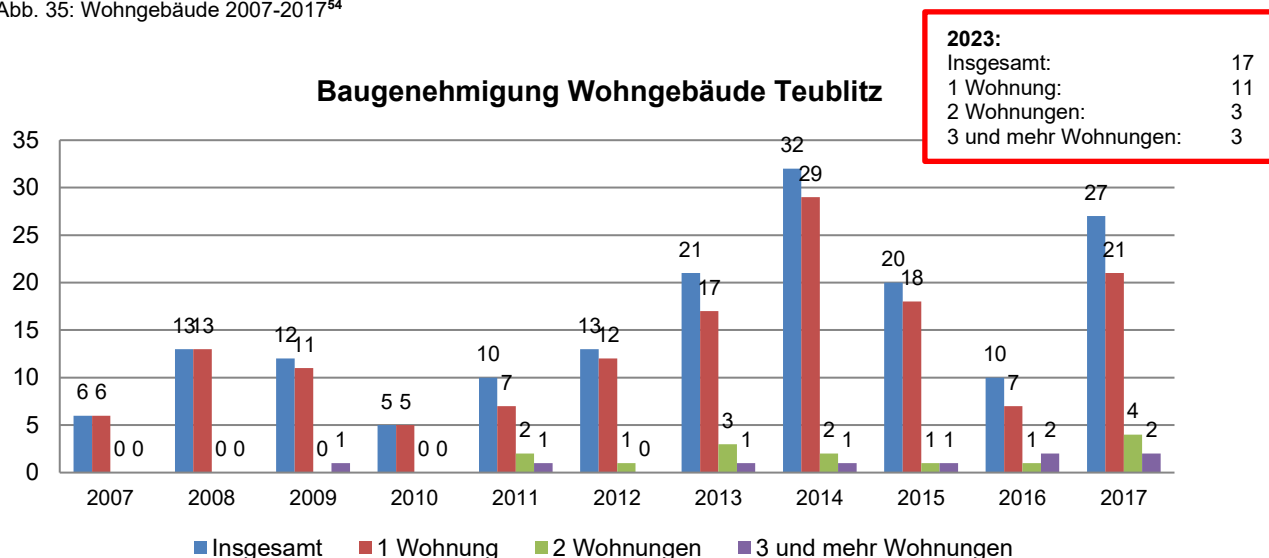
Im Jahr 2023 liegt die Zahl der Wohngebäude in Teublitz bei 2452.<sup>53</sup>

<sup>50</sup> Eigene Darstellung; Datenbasis: Bayerisches Landesamt für Statistik, <https://www.statistikdaten.bayern.de/>; Hinweis: Ab 2011 wurden Wohnheime in die statistische Erfassung aufgenommen, daher resultiert hier eine verhältnismäßig große Differenz zwischen 2010 und 2011, Bayerisches Landesamt für Statistik 2025, [www.statistikdaten.bayern.de](https://www.statistikdaten.bayern.de/)

<sup>51</sup> Datenbasis: Bayerisches Landesamt für Statistik, <https://www.statistikdaten.bayern.de/>; Statistik kommunal 2018, Stadt Teublitz; Bayerisches Landesamt für Statistik 2019, [https://www.statistik.bayern.de/produkte/statistik\\_kommunal/](https://www.statistik.bayern.de/produkte/statistik_kommunal/)

<sup>52</sup> Datenbasis: Bayerisches Landesamt für Statistik 2025, [www.statistikdaten.bayern.de](https://www.statistikdaten.bayern.de/)

<sup>53</sup> Datenbasis: Bayerisches Landesamt für Statistik 2025, [www.statistikdaten.bayern.de](https://www.statistikdaten.bayern.de/)

Abb. 35: Wohngebäude 2007-2017<sup>54</sup>Abb. 36: Baugenehmigungen für Wohngebäude Stadt Teublitz 2007-2017<sup>55</sup>

Die Zahl der Baugenehmigungen lag in den letzten Jahren, etwa seit 2010, deutlich über dem Anstieg des Wohnungsbestandes. Daraus lässt sich ein in Gang gesetzter Erneuerungsprozess erkennen, in dem alte Bausubstanz ertüchtigt oder ersetzt wird.

Im Jahr 2023 wurden insgesamt 17 Baugenehmigungen erteilt.<sup>56</sup>

Die Entwicklung der Baugenehmigungen zeigt überdies für Teublitz in den letzten Jahren einen konsequenten Anstieg. In den etwas größeren Nachbargemeinden liegt das Niveau zwar höher,

<sup>54</sup> Eigene Darstellung; Datenbasis: Bayerisches Landesamt für Statistik, <https://www.statistikdaten.bayern.de/>; Statistik kommunal 2018, Stadt Teublitz; Bayerisches Landesamt für Statistik 2019, [https://www.statistik.bayern.de/produkte/statistik\\_kommunal/](https://www.statistik.bayern.de/produkte/statistik_kommunal/), Bayerisches Landesamt für Statistik 2025, [www.statistikdaten.bayern.de](http://www.statistikdaten.bayern.de)

<sup>55</sup> Eigene Darstellung; Datenbasis: Bayerisches Landesamt für Statistik; Statistik kommunal 2018, Stadt Teublitz; Bayerisches Landesamt für Statistik 2019, 2025

<sup>56</sup> Datenbasis: Bayerisches Landesamt für Statistik 2025, [www.statistikdaten.bayern.de](http://www.statistikdaten.bayern.de)

die Entwicklung ist allerdings mit stärkeren Schwankungen versehen und auch ein eindeutiger Trend kann nicht ermittelt werden.

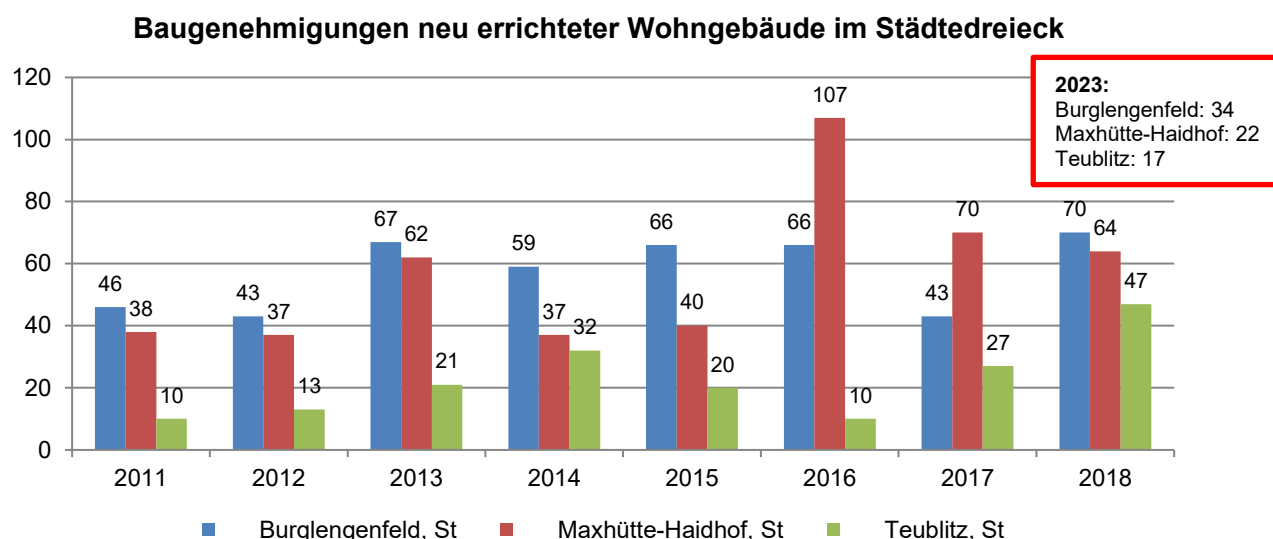


Abb. 37: Baugenehmigungen neu errichtete Wohngebäude im Städtedreieck 2011-2014<sup>57</sup>

Hinsichtlich der Bautätigkeit in Teublitz kann somit eine dynamische Entwicklung verzeichnet werden, die sich auch im Bevölkerungswachstum der vergangenen Jahre (zwischen 2014 und 2018) niederschlägt.

Auch im Jahr 2023 sind 17 Baugenehmigungen zu verzeichnen, was zum Teil die positive Bevölkerungsentwicklung erklärt.<sup>58</sup>

## B.2.5 Wohnbauflächenbedarf

### Ergänzung zum ermittelten Wohnbaulandbedarf:

Die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung sowie die aktuelle Bevölkerungsvorausberechnung zeigt gegenüber den Annahmen 2011, 2014 und 2018 eine deutlich dynamischere Bevölkerungsentwicklung für Teublitz. Das zuletzt für den Landkreis Schwandorf prognostizierte Bevölkerungswachstum von 6,5% soll jedoch nicht im Wohnraumbedarf des Flächennutzungsplans zugrunde gelegt werden, sondern vielmehr der bereits 2020 ermittelte Wohnraumbedarf fortgeführt werden. Dies ist darin begründet, dass einerseits die Daten der vergangenen Jahre deutliche Schwankungen gezeigt haben, weshalb es nicht angezeigt ist, auf die Prognosen der Bevölkerungsvorausberechnung unmittelbar einzugehen. Andererseits setzt die Stadt Teublitz auf ein moderates Bevölkerungswachstum, um die Kapazitäten der sozialen Infrastruktur nicht über zu beanspruchen und spätere Überkapazitäten zu vermeiden. Auch wenn die aktuellen Zahlen und Prognosen somit auch einen größeren Wohnraumbedarf nahe legen wird diesem bewusst nicht im vollen Umfang entsprochen, sondern weiter der 2020 ermittelte Bedarf angesetzt, da dieser dem von der Stadt angestrebten moderatem Bevölkerungswachstum der Stadt entspricht.

<sup>57</sup> Eigene Darstellung; Datenbasis: Bayerisches Landesamt für Statistik, <https://www.statistikdaten.bayern.de/>; Statistik kommunal 2018, Stadt Teublitz; Bayerisches Landesamt für Statistik 2019, [https://www.statistik.bayern.de/produkte/statistik\\_kommunal/](https://www.statistik.bayern.de/produkte/statistik_kommunal/), Bayerisches Landesamt für Statistik 2025, [www.statistikdaten.bayern.de](http://www.statistikdaten.bayern.de)

<sup>58</sup> Datenbasis: Bayerisches Landesamt für Statistik 2025, [www.statistikdaten.bayern.de](http://www.statistikdaten.bayern.de)

### 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 Bevölkerungsanzahl 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.<sup>59</sup> 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 (I.) A.3.4) und zur Bevölkerungsprognose (I.) 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.<sup>60</sup> 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 %.<sup>61</sup> 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. „Schlosszelläcker“ und „Steinbruchäcker“).

---

<sup>59</sup> Demographie-Spiegel für Bayern, Berechnungen für die Stadt Teublitz bis 2034; Bayerisches Landesamt für Statistik 2016, [www.statistik.bayern.de/demographie](http://www.statistik.bayern.de/demographie)

<sup>60</sup> Demographie-Spiegel für Bayern 2010; Bayerisches Landesamt für Statistik 2011

<sup>61</sup> Demographie-Spiegel für Bayern, Berechnungen für die Stadt Burglengenfeld bis 2034 / Berechnungen für die Stadt Maxhütte-Haidhof bis 2034; Bayerisches Landesamt für Statistik 2016

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 I.) 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.<sup>62</sup>

Die demographischen Rahmendaten für die alten Bundesländer geben allgemein eine voraussichtliche Verringerung auf etwa 1,9 Einwohner / Wohnung bis 2035 an.<sup>63</sup>

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.

---

<sup>62</sup> Errechnet auf Datenbasis: Statistik kommunal 2014, Stadt Teublitz; Bayerisches Landesamt für Statistik 2015

<sup>63</sup> Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2011

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.<sup>64</sup>

### 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>

### B.2.6 Wohnbaulandpotentiale und innerörtliche Baulücken

Dem ermittelten Bedarf an Wohnbauland stehen die verfügbaren Innenentwicklungspotentiale der Stadt Teublitz gegenüber. Die Verwaltung hat daher für die Reserveflächen als auch für die

<sup>64</sup> Errechnet mithilfe: Datenbank für Flächenmanagement; Bayerisches Landesamt für Umwelt 2016

Baulücken mit Baurecht nach § 34 BauGB Erhebungen durchgeführt. Dabei wurde die Abgabebereitschaft der Flächeneigentümer abgefragt, um die tatsächliche Verfügbarkeit zu prüfen.

Die ermittelten Potentiale werden in der beigefügten Übersichtskarte (Anhang 3) dargestellt. 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	<b>0,5</b>
Verfügbare Baulücken mit Restriktionen <sup>65</sup>	12	1,1
Nicht verfügbare Baulücken	198	16,6
<b>Σ</b>	<b>216</b>	<b>18,1</b>
Verfügbare Reserveflächen im Flächennutzungsplan		<b>4,9</b>
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>Neuaufstellung Flächennutzungsplan</b> <b>bis 2034:<sup>66</sup></b>	<b>20 – 25 ha</b>
--	-------------------

<sup>65</sup> Als Restriktionen gelten insbesondere Lage im Überschwemmungsgebiet, schwierige topographische Verhältnisse und Nutzungszwänge

<sup>66</sup> vgl: Anhang 4 Wohnbaulandbedarfsberechnung



Bei der Gegenüberstellung von Bedarf und Innenentwicklungspotentialen ist die lokale Verteilung der verfügbaren Baulücken bzw. Reserveflächen aus dem Flächennutzungsplan zu berücksichtigen:

<b>Ortsteil Teublitz/Saltendorf</b>		
<b>Baulandpotential</b>	<b>Bauplätze</b>	<b>Fläche [ha]</b>
Verfügbare Baulücken	4	<b>0,3</b>
Verfügbare Baulücken mit Restriktionen	5	0,5
Nicht verfügbare Baulücken	69	6,5
<b>Σ</b>	<b>78</b>	<b>7,3</b>
Verfügbare Reserveflächen im Flächennutzungsplan	–	–
Evtl. verfügbare Reserveflächen im Flächennutzungsplan	–	<b>1,0</b>
Nicht verfügbare Reserveflächen im Flächennutzungsplan/ keine Angabe	–	6,2
<b>Σ</b>		<b>7,2</b>
<b>Gesamtpotential</b>		<b>14,5</b>
<b>Verfügbar</b>		<b>0,3</b>

<b>Hugo-Geiger-Siedlung</b>		
<b>Baulandpotential</b>	<b>Bauplätze</b>	<b>Fläche [ha]</b>
Verfügbare Baulücken	–	–
Verfügbare Baulücken mit Restriktionen	–	–
Nicht verfügbare Baulücken	2	0,2
<b>Σ</b>	<b>3</b>	<b>0,2</b>
Verfügbare Reserveflächen im Flächennutzungsplan	–	–
Evtl. verfügbare Reserveflächen im Flächennutzungsplan	–	–
Nicht verfügbare Reserveflächen im Flächennutzungsplan/ keine Angabe	–	–
<b>Σ</b>		<b>0 ha</b>
<b>Gesamtpotential</b>		<b>0,3 ha</b>
<b>Verfügbar</b>		<b>0 ha</b>

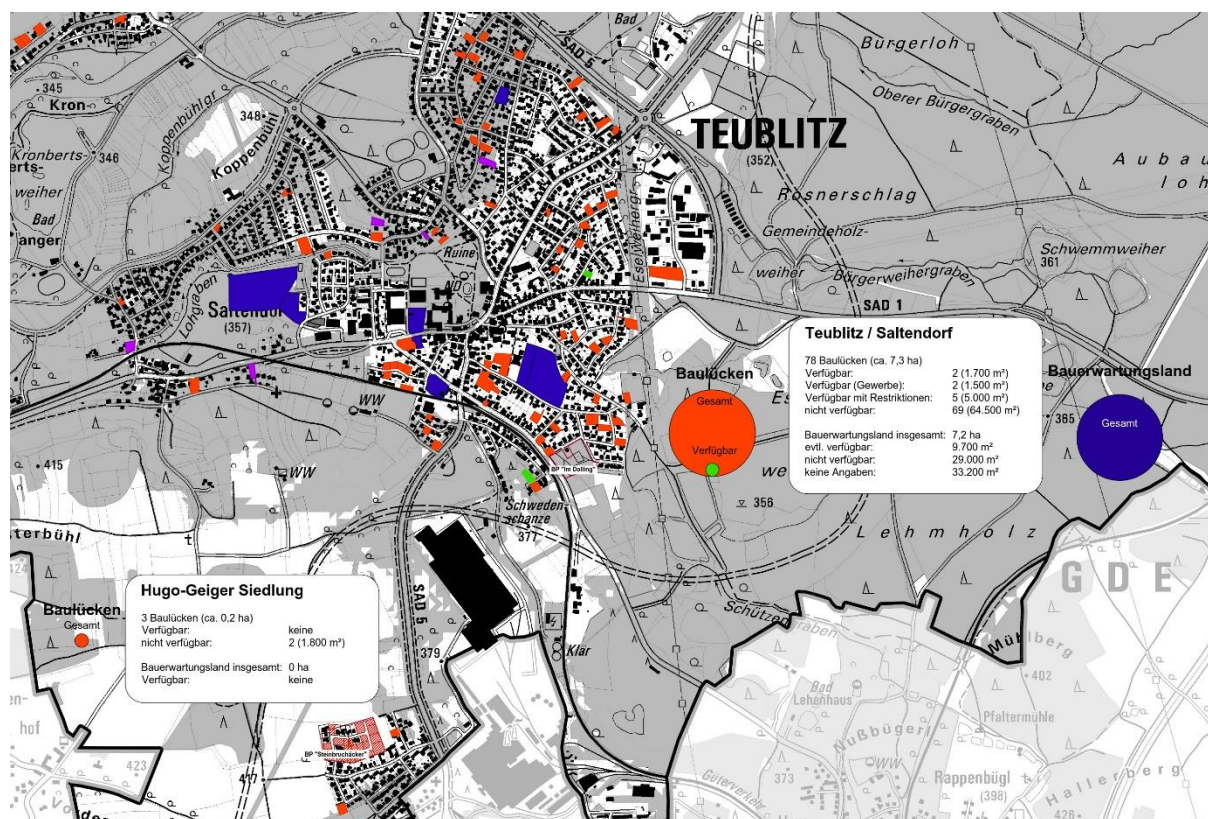


Abb. 38: Potentialflächen der Stadt Teublitz – Ortsteile Teublitz/Saltendorf und Hugo-Geiger-Siedlung

Ortsteil Katzdorf/Weiherdorf		
Baulandpotential	Bauplätze	Fläche [ha]
Verfügbare Baulücken	2	0,1
Verfügbare Baulücken mit Restriktionen	1	0,1
Nicht verfügbare Baulücken	89	6,7
<b>Σ</b>	<b>92</b>	<b>6,9</b>
Verfügbare Reserveflächen im Flächennutzungsplan	–	4,9
Evtl. verfügbare Reserveflächen im Flächennutzungsplan	–	3,6
Nicht verfügbare Reserveflächen im Flächennutzungsplan/ keine Angabe	–	3,8
<b>Σ</b>		<b>12,4</b>
<b>Gesamtpotential</b>		<b>19,3</b>
<b>Verfügbar</b>		<b>5,0</b>

Ortsteil Glashütte/Loisnitz		
Baulandpotential	Bauplätze	Fläche [ha]
Verfügbare Baulücken	—	—
Verfügbare Baulücken mit Restriktionen	—	—
Nicht verfügbare Baulücken	8	0,8
<b>Σ</b>	<b>8</b>	<b>0,8</b>
Verfügbare Reserveflächen im Flächennutzungsplan	—	—
Evtl. verfügbare Reserveflächen im Flächennutzungsplan	—	—
Nicht verfügbare Reserveflächen im Flächennutzungsplan/ keine Angabe	—	—
<b>Σ</b>		<b>—</b>
<b>Gesamtpotential</b>		<b>0,8</b>
<b>Verfügbar</b>		<b>—</b>

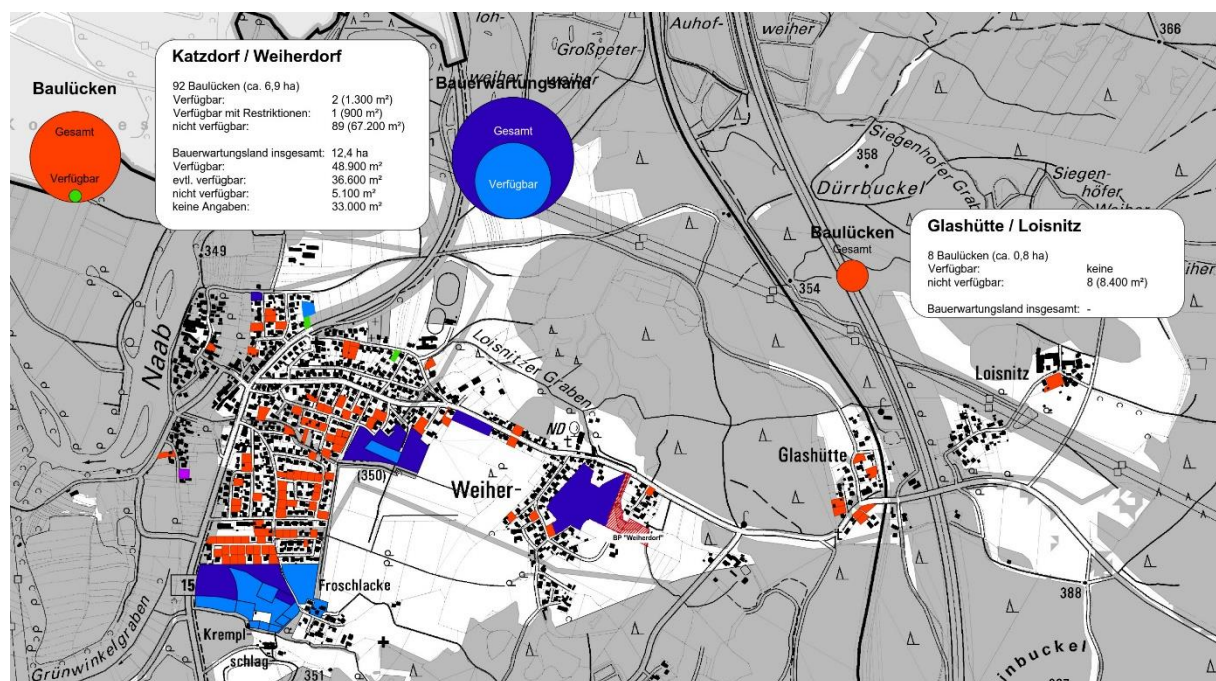


Abb. 39: Potentialflächen der Stadt Teublitz – Ortsteile Katzdorf/Weiherdorf und Glashütte/Loisnitz

<b>Ortsteil Münchshofen</b>		
<b>Baulandpotential</b>	<b>Bauplätze</b>	<b>Fläche [ha]</b>
Verfügbare Baulücken	–	–
Verfügbare Baulücken mit Restriktionen	6	0,5
Nicht verfügbare Baulücken	24	1,8
<b>Σ</b>	<b>30</b>	<b>2,3</b>
Verfügbare Reserveflächen im Flächennutzungsplan	–	–
Evtl. verfügbare Reserveflächen im Flächennutzungsplan	–	–
Nicht verfügbare Reserveflächen im Flächennutzungsplan/ keine Angabe	–	0,5
<b>Σ</b>		<b>0,5</b>
<b>Gesamtpotential</b>		<b>2,8</b>
<b>Verfügbar</b>		<b>–</b>

<b>Ortsteil Premberg</b>		
<b>Baulandpotential</b>	<b>Bauplätze</b>	<b>Fläche [ha]</b>
Verfügbare Baulücken	–	–
Verfügbare Baulücken mit Restriktionen	–	–
Nicht verfügbare Baulücken	4	0,4
<b>Σ</b>	<b>4</b>	<b>0,4</b>
Verfügbare Reserveflächen im Flächennutzungsplan	–	–
Evtl. verfügbare Reserveflächen im Flächennutzungsplan	–	–
Nicht verfügbare Reserveflächen im Flächennutzungsplan/ keine Angabe	–	0,1
<b>Σ</b>		<b>0,1</b>
<b>Gesamtpotential</b>		<b>0,5</b>
<b>Verfügbar</b>		<b>–</b>



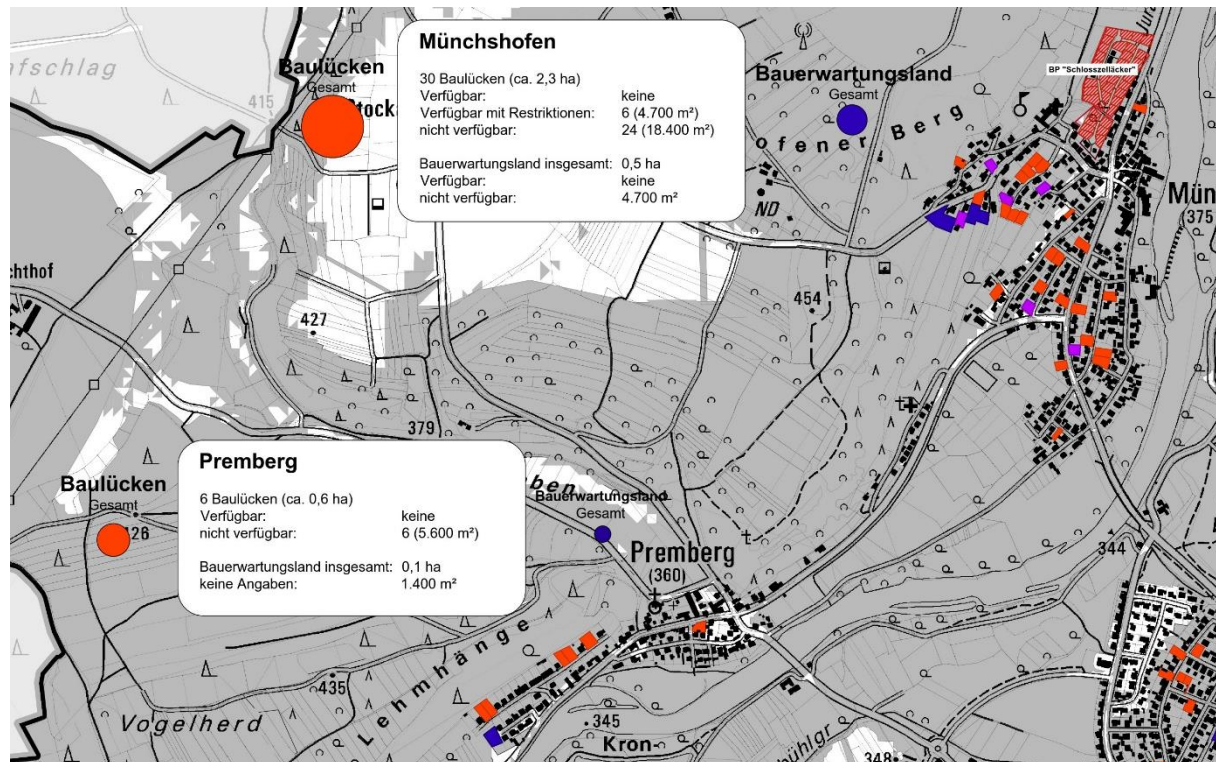


Abb. 40: Potentialflächen der Stadt Teublitz – Ortsteile Münchshofen und Premberg

### B.2.7 Ausweisung von Siedlungsflächen

Der ermittelte Bedarfskorridor von 20 – 25 ha soll sich in der Ausweisung von Bauflächen widerspiegeln. Für viele der bisher dargestellten Reserveflächen im Flächennutzungsplan (16,1 ha) wurde eine fehlende Verfügbarkeit festgestellt. Die strategische Vorgehensweise zur Ausweisung von Bauflächen darf daher nicht allein darin bestehen, neue zusätzliche Flächen auszuweisen. Vielmehr soll eine umsetzungsorientierte Ausweisung von Flächen vorgenommen werden, die zukünftig auch zur Deckung des Wohnbaulandbedarfs herangezogen werden können. Auf der anderen Seite sollen nicht verfügbare Flächen die Siedlungsentwicklung nicht blockieren und entsprechend nicht mehr als Bauflächen dargestellt werden.

Im Hauptort Teublitz bzw. Saltendorf liegt ein Großteil der Versorgungsinfrastruktur. Mit der Zielsetzung der Auslastung von Infrastruktur und kurzen Wegebeziehungen, soll hier die strategische Siedlungsentwicklung im Umfeld des zentralen Versorgungsbereichs angestrebt werden. Geographisch bedingt, sind die Entwicklungsmöglichkeiten stark eingeschränkt (Überschwemmungsgebiet, Naturschutz, Topographie). Trotzdem sollen vorrangig hier angemessene Entwicklungsmöglichkeiten zur Verfügung gestellt werden.

### **B.3 Siedlungsentwicklung – Wirtschaft und Gewerbe**

Innerhalb des Wirtschaftsraumes Regensburg kennzeichnet den Standort Teublitz einerseits die Lage am nördlichen Rand mit Bezug zum Standort Schwandorf, andererseits die Lage an der Autobahn und damit eine besondere Standortgunst innerhalb des Wirtschaftsraumes Regensburg. Gleichzeitig besitzt die Stadt Teublitz im Verbund mit den Städten Burglengenfeld und Maxhütte-Haidhof (Städtedreieck) die Funktion als Mittelzentrum und damit eine zumindest höherwertige Versorgungsfunktion für das Umland.

#### **B.3.1 Einzelhandel und Versorgungsfunktion**

Die Stadt Teublitz liegt am nördlichen Rand des Wirtschaftsraumes Regensburg. Im Verbund mit anderen beiden Städten des Städtedreiecks besitzt Teublitz die Funktion des Mittelzentrums und damit anteilig eine gehobene Versorgungsfunktion für das Umland. Dennoch besitzt Teublitz allein keine über die Grundversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs hinausgehende Funktion.

Einzelhandel und Nahversorgung sind in Teublitz im Hauptort entlang der Hauptverkehrsachse Regensburger Straße und im Gewerbepark zu finden. Sie sind dadurch gut zu erreichen und profitieren zugleich von der Lage an der Ortsdurchgangsstraße (Regensburger Straße) mit einer guten Frequentierung. Im Sondergebiet „Einzelhandel Teublitz-West“ an der Regensburger Straße befinden sich zwei Lebensmittelmärkte und ein Textilmarkt, im Gewerbepark ein Getränkemarkt.

Die Stadt Teublitz verliert aufgrund der fehlenden Fachmärkte, der geringen Produktvielfalt und dem kleinen Sortiment Kaufkraft an die Nachbarstädte Burglengenfeld, Maxhütte-Haidhof und Schwandorf.<sup>67</sup>

---

<sup>67</sup> Standortanalyse zur Gewerbeflächenentwicklung Stadt Teublitz, iq-Projektgesellschaft (Stand 2014), S.15.



### B.3.2 Beschäftigung

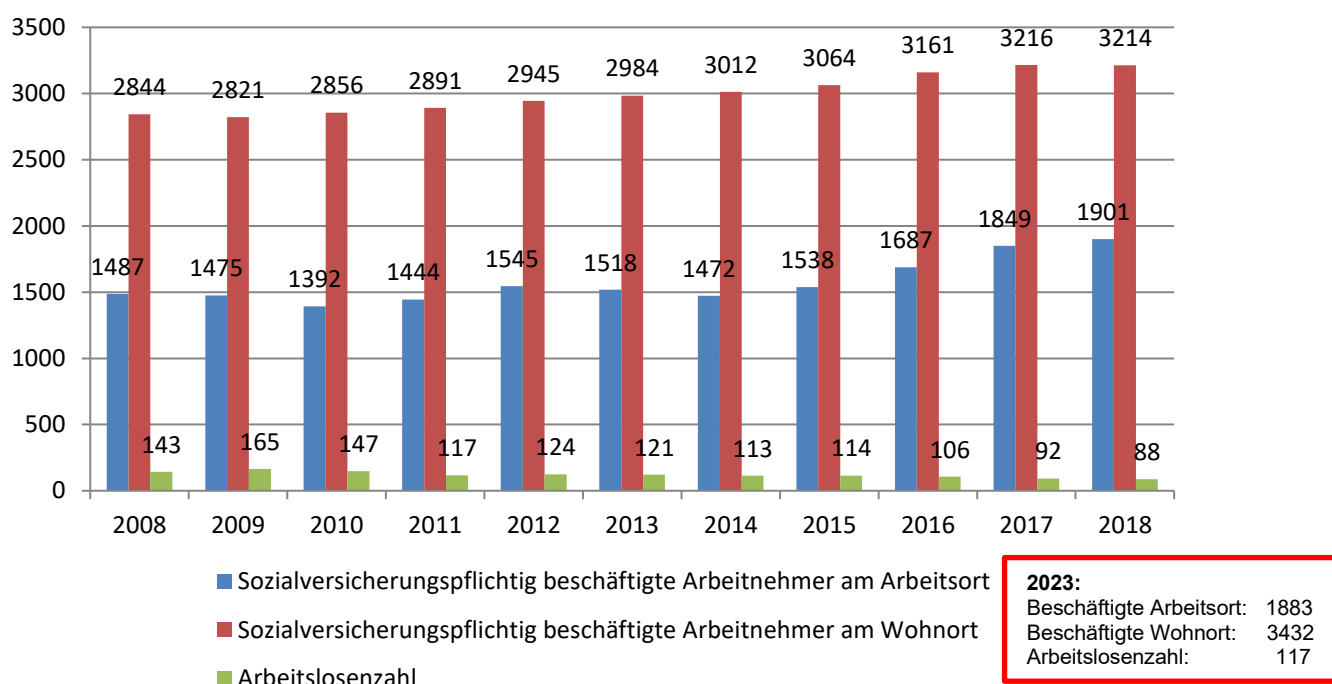


Abb. 41: Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer und Arbeitslosenzahl<sup>68</sup>

Für die Stadt Teublitz ist in der „Statistik Kommunal“ des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung eine Klassifizierung nach Wirtschaftszweigen erst ab dem Jahr 2008 verfügbar. Das oben stehende Diagramm (Abb. 41) zeigt die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SVP-Beschäftigten) am Wohnort und am Arbeitsplatz sowie die Arbeitslosenzahlen von 2008 bis 2018, im Zeitfenster von 10 Jahren.

Für den Gewerbeflächenbedarf ist die Entwicklung der SVP-Beschäftigten am Arbeitsplatz entscheidend, diese Kenngröße spiegelt die Arbeitsplatzdynamik wider. 2008 hat die Stadt Teublitz insgesamt 1.487 SVP-Beschäftigten am Arbeitsplatz, also Personen, die in Teublitz wohnen und auch in Teublitz arbeiten. Bis 2010 reduziert sich diese Zahl um 95 auf 1.392 Personen (2010) und erreicht somit den niedrigsten Stand innerhalb des Zeitfensters. 2011 erholt sich der Arbeitsmarkt, dennoch ist die Zahl der SVP-Beschäftigten mit 1.444 noch unter dem Stand von 2008. Ab 2012 profitiert die Stadt weiter von der guten Arbeitsmarktentwicklung. In den vergangenen Jahren ist daher eine kontinuierlich positive Entwicklung der Zahlen zu verzeichnen, die zu einem derzeitigen Hochpunkt im Jahr 2018 von ca. 1.900 SVP-Beschäftigten am Arbeitsplatz Teublitz führt.

2023 liegt die Zahl der SVP-Beschäftigten am Arbeitsplatz Teublitz bei 1883 Personen und ist somit im Vergleich zum Jahr 2018 leicht rückgängig.<sup>69</sup>

Entgegen der wechselhaften Entwicklung der Bevölkerungs- und SVP-Beschäftigtenzahl am Arbeitsplatz kann eine positive Entwicklung der SVP-Beschäftigten am Wohnort abgelesen werden. Im Jahr 2008 hat die Stadt Teublitz 2.844 SVP-Beschäftigte, die zwar in Teublitz wohnen, aber

<sup>68</sup> Eigene Darstellung; Datenbasis: Bayerisches Landesamt für Statistik 2019, 2025, <https://www.statistikdaten.bayern.de/>

<sup>69</sup> Datenbasis: Bayerisches Landesamt für Statistik 2025, [www.statistikdaten.bayern.de](https://www.statistikdaten.bayern.de)

auswärts arbeiten. Diese Zahl ist fast doppel so hoch wie die Zahl der SVP-Beschäftigten am Arbeitsort. 2009 wird ein leichter Verlust von 23 Personen verzeichnet, ab 2010 ist die Zahl kontinuierlich angestiegen, 2018 liegt die Zahl bei 3.214, dies entspricht einer Zunahme gegenüber 2009 von fast 400 Personen.

Wenn man die SVP-Beschäftigtenzahl am Arbeitsort aus dem Jahr 2023 betrachtet, welche bei 3.432 Personen liegt, zeigt sich hier nochmals eine Steigerung zum Jahr 2018.<sup>70</sup>

Die Entwicklung der jahresdurchschnittlichen Arbeitslosenzahl deutet auf eine positive Wirtschaftsentwicklung hin. Der Stand der Arbeitslosenzahl fällt von 165 Personen (2009) auf 113 Personen (2014), dies ist eine Abnahme von 52 Personen (32%).

Im Jahr 2023 liegt die Arbeitslosenzahl in Teublitz bei 117 Personen.<sup>71</sup>

Zusammengefasst sind zwei Drittel der SVP-Beschäftigten in Teublitz Auspendler und der Pendlersaldo wird zunehmen. Um die Zahl der Beschäftigten in Teublitz aufrechtzuerhalten und die Zahl der Auspendler zurückzuholen benötigt, die Stadt Teublitz wettbewerbsfähige Arbeitsstandorte und bessere Arbeitsplatzangebote.

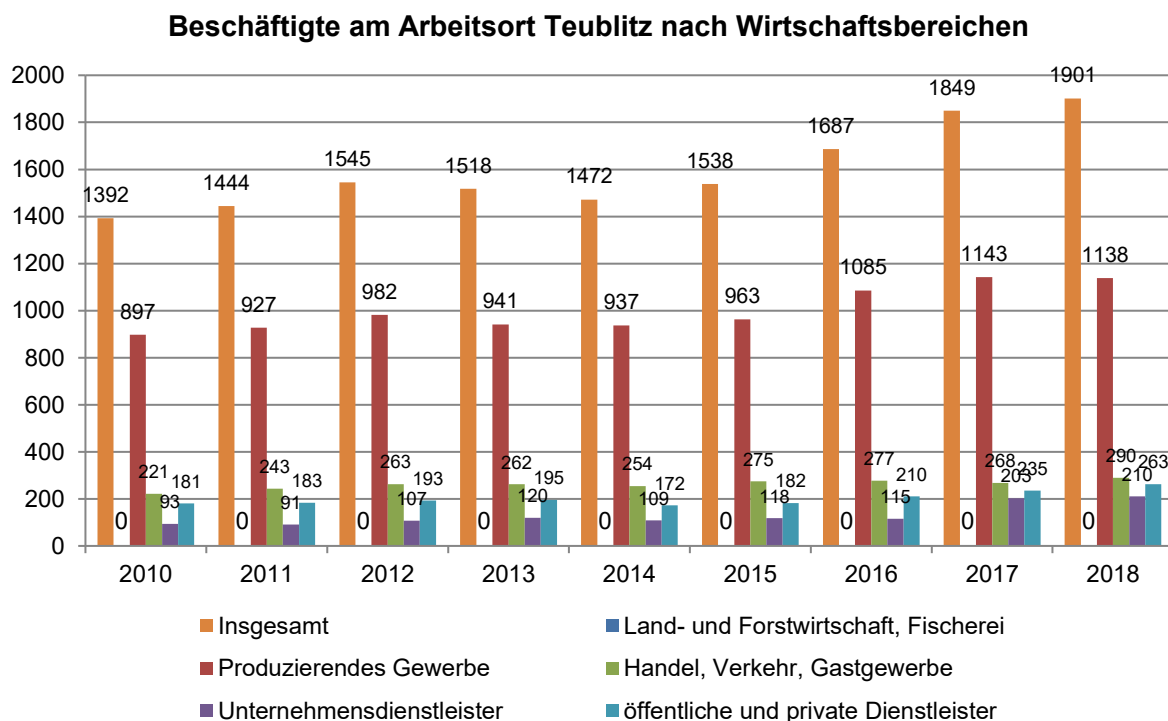


Abb. 42: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen<sup>72</sup>

**2023:**

Insgesamt:	1883
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei:	0
Produzierendes Gewerbe:	1046
Handel, Verkehr, Gastgewerbe:	266
Unternehmensdienstleister:	218
Öffentliche und private Dienstleister:	353

<sup>70</sup> Datenbasis: Bayerisches Landesamt für Statistik 2025, [www.statistikdaten.bayern.de](http://www.statistikdaten.bayern.de)

<sup>71</sup> Datenbasis: Bayerisches Landesamt für Statistik 2025, [www.statistikdaten.bayern.de](http://www.statistikdaten.bayern.de)

<sup>72</sup> Eigene Darstellung; Datenbasis: Bayerisches Landesamt für Statistik 2019, <https://www.statistikdaten.bayern.de/>

Der allgemeine strukturelle Wandel der Wirtschaft auf Landes- und Regionalebene spiegelt sich auch in der Stadt Teublitz wider. Das Wegfallen von SVP-Beschäftigten im Land- und forstwirtschaftlichen Sektor machten dies sehr deutlich (vgl. Abb. 42). Die vom Landesamt für Statistik erfassten SVP-Beschäftigten am Arbeitsort Teublitz sind ausschließlich im Sekundären und Tertiären Sektor tätig. Im Zeitraum von 2010 bis 2018 arbeiteten durchschnittlich 63 % der SVP-Beschäftigten am Arbeitsort im produzierenden Gewerbe (Sekundärsektor) und 37 % im Tertiärsektor, davon 16 % im Bereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe, 8 % im Bereich Unternehmensdienstleister und 12 % im Bereich öffentliche und private Dienstleister. Im Primärsektor (Land- und Forstwirtschaft, Fischerei) wird keine Angabe gemacht bzw. keine Tätigkeit gemeldet.

Betrachtet man die Werte für das Jahr 2023 zeigt sich in ähnliches Bild. Im produzierenden Gewerbe lag die Anzahl der SVP-Beschäftigten bei 1046 Personen. Im Tertiärsektor waren 2023 insgesamt 837 SVP-Beschäftigte tätig. Im Primärsektor (Land- und Forstwirtschaft, Fischerei) wird auch für das Jahr 2023 keine Angabe gemacht bzw. keine Tätigkeit gemeldet.<sup>73</sup>

Auch der Entwicklungstrend einer Verschiebung vom Sekundären Sektor hin zum Tertiären Sektor ist in Teublitz sichtbar. Der Anteil der SVP-Beschäftigten im Sekundären Sektor sinkt von ca. 68 % (2008) auf ca. 60 % (2018), dies entspricht einem Rückgang von etwa 8 %. Dagegen zeigt die Anzahl der Beschäftigten in den Bereichen Handel/Verkehr/Gastgewerbe, Unternehmensdienstleister sowie öffentliche und private Dienstleister eine positive Entwicklung auf. Im Jahr 2018, in dem bis jetzt die höchste SVP-Beschäftigtenzahl dokumentiert wurde, standen die Zahlen der SVP-Beschäftigten im Tertiärsektor ebenfalls auf ihren Höhepunkt (763 Personen bzw. 40%).

Für das Jahr 2023 ist ein ähnliches Bild erkennbar. Die Zahl der Personen, welche im produzierenden Gewerbe tätig sind, hat im Vergleich zum Jahr 2018 weiter abgenommen. Die Anzahl der Personen, die im tertiären Sektor beschäftigt sind, hat auch im Jahr 2023 gegenüber 2018 zugenommen.

### **B.3.2.1 Bewertung der Daten für die Aufstellung des Flächennutzungsplans**

Trotz steigender SPV-Beschäftigtenzahl im Tertiärsektor wird auch in naher Zukunft das produzierende Gewerbe den Hauptwirtschaftsbereich in der Stadt Teublitz darstellen.

Die Gewerbebetriebe und Industrieanlagen konzentrieren sich auf die gut erschlossenen Gewerbe- bzw. Industriegebiete. Teublitz' größter Arbeitsgeber, der Pressteilehersteller Läpple Automotive GmbH, befindet sich im Industriegebiet an der Kreisstraße SAD 5 südlich des Hauptortes. Andere Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe konzentrieren sich im östlich gelegenen Gewerbegebiet „Am Burgerweiher“ an der Kreisstraße SAD 1. Auch im Mischgebiet, vor allem entlang der Regensburger Straße (Hauptstraße) befinden sich einige Dienstleistungsbetriebe (Arztpraxen, Gastronomie, Banken und Tankstelle etc.).

Durch die Zunahme der Dienstleister im Handel-, Verkehr- und Gastgewerbe wird die bauliche Struktur in der Stadt verändert. Statt Großkubaturen werden kleinteilige Räumlichkeiten benötigt.

---

<sup>73</sup> Datenbasis: Bayerisches Landesamt für Statistik 2025, [www.statistikdaten.bayern.de](http://www.statistikdaten.bayern.de)

### **B.3.2.2 Flächenbestand und Bedarf an gewerblichen Bauflächen**

Der Bericht Standortanalyse zur Gewerbeflächenentwicklung Stadt Teublitz vom August 2014 sieht die Verfügbarkeit von Siedlungsflächen für eine gewerbliche Entwicklung als Grundlage der wirtschaftlichen Aktivität und für die Schaffung von Arbeitsplätzen.

Die Nachfrage nach Gewerbeflächen ist von vielen unterschiedlichen Einflussfaktoren, wie der konjunkturellen Entwicklung und dem wirtschaftssektoralen Strukturwandel sowie dem gesellschaftlichen Wandel hin zur Wissensgesellschaft, abhängig.<sup>74</sup> Da keine konkrete Bedarfsnachfrage besteht, kann eine Prognose nur vom Flächenbestand abgeleitet werden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind insgesamt elf Gewerbe-/Industriegebiete dargestellt. Südlich des Hauptortes liegt das rund 20 ha große Industriegebiet Maxhütte/Läpple GmbH und das 5 ha große Industriegebiet Ziegelholz, beide sind einfache Gewerbegebiete. Verfügbare Flächen sowie Flächenpotenzial für Erweiterungen sind nicht vorhanden. Im Ortsteil Teublitz befinden sich der 11 ha große Gewerbepark „Am Burgerweiher“ entlang der Kreisstraße SAD 5 sowie zwei weitere Handwerksbetriebe mit 0,6 und 0,1 ha nördlich der Fischbachstraße. Verfügbare Flächen sowie Flächenpotenzial für Erweiterungen sind ebenfalls nicht vorhanden. Weitere Darstellungen von Industrie- und Gewerbegebieten im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (GI rund 7 ha und GE rund 5 ha) befinden sich östlich des bestehenden Gewerbeparks und nördlich der Kreisstraße SAD 1 innerhalb des Samsbacher Forstes. Da aufgrund der schlechten Anbindung und dem nicht optimalen Standort hier noch keine Gewerbebauflächen entwickelt wurden, sollten die Flächen im Flächennutzungsplan auch nicht weiter dargestellt werden. Im Ortsteil Katzdorf ist ein Gewerbegebiet mit 0,2 ha an der Schwandorfer Straße südlich der Zeppelinstraße dargestellt.

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass die Stadt Teublitz derzeit über keine Flächen für wirtschaftliche Entwicklung verfügt. Der zukünftige Bedarf an Gewerbeflächen kann daher aus dem gefüllten und bereits nachverdichteten Gewerbegebiet „Am Burgerweiher“ abgeleitet werden. Dieses Gebiet ist seit ca. 15 Jahren Stück für Stück belegt worden und gibt einen guten Anhaltspunkt für gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten im Zeithorizont Neuaufstellung Flächennutzungsplan. Der Bedarf an Flächen für Handwerksbetriebe, Dienstleistung und kleineren produzierenden Betrieben soll dabei an einem Standort mit möglichst direktem Zugang zum Hauptort Teublitz gedeckt werden. Die positive Entwicklung der Beschäftigungszahlen der letzten Jahre am Arbeitsort Teublitz soll weiterhin unterstützt werden – auch um die Arbeitsmarktpotentiale der Stadt besser zu binden und Pendlerströme in Richtung der Region Regensburg und der Nachbarstädte möglichst überschaubar zu halten.

Darüber hinaus besteht in Teublitz eine Nachfrage nach Gewerbeflächen für Betriebe mit hohem Flächenbedarf. Aufgrund der guten Erreichbarkeit durch den eigenen Autobahnanschluss sowie des Strukturwandels werden produktionsorientierte Unternehmen, Logistik-Unternehmen, aber auch Dienstleistungsunternehmen potenzielle Interessenten für gewerbliche Bauflächen sein. Laut Standortanalyse zur Gewerbeflächenentwicklung sollten einfache Gewerbegebiete über große Parzellen (> 1,5 ha) sowie eingeschränkte Gewerbegebiete für kleinteiligeres emissionsarmes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe über mittlere (0,3 – 1,5 ha) und kleinere Parzellen (< 0,3 ha) verfügen.

---

<sup>74</sup> Standortanalyse zur Gewerbeflächenentwicklung Stadt Teublitz; S.17; iq-Projektgesellschaft 2014

## **B.4 Soziale Infrastruktur und Gemeinbedarf**

### **B.4.1 Bauhof und Recyclinghof**

Der Bauhof befindet sich im Gewerbepark „Am Bürgerweiher“ an der Kreisstraße SAD 1. Der Recyclinghof wird vom Zweckverband Städtedreieck verwaltet und befindet sich nun neu im „SO/GE Teublitz Süd-Ost“ – vorgelagert dem Industriegebiet Läpple und gegenüber der Hugo-Geiger-Siedlung.

### **B.4.2 Verwaltung**

Die Stadtverwaltung Teublitz befindet sich am Platz der Freiheit mitten in der Stadt, zwischen Stadtpark und Schloss Teublitz. Die Verwaltungsaufgaben werden grundsätzlich von der Stadtverwaltung selbst wahrgenommen.

### **B.4.3 Kinderbetreuungseinrichtungen**

Zurzeit decken vier Kinderbetreuungseinrichtungen den Bedarf der Stadt. Das katholische Kinderhaus Herz-Jesu mit Kindergarten und Kinderkrippe liegt relativ zentral im Ortsteil Teublitz und das Arbeiterwohlfahrt Kinderhaus Rappelkiste im Norden des Ortsteil Teublitz in Richtung Ortsteil Münchshofen. Zudem wurde im Wohnneubaugebiet Spitzdorfweiher II (Bürgermeister-Lenk-Straße) im Ortsteil Katzdorf 2021 eine weitere Kinderbetreuungseinrichtung der Arbeiterwohlfahrt eingeweiht.

Im Jahr 2024 waren 332 Kinder von drei bis zur Einschulung in der Stadt Teublitz registriert und 321 Betreuungsplätze wurden genehmigt. Daher ist die Stadt mit Kinderbetreuungsplätzen unterversorgt.

Bis Jahr 2034 ist für die Stadt Teublitz ein Zuwachs von zusätzlich rund 7 % an Kindern unter sechs Jahren prognostiziert.<sup>75</sup>

### **B.4.4 Schulen**

Teublitz besitzt eine allgemeinbildende Schule, die Telemann-Grundschule und Telemann-Mittelschule. In der Mittelschule besteht ein Schulverbund mit Burglengenfeld und Maxhütte-Haidhof. Das Schulgebäude wurde zwischen 2009 und 2011 generalsaniert, umgebaut und erweitert. Es liegt an der Regensburger Straße neben dem Schloss, dem Stadt- und Schlosspark sowie dem Rathaus.

Entwicklung der Schülerzahl der Telemann Grund- und Mittelschule:

---

<sup>75</sup> Demographie-Spiegel für Bayern bis 2034, Stadt Teublitz © Bayerisches Landesamt für Statistik

Im Schuljahr 2018/2019 besuchten 383 Schülerinnen und Schüler die 1. bis 9. Klassen der Telemann Grund- und Mittelschule. Nachdem in den Folgejahren die Anzahl stagnierte, stieg sie im Schuljahr 2021/22 auf 395. Nach 371 Schülerinnen und Schüler im vergangenen Jahr stiegen auch hier die Zahlen auf ein neues Rekordhoch.



Abb. 43: Entwicklung Gesamtschülerzahl Teublitz

2025 wird dort insbesondere die Ganztagsschule mit Mensa weiter ausgebaut werden.

Weitere Schulen befinden sich in Burglengenfeld (Grundschule, Realschule und Gymnasium) und Maxhütte-Haidhof (Grundschule und Mittelschule).

#### B.4.5 Kirchliche Einrichtungen

Teublitz hat eine überwiegend katholische Bevölkerung.

Zu der katholischen Pfarrgemeinde Herz Jesu Teublitz gehören:

- Pfarrkirche Herz Jesu Teublitz
- Kirche Mariä Heimsuchung Saltendorf
- Franziskus-Kapelle in Saltendorf
- Gruftkapelle in Saltendorf
- Katholisches Pfarrheim St. Hildegard Teublitz

Zu der Pfarreiengemeinschaft Katzdorf – Premberg/Münchshofen gehören:

- Kirche St. Michael in Katzdorf
- Kirche St. Martin in Premberg
- Pfarrheime Katzdorf und Premberg
- Schlosskirche Münchshofen „St. Margarete“ und „Christus am Kreuz“

- Kapelle Stocka
- Kapelle am Haferbründl

#### **B.4.6 Vereine**

In Teublitz gibt es derzeit etwa 100 Vereine. Relevant im Hinblick auf den Flächennutzungsplan sind dabei vor allem die Freiwilligen Feuerwehren in Teublitz (Im Gewerbepark 2), Katzdorf (Max-Planck-Straße 17), Münchshofen (Albrecht-Dürer-Straße 3), Premberg (St.-Martin-Straße 13) und Saltendorf (Röttlsteinstraße 14), der buddhistische Tempel und Veranstaltungsort des Vereins „Ruam jai Pak“ (Max-Planck-Straße 23), der sich in der alten Grundschule im Norden vom Katzdorf neben dem Sportclub Katzdorf (Max-Planck-Str. 25) befindet sowie die Dreifach-Sporthalle (Im Schlossgarten 9, gebaut 2006), die im Ortszentrum liegt. In dieser finden neben sportlichen auch kulturellen und gesellschaftlichen Veranstaltungen statt.

#### **B.4.7 Festplatz**

Der Volksfestplatz befindet sich im Stadtpark.

#### **B.4.8 Post- und Paketdienstleistungen**

Als Einrichtungen der Deutschen Post AG befinden sich in Teublitz eine an einen Einzelhändler angegliederte Postfiliale (Regensburger Str. 33) und insgesamt 9 Briefkästen (vier in Teublitz, je einer in Saltendorf, Premberg, Münchshofen, Katzdorf und Weiherdorf).

Zusätzlich finden sich Filialen der Versandunternehmen Hermes und GLS im Ortsteil Teublitz.

#### **B.4.9 Senioreneinrichtung**

Das Seniorenzentrum Im Schloßgarten (Schloßstraße 10) befindet sich im Ortszentrum und bietet 86 Plätze für ältere und pflegebedürftige Menschen.

Aufgrund der hohen Nachfrage ist eine weitere Maßnahme zur Schaffung von seniorengerechtem Wohnen sowie eine Tagespflegeeinrichtung im Bau an der Dr.-Friedrich-Flick-Straße. Die alte Grundschule Saltendorf wurde zu einem Mehrgenerationenhaus (Röttlsteinstraße 35) umgebaut werden.

### **B.5 Infrastruktur, Versorgung und Verkehr**

#### **B.5.1 Bodenschutz, Abgrabungen und Aufschüttungen**

In Teublitz sind zahlreiche Ton-, Kies- und Sandabbaustellen vorhanden. Auch im Regionalplan sind die Vorranggebiete T15, 16, 17, 18 für Tonabbau, die Vorranggebiete KS21, 53 für Kies- und Sandabbau und die Vorbehaltsgebiete T40, 41, 42 für Tonabbau festgesetzt. Die Maßnahmen zur Rohrstoffsicherung und die Folgenutzungen wurden in die Begründung des Landschaftsplans übernommen.



### B.5.2 Altlastverdachtsflächen

Es befinden sich eine Reihe von Altlastverdachtsflächen im Gemeindegebiet von Teublitz. Gemäß § 5 BauGB werden diese im Flächennutzungsplan nachrichtlich gekennzeichnet und sind zusammengefasst in folgender Abbildung dargestellt:



Abb. 44: Altlastenverdachtsflächen im Gemeindegebiet Teublitz

### B.5.3 Verkehr

Im Stadtzentrum wird die Lebensqualität entlang der Ortsdurchgangsstraße von der Bevölkerung aufgrund des Schwerverkehrs und der geringen Aufenthaltsqualität im Straßenraum als stetig abnehmend empfunden. Für eine langfristige Verbesserung der Situation in Teublitz ist eine Verringerung der Verkehrsbelastung unabdingbar. Durch den Bau einer Umgehungsstraße könnte die Situation entscheidend verbessert werden (Entlastungswirkung, Ortsdurchfahrten könnten für Schwerverkehr gesperrt werden).<sup>76</sup>

<sup>76</sup> Machbarkeitsstudie „Überörtliches Verkehrskonzept Städtedreieck“, Preihs und Schwan GmbH 2013

### **B.5.3.1 Überörtliche Straßen**

Das überörtliche Straßennetz im Stadtgebiet besteht aus folgenden Straßen:

- Bundesautobahn A 93: Regensburg Richtung Weiden i.d.OPf.
- Staatsstraße St 2397: Schwandorf Richtung Regensburg
- Kreisstraße SAD 1: Teublitz Richtung A 93
- Kreisstraße SAD 5: Bubach an der Naab Richtung Landkreisgrenze Regensburg

Im Flächennutzungsplan werden nachrichtlich die Anbauverbotszonen nach dem Bayerischen Straßen- und Wegegesetz dargestellt. Diese sind in einer Tiefe von 40 m (Bundesautobahn), von 20 m (Staatstraßen) bzw. von 15 m (Kreisstraßen) von Bebauung freizuhalten. Der betreffende Abstand gilt auch für Werbeanlagen. Pflanzmaßnahmen innerhalb der Anbauverbotszonen sind mit dem Staatlichen Bauamt bzw. dem Landkreis abzustimmen.

Soweit an Kreis- und Staatsstraßen zusätzliche oder die Änderung vorhandener Erschließungen erforderlich werden, ist hierzu das Einvernehmen des Straßenbaulasträgers einzuholen.

### **B.5.3.2 Ortsstraßen und Anliegerstraßen**

Die Ortsstraßen sichern die innerörtlichen Verbindungen. In Teublitz sind die Regensburger Straße, Fischbacher Straße, Jurastraße, Schwandorfer Straße, Röttlsteinstraße, Loinsitzer Straße und die Dr.-Friedrich-Flick-Straße als solche einzustufen. Alle anderen weisen als Anliegerstraßen keine weitere Verbindungsfunktion auf.

Nach dem Bau einer Umgehungsstraße könnte der Straßenraum konzeptionell neugestaltet werden. Verbesserungen an Gehwegengstellen, Einmündungen und Platzsituationen könnten die Aufenthaltsqualität im Kern der Stadt entscheidend verbessern.

### **B.5.3.3 Fuß- und Radwegeverbindungen**

Innerhalb der Siedlungsbereiche verfügt Teublitz über mehrere Fußwegeverbindungen. Diese Fußwegverbindungen sollen in den geplanten Bauflächen weitergeführt werden. Insbesondere die prägende zentrale Grünfläche soll in das Wegenetz integriert und gut erreichbar sein.

Asphaltierte straßenbegleitende Radwege bestehen entlang der Hauptstraßen. Ansonsten ergänzen die unbefestigten Wirtschaftswege im Außenbereich das Radwegenetz.

### **B.5.3.4 Öffentliche Verkehrsmittel**

Durch Teublitz verläuft die zweigleisige Hauptbahn Regensburg – Weiden, sowie die eingleisige Nebenbahn Maxhütte-Haidhof – Burglengenfeld (nur Güterverkehr) mit zwei Privatgleisanschlüssen der Firma Läpple GmbH.

Folgende Hinweise sind an Bahnanlagen zu beachten:

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen und Oberleitungsanlagen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen.

Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z. B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können.

Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u. a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht.

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen. Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten.

Der öffentlichen Personennahverkehr findet über Busverbindungen statt.

Folgende Buslinien verlaufen durch das Teublitz Stadtgebiet:

- Linie 6032 Teublitz – Maxhütte-Haidhof
- Bus 41 Regensburg – Schwandorf

Die Linie 6032 verkehrt als Schulbus sowie als regulärer Linienbus.

#### **B.5.3.5 Ruhender Verkehr**

Insgesamt verfügt Teublitz innerorts über wenig öffentliche Parkmöglichkeiten, größere Stellflächen sind dem Friedhof und den Sportanlagen des SC Teublitz zugeordnet. Der Einzelhandel und die Erholungsanlagen besitzen ausreichende Parkplätze. Der östlich der Autobahnanschlussstelle Teublitz befindliche Parkplatz dient auch als Treffpunkt für Fahrgemeinschaften und Spaziergänger.

### **B.5.4 Energie- und Abfallwirtschaft / Ver- und Entsorgung**

#### **B.5.4.1 Energieversorgung**

##### Höchstspannungsleitungen

Die TenneT TSO GmbH ist Eigentümerin der mit niederohmiger Sternpunktterdung betriebenen 380-kV-Ltg. (Pleinting-) Plattling – Schwandorf, Ltg. Nr. B99, und 380/110-kV-Ltg. Regensburg –

Schwandorf, Ltg. Nr. 8122. Die Leitungsschutzzonen betragen hier 45 Meter jeweils beiderseits der Leitungssachse.

Alle Bauvorhaben, die auf Grundstücken innerhalb der Schutzzone liegen oder unmittelbar daran angrenzen, sind der Eigentümerin der Freileitung zur Stellungnahme vorzulegen.

Im Mastschutzbereich (25,00 m im Radius um den Mittelpunkt) dürfen keine Abgrabungen oder sonstigen Maßnahmen, die das bestehende Erdniveau verändern, durchgeführt werden. Eine Unterschreitung dieses Sicherheitsabstandes ist nur nach Abstimmung mit der Eigentümerin der Freileitung zulässig.

An Höchstspannungsfreileitungen können durch die Wirkung des elektrischen Feldes bei bestimmten Witterungsverhältnissen, insbesondere bei Regen, Nebel oder Raureif, Geräusche entstehen. Bei ungünstigen Witterungsverhältnissen können Eisbrocken und Schneematschklumpen von den Traversen (seitliche Ausleger) und von den Leiterseilen abfallen. Dies ist gerade im Bereich evtl. geplanter Parkplatzflächen und Gebäude zu beachten.

Anpflanzungen innerhalb der Leitungsschutzzonen der Höchstspannungsleitungen sind mit der Eigentümerin der Freileitung abzustimmen. Die Bestands- und Betriebssicherheit der Höchstspannungsfreileitungen muss jederzeit gewährleistet sein. Maßnahmen zur Sicherung des Leitungsbestandes und -betriebes, wie Korrosionsschutzarbeiten, Arbeiten zur Trassenfreihaltung von betriebsgefährdendem Aufwuchs bzw. auch die Erneuerung, Verstärkung oder ein durch Dritte veranlasster Umbau auf gleicher Trasse, unter Beibehaltung der Schutzzone, müssen ungehindert durchgeführt werden können. Dies gilt auch in geplanten und bestehenden Schutzgebieten jeder Art.

Im Norden des Plangebietes verlaufen der Vorschlagstrassenkorridor der geplanten HGÜ-Trasse SuedOstLink (Höchstspannungs-Gleichstrom-Übertragung, Vorhaben Nr. 5 und 5a) sowie die Alternative zum Vorschlagstrassenkorridor. Welche Trasse realisiert werden wird, legt die Bundesnetzagentur erst mit der Bundesfachplanungsentscheidung fest. Eine Beurteilung möglicher Nutzungskonflikte ist seitens der Bundesnetzagentur zum derzeitigen Verfahrensstand nicht möglich.<sup>77</sup>

### Hochspannungsleitungen

Die Leitungsschutzzonen der 110 kV-Freileitungen der Bayernwerk Netz GmbH (Regensburg – Schwandorf, Ltg. Nrn. O9 und O10, Regensburg – Nittenau, Ltg. Nr. O11) betragen 22,50 m bzw. 25,00 m, jeweils beiderseits der Leitungssachse, und wurden nachrichtlich in der Planzeichnung übernommen. Innerhalb dieser Baubeschränkungszone ist nur eine eingeschränkte Bebauung möglich. Im Bereich der Freileitungen sind bei allen Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen die erforderlichen Mindestabstände zu den Leiterseilen einzuhalten. Im Bereich der Leitung darf ohne Zustimmung der Eigentümerin weder Erdaushub gelagert noch dürfen sonstige Maßnahmen durchgeführt werden, die das bestehende Erdniveau erhöhen.

Bei Anpflanzungen innerhalb des Schutzzonenbereiches der Freileitung ist darauf zu achten, dass nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,5 m angepflanzt werden um den Mindestabstand zur Freileitung auf jeden Fall einzuhalten. Zäune im Bereich der Leitungsschutzzone sind

---

<sup>77</sup> Stellungnahme der Bundesnetzagentur vom 24.09.2019; [www.netzausbau.de/vorhaben5-d](http://www.netzausbau.de/vorhaben5-d)

aus isolierenden oder nichtleitenden Werkstoffen (z. B. kunststoffummantelter Maschendraht, Holz) aufzustellen. Pfeiler, Toranlagen und leitende Zäune sind zu Erden.

Auf die erhöhte Gefahr bei Arbeiten in der Nähe von Hochspannungsleitungen wird hingewiesen. Der Einsatz von Hebewerkzeugen (Turmdrehkran, Autokran o. ä.), Bagger oder Baumaschinen ist in jedem Fall, mindestens vier Wochen vor Baubeginn, mit der Fachabteilung Bayernwerk Netz GmbH, abzustimmen, vor allem wenn der Drehkreis des Kranes die Baubeschränkungszone berührt oder in diese hineinragt.

Der Schattenwurf der vorhandenen Maste und Leiterseile sind vom Betreiber möglicher Photovoltaikanlagen zu akzeptieren. Dies gilt auch bei einer Anpassung/Erneuerung von Masten, die eine Änderung der Höhe bzw. der Grundabmessungen des Mastes bedingen und ggf. eine auftretende Änderung des Schattenwurfes verursachen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei ungünstigen Witterungsverhältnissen Eisbrocken und Schneematschklumpen von den Leiterseilen abfallen können. Für solche witterungs- und naturbedingten Schäden kann keine Haftung übernommen werden.

Der Schutzzonenbereich zu 20-kV-Einfach-Freileitungen der Bayernwerk Netz GmbH beträgt in der Regel beiderseits je 8,0 m zur Leitungsachse u. für 20-kV-Doppelfreileitungen in der Regel beiderseits je 10,0 m zur Leitungsachse. Diese wurden nachrichtlich in der Planzeichnung übernommen. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls größere Schutzzonenbereiche ergeben. In dieser Zone bestehen wesentliche Beschränkungen hinsichtlich einer Bebauung. Die Abstände sind Richtwerte. Je nach Leitungssituation kann ein größerer Schutzabstand erforderlich sein. Die genaue Ausdehnung ist im Bebauungsplanverfahren zu überprüfen und festzulegen. Die Kabeltrassen der 20-kV-Kabel sind von jeglicher Bebauung sowie von Baumpflanzungen freizuhalten (Schutzzonenbereich je 2,5 m beiderseits der Trassenachse).

#### **B.5.4.2 Gasversorgung**

Im Gemeindegebiet verlaufen Ferngasleitungen und dazugehörige Anlagen, die von der Ruhrgas AG (mit Ferngas Nordbayern GmbH, Megal GmbH, Bayerngas, Pipeline Engineering) betrieben werden. Diese sind in ihrem Bestand und Betrieb zu sichern. Die Ferngasleitungen werden, sofern es sich um Hauptversorgungsleitungen im Sinne des § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB handelt, nachrichtlich im Flächennutzungsplan dargestellt.

Im überplanten Bereich befinden sich außerdem teilweise Gasanlagen/-leitungen der Bayernwerk Netz GmbH. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger u. anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn u. Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Eigentümerin der Gasanlagen/-leitungen schriftlich mitgeteilt wird. Gehwege und Erschließungsstraßen sind soweit herzustellen, dass Gasrohre in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Der Schutzstreifen bei Gasleitungen beträgt je 3,0 m beiderseits der Leitungs- bzw. Trassenachse.

### **B.5.4.3 Wasserversorgung**

An der öffentlichen Wasserversorgung der Stadt Teublitz sind alle Ortsteile östlich der Naab sowie die an der Naab liegenden Orte Münchshofen, Premberg und Köblitz angeschlossen. Die im westlichen Stadtgebiet auf der Jurahöhe liegenden kleinen, landwirtschaftlich geprägten Dörfer bzw. Weiler Frauenhof, Oberhof, Stocka und Richthof werden dagegen von der Vils-Naab-Gruppe mit Wasser versorgt.

### **B.5.4.4 Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den Zweckverband zur Abwasserbeseitigung der Städte Maxhütte-Haidhof und Teublitz. Das Klärwerk befindet sich südlich von Kuntsdorf an der Staatsstraße St 2397.

### **B.5.4.5 Abfallentsorgung, Deponien**

In Teublitz werden wiederverwertbare Rohstoffe im gemeindlichen Recyclinghof gesammelt. Aktuell befindet sich der Recyclinghof nördlich der Grundschule. Der geplante neue Standort liegt südlich des Areals der Lapple AG, östlich der Hugo-Geiger-Siedlung.

### **B.5.4.6 Richtfunktrassen**

In Teublitz verlaufen folgende Richtfunktrassen:

Burglengenfeld 3 – Bodenwöhr 1

Burglengenfeld 3 – Regensburg 1

### **B.5.4.7 Telekommunikationslinien, Breitband**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Der Bestand und der Betrieb dieser vorhandenen Telekommunikationslinien muss weiterhin gewährleistet bleiben. Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Gemeinsam mit der Telekom AG plant die Stadt Teublitz den Breitband-Ausbau. Dieser soll die Stadt an das Hochgeschwindigkeits-Internet anschließen. Ein genauer Lageplan für die Trassen- und Linienführung liegt nicht vor.

## **B.6 Landschaft und Erholung**

Der Wechsel zwischen dem breiten, offenen Naabtal, der steilen Hangkante, dem sanft gewellten Bruchschollenland und den Seitentälchen mit Ranken sowie dem Samsbacher Forst hat Potential als abwechslungsreicher und weitgehend intakter Landschaftsraum und ist somit gut geeignet für naturbezogene Erholungsnutzung. Ziele und Maßnahmen für die Entwicklung von Erholungsgebieten und das Landschaftsbild werden im Landschaftsplan ausführlich dargelegt. Die relevanten Erholungsnutzungen mit Bezug zur Flächennutzungsplanung werden im Folgenden dargelegt, im

Übrigen wird auf den gültigen Landschaftsplan aus dem Jahr 2004 verwiesen, der nicht Gegenstand des vorliegenden Bauleitplanverfahrens ist.

## **B.6.1 Innerörtliche Grün- und Freiflächen**

### **B.6.1.1 Sportanlagen**

Insgesamt befinden sich in der Stadt Teublitz eine Vielzahl von Sportanlagen: Im Ortsteil Teublitz liegen ein Rasenspielfeld, ein Trainingsplatz, ein kleiner Nebenplatz (SC Teublitz, Münchshofener Str. 31), zwei Tennisplätze (Tennisclub Teublitz, Am Naturpark Höllohe 2) und eine Eisstockbahn im Naturpark Höllohe. Im Ortsteil Katzdorf befinden sich ein Rasenspielfeld und ein Trainingsplatz (SC Katzdorf, Max-Planck-Straße 25), in Saltendorf liegt der Rasenspielfeld des FC Saltendorf direkt neben dem Naturbad Saltendorf (Zum Kronbertsanger 1). Der Münchshofener Bolzplatz liegt an der Wirthswiese.

### **B.6.1.2 Spielplätze**

Die Stadt Teublitz ist mit Kinderspielplatzeinrichtungen gut ausgestattet. Im Ortsteil Teublitz sind die größten Spielplätze im Stadtpark und am Naturbad und mit vielfältigen Spielgeräten für Kinder in verschiedenen Altersklassen ausgestattet. Spielplätze in direkter Nachbarschaft befinden sich in der Schützenstraße/Ecke Frankengraben, in der Friedrich-Ebert-Straße, in der Ludwig-Thoma-Straße, in der Gartenstraße/Ecke Blumenstraße und am Schafgraben. Weitere Spielplätze befinden sich in der Röttsteinstraße im Ortsteil Saltendorf, in der Armannspargstraße im Ortsteil Münchshofen, in der Lilienthalstraße und in der Loinsitzer Straße im Ortsteil Katzdorf sowie in der Salzstraße im Ortsteil Premberg.

### **B.6.1.3 Friedhöfe**

Teublitz besitzt drei zu den jeweiligen Kirchen gehörige Friedhöfe. Am südlichen Ortsrand von Teublitz befinden sich die Friedhöfe der Pfarrkirche Herz Jesu Teublitz und der Kirche Mariä Heimsuchung Saltendorf sowie der kommunale Friedhof der Stadt Teublitz mit angeschlossenem Leichenhaus. Der Friedhof wurde im Jahr 2016 neugestaltet, der Urnenwald um 24 Urnennischen erweitert.

Der Friedhof in Katzdorf nördlich der Kirche St. Michael wurde 2015 mit acht Erdurnengräbern erweitert, die Neugestaltung des Friedhofs ist geplant. Ebenfalls geplant sind die Erstellung einer Urnengräberanlage und die Neugestaltung der Friedhofsfläche des Friedhofs Premberg. Damit stehen der Stadt Teublitz mittelfristig genügend Grabstellen zur Verfügung.

### **B.6.1.4 Gliedernde und sonstige Grünflächen**

Die gliedernden Grünflächen am östlichen Ortsrand zum Gewerbegebiet und im Süden der geplanten Mischbauflächen sollen den ansatzweise vorhandenen Grüngürtel im Osten und Norden der Stadt erhalten und weiterentwickeln, die Baugebiete entlang natürlicher Grenzlinien gliedern und die Grünfläche im Zentrum als „Grüne Lunge“ sichern.



### **B.6.1.5 Erholungsanlagen**

In der Stadt Teublitz gibt es mehrere Erholungsanlagen. Relevant im Hinblick auf den Flächennutzungsplan sind dabei vor allem die zwei Naturbäder (Naturbad Höllohe Teublitz und Naturbad Saltendorf), der Wild- und Freizeitpark Höllohe, der Stadtpark und Schlossgarten Teublitz, der Campingplatz Pilz (Kuntsdorf) an der Naab in der Nähe des Badeplatzes Saltendorfer Weiher sowie die Kleingartenanlage am Frankengraben.

### **B.6.2 Naturschutz und Landschaftspflege**

Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Schwandorf und in den Gewässerentwicklungsplänen werden für das Stadtgebiet Teublitz Ziele für die Förderung von Natur und Landschaft formuliert. Das landschaftsplanerische Leitbild sowie die Ziele und Maßnahmen für die Entwicklung von Natur und Landschaft wurden in der gemeinsamen Begründung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans (vgl. Kapitel I.) A.2.7.4) übernommen.

### **B.6.3 Wasserwirtschaft**

Im Gewässerentwicklungsplan vom Wasserwirtschaftsamt Amberg werden die Ziele und Maßnahmen zur Sicherung der Funktionsfähigkeit der Oberflächengewässer und ihrer Selbstreinigungskraft sowie zur Förderung einer möglichst großen Wasserrückhaltung im Planungsgebiet vorgeschlagen. Diese wurden in der gemeinsamen Begründung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans (vgl. Kapitel I.) A.2.7.3) übernommen. Die im Februar 2024 vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete werden nachrichtlich in den Landschaftsplan übernommen.

### **B.6.4 Denkmalpflege**

#### **B.6.4.1 Liste der Denkmäler**

Eine Denkmalliste mit allen im Stadtgebiet bekannten Denkmälern befindet sich im Anhang. Die Denkmalliste nach Art. 2, Abs. 1 DSchG besitzt nachrichtlichen Charakter und ist fortzuschreiben. Der aktuelle Stand der Eintragungen ist beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abzufragen. Für sämtliche Listenobjekte gelten die Schutzbestimmungen des DSchG. Die aktuellen Denkmäler sind zudem im Landschaftsplan nachrichtlich übernommen.

#### **B.6.4.2 Baudenkmäler**

Für das Gemeindegebiet liegt eine flächendeckende und aktuelle Übersicht der Baudenkmäler vor. Sie beinhaltet Einzeldenkmale i.S.d. Art. 1 Abs. 2 Bay. DSchG als auch Ensembles i.S. des Art. 1 Abs. 3 DSchG, sofern Ensembles im Stadtgebiet existieren. Deren Erhaltung und sachgerechte Behandlung gehören zu den wichtigsten Zielen des Denkmalschutzes. Vor baulichen Veränderungen, aber auch bei Sanierungs- oder Restaurierungsmaßnahmen an Baudenkmälern und deren Ausstattung ist daher die Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege erforderlich, ebenso bei Veränderungen in der Nähe von Baudenkmälern, sofern das überlieferte Erscheinungsbild des baulichen Erbes betroffen ist. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze

von geschichtlicher und/ oder künstlerischer Bedeutung besonders zu berücksichtigen (vgl. BauGB § 1 Abs. 5 und Abs. 6. Satz 5).

Es existieren insgesamt neun Baudenkmäler im Stadtgebiet von Teublitz (Stand: 11.12.2019). Diese sind die Pfarrkirche St. Martin, eine Wallfahrtskapelle, eine Schlossruine, die historische Ausstattung einer modernen Pfarrkirche, eine ehemalige Schlossanlage, die Wallfahrtskirche Mariä Himmelfahrt, ein ehemaliges Wohnstallhaus, ein Schloss sowie ein ehemaliges Schleif- und Polierwerk. Denkmalensembles sind im Stadtgebiet von Teublitz nicht vorhanden.

#### **B.6.4.3 Bodendenkmäler**

Auch die Bodendenkmäler i.S. des Art. 1 Abs. 4 DSchG sind im Gemeindegebiet flächendeckend dokumentiert und im Flächennutzungsplan verzeichnet. Es bestehen insgesamt 35 Bodendenkmäler im Stadtgebiet von Teublitz (Stand: 11.12.2019).

Bezüglich des Schutzes der Bodendenkmäler, zur Genehmigungspflicht bei Veränderungen und Nachforschungen sowie zur Anzeigepflicht bei Neufunden wird auf das Bayerische Denkmalschutzgesetz verwiesen. Nach der bundesrechtlichen und bayerischen Rechtslage hat die Gemeinde alles zu tun, um eine Beeinträchtigung, Veränderung oder Zerstörung der Bau- und Bodendenkmale im Planungsgebiet zu verhindern. Die Zerstörung von Bodendenkmälern ohne vorherige fachkundige Grabung ist ausnahmslos unzulässig. Eine fachkundige Grabung ist nur zulässig als milderndes Mittel zur Versagung. Die für die geforderten (Rettungs-) Grabungen anfallenden Kosten hat derjenige zu tragen, der seine Interessen zum Schaden des archäologischen Erbes verfolgt.

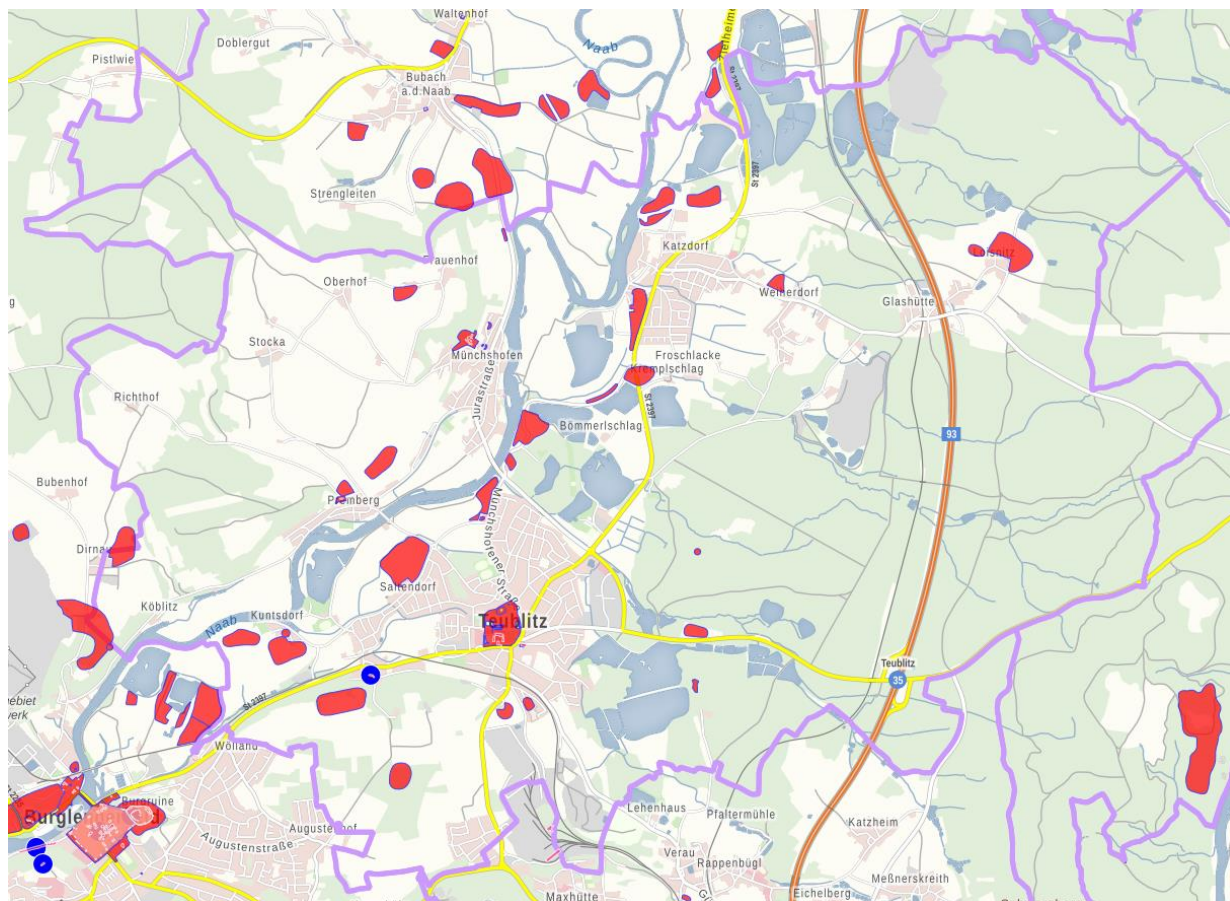


Abb. 45: Bodendenkmäler, Baudenkmäler und landschaftsprägende Denkmäler

## B.7 Flächenkonzeption Neuaufstellung

Die themenbezogenen Zielaussagen insbesondere zur Wohnnutzung und zur Gewerbeflächenentwicklung schlagen sich in der Konzeption zur Ausweisung von Bauflächen nieder. Zielsetzung bei der Flächenausweisung ist vorrangig eine bedarfsgerechte und umsetzbare Neuausweisung von Bauflächen. Im Hinblick auf die Ausweisung von Gewerbeflächen möchte die Stadt Teublitz ein diversifiziertes Flächenangebot und Möglichkeiten zur Ansiedlung sowohl für flächenintensive Gewerbenutzung, aber auch für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe schaffen.

### B.7.1 Neubauf Flächen / Flächennutzungskonzeption

Die Neuausweisungen umfassen insgesamt rund 46,8 ha Baufläche. Hiervon sind 10,1 ha für Wohnnutzung vorgesehen, 26,6 ha für gewerbliche Nutzung, 1,3 ha für Sondernutzung und 0,2 ha für Gemeinbedarf.

Den Flächenneuausweisungen stehen Flächenrücknahmen gegenüber. Diese umfassen insgesamt 27,5 ha, davon 14,6 ha Wohnbaufläche, 12,1 ha gewerbliche Baufläche und 0,8 ha Mischbaufläche.

In der Gesamtbetrachtung werden somit Wohnbauflächen zurückgenommen aber mehr Gewerbeflächen dargestellt. Der Flächenumfang von rund 26,6 ha für gewerbliche Nutzungen wird vom Stadtrat als erforderlich erachtet, um ein Flächenangebot mit unterschiedlichen Standortqualitäten

und damit verbundenen Nutzungsmöglichkeiten vorhalten zu können. 20 ha entfallen auf die Fläche G-d mit der Zielsetzung ein Angebot für Betriebe mit hohem Flächenbedarf nahe der Auffahrt zur Autobahn A 93 zu schaffen, 2,8 ha entfallen auf die Fläche G-e mit der Zielsetzung, ein kleinteiligeres Angebot für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorzuhalten.

Der ermittelte Bedarfskorridor für Wohnbaufläche liegt zwischen 20 und 25 ha. Der o.g. Umfang an Flächenneuausweisungen bzw. Neubauflächen unterschreitet damit den ermittelten Bedarf und wird vom Stadtrat als angemessen erachtet, bezogen auf den Planungshorizont des Flächennutzungsplans von 15 bis 20 Jahren. Grundsätzlich bestünden im Planungshorizont auch noch Bedarfspotentiale für weitere Flächenausweisungen.

Für die strategische Ausweisung von Wohnbauflächen soll vorrangig der Hauptort und die größeren Ortsteile angestrebt werden. In den peripher gelegenen Ortsteilen Weiherdorf und Loinsitz soll hingegen keine strategische Ausweisung von Bauflächen über den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan bzw. den lokalen Bedarf hinaus erfolgen.

Der größte Ortsteil Katzdorf bietet grundsätzlich geeignete (angebundene) Entwicklungsmöglichkeiten. Mangels Verfügbarkeit können aber nur wenige Bauflächen ausgewiesen werden, die zum Teil für benötigte Versorgungsinfrastruktur herangezogen werden. Es werden Flächen für die Kinderbetreuung und für Einzelhandel vorgesehen, die den örtlichen Bedarf von Katzdorf decken sollen.

Die Ortsteile Münchshofen und Premberg sind geprägt durch die Topographie an den Hangbereichen, den Restriktionen der Naab und die Eingrenzung durch Schutzgebiete (LSG). Das Baugebiet Schlosszellacker in Münchshofen ist bereits vollständig veräußert und kann nicht mehr zur Deckung des zukünftigen Bedarfes herangezogen werden. Darüber hinaus wird eine Wohnbaufläche von 1,4 ha dargestellt. Wie auch durch die Entwicklungsmöglichkeiten im Ortsteil Premberg kann in diesem Umfang hier ein Angebot geschaffen werden, um den lokalen Bedarf zu decken.



### B.7.2 Strategische Siedlungsentwicklung Teublitz–Süd

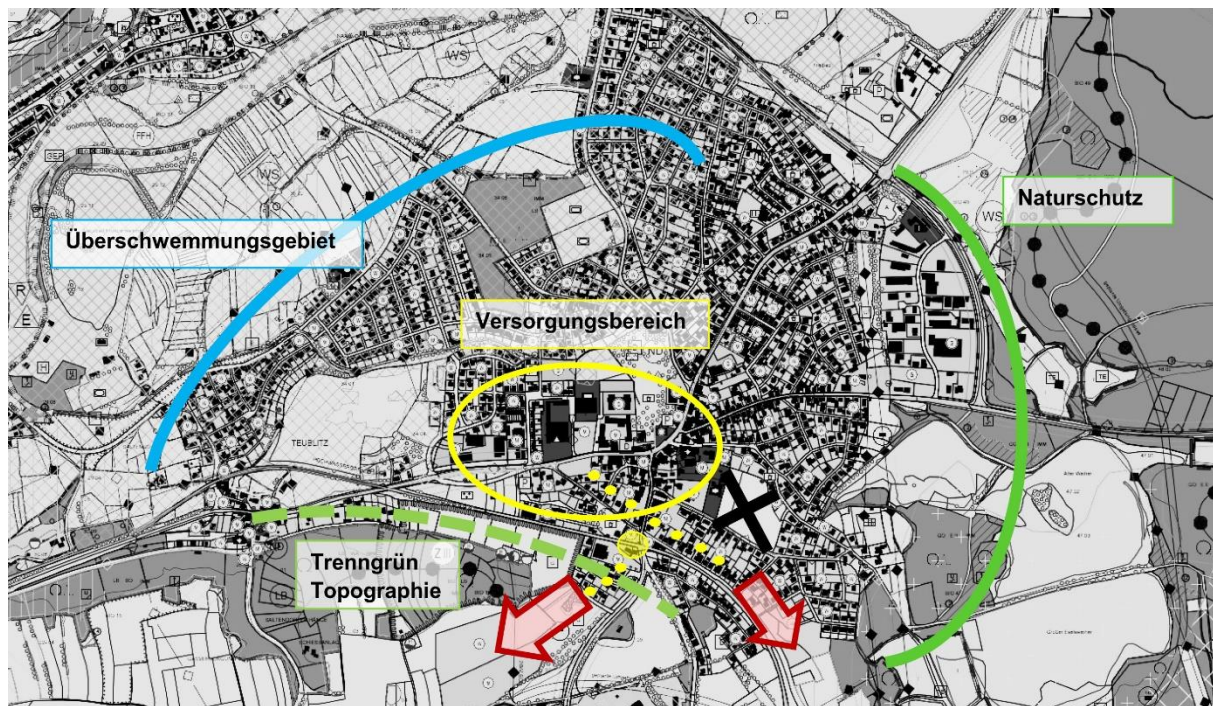


Abb. 46: Hauptort Teublitz – Ziele zur Entwicklung des Ortskerns<sup>78</sup>

Die Entwicklungsmöglichkeiten im Hauptort Teublitz / Ortsteil Saltendorf sind wegen geographischer Gegebenheiten (Überschwemmungsgebiet, Naturschutz, Topographie) stark eingeschränkt. Aufgrund der vorhandenen Infrastruktur und kurzen Wegebeziehungen soll hier vom zentralen Versorgungsbereich nach Süden die strategische Siedlungsentwicklung angestrebt werden (Planungsfläche H-c).

#### **Fläche H-c**

Die Fläche H-c soll Entwicklungsmöglichkeiten für den für den Hauptort Teublitz bieten hin zu den beiden Nachbarstädten im Städtedreieck. Die Fläche liegt strategisch sinnvoll nahe des Ortskerns in Richtung der Nachbarstädte Burglengenfeld und Maxhütte-Haidhof.<sup>79</sup>

Mit der geplanten Fläche gilt es zwei überörtliche Vorgaben miteinander in Einklang zu bringen: Südlich von Teublitz ist im Regionalplan ein Trenngrün entlang der Hangkante ausgewiesen (vgl. Abb. 46), zudem gilt es das Anbindegebot des Landesentwicklungsprogramms zu berücksichtigen.

Von der Fläche sind der Versorgungsbereich und die Infrastruktureinrichtungen der Stadt in ca. 900 m zu erreichen, der nahe Discounter an der Maxhütter Straße ist ca. 350 m entfernt und kann über eine Wegeverbindung durch die dargestellten Grünflächen erreicht werden. Die geplante Entwicklung ist auf diese Weise an die vorhandenen Versorgungsinfrastruktur angebunden und eingebunden in den bestehenden Siedlungskomplex. Eine nachhaltige Siedlungsentwicklung im Sinne der Regionalplanung (B II 1.1) kann somit als erfüllt angesehen werden.

<sup>78</sup> Kartengrundlage: Geobasisdaten; Bay. Vermessungsverwaltung 2019

<sup>79</sup> vgl. Anhang 2: Übersichtskarte Städtedreieck

Nördlich grenzt ein Wasserschutzgebiet an und nordwestlich vorhandene Ausgleichsflächen. Hier wird auch ein Regionales Trenngrün dargestellt. Das Trenngrün wird in einem wirksamen Maß von mindestens 100 m erhalten und als Grünfläche dargestellt, um eine weitere Bebauung zu vermeiden sowie den Zugang zur freien Landschaft zu ermöglichen. Die wesentliche Funktion des Trenngrüns kann somit weiterhin aufrechterhalten werden. Zusätzlich handelt es sich um eine starke Hanglage, die eine optische Trennung an dieser Stelle unterstreicht.

Innerhalb der Fläche H-c wird eine Zonierung der Nutzung angestrebt. Im nördlichen Bereich werden auf 3,6 ha Wohnbauflächen dargestellt. Hier sollen verdichtete Wohnformen entwickelt werden, die sich in Richtung des nördlichen Waldrandes auflockern. Ein Fußweg durch die Grünfläche zu den nahen Einkaufsmöglichkeiten und zum Ortskern stellt die Versorgung der Planungsfläche auf kurzen Wegen und somit die funktionale Anbindung an den Siedlungskörper sicher.

Der südliche Teil wird als Gemischte Baufläche (Urbanes Gebiet) dargestellt. Die Gemischte Baufläche in einer Größe von 2,8 ha ermöglicht in kompakter Bauweise die Ansiedlung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (z.B. Büro- und Geschäftsgebäude, Dienstleistungen), und soll u.a. dazu dienen einen städtebaulich geordneten Übergang zur südlich gelegenen Gewerbenutzung zu ermöglichen sowie Immissionen der Fa. Läßle und der Gewerbefläche G-e von der rückwärtig geplanten Wohnnutzung abzuschirmen (vgl. Abb. 47).



Abb. 47: Karte „Grobkonzeption Planungsfläche“

### Fläche G-e

Bei der Fläche G-e handelt es sich um eine geeignete Fläche für die Erweiterung des Gewerbegebietes. Der Bedarf an Flächen für Handwerksbetriebe, Dienstleistungsunternehmen und kleineren produzierenden Betrieben soll an einem Standort mit möglichst direktem Zugang zum Hauptort Teublitz gedeckt werden. Aufgrund der Nachbarschaft zur Fläche H-c wird die Fläche als geplanter



Standort für emissionsarmes Gewerbe mit Eingrünung eingeplant. Es sollen Flächen für Entwicklung und Erweiterung lokaler Gewerbe- und Handwerksbetriebe auf kleinen bis mittelgroßen Parzellen zur Verfügung gestellt werden. Aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung und der guten Erreichbarkeit aus dem Hauptort besteht hier ein besonderes Potential für die Ansiedlung von weiteren Arbeitsplätzen.

### Fläche G-d

Darüber hinaus besteht in Teublitz eine dokumentierte Nachfrage nach Gewerbeflächen für Betriebe mit hohem Flächenbedarf, die nicht im Bestand und nicht mit der geplanten Fläche G-e gedeckt werden kann. Es wird daher eine weitere Gewerbefläche an der Autobahnauffahrt zur A 93 ausgewiesen, mit der Zielsetzung, dem Bedarf für großflächige Gewerbebetriebe ein entsprechendes Angebot gegenüberzustellen. Entsprechend der landesplanerischen Vorgaben werden im Rahmen der Feingliederung auf verbindlicher Bauleitplanebene Flächen für kleinflächige (Handwerks-) Betriebe vorgesehen. Von einer wesentlichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist bei der Fläche G-d nicht auszugehen. Gegenüber der Planung im Vorentwurf wurde die Fläche reduziert und ist nun von Wald umschlossen. Die bisher im Samsbacher Forst vorgesehenen Gewerbeflächen von etwa 12 ha werden zukünftig nicht mehr dargestellt.

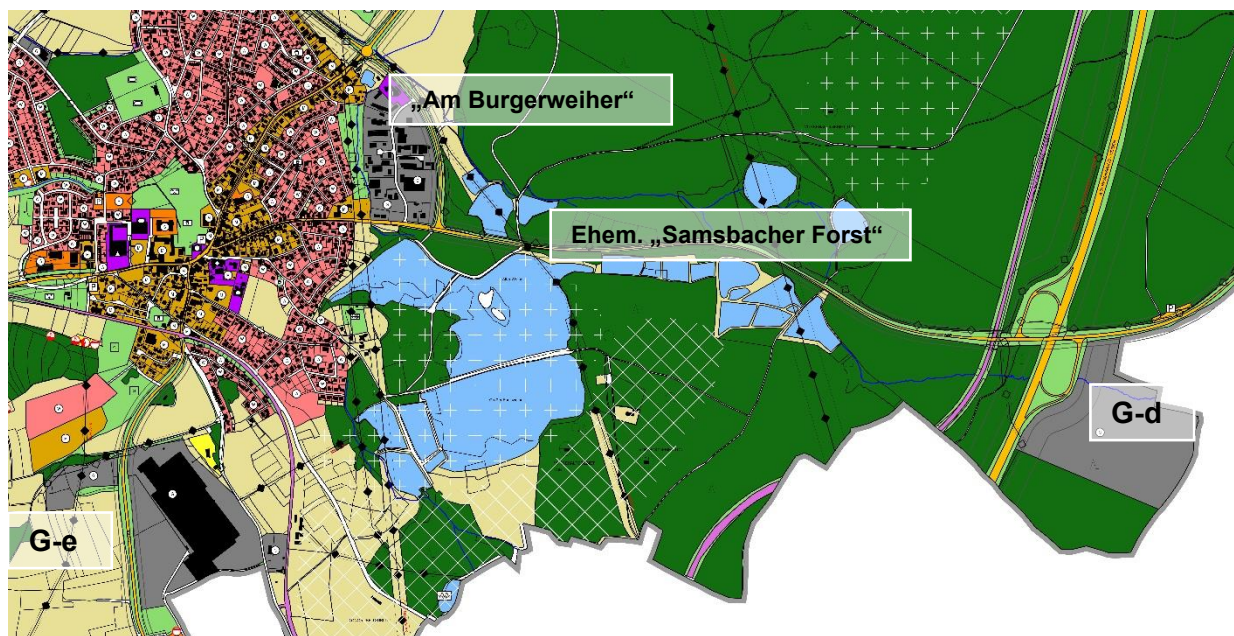


Abb. 48: Übersicht Gewerbeflächen Teublitz im südöstlichen Stadtgebiet<sup>80</sup>

### Exkurs - Auszug Vorgaben LEP-Stand 2018

#### 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn

- auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangieren der Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,
- ein Gewerbe- oder Industriegebiet unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen an einer Autobahnanschlussstelle oder an einer Anschlussstelle einer vierstreifig

<sup>80</sup> Ausschnitt Flächennutzungsplan i.d.F.v. 19.02.2025 (Plan-Nr. 1274-1)



*autobahnähnlich ausgebauten Straße oder an einem Gleisanschluss ohne wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds geplant sowie kein geeigneter angebundener Alternativstandort vorhanden ist, (...)*

*(G) Bei der Ausweisung von nicht angebundenen Gewerbe- und Industriegebieten im Sinne von Abs. 2 (Z) Satz 2 Spiegelstrich 2 und 3 sollen auch kleinflächigen, handwerklich geprägten Betrieben Ansiedlungs- bzw. Erweiterungsmöglichkeiten gegeben werden. (...)*

#### *Begründung LEP 2018*

*Zu 3.3 (B) Eine Zersiedelung der Landschaft ist insbesondere gekennzeichnet durch Streubebauung. Diese unerwünschte Entwicklung schränkt die Funktionsfähigkeit der Freiräume ein und bildet Ansatzpunkte für eine weitere Besiedelung im Außenbereich. Eine ungegliederte bandartige Siedlungsentwicklung soll wegen der nachteiligen Einflüsse auf Naturhaushalt und Landschaftsbild, der überwiegend ökonomischen Nachteile (z. B. Leitungslängen der technischen Infrastruktur) und im Hinblick auf den Erhalt eines intakten Wohnumfeldes vermieden werden. Um das Zusammenwachsen benachbarter Siedlungsbereiche zu verhindern, können in den Regionalplänen geeignete Gebiete als regionale Grünzüge (vgl. 7.1.4) oder geeignete Freiflächen als Trenngrün festgelegt werden.*

*Die Anbindung neuer Siedlungsflächen (d.h. Flächen, die zum dauernden oder mindestens regelmäßig vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt werden sollen) an geeignete Siedlungseinheiten ist ein wichtiger Beitrag zur Vermeidung von Zersiedelung. Insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels wird mit der Anbindung neuer Siedlungsflächen ein wirtschaftlicher Ausbau und Unterhalt sowie eine ausreichende Auslastung technischer Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen erreicht. Vor allem Einrichtungen der Grundversorgung können besser ausgelastet und gesichert werden (vgl. 1.1.1, 1.2.4 und 1.2.6). Ausnahmen von dem Ziel der Anbindung sind nur dann zulässig, wenn auf Grund einer der im Ziel genannten Fallgestaltungen die Anbindung an eine bestehende geeignete Siedlungseinheit nicht möglich ist. Zu den schützenswerten Landschaftsteilen im Sinn der ersten Ausnahme zählen alle Schutzgebiete nach Naturschutz- und Wasserrecht. Die Ausweisung von Gewerbe- und Industriegebieten gemäß der zweiten Ausnahme ist auf das unmittelbare Umfeld der Anschlussstellen beschränkt. Ein Gleisanschluss besteht nur dann, wenn an dieser Stelle Züge be- und entladen werden können. Die ausnahmsweisen zulässigen Gebiete stellen selbst keine geeigneten Siedlungseinheiten für weitere Anbindung dar. Auch bandartige Siedlungsstrukturen sind zu vermeiden. Ein interkommunales Gewerbe- oder Industriegebiet im Sinn der dritten Ausnahme liegt vor, wenn die Zusammenarbeit mehrerer Kommunen bei der Planung, Realisierung und Vermarktung eines Gewerbe- oder Industriegebietes rechtlich gesichert ist. Mit der Ausweisung von Gewerbegebieten im Sinne der zweiten und dritten Ausnahme soll auch kleinflächigen, handwerklich geprägten Betrieben Ansiedlungs- bzw. Erweiterungsmöglichkeiten gegeben werden. Die Eröffnung der Möglichkeit zur Ausweisung gewerblicher Siedlungsflächen an nicht angebundenen Standorten steht im Ergebnis der Abwägung der Belange wirtschaftlicher Entwicklungspotenziale und der Bewahrung des heimatischen Landschaftsbildes unter dem Vorbehalt, dass diese das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigen. Zubringer zu Bundesautobahnen im Sinn der vierten Ausnahme sind Bundes- und Staatsstraßen, die im Straßennetz den Verkehr von einem Verkehrsschwerpunkt (Stadt oder größere Gemeinde) unmittelbar zu einer Autobahnanschlussstelle führen. Dazwischen dürfen sich keine Ortsdurchfahrten oder größere Ortslagen befinden, weshalb die Länge des Zubringers begrenzt ist. Innerhalb des Straßennetzes heben sich Zubringer durch Ausbauzustand und Verkehrsbelastung regelmäßig hervor. Die Voraussetzungen der sechsten Ausnahme liegen insbesondere vor, wenn eine nach § 4 BImSchG genehmigungsbedürftige Anlage in angebundener Lage nach den immissionsschutzrechtlichen Vorschriften nicht genehmigungsfähig wäre. Damit sind die ca. 160 Arten von Anlagen der 4. BImSchV erfasst. Darüber hinaus kann die Ausnahme auch auf die nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen Anwendung finden, wenn von diesen in angebundener Lage trotz Einhaltung der Vorgaben*

nach §§ 22 ff. BImSchG schädliche Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden. Schädliche Umwelteinwirkungen sind solche im Sinn des § 3 Abs. 1 BImSchG (einschließlich durch An- und Abfahrtsverkehr verursachte Verkehrsräusche, wobei u.a. auf einen Abstand bis zu 500 m zum Betriebsgrundstück bzw. bis zu einer Vermischung mit dem übrigen Verkehr abgestellt wird). Militärische Konversionsflächen im Sinn der siebten Ausnahme können insbesondere bei einer Bebauung mit militärischen Wohn-, Verwaltungs- oder Gewerbebauten vorliegen. Fremdenverkehrsgemeinden im Sinn der achten Ausnahme sind Gemeinden, die berechtigt sind, Fremdenverkehrsbeiträge gemäß Art. 6 Abs. 1 oder Kurbeiträge gemäß Art. 7 Abs. 1 des Kommunalabgabengesetzes zu erheben. Durch eine Beherbergungsnutzung geprägte Standorte umfassen auch den räumlich funktionalen Zusammenhang der bereits genutzten Bebauung. Eine Prägung liegt auch bei einer nicht länger als 25 Jahre zurückliegenden Aufgabe der Beherbergungsnutzung vor. Ein Beherbergungsbetrieb (im Sinn der Baunutzungsverordnung) kann das Ortsbild (in seinem baulichen Erscheinungsbild) oder das Landschaftsbild (in seinem ästhetischen oder kulturgeschichtlichen Wert) insbesondere durch seinen konkreten Standort, seine Größe oder seine Maßstäblichkeit beeinträchtigen. Dabei sind insbesondere landschaftsbildende Geländeformen sowie Blickbeziehungen und Sichtachsen zu beachten. Spezifische Standortanforderungen im Sinne der neunten Ausnahme können z.B. topographische Anforderungen, wie die Angewiesenheit auf bestimmte Hangneigungen, auf die Nutzung von Wasserflächen oder Waldflächen oder vorhandene Baudenkmäler, sein. Schädliche Umwelteinwirkungen sind insbesondere Lärmimmissionen, auch ausgehend von durch das Vorhaben verursachtem Verkehr. Nicht von der neunten Ausnahme erfasst sind Beherbergungsbetriebe, Ferienhäuser und -wohnungen sowie Gaststätten. Eigenständige Einzelhandelsbetriebe sind in Gebieten nach der neunten Ausnahme ausgeschlossen; Einzelhandelsnutzungen sind nur insofern zulässig, als diese untergeordneten Bestandteile der Tourismus- oder Freizeitanlage darstellen. Freiflächen-Photovoltaikanlagen und Biomasseanlagen sind keine Siedlungsflächen im Sinne dieses Ziels. Kleine und mittelständische Betriebe bilden ein wichtiges Fundament der bayerischen Wirtschaftsstruktur (vgl. 5.1). Um auch diesen Unternehmen im globalen Wettbewerb möglichst günstige Standortvoraussetzungen zu bieten und regionale Wirtschaftsstrukturen zu stärken, kommt der Bereitstellung entsprechender Siedlungsflächen eine besondere Bedeutung zu. Neben Flächen für die Neuansiedlung kleinflächiger Betriebe soll daher auch anässigen Betrieben entsprechende Erweiterungsmöglichkeiten geboten werden. Während die Anbindung neuer Siedlungsflächen an geeignete Siedlungseinheiten in Bayern landesplanerisch verbindlich festgelegt ist, bestehen vergleichbare Vorgaben in den Nachbarstaaten Österreich und Tschechien nicht. Die Einflussmöglichkeiten von bayerischer Seite darauf sind gering. Um daraus folgenden Wettbewerbsnachteilen in den Grenzräumen gegenüber den Nachbarstaaten entgegenzuwirken, soll die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens für die Ausweisung von Gewerbe- und Industriegebieten in diesen Räumen erleichtert werden. Dabei sind im Einzelfall die angestrebte Vermeidung von Zersiedelung sowie die Vorgaben und die Genehmigungspraxis in den Nachbarstaaten bei der Ausweisung von Gewerbe- und Industriegebieten einzubeziehen. Grenznahe Gebiete im Sinne dieser Vorschrift sind die Gebiete der Landkreise, die unmittelbar an Österreich oder Tschechien anschließen. In besonders strukturschwachen Gemeinden hat die Ansiedlung von Gewerbe und Industrie besondere Bedeutung für die Entwicklung dieser Orte. Diese Gemeinden sollen erleichterte Möglichkeiten haben, Gewerbe- und Industriegebiete auszuweisen. Dabei sind im Einzelfall die angestrebte Vermeidung von Zersiedelung sowie die positive Auswirkung der Ansiedlung auf die besondere Strukturschwäche der Gemeinde (orientiert an den Kriterien zur Festlegung der besonders strukturschwachen Gemeinden) einzubeziehen. Besonders strukturschwache Gemeinden im Sinne dieser Vorschrift werden entsprechend der Abgrenzung der einzelnen Gemeinden mit weniger als 100.000 Einwohnern im Raum mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt (vgl. Begründung zu LEP 2.2.3). Liegt der gebildete Gesamtindikator einer Gemeinde unter 70,0 % des bayerischen Durchschnitts, so ist diese besonders strukturschwach. Die besonders strukturschwachen Gemeinden gehen aus Anhang 5 hervor.

### B.7.3 Flächennutzungsänderungen in den Ortsteilen

Nachfolgend werden tabellarisch die wesentlichen Flächennutzungsdarstellungen erläutert, die sich gegenüber dem wirksamen Flächennutzungsplan geändert haben. Flächenneuausweisungen für Wohnbauflächen sind farblich rot, für Mischbauflächen orange, für Gewerbeflächen grau, für Gemeinbedarfsflächen violett, für Ver- und Entsorgungsflächen gelb und für Grünflächen grün markiert. Flächenrücknahmen gegenüber dem wirksamen Flächennutzungsplan bzw. der Vorentwurfsfassung sind mit einem schwarzen Kreuz gekennzeichnet. Flächenänderungen im Rahmen des Abwägungsprozesses (Änderung zwischen Vorentwurf und Entwurfsfassung) werden mit einer blauen Umrandung hervorgehoben.

<b>Abkürzungen für die Art der Nutzung:</b>			
W	Wohnbauflächen	VE	Flächen für Ver- und Entsorgung
M	Gemischte Bauflächen	Grün	Grünflächen
G	Gewerbliche Bauflächen	Lw	Flächen für die Landwirtschaft
S	Sonderbauflächen	Wald	Flächen für Wald
GB	Flächen für den Gemeinbedarf		

#### Katzdorf / Weiherdorf

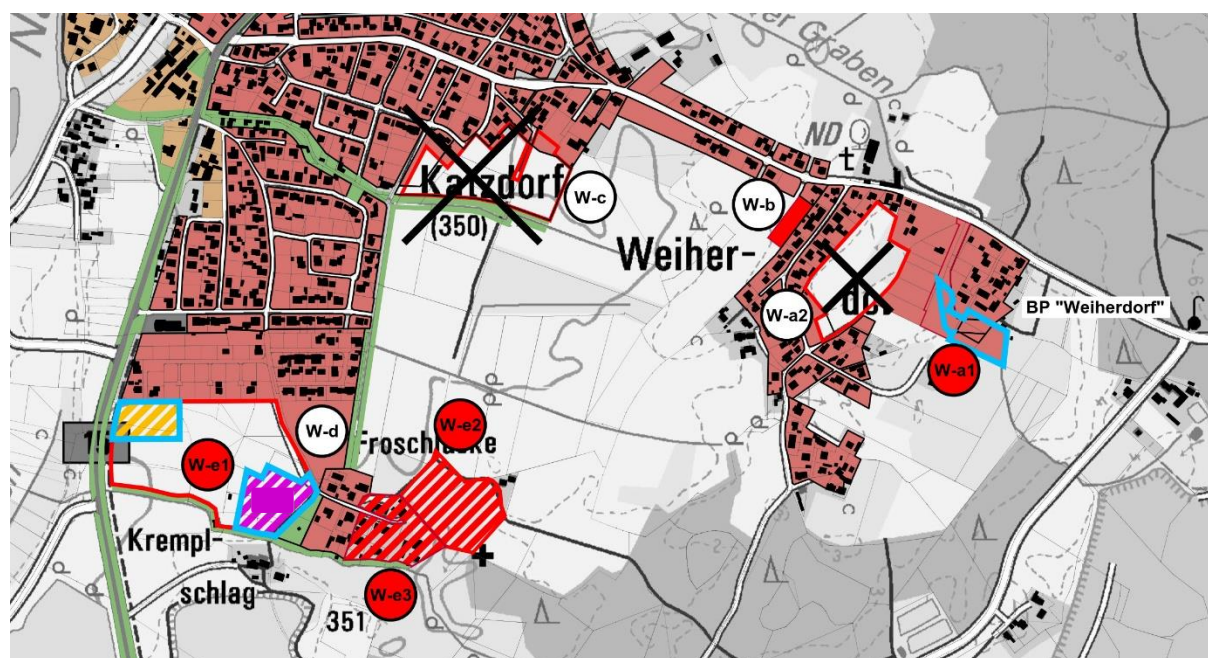


Abb. 49: Nutzungsänderungen in Ortsteil Katzdorf und Weiherdorf<sup>81</sup>

<sup>81</sup> Ausschnitt Plan-Nr. 840-3-6 „Übersicht Änderung Planungsflächen“

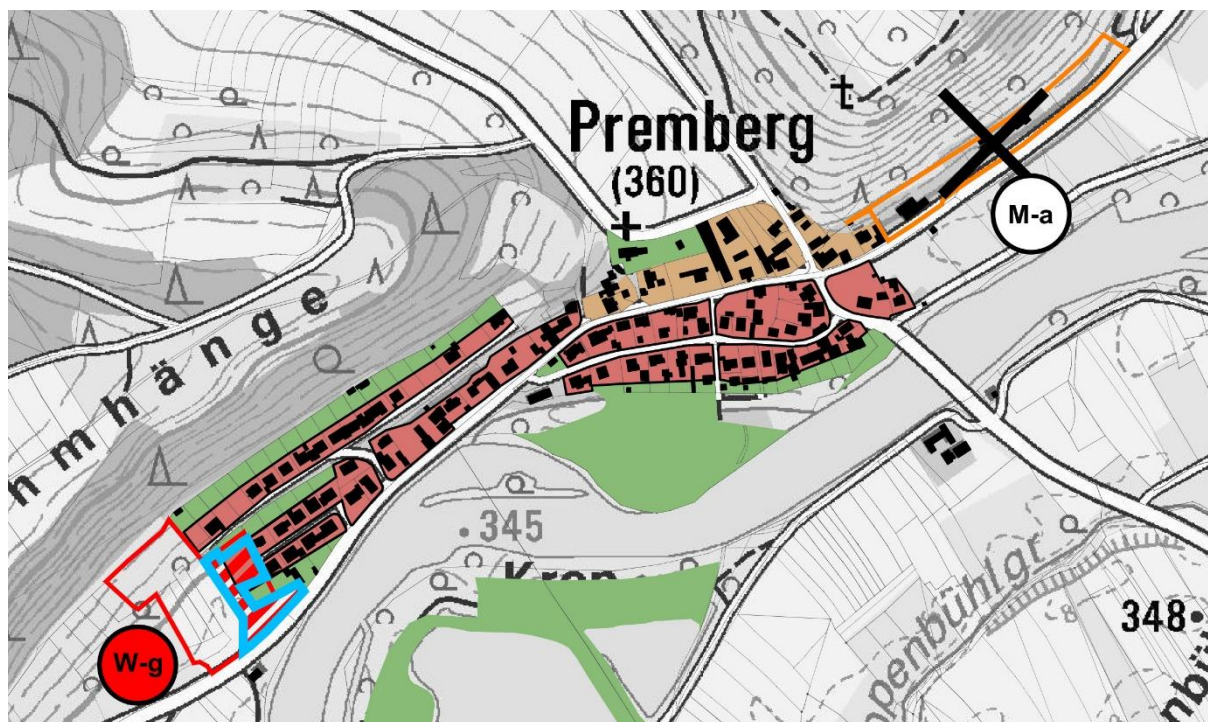
Lfd. Nr.	Fläche [ha]	Nutzungs- änderung	Beschreibung
<b>W-a1</b>	0,19 0,10	Grün → W Lw → W	<i>Bestandsanpassung Bebauungsplan „Weiherdorf“</i>
<b>W-a2</b>	1,93	W → Lw	Rücknahme von Wohnbaufläche. Die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellte und noch nicht planungsrechtlich und erschließungstechnisch vorbereitete Flächenreserve im Ortsteil Weiherdorf wird im Sinne einer Stärkung des Hauptortes bzw. der größeren Ortsteile aus den Darstellungen herausgenommen.
<b>W-b</b>	0,24	Lw → W	Darstellung einer Wohnbaufläche in der zweiten Bebauungsreihe. Eine Bauvoranfrage liegt bereits vor. Eine Beprobung von Altlasten (Hausmüll) kann hier nach Verwaltungsangaben erforderlich werden.
<b>W-c</b>	2,35	W → Lw	Rücknahme der Flächendarstellung für Wohnen. Grundsätzlich geeignete Fläche für eine Siedlungsentwicklung. Eine Umsetzung von Wohnnutzung steht hier nicht in Aussicht, daher wird hier auf eine Wohnbauflächen-Darstellung verzichtet.
<b>W-d</b>	1,42	W → W	Fortsetzung des Baugebietes „Spitzdorfweiher“. Die Flächen werden als umsetzbar erachtet, sind konfliktarm und können zur Deckung des zukünftigen Bedarfs genutzt werden. Der Erschließungsaufwand ist aufgrund der Lärmproblematik und der Lage des östlichen Grabens erhöht einzustufen.
<b>W-e1</b>	3,77 0,65 1,0	W → Lw W → S W → GB	Rücknahme der Fläche. Da diese nicht zur Verfügung steht, wird hier die Darstellung von Wohnbauflächen zurückgenommen. Im nordwestlichen Bereich wird an der Bundesstraße B 15 eine Sonderfläche für die Ansiedlung einer Einzelhandelsnutzung dargestellt.  Südöstlich in Richtung Kremplschlag erfolgt die Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche.  Die dargestellten Flächen für Versorgungsinfrastruktur werden mit der Zielsetzung ausgewiesen den lokalen Bedarf im Ortsteil Katzdorf zu decken.
<b>W-e2</b>	1,61	Lw → W	Darstellung einer Wohnbaufläche, zur Deckung des Bedarfs in Katzdorf, der nicht mehr durch die Fläche W-e1 gedeckt werden kann.
<b>W-e3</b>	0,14	Lw → W	<i>Bestehende Wohnbebauung. Anpassung an den baulichen Bestand.</i>



**Münchshofen**Abb. 50: Nutzungsänderungen im Ortsteil Münchshofen<sup>82</sup>

Lfd. Nr.	Fläche [ha]	Nutzungs- änderung	Beschreibung
<b>W-e4</b> <i>B-plan „Schloss- zelläcker“</i>	1,58	Lw → W	Die Änderungsdarstellung erfolgt in Anpassung an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Schlosszelläcker“.
<b>W-f</b>	1,41	Lw → W	Teilweise erschlossen und bebaut. Anpassung an den baulichen Bestand und zur Arrondierung des Siedlungsbereiches. Die Fläche grenzt westlich an das Landschaftsschutzgebiet. Flächen innerhalb des Landschaftsschutzgebiets werden nicht dargestellt.

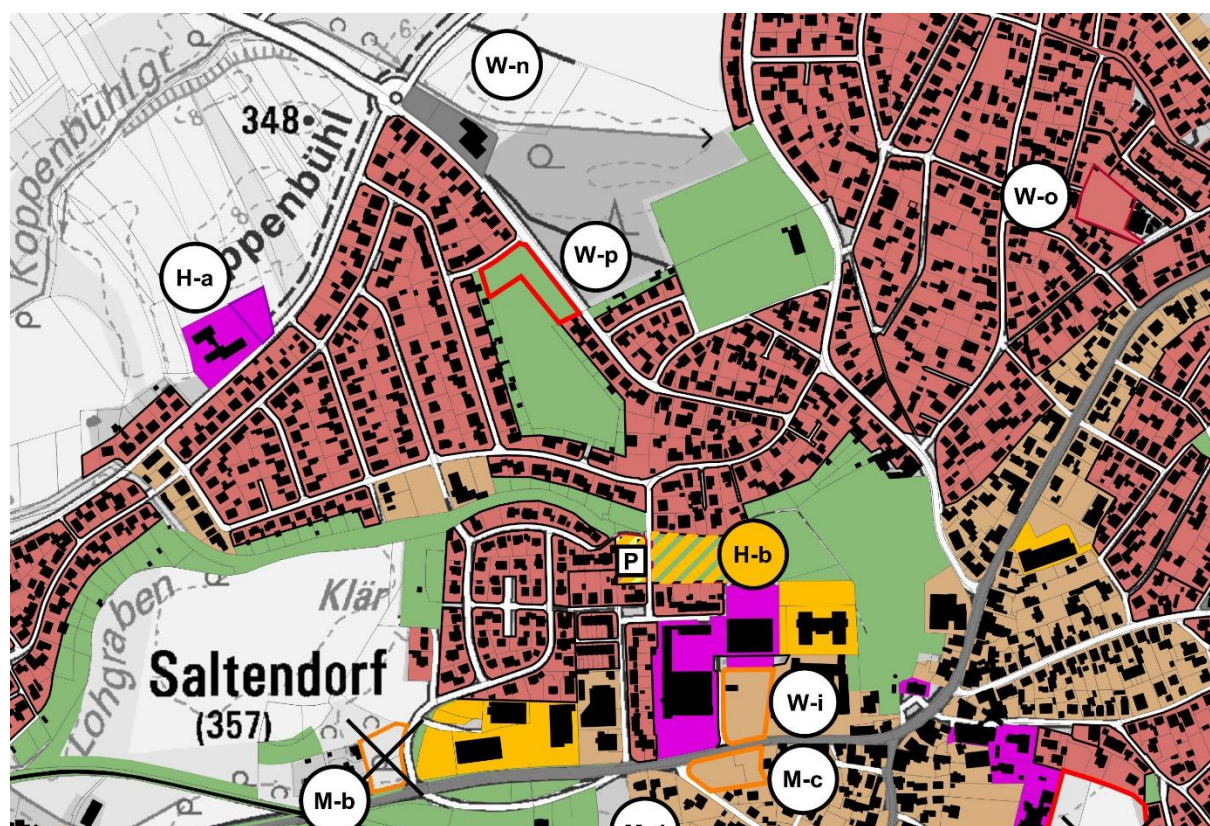
<sup>82</sup> Ausschnitt Plan-Nr. 840-3-6 „Übersicht Änderung Planungsflächen“

**Premberg**Abb. 51: Nutzungsänderungen im Ortsteil Premberg<sup>83</sup>

Lfd. Nr.	Fläche [ha]	Nutzungs-änderung	Beschreibung
<b>W-g</b>	0,30	Lw → W	Für die Ortsentwicklung zur Weiterführung grundsätzlich geeignete Fläche, die im Nordosten an bestehender Bebauung angeschlossen ist. Die Fläche grenzt westlich an das Landschaftsschutzgebiet. Flächen innerhalb des Landschaftsschutzgebiets werden nicht dargestellt.
<b>M-a</b>	–	–	Die Fläche ist zwar bereits teilweise bebaut, wird aber als Fläche im Außenbereich (Fläche für die Landwirtschaft) dargestellt.

<sup>83</sup> Ausschnitt Plan-Nr. 840-3-6 „Übersicht Änderung Planungsflächen“



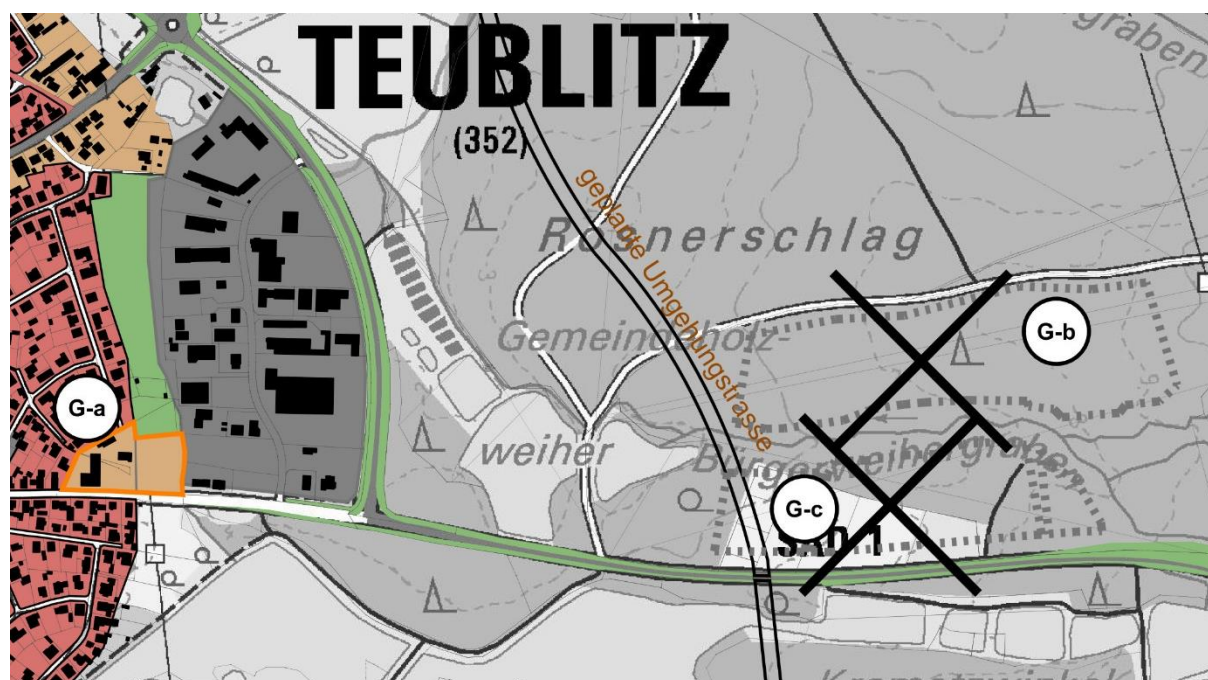
**Teublitz Mitte**Abb. 52: Nutzungsänderungen in den Ortsteilen Teublitz und Saltendorf<sup>84</sup>

Lfd. Nr.	Fläche [ha]	Nutzungs-änderung	Beschreibung
<b>W-i</b>	0,48	Lw → M	Brachliegende Fläche zwischen der Grundschule und dem Schloss in der Ortsmitte, daher attraktiv für die Innenentwicklung. Ein Bebauungsplan aus dem Jahr 2008 ist vorhanden aber nicht umgesetzt. Aufgrund der belebten Lage soll hier eine Mischnutzung angestrebt werden.
<b>W-n</b>	0,49	Lw → G	Bestehende Erschließung und teilweise bereits bebaut. Trotz Lage im Überschwemmungsgebiet ergibt sich hier die Möglichkeit zur Bestandsanpassung als Gewerbefläche entsprechend der tatsächlichen Nutzung. § 78 Abs.1 Satz 1 Nr. 1 WHG kommt nach Auffassung der Stadt daher nicht zur Anwendung.
<b>W-o</b>	0,39	Lw → W	Anpassung der Darstellung an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Ganghoferstraße“.
<b>W-p</b>	0,50		Herausnahme der geplanten Wohnbaufläche, Darstellung als Grünfläche.

<sup>84</sup> Ausschnitt Plan-Nr. 840-3-6 „Übersicht Änderung Planungsflächen“

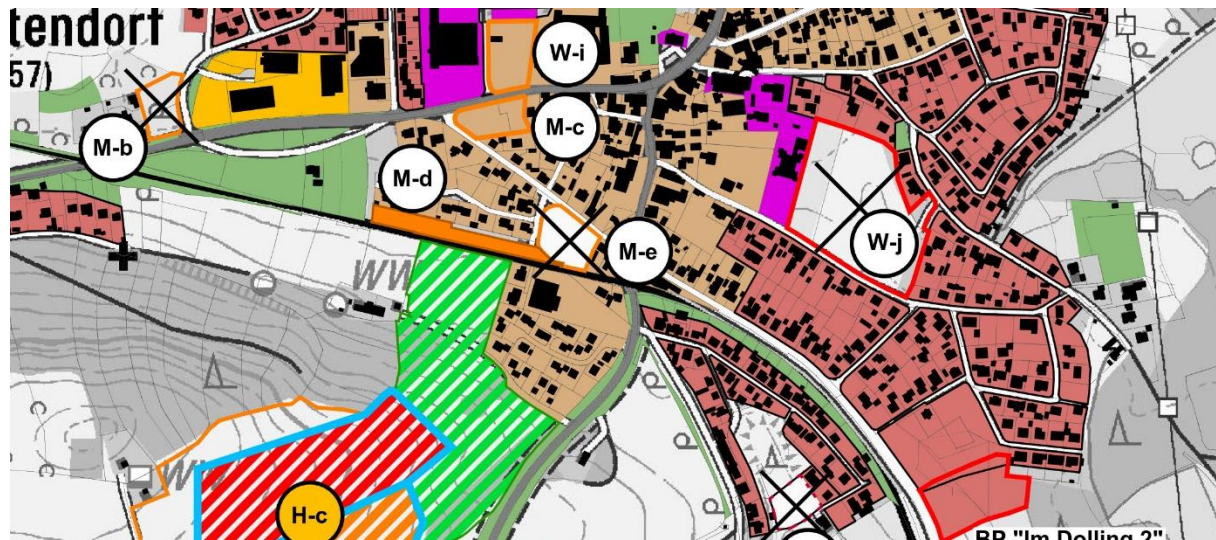


<b>M-b</b>	0,33		<i>Herausnahme der geplanten Mischbaufläche, Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft.</i>
<b>H-a</b>	0,18	Lw → GB	Erweiterung der Freiflächennutzung der bestehenden Gemeinbedarfsfläche (Bestandsanpassung, keine Erweiterung des baulichen Bestandes). Der Förderantrag für den Umbau der Schule zu einem Mehrgenerationenhaus wurde genehmigt.
<b>H-b</b>	0,23 0,55	VE → S Grün → S	<i>Attraktive Fläche der Innenentwicklung. Die Stadt sieht hier Möglichkeiten seniorengerechtes oder auch soziales Wohnen zu entwickeln. Anpassung der Darstellung an den bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Der Recyclinghof wird in den Bereich der Hugo-Geiger Siedlung verlegt (V-a).</i>

**Teublitz Ost**Abb. 53: Nutzungsänderungen Gewerbeflächen Teublitz Ost<sup>85</sup>

Lfd. Nr.	Fläche [ha]	Nutzungs- änderung	Beschreibung
<b>G-a</b>	0,6	G → M	Bestehender Holzbetrieb mit Nutzungskonflikten zur umliegenden Nutzung. Ein Umstrukturierungsprozess ist bereits im Gange, sodass eine verträglichere Nutzung angestrebt werden kann.
<b>G-b</b>	7,3	G → Wald	Rücknahme der Fläche. Die gewerbliche Baufläche weist keine Anbindungen bzw. Siedlungsbezug auf und eignet sich daher vorrangig nicht für die Ausweisung als Gewerbefläche.
<b>G-c</b>	4,8	G → Wald	Rücknahme der Fläche. Die gewerbliche Baufläche weist keine Anbindungen bzw. Siedlungsbezug auf und eignet sich daher vorrangig nicht für die Ausweisung als Gewerbefläche.

<sup>85</sup> Ausschnitt Plan-Nr. 840-3-6 „Übersicht Änderung Planungsflächen“

**Teublitz Süd**Abb. 54: Nutzungsänderungen im Ortsteil Teublitz-Süd<sup>86</sup>

Lfd. Nr.	Fläche [ha]	Nutzungs- änderung	Beschreibung
<b>W-j</b>	2,52	W → Lw	Rücknahme der Fläche, da eine Umsetzbarkeit als Baufläche nicht in Aussicht steht. Grundsätzlich ist die Brachfläche nahe der Ortsmitte gut für die Innenentwicklung geeignet. Aufgrund der fehlenden Verfügbarkeit wird hier zukünftig eine Fläche für die Landwirtschaft vorgesehen.
<b>W-k</b>	0,3	W → Lw	Rücknahme der Fläche. Denkmalschutzbelange und die Immissionsproblematik aufgrund der Nähe zur Firma Läßle stehen einer Wohnnutzung entgegen.
<b>M-d</b>	0,4	Lw → M	Bestehende Wohnbebauung. Anpassung an den baulichen Bestand.
<b>M-e</b>	0,4	W → Grün	Die Fläche steht derzeit nicht zur Verfügung. Faktisch handelt es sich um eine Grünfläche mit Baumbestand.

<sup>86</sup> Ausschnitt Plan-Nr. 840-3-6 „Übersicht Änderung Planungsflächen“





Abb. 55: Nutzungsänderungen Hugo-Geiger-Siedlung

Abb. 56: Nutzungsänderung Gewerbefläche an der Autobahn<sup>87</sup><sup>87</sup> Ausschnitt Plan-Nr. 840-3-6 „Übersicht Änderung Planungsflächen“

Lfd. Nr.	Fläche [ha]	Nutzungs-änderung	Beschreibung
<b>H-c</b>	3,6 2,8	Lw → W Lw → M	<p>Entwicklungsfläche für den Hauptort Teublitz in Richtung einer gemeinsamen Mitte des Städtedreiecks.<sup>88</sup> Nördlich grenzt ein Wasserschutzgebiet an und nordwestlich vorhandene Ausgleichsflächen.</p> <p>Der nördliche Teil wird als Wohnbaufläche und der südliche Teil als Gemischte Baufläche (Urbanes Gebiet) dargestellt. Die Gemischte Baufläche ermöglicht auch die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (z.B. Büro- und Geschäftsgebäude, Dienstleistungen), und soll u.a. dazu dienen Immissionen der Fa. Läpple und der Gewerbefläche G-e abzuschirmen, um eine Wohnnutzung zu ermöglichen.</p> <p>Ziel ist ebenfalls die Erhaltung des Regionalen Trenngrüns auf ein wirksames Maß von ca. 100-250 m.</p> <p>Sofern im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die Leistungsfähigkeit der verkehrlichen Anbindung in Frage steht, können entsprechende Verkehrsuntersuchungen erforderlich sein.</p>
<b>G-d</b>	20,0	Wald → G	<p>Vormals geplant als interkommunales Gewerbegebiet. Durch die gute verkehrliche Anbindung und Flächengröße soll die Fläche als Gewerbefläche für Teublitz weitergeführt werden, die Darstellung der Gewerbefläche wird aber auf den nördlichen Bereich verkleinert. Der südliche Bereich soll aufgrund der Wirkung des Waldrandes auf das Landschaftsbild erhalten bleiben.</p> <p>Die Fläche liegt innerhalb des Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes „(37) Samsbacher und Kaspeltshuber Forst, Einsiedler und Walderbacher Forst“. In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt gemäß Regionalplan den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu. Die Fläche ist durch die starke Lärmbelastung durch die A93 mit mehr als 36.000 kfZ/Tag stark entwertet und kann die Funktionen eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes u.E. nicht erfüllen. Die wirtschaftliche Entwicklung sowie die Sicherung bzw. Erweiterung von Arbeitsmöglichkeiten im Stadtgebiet werden aufgrund fehlender Alternativen für große Gewerbeflächen in die Bewertung mit einbezogen und</p>

<sup>88</sup> vgl. Anhang 2: Übersichtskarte Städtedreieck

			<p>der ökologischen Ausgleichsfunktion der bestehenden Waldfläche gegenübergestellt.</p> <p>Der Bedarf an Gewerbeflächen wurde im Gutachten „Standortanalyse zur Gewerbeflächenentwicklung in der Stadt Teublitz“ (Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Oktober 2024) aufgezeigt. Hier liegt ein außerordentliches öffentliches Interesse vor, denn die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsplätzen ist von existenzieller Bedeutung für die Stadt Teublitz. Andere naturräumliche Einschränkungen (Naabtal, Weiher und Seen, Topographie etc.) verhindern eine Entwicklung an anderer Stelle, wie das Gutachten aufzeigt. Der Weiterentwicklung von gut angebundenen Gewerbeflächen wird durch den Stadtrat großes Gewicht eingeräumt. Die Fläche G-d wäre die einzige im Stadtgebiet mit unmittelbarem Anschluss an die Autobahn A 93. Eigenheit und Schönheit der Landschaft und der Erholungsnutzen sind dagegen auf der Fläche G-d durch die Isolierung zwischen Autobahn und der Kreisstraße SAD 8 (Barriere Wirkung sowie Lärmimmissionen) bereits stark eingeschränkt. Daher wird die Fläche weiterhin als gewerbliche Baufläche dargestellt.</p> <p>Erweiterte artenschutzrechtliche Untersuchungen wurden bereits im Rahmen der laufenden Bebauungsplanaufstellung durchgeführt.</p>
<b>G-e</b>	2,8	Lw → G	<p>Geeignete Fläche für die Erweiterung des Gewerbegebietes aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung. Aufgrund der potentiell immissionssensiblen Nachbarschaft zur Fläche H-c sollte die Fläche als geplanter Standort für emissionsarmes Gewerbe mit Eingrünung betrachtet werden.</p> <p>Die ursprünglich vorgesehene Größe von 11,5 ha wurde aufgrund der Einstellung der Planung einer Umfahrungsstraße und den vorliegenden neuen Zahlen aus dem Verkehrsgutachten des Büros GEO.VER.S.UM vom November 2024 gemäß Stadtratsbeschluss vom 29.01.2025 auf nun lediglich 2,8 ha reduziert. Damit sind nun keinerlei Biotopflächen mehr von dieser Gewerbegebietsdarstellung betroffen.</p>
<b>G-f</b>	1,1	VE → G	<p>Für die ehem. Fläche für Ver- und Entsorgung liegt ein konkretes Vorhaben als Gewerbeumnutzung vor. Die Fläche stellt einen Lückenschluss zur Güterbahntrasse dar und wird aufgrund ihrer Vornutzung im Kontext der</p>

			Fa. Läpple als Gewerbefläche dargestellt. Auf der Fläche hat sich in den letzten Jahren ein Gehölzaufwuchs entwickelt. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist daher voraussichtlich eine artenschutzrechtliche Untersuchung erforderlich.
<b>V-a</b>	0,5	Lw → G	Anpassung an den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Gewerbe- und Sondergebiet Teublitz Süd-Ost“ bzw. die dazugehörige Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren für den geplanten Standort des neuen Recyclinghof, der sich aktuell im Stadtzentrum befindet (siehe Fläche H-b). Kleinteilige Erweiterung der Gewerbefläche im Norden unter Berücksichtigung des kartierten Biotops.

#### B.7.4 Gesamtbilanz

<b>Zusammenstellung Planungsflächen (Dargestellte Bauflächen für eine zukünftige Siedlungsentwicklung)</b>		
	<b>Vorentwurf</b>	<b>Entwurf bzw. Genehmigungsfassung</b>
Wohnbauflächen (inkl. Reserveflächen <sup>89</sup> )	8,3	10,1 ha ( <b>13,9 ha</b> )
Gemischte Bauflächen <sup>90</sup>	10,4	–
Gewerbliche Bauflächen	17,1	15,3 ha (ergänzendes Verfahren → 6,6 ha)
Zusätzliches Gewerbeflächenangebot G-d	31,4	20,0 ha
Sonderbauflächen	0	1,3 ha
Flächen für Ver- und Entsorgung	1,9	–
Gemeinbedarfsflächen	0,2	0,2 ha

Die Gewerblichen Bauflächen (ohne Fläche G-d) reduzieren sich aufgrund der Verkleinerung der Fläche G-e auf insgesamt 6,6 ha.

<sup>89</sup> **Reserveflächen:** Weiherdorf: 1,4 ha, Katzdorf: 1,1 ha, Teublitz Baugebiet „Im Dolling 2“: 0,9 ha, Baugebiet Ganghoferstraße: 0,4 ha

**Nicht enthalten Baugebiete mit rechtskräftigem Bebauungsplan:** Münchshofen Schlosszellacker: 3,2 ha, Teublitz Baugebiet Im Dolling“: 1,1 ha, Hugo-Geiger-Siedlung Steinbruchacker: 2,5 ha

<sup>90</sup> Mischbauflächen wird mit Wohnbauflächen- und Gewerbeflächenanteil (50/50) bilanziert



## C Umweltbericht

### C.1 Einleitung

Für den Flächennutzungsplan ist nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB die Durchführung einer Umweltprüfung erforderlich. Hierzu wird ein Umweltbericht erstellt, der die ermittelten und bewerteten Umweltauswirkungen darlegt.

#### C.1.1 Anlass

Der Flächennutzungsplan der Stadt Teublitz war seit 2005 rechtswirksam. Aufgrund zahlreicher Änderungs- und Anpassungserfordernisse wurde eine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Gemäß BauGB erfordert die vorliegende Fortschreibung eine Prüfung der Umweltauswirkungen. Im vorliegenden Umweltbericht werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der tatsächlichen materiellen Änderungen ermittelt, beschrieben und bewertet sowie die sonstigen Belange des Umweltschutzes dargelegt.

Für eine bauliche Entwicklung werden im folgenden Umfang Flächen vorgesehen:

- 10,1 ha (12,9 ha) für Wohnbauflächen (inkl. Reserveflächen)
- 15,3 ha für gewerbliche Bauflächen (Reduzierung im ergänzenden Verfahren auf 6,6 ha)
- 20,0 ha für zusätzliches Gewerbeflächenangebot auf Fläche G-d
- 1,3 ha für Sonderbauflächen

### C.2 Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

#### C.2.1 Ziele aus Fachgesetzen

Folgende planungsrelevante Ziele aus Fachgesetzen, jeweils in der aktuellen Fassung, sind insbesondere zu beachten:

Fachgesetz	Ziele
Baugesetzbuch (BauGB)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege</li> <li>▪ sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden</li> <li>▪ Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts</li> <li>▪ Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes</li> </ul>
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sicherung der biologischen Vielfalt, der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft</li> <li>▪ Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft</li> <li>▪ Besonderer Artenschutz</li> </ul>

Fachgesetz	Ziele
Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Schutz, Erhaltung und nachhaltige Bewirtschaftung des Waldes</li> </ul>
Bundes-Immissionschutzgesetz (BImSchG)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstigen Sachgütern durch Vermeidung und Verminderung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Emissionen in Luft, Wasser und Boden unter Einbeziehung der Abfallwirtschaft</li> </ul>
Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens</li> <li>▪ Abwehr von schädlichen Bodenveränderungen; Vorsorge treffen gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden</li> <li>▪ bei Einwirkungen auf den Boden soweit möglich Vermeidung von Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte</li> </ul>
Wasserhaushaltsgesetz des Bundes (WHG) Bayerisches Wassergesetz (BayWG)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ nachhaltige Bewirtschaftung der Gewässer</li> <li>▪ Berücksichtigung besonderer Anforderungen in Wasserschutzgebieten</li> <li>▪ Berücksichtigung der Grundsätze der Abwasserbeseitigung (ortsnahe Versickerung von Niederschlagswasser, Einleitung über Regenwasserkanal in Gewässer)</li> </ul>
Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ angemessene Rücksichtnahme der Gemeinden bei ihrer Tätigkeit, vor allem im Rahmen der Bauleitplanung, auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege</li> </ul>

### C.2.2 Schutzgebiete und -objekte des Naturschutzrechts; Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete

Die Gebiete und Objekte sind bereits im Kapitel I.) A.2 „Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben“ aufgeführt, auf das entsprechend verwiesen wird. Zudem sind sie nachrichtlich in die Planzeichnung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan übernommen. Sofern und soweit durch die Neuaufstellung der Planung Auswirkungen auf diese Gebiete und Objekte entstehen, z.B. durch die Darstellung geplanter Bauflächen oder von geeigneten Maßnahmen für Naturschutz und Landschaftspflege, wird dies in den jeweiligen Steckbriefen zu den einzelnen baulichen Entwicklungsflächen bzw. Kapiteln abgehandelt.

### C.2.3 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

Die Ziele des Landesentwicklungsprogrammes Bayern und des Regionalplanes Oberpfalz Nord (6) sind bereits im Kapitel I.) A.2 „Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben“ aufgeführt, auf das entsprechend verwiesen wird. Sofern und soweit durch die Neuaufstellung der Planung Auswirkungen auf gebietsbezogene Festlegungen entstehen, z.B. durch die Darstellung geplanter Bauflächen oder von geeigneten Maßnahmen für Naturschutz und Landschaftspflege, wird dies in den jeweiligen Steckbriefen zu den einzelnen Bauflächen (s. Kap. I.) C.4.2) abgehandelt.

### C.2.4 Gewässerentwicklungspläne

Für die Naab gibt es einen Gewässerentwicklungsplan (GEK), der im März 2019 vom Wasserwirtschaftsamt Weiden (WWA) abgeschlossen wurde und in Kap. I.) A.2.7.1 dargestellt wird. Dieser

kann auf der Internetseite des Wasserwirtschaftsamtes Weiden abgerufen werden. Die Inhalte werden aufgrund ihres Umfangs und der Informationsdichte nicht in die vorliegende Planung zum Flächennutzungsplan übernommen.<sup>91</sup>

Allerdings bildet das GEK eine informelle Grundlage für den Landschaftsplan. Die im GEK genannten Entwicklungsziele und Maßnahmen decken sich dabei mit den im Landschaftsplan dargestellten Maßnahmen und Zielen.

### **C.2.5 Hochwasserschutzkonzepte**

Für die Naab wurde im Jahr 2017 der Naabtalplan entwickelt, der Maßnahmen zum Hochwasserschutz im Landkreis Schwandorf beinhaltet. Die relativ flachen Geländeverhältnisse im Naabtal führen dazu, dass die Möglichkeiten zur Aktivierung von natürlichen Retentionsräumen sehr eingeschränkt sind. Daher sind insbesondere wasserbauliche Elemente wie Hochwasserschutzdeiche und –wände für die Maßnahmenplanung relevant. Für die Gemeinden im Landkreis soll ein Hochwasserschutz bis zu einem HQ<sub>100</sub> hergestellt werden.<sup>92</sup> Darüber wird auf die Ausführungen zum Naabtalplan sowie zum Hochwasserschutzkonzept der Stadt Teublitz auf die Kapitel I.) A.2.7.2 und I.) A.2.7.3 verwiesen.

## **C.3 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes im Gemeindegebiet**

### **C.3.1 Naturräumliche Gliederung**

Das Stadtgebiet Teublitz unterteilt sich in die folgenden naturräumlichen Haupt- und Untereinheiten:

- **D61 Fränkische Alb:**
  - 081 Mittlere Frankenalb**
    - 081-A Östliche Vilsplatte u. Burglengenfelder Naabtal
    - 081-B Südliches Oberpfälzer Bruchschollenland
- **D62 Oberpfälzisch-Obermainisches Hügelland:**
  - 070 Oberpfälzisches Hügelland**
    - 070-B Schwandorfer Bucht u. Nittenauer Bucht
- **D63 Oberpfälzer und Bayerischer Wald:**
  - 406 Falkensteiner Vorwald**
    - 406-A Jugenberg u. Hauzendorfer Wald

<sup>91</sup> Gewässerentwicklungskonzepte; Wasserwirtschaftsamt Weiden 2018, <https://www.wwa-wen.bayern.de/fluesse/seen/gewaesserentwicklungskonzepte/index.htm>

<sup>92</sup> Naabtalplan; Wasserwirtschaftsamt Weiden 2018, <https://www.wwa-wen.bayern.de/hochwasser/hochwasserschutzprojekte/naabtalplan/index.htm>

Insgesamt kann das Gemeindegebiet Teublitz als Nahtstelle zwischen Oberpfälzer Bruchschollenland (Schwandorfer Bucht), den östlichsten Ausläufern der Mittleren Frankenalb und den westlichsten Ausläufern des Falkensteiner Vorwaldes bezeichnet werden.

Das westliche und südliche Stadtgebiet von Teublitz, einschließlich des Hauptortes Teublitz, liegt im östlichen Bereich der mittleren Frankenalb, auf der östlichen Vilsplatte u. im Burglengenfelder Naabtal (081-A) sowie im südlichen Oberpfälzer Bruchschollenland. Hierbei handelt es sich um die durch Flüsse und Bäche in Platten zerteilte östliche Flächenalb, einer flachwelligen Hochfläche um 500 m NN. Die Kalke des Malm sind weitgehend von einer mehr oder weniger mächtigen Kreideauf lagerung bedeckt. Typische Karstbildungen wie Dolinen fehlen weitgehend.

Der Großteil des Gemeindegebietes von Teublitz, Teile des Hauptortes einschließlich der südlichen, nördlichen und östlichen Gemeindebereiche mit den Ortsteilen Katzdorf, Weiherdorf, Glashütte und Loinsitz, befindet sich im Oberpfälzischen Hügelland. Hierbei handelt es sich um eine der "Fränkischen Linie" (eine markante tektonische Leitlinie) folgende Senke zwischen der Frankenalb im Westen und dem Oberpfälzer Wald im Osten. Die in dem Bruchschollenland auftretenden Gesteine reichen vom Perm bis zu alluvialen Sedimenten. Der Naturraum ist im allgemeinen flachwellig bis hügelig ausgeprägt und liegt zwischen 350 m NN in den Tälern (Bodenwöhrer Senke) und über 700m in den Gipfeln (Hessenreuther Wald).

Ein kleiner Bereich des östlichen Gemeindegebietes, östlich der Autobahn A93 ohne Ortsteile, reicht in den Oberpfälzer und Bayerischen Wald, den sog. Falkensteiner Vorwald. Dieser reicht im Westen und Süden bis zur Keilbergstörung bzw. zum Donaurandbruch. Der Übergang zum Deckgebirge des Oberpfälzer Hügellands vollzieht sich vielfach fließend. Im Osten folgen auf eine Reihe von Störungen die deutlich höheren Kämme des Vorderen Bayerischen Waldes. Der Flächencharakter dieses Naturraums ist geprägt von durchschnittlich 500 bis 700 m hohem Berg- und Kuppenland. Die unterschiedlichen kristallinen Gesteine modifizieren den Reliefcharakter nur örtlich. Senken und Mulden sind vor allem in granitisierten Gneisen ausgebildet. Im Untergrund der dazwischenliegenden Sättel und kuppigen Hochflächen stehen vor allem Kristallgranite an, die von Diorit- und Porphyrgängen durchsetzt sind.

### **C.3.2 Topographie**

Das Stadtgebiet ist durch eine bewegte Topographie charakterisiert. Der westliche Bereich des Stadtgebietes ist durch die Jurahochlagen geprägt, dessen höchste Erhebung der 533 m hohe Münchshofener Berg darstellt. Das Gelände fällt an den Jurasteilhängen in Richtung der Naab stark ab. Östlich der Naab ist das Stadtgebiet durch relativ gering geneigtes Gelände gekennzeichnet, das nach Osten hin ansteigt. Steilere Erhebungen befinden sich lediglich im Osten der A 93 im Bereich des 440 m hohen Wolfsbuckels.

### **C.3.3 Fläche**

Die Stadt Teublitz weist eine Gesamtfläche von 3.823 ha auf. Davon sind rund 541 ha als Siedlungs- und Verkehrsfläche ausgebildet. Die Waldflächen nehmen etwa 44,6 % der Gesamtfläche

ein (etwa 1.705 ha). 929 ha werden landwirtschaftlich genutzt, hierbei überwiegt die ackerbauliche Nutzung.<sup>93</sup>

Bezüglich Funktion und Wertigkeit der Fläche für die einzelnen Schutzgüter siehe nachfolgende Kapitel.

### **C.3.4 Boden**

Mit dem Boden als nicht vermehrbares Gut ist grundsätzlich sparsam umzugehen. Seine nachhaltigen Funktionen im Naturhaushalt, beispielsweise als Lebensraum und als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium, sind laut §1 BBodSchG zu sichern und wiederherzustellen.

Mit der Versiegelung und Überbauung der Bodenoberfläche kann der Boden seine Funktion als Lebensraum für die natürliche Vegetation, die Bodenfauna und Tiere nicht mehr erfüllen. Zudem verliert er seine Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften.

Besonders wertvoll sind Böden, die eine große Seltenheit im Naturraum aufweisen. Einen hohen Wert besitzen zudem Böden mit besonderen Standortfaktoren, wie zum Beispiel extrem nährstoffarme oder vernässte Standorte. Der Schutz dieser Böden ist daher von großer Bedeutung. Die Überbauung und Versiegelung sollte insbesondere in Bereichen mit seltenen Böden sowie dort, wo besondere Standorteigenschaften herrschen und sich charakteristische Böden entwickelt haben, vermieden werden.

#### **C.3.4.1 Geologie, Bodenarten und –typen im Gemeindegebiet**

Nördlich des Hummelberges ist der Untergrund der Stadt Teublitz aus Oberkreide aufgebaut. Im westlichen Gemeindegebiet steht Malm aus Kalk-, Mergel- und Dolomitgestein an. Daran schließt sich an den steilen Hängen bei Münchshofen und Premberg, sowie südlich und südwestlich von Teublitz Brauner Jura (Dogger) aus Ton- und Sandstein, Eisenerzflözen sowie Kalk- und Mergelstein an<sup>94</sup>.

Der aus Juramalmkalken bestehende Münchshofener Berg ist mit 533 m NHN die höchste Erhebung im Plangebiet<sup>95</sup>.

Die Naabniederung ist durch jungholozäne, meist polygenetische Talablagerungen aus würmzeitlichen Mergel, Lehm, Sand und Kies sowie teilweise Torf geprägt. Die östlich an das Naabtal angrenzenden Terrassen sind aus würmzeitlichem Schotter und zum Teil sandigem Kies aufgebaut.

Die zentralen Bereiche von Teublitz - die Höhen um die Stadt Teublitz, weite Teile östlich davon, das Gebiet um Weiherdorf und die nordöstlich davon gelegenen Flächen - sind aus Braunkohlertertiär aufgebaut. Dieser setzt sich aus Ton, Schluff, Sand und Kies zusammen und weist zum Teil Braunkohle-Einlagerungen auf.

---

<sup>93</sup> Statistik kommunal, Stadt Teublitz 2018; Bayerisches Landesamt für Statistik 2019

<sup>94</sup> BayernAtlas, Geologische Karte von Bayern 1: 500.000; Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

<sup>95</sup> Landschaftsplan Stadt Teublitz, Erläuterungsbericht; Bartsch, B. 2004

Im nordöstlich von Loismitz gelegenen Teilbereich des Plangebietes stehen Gesteine des Trias an. Der östliche Bereich der Fläche ist durch Granite geprägt. Diese sind größtenteils mittel- bis grobkörnig und teils porphyrisch. Sie werden von Quarzporphyr- und Porphyritgängen unterbrochen.

Die geplanten baulichen Entwicklungen im Flächennutzungsplan bringen die Versiegelung und Überbauung von Flächen mit sich. Dadurch werden sämtliche Bodenfunktionen negativ beeinträchtigt.

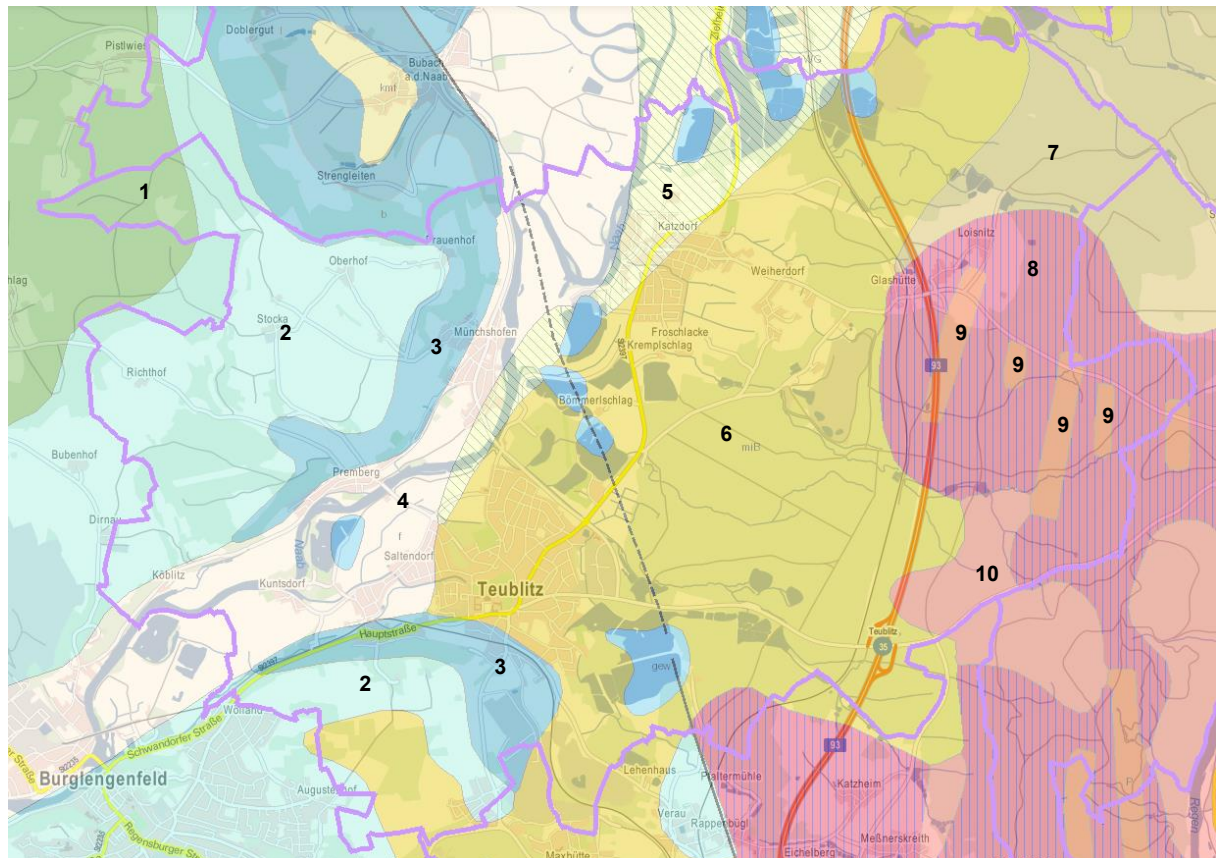


Abb. 57: Geologische Karte von Bayern: Ausschnitt Gemeindegebiet Teublitz (ohne Maßstab)<sup>96</sup>

- |   |   |
|---|---|
| 1 | Oberkreide (Präobercenoman bis Campan) - Ton- und Sandstein, Eisenerz (vorwiegend Brauneisenerz), Kalksandstein, z.T. kieselig (z.B. Neuburger Kieselkreide), Mergelstein |
| 2 | Malm (Weißer Jura) - Mergel-, Kalk- und Dolomitstein  |
| 3 | Dogger (Brauner Jura) - Tonstein, Sandstein mit Eisenerzflözen, Mergel- und Kalkstein   |
| 4 | Ablagerungen im Auenbereich, meist jungholozän, und polygenetische Talfüllung, z.T. wärmzeitlich - Mergel, Lehm, Sand, Kies, z.T. Torf                                    |
| 5 | Schotter, wärmzeitlich (Niederterrasse, Spätglazialterrasse; [...]) - Kies, sandig; in Nordbayern auch Sand   |
| 6 | Braunkohletertiär i.w.S. (Naabtal, Nordfazies im Molassebecken) - Ton, Schluff, Sand, Kies, z.T. mit Braunkohle-Einlagerungen   |
| 7 | Trias, entlang des Pfahls östlich von Schwandorf mit Rotliegend, ungegliedert - Tonstein, Arkose  |

<sup>96</sup> UmweltAtlas Bayern, Thema Geologie; Bayerisches Landesamt für Umwelt 2017, <https://www.umweltatlas.bayern.de/startseite/>

8	Granit - mittel- bis grobkörnig, z.T. porphyrisch
9	Quarzporphyr- und Porphyritgang
10	Granit, ungegliedert

Je nach Ausgangsgestein haben sich im Gemeindegebiet unterschiedliche Bodenarten und -typen entwickelt.

<b>Geologische Einheit und zugehörige vorherrschende Bodenarten und Bodentypen<sup>97</sup></b>	
Geologische Einheit	Vorherrschende Bodenarten und -typen
Kreide	Kalksandsteine, Tone, Mergel, Braunerde, z.T. podsoliert
Malm (Weißer Jura)	Dolomite und Kalke, je nach Gründigkeit breites Spektrum von Kalkrohböden und Kalkrendzinen bis Braunerden und Parabraunerden auf den Hochflächen
Jüngste Talfüllung, Ablagerungen im Auebereich	Sandige bis lehmige Böden (Auenlehm) mit Auenböden und Gleye
Niederterrassenschotter	Grobsande und Kiese mit Braunerdecharakter, grundwasserbeeinflusste Braunerdegleye und Naßgleye
Braunkohletertiär	Feinsandiger bis sandiger Lehm, toniger Lehm, Ton, Braunerden bis Gleye, z.T. Anmoor, z.T. podsolige Braunerden über Sand, z.T. Pelosole über Ton
Buntsandstein	Sandsteine, Tonsteine und Kaolinsandsteine mit wechselnden Bodentypen
Variskischer Granit	Braunerden wechselnder Gründigkeit auf meist vergrusten Grundgebirge, z.T. Verlehmung und Vergleyung in Senken und Tallagen

### **Kurzerläuterung der wichtigsten im Gemeindegebiet Teublitz vorkommenden Bodenarten und Bodentypen:**

**Anmoor** Als Anmoore bezeichnet man sehr humusreiche Mineralböden, deren Humus unter sehr feuchten Bedingungen entstanden ist. Diese meist mittel- bis tiefgründigen Böden zeigen, vor allem an nassen Standorten, Gleyerscheinungen und haben oft eine ungünstige Struktur und sind im Allgemeinen von mittelschwerer oder schwerer Bodenart.

**Braunerde:** Braunerden entstehen aus verschiedenen Ausgangsgesteinen und können sich nur entwickeln, wenn der Boden kalkfrei ist. Je nach Ausgangsgestein können Braunerden flach- oder tiefgründig, sauer oder basisch, nährstoffarm oder nährstoffreich, steinreich oder steinfrei sein und das alles in sandiger, lehmiger oder toniger Bodenart.

<sup>97</sup> Landschaftsplan Stadt Teublitz, Erläuterungsbericht; Bartsch, B. 2004



- Gleye:** Gleye entstehen bei gleichmäßig hoch anstehendem Grundwasser auf allen Ausgangsgesteinen. Sie zeigen im oberen Bereich ein fleckiges, rostfarbenes Aussehen durch die bei Luftkontakt ausfallenden Eisen- und Manganverbindungen.
- Moorgleye:** Der Unterschied zu Mooren besteht in der geringeren Torfmächtigkeit. Moorgleye sind durch den Grundwassereinfluß geprägt und sind meist in den Randbereichen von Mooren zu finden (natürliche Vorstufe der Moore). Nach Entwässerung und tiefer Bodenbearbeitung kann als Folge ein Anmoor entstehen.
- Podsol:** Podsole entwickeln sich auf sandigen, nährstoffarmen Substraten. Da sie meist aus Sand oder Feinkies bestehen, versickert der Regen ganz schnell und wäscht die wenigen Nährstoffe und Eisenverbindungen aus dem Oberboden in den Unterboden aus.
- Rendzina:** Rendzinen sind flachgründige Skelettböden ("Skelett" = Steine) auf Kalksteinen, die meistens in Hanglagen vorkommen.
- Terra fusca:** Die Terra fusca, auch Kalksteinbraunlehm genannt, ist ein Bodentyp, der sich auf einem Untergrund aus Kalkstein oder Gips entwickelt. Sie ist ein plastischer, tonreicher und dichter Boden, der durch die Anreicherung von Lösungsrückständen aus einer durch Kalk- oder Gipslösung entstandenen Rendzina hervorgeht.
- Vegen:** Vegen sind braune, fruchtbare Böden im Überflutungsbereich von Flüssen und werden auch als braune Auenböden bezeichnet. Auenböden (Vega) entstehen aus den Ablagerungen von Fluss- und Bachauen. Sie werden in der Regel periodisch überflutet und weisen einen stark schwankenden Grundwasserspiegel auf.

Als schützenswerte Böden gelten diejenigen, die eine hohe oder sehr hohe Bodenfruchtbarkeit aufweisen. Diese sind als Vorrangflächen für die Landwirtschaft bedeutsam, sofern die klimatischen und topografischen Standortfaktoren eine landwirtschaftliche Nutzung zulassen. Im Stadtgebiet sind Parabraunerden, die als besonders fruchtbare Böden gelten, im Bereich der Jurahochflächen westlich der Naab vorhanden.

Aus ökologischer Sicht sind die Auenböden und Gleye in der Naabaue schützenswert, da sie Extremstandorte darstellen und aufgrund der besonderen Standortverhältnisse ein hohes Bio-topentwicklungspotenzial für spezialisierte Arten bieten. Außerdem besitzen die grundwasserbeeinflussten Braunerdegleye und Naßgleye, die sich über dem würmzeitlichen Schotter östlich der Naab gebildet haben, einen hohen Wert, denn auch sie sind durch extreme Standortbedingungen charakterisiert.

### C.3.4.2 Geotope

Im Hochwald auf dem Plateau südlich von Saltendorf, im Bereich der mittleren Frankenalb, befindet sich ein Geotop (Geotop-Nr.: 376G015) „Ehem. Flintstein-Abbau von Saltendorf“. Hierbei handelt es sich um mehrere Pingen<sup>98</sup>, die von einem neuzeitlichen Flintstein-Abbau zeugen (vgl. Abb. 58).

Im Bereich des schon in der Steinzeit genutzten Vorkommens wurde der Flintstein (sog. Hornstein-Knollen) v. a. zwischen 1794 und 1808 in einem regelrechten Grubenfeld bergmännisch in bis zu 15 m tiefen Tagesschächten gewonnen. Zu der Zeit, als die hier abgebauten Feuersteine für Steinschlossgewehre verwendet wurden, gehörten diese zu den hochwertigsten der gesamten Region.

<sup>98</sup> Pinge sind durch Einsturz alter Grubenbaue entstandene trichterförmige Vertiefungen an der Erdoberfläche.

Heute sind nur mehr zwei größere Pingen von weniger als zwei Metern Tiefe sowie zahlreiche kleinere Vertiefungen im Wald erhalten. Auf den nördlich bis nordwestlich gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen wurden alle Abbaustellen eingeebnet. Allerdings sind dort, anders als im Hochwald, gute Funde von Hornstein-Knollen und -abschlägen möglich. Das ehemalige Abbaugelände wird von einem markierten Wanderweg ("Panoramasteig im Städtedreieck") durchquert. Teile des Geländes stehen als Bodendenkmal (Bodendenkmal-Nr. D-3-6738-0050) unter besonderem Schutz (vgl. Denkmalliste in Anhang 7 in Kap. III.) A.2).



Abb. 58: Lage des Geotops „Ehem. Flintstein-Abbau von Saltendorf“ (© Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 28.09.2021)

### C.3.4.3 Geofahren

Für die Stadt Teublitz liegen Informationen zu aktiven, potenziellen oder auch abgeschlossenen Massenbewegungen sowie weiteren Geofahren vor. Rutschablagerungen mit stellenweise aufweisbarer Anbruchkante befinden sich zwischen Münchshofen und Bubach a.d.Naab im Bereich der Münchshofener Straße. Weitere Georisk-Objekte liegen westlich der Naab innerhalb der Hanglagen um Richthof sowie westlich Stocka. Des Weiteren sind vereinzelt Erdfälle und Dolinen vorzufinden (s. Abb. 59).

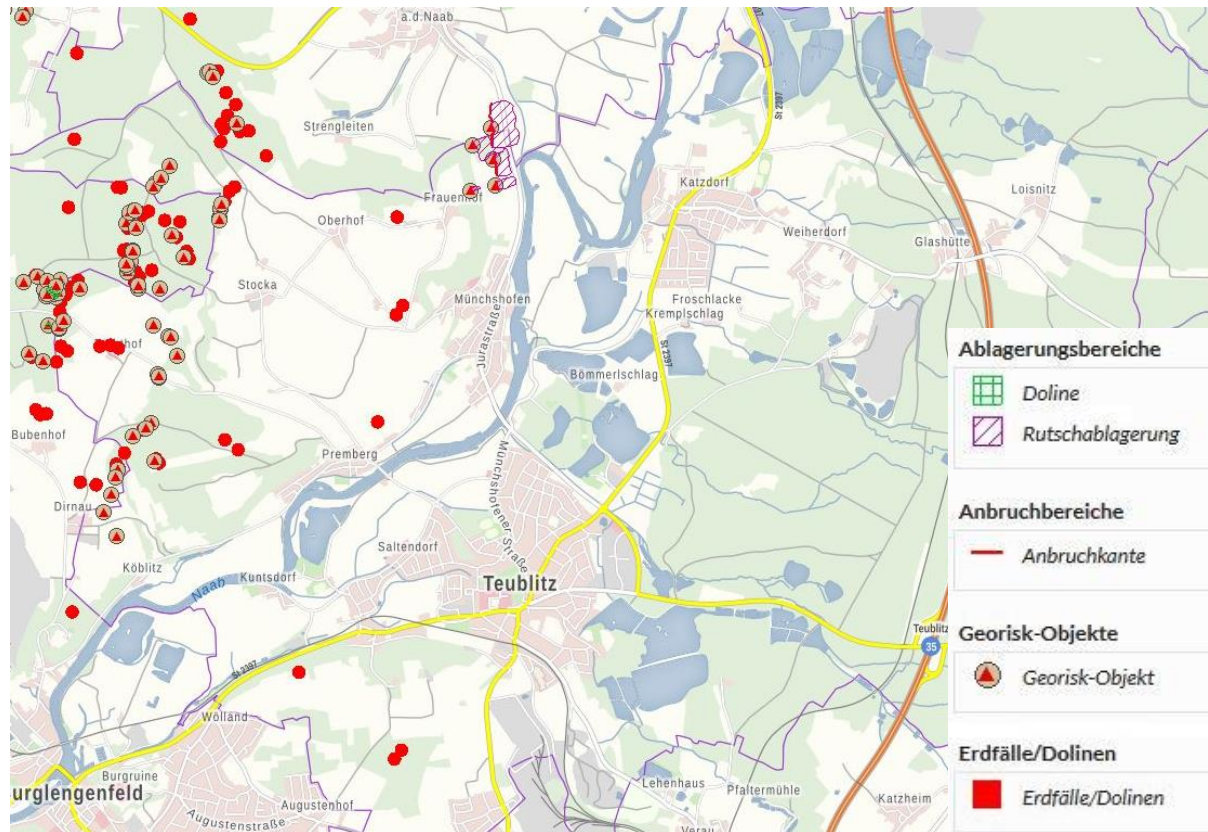


Abb. 59: Geogefahren im Stadtgebiet Teublitz (ohne Maßstab)<sup>99</sup>

#### C.3.4.4 Waldgebiete mit Bodenschutzfunktion

Die Waldgebiete in den Hanglagen des Münchshofener Berges, an den Lehmhängen südwestlich von Premberg, in dem Hangbereich am Wöllander Graben sowie südlich von Saltendorf zwischen den Wasserwerken erfüllen Funktionen für den Bodenschutz.

#### C.3.4.5 Abbaubereiche

Durch Abbaupraktiken wird in den Boden eingegriffen und dessen Beschaffenheit und Funktionen beeinträchtigt oder zerstört. Es handelt sich daher um Eingriffe mit wesentlichen Auswirkungen für das Schutzgut Boden.

Im Stadtgebiet befinden sich mehrere aktive Abbaubereiche für die Förderung von Sand, Kies und Ton. Derzeit sind die Abbaugruben beim Auhofweiher, bei Weiherdorf und bei Teublitz östlich des Industriegebietes Lapple in Betrieb. Zudem findet am Kleinpeterweiher Kiesabbau statt.

Im Regionalplan sind im Stadtgebiet von Teublitz mehrere Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für den Abbau von Bodenschätzen ausgewiesen, die in der nachfolgenden Abbildung dargestellt sind.

<sup>99</sup> UmweltAtlas Bayern, Thema Angewandte Geologie; Bayerisches Landesamt für Umwelt 2017, <https://www.umweltatlas.bayern.de/startseite/>



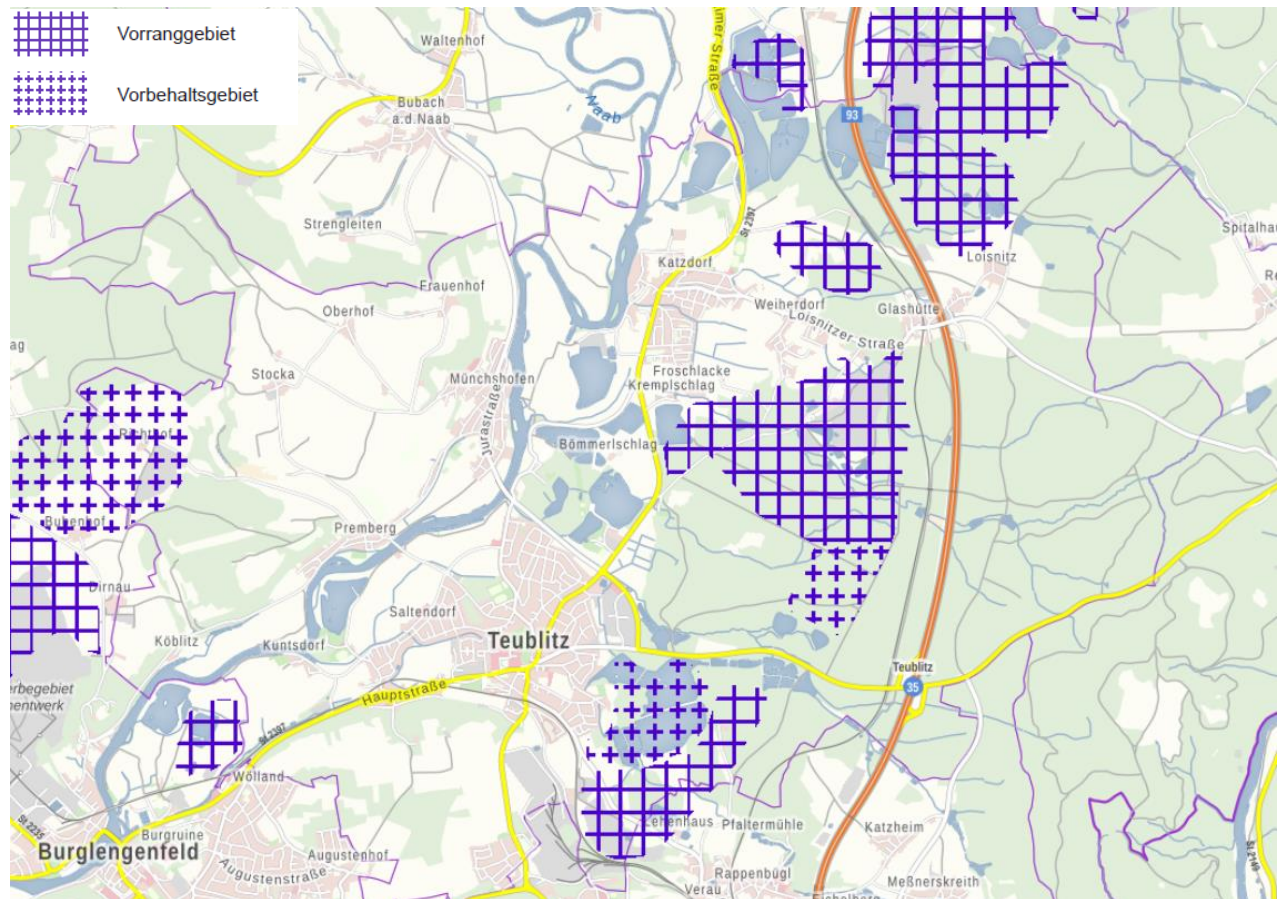


Abb. 60: Vorbehaltsgebiete und Vorranggebiete für Bodenschätze – Ton / Kies und Sand in Teublitz<sup>100</sup>

#### C.3.4.6 Altlasten

Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, die zur Beseitigung, Behandlung, Lagerung oder Ablagerung von Abfällen genutzt wurden oder auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde, stellen Altlasten im Sinne des BBodSchG dar. Von den Altlastenstandorten gehen nicht nur Gefahren für den Boden, sondern insbesondere auch für Grund- und Oberflächengewässer, die Luft und die menschliche Gesundheit aus.

Es befindet sich eine Reihe von Altlastverdachtsflächen im Stadtgebiet von Teublitz, die gemäß § 5 BauGB im Flächennutzungsplan nachrichtlich gekennzeichnet sind (vgl. auch Kap. I.) B.5.2). Es handelt sich vorwiegend um Erd-, Bauschutt- und Hausmüllkippen.

<sup>100</sup> Karte „Vorrang-/Vorbehaltsgebiete-Bodenschätze“, EnergieAtlas Bayern; Bayerische Staatsregierung, <https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/>

Folgende Altlasten(verdachts)flächen<sup>101</sup> sind derzeit im Stadtgebiet Teublitz bekannt:

ABuDIS-Nr.	Fl.-Nr.	Gemarkung	Altlast
37600026	388/2	Teublitz	ehem. Deponie Steinbruch Donhauser (Nachsorgephase)
37600027	155, 156 und 157	Gemarkung Saltendorf a.d. Naab	ehem. Deponie SAD-Saltendorf
37600028	847, 847/12, 847/16, 847/24 und 847/25	Katzdorf	ehem. Deponie Weiherdorf
37600029	423	Münchshofen	ehem. Deponie SAD-Oberhof
37600171	222	Premberg	ehem. Deponie Teublitz
37600853	82, 88 und 88/21	Teublitz	ehem. Deponie Schulsportplatz
37600545	69/2 und 20, 20/2 und 20/5	Teublitz	ehem. chemische Reinigungen
37600546	417	Teublitz	Schrottplatz am Ziegelholz 20
37600548	376/5	Katzdorf	Sued-Treibstoff-TS Katzdorf
37600502	348	Teublitz	Kaltwalzwerk der Maxhütte
37600919	400, 401, 402/1, 403 und 406	Teublitz	Flächen mit unbekannter Nutzung im Anschluss an die Eisenwerksgesellschaft

### C.3.5 Klima und Luft

#### C.3.5.1 Klimatische Verhältnisse

Teublitz befindet sich im Regenschatten der Frankenalb und gehört zu den niederschlagsärmsten Regionen Bayerns.

Jahresmittelwerte	
Mittlerer Jahresniederschlag	650 – 850mm
Mittlerer Jahresabfluss	200 – 300 mm auf den Jurahochflächen
	300 – 400 mm auf den Restgebieten (Niederungen)
Mittlere Jahresverdunstung	450 – 550 mm
Mittlere Jahrestemperatur	+6 – 8° C
Mittlere Jahrestemperatur Juli	+17° C – 18° C
Mittlere Jahrestemperatur Januar	-2° C – 3° C

Das Klima ist kontinental getönt mit häufigen kalt-trockenen Ostwinden, was jedoch abgemildert wird im Bereich der großen Waldgebiete. Die Temperaturunterschiede sind groß. Im

<sup>101</sup> Auskunft Landratsamt Schwandorf, Abteilung Bodenschutz, mit Schreiben vom 03.03.2020

Gemeindegebiet liegt der mittlere Jahresniederschlag, gemessen in der Zeitreihe von 1981-2010, zwischen 650 mm/a und ca. 850 mm/a. Im oberpfalzweiten Vergleich liegt der mittlere Jahresniederschlag durchschnittlich bei 823 mm/a [vgl. WWA-Weiden 28.06.2023 „ERLÄUTERUNGSBERICHT zur vorläufigen Sicherung des Überschwemmungsgebiets an der Naab von Fluss-km 26,20 bis 41,10 (Gewässer I. Ordnung) auf dem Gebiet der Stadt Teublitz und der Stadt Burglengenfeld im Landkreis Schwandorf“].

Zudem liegt die Gemeinde Teublitz in der Klimaregion „Donau“ (vgl. Abb. 61).

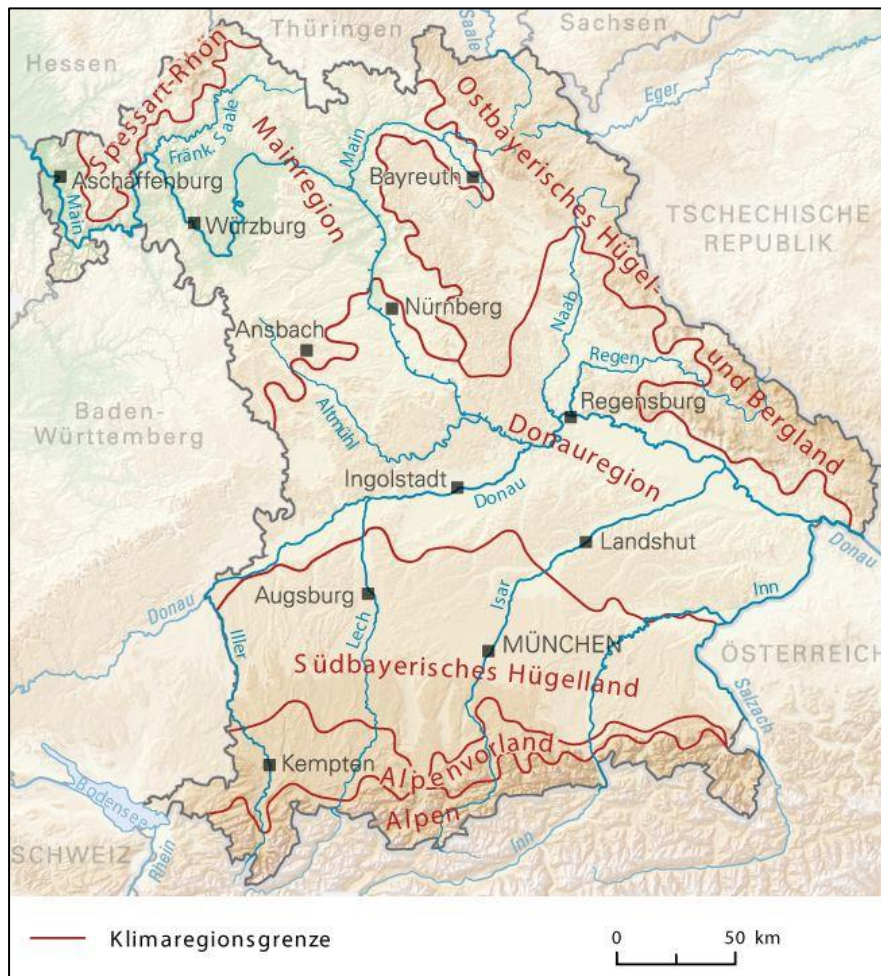


Abb. 61: Klimaregionen in Bayern (© Daten: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 2022)

Das Klima in der Donauregion hat sich bereits deutlich verändert, dies dokumentieren die Messdaten der Vergangenheit (von 1951–2019). Bei Betrachtung des Trends zeigt sich ein deutlicher Anstieg der Jahresmitteltemperatur um 2,1 °C, heißere Sommer mit einer Zunahme von zehn Hitzetagen, warme Winter mit einer Abnahme um 16 Eistage, häufigere Starkregenereignisse mit einer Zunahme von 0,4 Tagen und trockene Sommer mit 14 % weniger Niederschlag (vgl. BLfU, Bayerisches Klimainformationssystem, Stand 2022)

Wie stark sich dieser Trend in Zukunft fortsetzt, hängt davon ab, welche Mengen an Treibhausgasen weiterhin ausgestoßen werden.



### C.3.5.2 Kalt- und Frischluftproduktion und -transport

Freiflächen in der Peripherie von Städten besitzen günstige klimatisch- lufthygienische Eigenschaften mit „Wohlfahrtswirkung“ und umfassen landwirtschaftliche Flächen mit Wiesen, Weiden, Äcker und Brachen. Sie weisen einen ausgeprägten Tages- und Jahresgang der Temperatur und Feuchte sowie gute Austauschverhältnisse bei geringen Windfeldveränderungen auf. In austauscharmen windschwachen Strahlungsnächten ist aufgrund starker Oberflächenabkühlung Kaltluftproduktion möglich. Ferner sind die Areale i. d. R. aufgrund fehlender Emittenten lufthygienisch unbelastet („Frischluft“). Dies trifft insbesondere auf ausgedehnte Wiesen- und Ackerflächen sowie auf Freiflächen mit lockerem Gehölzbestand zu. Den Freiflächen kommt daher eine hohe Erholungsfunktion zu. Ferner können die Freiflächen unter bestimmten Voraussetzungen auch auf die Umgebung wirken und z. B. die klimatische Situation in einer angrenzenden Bebauung verbessern. Insbesondere in nicht windoffenen Lagen befindliche Wiesen, Äcker und Brachflächen sind hervorragende nächtliche Kaltluftproduzenten. Bei Strahlungswetterlagen werden auf diesen Flächen aufgrund ihrer nächtlichen Auskühlung ca. 10-12 m<sup>3</sup> Kaltluft pro m<sup>2</sup>/h gebildet. Bereits ab 2° Hangneigung wird die Kaltluft abgeführt und kann in benachbarte, evtl. lufthygienisch belastete Räume fließen und dort zum Ausgleich der Belastungen beitragen.

In Tälern und Muldenlagen kann die an den Hängen gebildete Kaltluft entsprechend dem Gefälle abfließen und so den Siedlungsbereichen zugeleitet werden. In abflusslosen Mulden sowie blockierten Talläufen besteht die Gefahr der Bildung von Kaltluftseen mit verstärkter Nebelbildung und Frostgefahr.

Als Kalt- bzw. Frischluftleitbahnen für die Siedlungsbereiche im Planungsgebiet fungieren vor allem:

- Wege und Talsenken, die senkrecht zu den Höhenlinien verlaufen
- Baulücken und Straßen in Hanglage

Im Gemeindegebiet von Teublitz sind die großen Waldbereiche als Reinluftgebiete und die Luftabflussbereiche entlang der Jurahänge in das Naabtal wertvoll für das örtliche und regionale Klima und die Luftreinhaltung.

Kaltluftabflussgebiete sind die freien Jurahanglagen um den Münchshofener Berg herum. Beispiele hierfür sind die Trockentäler bei Premberg und Köblitz. Das Naabtal stellt eine regional bedeutsame Luftaustauschbahn dar. Neue Gewerbe- und Wohnbaunutzung im Naabtal sollte daher vermieden werden. Allerdings beschränkt sich die Siedlungsentwicklung von Teublitz überwiegend auf den Talraum der Naab, sodass hinsichtlich der Siedlungsentwicklung im Allgemeinen Konflikte entstehen.

In den ausgedehnten Waldgebieten wird durch die luftfilternde Wirkung des Blattwerkes Frischluft produziert. Aufgrund dessen erfüllen die Waldbereiche im Stadtgebiet Funktionen für den Immissions- und Klimaschutz. Die großen zusammenhängenden Waldflächen im östlichen Stadtgebiet sowie westlich von Premberg, am Münchshofener Berg und am Hummelberg sind für den regionalen Klimaschutz von Bedeutung. Kleinere Waldbereiche, beispielsweise im Bereich der Erlenstraße in Teublitz oder beim Naturpark Höllohe, erfüllen lokale Klimaschutzfunktionen.

Klimaschutzwälder schützen und verbessern durch großräumigen Luftaustausch das Klima in der Region sowie im Gemeindegebiet. Lokale Klimaschutzwälder schützen Siedlungen, Infrastruktur sowie landwirtschaftliche Flächen vor nachteiligen meteorologischen Einwirkungen. Sie schützen u.a. vor Kaltluftschäden, vor nachteiligen Windeinwirkungen und schaffen einen Ausgleich von Temperatur und Luftfeuchtigkeitsextremen.

### **C.3.5.3 Immissionsquellen und lufthygienische Belastungssituation**

Vorhandene Immissionsquellen im Stadtgebiet stellen gewerbliche Nutzungen und der bereits vorhandene Abbau von Bodenschätzen, inklusive An- und Abfahrverkehr und dessen Emissionen von Lärm und luftverunreinigenden Stoffen und Gerüchen dar. Des Weiteren kommt es im Stadtgebiet vor allem durch den Straßenverkehr zu Immissionen. Insbesondere die Autobahn A 93 und die Staatsstraße St 2397, die das Stadtgebiet queren, stellen aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens Immissionsquellen dar.

Geeignete Maßnahmen zum Immissionsschutz sind vorhabenbezogen zu ermitteln. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung werden allgemeine Schutzmaßnahmen zu den jeweiligen Maßnahmen einzelfallweise aufgeführt. Detailliertere Maßnahmen zum Immissionsschutz sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Gewerbegebietsausweisungen) bzw. im Zuge von Abbaugenehmigungen (Abbau von Bodenschätzen) projektspezifisch zu entwickeln.

Aus Gründen des Immissionsschutzes sind neue Gewerbe- und Wohnbaunutzung im Naabtal zu vermeiden. Im Stadtgebiet von Teublitz befinden sich mehrere Gewerbegebiete, auf denen sich jedoch keine Unternehmen angesiedelt haben, die zu einer erhöhten lufthygienischen Belastung beitragen.

#### Wälder

„Wälder haben eine klimatische Wohlfahrtswirkung. Das Klima in Bodennähe (sog. „Stammraum“) ist durch gedämpfte Tagesgänge von Lufttemperatur und -feuchte sowie von niedrigen Windgeschwindigkeiten geprägt, weil das Kronendach sowohl die sonnenbedingte Erwärmung am Tage als auch die nächtliche Auskühlung reduziert und den Wind bremst. Kaltluftentstehung findet daher oberhalb des Kronenraums statt, allerdings ist die Kaltluftproduktion im Vergleich zu unbewaldeten und vegetationsbestandenen Freilandgebieten geringer und deren Fließgeschwindigkeit deutlich niedriger (bis -80 %). Wälder sind auch ausgeprägte Strömungshindernisse für bodennahe Winde, sodass sie insbesondere träge bodennahe Kaltluftflüsse stoppen (Kaltluftstau) und zu Kaltluftseen aufstauen können. Waldflächen erweisen sich aufgrund sehr geringer thermischer und humanbiometeorologischer Belastungen als wertvolle Regenerations- und Erholungsräume. Darüber hinaus übernehmen Wälder bei geringen oder fehlenden Emittenten die Funktion als Frischluft- und Reinluftgebiete. Bei vorhandenen Emittenten wirken Wälder auch als Spurenstofffilter und Lärmschutz. Aufgrund ihrer hohen Strömungsrauigkeit können Wälder jedoch keine Luftleitfunktion übernehmen“ [Klimagutachten zum geplanten Industrie- und Gewerbegebiet an der Anschlussstelle A93 von Dr. Dütemeyer Umweltmeteorologie, Stand 16.12.2024].

Entsprechend sind die großen zusammenhängenden Waldflächen im östlichen Stadtgebiet für das Lokalklima als Frischluftentstehungsgebiete bedeutsam. Sie tragen zu einer Verbesserung des Klimas in besiedelten Bereichen von Teublitz bei.

Durch die relativ gute Durchlüftung auf Grund der Topographie, des örtlichen Klimas und der nicht allzu dichten Bebauung, ca. 12 % der Gemeindegebietsfläche ist mit Siedlung- und Verkehrsflächen überbaut, ist die Belastung im Allgemeinen nicht groß.

#### Wasserflächen

Wasserflächen erwärmen sich nur langsam, kühlen jedoch auch langsam wieder ab. Ihnen kommt somit eine tages- und jahreszeitliche Ausgleichsfunktion zu. Die Klimawirksamkeit von Wasserflächen ist jedoch von deren Größe abhängig.

Im Planungsraum befinden sich im Bereich des Naabtals größere, klimawirksame Wasserflächen. Weiterhin sind zum Teil große, durch Abbautätigkeiten entstandene Seen im Stadtgebiet vorhanden, denen ebenfalls eine klimarelevante Wirkung zugeschrieben werden kann.

#### **C.3.5.4 Nutzung erneuerbarer Energien**

Die Energieerzeugung durch die Nutzung regenerierbarer Energieträger wie Wind, Sonne oder Wasser ist ein wichtiger Schritt bei der Realisierung der Energiewende. Dadurch kann zukünftig auf die Nutzung fossiler oder atomarer Energieträger verzichtet werden.

Zahlreiche Haushalte in Teublitz werden über Photovoltaikanlagen auf ihren Dachflächen mit Energie versorgt. Zudem sind im Stadtgebiet Schwerpunktflächen für Photovoltaikanlagen vorgesehen, so bei Loisnitz, Richthof und östlich der Fa. Läßle (vgl. hierzu auch Themenkarte 5 „Energie“ zum Landschaftsplan, Kap. III.) B.1).

Im Gemeindegebiet Teublitz sind bisher keine Windkraftanlagen vorhanden.

Die Bundesregierung hat das Ziel den Strom aus erneuerbaren Energien bis 2030 zu verdoppeln. Die Windkraft spielt dabei eine wichtige Rolle. Mit dem „Wind-an-Land-Gesetz“ soll der Ausbau der Windenergie in Deutschland deutlich schneller vorangebracht werden. Hierzu hat die Stadt Teublitz Schwerpunktgebiete für Windenergieanlagen ermittelt (vgl. hierzu auch Themenkarte 5 „Energie“ zum Landschaftsplan, Kap. III.) B.1).

Potenziell sind die Jurahochflächen als Standorte für die Windkraftnutzung geeignet. Aufgrund seiner Höhenlage wäre der Münchshofener Berg ebenfalls günstig. Die Installation von größeren Windenergieanlagen ist jedoch wegen der großen Bedeutung dieser Standorte als Lebensraum und für das Landschaftsbild laut Landschaftsplan abzulehnen (gem. Kapitel II.) D.2.10).

Im Stadtgebiet existieren zwei Biogasanlagen: In Stocka und in Dirnau im westlichen Bereich des Planungsraumes.

Zudem wird in Teublitz Energie mithilfe der Wasserkraftnutzung erzeugt. Das Wasserkraftwerk befindet sich bei Münchshofen an der Naab und erzeugt derzeit bis zu 500 kW jährlich. Da ein Ausbau des Kraftwerks geplant ist, wird zukünftig eine Steigerung der Energieerzeugung durch Wasserkraft erreicht werden.

### C.3.6 Landschaft

Die Stadt Teublitz liegt in einem landschaftlich sehr reizvollen Gebiet. Das abwechslungsreiche Relief, der Wechsel von Albtrauf mit seinen landesweit bedeutenden Trockenstandorten, den sanft ansteigenden Hügeln, großflächigen Waldgebieten, Naabtal mit seinen landesweit bedeutsamen Feuchtgebieten, Teichen und Weihern mit vielen naturnahen Bereichen, sowie die oft noch ländlich geprägten Dörfern und Hofstellen machen die Eigenart und Schönheit der Landschaft aus, begründen ihre Vielfalt und zugleich ihren hohen Erholungswert.

Entsprechend werden im Folgenden besonders die für die Flächennutzungsplanung betreffenden Themen hinsichtlich

- der Landschaftseinheiten,
- der Verkehrsanlagen,
- der Siedlungen,
- der Ver- und Entsorgungsanlagen sowie
- der Abbaubereiche

beschrieben und bewertet. Auf Basis dieser Beschreibungen und Bewertungen wird im Kapitel II.) C.1.2 zum Landschaftsplan noch differenzierter auf das Landschaftsbild hinsichtlich Erholung und Naturgenuss eingegangen.

#### Landschaftseinheiten

Die kreideüberdeckten Jurahochflächen im Norden des Hummelsberges und um Richthof werden intensiv land- und forstwirtschaftlich genutzt. Vereinzelt sind landschaftsprägende Bäume vorhanden. Das Landschaftsbild wird hier durch Freileitungen negativ beeinflusst.

Das westliche Gemeindegebiet ist durch die flachen bis stark geneigten Jurahanglagen geprägt. Diese sind durch einen Wechsel zwischen Grünland, Wald, Acker und zahlreichen gliedernden Elementen wie Hecken, Feldgehölzen und Magerrasenstreifen gekennzeichnet. Aus diesem Grund ist dieses Gebiet für das Landschaftserleben und für die Erholungsnutzung besonders bedeutsam. Der Teilbereich im Westen des Gemeindegebietes wird forstwirtschaftlich, extensiv landwirtschaftlich und als Siedlungsstandort für kleine, ländlich geprägte Orte genutzt.

An den Talraum der Naab schließen sich westlich die Jurasteilhänge an. Aufgrund des kleinteiligen Wechsels zwischen Ackerterrassen, offenen Kalkmagerrasen, Hecken und Feldgehölzen sind die Jurasteilhänge zum Naabtal und Trockental des Premberger Grabens als sehr strukturreiche Landschaftsausschnitte hervorzuheben. Diese werden kaum durch Störfaktoren beeinflusst.

Der Talraum der Naab zwischen den Jurahöhen, in dem die Ortsteile Premberg und Münchshofen liegen, ist gut einsehbar. Der Talraum wird von großflächigen Acker- und Wiesenflächen beherrscht. Des Weiteren sind Teichflächen zu finden, die von Feuchtwäldern gesäumt und teilweise für Freizeitbeschäftigungen genutzt werden. Das Landschaftsbild wird durch mehrere Hochspannungsfreileitungen beeinträchtigt. Zudem ist die Naab mit den begleitenden Gehölzstrukturen und Altwasserresten ein weiteres prägendes Landschaftselement.

Erwähnenswert ist außerdem der Münchshofener Berg, der bei guter Wetterlage eine Rundumsicht erlaubt.

Zwischen Teublitz und Katzdorf befindet sich die reich strukturierte Naabterrasse. Die Stillgewässer ehemaliger Abbaugruben werden teilweise teichwirtschaftlich und als Angelgewässer genutzt. In Richtung Teublitz ist eine vermehrte Bebauung zu beobachten. Das Gebiet wird intensiv landwirtschaftlich sowie für den Sand- und Kiesabbau genutzt. Nördlich von Katzdorf charakterisieren naturnahe Lebensräume das Landschaftsbild.

Im Osten des Plangebietes sind die bewaldeten, sanft ansteigenden Grundgebirgsausläufer der tertiären Talrandlagen maßgebend. In den dort befindlichen Kiefernwäldern des Samsbacher Forstes beeinflussen Abbaugruben und Gewerbestandorte das Landschaftsbild. Zudem dient das Gebiet als Standort für Wohnbebauung und als Nutzfläche für die Landwirtschaft. Die großen, forstwirtschaftlich genutzten Waldflächen wirken teilweise monoton und werden lediglich durch Rodungsinseln um Loitsnitz und Weiherdorf sowie durch Teichflächen unterbrochen. Um Teublitz sind Reste naturnaher Feuchtvegetation vorhanden. Der Eselsweiher und der Alte Weiher wirken als attraktive Teilelemente positiv auf das Landschaftsbild in diesem Teil der Stadt Teublitz.

Östlich an die tertiären Talrandlagen des Samsbacher Forstes schließen sich die Granitausläufer des Falkensteiner Vorwaldes an. Die ausgedehnten Waldflächen, die von Bahnlinien und der Autobahn durchschnitten werden, werden überwiegend forstwirtschaftlich genutzt und bestehen infolgedessen hauptsächlich aus Monokulturen. In Teilbereichen herrschen Mischbestände vor. Teilweise existieren naturnahe Bachläufe in kleinflächigen Tälern, die für den Biotopverbund von Bedeutung sind.

Die geplanten Darstellungen des Flächennutzungsplanes können negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild haben. Grundsätzlich beeinflusst die Ausbreitung der Siedlungsräume das Landschaftsbild. Vor allem im Naabtal, den Jurahanglagen und Jurasteilhängen, den besonders wertvollen Landschaftsräumen im Gemeindegebiet, können Eingriffe durch Bautätigkeiten eine negative Wirkung auf das Landschaftsbild entfalten. Aufgrund dessen kann die Hinzunahme von Flächen für Wohnen und Gewerbe insbesondere in Münchshofen, Premberg, im südlichen Stadtgebiet von Teublitz und Saltendorf Beeinträchtigungen hervorrufen.

### Verkehrsanlagen

Um das Landschaftsbild nicht durch Straßen zu beeinträchtigen, sind diese in die Landschaft einzubinden. Dies kann beispielsweise durch Gehölzpflanzungen entlang der Verkehrsstrassen erfolgen. An einigen Straßen im Stadtgebiet ist eine gute Einbindung gegeben. Für viele Straßen sind jedoch Aufwertungen möglich. An einigen Straßen, vor allem die durch ausgedehnte Landwirtschaftsflächen verlaufenden Trassen, könnten Gehölze ergänzt werden. Hierzu wird auf die Ziele und Entwicklungsmaßnahmen zum Landschaftsplan (vgl. Kap. II.) D und E sowie die Themenkarte 4 „Maßnahmenplanung“ in Kap. III.) B.1) verwiesen.

### Siedlungen

Für den Gesamteindruck eines Landschaftsraums sind Siedlungen, ihre Gestalt und Lage, bedeutsam. Sie tragen zur Vielseitigkeit bei und dienen der Strukturierung der Landschaft. Der größte Siedlungsbereich im Planungsraum ist der Hauptort Teublitz, der sich östlich der Naab befindet. Nach Teublitz verfügt der Ortsteil Katzdorf nordöstlich von Teublitz über die größten zusammenhängenden Siedlungsgebiete. Die restlichen dörflich geprägten Ortsteile liegen verstreut im Planungsgebiet.

Das Siedlungsgebiet vom Hauptort ist in den Randbereichen im Norden, Süden und Westen durch Wohngebiete geprägt. Der östliche Stadtrand wird vom Gewerbegebiet „Am Burgerweiher“ und Wohngebieten gebildet. Die Gewerbeflächen schließen sich an Wald- und Teichgebiete an und beeinflussen das Stadtbild nicht negativ, da es von der freien Landschaft aus kaum einsehbar ist.

Die Ortsteile sind teilweise durch Gehölzstrukturen im Randbereich gut in die Landschaft eingebunden. An einigen Ortsrändern könnte jedoch eine vermehrte Eingrünung ergänzt werden, um die Ortsilhouette ansprechender zu gestalten. Hierzu wird auf die Ziele und Entwicklungsmaßnahmen zum Landschaftsplan (vgl. Kap. II.) D und E sowie die Themenkarte 4 „Maßnahmenplanung“ in Kap. III.) B.1) verwiesen.

### Ver- und Entsorgungsanlagen

Im Teublitz Stadtgebiet befinden sich mehrere Anlagen zur Ver- und Entsorgung. Durch ihren technischen Charakter und das geradlinige, geometrische Erscheinungsbild der Anlagen beeinflussen diese das Landschaftsbild. Hier wirken sich besonders die Stromtrassen auf die Landschaft aus. Wie in der nachfolgenden Abbildung ersichtlich, verläuft eine Hochspannungsleitung im nordöstlichen Stadtgebiet.

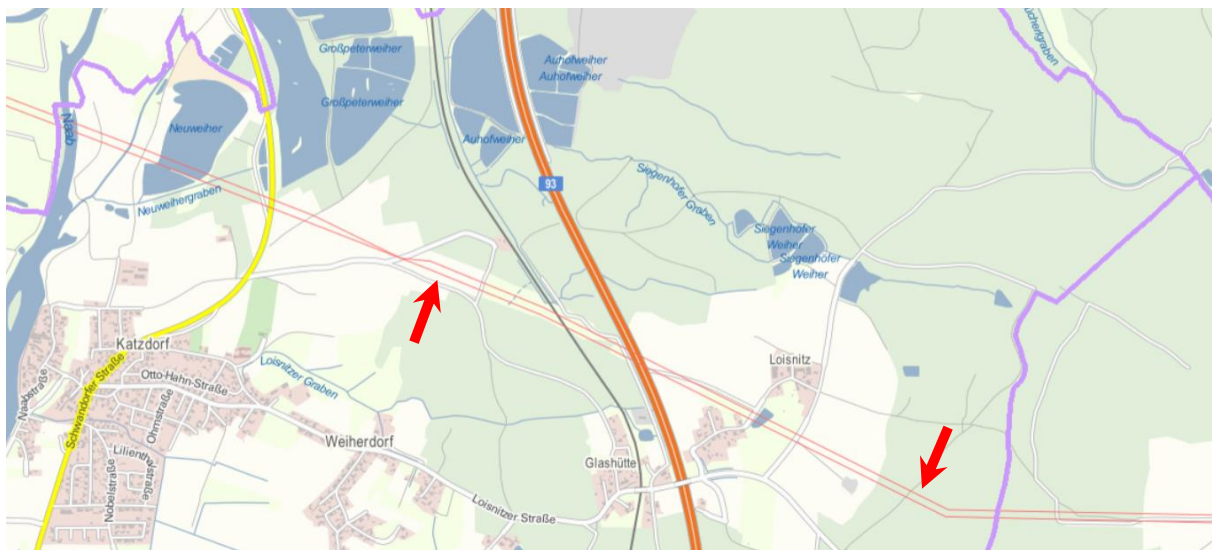


Abb. 62: Stromtrasse im nordöstlichen Stadtgebiet (ohne Maßstab) <sup>102</sup>

<sup>102</sup> BayernAtlas; Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung 2012, <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>



Zudem verlaufen nördlich und östlich von Teublitz Hochspannungsleitungen.

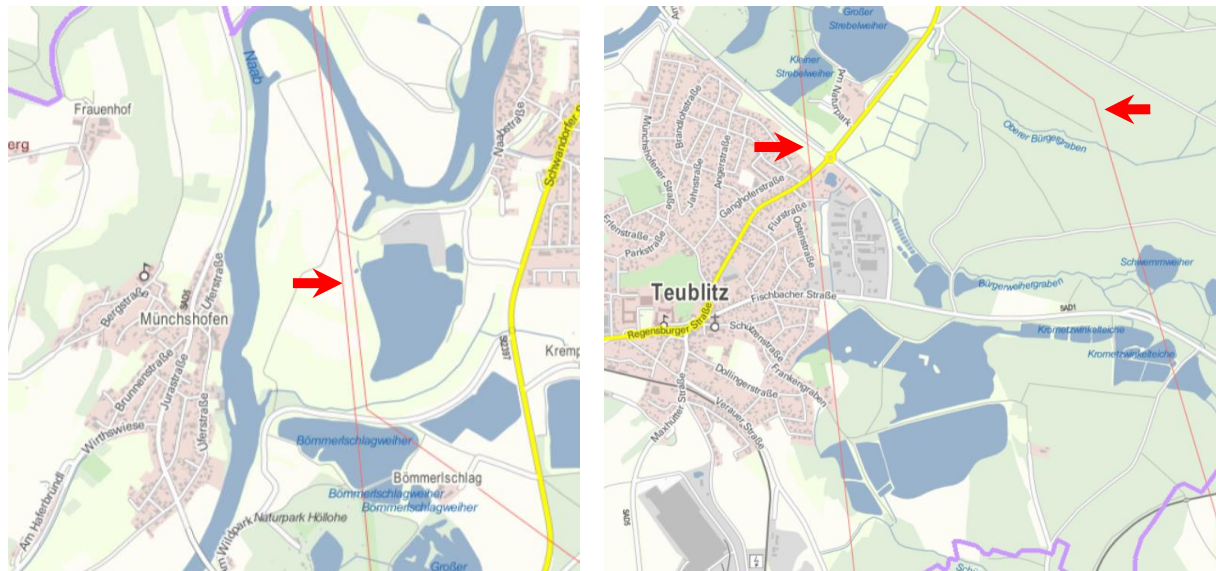


Abb. 63: Stromtrassen nördlich und östlich von Teublitz, o. M.<sup>103</sup>

Weiterhin sind Biomasseanlagen und eine Wasserkraftanlage vorhanden. Es befinden sich jedoch keine Heizkraftwerke, Kernkraftwerke, Windenergieanlagen oder Deponien innerhalb des Stadtgebietes, die sich auf das Landschaftsbild auswirken können.

### Abbaubereiche

Im Stadtgebiet Teublitz wird Ton, Kies und Sand abgebaut. Die derzeitigen Abbautätigkeiten hinterlassen Spuren in der Landschaft und können zu Beeinträchtigungen des Landschaftserlebens führen. Die Abbaubereiche werden teilweise verfüllt, sodass sich anschließend die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild auf lange Sicht gesehen erübrigen. Weitere Möglichkeiten der Nachnutzung sind die teichwirtschaftliche und naturschutzfachliche Nutzung. Zudem können Naturbäder angelegt werden. Für einige ehemalige Abbaugruben im Stadtgebiet wurde dies bereits realisiert. Hierzu wird auf die Ziele und Entwicklungsmaßnahmen zum Landschaftsplan (vgl. Kap. II.) D.2.9 und Kap. II.) E.2.7.6 sowie auf die Themenkarte 4 „Maßnahmenplanung“ in Kap. III.) B.1) verwiesen.

### C.3.7 Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung

### Lebensbedingungen

Die Stadt Teublitz ist laut Regionalplan Oberpfalz Nord (6) ein Mittelzentrum im Allgemeinen ländlichen Raum. Die zentralen Einrichtungen sind gut erreichbar. Weiterhin ist ein ungehinderter Zugang zur freien Landschaft möglich.

Vor allem Lärm- und Schadstoffemissionen können die Gesundheit der Menschen beeinträchtigen. Diese werden hauptsächlich durch Straßen, Bahnlinien und Gewerbe- bzw. Industriestandorte verursacht. Hierbei sind insbesondere die Autobahn A 93 und die nahezu parallel dazu verlaufende

103 ebd.

Bahntrasse, die Bahnstrecke südlich von Teublitz sowie die durch Teublitz und Katzdorf verlaufende Staatsstraße St 2397 zu nennen. Standorte für Gewerbe befinden sich im Süden und Osten der Stadt Teublitz. Abgesehen davon bestehen keine außerordentlichen Belastungen, beispielsweise durch Flugverkehr oder emittierende Industrieanlagen.

Die menschliche Gesundheit wird darüber hinaus durch Umweltbelastungen wie Boden- und Wasserverunreinigungen gefährdet. Eine mögliche Gefährdung stellen Altlasten dar, durch die der Boden und das Grundwasser verunreinigt werden können. Die Standorte der Altlastenverdachtsflächen sind im Kapitel I.) C.3.4.6 aufgeführt. Zu Belastungen des Bodens und des Wassers kommt es außerdem durch die landwirtschaftliche Nutzung im Stadtgebiet. Durch die Landwirtschaft gelangen Dünge- und Pflanzenschutzmittel in die Umwelt und wirken beeinträchtigend auf die Schutzgüter und die natürlichen Prozesse. Über Nahrungsmittel oder das Trinkwasser gelangen die Schadstoffe in den menschlichen Organismus und können hier Schädigungen hervorrufen.

### Erholungsfunktion

Das Naabtal und die daran anschließenden Bereiche sind für Erholungszwecke besonders gut geeignet. Damit besitzt der Planungsraum nicht nur eine Bedeutung für die Naherholung der ortsansässigen Bevölkerung, sondern stellt auch einen Schwerpunkt für die überregionale Erholung dar.

Die Landschaft ist für landschaftsgebundene Erholungsformen wie Wandern und Radfahren gut erschlossen. Neben dem Naabtal sind die ausgedehnten Waldgebiete des Samsbacher Forstes bei Erholungssuchenden beliebt. Zudem ist der Planungsraum durch die landschaftlich reizvollen Jurahänge und -hochlagen sowie die Teich- und Weihergebiete für die Erholungsnutzung attraktiv.

Grünanlagen und Parks sind für die innerstädtische Erholung der Stadtbevölkerung bedeutsam. Teublitz verfügt durch den Stadtpark, der eine Fläche von etwa 4,2 ha einnimmt, über ausreichend Grünflächen in Wohnungsnähe. Für die Erholung im Siedlungsbereich von Teublitz ist zudem der Waldbereich beidseits der Erlenstraße bedeutsam. Weiterhin ist im Stadtgebiet eine Vielzahl kleinteiliger Freiflächen vorhanden. Dazu gehören Spielplätze, öffentliche Plätze und gestaltete Grünflächen im Bereich bebauter Flächen. Des Weiteren bietet der größtenteils bewaldete Wild- und Freizeitpark Höllohe, einem im Norden von Teublitz gelegenen Naturpark, Möglichkeiten zur siedlungsnahen Erholung. Hier ist insbesondere das vorhandene Naturbad hervorzuheben. Ein weiteres Naturbad in Zentrumsnähe befindet sich am Kronbertsweiher bei Saltendorf.

Sehr gut zur Kurzzeiterholung eignet sich auch das Umfeld der Stadt, da es durch die Naab, zahlreiche Waldbereiche und Teichgebiete charakterisiert und reich strukturiert ist. Vor allem das Eselweihergebiet ist für die naturbezogene Erholung geeignet. Die östlich an die Siedlungsbereiche und das Eselweihergebiet anschließenden Waldgebiete des Lehmholzes und des Samsbacher Forstes zwischen Teublitz und der Bahnlinie sind ebenfalls für die Erholung relevant.

Die Landschaft des Stadtgebietes ist geprägt durch das Naabtal, die Jurahänge und -hochflächen sowie die Teichgebiete und bietet daher ein umfangreiches Angebot für die siedlungsnahen Erholung. Dadurch ist auch die Bevölkerung der kleineren Ortsteile mit geeigneten Flächen zur Erholung versorgt.

Zur sportlichen Betätigung stehen die Anlagen des SC Teublitz, des FC Saltendorf und des SC Katzdorf zur Verfügung.

### C.3.8 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Im Folgenden wird die Ausstattung des Naturhaushaltes mit den im Gemeindegebiet vorkommenden Tieren und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt thematisiert und behandelt. Auf Basis dieser Beschreibungen und Bewertungen wird im Kapitel II.) C.1.2 zum Landschaftsplan noch differenzierter auf die Tiere, Pflanzen sowie die biologische Vielfalt im Stadtgebiet von Teublitz eingegangen mit entsprechenden Konkretisierungen.

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu sichern, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Das Stadtgebiet von Teublitz verfügt über eine Vielzahl schützenswerter Lebensräume, die vor Beeinträchtigungen bewahrt werden müssen. Zudem gibt es zahlreiche Vorkommen von Rote-Liste-Arten, die sich insbesondere im Naabtal und im Bereich des Eselweihergebietes konzentrieren.<sup>104</sup>

Das aus naturschutzfachlicher Sicht wertvolle Eselweihergebiet ist insbesondere für Vogelarten von Bedeutung. Nach Aussage des Landesbundes für Vogelschutz in Bayern e.V. besiedeln u. a. Haubentaucher, Kolbenenten und Eisvögel die wassergebundenen Lebensräume. In den anknüpfenden Bruchwäldern sind zudem der Pirol, der Grau- und der Kleinspecht, der Kuckuck und der Baumfalke heimisch. Im Herbst sind darüber hinaus verschiedene Zugvögel, wie z.B. Schellenten und Fischadler, zu Gast.

Das Eselweihergebiet stellt außerdem einen wertvollen Lebensraum für Amphibien und Insekten dar. Laut dem Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. kommen neben häufigen Arten wie Erdkröten, verschiedenen Grün- und Grasfröschen sowie Molchen auch seltene Moor- und Laubfrösche vor. Als Beispiel für die reichhaltige Insektenvielfalt im Weihergebiet ist die Gemeine Keiljungfer zu nennen. Weiterhin wird das Biotop von Fledermäusen als Lebensraum genutzt.

Weite Teile des Stadtgebietes befinden sich laut Regionalplan Region Oberpfalz Nord (6) innerhalb von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten. Gemäß Landesentwicklungsprogramm tragen die landschaftlichen Vorbehaltsgebiete außerhalb der naturschutzrechtlich ausgewiesenen Gebiete zum Schutz empfindlicher Landschaften und des Naturhaushaltes bei.

*„Als landschaftliche Vorbehaltsgebiete werden insbesondere Gebiete und Teilgebiete festgelegt, die wegen*

- ihrer wertvollen Naturausstattung einschließlich eines entwicklungsfähigen wertvollen Standortpotenzials,*
- ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung oder den Arten- und Lebensraumschutz,*
- ihrer besonderen Bedeutung für den Schutz der Kulturlandschaft oder*
- ihrer ökologischen Ausgleichsfunktionen (z.B. Waldgebiete, ökologisch wertvolle Seen und Flusslandschaften, Täler oder großflächige landwirtschaftlich geprägte Räume)*

---

<sup>104</sup> Landschaftsplan Stadt Teublitz, Erläuterungsbericht; B. Bartsch 2004

*und der daraus abzuleitenden Bedeutung für angrenzende Räume erhalten oder entwickelt werden sollen.*<sup>105</sup>

Die Abgrenzung der landschaftlichen Vorbehaltsgebiete berücksichtigt dabei nicht die stark befahrene A93 (>36.000 Kfz/Tag), die durch die hohe Lärmbelastung in einem breiten Streifen weder eine besondere Bedeutung für die Erholung hat noch eine ökologische Ausgleichsfunktion sichern kann. In diesen Verkehrslärm-Gebieten kommt dem Naturschutz und der Landschaftspflege sicher kein besonderes Gewicht zu. Eine Neuabgrenzung der landschaftlichen Vorbehaltsgebiete unter Berücksichtigung der heutigen Belastungen erscheint u.E. dringend geboten.

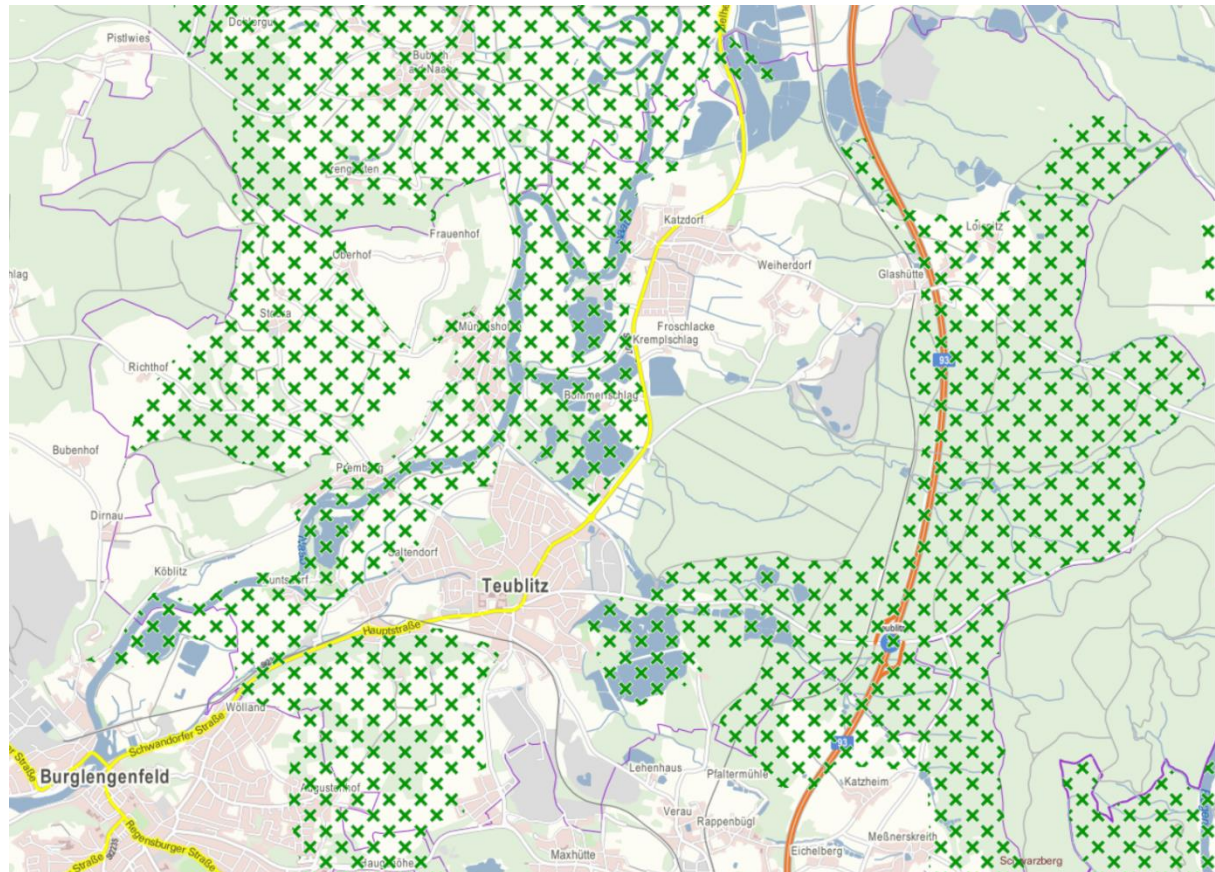


Abb. 64: Landschaftliche Vorbehaltsgebiete im Stadtgebiet von Teublitz (o.M.)<sup>106</sup>

### C.3.8.1 Potenzielle natürliche Vegetation

Unter der potentiellen natürlichen Vegetation versteht man Vegetation, wie sie sich unter den gegenwärtigen Umweltbedingungen ausbilden würde, wenn der Mensch nicht mehr eingreifen würde und sie Zeit fände, sich bis zu ihrem Endzustand (Klimax) zu entwickeln.

Das Modell der potentiellen natürlichen Vegetation kann dazu herangezogen werden, im Rahmen von Biotopentwicklung und -neuschaffung (z. B. bei Kompensationsmaßnahmen der

<sup>105</sup> Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Zu 7.1.2 (B), Stand 01.01.2020

<sup>106</sup> BayernAtlas, Karte „Landschaftliches Vorbehaltsgebiet; Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung 2012, <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>

Bauleitplanung, Entwicklung von Biotop-Verbundsystemen, Waldumbau von standortfremder Bestockung auf natürliche Bestockung) entsprechende Maßnahmen zu planen.

Die potentielle natürliche Vegetation im Gebiet der Gemeinde Teublitz ist so vielseitig, wie der geologische Untergrund, und setzt sich wie folgt zusammen (vgl. Tab. 6 und Abb. 65):

PNV-Nr.	Bezeichnung
F2c	Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald
F3b	Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald mit flussbegleitendem Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald
H3d	Pfeifengras-(Buchen-)Stieleichenwald im Komplex mit Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Rauschbeeren-Kiefern-Moorwald
L3aT	Typischer Hainsimsen-Tannen-Buchenwald
L4b	(Fluttergras-)Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Buchenwald
L4bT	Hainsimsen-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Tannen-Buchenwald
L5gT	Hainsimsen-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald, Schwalbenwurz-Sommerlinden-Blockwald oder Habichtskraut-Traubeneichenwald
M3c	Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Fluttergras-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldgersten-Buchenwald, Zittergrasseggen-Stieleichen- oder Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald; punktuell auch Seggen-Buchenwald
M6b	Hexenkraut- oder Rasenschmielen- bzw. Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Rasenschmielen- bzw. Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald oder Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald
N4a	Christophskraut-Waldgersten-Buchenwald; örtlich mit Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald sowie punktuell auch Seggen-Buchenwald, Schwalbenwurz-Sommerlinden-Blockwald sowie Vegetation waldfreier Trockenstandorte

Tab. 6: Potentielle natürliche Vegetation (PNV) im Gemeindegebiet Teublitz (Quelle: Bayer. Vermessungsverwaltung, Stand 2022)



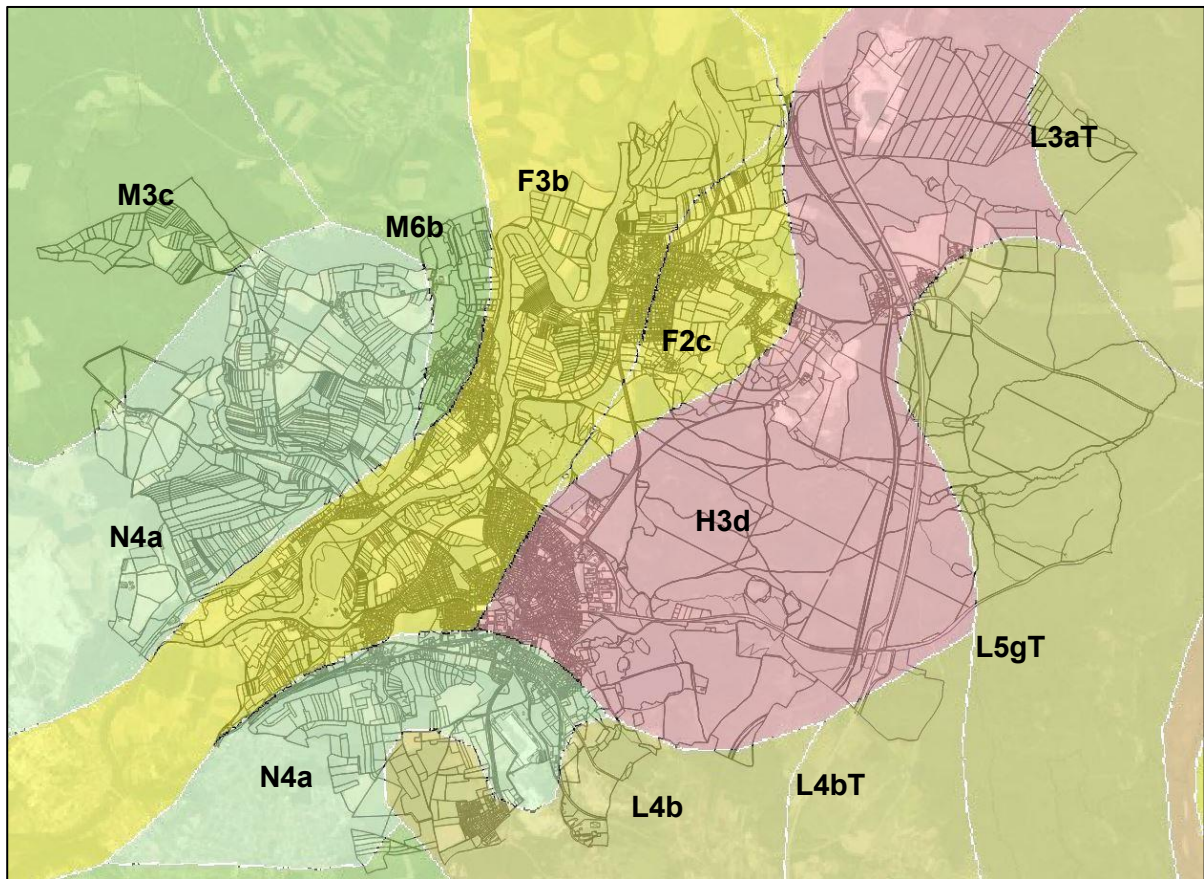


Abb. 65: Potentiell natürliche Vegetation im Gemeindegebiet Teublitz (© Daten: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 2023)

#### Hexenkraut - oder Rasenschmielen - bzw. Zittergrasseggen - Waldmeister-Buchenwald

Laubwaldkomplex der schwach bis deutlich grundwasserbeeinflussten Bereiche der Albüberdeckung; überwiegend frische Ausbildungen des Hainsimsen-Waldmeister-Buchenwaldes auf Böden mit geringer bis mittlerer Basen- und Nährstoffsättigung; Grundwassereinfluss schwach bis deutlich ausgeprägt, örtlich mit Nassstandorten

Lage im Untersuchungsgebiet: Im nordwestlichen Gemeindegebiet, westlich angrenzend an den Bereich des Waldziest-Eschen-Hainbuchenwaldes

#### Christophskraut - Waldgersten - Buchenwald

Artenreicher Buchenwald der schattigen bis halbschattigen Hanglagen mit (maßstabsbedingten) örtlichen Übergängen zu wärmeliebenden Buchen- und Edellaubwäldern

Lage im Untersuchungsgebiet: Im westlichen Bereich des Gemeindegebietes, jenseits der potentiell vorkommenden Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwälder, sowie im südlichen Bereich

#### Waldziest - Eschen - Hainbuchenwald mit flussbegleitendem Hainmieren - Schwarzerlen - Auenwald

Vegetationskomplex der Talauen mit vorherrschendem Feuchtwald und flussbegleitendem Auenwald; hauptsächlich Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald; kennzeichnende Komponente ist der



fließgewässerbegleitende Hainmieren-Schwarzerlenwald; auf wechselfeuchten bis feuchten Gley- und Auenböden, teilweise mit Überschwemmung

Lage im Untersuchungsgebiet: Gewässerbegleitend im Naabtal

*Zittergrasseggen - Stieleichen - Hainbuchenwald im Komplex mit Schwarzerlen - Eschen - Sumpfwald*

Mischwald aus Stieleiche, Hainbuche und Winterlinde; Esche und Schwarz-Erle vor allem in den Nassbereichen im Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald auf (mäßig) bodensauren Feuchtstandorten mit regelmäßigen Anteilen an Sumpfwäldern.

Lage im Untersuchungsgebiet: Beidseitig der Naab, im Einflussbereich/Talraum des Fließgewässers

*Pfeifengras - (Buchen-) Stieleichenwald im Komplex mit Hainsimsen - Buchenwald*

Kontinental getönter Feuchtkomplex (mit Kieferbeteiligung) der Submontanstufe auf basenarmen, z.T. oligotrophen Sandstandorten.

Lage im Untersuchungsgebiet: Im östlichen Gebiet des Untersuchungsraumes

*Hainsimsen - Tannen - Buchenwald*

vorherrschend Hainsimsen-Tannen-Buchenwald mit hangbegleitenden Trocken- und Blockwäldern; auf basen- und nährstoffarmen Braunerden der Silikatgebiete, meist ohne nennenswerten Grundwassereinfluss, wesentliche Bestandteile sind flachgründige, besonnte Felskuppen sowie steile Hänge mit bereichsweise labilen Böden.

Lage im Untersuchungsgebiet: Östlich der A 93

In Abhängigkeit von der Geologie, dem Relief, den Bodenverhältnissen, dem Wasserhaushalt, dem Klima und den seit Jahrhunderten andauernden Nutzungseingriffen des Menschen bildete sich die reale Vegetation heraus (Kulturlandschaft). Sie unterscheidet sich meist erheblich von der potenziellen natürlichen Vegetation.

### **C.3.8.2 Reale Vegetation**

Jenes Erscheinungsbild, das die Vegetation einer Landschaft in der Gegenwart bietet, wird als reale Vegetation bezeichnet. Es ist geprägt vom Handeln des Menschen und besteht aus Ersatzgesellschaften einer natürlichen Pflanzenzusammensetzung. Man unterscheidet nach Nutzungsintensität in naturnahe und naturferne Formen.

In Teublitz umfasst der Untersuchungsraum mehrere Landschaftsräume und erstreckt sich über rund 38,3 km<sup>2</sup>.

Naturfernen Vegetationsformen begegnet man in Produktionsflächen der Land- und Forstwirtschaft, die ohne dauernde Eingriffe des Menschen nicht weiterbestehen würden. Diese Vegetationsformen besitzen hohe Produktivität, aber keine Stabilität. Allerdings gehören auch sie zum

überkommenen Landschaftsbild, sind Zeichen der langen land- und forstwirtschaftlichen Tradition in der Gegend und stellen auch Lebensräume für Tiere und Pflanzen dar.

Naturnahe Vegetationsformen, die besonders wertvoll sowohl als Lebensräume als auch als Nahrungs- und Trittsteinbiotope für z. T. seltene Tier- und Pflanzenarten sind, findet man im Gebiet der Gemeinde Teublitz noch an vielen Stellen, schwerpunktmäßig an den umgebenden Jurasteilhängen und den mäßig steilen Jurahängen im FFH-Gebiet „Münchshofener Berg“ und im Naabtal im FFH-Gebiet „Naab unterhalb Schwarzenfeld und Donau von Poikam bis Regensburg“. Darüber hinaus stellen die Teichgebiete nördlich von Katzdorf und östlich von Teublitz ebenfalls naturschutzfachlich wertvolle Habitate dar. Zudem sind in den ausgedehnten Waldgebieten des Samsbacher Forstes höherwertige Ökosysteme zu finden.

Bei den naturnahen und wertvollen Vegetationsformen in Teublitz handelt sich um

- Kalkheiden und –rasen, Kalk- Pionierrasen
- Naturnahe Kalk- Trockenrasen und deren Verbuschungsstadien
- Magere Flachland- Mähwiesen
- Kalkhaltige Schutthalden, Kalkfelsen mit Felsspaltenvegetation
- Waldmeister- Buchenwald, Orchideen-Kalk–Buchenwald, Labkraut- Eichen- Hainbuchenwald, Schlucht- und Hangmischwälder
- Natürliche eutrophe Seen
- Feuchte Hochstaudenfluren
- Erlen- und Eschenwälder und Weichholzaunenwälder an Fließgewässern
- mesophile Laubwälder, edellaubholzreiche Schlucht-/ Schutthangwälder, Feldgehölze, Gebüsche, flächige Gebüsche, Hecken, initiale Gehölze
- Wald auf Kalk thermophil (wärmeliebend)
- Feuchtgebüsche, Gewässer-Begleitgehölz, Gehölzsäume, Feuchtwälder, Auwälder
- Quellaustritte
- Nasswiesen, Streuwiese, Großseggenried, Röhricht
- typische Arten trockener Rohbodenflächen (Abbaugelände)
- Ranken, Altgrasflur, magere Böschungen
- unverbautes Fließgewässer, Gewässervegetation, Schwimmblattvegetation, Röhricht-Großseggen-Verlandungszonen
- extensive Wiesen oder Weiden, staudenreiches Feuchtgrünland

Die naturnahen Vegetationsformen werden genauer unter Kap. I.) C.3.8.1 „Lebensräume“ beschrieben, sodass im Folgenden ein kurzer Überblick zu den besonders wertvollen und naturnahen Vegetationsformen im Stadtgebiet gegeben wird:

- Naabtal
- Jurasteilhänge und Jurahanglagen
- Teichgebiete
- Wälder

### Naabtal

Entlang des Naabufers sind Feuchtbiotopkomplexe mit Weiden und Erlen, Ufergehölz- und Feuchtheckenstrukturen, artenreiche Strauch- und Baumgesellschaften, Erlen-Pappel-Weiden-Gebüsche, Feuchtgebüsche, sowie weitere artenreiche Gebüsche zu finden.

In der näheren Umgebung der Naab befinden sich Nasswiesenreste, die im Bereich früherer Naabmäander gelegen sind. Die angrenzenden Flächen werden intensiv landwirtschaftlich genutzt und sind durch Drainage und Bearbeitung stark anthropogen überprägt. Die Vegetation und Artenzusammensetzung wird außerdem durch die Erholungsnutzung und teilweise durch die Ablagerung von Bauschutt beeinflusst.

Das Naabtal und die dort befindlichen Habitate stellen einen landesweit bedeutsamen Lebensraumkomplex dar. Im Bereich der Naab gibt es mehrere Standorte mit Vorkommen von Rote-Liste-Arten.

### Jurasteilhänge und Jurahanglagen

Die Jurasteilhänge und die flachen bis stark geneigten Jurahanglagen werden landwirtschaftlich, zum Teil als extensives Grünland, sowie forstwirtschaftlich genutzt oder werden beweidet. Stellenweise sind Bereiche ohne Nutzung vorhanden. Das Gebiet ist als Naherholungsziel sehr beliebt und beherbergt mehrere landesweit bedeutsame Trockenlebensräume. Zudem kommen im Bereich der Jurasteilhänge und -hanglagen vermehrt Rote-Liste-Arten vor.

Die Jurasteilhänge sind geprägt von einem kleinteiligen Wechsel zwischen offenen Kalkmagerrasen, Laubmischwaldbereichen und verbuschten Flächen. Das Gebiet ist durch Hecken, Säume, Ranken und Ackerterrassen reich strukturiert.

Ein ähnliches Mosaik aus unterschiedlichen Nutzungen findet sich bei den Jurahanglagen wieder. Diese weisen ebenfalls strukturierende Elemente wie Einzelbäume, Trocken- und Kalkmagerrasen sowie Geländeranken, Hecken und Feldgehölze auf.

Zu den besonders wertvollen Pflanzenarten im Bereich der Kalktrockenhänge im FFH-Gebiet „Münchshofener Berg“ zählen neben den ungefährdeten Zeigerarten folgende gefährdeten und artenschutzrelevanten Pflanzenarten:

Gelber Günsel, Färberkamille, Ästige Graslilie, Berg-Aster, Silberdistel, Rispen-Flockenblume, Kleine Wachsblume, Kopf-Geißklee, Schwärzender Ginster, Fransen-Enzian, Blutroter Storchschnabel, Gras-Platterbse, Zwerg-Schneckenklee, Schopfige Traubenhyazinthe, Gelber Sommerwurz, Spross. Felsennelke, Sand-Fingerkraut, Gewöhnliche Küchenschelle, Steppenfenchel, Deutscher Ziest, Trauben-Gamander und Berg-Gamander.

### Teichgebiete

Als Lebensraum und Erholungsziel bedeutend sind die zahlreichen Teiche im Gemeindegebiet von Teublitz. Zu nennen ist das Teichgebiet vom Großpeterweiher, Auhofweiher, Kranzlohweiher und Neuweiher. Dort befindet sich ein Feuchtgebiet mit einer sehr hohen Strukturvielfalt in den Randbereichen. Der Großpeterweiher wird von einer Nasswiese gesäumt.

Das Teichgebiet westlich von Teublitz mit dem Eselweiher, den Krometsteichen und dem Schwemmweiher ist von Bruchwäldern, Flachmooren und Hochstaudenbeständen umgeben und stellt einen überregional bedeutsamen Feuchtlebensraum dar. Darüber hinaus kommen im Bereich des Teichgebietes vermehrt Rote-Liste-Arten vor.<sup>107</sup>

Der Kronbertsweiher wird in den Bereichen, die nicht durch die Badenutzung des Naturbades Sالتendorf beeinflusst werden, von einem Biotopkomplex aus Feuchtgebüsch und Feuchtgehölzen gesäumt.

### Wälder

Weite Teile des westlichen Plangebietes sind vom Samsbacher Forst bedeckt. Dieser zeichnet sich durch preiselbeer- und heidekrautreiche Kiefernwälder, Kiefernjungbestände und heidekrautreiche Mooskiefernwälder aus.

Als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sind insbesondere die Waldbereiche in der Umgebung des Esel- und Gemeinدهolzweiher und der Krometzwinkelteiche bedeutsam. Zwischen dem Gemeinدهolzweiher und dem Münchshofer Schlag befinden sich ebenfalls Waldbereiche, die Funktionen als Lebensraum erfüllen. In der Umgebung von Teublitz sind zudem die bewaldeten Hangbereiche am Wöllander Graben und am Wasserwerk sowie der Naturpark Höllohe relevant. Im innerstädtischen Bereich dienen die Waldflächen an der Erlenstraße als Lebensraum.

Im Naabtal, im Bereich der bewaldeten Lehmhänge und beim Vogelherd, nördlich von Kuntsdorf beim Kronbertsweiher, entlang der Jurasteilhänge zwischen Premberg und Münchshofen sowie in den Hanglagen des Münchshofener Bergs südlich von Frauenhof befinden sich ebenfalls Waldgebiete mit Lebensraumfunktion.

### **C.3.8.3 Lebensräume im Stadtgebiet**

Als Grundlagen bei der Beurteilung der Lebensräume im Stadtgebiet dienen Biotopkartierung, Artenschutzkartierung, Arten- und Biotopschutzprogramm und eigene Erhebungen.

Die zahlreichen Lebensräume im Stadtgebiet von Teublitz werden im Folgenden in vier Gruppen zusammengefasst:

1. Feuchtlebensräume
2. Trockene Lebensräume
3. Gehölzlebensräume
4. Lebensräume auf Sekundärstandorte

---

<sup>107</sup> Landschaftsplan Stadt Teublitz, Erläuterungsbericht; Bartsch, B. 2004

## 1. Feuchtlebensräume

Das Gebiet der Gemeinde Teublitz ist besonders reich an wertvollen Feuchtlebensräumen am Wasser und in wasserbeeinflussten Bereichen.

Hingegen sind nur wenige **Quellbereiche** im Gemeindegebiet vorhanden (vgl. Kap. II.) C.1.1.1). Daten über deren Zustand, Ausprägung und Qualität sind jedoch kaum verfügbar. Allerdings stellen die wenigen bekannten Quellbereiche einen nicht ersetzbaren Lebensraumtyp dar. Die Lebensgemeinschaften von Quellen sind eng an die dort vorhandenen abiotischen Gegebenheiten angepasst. Die geringen Schwankungen z. B. der Wassertemperatur, des Sauerstoffgehaltes, der Strömungsgeschwindigkeit sowie des Wasserchemismus erlauben die Ansiedlung hochspezialisierter Arten. Diese Arten sind in anderen Gewässerlebensräumen der Konkurrenz von Arten mit großer ökologischer Bandbreite unterlegen. Auch aus diesem Grund ist ein Ausweichen typischer Quellbewohner auf andere Gewässerbiotope i. d. R. nicht möglich. Bereits relativ geringfügige Veränderungen der Umwelt können deshalb zu einem nicht ausgleichbaren Verlust der spezifischen Quellflora und -fauna führen.

Moorböden sind im Gemeindegebiet noch vorhanden (vgl. Themenkarte 3 „Naturräume, Moorböden und Georisiken“ zum Landschaftsplan in Kap. III.) B.1). Hierbei handelt es sich vorherrschend um Anmoorgley bzw. um Moorgley, der in weiten Teilen bereits degradiert ist. Intakte **Moore** sind im Gemeindegebiet nicht mehr vorhanden. Als wichtigste Rückgangsursache ist die Entwässerung zu nennen mit anschließender Nutzungsintensivierung, u.a. durch Aufforstung, Auffüllung oder durch die Anlage von Fischteichen.

Dagegen sind die zahlreichen **Stillgewässer** im Gemeindegebiet, darunter fallen die **Altwasser, Teiche, Weiher** und **Baggerseen** (vgl. Kap. II.) C.1.1.6), bedeutende Lebensräume für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten. Die Teiche und Weiher werden sowohl intensiv, wie auch extensiv durch die Fischzucht genutzt und besitzen unterschiedliche Feuchtlebensräume. Dabei reichen die Ausbildungen der Teiche und Weiher von rechteckigen, monotonen Teichen mit Steilufern ohne jegliche Verlandungsvegetation bis hin zu naturnahen Gewässern mit ausgeprägter Verlandungszone.

An extensiv genutzten Teichen und Weihern haben sich flächige Vegetationskomplexe mit Hochstaudenfluren, Seggenbestände, Röhrichte und Schwimmblattgesellschaften entwickeln können.

Viele der Teiche, Weiher, Baggerseen und Altwasser im Gemeindegebiet sind mit feuchten Hochstaudenfluren, Röhrichten und gewässerbegleitenden Gehölzsäumen und Feuchtwäldern strukturreich entwickelt.

Besonders die Weiherkette im nördlichen Stadtgebiet, bestehend aus Neuweiher, Kranzweiher, Großpeterweiher sowie die Auhofweiher sind hierbei zu nennen und hervorzuheben, da dieser Feuchtbiotopkomplex naturschutzfachlich von überregionaler und regionaler Bedeutung ist.

Je nach Nutzungsart der Teiche und Weiher unterliegen diese Flächen einer standortgebundenen Dynamik und können von Jahr zu Jahr in ihrer Ausprägung schwanken, dies gilt vorallem für die zur Fischzucht intensiv genutzten Teiche.

Bei den Baggerseen, Weihern und Teichen treten zudem Konflikte hinsichtlich der Freizeitnutzung auf. Zwar sind die Seen Höllohe, der Kleine Strebelsweiher (Freibad) sowie der Kronbertsweiher der naturnahen Erholung der Menschen vorbehalten, doch werden auch die anderen Seen, Teiche und Weiher gern zur Erholung und Freizeit aufgesucht, was Konflikte hinsichtlich einer ungestörten, naturnahen Entwicklung verursacht.

Die **Bäche** und **Gräben** im Gemeindegebiet sind allgemein als regionale und lokale Verbundachsen für zahlreiche z. T. seltene Gewässer- und Feuchtgebietsarten wichtig. Sie verbinden die Teiche und Weiher untereinander und entwässern in die Naab. In den landwirtschaftlich genutzten Bereichen sind die Gräben überwiegend begradigt mit schmalen Ufersäumen ohne natürliche Ufer- oder Auenbereiche, meist in direktem Anschluss an einen Anwandweg<sup>108</sup>. Zudem sind innerhalb der Ortschaften sowie im Bereich von Straßen Teilstrecken der Gräben verbaut, zum Teil auch verrohrt.

Die meist schmalen Ufersäume sind als Hochstaudensäume ausgebildet. Einige Grabenabschnitte sind allerdings auch gesäumt mit mesophilen Gebüsch und uferbegleitenden Gehölzen, wie im Bereich des Koppenbühlgrabens nördlich von Saltendorf, entlang des Grünwinkelgrabens südlich von Katzdorf und abschnittsweise am Loisnitzer Graben.

Die **Naab** ist das dominierende Gewässer im Stadtgebiet Teublitz (vgl. Kap. II.) C.1.1.4) und gehört mit ihren **Flußauen** zu den überregional und landesweit bedeutsamen Biotopverbundachsen. Sie stellt bedeutsame Verknüpfungselemente und Ausbreitungswege für gewässergebundene und gewässerbezogene Organismen dar. In der Vergangenheit haben sich grundlegende Veränderungen an der Naab und ihren Auen ergeben. Einerseits hat sich die Siedlungsentwicklung im Bereich Teublitz auf die Naabauen konzentriert. Infrastruktureinrichtungen, Gewerbe und Wohnbebauung versiegelten weite Bereiche der Aue. Andererseits wurde die Naab als Transportweg sowie zur Nutzung der Wasserkraft begradigt. Die Auen mit ihren typischen wechselfeuchten Standorten, bestehend aus Altwässern, Nebenflüssen, Tümpeln, Auwäldern und Feuchtwiesen, sind einer intensiven Landnutzung gewichen.

Trotz der immensen Veränderungen und intensiven Nutzung sind Reste des reichen Biotopkomplexes Aue erhalten geblieben. Hierbei handelt es sich um Lebensräume, bestehend aus Erlen- und Erlen-Eschenwäldern, Fließgewässer mit flutender Wasservegetation sowie Schlammflächen mit Pioniervegetation. Diese wichtigen und wertvollen Lebensräume lassen sich im Gemeindegebiet vor allem noch bei Katzdorf, Premberg und Kuntsdorf erleben. Weiterhin befinden sich Naabwiesenbereiche südlich Münchshofen, nördlich des Fischhofsees, östlich Froschlacke, am Südrand des großen Eselsweiher und in der Naabaue südwestlich Kuntsdorf.

Insgesamt konzentrieren sich die wertvollen Feuchtlebensräume im Gemeindegebiet auf die Naab mit ihren Auen sowie auf die Teich-, Weihergebiete und Baggerseen.

## 2. Trockene Lebensräume

---

<sup>108</sup> Ein Anwandweg ist ein an der Stirnseite eines Ackers gelegener Weg für landwirtschaftliche Fahrzeuge.



Neben den Feuchtlebensräumen sind die steilen, südexponierten, trockenen Lebensräume im Bereich des Albtraufes ein weiterer Hotspot an landesweit bedeutsamen und gebietsprägenden Lebensräumen im Gemeindegebiet und Bestandteil des FFH-Gebietes „Münchshofener Berg“.

Durch Aufgabe der in früheren Jahrhunderten landschaftsprägenden Nutzungsformen, wie Hutungen und Waldweide, dürften die stärksten Verluste an Trockenstandorten im 20. Jhd. stattgefunden haben. Magere Weideflächen fanden sich einst entlang der steilen Talhänge, die anderweitig nur schwer landwirtschaftlich genutzt werden konnten. Im Bereich der Kalkhänge des Jura sind die einstigen Trockenstandorte, die als Lebensräume trockenheitsliebender Tier- und Pflanzenarten zählen, erhalten geblieben. Hierbei handelt es sich um folgende Lebensräume bestehend aus

- Kalkheiden und –rasen mit *Juniperus communis*,
- Lückige basophile oder Kalk- Pionierrasen (*Alysso-Sedion albi*),
- Naturnahe Kalk- Trockenrasen und deren Verbuschungsstadien (*Festuco-Brometalia*),
- Magere Flachland- Mähwiesen (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba*),
- Kalkhaltige Schutthalden der collinen bis montanen Stufe Mitteleuropas,
- Kalkfelsen mit Felsspaltenvegetation,
- Waldmeister- Buchenwald (*Asperulo- Fagetum*),
- Mitteleuropäischer Orchideen-Kalk–Buchenwald (*Cephalanthero-Fagion*),
- Labkraut- Eichen- Hainbuchenwald (*Galio-Carpinetum*),
- Schlucht- und Hangmischwälder (*Tilio-Acerion*),
- Ranken, Altgrasfluren und magere Böschungen.

### 3. Gehölzlebensräume

Die ehemals überall anzutreffenden **Streuobstgürtel** um die Dörfer und Weiler sind weitgehend verschwunden. Neben der Obsternte dienten sie (und dienen die noch erhaltenen Streuobstflächen weiterhin) Tieren und Pflanzen als wichtige Lebensräume und Trittsteinbiotope. Hier sind v. a. Singvögel zu nennen, aber auch Insekten (Bienen, Hummeln, Schmetterlinge) und Kleinsäuger. Sie bereichern zudem das Landschaftsbild und binden Siedlungen in die Landschaft ein.

Streuobstwiesen bzw. Reste von Streuobstwiesen sind im Gemeindegebiet vor allem im Bereich des Albtraufes in Oberhof, Frauenhof und Richthof vorhanden.

Naturnahe **Hecken, Feldgehölze und Gebüsche** sind kleinflächig im gesamten Gebiet der Gemeinde verteilt, gehäuft jedoch im Bereich des Jura bzw. an den Jurahängen des Albtraufes. Viele der typischen **Heckenstrukturen** mussten im Laufe der Zeit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung, der Siedlungstätigkeit oder dem Straßenbau weichen. Wo sie im Gebiet der Gemeinde noch zu finden sind, stellen sie wie die Streuobstflächen wichtige Lebensräume, Vernetzungsstrukturen und Trittsteinbiotope für Vögel, Insekten, Spinnen und Kleinsäuger dar.

Vom Standpunkt des Naturschutzes sind alle diese wertvollen Flächen besonders empfindliche Bereiche, die gesichert und ggf. gepflegt werden müssen, damit sie erhalten bleiben.



#### 4. Lebensräume auf Sekundärstandorte

Abbaugelände können je nach Substrat (Ausgangsmaterial), Abbauart, Relief, Flächenausdehnung, Tiefe, Habitatausstattung, Alter und menschlicher Beeinflussung erheblich variieren. Bezüglich ihrer Arten- und Biotopausstattung besteht eine gewisse ökologische Verwandtschaft zu den Schotter-, Steilufer- und Altwasserzonen der Flußauen.

Abbaugelände können deshalb eine zentrale Funktion im Naturhaushalt als Ersatz für vom Menschen beseitigte Lebensräume übernehmen. Der Anteil von Arten, die ursprünglich an Ufern und in Überschwemmungsgebieten von naturnahen Flüssen (sog. Wildflüsse) lebten, ist auffallend hoch. Das gilt insbesondere für noch betriebene bzw. erst seit einigen Jahren stillgelegte Gruben. Es handelt sich überwiegend um Arten, die auf offene, nur spärlich bewachsene Lebensräume angewiesen sind. In den Überschwemmungsgebieten unregulierter Fließgewässer entstanden solche Lebensräume früher durch die Dynamik der regelmäßigen Hochwasser immer wieder neu. Durch wasserbauliche Maßnahmen sind derartige Verhältnisse fast überall in Mitteleuropa verschwunden. Die hierauf angewiesenen Tierarten finden an den Ufern der Flüsse kaum noch geeignete Lebensräume. Der mechanische Abbau von Lockersedimenten simuliert bis zu einem gewissen Grad die Dynamik solcher natürlichen Hochwasser an den Flüssen und führt deshalb vorübergehend zur Entstehung ähnlicher Lebensräume und Strukturelemente bzw. zu ähnlichen Habitatmosaiken, wie in den Überschwemmungsgebieten naturnaher Flüsse.

Im Gemeindegebiet existieren aufgrund der geologischen Vielgestaltigkeit eine Vielzahl unterschiedlichster Abbauflächen von überwiegend Sand, Kies und Ton. Kies- und Sandgewinnung geschieht v. a. im Naßabbau, wovon die vielen Baggerseen im Naabtal (v. a. im Bereich des Oberpfälzer Hügellandes) zeugen und wichtiger Bestandteil der Teich- und Weiherlandschaft im Gemeindegebiet bilden.

Die durch den Rohstoffabbau entstehenden Gruben werden z. T. noch bis heute als optische "Landschaftsschäden" angesehen. In der Regel werden sie nach Beendigung des Abbaus verfüllt und begrünt, aufgeforstet oder landwirtschaftlich genutzt (sog. "Rekultivierung"), so wie die Flächen vorher genutzt wurden. Als potentiell wertvoller Lebensraum könnten diese unter Umständen dadurch verloren gehen.

Auf den Abbaustellen finden sich folgende Biotoptypen bzw. Lebensräume:

- Weiher, Tümpel, Pfützen, wassergefüllte Wagenspuren
- vegetationsarme Uferflächen
- trockene und wechselfeuchte Rohbodenstandorte
- Elemente der traditionellen, reich gegliederten Kulturlandschaft wie Feucht- und Trocken- gebüsche, initiale Gehölze<sup>109</sup>, Waldsäume, Raine, Ranken etc.
- Trocken-, bzw. Magerrasen
- vertikale Erd- bzw. Gesteinsaufschlüsse (Steilwände)
- Steinhäufen, Totholz (Reisig, Stammstücke, Wurzelstöcke)

Entsprechend sind Abbauflächen wichtige Ersatzlebensräume für zahlreiche Tiere und Pflanzen, darunter viele seltene und gefährdete Arten. Im Gemeindegebiet befinden sich solche artenreichen

---

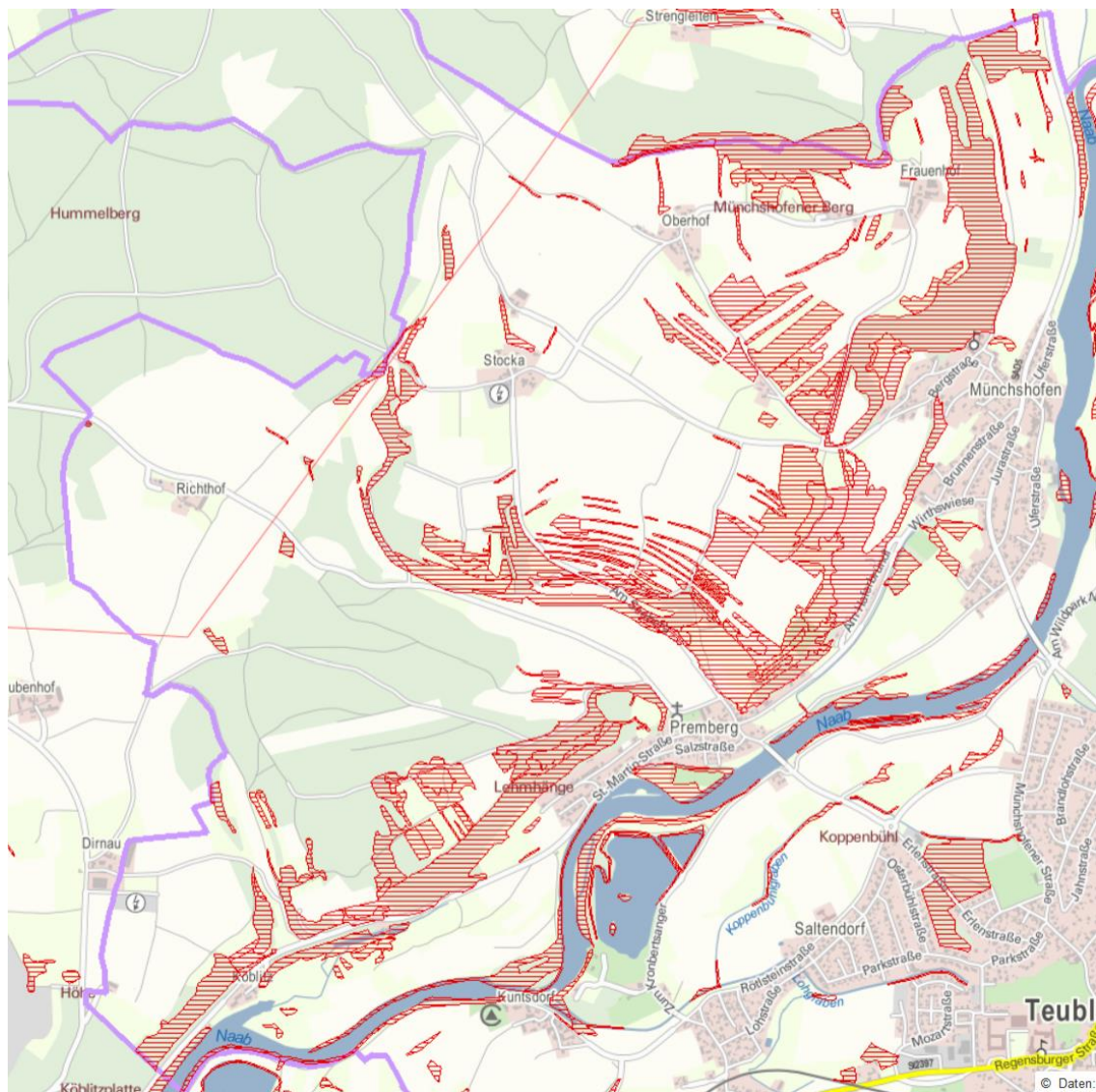
<sup>109</sup> Das Initialstadium ist das erste Sukzessionsstadium. Hierbei siedeln sich verschiedene Pionierarten wieder an.

Abbaugruben aktuell im Bereich der Auhofweiher nördlich von Loinsitz (Abbau von Ton), östlich von Weiherdorf (Abbau von Ton) sowie südlich vom Hauptort Teublitz (Abbau von Ton).

#### C.3.8.4 Amtlich kartierte Biotope im Stadtgebiet

Im Stadtgebiet existieren zahlreiche amtlich kartierte Biotope, deren Großteil unter gesetzlichem Schutz steht und überwiegend zu den besonders wertvollen Vegetationsformen und Lebensräumen zählen (vgl. vorhergehende Kap. I.) C.3.8.3 und Kap. I.) C.3.8.4. Die Übersichtskarte der Biotopkartierung zeigt eine Konzentration von schützenswerten Strukturen im Uferbereich der Naab sowie in der unmittelbaren Umgebung der Gewässer, die bereits in vorhergehenden Abschnitten genannt wurden.

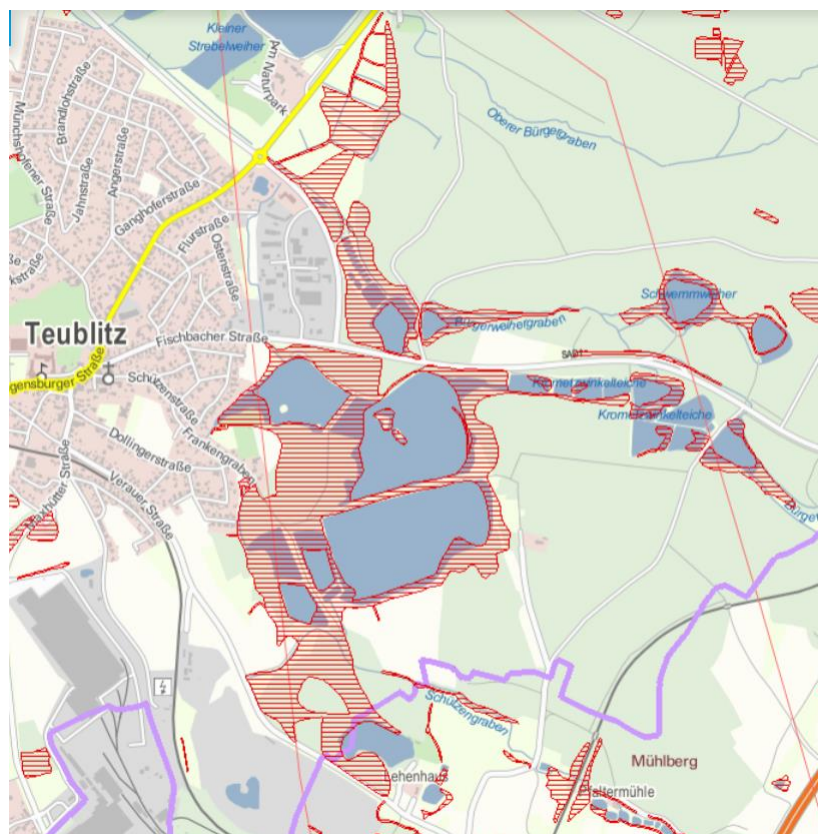
Eine Häufung ist zudem an den Jurasteilhängen und Jurahanglagen westlich der Naab zu beobachten.



Im Norden und Westen des Ortsteils Münchshofen befindet sich ein weitverzweigter, reich strukturierter Trockenbiotopkomplex. Dieser erstreckt sich bis zur nördlichen Naabschleife bei Katzdorf und ist durch typische kalkliebende Vegetationsformen gekennzeichnet. Der Biotopkomplex umfasst magere Altgrasbestände und Grünlandbrachen, naturnahe Hecken, basenreiche Magerrasen, wärmeliebende Säume und Gebüsche sowie Buchenwälder.

Auf der Hochfläche nordwestlich von Premberg befinden sich Trockenrasengesellschaften. Den größten Teil bedeckt artenreicher Kalkmagerrasen, der von verschiedenen Hecken, Gebüsch und Baumgruppen unterbrochen wird.

Eine besonders ausgedehnte und wertvolle Biotopfläche befindet sich im Umfeld des Eselweiher südöstlich von Teublitz. Das Vorkommen von besonders und streng geschützten Arten in dem relativ unberührten Eselweihergebiet ist sehr wahrscheinlich.<sup>111</sup>

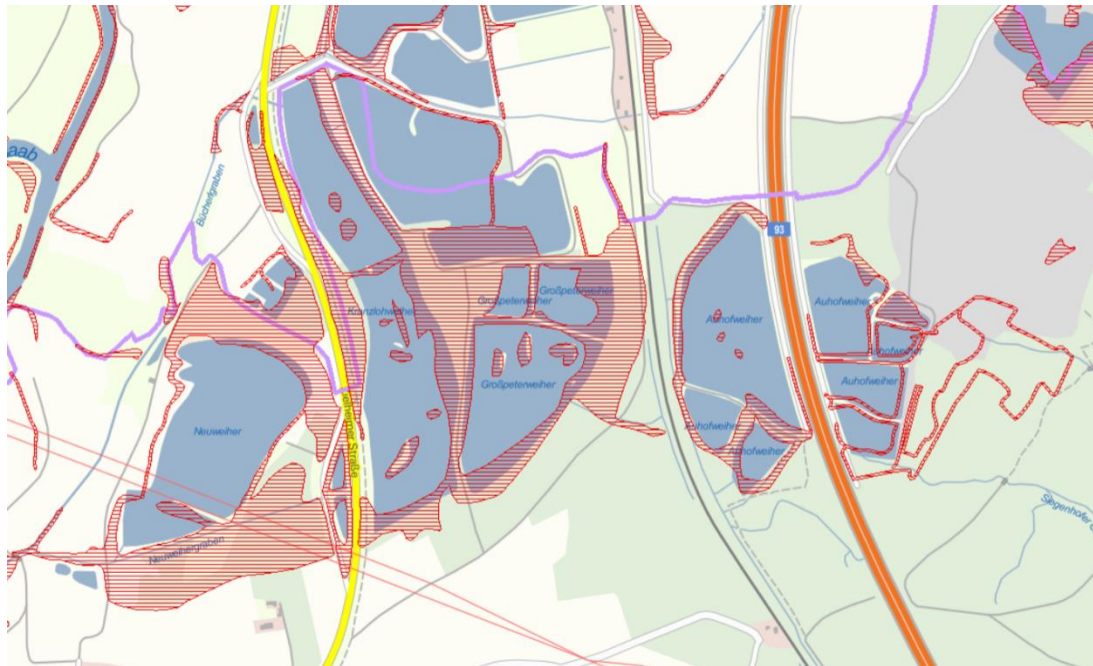


<sup>111</sup> Stellungnahme vom 30.03.2017 der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Schwandorf



Abb. 67: Biotopflächen am Eselweiher bei Teublitz<sup>112</sup>

Ebenso ist im Bereich des Neuweiher, Kranzlohweiher und Großpeterweiher sowie des Auhofweiher nördlich von Katzdorf eine Vielzahl amtlich kartierter Biotope vorhanden.

Abb. 68: Amtlich kartierte Biotope beim Neuweiher, Kranzlohweiher, Großpeterweiher und Auhofweiher<sup>113</sup>

### C.3.8.5 Biotopverbund

Im Gebiet der Stadt Teublitz bestehen mit den dargestellten Lebensräumen in Kap. I.) C.3.8.3 bedeutende Biotopverbundachsen mit naturschutzfachlich wertvollen Flächen, die Teil eines landesweiten Biotopverbundes sind und der Erhaltung aller wild lebenden Tiere und Pflanzen dienen.

Hierzu zählen die Bachläufe und Gräben sowie insbesondere das Naabtal mit den Trockenhängen, uferbegleitende Gehölze und Naabtalwässer. Entlang der Naab sind außerdem teilweise auentypische Feuchtwälder erhalten.

Die Jurasteilhänge und Jurahanglagen als Landschaftseinheit mit einem hohen Anteil wertvoller Biotope und den zahlreichen Hecken- und Gehölzstrukturen sind besonders hervorzuheben. Ebenso haben die großen zusammenhängenden Waldflächen des Samsbacher Forstes eine Bedeutung für die Biotopvernetzung.

Zum Biotopverbund tragen außerdem Grünflächen, Friedhöfe und Parks bei. In Teublitz haben insbesondere die Grünfläche zwischen Erlenstraße, Münchshofener Straße und Teublitz Weggraben sowie der Stadtpark eine Funktion als Vernetzungselement innerhalb der besiedelten Bereiche der Stadt.

<sup>112</sup> BayernAtlas, Thema Umwelt; Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (LDBV) 2012, <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>

<sup>113</sup> BayernAtlas, Thema Umwelt; Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (LDBV) 2012, <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>



Des Weiteren sind Bahntrassen als Wanderkorridore, insbesondere für Zauneidechsen, bedeutsam. In Teublitz verläuft eine Bahntrasse parallel zur A 93 zwischen Maxhütte-Haidhof und Schwandorf. Eine weitere Trasse für den Schienenverkehr befindet sich im Süden von Teublitz.

Die ökologisch wertvollen Bereiche ergeben sich aus den Erhebungen und Bewertungen zu den geschützten Flächen und Objekten (siehe Themenkarten zum Landschaftsplan, hier Themenkarte 1 „Tatsächliche Nutzung, Bedeutsame Arten“, Themenkarte 2 „Schutzgebiete, gesetzlich geschützte Flächen“, Themenkarte 3 „Naturräume, Moorböden, Georisiken“ sowie Themenkarte 4 „Maßnahmenplanung“ in Kap. III.) B.1). Des Weiteren fließen die Erhebungen und Bewertungen zu den abiotischen Grundlagen (siehe Themenkarte 6 „Klima und Luft“ in Kap. III.) B.1), dem energetischen Potential (siehe Themenkarte 5 „Energie“ in Kap. III.) B.1) sowie den weiteren Nutzungsansprüchen des Menschen (siehe Themenkarten 4 „Maßnahmenplanung in Kap. III.) B.1) im Gemeindegebiet ein.

Durch den Bau von Straßen und Siedlungen sowie die Intensivierung der Forst- und Landwirtschaft werden Biotope verkleinert und voneinander isoliert. Da infolgedessen der Individuenaustausch verhindert wird, verarmt die genetische Vielfalt der Populationen. Aufgrund dessen besteht die Notwendigkeit, die Voraussetzungen für die Ausbreitung und Wanderung von Arten zu schaffen.

Der Biotopverbund hat zum Ziel, heimische Tier- und Pflanzenarten, deren Lebensräume und Lebensgemeinschaften zu erhalten. Darüber hinaus sollen die ökologischen Wechselbeziehungen wiederhergestellt, bewahrt und entwickelt werden.

Verkehrswege stellen allgemeine eine Barriere im Biotopverbund dar. Im Stadtgebiet ist dabei vor allem die Autobahn A 93 zu nennen, die eine große Barrierewirkung entfaltet.

#### **C.3.8.6 Tierwelt**

Auch für die Tierwelt gibt es im Stadtgebiet verschiedenartige Lebensräume von teilweise hoher Bedeutung, die naturgemäß meist mit den wertvollen Pflanzenstandorten (siehe Kap. I) C.3.8.2 und I.) C.3.8.3) zusammenfallen. Zur Beurteilung der Lebensräume dienen als Grundlagen ebenfalls die Biotopkartierung, die Artenschutzkartierung, das Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Schwandorf sowie die Managementpläne zu den FFH-Gebieten „Münchshofener Berg“ und „Naab unterhalb Schwarzenfeld und Donau von Poikam bis Regensburg“.

Aus allen Unterlagen geht hervor, dass das Gebiet der Stadt Teublitz noch relativ viele und wertvolle Lebensräume, Reste naturnaher "wilder" Standorte aufweist, auch für solche Tiere, die selten geworden und/oder gefährdet sind. Überregional bedeutsame Artvorkommen finden sich lt. ABSP<sup>114</sup> und Artenschutzkartierung

- entlang der Naab bzw. in der Naabaue
- entlang dem Grabensystem
- bei den Teich-/ Weihergebieten
- bei den Abbauflächen der Sand-/ Kies- u. Tongruben
- beim Münchshofener Berg
- entlang den Jurahängen zur Naab.

---

<sup>114</sup> ABSP= Arten- und Biotopschutzprogramm

Die Fundpunkte der Artenschutzkartierung und die ABSP-Punkte und -Flächen sind in der Themenkarte 1 „Tatsächliche Nutzung, Bedeutsame Arten“ im Landschaftsplan dargestellt (vgl. Kap. III.) B.1).

Schwerpunktfächen seltener Arten im Gemeindegebiet stellen besonders die nassen bis feuchten Standorte dar, welche extensiv oder gar nicht genutzt werden. Diese sind Lebens-, Nahrungs- und Rückzugsräume vieler Tierarten, vor allem für Vögel, Amphibien, Libellen, Falter, von denen einige selten und in ihrem Bestand gefährdet sind, darunter viele Rote-Liste-Arten, wie der Weißstorch. Des Weiteren sind im FFH-Gebiet „Naab unterhalb Schwarzenfeld und Donau von Poikam bis Regensburg“ gemäß FFH-Managementplan in regelmäßigen Abständen entlang der Naab im Gemeindegebiet Teublitz lebende Exemplare der Bachmuschel (*Unio crassus*) in wechselnder Dichte gefunden worden, sodass an vielen Stellen im Gewässer günstige Bedingungen vorhanden sind. Zudem ist die Naab mit ihren Auen Lebensraum für zahlreiche Fische, wie Bitterling, Donau-Kaulbarsch, Frauennerfling, Rapfen, Schrätzer und Zingel, und weitere Feuchtlebensraumbewohner wie Biber, Libellen (u.a. Grüne Keiljungfer), Fledermäuse (u.a. Großes Mausohr) und Amphibien (u.a. die Gelbbauchunke).

Ein weiterer Hotspot sind die trockenen Lebensräume der Kalktrockenhänge des Jura entlang der Naab im FFH-Gebiet „Münchshofener Berg“ mit entsprechender Artenzusammensetzung. Darunter zählen folgende Tierarten:

- Vögel (u.a. Grünspecht, Habicht, Neuntöter, Wendehals, Wespenbussard),
- Tagfalter und Bläulinge (u.a. Weißer Waldportier, Segelfalter, Quendel-Ameisenbläuling, Zahnflügel-Bläuling, Roter Scheckenfalter, Flockenblumen-Scheckenfalter, Ehrenpreis-Scheckenfalter, Brauner Eichenzipfelfalter, Schlehenzipfelfalter),
- Reptilien (u.a. Schlingnatter),
- Heuschrecken (u.a. Feld-Grashüpfer, Steppen-Grashüpfer, Westliche Beißschrecke, Rotflügelige Schnarrschrecke),
- Stechimmen (Wildbienen und Wespen, wie z. B. *Anthophora aestivalis*, *Auplopus albifrons*, *Dioxys tridentata*, *Lasioglossum convexiusculum*, *Lasioglossum lissonotum*, *Nomada emarginata*, *Osmia mitis*, *Osmia xanthomelana*, *Rophitoides canus*) und
- Singzikaden (u.a. die Berg-Singzikade).

Aber auch entlang der Bahndämme sowie im Bereich aufgelassener und aktiver Abbaufächen lassen sich seltene und gefährdete Arten feststellen, wie z. B. Flussregenpfeifer und Zauneidechse.

### C.3.9 Kultur- und Sachgüter

Im Stadtgebiet von Teublitz befinden sich 35 Bodendenkmäler. In der nachfolgenden Abbildung mit der Lage der Bodendenkmäler (Abb. 69) wird ersichtlich, dass vor allem entlang der Naab und in den Siedlungsbereichen Bodendenkmäler zu finden sind.

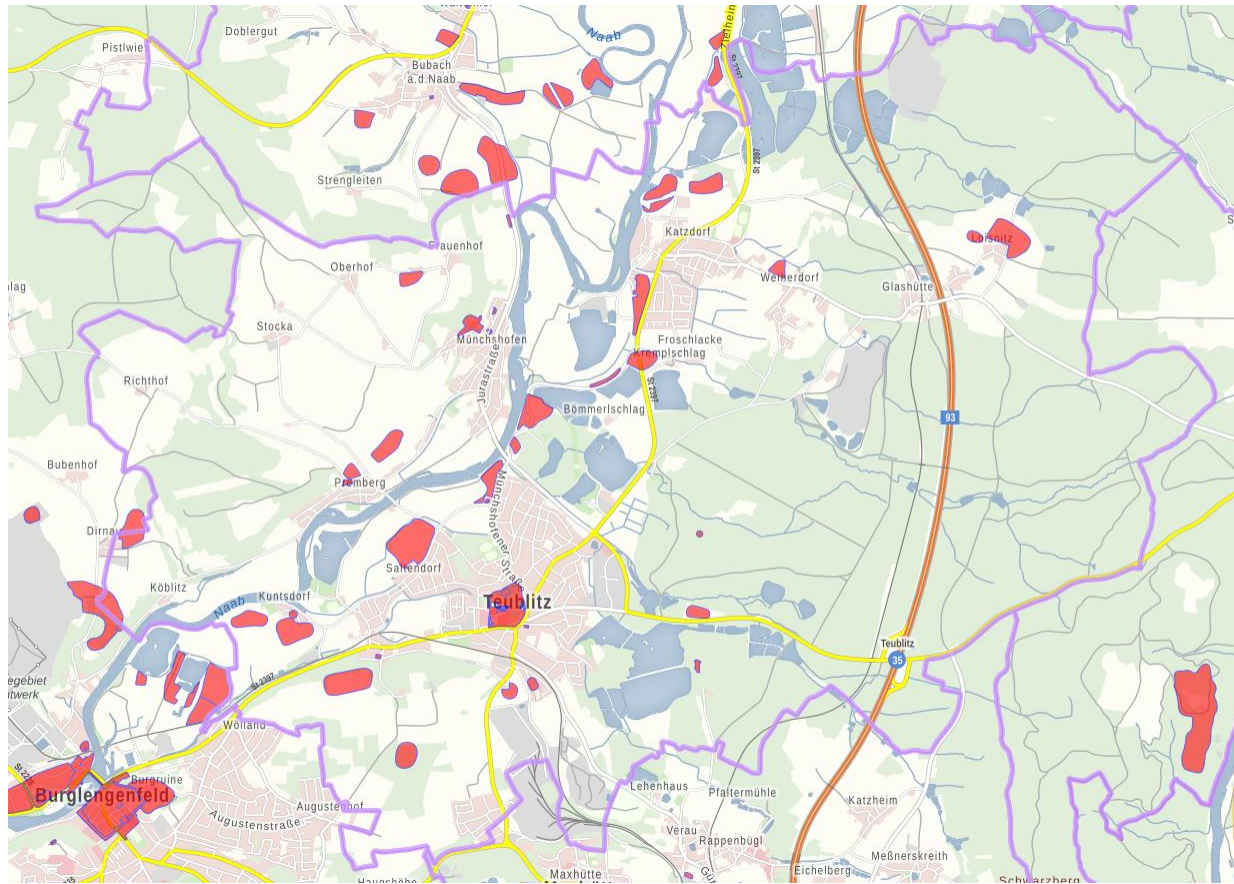


Abb. 69: Überblick zu den Bodendenkmälern im Stadtgebiet Teublitz (ohne Maßstab)<sup>115</sup>

Häufig handelt es sich um Siedlungen vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung oder um Siedlungen aus der Steinzeit, der Bronze- und Urnenfelderzeit, der Hallstattzeit, der Latènezeit, der Völkerwanderungszeit sowie aus dem Mittelalter. In Verbindung mit den ehemaligen Siedlungen sind zudem oft Bestattungsplätze und Grabhügel vorhanden. An einigen Stellen befinden sich zudem endpaläolithische oder mesolithische Freilandstationen, die vermehrt in der nördlichen Hälfte des Stadtgebietes auftreten.

Im Bereich der Kirchen und Schlösser in Teublitz, Saltendorf, Premberg und Münchshofen sind archäologische Befunde mit Spuren der Vorgängerbauten und älterer Bauphasen vorhanden.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG. Ferner sind zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde meldepflichtig gemäß Art. 8 DSchG.

Darüber hinaus befinden sich im Stadtgebiet elf Baudenkmäler. Diese befinden sich im Bereich der Kirchen und bei der ehemaligen Schlossanlage in Teublitz. Die Schwedenschanze südlich von Teublitz, ein ehemaliges Schleif- und Polierwerk in Münchshofen und ein ehemaliger Zweiseitenhof in Saltendorf sind ebenfalls als Baudenkmal erfasst. Die Wallfahrtskirche Mariä Heimsuchung stellt zudem ein landschaftsprägendes Denkmal dar.

<sup>115</sup> BayernAtlas, Thema Planen und Bauen; Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (LDBV) 2012, <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>

Die detaillierte Lage und Bezeichnung sämtlicher Bau- und Bodendenkmäler werden im Anhang aufgeführt.

### C.3.10 Wasser

#### C.3.10.1 Quellen

Im Stadtgebiet Teublitz sind oberflächliche Quellaustritte und Quellbäche im Bereich der mittleren Frankenalb, mit Ausnahme einer bekannten Quelle, aufgrund der geologischen Verhältnisse, nicht zu erwarten. Quellaustritte sind im Bereich des Vorfluters zur Naab, am Fuße der Steilhänge des Jura wahrscheinlich. Auch im Bereich des Oberpfälzer Hügellandes, was einen Großteil des Gemeindegebietes umfasst, sind Quellaustritte aufgrund der seit Jahrhunderten währenden Abbautätigkeiten und der Entwässerung ehemaliger Moorflächen ebenfalls nicht zu erwarten. Erst im Bereich des Falkensteiner Vorwaldes sind wieder Quellaustritte vorhanden und möglich.

Bekannte Quellaustritte und Quellbäche im Gemeindegebiet liegen am Fuße der Steilhänge der Fränkischen Alb, entlang der Naabflanken, an den Lehmhängen zwischen Köblitz und Premberg. Auch knapp unterhalb der größten Erhebung im Gemeindegebiet, dem Münchhofener Berg, befindet sich nördlich von Oberhof, die Quelle in Münchshof. Zudem liegt im Lehmholz, östlich der Autobahn A93, in unmittelbarer Nähe zur Kreisstraße SAD 8, eine Quelle (eine sog. Überfallquelle<sup>116</sup>).

Neben den bereits bekannten Quellen können aufgrund der geologischen Verhältnisse weitere Quellen auch nicht ausgeschlossen werden, zumal rund um das Gemeindegebiet viele Quellen existieren und daraus u.a. die Gräben im Gemeindegebiet Teublitz gespeist werden.

Für die Abschätzung der potenziellen Ergiebigkeit der Quellen im Gemeindegebiet ist neben dem Untergrundaufbau vor allem die regionale bzw. lokale Grundwasserneubildungsrate von Belang. Diese beträgt für das Gemeindegebiet zwischen 50 und 150 mm/a (vgl. Piewak & Partner GmbH, November 2020, Hydrogeologische Beurteilung einer Quelle für die Ausweisung eines Gewerbegebietes an der A93).

Quellen gehören zu den ökologisch wertvollen und selten gewordenen Lebensräumen und sind gesetzlich geschützte Biotope, sog. § 30 Biotope (gem. § 30 BNatSchG<sup>117</sup>).

#### C.3.10.2 Grundwasser

Das Stadtgebiet Teublitz liegt im Gebiet zweier Grundwasserkörper, dem Grundwasserkörper „Malm-Burglengenfeld“, in dessen Einzugsbereich der westliche Gemeindebereich mit dem Hauptort Teublitz und dem Ortsteil Münchshofen liegt sowie der Grundwasserkörper „Bodenwöhrer Bucht – Schwandorf“, der das östliche Gemeindegebiet umfasst (vgl. Abb. 70).

---

<sup>116</sup> Überfallquellen entstehen in schüssel- oder muldenförmigen *Strukturen* an den tiefsten Stellen der undurchlässigen Umrandung, wenn *Grundwasserleiter* einen *Grundwassernichtleiter* überlagern.

<sup>117</sup> BNatSchG= Bundesnaturschutzgesetz.

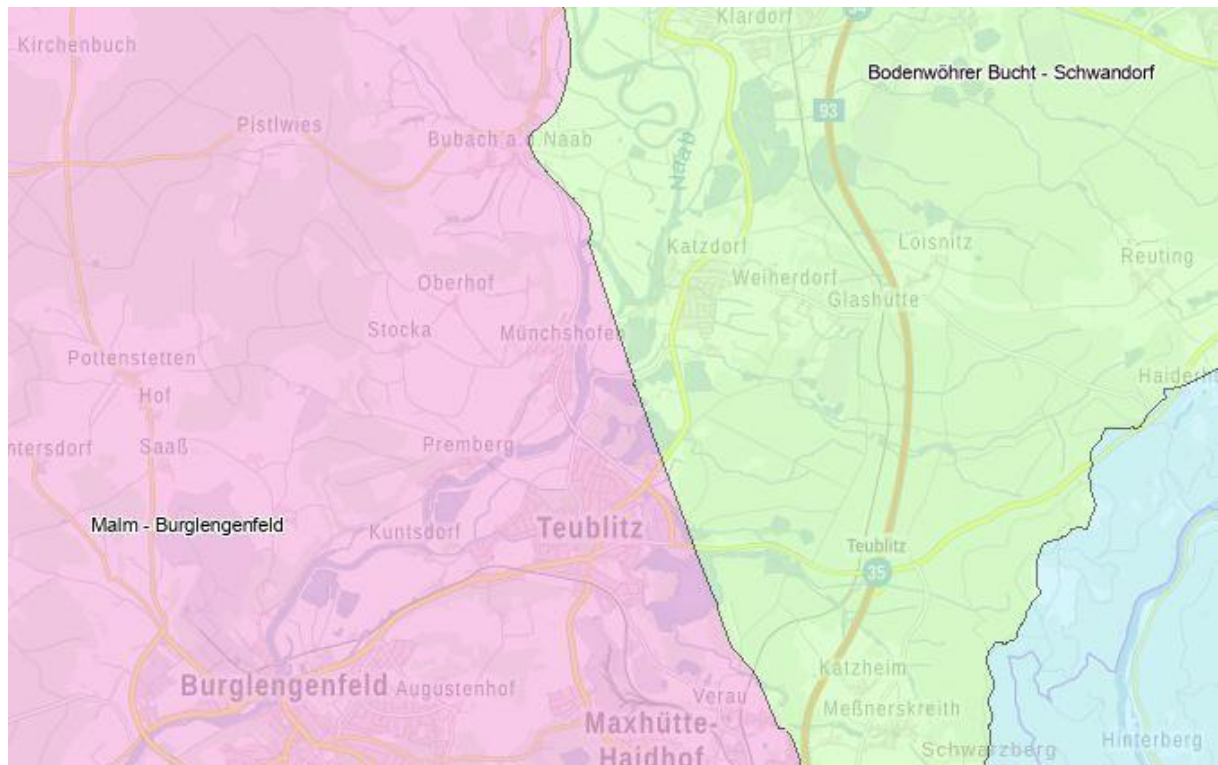


Abb. 70: Grundwasserkörper des Gemeindegebiets Teublitz (© Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 2021)

### **Grundwasserkörper "Bodenwöhrer Bucht – Schwandorf" (Grundwasserkörper Nr.: 1\_G070)**

#### Hydrogeologische Grundlagen:

Der Grundwasserkörper "Bodenwöhrer Bucht - Schwandorf" (GWK 1\_G070) hat eine Gesamtgröße von 253,0 km<sup>2</sup>. Die maßgebliche Hydrogeologie besteht aus der Bodenwöhrer Bucht und dem Hahnbacher Sattel. Es handelt sich dabei um eine großräumige Muldenstruktur, die vor allem durch Kluft-Poren-Grundwasserleiter mit mäßiger bis geringer Durchlässigkeit und silikatischem sowie silikatischkarbonatischem Gesteinschemismus charakterisiert ist. *"...Im gesamten Teilraum sind Deckschichten nur teilweise in Form toniger Sande oder als Lehme vorhanden, so dass in der Regel eine hohe Verschmutzungsempfindlichkeit des jeweils obersten Grundwasserleiters gegeben ist... Das Kreidebecken hat als Hauptgrundwasserleiter eine große regionale bis überregionale wasserwirtschaftliche Bedeutung... Die quartären Kiese und Sande des Regen- und besonders des Naabtals stellen weitere regional bedeutende Grundwasserleiter mit mittlerer Durchlässigkeit dar (silikatischer Gesteinschemismus). Aufgrund der Vorfluterfunktion der Gewässer (geringe Grundwasserflurabstände) und fehlender Deckschichten ist hier eine hohe Verschmutzungsempfindlichkeit gegeben..."* (LfU 2019 „Geologische und hydrogeologische Beschreibung der WRRL-GWK“).

#### Grundwasserzustand:

Der Zustand der Menge an Grundwasser im Grundwasserkörper „Bodenwöhrer Bucht - Schwandorf“ ist als gut zu bewerten. Dagegen ist der chemische Gesamtzustand des Grundwassers aufgrund von Nitrat, Wirkstoffen aus Pflanzenschutzmitteln und sonstiger Stoffe (Ammonium, Ortho-Phosphat, Nitrat, Sulfat, Chlorid, Arsen, Cadmium, Blei, Quecksilber Tri- und Tetrachlorethen und Nickel) als schlecht zu bewerten. Außer bei Cadmium, liegen bei allen anderen Stoffen keine

Schwellenwertüberschreitungen vor (gemäß Steckbrief Grundwasserkörper, BLfU, Stand 22.12.2021).

### **Grundwasserkörper "Malm - Burglengenfeld" (Grundwasserkörper Nr.: 1\_G074)**

#### Hydrogeologische Grundlagen:

Der Grundwasserkörper "Malm - Burglengenfeld" (GWK 1\_G074) hat eine Gesamtgröße von 290,3 km<sup>2</sup>. Die maßgebliche Hydrogeologie besteht aus dem Malm.

*"...In der Fränkischen Alb wird mit dem Malmkarst ein großräumig zusammenhängender Fest-Gesteins-Grundwasserleiter (Kluft-Karst-Grundwasserleiter) mit überwiegend mittlerer bis mäßiger Durchlässigkeit und karbonatischem Gesteinschemismus angetroffen. Dieser wird bereichsweise von Kreideablagerungen sowie von quartären fluviatilen Lockergesteinen mit karbonatischem Gesteinschemismus überlagert... Der Malmkarst verfügt nur bereichsweise über Deckschichten der Kreide, des Tertiärs bzw. des Quartärs, die einen lokal erhöhten Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeinträgen bewirken. In den unbedeckten Bereichen ist das Grundwasser nur gering geschützt, da die Malm-Einheiten selbst praktisch kein Rückhaltevermögen bei gleichzeitig örtlich hoher Durchlässigkeit aufweisen... Die quartären Kiese und Sande der Flussablagerungen stellen weitere lokal bedeutende Grundwasserleiter mit hoher Durchlässigkeit dar (karbonatischer Gesteinschemismus). Das Grundwasser ist hier in der Regel hydraulisch an das Malmkarst-Grundwasser angebunden. Aufgrund der geringen Grundwasserflurabstände und fehlender Deckschichten ist nur eine geringe Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung gegeben..." (LfU 2019 „Geologische und hydrogeologische Beschreibung der WRRL-GWK").*

#### Grundwasserzustand:

Der Zustand der Menge an Grundwasser im Grundwasserkörper „Malm – Burglengenfeld“ ist als gut zu bewerten. Dagegen ist der chemische Zustand des Grundwassers aufgrund anthropogen bedingter Überschreitungen mit Nitrat sowie aufgrund von Wirkstoffen aus Pflanzenschutzmitteln und sonstiger Stoffe (Ammonium, Ortho-Phospat, Nitrat, Sulfat, Cholid, Arsen, Cadmium, Blei, Quecksilber Tri- und Tetrachlorethen) als schlecht zu bewerten. Außer bei Nitrat, liegen bei allen anderen Stoffen keine Schwellenwertüberschreitungen vor (gemäß Steckbrief Grundwasserkörper, BLfU, Stand 22.12.2021).

Zum Grundwasserflurabstand im Teublitz Stadtgebiet liegen keine Informationen vor. Westlich der Naab befindet sich ein Karstgebiet mit besonders empfindlichen wasserwirtschaftlichen Voraussetzungen. In den Karstgebieten sind keine wasserführenden oberirdischen Vorfluter vorhanden. Außerdem fehlen in diesen Bereichen ausreichend wirksame grundwasserschützende Deckschichten.

Die Grundwasserneubildung wird in versiegelten Bereichen, also insbesondere in den Siedlungsbereichen von Teublitz, verringert, da die Oberflächenversickerung niedriger ist als in unversiegelten Arealen.



Im Untersuchungsraum werden Sand, Kies und Ton abgebaut. Durch deren Abtragung wird in den Untergrund eingegriffen und eine Beeinflussung von grundwasserführenden Schichten ist nicht auszuschließen. Insbesondere beim Nassabbau könnte es zu Beeinträchtigungen des Grundwassers kommen, was durch eine sorgfältige Planung und Überwachung jedoch vermieden werden kann.

In Teublitz existiert ein städtisches Wasserwerk, in dem Grundwasser über zwei Brunnen zur Trinkwasserversorgung der Bevölkerung gewonnen wird. Der Grundwasserstand liegt dort bei einer Höhe von 348 m ü. NN. Beim Grundwasserleiter handelt es sich in dem Bereich des Wasserwerkes um Rhätolias, einer Sandsteinschicht, die unter einer 90-100 m mächtigen Deckschicht liegt.

### **C.3.10.3 Fließgewässer**

Das Fließgewässersystem im Gebiet der Stadt Teublitz gehört zum Einzugsgebiet der Donau. Die Naab, als Gewässer 1. Ordnung, ist das dominierende und landschaftsprägende Hauptgewässer im Stadtgebiet Teublitz und hat auf den Wasserhaushalt der Stadt einen großen Einfluss. Insgesamt umfasst das Einzugsgebiet der Naab 5.514 km<sup>2</sup> und gehört zum Flusssystem der Donau.

Die Naab durchquert das Planungsgebiet von Schwandorf nordöstlich von Teublitz kommend in Richtung Südwesten und tritt dort als Kastental in den Frankenjura ein. Bei Münchshofen befindet sich ein Querbauwerk, das die Durchgängigkeit der Naab einschränkt.

Gewässerbegleitend hat sich entlang des gesamten Verlaufes ein teilweise lückiger, meist eher schmaler Gehölz- und Hochstaudensaum etabliert. Auwaldrelikte sind kleinflächig im Bereich der Ortsteile Premberg und Kunstdorf erhalten geblieben. Auf den Naabinseln finden sich naturnahe Gehölzbestände.

Die Naab bildet zusammen mit einem System aus Gräben das Fließgewässernetz im Gemeindegebiet. Ihnen fließen noch zahlreiche kleinere Gräben zu. Alle Gräben verlaufen von Ost nach West und entwässern über das Grabensystem in die Naab. Zu den Hauptgräben zählen u.a. der Bücherlgraben, Loinsitzer Graben, Schätzensgraben, Grünwinkelgraben, Rotgraben, Bürgerweihergraben, Lohgraben, Koppenbühlgraben, Schützensgraben und Teublitzer Weggraben. Die Fließgewässer spielen im Naturhaushalt und insbesondere im Zusammenhang mit dem vorsorgenden Hochwasserschutz der Gemeinde Teublitz eine herausragende Rolle. Diese bilden die Hauptachsen und Kernbereiche im Biotopverbund entlang der Naab.

## **Naab**

### Hydrogeologische Grundlage

Der Flusswasserkörper (FKW) der Naab (FWK-Nr.: 1\_F273) gehört nach Anlage 1 Nr. 2.1 OGewV<sup>118</sup> zum Gewässertyp 9.2 "Große Flüsse des Mittelgebirges".

Charakteristisch für diese Fließgewässer sind in Abhängigkeit der Geschiebe- und Gefälleverhältnisse gewundene bis mäandrierende Einbettgerinne oder Nebengerinnebereiche bis verflochtene

---

<sup>118</sup> OGewV= Oberflächengewässerverordnung: Verordnung zum Schutz der Oberflächengewässer

Gewässerabschnitte. Die Sohlsubstrate sind dominiert von Steinen, Schotter und Kies, die ausgedehnte, vegetationsfreie Kies- und Schotterbänke bilden können. Daneben kommt es in strömungsberuhigten Bereichen zur Ablagerung von Feinsedimenten so dass dieser Fließgewässertyp eine große Habitatvielfalt für viele aquatische Organismen bietet. Das Strömungsbild ist überwiegend schnell fließend und im Jahresverlauf kann es zu großen Abflussschwankungen und im Einzelnen zu stark ausgeprägten Extremabflüssen kommen (POTTGIESSER & SOMMERHÄUSER, 2008).

#### Gewässerzustand:

Der ökologische Gesamtzustand des Wasserkörpers der Naab wird mit "mäßig" bewertet. Grundlage für diese Einstufung sind die aktualisierten Ergebnisse der Bestandsaufnahme zur WRRL aus dem Jahr 2019. Der Hauptgrund hierfür liegt im mäßigen ökologischen Zustand der biologischen Qualitätskomponenten "Makrophyten & Phytobenthos"<sup>119</sup> und "Phytoplankton"<sup>120</sup> (vgl. Tab. 7).

Der chemische Zustand des betrachteten Wasserkörpers (ohne ubiquitäre<sup>121</sup> Stoffe in Form von Quecksilberverbindungen und BDE) ist mit "gut" eingestuft. Die Grenzwerte der flussgebietspezifischen Schadstoffe werden eingehalten. Zu Überschreitungen der Schwellenwerte der Umweltqualitätsnormen (UQN) in der Gruppe der prioritären Schadstoffe kommt es bei Quecksilber und Quecksilberverbindungen sowie bei bromierten Diphenylethern und dem Insektizid Heptachlorepoxyd (vgl. Tab. 7).

Das Erreichen des Bewirtschaftungszieles "guter chemischer Zustand" bis zum Jahr 2027 wird aufgrund von Verschmutzungen durch landwirtschaftliche Nährstoffeinträge und historische Schadstoffbelastungen des Wassers als unwahrscheinlich eingestuft und erst für den Zeitraum nach 2045 prognostiziert.

Die Zielerreichung des guten ökologischen Zustandes wird ebenfalls nicht bis zum Ende des laufenden Bewirtschaftungszeitraumes 2027 erwartet. Aufgrund von Nährstoffeinträgen und großen Defiziten bei der Gewässermorphologie und der ökologischen Durchgängigkeit von Querbauwerken und Wehranlagen wird der gute ökologische Zustand erst für den Zeitraum 2028 - 2033 erwartet. (vgl. Bayer. Landesamt für Umwelt, Wasserkörper-Steckbriefe, Stand 22.12.2021).

Hinsichtlich der chemisch-physikalischen und biologischen Qualitätskomponenten wird der Oberflächenwasserkörper der Naab folgendermaßen eingestuft (vgl. Tab. 7):

---

<sup>119</sup> Makrophyten= Gewächse im Ökosystem Süßwasser, die aufgrund ihrer Größe als einzelnes Exemplar mit bloßem Auge sichtbar sind; Phytobenthos= Alle niederen Wasserpflanzen (Algen, Cyanobakterien), die am Gewässergrund leben.

<sup>120</sup> Phytoplankton= pflanzliches Plankton

<sup>121</sup> ubiquitär= überall verbreitet

Kennzahl	1_F273
Bezeichnung	"Naab von Zusammenfluss Haidenaab und Waldnaab bis Mündung in die Donau"
Länge [km]	100
Einstufung gem. §28 WHG	-
Ökolog. Zustand	Mäßig
Makrozoobenthos	Gut
Makrophyten/Phytobenthos	Mäßig
Phytoplankton	Mäßig
Fischfauna	Gut
Flussgebietsspezifische Schadstoffe mit UQN-Überschreitung	Umweltqualitätsnormen erfüllt
Chem. Zustand mit ubiquitären Stoffen <sup>122</sup>	nicht gut
Chem. Zustand	Gut
Prioritäre Schadstoffe mit UQN-Überschreitung	Quecksilber und Quecksilberverbindungen, BDE, Heptachlorepoxyd, cis-, trans-

Tab. 7: Einstufung des Oberflächenwasserkörpers der Naab und Bewertung der biologischen und chemischen Qualitätskomponenten gemäß §§ 5 und 6 OGWV (Quelle: Bayer. Landesamt für Umwelt, Wasserkörper-Steckbriefe, Stand 22.12.2021)

Die Seitenflüsse der Naab beschränken sich auf kleine, fast ausschließlich linksseitige Zuläufe. Diese sind häufig von Verrohrungen oder Teichanlagen unterbrochen. Lediglich beim Ortsteil Köblitz mündet ein Seitengraben, der auch als ehemaliger Altwasserbereich der Naab verstanden werden kann.

Naturnahe Abschnitte von kleineren Bächen findet man lediglich bei den Oberläufen in Waldabschnitten:

- Schützengraben bei den Eselsweihern
- Bachlauf bei den Schwemmweihern
- Oberlauf des Rot- und Schwarzgrabens

Die Gräben im Gemeindegebiet Teublitz entwässern alle in die Naab. Hierbei handelt es sich überwiegend um feinmaterialreiche, silikatische Mittelgebirgsbäche (entspricht dem Gewässertyp 5.1), welche der Gewässer 3. Ordnung zuzuschreiben sind. Davon werden im Folgenden die wichtigsten Gräben im Gemeindegebiet Teublitz kurz beschrieben:

### Bücherlgraben

Der Bücherlgraben, mit einer Gesamtlänge von ca. 7,01 km, erstreckt sich über vier Gemeindegebiete. Er entspringt bei Spitalhaus in der Gemeinde Steinberg am See, verläuft auf der Gemeindegebietsgrenze zur Stadt Nittenau nach Nordwesten. Im Bereich des Waldgebietes Brennteschlag, im Stadtgebiet Teublitz, macht der Bücherlgraben einen Bogen nach Norden, verlässt das Stadtgebiet Teublitz und fließt wieder im Gemeindegebiet Steinberg am See weiter Richtung Westen. Im Bereich des Oberen Markweiher verlässt der Bücherlgraben das Gemeindegebiet Steinberg am See und fließt im Stadtgebiet Schwandorf weiter nach Westen und biegt südlich von Klardorf

<sup>122</sup> Quecksilber und Quecksilberverbindungen, BDE

(Stadt. Schwandorf) nach Süden auf das Stadtgebiet Teublitz und mündet nördlich von Katzdorf, westlich des Neuweiher, in die Naab.

### **Loisnitzer Graben - Schätzensgraben**

Der Loisnitzer – Schätzensgraben, mit einer Gesamtlänge von ca. 6,09 km, entspringt mit dem Schätzensgraben entlang der Stadtgebietsgrenze Nittenau, südwestlich der Ortschaft Reuting im Stadtgebiet Nittenau. Erst nördlich von Weiherdorf fließt der Schätzensgraben als Loisnitzer Graben durch den Ortsteil Katzdorf durch und mündet dort in die Naab.

### **Grünwinkelgraben – Rotgraben**

Der Grünwinkelgraben – Rotgraben, mit einer Gesamtlänge von ca. 9,29 km, erstreckt sich über zwei Stadtgebiete, dem Stadtgebiet Nittenau sowie dem Stadtgebiet Teublitz, wobei die längste Strecke im Stadtgebiet Teublitz zurückgelegt wird. Im Stadtgebiet Nittenau entspringt der Rotgraben, fließt nördlich des Wolfbuckels im Stadtgebiet Teublitz (östlich der A 92) als Grünwinkelgraben weiter und mündet bei Münchshofen in die Naab.

### **Bürgerweihergraben**

Der Bürgerweihergraben, mit einer Gesamtlänge von ca. 5,75 km, erstreckt sich über drei Stadtgebiete. Er entspringt im Bereich des Frombergsschlags, in der Stadt Nittenau, fließt westwärts ein kurzes Stück über das Stadtgebiet Maxhütte-Haidhof und tritt im Bereich des Lehmholzes auf das Stadtgebiet Teublitz, von wo dieser westwärts die Autobahn A 93 unterquert und nach Nord-Westen nördlich des Hauptortes Teublitz in die Naab mündet.

### **Lohgraben - Koppenbühlgraben – Schützensgraben – Teublitzer Weggraben**

Der Schützensgraben entspringt auf dem eStadtgebiet von Maxhütte-Haidhof, südöstlich von Meßnerskreith und verläuft in nordwestliche Richtung. Nördlich von Lehenhaus verlässt der Schützensgraben das Stadtgebiet von Maxhütte-Haidhof und durchquert von hier den Hauptort Teublitz bis dieser im Bereich der Münchshofener Straße, nördlich des SC Teublitz, in den Teublitzer Weggraben weiterfließt. Nach ca. 0,61 km fließt der Teublitzer Weggraben, in etwa mittig der Gemeindeverbindungsstraße zwischen Teublitz und Premberg in den Koppenbühlgraben. Der Koppenbühlgraben fließt wiederum im westlichen Saltendorf in den Lohgraben der bei Kuntsdorf in die Naab mündet. Insgesamt kommt hier ein Grabenlauf von ca. 8,06 km zustande.

An dieser Stelle sei nochmals erwähnt, dass neben den vorgenannten Hauptgräben noch zahlreiche kleinere Gräben existieren, die in das vorhandene Grabensystem entwässern, wie z. B. der Neuweihergraben, Siegenhofer Graben, Oberer Bürgergraben oder der Eselweihergraben.

Die Naab, wie auch das Grabensystem im Gemeindegebiet wurde im letzten Jahrhundert in weiten Teilen reguliert. Die Naabauen wurden ackerbaulich genutzt. Darüber hinaus konzentrierte sich die Siedlungsentwicklung der Stadt Teublitz überwiegend auf die Auenbereiche der Naab, denn die Jurahänge westlich der Naab sowie die Ausläufer des Oberpfälzer Waldes reduzierten die Möglichkeiten einer Siedlungsentwicklung.

Zudem führte in den letzten Jahrzehnten eine immer intensivere, landwirtschaftliche Nutzung einhergehend mit der reduzierten, besiedelbaren Fläche im Gemeindegebiet Teublitz zu einer zunehmenden Inanspruchnahme von Flächen im Auengebiet der Naab sowie deren Seitenzuläufen bzw. Gräben.

Entsprechen wird die Naab vor allem durch die landwirtschaftliche Nutzung beeinträchtigt. Durch die Düngung der nahegelegenen Felder, die nur unzureichend durch eine naturnahe Vegetation von der Naab abgeschirmt sind, wird Nitrat in das Wasser eingetragen.

Die Gewässergüte der Naab wies im Jahre 1997 im Planungsgebiet überwiegend einen mäßig belasteten Zustand (Gewässergüte II) auf. Im gesamten Einzugsraum Naab-Regen stellte dies die schlechtesten Werte dar (vgl. vorhergehende hydrogeologische Beurteilung der Naab). Seither hat sich die Wasserqualität der Naab verbessert. Die biologische Gewässerqualität hat einen guten Zustand erreicht<sup>123</sup> (vgl. hierzu vorhergehende hydrogeologische Beurteilung der Naab). Ein Grund hierfür ist beispielsweise der Wegfall des Bayernwerkes in Dachelhofen.

Um die Wasserqualität der Gewässer im Planungsgebiet zu erhalten und weiterhin zu verbessern, sollte der Direkteintrag seitens der Landwirtschaft in Form von tierischen Ausscheidungen, Düngemitteln, Pflanzenschutzmitteln und Oberboden verhindert werden. Weitere Maßnahmenvorschläge sollten entwickelt und dargestellt werden (vgl. hierzu Ziele und Maßnahmen zum Landschaftsplan in Kap. II.) D und E).

Angaben zum genauen Bestand bzw. zu spezifischen Ausprägungen der Gräben können nicht gemacht werden, da hierzu keine gezielten Erhebungen vorliegen. Neben Gehölzsäumen sind Hochstaudenfluren die häufigsten grabenbegleitenden Vegetationstypen in der landwirtschaftlichen Flur. Ausgedehnte Grabensysteme wurden zur Entwässerung der Mooregebiete und Feuchtwälder des Landkreises angelegt. Über die Gräben sind auch die Teichkomplexe verbunden.

#### Gewässerzustand der Gräben:

Der ökologische Gesamtzustand des Wasserkörpers der Gräben im Gemeindegebiet wird mit "unbefriedigend" bis "schlecht" bewertet. Grundlage für diese Einstufung sind die aktualisierten Ergebnisse der Bestandsaufnahme zur WRRL aus dem Jahr 2019. Der Hauptgrund hierfür liegt im ökologischen Zustand der biologischen Qualitätskomponenten.

---

<sup>123</sup> Telefonische Auskunft des Wasserwirtschaftsamtes Weiden vom 20.02.2017

Aufgrund der Einträge von Pflanzenschutzmitteln, Herbiziden und Düngemitteln aus der Landwirtschaft wird die Qualität der Ressource Wasser in erheblichem Maße (Schadstoffanreicherung, Eutrophierung) beeinträchtigt.

Abgeschwemmte Substrate und Sedimente von Äckern lagern sich im Gewässer ab. Dadurch wird das Abflussvermögen der Gräben vermindert, sodass zum Teil ökologisch unerwünschte Bachräumungen notwendig werden.

#### **C.3.10.4 Stillgewässer**

Der Flächenanteil der Stillgewässer nimmt im Gemeindegebiet Teublitz nahezu 190 ha ein, was ca. 5 % des Gemeindegebietes entspricht.

Durch die Abbautätigkeit im Untersuchungsraum entstanden zahlreiche Stillgewässer. Es handelt sich demnach um künstliche Gewässer. Meist findet eine Wasserregulierung statt.

Im Gegensatz zu Fließgewässern ist bei Stillgewässern der Wasseraustausch im Verhältnis zum Gesamtvolumen gering bzw. stark verlangsamt. Daher bestimmen Herkunft und Zusammensetzung des Wassers neben Größe und Tiefe ganz wesentlich den Typ des Stillgewässers.

Die Lebensgemeinschaften von Stillgewässern werden durch den eng verzahnten Komplex folgender Faktoren beeinflusst:

- Besiedlungsbedingungen (Lage zu anderen Stillgewässern, Verbindung über Grabensysteme, Dauer der Wasserführung, Auftreten von Hochwassern, Alter und Nutzung des Gewässers)
- Nährstoffsituation einschließlich Sauerstoffversorgung
- Temperaturverhältnisse
- Struktur- bzw. Nischenvielfalt (Uferbeschaffenheit, Flachwasserzonen, Quellaustritte, Relief und Material des Gewässergrundes, Vegetationszonen usw.)

Folgende Stillgewässer-Typen werden im Gemeindegebiet unterschieden und im Folgenden beschrieben:

- Seen
- Altwasser
- Teiche und Weiher
- Tümpel und sonstige Kleingewässer

#### **Seen**

Im Stadtgebiet Teublitz gibt es keine natürlichen Seen. Durch den weit zurückreichenden Abbau von Sand, Kies, Ton und Braunkohle sind zahlreiche künstliche Seen entstanden. Im Bereich der quartären Flußterrassen und Talfüllungen des Naabtals entstanden Baggerseen, aufgelassener Tagebau und Gruben.

Baggerseen mit ihren umliegenden Rohbodenstandorten enthalten Biotopstrukturen, die in ähnlicher Form in naturnahen Flußauen anzutreffen sind, sind als Sekundärstandorte für Pionierstadien



und frühe Sukzessionsphasen von hoher Bedeutung. Sie können mitunter wertvolle Ersatzlebensräume für gewässerbezogene Pionier- und Offenlandarten darstellen. Entscheidend ist neben der Gewässermorphologie und -chemie auch das Umfeld, also die Landnutzungsformen sowie die Art der von diesen ausgehenden Störungen.

Auch die Ausformung der Baggerseen haben einen entscheidenden Einfluss auf die Lebensraumqualität. Vielfach steile Ufer und große Wassertiefen verhindern auf weite Strecken die Ausbildung von Verlandungszonen. Darüber hinaus wirkt sich die für den Abbau notwendige Grundwasserabsenkung weit über die Tagebaue hinaus aus. Eine weitere nachteilige Auswirkung hat der Besucherandrang auf die Baggerseen und den daran oft angrenzenden, wertvollen Lebensräumen.

Gemäß den Ausführungen kommt den Baggerseen im Gemeindegebiet Teublitz eine große Bedeutung zu. Vor allem die Eselweiher südöstlich vom Hauptort Teublitz sowie die Seenkette im nördlichen Gemeindegebiet, bestehend aus Neuweiher, Kranzweiher, Großpeterweiher sowie die Auhofweiher sind von erhöhter, überregionaler und regionaler Bedeutung als wichtiger Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Dagegen sind die Seen Höllohe und der Kleine Strebelsweiher (Freibad) nördlich des Hauptortes Teublitz sowie der Kronbertsweiher bei Saltendorf der naturnahen Erholung der Menschen vorbehalten. Zudem ist der Große Eselsweiher südöstlich von Teublitz nicht ausschließlich für naturschutzfachliche Zwecke gewidmet, sondern erfüllt auch Erholungszwecke.

## **Altwasser**

Als Altwasser bezeichnet man ehemalige, von einem Fließgewässer abgetrennte Flußteile, die entweder vollständig abgetrennt sein können oder zumindest bei Hochwasser noch durchflossen werden. Altwasser können natürlich entstehen durch Flußbettverlagerungen bzw. durch das Durchstoßen und damit Abschneiden von Flußmäandern. Je nach Ausdehnung und Tiefe verlanden sie mehr oder weniger schnell, gleichzeitig entstehen unter natürlichen Bedingungen auch wieder Altwasser, sodass über größere Fließstrecken und Zeiträume hinweg sämtliche Sukzessionsstadien mit ihren spezifischen Artengemeinschaften anzutreffen sind. Das Endstadium der Entwicklung ist häufig ein Bruchwald, es kann aber auch zu einem Wiederanschluß an das Fließgewässer bei erneuter Bettverlagerung kommen.

Viele Altwasser entstanden aber künstlich durch das Abschneiden der Flußschlingen im Zuge der Begradigung mäandrierender Flüsse. Bezeichnende Standortfaktoren sind stark wechselnde Wasserstände, ein hoher Nährstoffgehalt und eine starke sommerliche Erwärmung. Abhängig von Zustand und Einfluß des Fließgewässers stehen Altwasser in ihren ökologischen Eigenschaften zwischen Still- und Fließgewässern. Bei den isolierten, vom Gewässer abgekoppelten Altwässern dominiert jedoch deutlich der Stillgewässercharakter.

Altwasser sind im Stadtgebiet kaum vorhanden, jedoch entlang der Naab bzw. im Auenbereich der Naab noch anzutreffen und zählen zu den landesweit bzw. überregional bedeutsamen Auenkomplexen.

Altwasser gehören zu den artenreichsten Lebensräumen und sind besonders schutzwürdig. Altwasser zählen in den meisten Naturräumen zu den wenigen primären Stillgewässerlebensräumen. Sie stellen deshalb für eine Reihe von Tiergruppen unverzichtbare Lebensräume dar, da ein Ausweichen auf andere Bereiche nicht oder kaum möglich ist. Altwasser zählen zu den hydro-ökologisch wertvollsten Zonen mit höchster Bedeutung für die Selbstreinigungskraft des Fließgewässers. Die Altwasserbereiche stellen somit die Regenerationszellen für eine ökologische Sanierung gestörter und hochbelasteter Flüsse dar. Sie sind Glied der limnischen Stoffkreisläufe, d. h. sie fördern die Wasserentgiftung, binden Nährstoffe (Sedimentierung, biologische Bindung) und verringern die negativ zu bewertende Algenentwicklung.

Aus dem reichen Artenspektrum der Altwasser sind besonders die Gruppen der Sumpf- und Wasservögel, Libellen, Wasserschnecken, Fische und Schwimmblattpflanzen hervorzuheben. Meist herrschen in den Altwässern eutrophe (nährstoffreiche) Gewässerbedingungen vor. Die im Vergleich zum Fließgewässer besseren Belichtungsverhältnisse bieten günstige Wachstumsbedingungen für Unterwasser-, Schwimmblatt- und Gewässerrandpflanzen. Solche Vegetationszonen stellen gute Laichhabitate für Flußfische dar, da die Jungfische sowohl reichlich Nahrung (Insektenlarven, Muscheln, Krebse usw.) als auch vielfältige Verstecke vor räuberischen Altfischen und anderen Feinden im Bereich dieser Vegetation finden. Bei Hochwasserereignissen stellen Altwasserarme Rückzugs- bzw. Schutzbereiche für freischwimmende Arten dar, die sonst von der starken Strömung mitgerissen bzw. abgetrieben werden.

Die vollständig vom Fließgewässersystem abgetrennten Altwasser weisen bei starker Sukzessionsentwicklung (Verlandung, Verschilfung, Aufkommen von Gehölzen usw.) besonders wertvolle Tier- und Pflanzenvorkommen auf (z. B. Schwimmblattgesellschaften, großflächige Röhrichte). Gerade im Zusammenhang mit solchen Pflanzenbeständen entwickeln sich i. d. R. sehr hochwertige Tiergemeinschaften. Hier sind besonders die artenreichen Libellenbestände, Wasserkäfer, Eintagsfliegen- und Köcherfliegenvergesellschaftungen zu nennen. Das Vogelartenspektrum reicht von Zwergtaucher über Enten und den Rallen bis zu verschiedenen Rohrsängern.

## **Weiher und Teiche**

Weiher sind überwiegend natürlich entstandene Stillgewässer von geringer Wassertiefe (i. d. R. weniger als 2 Meter) und ohne regulierbaren Abfluß. Im Gegensatz hierzu ist der Wasserstand von Teichen regulierbar. Oft sind diese auch ganz ablaßbar. Da sich Teiche und Weiher in vielerlei Hinsicht ähneln, werden hier beide Lebensraumtypen gemeinsam abgehandelt. Sowohl bei Weihern als auch bei Teichen existiert in Abhängigkeit von Größe, Alter, Nutzungsintensität und Vegetationsstruktur ein breites Typenspektrum.

Die Oberpfalz, besonders der Landkreis Schwandorf, gehört zu den Schwerpunktgebieten der Teichwirtschaft in Bayern. Teiche zählen deshalb zu den wichtigen Lebensraumtypen im Gemeindegebiet. Zu den wichtigen Weihergebieten im Stadtgebiet zählen die überregional bedeutsamen Teiche und Weiher südöstlich des Hauptortes Teublitz mit der Teichkette der Krometzwinkelteiche, die Eselweiher, die Gemeindeholzweiher, die Teiche entlang des Grünwinkelgrabens im östlichen Waldgebiet von Teublitz (zwischen den Forsten Sandschlag und Siebeneichen) sowie der Neuweiher, Kranzweiher, Großpeterweiher und Auhofweiher im nördlichen Gemeindegebiet.

Die Mehrzahl der Teiche im Gemeindegebiet wird intensiv durch die Fischzucht (u.a. Karpfen, Zander, Hecht) bewirtschaftet. Extensiv genutzte oder aufgelassene Anlagen findet man bevorzugt in Waldgebieten. Abgelassene Teiche sind häufig die Standorte für sekundäre Erlenbruchwälder.

Der Höhepunkt der Teichwirtschaft war im 16. Jahrhundert. Auch die Nutzungsform hat sich grundlegend verändert. Früher war der Femelbetrieb üblich, d. h. verschiedene Fischarten aller Altersstufen wurden in ein und demselben Teich gehalten. Fütterung und Düngung fanden kaum statt, es wurde im Allgemeinen nur der natürliche Zuwachs abgeschöpft. Verbreitet war auch der Wechsel zwischen Teichwirtschaft und Wiesen- oder Ackernutzung des Teichgrundes alle 3 bis 6 Jahre. Gefördert durch staatliche Programme wurde die Teichwirtschaft ab Mitte des 20. Jahrhunderts intensiviert. Fütterung, Düngung und Haltung der verschiedenen Altersklassen in getrennten Teichen (Strichteiche, Anzuchtteiche, Winterungsteiche, Abwachsteiche etc.) ermöglichten die Steigerung der Fischproduktion um ein Vielfaches.

Entsprechend ihrer großen Zahl ist auch die Typenvielfalt der Teiche und Weiher sehr groß. Von rechteckigen, monotonen Teichen mit Steilufern und ohne jegliche Verlandungsvegetation bis hin zu naturnahen Gewässern mit ausgeprägter Verlandungszone finden sich alle möglichen Ausprägungen im Stadtgebiet.

Da natürliche Stillgewässer in der bayerischen Kulturlandschaft weitgehend fehlen, sind Teiche und Weiher die wichtigsten Ersatzlebensräume für die meisten Stillgewässer-Biozönosen<sup>124</sup>. Allerdings wurden diese hochwertigeren Lebensräume in den letzten Jahren durch die Intensivierung der Teichwirtschaft weitestgehend entwertet. Obwohl viele Teiche und Weiher Beeinträchtigungen aufweisen, sind sie für den Arten- und Biotopschutz von zentraler Bedeutung. Altwasser als einzige natürliche Stillgewässer sind im Stadtgebiet kaum noch vorhanden. Dagegen sind Teiche und Weiher in reichlicher Anzahl im Stadtgebiet anzutreffen und sind z. B. für Amphibien und deren Verbreitung von hoher Bedeutung.

Aufgrund intensiver Nutzung sind viele Teiche und Weiher für den floristischen Artenschutz nur von untergeordneter Bedeutung. Dagegen sind Teiche und Weiher mit ausgeprägten Verlandungszonen von überragender naturschutzfachlicher Wertigkeit. Hervorzuheben sind dabei Verlandungszonen mit vollständiger Zonation, d. h. einer Abfolge von Pflanzengesellschaften entsprechend der natürlichen Sukzession eines Stillgewässers von Unterwasser-, Schwimmblatt- und Röhrichtgesellschaften bis hin zum Erlenbruch. Hier findet sich nicht nur eine große Zahl gefährdeter Pflanzenarten, darunter eine Reihe floristischer Kostbarkeiten, sondern diese Komplexlebensräume bieten einer Vielzahl von Tierarten Lebensmöglichkeiten.

Neben der Ausformung und Art der Bewirtschaftung beeinflusst auch die Intensität der Nutzung des Umfeldes die Zusammensetzung der Stillgewässerbiozönose.

## **Tümpel und sonstige Kleingewässer**

---

<sup>124</sup> Biozönose ist eine Gemeinschaft von Lebewesen innerhalb eines abgegrenzten Lebensraumes bzw. Standorts (Biotop)

Tümpel sind flache Kleingewässer mit periodischer, im Jahresverlauf stark schwankender Wasserführung und gelegentlichem Trockenfallen. Der Wasserkörper unterliegt starken Temperaturschwankungen und friert im Winter nicht selten bis zum Grund durch. Wasserpflanzen fehlen deshalb oft völlig, der Gewässergrund ist häufig vegetationsarm bzw. wird von Pionierarten eingenommen. Zu einem erheblichen Teil liegen Tümpel in Abbaustellen. Weitere typische Standorte sind unbefestigte Wege (Wagenspuren) und Auenbereiche (Überschwemmungstümpel). Wassergefüllte Wagenspuren sind wegen der zunehmenden Befestigung von Wald- und Feldwegen stark rückläufig.

Über Tümpel im Gemeindegebiet liegen nur relativ wenige Angaben vor. Zum einen werden Tümpel und andere Kleingewässer aufgrund ihrer Kleinflächigkeit, zum anderen aufgrund ihrer häufigen Lage im Wald durch die verschiedenen Kartierungen kaum erfaßt. Die vorhandenen Nachweise konzentrieren hauptsächlich auf Tümpel und andere Kleingewässer im Bereich von Abbaustellen. Tümpel mit initialen Vermoorungen finden sich im Bereich der Waldweihergebiete. Ansonsten sind diese Kleingewässer wohl im gesamten Gemeindegebiet anzutreffen.

### **C.3.10.5 Abwasserbeseitigung**

Die Ortsteile der Stadt Teublitz sind sog. Indirekteinleiter und leiten ihr Abwasser über das öffentliche Kanalsystem der Stadt Teublitz und des Abwasserzweckverbandes in die Kläranlage des Abwasserzweckverbandes der Städte Maxhütte-Haidhof und Teublitz, die im Ortsteil Saltendorf liegt.

Die Ortsteile Richthof, Köblitz, Frauenhof, Oberhof und Stocka sind nicht an die öffentliche Entwässerung angeschlossen und entwässern über Kleinkläranlagen.

Darüber hinaus befinden sich Stadtgebiet sog. Direkteinleiter, gemäß § 57 WHG<sup>125</sup>. Hierbei handelt es sich um gewerbliche bzw. industrielle Betreiber einer Abwasserbehandlungsanlage, die das gereinigte Abwasser direkt in ein Gewässer einleiten. An Direkteinleiter sind umfangreichere und strengere Anforderungen als an Indirekteinleiter gestellt. Die Anforderungen an das eingeleitete Abwasser richten sich nach den Mindestanforderungen der Anhänge der Abwasserverordnung und den Anforderungen an die Gewässereigenschaften. Eine Direkteinleitung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch das Landratsamt. Zu den Direkteinleitern im Gemeindegebiet zählen Hersteller von Glas und Glaswaren, von Keramik sowie die Verarbeiter von Steinen und Erden. Dazu zählen folgende Betriebe:

- Teublitzer Ton GmbH (Tegelgrube):
- Rösl Bauunternehmen GmbH (Grube Weiherdorf)
- Teublitzer Ton Grube (Auhofweiher).

### **C.3.10.6 Überschwemmungsgebiete, Hochwasservorrang- bzw. Hochwasservorbehaltsflächen**

Entlang der Naab erstreckt sich ein vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet (seit dem 08. März 2024 durch das WWA<sup>126</sup> Weiden) auf der Basis eines hundertjährigen

---

<sup>125</sup> WHG= Wasserhaushaltsgesetz

<sup>126</sup> WWA= Wasserwirtschaftsamt

Bemessungshochwassers (entspricht HQ100). Hierbei wird rechnerisch, gemäß einheitlichen Qualitätsstandards der Bayerischen Wasserwirtschaftsverwaltung, ein von der Natur gegebener Zustand nachvollzogen und dargestellt.

Im Rahmen der Planung des Hochwasserschutzes an der Naab (vgl. Kap. II.) B.2.4.2 Naabtalplan) werden auf Basis neuer Erkenntnisse bereits festgesetzte Überschwemmungsgebiete durch das WWA Schwandorf angepasst und aktualisiert. In der Themenkarte zu Georisiken (vgl. Themenkarte 3 "Naturräume, Moorböden und Georisiken" zum Landschaftsplan in Kap. III.) B1) wird diese angepasste und vorläufig gesicherte Überschwemmungsgrenze verwendet.

*"...Vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete dienen dem Erhalt von Rückhalteflächen, der Bildung von Risikobewusstsein und der Gefahrenabwehr. Damit sollen insbesondere:*

- *ein schadloser Hochwasserabfluss sichergestellt werden,*
- *Gefahren kenntlich gemacht werden,*
- *freie, unbebaute Flächen als Retentionsraum geschützt und erhalten werden und*
- *in bebauten und beplanten Gebieten Schäden durch Hochwasser verringert bzw. vermieden werden...*" (WWA Weiden 28.06.2023 „ERLÄUTERUNGSBERICHT zur vorläufigen Sicherung des Überschwemmungsgebiets an der Naab von Fluss-km 26,20 bis 41,10 (Gewässer I. Ordnung) auf dem Gebiet der Stadt Teublitz und der Stadt Burglengenfeld im Landkreis Schwandorf").

Neben den vom Wasserwirtschaftsamt ermittelten Überschwemmungsgebiet entlang der Naab, ist bei Starkregenereignissen auch an den Zuflüssen der Naab bzw. entlang des Grabensystems im Gemeindegebiet mit Überflutungen und Ausuferungen zu rechnen. Hierbei sind besonders die Gewässer 3. Ordnung, also alle kleinen Gewässer, Gräben und Bäche, zu betrachten, die sowohl quantitativ wie auch qualitativ, die sog. „Kinderstube“ großer Bäche und Flüsse darstellen. Hochwasserereignisse der letzten Jahre haben gezeigt, dass besonders kleine Bäche, Rinnsale oder Gräben bei eintretenden Starkregenereignissen zu reißenden Bächen anschwellen können und zu extremen Hochwasser führen, einhergehend mit immensen Schäden im besiedelten Bereich, oft auch mit der Gefährdung und dem Verlust von Menschenleben.

#### **C.4 Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung**

Im vorliegenden Umweltbericht zum Flächennutzungsplan der Stadt Teublitz wurden in den vorhergehenden Kapiteln zunächst die naturschutzfachlich wichtigen Aspekte des gesamten Stadtgebietes betrachtet. Somit wurde der Ausgangszustand von Natur und Landschaft im Stadtgebiet skizziert.

Zentraler Untersuchungsgegenstand ist zudem die Analyse der Umweltauswirkungen der neu dargestellten Entwicklungsflächen. Auf diesen werden, abweichend vom bestehenden Flächennutzungsplan und von der aktuellen Realnutzung, neue Darstellungen vorgenommen. Dadurch wird eine bauliche Inanspruchnahme oder eine Nutzungsänderung vorbereitet. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung sind für die Untersuchungsflächen die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten umweltrelevanten Belange zu bewerten.

Die konkrete Ausführung und damit die tatsächlichen Eingriffe in den Naturhaushalt werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt. Im Rahmen der nachfolgenden Betrachtungen werden lediglich die potenziell möglichen Umweltauswirkungen beschrieben, denn die Darstellungen im Flächennutzungsplan haben keine direkten Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Die Erläuterungen zu den Entwicklungen bei Durchführung der Planung legen den ungünstigsten anzunehmenden Fall dar.



### **C.4.1 Fläche**

Durch die Planung sind für eine bauliche Entwicklung im folgenden Umfang Flächen vorgesehen:

- 10,1 ha (12,9 ha) für Wohnbauflächen (inkl. Reserveflächen)
- 15,3 ha für gewerbliche Bauflächen (Reduzierung im ergänzenden Verfahren auf 6,6 ha)
- 20,0 ha für zusätzliches Gewerbeflächenangebot auf Fläche G-d
- 1,3 ha für Sonderbauflächen

Bei den 45,6 ha handelt es sich fast ausschließlich um landwirtschaftlich genutzte Flächen, forstwirtschaftlich genutzte Flächen werden besonders durch die Fläche G-d berührt.

Bezüglich der Auswirkungen der Funktion und Wertigkeit der Fläche für die einzelnen Schutzgüter siehe nachfolgende Kapitel zu den baulichen Entwicklungsflächen.

### **C.4.2 Bauliche Entwicklungsflächen**

#### **C.4.2.1 Teublitz Nord**

##### Ortsteil Weiherdorf

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Änderungsflächen in Weiherdorf. Die Fläche mit der Bezeichnung W-a2 wird nicht mehr als Wohnbaufläche dargestellt und aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans herausgenommen. Diese Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und wird zukünftig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, sodass sich der aktuelle Zustand nicht ändert. Aufgrund dessen sind keine Umweltauswirkungen zu erwarten. Die genannte Fläche wird daher im Weiteren nicht betrachtet.

Ebenso ergibt sich für die Fläche W-a1 kaum Veränderungen: Die vorhergehende Darstellung als Wohngebiet bzw. zum Teil als Grünfläche bleibt größtenteils bestehen. Der Schätzensgraben wurde zuvor von einer Grünfläche gesäumt, die zukünftig auf einer Fläche von 1.900 m<sup>2</sup> als Wohnbaufläche dargestellt wird. Diese potentielle Wohnbauflächenerweiterung wurde bereits durch den Bebauungsplan „Erweiterung Weiherdorf“ umgesetzt und ist inzwischen schon bis auf eine Parzelle komplett bebaut. Das Baugebiet umfasst eine Fläche von 1,92 ha. Rechtskraft seit 24.01.2020.

Die Fläche W-b war zuvor als landwirtschaftliche Fläche dargestellt und ist nun als Wohnbauland dargestellt.

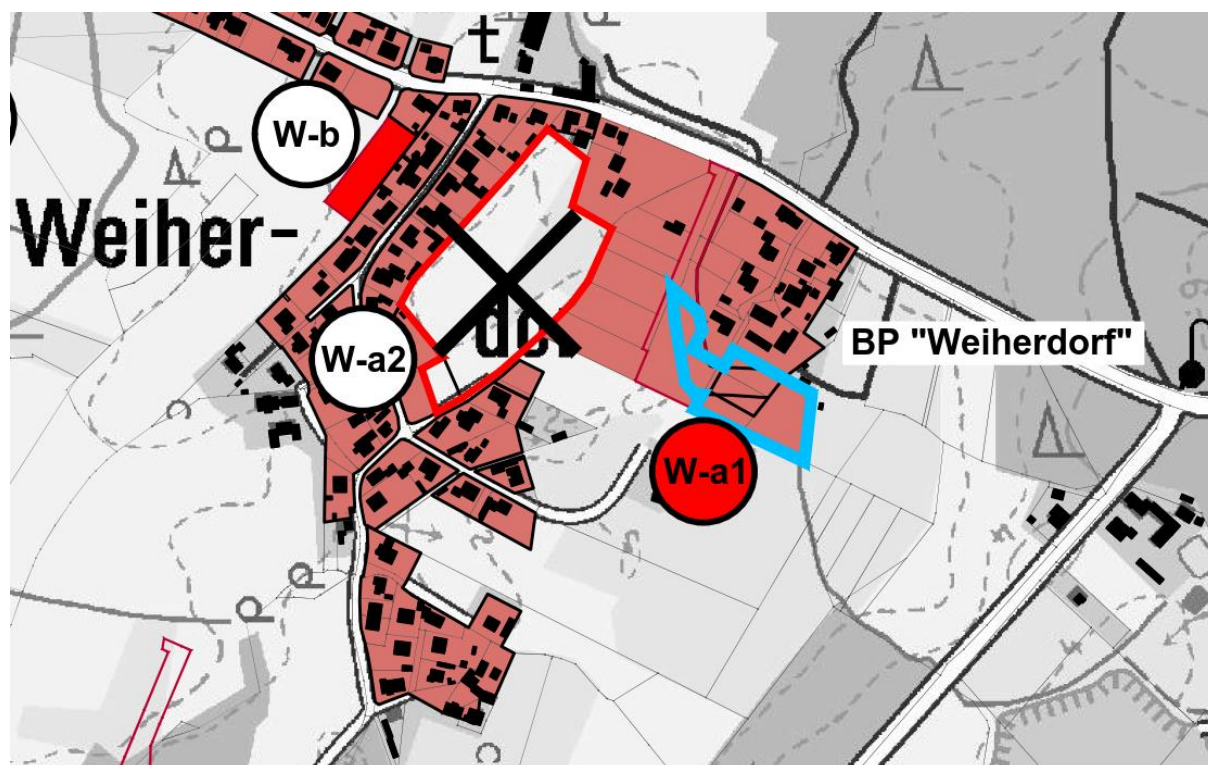




Abb. 71: Änderungsflächen im Ortsteil Weiherdorf

Nachfolgend wird die Fläche W-a1 betrachtet.

<b>Flächenbezeichnung</b>	W-a1
<b>Standort</b>	Weiherdorf südl. Loisnitzer Straße im Bereich Schätzengraben
<b>Geplante Nutzung</b>	Wohnbaufläche,
<b>Flächengröße</b>	0,6 ha
 	
Luftbildausschnitt (ohne Maßstab) Ausschnitt – Neuaufstellung Flächennutzungsplan (o.M.)	

Planungsrecht:		Aussagen	
rechtswirksamer Flächennutzungsplan		Wohnbaufläche, Flächen für Landwirtschaft, Grünfläche	
Bebauungsplan, sonstiges Planungsrecht		Für diese Fläche existiert ein Bebauungsplan	
Geschützte Gebiete und Einzelobjekte			
FFH-Gebiet	---	Naturdenkmäler	---
SPA-Gebiet	---	§ 30 BNatSchG Biotop	---
Naturschutzgebiet	---	Wasserschutzgebiete	---
Landschaftsschutzgebiet	---	Boden- / Baudenkmale	---
Besonderheiten, sonstige Hinweise		---	

Schutzgut/ Umweltparameter	Zustand/ Funktion Vorbelastung	Entwicklung bei Durchführung der Planung
<b>Mensch</b> Lärm (Straßen, Schienen)  Sonstige Immissi- onsbelastungen Erholungsfunktion  Umwelthygiene	Autobahn A 93 (ca. 1 km entfernt); Bahnlinie zw. Maxhütte-Haidhof u. Schwandorf (ca. 780 m) ---  gering, da derzeit überwiegend landwirtschaftli- che Nutzung stattfindet, kleinere Gehölzstruktu- ren mit geringer Bedeutung für die Erholung vorhanden mögliche Staubb Belastung durch Sandabbauge- biet (ca. 400 m) und durch Bewirtschaftung der benachbarten Ackerflächen (Staub, Lärm, Ge- ruch)	Erhöhte Lärm- und Luftschadstoffemissionen durch Wohnnutzung und gesteigertes Verkehrs- aufkommen
<b>Boden</b> Bodentyp, Boden- art  Natürlichkeit Seltenheit Bodenfruchtbarkeit  Altlasten/ Boden- belastung Erosion Bodenfunktionen <sup>127</sup>	vorherrschend Anmoorgley und humusreicher Gley; lehmiger Sand, Schwemmlandboden, teil- weise Moor <sup>128</sup> gering (Acker) --- Die in Teublitz vorkommenden besonders fruchtbaren Parabraunerden sind nicht betrof- fen. --- geringe Geländeneigung: geringe Wahrschein- lichkeit der Erosion durch Oberflächenabfluss Standortpotenzial für natürliche Vegetation: ge- ring bis mittel Natürliche Ertragsfähigkeit: mittel Regenrückhaltevermögen: mittel	Grünflächen werden zukünftig als Wohnbauland dargestellt und sind potenziell bebaubar Überbauung und Versiegelung bisher unversie- gelter Flächen Verlust aller Bodenfunktionen Beeinträchtigung von Bodenwasserhaushalt und –chemismus Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen Bodenverdichtung durch Befahren mit schwe- rem Gerät während der Bauphase und Errich- tung von Gebäuden
<b>Wasser</b> Fließgewässer  Stillgewässer Grundwasser Wasserschutzge- biete Überschwem- mungsgebiete	keine vorhanden Schätzensgraben grenzt unmittelbar an die Än- derungsfläche an keine vorhanden --- nicht betroffen  nicht betroffen	Die Grünfläche, die im gültigen FNP den Schät- zensgraben säumte, wird zum Teil als Wohnbau- fläche dargestellt. Im Bebauungsplanverfahren wird ein 5 m breiter Schutzstreifen zum Schät- zensgraben definiert, sodass keine Bebauung bis an den Graben erfolgt. Potenzieller Schadstoffeintrag durch angren- zende Wohngebäude, Beeinflussung des Wass- erregimes im unmittelbaren Umfeld des Schät- zensgrabens Ermittlung der Auswirkungen auf das Grund- wasser erst anhand einer Baugrunduntersu- chung möglich Verringerung der Versickerung von Regenwas- ser durch die Flächenversiegelung Verminderung der Grundwasserneubildungsrate infolge der reduzierten Niederschlagsversicke- rung Zunahme und Beschleunigung des Oberflä- chenabflusses von Niederschlagswasser auf- grund der Bodenversiegelung

<sup>127</sup> Bewertung mithilfe der Bodenschätzungsübersichtskarte 1:25.000, UmweltAtlas Bayern, Boden; Bayerisches Landesamt für Umwelt 2017, <https://www.umweltatlas.bayern.de>

<sup>128</sup> UmweltAtlas Bayern, Thema Boden, Übersichtsbodenkarte 1:25.000; Bayerisches Landesamt für Umwelt 2018, <https://www.umweltatlas.bayern.de>

Schutzgut/ Umweltparameter	Zustand/ Funktion Vorbelastung	Entwicklung bei Durchführung der Planung
<b>Klima und Luft</b> Kalt-/ Frischluftent- stehungsgebiet Lufthygienische Bedingungen	--- Temporärer Eintrag von Staub sowie Dünge- und Pflanzenschutzmitteln durch Bewirtschaf- tung der Ackerflächen, verkehrsbedingter Eintrag von Luftschadstoffen durch benachbarte Autobahn A 93	leichte Erhöhung der Lufttemperatur durch Überbauung und Versiegelung Veränderung des Mikroklimas im Eingriffsraum temporäre Belastungen in Form von Staube- wicklung im Zuge der Baumaßnahmen
<b>Arten und Lebensräume</b> Schutzgebiete Biotoptypen  Vorkommen ge- schützter Arten Biologische Vielfalt Hemerobie	--- hauptsächlich intensiv bewirtschafteter Acker, kleine Bereiche mit gewässerbegleitenden Ge- hölzen  keine bekannt  vermutlich gering durch Bewirtschaftung stark anthropogen beein- flusst	Verlust von Lebensräumen durch Überbauung und Versiegelung Rodung von Gehölzen in den laut gültigem FNP als Grünfläche dargestellten Bereichen und da- mit Verlust von Habitaten Beeinträchtigung der biologischen Durchgängig- keit mögliche Vertreibung oder Störung von Tieren durch Lärm während der Bauphase
<b>Landschaftsbild</b> Naturräumliche Einheit Relief Landschaftsprä- gende Kleinstruktu- ren Orts-/ Siedlungs- ränder	Oberpfälzer Hügelland gering geneigt ---  Der bisherige Ortsrand wird kaum in die Land- schaft eingebunden (z.B. durch eine Eingrü- nung)	Die auf der Änderungsfläche entstehende Wohnbebauung bildet den neuen Ortsrand von Weiherdorf nach Osten und Süden Errichtung von Wohngebäuden im Bereich der Änderungsfläche wirkt sich kaum auf das Land- schaftsbild aus Aufwertungspotenzial durch Begrünung und op- timierte Freiraumgestaltung der neu entstehen- den Bebauung
<b>Kultur- und Sach- güter</b> Baudenkmäler Bodendenkmäler Sonstige Sachgü- ter	--- --- ---	Kultur- und Sachgüter sind von der Planung vo- raussichtlich nicht betroffen

Fläche	Schutzgut	Beschreibung
<b>W-a1</b>	<b>Mensch</b>	geringe Erheblichkeit
	<b>Boden</b>	mittlere Erheblichkeit
	<b>Wasser</b>	mittlere Erheblichkeit
	<b>Klima und Luft</b>	geringe Erheblichkeit
	<b>Arten und Lebensräume</b>	geringe Erheblichkeit
	<b>Landschaftsbild</b>	geringe Erheblichkeit
	<b>Sach- und Kulturgüter</b>	geringe Erheblichkeit / nicht betroffen

Nachfolgend wird die Fläche W-b betrachtet.

<b>Flächenbezeichnung</b>	W-b
<b>Standort</b>	Katzdorf, Weiherdorf, südl. Loinsitzer Straße
<b>Geplante Nutzung</b>	Wohnbaufläche
<b>Flächengröße</b>	0,2 ha
Luftbildausschnitt (ohne Maßstab)	
Ausschnitt – Neuaufstellung Flächennutzungsplan (o.M.)	
Planungsrecht:	
Aussagen	
rechtswirksamer Flächennutzungsplan	
Flächen für Landwirtschaft	
Bebauungsplan, sonstiges Planungsrecht	
---	
Geschützte Gebiete und Einzelobjekte	
FFH-Gebiet	---
Naturdenkmäler	---
SPA-Gebiet	---
§ 30 BNatSchG Biotop	---
Naturschutzgebiet	---
Wasserschutzgebiete	---
Landschaftsschutzgebiet	---
Boden- / Baudenkmale	---
Besonderheiten, sonstige Hinweise	Fläche liegt innerhalb einer Altlastenverdachtsfläche

Schutzgut/ Umweltparameter	Zustand/ Funktion Vorbelastung	Entwicklung bei Durchführung der Planung
<b>Mensch</b> Lärm (Straßen, Schienen) Sonstige Immissionsbelastungen Erholungsfunktion Umwelthygiene	Autobahn A 93 (ca. 1,2 km entfernt); Bahnlinie zw. Maxhütte-Haidhof u. Schwandorf (ca. 1 km) --- sehr gering, da derzeit landwirtsch. Nutzung mögliche Staubb Belastung durch Sandabbaugebiet (ca. 700 m) und durch Bewirtschaftung der benachbarten Ackerflächen (Staub, Lärm, Geruch)	Erhöhte Lärm- und Luftschadstoffemissionen durch Wohnnutzung und gesteigertes Verkehrsaufkommen
<b>Boden</b> Bodentyp, Bodenart Natürlichkeit Seltenheit Bodenfruchtbarkeit	fast ausschließlich Braunerde; lehmiger Sand <sup>130</sup> gering (Acker) --- Die in Teublitz vorkommenden besonders fruchtbaren Parabraunerden sind nicht betroffen.	Überbauung und Versiegelung bisher unversiegelter Flächen Verlust aller Bodenfunktionen Beeinträchtigung von Bodenwasserhaushalt und -chemismus Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen Bodenverdichtung durch Befahren mit schwerem Gerät während der Bauphase und Errichtung von Gebäuden

<sup>130</sup> UmweltAtlas Bayern, Thema Boden, Übersichtsbodenkarte 1:25.000; Bayerisches Landesamt für Umwelt 2018, <https://www.umweltatlas.bayern.de>

Schutzgut/ Umweltparameter	Zustand/ Funktion Vorbelastung	Entwicklung bei Durchführung der Planung
Altlasten/ Bodenbelastung  Erosion  Bodenfunktionen <sup>129</sup>	liegt innerhalb Altlastenverdachtsfläche (ehem. Deponie Weiherdorf)  geringe bis mäßige Geländeneigung: ge- ringe Erosion durch Oberflächenabfluss  Standortpotenzial für natürliche Vegetation: gering  Natürliche Ertragsfähigkeit: gering bis mittel  Regenrückhaltevermögen: gering bis mittel	
<b>Wasser</b> Fließgewässer Stillgewässer Grundwasser Wasserschutzgebiete Überschwemmungsge- biete	keine vorhanden keine vorhanden --- nicht betroffen nicht betroffen	Ermittlung der Auswirkungen auf das Grund- wasser erst anhand einer Baugrunduntersu- chung möglich  Verringerung der Versickerung von Regen- wasser durch die Flächenversiegelung  Verminderung der Grundwasserneubil- dungsrate infolge der reduzierten Nieder- schlags-versickerung  Zunahme und Beschleunigung des Oberflä- chenabflusses von Niederschlagswasser aufgrund der Bodenversiegelung
<b>Klima und Luft</b> Kalt-/ Frischluftentste- hungsgebiet Lufthygienische Bedingun- gen	nicht betroffen  Temporärer Eintrag von Staub sowie Dünge- und Pflanzenschutzmitteln durch Bewirtschaftung der Ackerflächen, verkehrsbedingter Eintrag von Luftschad- stoffen durch benachbarte Autobahn A 93	leichte Erhöhung der Lufttemperatur durch Überbauung und Versiegelung  Veränderung des Mikroklimas im Eingriffs- raum  temporäre Belastungen in Form von Stau- entwicklung im Zuge der Baumaßnahmen
<b>Arten und Lebensräume</b> Schutzgebiete Biotoptypen Vorkommen geschützter Arten Biologische Vielfalt Hemerobie	nicht betroffen intensiv bewirtschafteter Acker nicht bekannt  vermutlich gering durch Bewirtschaftung stark anthropogen beeinflusst	Verlust von Lebensräumen durch Überbau- ung und Versiegelung  Beeinträchtigung der biologischen Durch- gängigkeit  mögliche Vertreibung oder Störung von Tie- ren durch Lärm während der Bauphase
<b>Landschaftsbild</b> Naturräumliche Einheit Relief Landschaftsprägende Kleinstrukturen Orts-/ Siedlungsränder	Oberpfälzer Hügelland gering geneigt ---  Der bisherige Ortsrand wird kaum in die Landschaft eingebunden (z.B. durch eine Eingrünung)	Die auf der Änderungsfläche entstehende Wohnbebauung bildet den neuen Ortsrand von Weiherdorf nach Westen.  Errichtung von Wohngebäuden im Bereich der Änderungsfläche wirkt sich kaum auf das Landschaftsbild aus.  Aufwertungspotenzial durch Begrünung und optimierte Freiraumgestaltung der neu ent- stehenden Bebauung
<b>Kultur- und Sachgüter</b>		Kultur- und Sachgüter sind von der Planung voraussichtlich nicht betroffen

<sup>129</sup> Bewertung mithilfe der Bodenschätzungsübersichtskarte 1:25.000, UmweltAtlas Bayern, Boden; Bayerisches Landesamt für Umwelt 2017, <https://www.umweltatlas.bayern.de>



Schutzgut/ Umweltparameter	Zustand/ Funktion Vorbelastung	Entwicklung bei Durchführung der Planung
Baudenkmäler Bodendenkmäler	Im Änderungsbereich keine vorhanden Im Änderungsbereich keine bekannt. Bodendenkmal (D-3-6738-0094, vorge- schichtliche Siedlung) jenseits der Loisnit- zer Straße (ca. 70 m)	
Sonstige Sachgüter	keine vorhanden	

Fläche	Schutzgut	Beschreibung
W-b	Mensch	geringe Erheblichkeit
	Boden	mittlere Erheblichkeit
	Wasser	mittlere Erheblichkeit
	Klima und Luft	geringe Erheblichkeit
	Arten und Lebensräume	geringe Erheblichkeit
	Landschaftsbild	geringe Erheblichkeit
	Sach- und Kulturgüter	geringe Erheblichkeit / nicht betroffen

#### Ortsteil Katzdorf

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Änderungsflächen in Katzdorf.

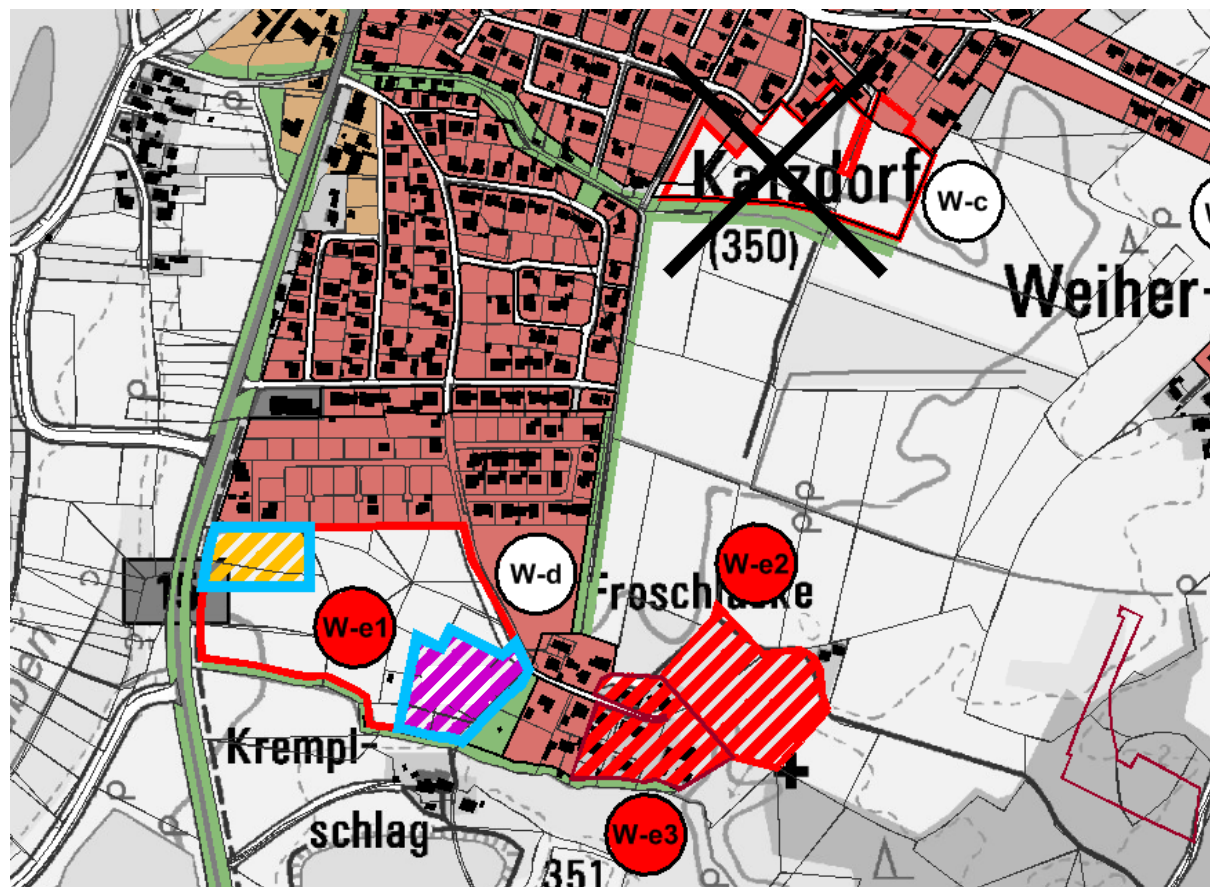
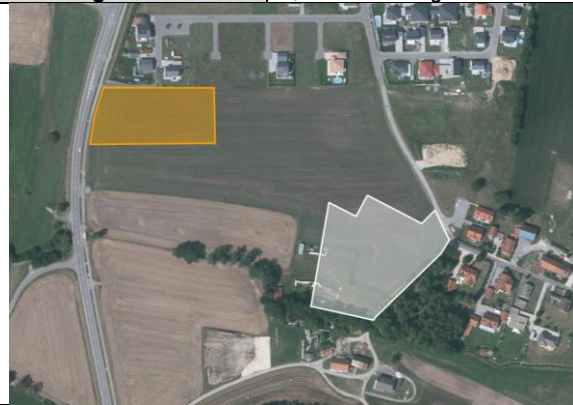
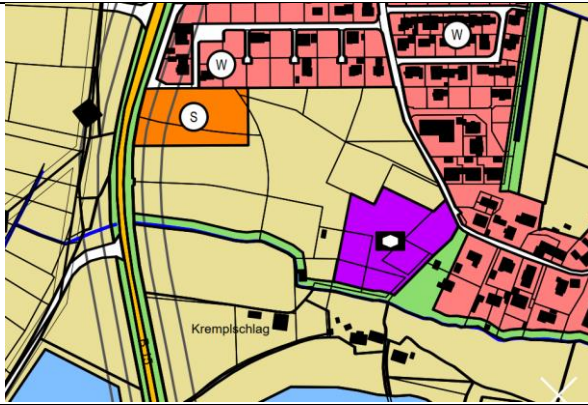


Abb. 72: Änderungsflächen im Ortsteil Katzdorf

Die Flächen mit der Bezeichnung W-c und W-e1 werden aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans herausgenommen. Diese Flächen werden aktuell intensiv landwirtschaftlich genutzt. In der Neuaufstellung werden die Flächen nicht mehr als Wohnbauflächen, sondern als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Innerhalb der Fläche W-e1 wird im nordwestlichen Bereich an der Bundesstraße B 15 eine Sonderfläche für die mögliche Ansiedlung einer Einzelhandelsnutzung dargestellt. Südöstlich in Richtung Krempschlag erfolgt die Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche.

Für die Fläche W-d bleibt die bisherige Darstellung bestehen. Auch dieses Wohngebiet wurde inzwischen bereits durch den Bebauungsplan „Spitzdorfweiher II“ umgesetzt (Rechtskraft seit 10.02.2021, Größe: 1,08 ha) und ist bereits überwiegend bebaut. Auch wurde in diesem Gebiet eine Kindertagesstätte errichtet. Bei der Fläche W-e3 handelt es sich um eine Anpassung an den Bestand. Das Siedlungsgebiet in Froschlacke wurde bisher nicht als Wohngebiet dargestellt und soll im Zuge der Neuaufstellung als solches abgebildet werden. Durch die Neuaufstellung des FNP ergeben sich in diesen Änderungsbereichen keine Veränderungen, sodass die Flächen nicht beurteilt werden.

Nachfolgend wird die Fläche W-e1 betrachtet.

<b>Flächenbezeichnung</b>	W-e1		
<b>Standort</b>	Krempschlag, östlich Schwandorfer Str. und nördlich Grünwinkelgraben (S), zw. Grünwinkelgraben und Nobelstraße (GB)		
<b>Geplante Nutzung</b>	Sondergebiet und Gemeinbedarfsfläche		
<b>Flächengröße</b>	0,65 ha Sondergebiet und 1 ha Gemeinbedarfsfläche		
			
Luftbildausschnitt (unmaßstäblich)		Ausschnitt – Neuaufstellung Flächennutzungsplan (o.M.)	
Planungsrecht:		Aussagen	
rechtswirksamer Flächennutzungsplan		Fläche für die Landwirtschaft	
Bebauungsplan, sonstiges Planungsrecht		---	
Geschützte Gebiete und Einzelobjekte			
FFH-Gebiet	---	Naturdenkmäler	---
SPA-Gebiet	---	§ 30 BNatSchG Biotope	---
Naturschutzgebiet	---	Wasserschutzgebiete	---
Landschaftsschutzgebiet	---	Boden- / Baudenkmale	---
Besonderheiten, sonstige Hinweise		Problematische Erschließungssituation	

Schutzgut/ Umweltparameter	Zustand/ Funktion Vorbelastung	Entwicklung bei Durchführung der Planung
<b>Mensch</b> Lärm (Straßen, Schienen)  Sonstige Immissionsbelastungen  Erholungsfunktion  Umwelthygiene	St 2397/ Schwandorfer Straße benachbart, Autobahn A 93 (ca. 2 km entfernt), Bahnlinie zw. Maxhütte-Haidhof u. Schwandorf (ca. 1,8 km)  mögliche Staubbelastrung durch Sandabbaugebiet (ca. 1,4 km) und durch Bewirtschaftung der benachbarten Ackerflächen (Staub, Lärm, Geruch)  mäßig; Fläche befindet sich im Übergangsbereich zwischen Ortschaft und offener Feldflur mögliche Staubbelastrung durch Sandabbaugebiet und durch Bewirtschaftung der benachbarten Ackerflächen (Staub, Lärm, Geruch) möglicher Eintrag von Düng- und Pflanzenschutzmitteln durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung	Erhöhte Lärm- und Luftschadstoffemissionen und gesteigertes Verkehrsaufkommen  möglicher Schadstoffeintrag (Dünger, Pflanzenschutzmittel) sowie Staub- und Lärmemissionen durch Bewirtschaftung der benachbarten Ackerflächen
<b>Boden</b> Bodentyp, Bodenart  Natürlichkeit Seltenheit Bodenfruchtbarkeit  Altlasten/ Bodenbelastung Erosion  Bodenfunktionen <sup>131</sup>	vorherrschend Braunerde (podsolig); Anmoorgley; lehmiger Sand <sup>132</sup> gering (Acker) --- keine Informationen bekannt Die in Teublitz vorkommenden besonders fruchtbaren Parabraunerden sind nicht betroffen. keine bekannt geringe Neigung: vermutlich kaum Erosion durch Oberflächenabfluss, Standortpotenzial für natürliche Vegetation: mittel Natürliche Ertragsfähigkeit: mittel Regenrückhaltevermögen: mittel	Überbauung und Versiegelung bisher unversiegelter Flächen Verlust aller Bodenfunktionen Beeinträchtigung von Bodenwasserhaushalt und –chemismus Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen Bodenverdichtung durch Befahren mit schwerem Gerät während der Bauphase und Errichtung von Gebäuden
<b>Wasser</b> Fließgewässer  Stillgewässer  Grundwasser	keine vorhanden Grünwinkelgraben in etwa 60 m Entfernung keine vorhanden mehrere Gewässer in der Umgebung vorhanden: Teiche der ehemaligen und aktiven Abbaugebiete keine Informationen	Ermittlung der Auswirkungen auf das Grundwasser erst anhand einer Baugrunduntersuchung möglich Verringerung der Versickerung von Regenwasser durch die Flächenversiegelung Verminderung der Grundwasserneubildungsrate infolge der reduzierten Niederschlagsversickerung


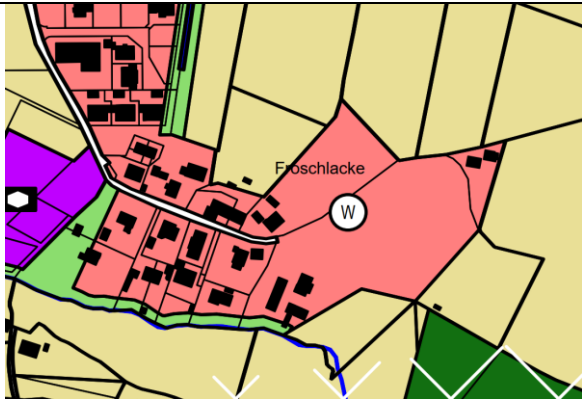
<sup>131</sup> Bewertung mithilfe der Bodenschätzungsübersichtskarte 1:25.000, UmweltAtlas Bayern, Boden; Bayerisches Landesamt für Umwelt 2017, <https://www.umweltatlas.bayern.de>

<sup>132</sup> UmweltAtlas Bayern, Thema Boden, Übersichtsbodenkarte 1:25.000; Bayerisches Landesamt für Umwelt 2018, <https://www.umweltatlas.bayern.de>

Schutzgut/ Umweltparameter	Zustand/ Funktion Vorbelastung	Entwicklung bei Durchführung der Planung
Wasserschutzgebiete Überschwemmungsgebiete	--- ---	Zunahme und Beschleunigung des Oberflächenabflusses von Niederschlagswasser aufgrund der Bodenversiegelung
<b>Klima und Luft</b> Kalt-/ Frischluftentstehungsgebiet Lufthygienische Bedingungen	---  Temporärer Eintrag von Staub sowie Düng- und Pflanzenschutzmitteln durch Bewirtschaftung der Ackerflächen, verkehrsbedingter Eintrag von Luftschadstoffen durch benachbarte A 93 und St 2397	leichte Erhöhung der Lufttemperatur durch Überbauung und Versiegelung Veränderung des Mikroklimas im Eingriffsraum temporäre Belastungen in Form von Staubentwicklung im Zuge der Baumaßnahmen
<b>Arten und Lebensräume</b> Schutzgebiete  Biotoptypen Vorkommen geschützter Arten  Biologische Vielfalt Hemerobie	nicht betroffen Umgebung: amtlich kartiertes Biotop (6738-013 10-003 „Gehölze am Grünwinkelgraben bei Froschlake intensiv bewirtschafteter Acker nicht bekannt Umgebung: südwestlich beim Teich südlich von Krempschlag: Vorkommen Rote- Liste- Arten (LP)  vermutlich gering durch Bewirtschaftung anthropogen beeinflusst	Verlust von Lebensräumen durch Überbauung und Versiegelung Beeinträchtigung der biologischen Durchgängigkeit mögliche Vertreibung oder Störung von Tieren durch Lärm während der Bauphase
<b>Landschaftsbild</b> Naturräumliche Einheit Relief Landschaftsprägende Kleinstrukturen Orts-/ Siedlungsränder	Oberpfälzer Hügelland  gering geneigt ---  Der bisherige Ortsrand wird nur in geringem Maße in die Landschaft eingebunden (z.B. durch eine Eingrünung)	Die auf der Änderungsfläche entstehende Bebauung bildet den neuen Ortsrand. Errichtung von Gebäuden im Bereich der Änderungsfläche wirkt sich mäßig auf das Landschaftsbild aus. Aufwertungspotenzial durch Begrünung und optimierte Freiraumgestaltung der neu entstehenden Bebauung
<b>Kultur- und Sachgüter</b> Baudenkmäler Bodendenkmäler  Sonstige Sachgüter	--- Im Planungsgebiet keine bekannt. Bodendenkmal (D-3-6738-0096, bronzezeitliche Siedlung) westlich Krempschlag (ca. 300 m) ---	Kultur- und Sachgüter sind von der Planung voraussichtlich nicht betroffen

Fläche	Schutzgut	Beschreibung
<b>W-e1</b>	<b>Mensch</b>	geringe Erheblichkeit
	<b>Boden</b>	mittlere Erheblichkeit
	<b>Wasser</b>	mittlere Erheblichkeit
	<b>Klima und Luft</b>	geringe Erheblichkeit
	<b>Arten und Lebensräume</b>	geringe- mittlere Erheblichkeit
	<b>Landschaftsbild</b>	geringe- mittlere Erheblichkeit
	<b>Sach- und Kulturgüter</b>	geringe Erheblichkeit / nicht betroffen

Nachfolgend wird die Fläche W-e2 betrachtet.

<b>Flächenbezeichnung</b>	W-e2		
<b>Standort</b>	Katzdorf, Froschlake, nordöstlich Nobelstraße		
<b>Geplante Nutzung</b>	Wohnbaufläche		
<b>Flächengröße</b>	1,6 ha		
			
Luftbildausschnitt (ohne Maßstab)		Ausschnitt – Neuaufstellung Flächennutzungsplan (o.M.)	
Planungsrecht:		Aussagen	
rechtswirksamer Flächennutzungsplan		Fläche für die Landwirtschaft	
Bebauungsplan, sonstiges Planungsrecht		---	
Geschützte Gebiete und Einzelobjekte			
FFH-Gebiet	---	Naturdenkmäler	---
SPA-Gebiet	---	§ 30 BNatSchG Biotope	---
Naturschutzgebiet	---	Wasserschutzgebiete	---
Landschaftsschutzgebiet	---	Boden- / Baudenkmale	---
Besonderheiten, sonstige Hinweise		Problematische Erschließungssituation	

Schutzgut/ Umweltparameter	Zustand/ Funktion Vorbelastung	Entwicklung bei Durchführung der Planung
<b>Mensch</b> Lärm (Straßen, Schienen)	St 2397/ Schwandorfer Straße (ca. 0,5 km), Autobahn A 93 (ca. 1,8 km entfernt), Bahnlinie zw. Maxhütte-Haidhof u. Schwandorf (ca. 1,5 km)	Erhöhte Lärm- und Luftschadstoffemissionen durch Wohnnutzung und gesteigertes Verkehrsaufkommen
Sonstige Immissionsbelastungen	mögliche Staubb Belastung durch Sandabbaugebiet (ca. 1 km) und durch Bewirtschaftung der benachbarten Ackerflächen (Staub, Lärm, Geruch)	möglicher Schadstoffeintrag (Dünger, Pflanzenschutzmittel) sowie Staub- und Lärmemissionen durch Bewirtschaftung der benachbarten Ackerflächen

Schutzgut/ Umweltparameter	Zustand/ Funktion Vorbelastung	Entwicklung bei Durchführung der Planung
Erholungsfunktion  Umwelthygiene	mäßig; Fläche befindet sich im Übergangsbe- reich zwischen Ortschaft und Waldgebiet mögliche Staubb Belastung durch Sandabbauge- biet (ca. 700 m) und durch Bewirtschaftung der benachbarten Ackerflächen (Staub, Lärm, Ge- ruch) möglicher Eintrag von Dünge- und Pflanzen- schutzmitteln durch landwirtschaftliche Bewirt- schaftung	
<b>Boden</b> Bodentyp, Boden- art Natürlichkeit Seltenheit Bodenfruchtbarkeit Altlasten/ Boden- belastung Erosion  Bodenfunktionen <sup>133</sup>	fast ausschließlich Gley-Braunerde; lehmiger Sand <sup>134</sup> gering-mäßig (Grünland) --- Die in Teublitz vorkommenden besonders fruchtbaren Parabraunerden sind nicht betrof- fen. --- keine Informationen bekannt keine bekannt geringe Neigung: vermutlich kaum Erosion durch Oberflächenabfluss Standortpotenzial für natürliche Vegetation: mit- tel Natürliche Ertragsfähigkeit: mittel Regenrückhaltevermögen: gering bis mittel	Überbauung und Versiegelung bisher unversie- gelter Flächen Verlust aller Bodenfunktionen Beeinträchtigung von Bodenwasserhaushalt und -chemismus Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen Bodenverdichtung durch Befahren mit schwe- rem Gerät während der Bauphase und Errich- tung von Gebäuden
<b>Wasser</b> Fließgewässer  Stillgewässer  Grundwasser Wasserschutzge- biete Überschwem- mungsgebiete	keine vorhanden Grünwinkelgraben in etwa 60 m Entfernung keine vorhanden mehrere Gewässer in der Umgebung vorhan- den: Teiche der ehemaligen und aktiven Abbau- bereiche keine Informationen --- ---	Ermittlung der Auswirkungen auf das Grund- wasser erst anhand einer Baugrunduntersu- chung möglich Verringerung der Versickerung von Regenwas- ser durch die Flächenversiegelung Verminderung der Grundwasserneubildungsrate infolge der reduzierten Niederschlags-versicke- rung Zunahme und Beschleunigung des Oberflä- chenabflusses von Niederschlagswasser auf- grund der Bodenversiegelung
<b>Klima und Luft</b> Kalt-/ Frischluftent- stehungsgebiet Lufthygienische Bedingungen	---  Temporärer Eintrag von Staub sowie Dünge- und Pflanzenschutzmitteln durch Bewirtschaf- tung der Ackerflächen, verkehrsbedingter Eintrag von Luftschadstoffen durch benachbarte A 93 und St 2397	leichte Erhöhung der Lufttemperatur durch Überbauung und Versiegelung Veränderung des Mikroklimas im Eingriffsraum temporäre Belastungen in Form von Staube- wicklung im Zuge der Baumaßnahmen
<b>Arten und Le- bensräume</b> Schutzgebiete	nicht betroffen Umgebung: geschütztes Biotop (6738-0130-001 „Magere Waldränder südlich der Linie Froschlake – Glashütte“; 6738-0129-012	Verlust von Lebensräumen durch Überbauung und Versiegelung Beeinträchtigung der biologischen Durchgängig- keit mögliche Vertreibung oder Störung von Tieren durch Lärm während der Bauphase

<sup>133</sup> Bewertung mithilfe der Bodenschätzungsübersichtskarte 1:25.000, UmweltAtlas Bayern, Boden; Bayerisches Landesamt für Umwelt 2017, <https://www.umweltatlas.bayern.de>

<sup>134</sup> UmweltAtlas Bayern, Thema Boden, Übersichtsbodenkarte 1:25.000; Bayerisches Landesamt für Umwelt 2018, <https://www.umweltatlas.bayern.de>



Schutzgut/ Umweltparameter	Zustand/ Funktion Vorbelastung	Entwicklung bei Durchführung der Planung
Biotoptypen Vorkommen ge- schützter Arten  Biologische Vielfalt Hemerobie	„Feuchtkomplex an einem Zufluß zum Grünwin- kel- und am Loislitzer Graben bei Froschlake und südöstl. von Weiherdorf“) Grünland nicht bekannt Umgebung: südwestlich beim Teich südlich von Kremplschlag: Vorkommen Rote- Liste- Arten (LP)  vermutlich gering durch Bewirtschaftung anthropogen beeinflusst	
<b>Landschaftsbild</b> Naturräumliche Einheit Relief Landschaftsprä- gende Kleinstruktu- ren Orts-/ Siedlungs- ränder	Oberpfälzer Hügelland gering geneigt ---  Der bisherige Ortsrand wird nur in geringem Maße in die Landschaft eingebunden (z.B. durch eine Eingrünung)	Die auf der Änderungsfläche entstehende Wohnbebauung bildet den neuen Ortsrand. Errichtung von Wohngebäuden im Bereich der Änderungsfläche wirkt sich mäßig auf das Land- schaftsbild aus. Aufwertungspotenzial durch Begrünung und op- timierte Freiraumgestaltung der neu entstehen- den Bebauung
<b>Kultur- und Sach-            güter</b> Baudenkmäler Bodendenkmäler  Sonstige Sachgü- ter	--- Im Planungsgebiet keine bekannt. Bodendenkmal (D-3-6738-0096, bronzezeitliche Siedlung) westlich Kremplschlag (ca. 300 m) ---	Kultur- und Sachgüter sind von der Planung vo- raussichtlich nicht betroffen

Fläche	Schutzgut	Beschreibung
<b>W-e2</b>	<b>Mensch</b>	geringe Erheblichkeit
	<b>Boden</b>	mittlere Erheblichkeit
	<b>Wasser</b>	mittlere Erheblichkeit
	<b>Klima und Luft</b>	geringe Erheblichkeit
	<b>Arten und Lebens- räume</b>	geringe- mittlere Erheblichkeit
	<b>Landschaftsbild</b>	geringe- mittlere Erheblichkeit
	<b>Sach- und Kulturgüter</b>	geringe Erheblichkeit / nicht betroffen

Ortsteil Münchshofen

Die nachstehende Abbildung zeigt die Änderungsflächen in Münchshofen. Die Fläche W-f ist teilweise erschlossen und bebaut (Ein Grundstück „Lukas-Cranach-Str. 10“. Der überwiegende Teil dieser rPlanfläche bildet das Wohngebiet „Brunnacker II“. Dieser gleichlautende Bebauungsplan ist seit 16.06.2023 rechtskräftig. Das Baugebiet wird derzeit erschlossen und weist eine Größe von 1,47 ha auf.

Es handelt sich also um eine Anpassung an den baulichen Bestand und um die Arrondierung des Siedlungsbereiches. Die Fläche W-e4 (B-Plan „Schlossacker“) gilt als Änderungsdarstellung in Anpassung an den rechtskräftigen Bebauungsplan.

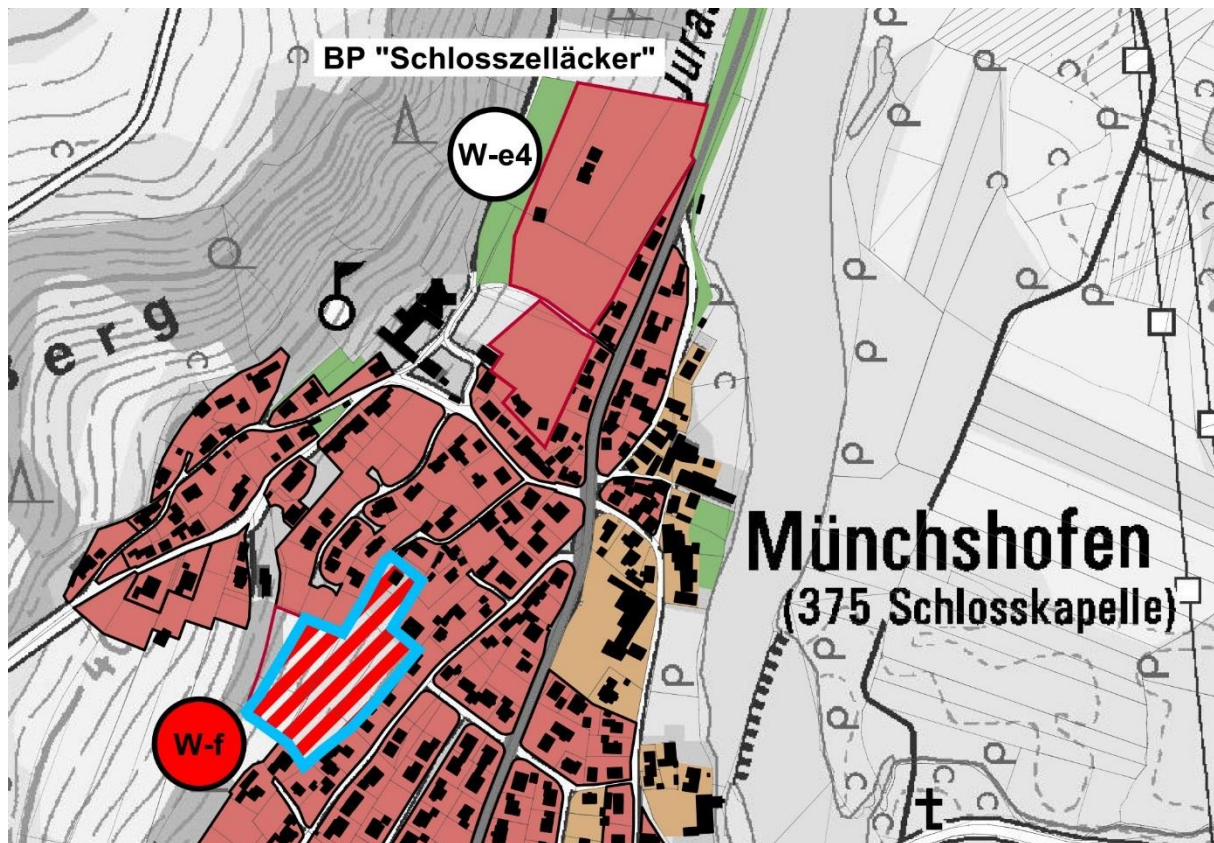
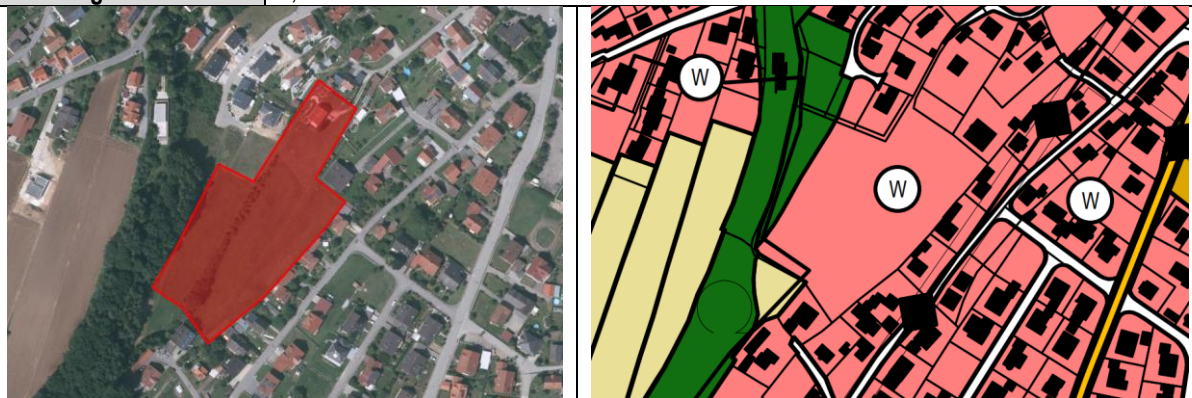


Abb. 73: Änderungsflächen im Ortsteil Münchshofen

Nachfolgend wird die Änderungsfläche W-f betrachtet.

<b>Flächenbezeichnung</b>	W-f
<b>Standort</b>	Münchshofen, nordwestlich der Brunnenstraße, nördl. angrenzend: Adolph-Kolping-Straße
<b>Geplante Nutzung</b>	Wohnbaufläche
<b>Flächengröße</b>	1,41 ha
	
Luftbildausschnitt (ohne Maßstab)	
Ausschnitt – Neuaufstellung Flächennutzungsplan (o.M.)	
Planungsrecht:	
Aussagen	
rechtswirksamer Flächennutzungsplan	
Fläche für die Landwirtschaft	
Bebauungsplan, sonstiges Planungsrecht	
---	
Geschützte Gebiete und Einzelobjekte	
FFH-Gebiet	---
Naturdenkmäler	---
SPA-Gebiet	---
§ 30 BNatSchG Biotop	---
Naturschutzgebiet	---
Wasserschutzgebiete	---
Landschaftsschutzgebiet	---
Boden- / Baudenkmale	---
Besonderheiten, sonstige Hinweise	
Problematische Erschließung und Topographie, Lage im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet	

Schutzgut/ Umweltparameter	Zustand/ Funktion Vorbelastung	Entwicklung bei Durchführung der Planung
<b>Mensch</b> Lärm (Straßen, Schienen) Sonstige Immissi- onsbelastungen  Erholungsfunktion	--- mögliche Staub- und Lärmbelastung durch Be- wirtschaftung der benachbarten Flächen  mittlere Bedeutung; Fläche befindet sich im Übergangsbereich zwischen Ortschaft und den landschaftlich wertvollen Erholungsflächen der Jurasteilhänge	Erhöhte Lärm- und Luftschadstoffemissionen durch Wohnnutzung und gesteigertes Verkehrs- aufkommen  Einschränkung der Erholungseignung der Um- gebung durch Bebauung und damit einherge- henden Auswirkungen auf das Ortsbild
<b>Boden</b> Bodentyp, Boden- art Natürlichkeit Seltenheit Bodenfruchtbarkeit	vorherrschend Braunerde; sandiger Lehm, Lehm <sup>136</sup> gering- mäßig (Grünland) --- Die in Teublitz vorkommenden besonders fruchtbaren Parabraunerden sind nicht betrof- fen. keine bekannt	Überbauung und Versiegelung bisher unversie- gelter Flächen Verlust aller Bodenfunktionen Beeinträchtigung von Bodenwasserhaushalt und -chemismus Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen Bodenverdichtung durch Befahren mit schwe- rem Gerät während der Bauphase und Errich- tung von Gebäuden

<sup>136</sup> UmweltAtlas Bayern, Thema Boden, Übersichtsbodenkarte 1:25.000; Bayerisches Landesamt für Umwelt 2018, <https://www.umweltatlas.bayern.de>

Schutzgut/ Umweltparameter	Zustand/ Funktion Vorbelastung	Entwicklung bei Durchführung der Planung
Altlasten/ Boden- belastung Erosion  Bodenfunktionen <sup>135</sup>	starke Geländeneigung (zw. 350 und 375 m ü. NHN): erhöhte Gefahr der Bodenerosion bei Oberflächenabfluss des Niederschlags Standortpotenzial für natürliche Vegetation: mittel Natürliche Ertragsfähigkeit: mittel Regenrückhaltevermögen: mittel bis hoch	
<b>Wasser</b> Fließgewässer  Stillgewässer  Grundwasser Wasserschutzge- biete Überschwem- mungsgebiete	keine vorhanden Naab in etwa 0,3 km Entfernung  keine vorhanden mehrere Gewässer westlich der Naab: Teiche der ehemaligen und aktiven Abbaubereiche keine Informationen nicht betroffen nicht betroffen vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet fast unmittelbar angrenzend	Ermittlung der Auswirkungen auf das Grundwasser erst anhand einer Baugrunduntersuchung möglich Verringerung der Versickerung von Regenwasser durch die Flächenversiegelung Verminderung der Grundwasserneubildungsrate infolge der reduzierten Niederschlagsversickerung Zunahme und Beschleunigung des Oberflächenabflusses von Niederschlagswasser aufgrund der Bodenversiegelung
<b>Klima und Luft</b> Kalt-/ Frischluftent- stehungsgebiet  Lufthygienische Bedingungen	Die betroffene Fläche trägt vermutlich in geringem Maße zur Kaltluftproduktion bei. Da die Fläche geneigt ist, wird die Kaltluft in die Siedlungsbereiche von Münchshofen transportiert. temporärer Eintrag von Staub durch Bewirtschaftung des Grünlandes	leichte Erhöhung der Lufttemperatur durch Überbauung und Versiegelung Veränderung des Mikroklimas im Eingriffsraum Beeinträchtigung einer für die Kaltluftproduktion relevanten Fläche temporäre Belastungen in Form von Staubbentwicklung im Zuge der Baumaßnahmen
<b>Arten und Lebensräume</b> Schutzgebiete   Biototypen  Vorkommen ge- schützter Arten  Hemerobie	angrenzend: Geschütztes Biotop „Reicher Biotopkomplex im südlichen Teil des Münchshofener Berges“ (6738-0024-009) – Trockenkomplex mit hoher Strukturvielfalt angrenzend: Landschaftsschutzgebiet „Oberes Naabtal: Münchshofer Berg mit Brunnberg von Burglengenfeld“ (LSG-00119.07) Landschaftliches Vorbehaltsgebiet laut Regionalplan Region Oberpfalz-Nord Grünland, Baumreihe/ Baumgruppe, Eichen-Mischwald angrenzend: landesweit bedeutsamer Trockenlebensraum (ABSP) nördlich, im Waldgebiet westlich des Schlosses Münchshofen: Vorkommen Rote-Liste-Arten (ABSP) durch Bewirtschaftung anthropogen beeinflusst	Verlust von Lebensräumen durch Überbauung und Versiegelung Beeinträchtigung der biologischen Durchgängigkeit Beeinträchtigung geschützter Arten durch Nutzungsintensivierung und Eutrophierung Beeinträchtigung des geschützten Biotopes und des im Landschaftsschutzgebiet gelegenen Bereiches durch Überbauung, Versiegelung und Nähe zu anthropogener Nutzung mögliche Vertreibung oder Störung von Tieren durch Lärm während der Bauphase

<sup>135</sup> Bewertung mithilfe der Bodenschätzungsübersichtskarte 1:25.000, UmweltAtlas Bayern, Boden; Bayerisches Landesamt für Umwelt 2017, <https://www.umweltatlas.bayern.de>

Schutzgut/ Umweltparameter	Zustand/ Funktion Vorbelastung	Entwicklung bei Durchführung der Planung
<b>Landschaftsbild</b> Naturräumliche Einheit Relief Landschaftsprä- gende Kleinstruktu- ren Orts-/ Siedlungs- ränder	Mittlere Frankenalb stark geneigt, Jurasteilhang  Vorhanden (Baumreihe/ -gruppe, Mischwald- streifen) Der bisherige Ortsrand wird nur in geringem Maße in die Landschaft eingebunden (z.B. durch eine Eingrünung)	Die auf der Änderungsfläche entstehende Wohnbebauung bildet den neuen Ortsrand.  Errichtung von Wohngebäuden im Bereich der Änderungsfläche wirkt sich auf das Land- schaftsbild aus. Aufwertungspotenzial durch Begrünung und op- timierte Freiraumgestaltung der neu entstehen- den Bebauung
<b>Kultur- und Sach- güter</b> Baudenkmäler  Bodendenkmäler  Sonstige Sachgü- ter	Im Planungsgebiet keine bekannt. ca. 300 m östlich: Produktionshalle und Wohn- haus, ehem. Schleif- und Polierwerk auf altem Mühlenstandort (D-3-76-170-12)  Im Planungsgebiet keine bekannt. ca. 200 m nördlich: Archäologische Befunde und Funde im Bereich des Schlosses sowie der Kath. Filialkirche und ehemaligen Schlosska- pelle Hl. Kreuz und Hl. Margareta in Münchsh- ofen, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älterer Bauphasen. (D-3-6738-0168)  ---	Kultur- und Sachgüter sind von der Planung vo- raussichtlich nicht betroffen

Fläche	Schutzgut	Beschreibung
<b>W-f</b>	<b>Mensch</b>	geringe Erheblichkeit
	<b>Boden</b>	mittlere Erheblichkeit
	<b>Wasser</b>	mittlere Erheblichkeit
	<b>Klima und Luft</b>	geringe-mittlere Erheblichkeit
	<b>Arten und Lebensräume</b>	mittlere Erheblichkeit
	<b>Landschaftsbild</b>	geringe-mittlere Erheblichkeit
	<b>Sach- und Kulturgüter</b>	geringe Erheblichkeit / nicht betroffen



Ortsteil Premberg

Die nachstehende Abbildung zeigt die Änderungsflächen in Premberg. Die Fläche M-a ist zwar bereits teilweise bebaut, wird aber als Fläche im Außenbereich (Fläche für die Landwirtschaft) dargestellt. Die Fläche W-g war zuvor als landwirtschaftliche Fläche dargestellt und wird jetzt als Wohnbaufläche dargestellt. Auch hier wird derzeit bereits ein Einfamilienwohnhaus gebaut. Die Straße „Am Wolfsanger“ wird durch einen Wendehammer erweitert.

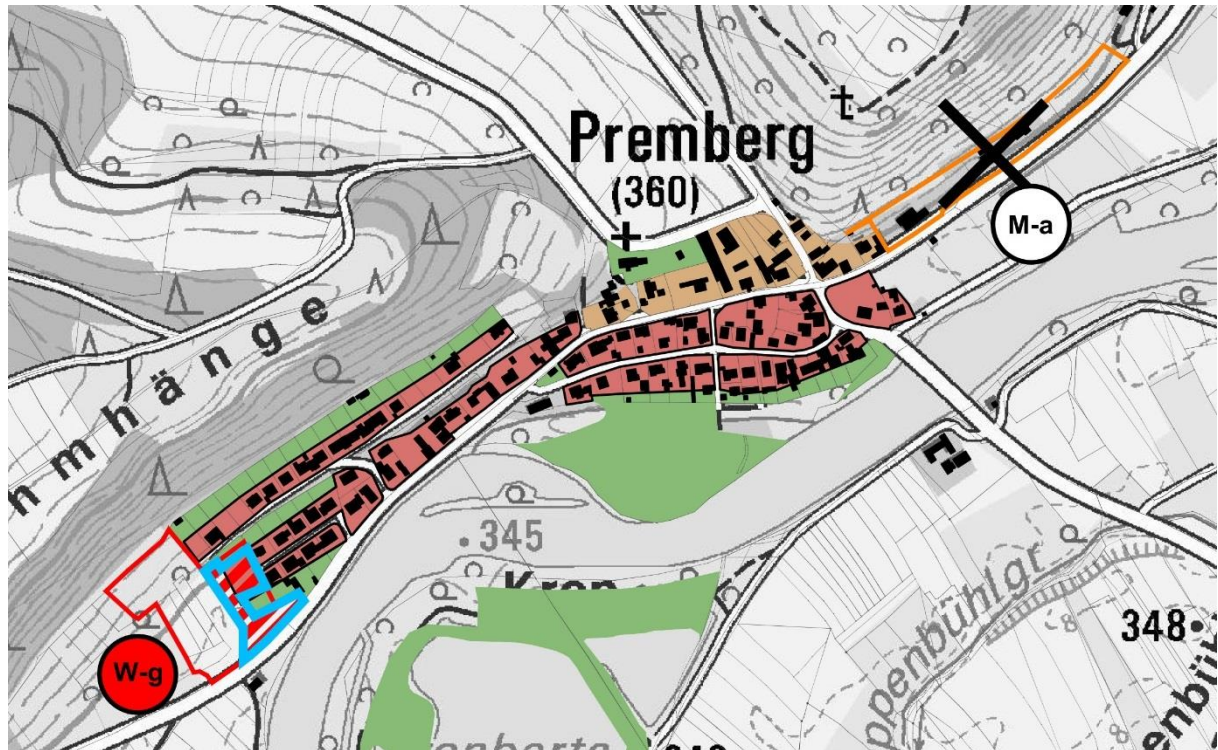



Abb. 74: Änderungsflächen im Ortsteil Premberg



Nachfolgend wird die Fläche W-g betrachtet.

<b>Flächenbezeichnung</b>	W-g
<b>Standort</b>	Premberg, südwestlicher Ortsrand, nörd. St.-Martin-Straße, angrenzend an „Am Vogelherd“
<b>Geplante Nutzung</b>	Wohnbaufläche
<b>Flächengröße</b>	0,43 ha
	
Luftbildausschnitt (ohne Maßstab)	
Ausschnitt – Neuaufstellung Flächennutzungsplan (o.M.)	
Planungsrecht:	
Aussagen	
rechtswirksamer Flächennutzungsplan	
Fläche für Landwirtschaft	
Bebauungsplan, sonstiges Planungsrecht	
---	
Geschützte Gebiete und Einzelobjekte	
FFH-Gebiet	---
Naturdenkmäler	---
SPA-Gebiet	---
§ 30 BNatSchG Biotop	---
Naturschutzgebiet	---
Wasserschutzgebiete	---
Landschaftsschutzgebiet	---
Boden- / Baudenkmale	---
Besonderheiten, sonstige Hinweise	
Lage im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet	

Schutzgut/ Umweltparameter	Zustand/ Funktion Vorbelastung	Entwicklung bei Durchführung der Planung
<b>Mensch</b> Lärm (Straßen, Schienen) Sonstige Immissionsbelastungen Erholungsfunktion Umwelthygiene	Ortsdurchfahrtsstraße durch Premberg angrenzend: St.-Martin-Straße mögliche temporäre Staub- und Lärmbelastung durch Bewirtschaftung der benachbarten Landwirtschaftsflächen mittlere Bedeutung; Fläche befindet sich im Übergangsbereich zwischen Ortschaft und den landschaftlich wertvollen Erholungsflächen der Jurasteilhänge ---	Erhöhte Lärm- und Luftschadstoffemissionen durch Wohnnutzung und gesteigertes Verkehrsaufkommen Einschränkung der Erholungseignung der Umgebung durch Bebauung und damit einhergehenden Auswirkungen auf das Ortsbild
<b>Boden</b> Bodentyp, Bodenart Natürlichkeit Seltenheit Bodenfruchtbarkeit Altlasten/ Bodenbelastung	Pararendzina; lehmiger Ton <sup>138</sup> größtenteils geringe Natürlichkeit (Nutzung als Acker und Grünland) --- Die in Teublitz vorkommenden besonders fruchtbaren Parabraunerden sind nicht betroffen. Keine bekannt	Überbauung und Versiegelung bisher unversiegelter Flächen Verlust aller Bodenfunktionen Beeinträchtigung von Bodenwasserhaushalt und -chemismus Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen Bodenverdichtung durch Befahren mit schwerem Gerät während der Bauphase und Errichtung von Gebäuden

<sup>138</sup> UmweltAtlas Bayern, Thema Boden, Übersichtsbodenkarte 1:25.000; Bayerisches Landesamt für Umwelt 2018, <https://www.umweltatlas.bayern.de>

Schutzgut/ Umweltparameter	Zustand/ Funktion Vorbelastung	Entwicklung bei Durchführung der Planung
Erosion  Bodenfunktionen <sup>137</sup>	teilweise relativ starke Neigung- Erosion durch Oberflächenabfluss möglich Standortpotenzial für natürliche Vegetation: gering bis mittel Natürliche Ertragsfähigkeit: mittel Regenrückhaltevermögen: mittel	
<b>Wasser</b> Fließgewässer  Stillgewässer  Grundwasser Wasserschutzgebiete Überschwemmungsgebiete	Keine vorhanden Naab unmittelbar östlich benachbart  Keine vorhanden Umgebung: Kronbertsweiher östlich benachbart  Keine Informationen bekannt nicht betroffen nicht betroffen vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet benachbart	Ermittlung der Auswirkungen auf das Grundwasser erst anhand einer Baugrunduntersuchung möglich  Verringerung der Versickerung von Regenwasser durch die Flächenversiegelung  Verminderung der Grundwasserneubildungsrate infolge der reduzierten Niederschlagsversickerung  Zunahme und Beschleunigung des Oberflächenabflusses von Niederschlagswasser aufgrund der Bodenversiegelung
<b>Klima und Luft</b> Kalt-/ Frischluftentstehungsgebiet  Lufthygienische Bedingungen	Kaltluftentstehung findet wahrscheinlich statt, Fläche ist jedoch für Siedlungsbereiche nicht von Bedeutung, da die Kaltluft nach Osten in die offene Landschaft abfließt  Temporärer Eintrag von Staub sowie Dünge- und Pflanzenschutzmitteln durch Bewirtschaftung der Ackerflächen, verkehrsbedingter Eintrag von Luftschadstoffen durch benachbarte Straßen	leichte Erhöhung der Lufttemperatur durch Überbauung und Versiegelung  Veränderung des Mikroklimas im Eingriffsraum  temporäre Belastungen in Form von Staubentwicklung im Zuge der Baumaßnahmen
<b>Arten und Lebensräume</b> Schutzgebiete    Biototypen  Vorkommen geschützter Arten  Hemerobie	Angrenzend: Landschaftsschutzgebiet „Oberes Naabtal: Münchshofer Berg mit Brunnberg von Burglengenfeld“ (LSG-00119.07) Angrenzend: FFH-Gebiet „Münchshofener Berg“ (ID: 6738-371.02) Angrenzend: Amtlich kartiertes Biotop: „Thermophiler Mischbestand entlang der Lehmhänge zwischen Premberg und Burglengenfeld“ (6738-0023-002 und 6738-0023-004) intensiv bewirtschafteter Acker nicht bekannt Umgebung: nordöstlich im Bereich der Lehmhänge- Vorkommen Rote-Liste-Arten (ABSP) durch Bewirtschaftung anthropogen beeinflusst	Verlust von Lebensräumen durch Überbauung und Versiegelung Beeinträchtigung der biologischen Durchgängigkeit Beeinträchtigung geschützter Arten durch Nutzungsintensivierung und Eutrophierung Beeinträchtigung des amtlich kartierten Biotopes sowie des im Landschaftsschutzgebiet und FFH- Gebiet gelegenen Bereiches durch Überbauung, Versiegelung und Nähe zu anthropogener Nutzung mögliche Vertreibung oder Störung von Tieren durch Lärm während der Bauphase

<sup>137</sup> Bewertung mithilfe der Bodenschätzungsübersichtskarte 1:25.000, UmweltAtlas Bayern, Boden; Bayerisches Landesamt für Umwelt 2017, <https://www.umweltatlas.bayern.de>

Schutzgut/ Umweltparameter	Zustand/ Funktion Vorbelastung	Entwicklung bei Durchführung der Planung
<b>Landschaftsbild</b> Naturräumliche Einheit Relief Landschaftsprägende Kleinstrukturen Orts-/ Siedlungsränder  Sonstiges	Mittlere Frankenalb stark geneigt ---  Der bisherige Ortsrand wird in geringem Maße in die Landschaft eingebunden (z.B. durch Einzelbäume)  Die Änderungsfläche liegt benachbart zu den Jurasteilhängen, die laut Landschafts- plan der Stadt Teublitz für das Landschafts- bild von herausragender Bedeutung sind.	Die auf der Änderungsfläche entstehende Wohnbebauung bildet den neuen Ortsrand. Errichtung von Wohngebäuden im Bereich der Änderungsfläche wirkt sich auf das Landschaftsbild aus.  Aufwertungspotenzial durch Begrünung und optimierte Freiraumgestaltung der neu ent- stehenden Bebauung
<b>Kultur- und Sachgüter</b> Baudenkmäler Bodendenkmäler Sonstige Sachgüter	Im Planungsgebiet keine bekannt. Im Planungsgebiet keine bekannt. ---	Kultur- und Sachgüter sind von der Planung voraussichtlich nicht betroffen.

Fläche	Schutzgut	Beschreibung
<b>W-g</b>	<b>Mensch</b>	geringe Erheblichkeit
	<b>Boden</b>	mittlere Erheblichkeit
	<b>Wasser</b>	mittlere Erheblichkeit
	<b>Klima und Luft</b>	geringe Erheblichkeit
	<b>Arten und Lebensräume</b>	geringe bis mittlere Erheblichkeit
	<b>Landschaftsbild</b>	geringe- mittlere Erheblichkeit
	<b>Sach- und Kulturgüter</b>	geringe Erheblichkeit / nicht betroffen


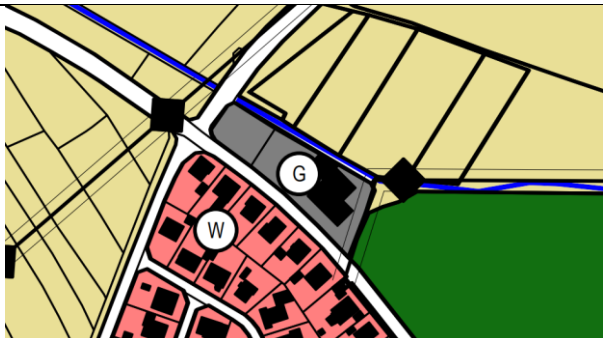
### C.4.2.2 Teublitz Mitte

Die nachstehende Abbildung zeigt die Änderungsflächen in Saltendorf. Die Fläche W-p war zuvor als Wohnbaufläche dargestellt, diese Darstellung wird zurückgenommen und die Fläche als Grünfläche dargestellt.



Abb. 75: Änderungsflächen in Saltendorf

Nachfolgend wird die Änderungsfläche W-n betrachtet.

<b>Flächenbezeichnung</b>	W-n		
<b>Standort</b>	Teublitz-Saltendorf, zwischen Teublitz Weggraben und Erlenstraße		
<b>Geplante Nutzung</b>	Gewerbefläche		
<b>Flächengröße</b>	0,5 ha		
			
Luftbildausschnitt (ohne Maßstab)		Ausschnitt – Neuaufstellung Flächennutzungsplan (o.M.)	
Planungsrecht:		Aussagen	
rechtswirksamer Flächennutzungsplan		Fläche für Landwirtschaft	
Bebauungsplan, sonstiges Planungsrecht		---	
Geschützte Gebiete und Einzelobjekte			
FFH-Gebiet	---	Naturdenkmäler	---
SPA-Gebiet	---	§ 30 BNatSchG Biotop	---
Naturschutzgebiet	---	Wasserschutzgebiete	---
Landschaftsschutzgebiet	---	Boden- / Baudenkmale	---
Besonderheiten, sonstige Hinweise		Lage im Überschwemmungsgebiet	

Schutzgut/ Umweltparameter	Zustand/ Funktion Vorbelastung	Entwicklung bei Durchführung der Planung
<b>Mensch</b> Lärm (Straßen, Schienen)  Sonstige Immissi- onsbelastungen Erholungsfunktion	Lärmemissionen durch angrenzende Straßen: Erlenstraße, Rötsteinstraße  Belastung mit Staub und Luftschadstoffen durch Verkehr  kaum Bedeutung; Fläche ist teilweise bebaut und verfügt über keine zur Erholung nutzbaren Strukturen	Erhöhte Lärm- und Luftschadstoffemissionen durch Gewerbenutzung und gesteigertes Ver- kehrsaufkommen
<b>Boden</b> Bodentyp, Boden- art Natürlichkeit Seltenheit Bodenfruchtbarkeit  Altlasten/ Boden- belastung Erosion  Bodenfunktionen <sup>139</sup>	Fast ausschließlich Gley und Braunerde-Gley; Lehm <sup>140</sup> gering (Siedlungsbereich, Grünland) --- Die in Teublitz vorkommenden besonders fruchtbaren Parabraunerden sind nicht betrof- fen. keine bekannt Gelände ist in geringem Maße geeignet: kaum Gefahr der Bodenerosion bei Oberflächenab- fluss Standortpotenzial für natürliche Vegetation: ge- ring Natürliche Ertragsfähigkeit: gering Regenrückhaltevermögen: gering bis mittel	Überbauung und Versiegelung bisher unversie- gelter Flächen Verlust aller Bodenfunktionen Beeinträchtigung von Bodenwasserhaushalt und -chemismus Bodenverdichtung durch Befahren mit schwe- rem Gerät während der Bauphase und Errich- tung von Gebäuden
<b>Wasser</b> Fließgewässer  Stillgewässer Grundwasser Wasserschutzge- biete Überschwem- mungsgebiete	--- Teublitz Weggraben verläuft an der nördli- chen Flächengrenze; im Landschaftsplan wird für diesen ein Pufferstreifen/ Ufersaum vorgese- hen --- keine Informationen --- Fläche liegt innerhalb eines vorläufig gesicher- ten Überschwemmungsgebietes	Ermittlung der Auswirkungen auf das Grund- wasser erst anhand einer Baugrunduntersu- chung möglich Verringerung der Versickerung von Regenwas- ser durch die Flächenversiegelung Verminderung der Grundwasserneubildungs- rate infolge der reduzierten Niederschlags-ver- sickerung Zunahme und Beschleunigung des Oberflä- chenabflusses von Niederschlagswasser auf- grund der Bodenversiegelung Auswirkungen auf den Teublitz Weggraben möglich Gebäude im Überschwemmungsgebiet üben eine Barrierewirkung aus und behindern den Hochwasserabfluss.
<b>Klima und Luft</b> Kalt-/ Frischluftent- stehungsgebiet Lufthygienische Bedingungen	--- Luftschadstoffeinträge durch Verkehr auf den umliegenden Straßen	leichte Erhöhung der Lufttemperatur durch Überbauung und Versiegelung Veränderung des Mikroklimas im Eingriffsraum temporäre Belastungen in Form von Staubent- wicklung im Zuge der Baumaßnahmen

<sup>139</sup> Bewertung mithilfe der Bodenschätzungsübersichtskarte 1:25.000, UmweltAtlas Bayern, Boden; Bayerisches Landesamt für Umwelt 2017, <https://www.umweltatlas.bayern.de>

<sup>140</sup> UmweltAtlas Bayern, Thema Boden, Übersichtsbodenkarte 1:25.000; Bayerisches Landesamt für Umwelt 2018, <https://www.umweltatlas.bayern.de>

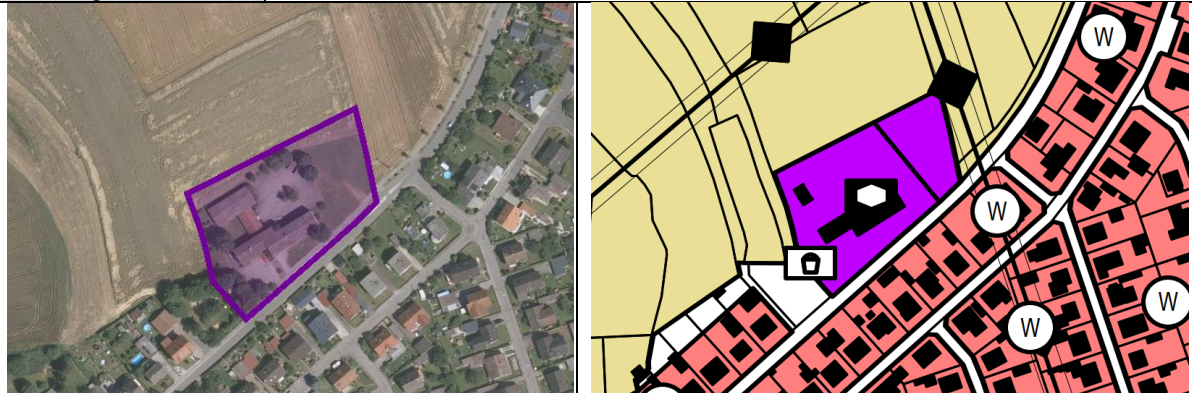
Schutzgut/ Umweltparameter	Zustand/ Funktion Vorbelastung	Entwicklung bei Durchführung der Planung
<b>Arten und Lebensräume</b> Schutzgebiete  Biototypen  Vorkommen geschützter Arten Hemerobie	--- geschütztes Biotop direkt angrenzend: „Feuchtwiesen und Feuchtwälder bei Saltendorf“ (6738-0034-006) In etwa 50 m Entfernung: geschütztes Biotop „Rohrgraswiesen, grabenbegleitender Feuchtwiesen“ (6738-0035-003) Grünland/ Brache mit Bäumen und Sträuchern --- anthropogen beeinflusst	Verlust von Lebensräumen durch Überbauung und Versiegelung Beeinträchtigung der biologischen Durchgängigkeit Beeinträchtigung von Arten durch Nutzungsintensivierung und Eutrophierung mögliche Beeinträchtigung des angrenzenden geschützten Biotops, Störung und Vertreibung der dort vorkommenden Arten
<b>Landschaftsbild</b> Naturräumliche Einheit Relief Landschaftsprägende Kleinstrukturen Orts-/ Siedlungsränder	Oberpfälzer Hügelland gering bis mäßig geneigt vorhanden (zahlreiche Bäume und Sträucher) ---	Die auf der Änderungsfläche entstehende Gewerbebebauung bildet den neuen Ortsrand. Errichtung von Gebäuden im Bereich der Änderungsfläche wirkt sich auf das Landschaftsbild aus.
<b>Kultur- und Sachgüter</b> Baudenkmäler Bodendenkmäler  Sonstige Sachgüter	--- --- etwa 30 m westlich: zwei rechteckige Grabenwerke, wohl späthallstatt-/frühlatènezeitliche „Herrenhöfe“, endpaläolithische und mesolithische Freilandstationen, Siedlungen der Spätbronzezeit, der Urnenfelderzeit, der Späthallstatt- und Frühlatènezeit sowie der karolingisch-ottonischen Zeit (D-3-6738-0048). ---	Kultur- und Sachgüter sind von der Planung voraussichtlich nicht betroffen

Fläche	Schutzgut	Beschreibung
<b>W-n</b>	<b>Mensch</b>	geringe Erheblichkeit
	<b>Boden</b>	mittlere Erheblichkeit
	<b>Wasser</b>	mittlere Erheblichkeit
	<b>Klima und Luft</b>	geringe Erheblichkeit
	<b>Arten und Lebensräume</b>	geringe- mittlere Erheblichkeit
	<b>Landschaftsbild</b>	geringe Erheblichkeit
	<b>Sach- und Kulturgüter</b>	geringe Erheblichkeit / nicht betroffen



Nachfolgend wird die Änderungsfläche H-a betrachtet.

Die Entwicklungsfläche wird zum Teil bereits als Gemeinbedarfsfläche genutzt und nach Osten erweitert.

<b>Flächenbezeichnung</b>	H-a
<b>Standort</b>	Teublitz- Saltendorf, anschließend an Röstleinstraße
<b>Geplante Nutzung</b>	Gemeinbedarfsfläche
<b>Flächengröße</b>	0,2 ha
	
Luftbildausschnitt (ohne Maßstab)	
Ausschnitt – Neuaufstellung Flächennutzungsplan (o.M.)	
Planungsrecht:	
Aussagen	
rechtswirksamer Flächennutzungsplan	
Gemeinbedarfsfläche, Dauergrünland	
Bebauungsplan, sonstiges Planungsrecht	
Genehmigung des Förderantrags für Umbau zu Mehrgenerationenhaus liegt vor	
Geschützte Gebiete und Einzelobjekte	
FFH-Gebiet	---
Naturdenkmäler	---
SPA-Gebiet	---
§ 30 BNatSchG Biotop	---
Naturschutzgebiet	---
Wasserschutzgebiete	---
Landschaftsschutzgebiet	---
Boden- / Baudenkmale	✓
Besonderheiten, sonstige Hinweise	
Lage im Überschwemmungsgebiet, Lage im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet	

Schutzgut/ Umweltparameter	Zustand/ Funktion Vorbelastung	Entwicklung bei Durchführung der Planung
<b>Mensch</b> Lärm (Straßen, Schienen)  Sonstige Immissionsbelastungen Erholungsfunktion	Lärmemissionen durch angrenzende Röstleinstraße Belastung mit Staub und Luftschadstoffen durch Verkehr kaum Bedeutung; Fläche ist teilweise bebaut und verfügt über keine zur Erholung nutzbaren Strukturen	Erhöhte Lärm- und Luftschadstoffemissionen durch gesteigertes Verkehrsaufkommen infolge der Nutzung als Gemeinbedarfsfläche; Erhöhte Lärm- und Luftschadstoffemissionen während des Umbaus der Schule zu einem Mehrgenerationenhaus
<b>Boden</b> Bodentyp, Bodenart Natürlichkeit Seltenheit Bodenfruchtbarkeit	Fast ausschließlich Gley und Braunerde-Gley; lehmiger Sand <sup>142</sup> gering (Siedlungsbereich, Grünland) ---	Überbauung und Versiegelung bisher unversiegelter Flächen Verlust aller Bodenfunktionen Beeinträchtigung von Bodenwasserhaushalt und -chemismus

<sup>142</sup> UmweltAtlas Bayern, Thema Boden, Übersichtsbodenkarte 1:25.000; Bayerisches Landesamt für Umwelt 2018, <https://www.umweltatlas.bayern.de>

Schutzgut/ Umweltparameter	Zustand/ Funktion Vorbelastung	Entwicklung bei Durchführung der Planung
Altlasten/ Boden- belastung Erosion  Bodenfunktionen <sup>141</sup>	Die in Teublitz vorkommenden besonders fruchtbaren Parabraunerden sind nicht betroffen. keine bekannt Gelände ist in geringem Maße geneigt: kaum Gefahr der Bodenerosion bei Oberflächenabfluss Standortpotenzial für natürliche Vegetation: gering Natürliche Ertragsfähigkeit: gering Regenrückhaltevermögen: gering bis mittel	Bodenverdichtung durch Befahren mit schwerem Gerät während der Bauphase und Errichtung von Gebäuden
<b>Wasser</b> Fließgewässer   Stillgewässer Grundwasser Wasserschutzgebiete Überschwemmungsgebiete	--- Koppenbühlgraben nordwestlich in etwa 250 m Entfernung; im Landschaftsplan wird für diesen eine Renaturierung des Bachlaufs vorgesehen Lohgraben südlich in 150- 220 m Entfernung Naab in etwa 490 m Entfernung --- keine Informationen nicht betroffen Fläche liegt innerhalb eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes	Ermittlung der Auswirkungen auf das Grundwasser erst anhand einer Baugrunduntersuchung möglich Verringerung der Versickerung von Regenwasser durch die Flächenversiegelung infolge einer Bebauung Verminderung der Grundwasserneubildungsrate infolge der reduzierten Niederschlagsversickerung Zunahme und Beschleunigung des Oberflächenabflusses von Niederschlagswasser aufgrund der Bodenversiegelung Gebäude im Überschwemmungsgebiet üben eine Barrierewirkung aus und behindern den Hochwasserabfluss.
<b>Klima und Luft</b> Kalt-/ Frischluftentstehungsgebiet Lufthygienische Bedingungen	nicht betroffen  Luftschadstoffeinträge durch Verkehr auf den umliegenden Straßen	leichte Erhöhung der Lufttemperatur durch Überbauung und Versiegelung Veränderung des Mikroklimas im Eingriffsraum temporäre Belastungen in Form von Staubentwicklung im Zuge der Baumaßnahmen
<b>Arten und Lebensräume</b> Schutzgebiete   Biotoptypen Vorkommen geschützter Arten Hemerobie	nicht betroffen geschütztes Biotop in etwa 170 m Entfernung: „Rohrglanzreiches, grabenbegleitendes Biotop“ (6738-0035-002) Siedlungsbereich, Grünland --- anthropogen beeinflusst	mögliche Vertreibung oder Störung von Tieren durch Lärm während der Bauphase Verlust von Lebensräumen durch Überbauung und Versiegelung Beeinträchtigung der biologischen Durchgängigkeit Beeinträchtigung von Arten durch Nutzungsintensivierung und Eutrophierung
<b>Landschaftsbild</b> Naturräumliche Einheit Relief	Oberpfälzer Hügelland kaum geneigt vorhanden (zahlreiche Bäume und Sträucher)	Die auf der Änderungsfläche entstehende Bebauung bildet den neuen Ortsrand. Errichtung von Gebäuden im Bereich der Änderungsfläche wirkt sich jedoch kaum auf das Landschaftsbild aus.

<sup>141</sup> Bewertung mithilfe der Bodenschätzungsübersichtskarte 1:25.000, UmweltAtlas Bayern, Boden; Bayerisches Landesamt für Umwelt 2017, <https://www.umweltatlas.bayern.de>

Schutzgut/ Umweltparameter	Zustand/ Funktion Vorbelastung	Entwicklung bei Durchführung der Planung
Landschaftsprä- gende Kleinstruktu- ren Orts-/ Siedlungs- ränder	Eingrünung der Grundstücke in der Umgebung zur freien Landschaft hin ist zum Teil gegeben.	
<b>Kultur- und Sach- güter</b> Baudenkmäler Bodendenkmäler   Sonstige Sachgü- ter	Im Planungsgebiet keine bekannt. Bodendenkmal im Bereich der Änderungsflä- che: „Zwei rechteckige Grabenwerke, wohl späthallstatt-/frühlatènezeitliche "Herrenhöfe", endpaläolithische und mesolithische Freiland- stationen, Siedlungen der Spätbronzezeit, der Urnenfelderzeit, der Späthallstatt- und Frühlatènezeit sowie der karolingisch-otoni- schen Zeit.“ (D-3-6738-0048)  ---	Mögliche Beeinträchtigungen des Bodendenk- mals durch die Errichtung von Gebäuden Die Eingriffe auf der Änderungsfläche sind mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmal- pflege abzustimmen.

Fläche	Schutzgut	Beschreibung
<b>H-a</b>	<b>Mensch</b>	geringe Erheblichkeit
	<b>Boden</b>	geringe- mittlere Erheblichkeit
	<b>Wasser</b>	mittlere Erheblichkeit
	<b>Klima und Luft</b>	geringe Erheblichkeit
	<b>Arten und Lebens- räume</b>	geringe- mittlere Erheblichkeit
	<b>Landschaftsbild</b>	geringe Erheblichkeit
	<b>Sach- und Kulturgüter</b>	Erheblichkeit kann aufgrund der mangelnden Informations- grundlage über das Vorhandensein von schützenswerten Kul- turgütern nicht festgelegt werden.

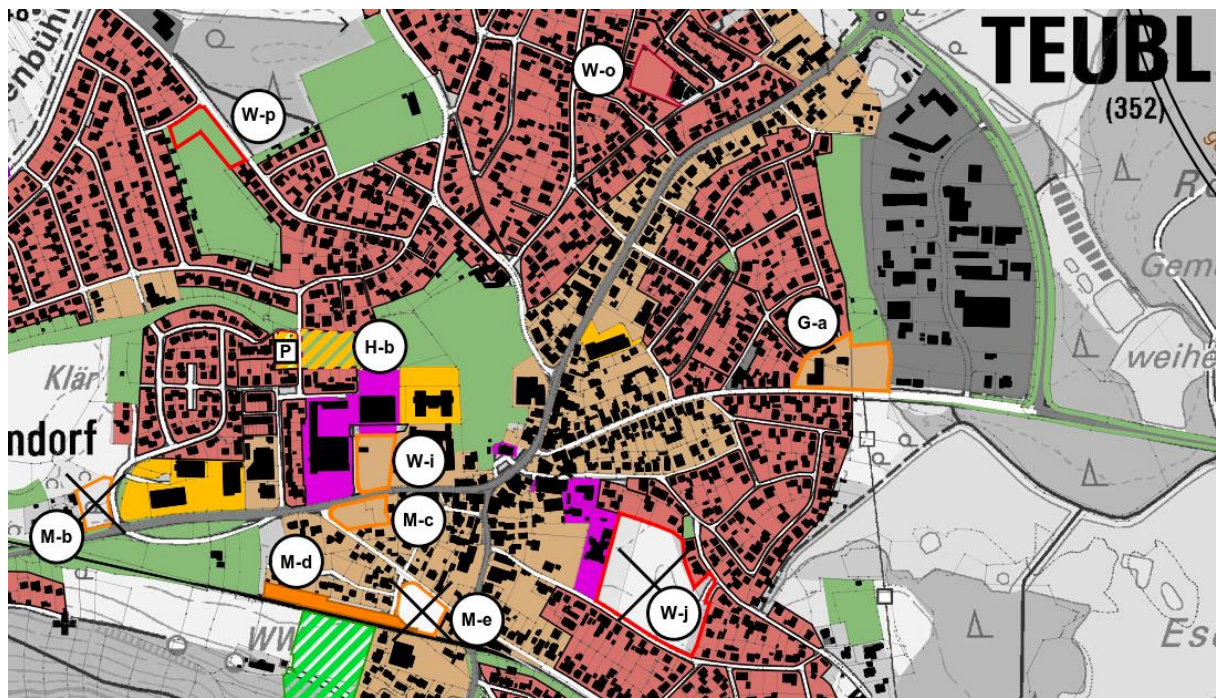
Stadt Teublitz

Abb. 76: Änderungsflächen in Teublitz- Mitte

Südöstlich des Stadtkerns, im Norden an die Dollingerstraße angrenzend, befindet sich die Fläche W-j. Diese ist im gültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Diese wäre aufgrund der Nähe zur Stadtmitte als Innenentwicklungsfläche gut geeignet, steht jedoch derzeit nicht zur Verfügung und wird aufgrund dessen herausgenommen. Ebenso soll die Fläche M-e zukünftig als landwirtschaftliche Fläche dargestellt werden statt als Mischgebiet. Bei dieser Neudarstellung handelt es sich um eine Anpassung an den vorhandenen Bestand. Es sind keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Änderungsfläche M-e wird daher im Weiteren nicht eingehend betrachtet.


Für die Fläche M-c soll die derzeitige Darstellung und Nutzung erhalten bleiben. Es ergeben sich keine Änderungen im Vergleich zum Ausgangszustand. Da keine Umweltauswirkungen zu erwarten sind, wird diese Fläche ebenso nicht näher betrachtet. Hier wird auf einer Teilfläche derzeit ein Geschäftshaus errichtet. Die Stadtbücherei wird dorthin verlagert werden.

Bei der Fläche W-o handelt es sich um die Anpassung an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Ganghoferstraße“. Die Betrachtung der Umweltauswirkungen erfolgte im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Der Bebauungsplan „Wohnanlage Ganghoferstraße“ ist seit 17.01.2018 rechtskräftig. Die geplanten drei- bis viergeschossigen Wohngebäude sind inzwischen fertig gestellt.

Da die Nutzung als Holzbetrieb auf der Änderungsfläche G-a in Konflikt zur umliegenden Nutzung steht und bereits aufgegeben wurde, wird die Fläche nicht mehr als Gewerbefläche dargestellt, sondern als Mischbaufläche. Durch die Neudarstellung ergeben sich keine Veränderungen bezüglich der Umweltauswirkungen. Eine detaillierte Betrachtung findet daher nicht statt. Nachfolgend wird die Änderungsfläche H-b betrachtet. Dieser Bereich wurde ebenfalls schon durch einen Bebauungsplan der Innenentwicklung überplant. Der Bebauungsplan „MU Alter Schulsportplatz“ ist



seit 11.04.2023 rechtskräftig. Es werden dort ein „Senioren-Servicehaus“, ein Wohn- und Geschäftshaus sowie ein Mehrfamilienwohnhaus gebaut.

<b>Flächenbezeichnung</b>	H-b
<b>Standort</b>	Teublitz- Mitte, nordwestlich Stadtpark und Schloßpark, Dr.-Friedrich-Flinck-Straße
<b>Geplante Nutzung</b>	Sondergebiet
<b>Flächengröße</b>	0,6 ha Sonderbaufläche, 0,2 ha Parken
	
Luftbildausschnitt (ohne Maßstab)	
Ausschnitt – Neuaufstellung Flächennutzungsplan (o.M.)	
Planungsrecht:	
Aussagen	
rechtswirksamer Flächennutzungsplan	
Grünfläche, Sportplatz, Flächen für Ver- und Entsorgung	
Bebauungsplan, sonstiges Planungsrecht	
---	
Geschützte Gebiete und Einzelobjekte	
FFH-Gebiet	---
Naturdenkmäler	---
SPA-Gebiet	---
§ 30 BNatSchG Biotope	---
Naturschutzgebiet	---
Wasserschutzgebiete	---
Landschaftsschutzgebiet	---
Boden- / Baudenkmale	---
Besonderheiten, sonstige Hinweise	
attraktiver Standort für seniorengerechtes oder soziales Wohnen, liegt innerhalb Altlastenverdachtsfläche	

Schutzgut/ Umweltparameter	Zustand/ Funktion Vorbelastung	Entwicklung bei Durchführung der Planung
<b>Mensch</b> Lärm (Straßen, Schienen)  Sonstige Immissionsbelastungen Erholungsfunktion	Fläche befindet sich im Zentrum von Teublitz, unmittelbar angrenzend an die Dr.-Freidrich-Flick-Straße. Die Bahnlinie liegt etwa 380 m entfernt im Süden der Fläche. Belastung mit Staub und Luftschadstoffen durch umliegende Straßen Der östliche Teilbereich der Fläche wird aktuell zur Freizeitbeschäftigung genutzt (Sportplatz) und besitzt daher eine hohe Bedeutung für die Erholung	Erhöhte Lärm- und Luftschadstoffemissionen durch Wohnnutzung und gesteigertes Verkehrsaufkommen Der östliche Bereich wird zwar potenziell als Sportplatz und damit zur Erholung und Freizeit genutzt, doch die geplante Nutzung als Standort für seniorengerechtes oder soziales Wohnen trägt in hohem Maße zum Gemeinwohl bei und ist daher als positive Veränderung zu betrachten.
<b>Boden</b> Bodentyp, Bodenart Natürlichkeit Seltenheit Bodenfruchtbarkeit	fast ausschließlich Braunerde; lehmiger Sand mit Moor-Stockwerkprofil <sup>144</sup> gering (Siedlungsbereich, Grünland) ---	Überbauung und Versiegelung bisher unversiegelter Flächen Verlust aller Bodenfunktionen Beeinträchtigung von Bodenwasserhaushalt und -chemismus Bodenverdichtung durch Befahren mit schwerem Gerät während der Bauphase und Errichtung von Gebäuden

<sup>144</sup> UmweltAtlas Bayern, Thema Boden, Übersichtsbodenkarte 1:25.000; Bayerisches Landesamt für Umwelt 2018, <https://www.umweltatlas.bayern.de>

Schutzgut/ Umweltparameter	Zustand/ Funktion Vorbelastung	Entwicklung bei Durchführung der Planung
Altlasten/ Boden- belastung Erosion  Bodenfunktionen <sup>143</sup>	Die in Teublitz vorkommenden besonders fruchtbaren Parabraunerden sind nicht betroffen. liegt innerhalb Altlastenverdachtsfläche (ehem. Deponie Schulsportplatz) Gelände ist gering bis mäßig geneigt: geringe Gefahr der Bodenerosion bei Oberflächenabfluss Standortpotenzial für natürliche Vegetation: gering Natürliche Ertragsfähigkeit: gering Regenrückhaltevermögen: mittel	
<b>Wasser</b> Fließgewässer  Stillgewässer Grundwasser Wasserschutzgebiete Überschwemmungsgebiete	--- Lohgrabensüdwestlich, in etwa 20 m Entfernung --- keine Informationen --- Der östliche Teilbereich der Fläche befindet sich zu einem kleinen Anteil innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets; Überschwemmungsgebiet nördlich und östlich unmittelbar an die Flächen angrenzend	Ermittlung der Auswirkungen auf das Grundwasser erst anhand einer Baugrunduntersuchung möglich Verringerung der Versickerung von Regenwasser durch die Flächenversiegelung Verminderung der Grundwasserneubildungsrate infolge der reduzierten Niederschlagsversickerung Zunahme und Beschleunigung des Oberflächenabflusses von Niederschlagswasser aufgrund der Bodenversiegelung
<b>Klima und Luft</b> Kalt-/ Frischluftentstehungsgebiet Lufthygienische Bedingungen	---  Luftschadstoffeinträge durch Verkehr im Umfeld	leichte Erhöhung der Lufttemperatur durch Überbauung und Versiegelung Veränderung des Mikroklimas im Eingriffsraum temporäre Belastungen in Form von Staubbentwicklung im Zuge der Baumaßnahmen
<b>Arten und Lebensräume</b> Schutzgebiete  Biototypen  Vorkommen geschützter Arten  Hemerobie	--- amtlich kartiertes Biotop „Feuchtgebüsche und Feuchtgehölze bei Saltendorf“ (6738-0034-002) in nordwestlicher Richtung (20 m) Grünland/ Sportplatz, bereits bebaute Fläche (Recyclinghof) --- Vorkommen von Rote-Liste-Art im Schlosspark, der unmittelbar angrenzt durch zentrale Lage anthropogen beeinflusst	Verlust von Lebensräumen durch Überbauung und Versiegelung Beeinträchtigung der biologischen Durchgängigkeit Beeinträchtigung von Arten durch Nutzungsintensivierung und Eutrophierung
<b>Landschaftsbild</b> Naturräumliche Einheit Relief Landschaftsprägende Kleinstrukturen	Oberpfälzer Hügelland gering bis mäßig geneigt vorhanden (Bäume und Sträucher im Randbereich)	Die vorhandene Freifläche wird überprägt und trägt nicht mehr zur Auflockerung des Ortsbildes bei. Errichtung von Wohngebäuden im Bereich der Änderungsfläche wirkt sich in geringem Maße auf das Ortsbild aus.

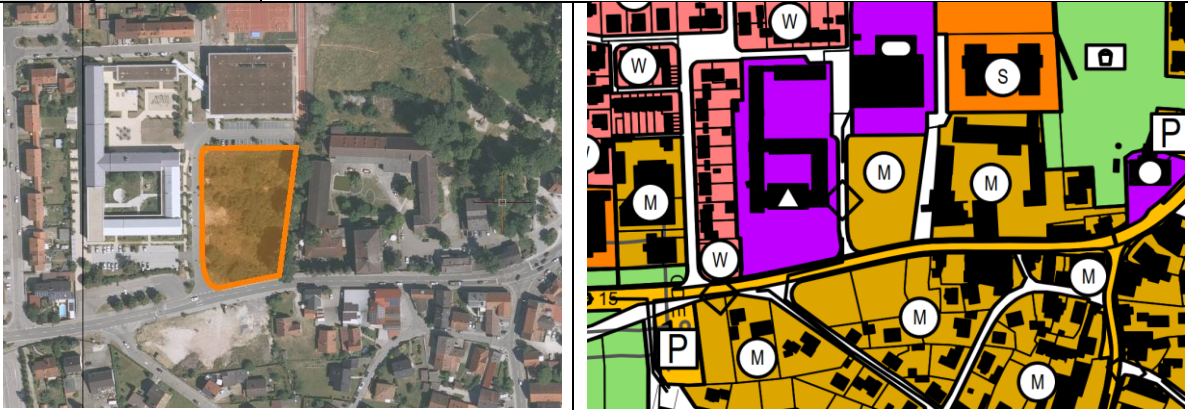
<sup>143</sup> Bewertung mithilfe der Bodenschätzungsübersichtskarte 1:25.000, UmweltAtlas Bayern, Boden; Bayerisches Landesamt für Umwelt 2017, <https://www.umweltatlas.bayern.de>



Schutzgut/ Umweltparameter	Zustand/ Funktion Vorbelastung	Entwicklung bei Durchführung der Planung
<b>Kultur- und Sachgüter</b> Baudenkmäler	--- Schlossruine (D-3-76-170-2) 130 m östlich ehemalige Schlossanlage, heute Altenheim; Schloßökonomie; Schloßtor (D-3-76-170-1) etwa 200 m südöstlich	Kultur- und Sachgüter sind von der Planung voraussichtlich nicht betroffen
Bodendenkmäler	--- unmittelbar östlich angrenzend: Archäologische Befunde und Funde im Bereich des sog. Neuen Schlosses in Teublitz und der zugehörigen historischen Parkanlage, darunter die Spuren von Vorgängerbauten der Schlossanlage sowie untertägige Strukturen der neuzeitlichen Gartenarchitektur (D-3-6738-0158) Archäologische Befunde und Funde im Bereich der mittelalterlichen Burgruine bzw. des sog. Alten Schlosses in Teublitz (D-3-6738-0159) etwa 90 m östlich	
Sonstige Sachgüter	---	

Fläche	Schutzgut	Beschreibung
<b>H-b</b>	<b>Mensch</b>	geringe Erheblichkeit
	<b>Boden</b>	mittlere Erheblichkeit
	<b>Wasser</b>	mittlere Erheblichkeit
	<b>Klima und Luft</b>	geringe Erheblichkeit
	<b>Arten und Lebensräume</b>	geringe Erheblichkeit
	<b>Landschaftsbild</b>	geringe Erheblichkeit
	<b>Sach- und Kulturgüter</b>	geringe Erheblichkeit / nicht betroffen

Nachfolgend wird die Änderungsfläche W-i betrachtet.

<b>Flächenbezeichnung</b>	W-i
<b>Standort</b>	Teublitz- Mitte, Regensburger Straße, östlich Telemann Schule
<b>Geplante Nutzung</b>	Mischbaufläche
<b>Flächengröße</b>	0,5 ha
	
Luftbildausschnitt (ohne Maßstab)	
Ausschnitt – Neuaufstellung Flächennutzungsplan (o.M.)	
Planungsrecht:	
Aussagen	
rechtswirksamer Flächennutzungsplan	
Grünfläche	
Bebauungsplan, sonstiges Planungsrecht	
---	
Geschützte Gebiete und Einzelobjekte	
FFH-Gebiet	---
Naturdenkmäler	---
SPA-Gebiet	---
§ 30 BNatSchG Biotope	---
Naturschutzgebiet	---
Wasserschutzgebiete	---
Landschaftsschutzgebiet	---
Boden- / Baudenkmale	✓
Besonderheiten, sonstige Hinweise	
Bebauungsplan aus dem Jahr 2008 vorhanden, aber nicht umgesetzt.	

Schutzgut/ Umweltparameter	Zustand/ Funktion Vorbelastung	Entwicklung bei Durchführung der Planung
<b>Mensch</b> Lärm (Straßen, Schienen)  Sonstige Immissionsbelastungen Erholungsfunktion	<p>Fläche befindet sich im Zentrum von Teublitz, unmittelbar angrenzend an die St 2397/ Regensburger Straße. Die Bahnlinie liegt etwa 200 m entfernt im Süden der Fläche.</p> <p>Belastung mit Staub, Luftschadstoffen und Lärm durch angrenzende Straßen</p> <p>kaum Bedeutung; Fläche befindet sich zentral in Teublitz und verfügt über keine zur Erholung nutzbaren Strukturen</p>	<p>Erhöhte Lärm- und Luftschadstoffemissionen durch Wohnnutzung und gesteigertes Verkehrsaufkommen</p>
<b>Boden</b> Bodentyp, Bodenart Natürlichkeit Seltenheit Bodenfruchtbarkeit  Altlasten/ Bodenbelastung Erosion	<p>Fast ausschließlich Braunerde aus Sand</p> <p>gering (Siedlungsbereich, Grünland)</p> <p>---</p> <p>Die in Teublitz vorkommenden besonders fruchtbaren Parabraunerden sind nicht betroffen.</p> <p>keine bekannt</p> <p>Gelände ist in geringem Maße geneigt: kaum Gefahr der Bodenerosion bei Oberflächenabfluss</p>	<p>Überbauung und Versiegelung bisher unversiegelter Flächen</p> <p>Verlust aller Bodenfunktionen</p> <p>Beeinträchtigung von Bodenwasserhaushalt und -chemismus</p> <p>Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen</p> <p>Bodenverdichtung durch Befahren mit schwerem Gerät während der Bauphase und Errichtung von Gebäuden</p>

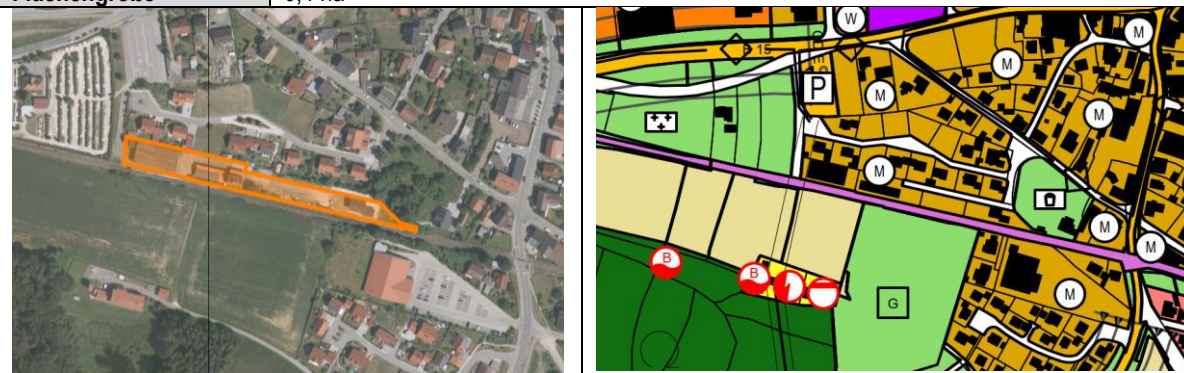
Schutzgut/ Umweltparameter	Zustand/ Funktion Vorbelastung	Entwicklung bei Durchführung der Planung
Bodenfunktionen <sup>145</sup>	Standortpotenzial für natürliche Vegetation: hoch Natürliche Ertragsfähigkeit: gering Regenrückhaltevermögen: gering	
<b>Wasser</b> Fließgewässer Stillgewässer Grundwasser Wasserschutzgebiete Überschwemmungsgebiete	--- --- keine Informationen --- ---	Ermittlung der Auswirkungen auf das Grundwasser erst anhand einer Baugrunduntersuchung möglich Verringerung der Versickerung von Regenwasser durch die Flächenversiegelung Verminderung der Grundwasserneubildungsrate infolge der reduzierten Niederschlagsversickerung Zunahme und Beschleunigung des Oberflächenabflusses von Niederschlagswasser aufgrund der Bodenversiegelung
<b>Klima und Luft</b> Kalt-/ Frischluftentstehungsgebiet Lufthygienische Bedingungen	---  Luftschadstoffeinträge durch Verkehr im Umfeld (besonders Regensburger Straße/ St 2397)	leichte Erhöhung der Lufttemperatur durch Überbauung und Versiegelung Veränderung des Mikroklimas im Eingriffsraum temporäre Belastungen in Form von Staubentwicklung im Zuge der Baumaßnahmen
<b>Arten und Lebensräume</b> Schutzgebiete Biotoptypen  Vorkommen geschützter Arten  Hemerobie	--- Grünland/ Brache mit Bäumen und Sträuchern --- Vorkommen von Rote-Liste-Art im Schlosspark, etwa 150 m entfernt durch zentrale Lage anthropogen beeinflusst	Verlust von Lebensräumen durch Überbauung und Versiegelung Beeinträchtigung der biologischen Durchgängigkeit Beeinträchtigung von Arten durch Nutzungsintensivierung und Eutrophierung
<b>Landschaftsbild</b> Naturräumliche Einheit Relief Landschaftsprägende Kleinstrukturen	Oberpfälzer Hügelland kaum geneigt vorhanden (Bäume und Sträucher im Randbereich)	Errichtung von Wohngebäuden im Bereich der Änderungsfläche wirkt sich kaum auf das Landschaftsbild aus.
<b>Kultur- und Sachgüter</b> Baudenkmäler   Bodendenkmäler	--- auf dem Nachbargrundstück: ehemalige Schlossanlage, heute Altenheim; Schloßökonomie; Schloßtor (D-3-76-170-1) Archäologische Befunde und Funde im Bereich des sog. Neuen Schlosses in Teublitz und der zugehörigen historischen Parkanlage, darunter die Spuren von Vorgängerbauten der Schlossanlage sowie untertägige Strukturen der neuzeitlichen Gartenarchitektur (D-3-6738-0158)	Mögliche Beeinträchtigungen des Bodendenkmals durch die Errichtung von Gebäuden Die Eingriffe auf der Änderungsfläche sind mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

<sup>145</sup> Bewertung mithilfe der Bodenschätzungsübersichtskarte 1:25.000, UmweltAtlas Bayern, Boden; Bayerisches Landesamt für Umwelt 2017, <https://www.umweltatlas.bayern.de>

Schutzgut/ Umweltparameter	Zustand/ Funktion Vorbelastung	Entwicklung bei Durchführung der Planung
Sonstige Sachgüter	---	

Fläche	Schutzgut	Beschreibung
W-i	Mensch	geringe Erheblichkeit
	Boden	mittlere Erheblichkeit
	Wasser	mittlere Erheblichkeit
	Klima und Luft	geringe Erheblichkeit
	Arten und Lebensräume	geringe Erheblichkeit
	Landschaftsbild	geringe Erheblichkeit
	Sach- und Kulturgüter	Erheblichkeit kann aufgrund der mangelnden Informationsgrundlage über das Vorhandensein von schützenswerten Kulturgütern nicht festgelegt werden.

Nachfolgend wird die Änderungsfläche M-d betrachtet.

<b>Flächenbezeichnung</b>	M-d		
<b>Standort</b>	Teublitz, östlich Friedhof Teublitz, zw. Bahnstraße und Dr.-Wilhelm-Hoegner-Straße		
<b>Geplante Nutzung</b>	Mischbaufläche		
<b>Flächengröße</b>	0,4 ha		
			
Luftbildausschnitt (ohne Maßstab)			
Ausschnitt – Neuaufstellung Flächennutzungsplan (o.M.)			
Planungsrecht:			
Aussagen			
rechtswirksamer Flächennutzungsplan			
Keine Darstellung			
Bebauungsplan, sonstiges Planungsrecht			
---			
Geschützte Gebiete und Einzelobjekte			
FFH-Gebiet	---	Naturdenkmäler	---
SPA-Gebiet	---	§ 30 BNatSchG Biotop	---
Naturschutzgebiet	---	Wasserschutzgebiete	---
Landschaftsschutzgebiet	---	Boden- / Baudenkmale	---
Besonderheiten, sonstige Hinweise		Bislang keine Darstellung, faktische Nutzung als Mischgebiet	

Schutzgut/ Umweltparameter	Zustand/ Funktion Vorbelastung	Entwicklung bei Durchführung der Planung
<b>Mensch</b> Lärm (Straßen, Schienen)  Sonstige Immissionsbelastungen  Erholungsfunktion	Fläche befindet sich im Siedlungsbereich von Teublitz, unmittelbar angrenzend an eine Bahnlinie. Es entstehen außerdem Lärmimmissionen durch die umliegenden Straßen und die Bewirtschaftung der Landwirtschaftsflächen im Umfeld. Belastung mit Staub und Luftschadstoffen durch angrenzende Straßen und Bewirtschaftung der benachbarten Äcker kaum Bedeutung	Erhöhte Lärm- und Luftschadstoffemissionen durch Wohnnutzung und gesteigertes Verkehrsaufkommen
<b>Boden</b> Bodentyp, Bodenart Natürlichkeit  Seltenheit Bodenfruchtbarkeit  Altlasten/ Bodenbelastung Erosion  Bodenfunktionen <sup>146</sup>	fast ausschließlich Pararendzina; anlehmiger Sand <sup>147</sup> gering (Siedlungsbereich, vermutlich vormals Acker oder Grünland) --- Die in Teublitz vorkommenden besonders fruchtbaren Parabraunerden sind nicht betroffen. keine bekannt Gelände ist gering bis mäßig geneigt: geringe Gefahr der Bodenerosion bei Oberflächenabfluss Standortpotenzial für natürliche Vegetation: gering Natürliche Ertragsfähigkeit: gering Regenrückhaltevermögen: gering	Die Fläche wird bereits als Mischbaufläche genutzt. In der Vergangenheit kam es daher zu folgenden Auswirkungen: Überbauung und Versiegelung bisher unversiegelter Flächen Verlust aller Bodenfunktionen in den versiegelten Bereichen Beeinträchtigung von Bodenwasserhaushalt und –chemismus Bodenverdichtung durch Befahren mit schwerem Gerät während der Bauphase und Errichtung von Gebäuden
<b>Wasser</b> Fließgewässer Stillgewässer Grundwasser Wasserschutzgebiete  Überschwemmungsgebiete	--- --- keine Informationen --- Trinkwasserschutzgebiet unmittelbar südlich benachbart, angrenzend an die Bahnlinie ---	In der Vergangenheit kam es durch die vorgenommenen Eingriffe zu folgenden Auswirkungen: Verringerung der Versickerung von Regenwasser durch die Flächenversiegelung Verminderung der Grundwasserneubildungsrate infolge der reduzierten Niederschlagsversickerung Zunahme und Beschleunigung des Oberflächenabflusses von Niederschlagswasser aufgrund der Bodenversiegelung
<b>Klima und Luft</b> Kalt-/ Frischluftentstehungsgebiet Lufthygienische Bedingungen	---  Luftschadstoffeinträge durch Verkehr im Umfeld	Infolge der Nutzung als Mischbaufläche ergaben sich die nachfolgend genannten Auswirkungen: leichte Erhöhung der Lufttemperatur durch Überbauung und Versiegelung Veränderung des Mikroklimas im Eingriffsraum temporäre Belastungen in Form von Staubeentwicklung im Zuge der Baumaßnahmen
<b>Arten und Lebensräume</b> Schutzgebiete	---  geschütztes Biotop in etwa 110 m Entfernung: „Gehölz- Hecken-Komplex südlich Saltendorf“	Die Nutzung als Mischbaufläche brachte die folgenden Auswirkungen mit sich:

<sup>146</sup> Bewertung mithilfe der Bodenschätzungsübersichtskarte 1:25.000, UmweltAtlas Bayern, Boden; Bayerisches Landesamt für Umwelt 2017, <https://www.umweltatlas.bayern.de>

<sup>147</sup> UmweltAtlas Bayern, Thema Boden, Übersichtsbodenkarte 1:25.000; Bayerisches Landesamt für Umwelt 2018, <https://www.umweltatlas.bayern.de>

Schutzgut/ Umweltparameter	Zustand/ Funktion Vorbelastung	Entwicklung bei Durchführung der Planung
Biotoptypen  Vorkommen ge- schützter Arten Hemerobie	(6738-0016-001), dabei handelt es sich um ei- nen regional bedeutsamen Trockenkomplex (ABSP) Im Ausgangszustand waren auf der Fläche ver- mutlich Acker oder Grünland vorhanden --- durch zentrale Lage anthropogen beeinflusst	Verlust von Lebensräumen durch Überbauung und Versiegelung Beeinträchtigung der biologischen Durchgän- gigkeit Beeinträchtigung von Arten durch Nutzungsin- tensivierung und Eutrophierung
<b>Landschaftsbild</b> Naturräumliche Einheit Relief Landschaftsprä- gende Kleinstruktu- ren Sonstiges	Mittlere Frankenalb gering bis mäßig geneigt vorhanden (Bäume und Sträucher im Randbe- reich) Die Änderungsfläche liegt benachbart zu den Jurasteilhängen, die laut Landschaftsplan der Stadt Teublitz für das Landschaftsbild von her- ausragender Bedeutung sind.	Errichtung von Wohngebäuden im Bereich der Änderungsfläche wirkt sich kaum auf das Land- schaftsbild aus.
<b>Kultur- und Sach- güter</b> Baudenkmäler  Bodendenkmäler  Sonstige Sachgü- ter	--- auf dem Nachbargrundstück: ehemalige Schlossanlage, heute Altenheim; Schloßökono- mie; Schloßtor (D-3-76-170-1) Archäologische Befunde und Funde im Bereich des sog. Neuen Schlosses in Teublitz und der zugehörigen historischen Parkanlage, darunter die Spuren von Vorgängerbauten der Schloss- anlage sowie untertägige Strukturen der neu- zeitlichen Gartenarchitektur (D-3-6738-0158) ---	Kultur- und Sachgüter sind von der Planung vo- raussichtlich nicht betroffen

Fläche	Schutzgut	Beschreibung
<b>M-d</b>	<b>Mensch</b>	geringe Erheblichkeit
	<b>Boden</b>	mittlere Erheblichkeit
	<b>Wasser</b>	mittlere Erheblichkeit
	<b>Klima und Luft</b>	geringe Erheblichkeit
	<b>Arten und Lebensräume</b>	geringe Erheblichkeit
	<b>Landschaftsbild</b>	geringe Erheblichkeit
	<b>Sach- und Kulturgüter</b>	geringe Erheblichkeit / nicht betroffen



### C.4.2.3 Teublitz Ost



Abb. 77: Änderungsflächen in Teublitz- Ost

Die Abbildung zeigt die Änderungsflächen G-b und G-c. Für diese sind keine Umweltauswirkungen zu erwarten, da es sich um Herausnahmen aus den Darstellungen handelt. Eine detaillierte Beschreibung der Umweltauswirkungen ist daher nicht notwendig.

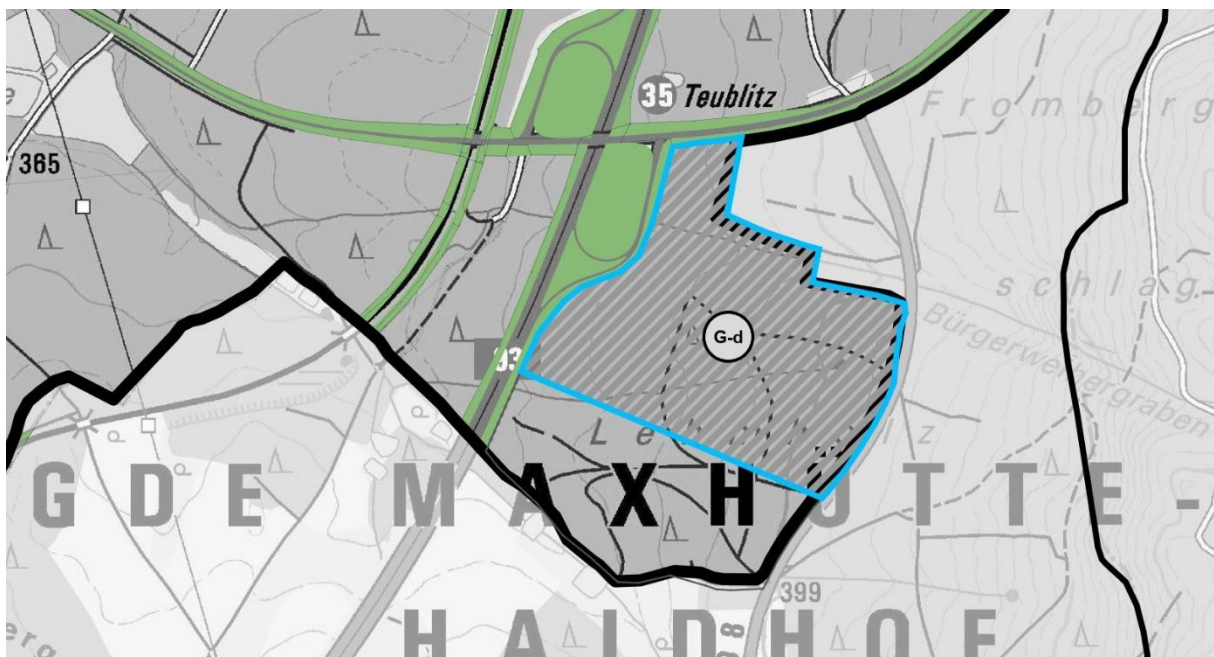



Abb. 78: Lage der Änderungsfläche G-d

An der östlichen Grenze des Stadtgebietes, direkt angrenzend an die A 93 bei der Abfahrt Teublitz, befindet außerdem eine weitere Entwicklungsfläche, auf der ein Gewerbegebiet entstehen soll. Die Auswirkungen werden in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst.

Flächenbezeichnung	G-d		
Standort	Teublitz, Bundesautobahn A 93, Ausfahrt 35 „Teublitz“		
Geplante Nutzung	Gewerbefläche		
Flächengröße	20 ha		
		Ausschnitt – Neuaufstellung Flächennutzungsplan (o.M.)	
Waldfunktion und Lärmpegel LDEN 2022 (ohne Maßstab)		Aussagen	
Planungsrecht:		Fläche für Wald	
Landschaftsplan		---	
Bebauungsplan, sonstiges Planungsrecht		---	
Geschützte Gebiete und Einzelobjekte			
FFH-Gebiet	---	Naturdenkmäler	---
SPA-Gebiet	---	§ 30 BNatSchG Biotope	---
Naturschutzgebiet	---	Wasserschutzgebiete	---
Landschaftsschutzgebiet	---	Boden- / Baudenkmale	---
Besonderheiten, sonstige Hinweise		Die Waldflächen sind laut Wald funktionsplan als regionaler Klimaschutzwald ausgewiesen. Das Gebiet gehört lt. Regionalplan zum Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 37 „Samsbacher und Kaspeltshuber Forst“.	

Schutzgut/ Umweltparameter	Zustand/ Funktion Vorbelastung	Entwicklung bei Durchführung der Planung
<b>Mensch</b> Lärm (Straßen, Schienen)  Sonstige Immissionsbelastungen  Erholungsfunktion	Die Autobahn 93 grenzt westlich an die Fläche an, die Kreisstraße SAD1 liegt im Norden und die SAD8 im Osten.  Eine Belastung mit Lärm und Luftschadstoffen besteht vor allem durch die angrenzende Autobahn mit Werten von ca. 62 bis 80 dB(A) und 36.659 Kfz/Tag (2021)  Für die Erholung besteht kaum Bedeutung; Das Waldstück ist zwar durch Wege erschlossen, allerdings aufgrund der Nähe zur Autobahn und zur SAD1 (6.894 Kfz/Tag) und zur SAD8 (2.919 Kfz/Tag) ist es kaum für Erholungszwecke nutzbar.	Eine gesundheitliche Beeinträchtigung durch Lärm liegt innerhalb der Fläche durch die angrenzenden Straßen bereits vor. Durch die geplante Gewerbenutzung kommt es zu keiner erheblichen Mehrbelastung auf der Fläche oder in angrenzenden Bereichen, beispielsweise durch gesteigertes Verkehrsaufkommen oder Gewerbelärm.
<b>Boden</b> Bodentyp, Bodenart	Vorherrschend Braunerde (podsolig), gering verbreitet Podsol-Braunerde aus (kiesführendem) Sand, gering verbreitet aus Kiessand <sup>149</sup>	Überbauung und Versiegelung bisher unversiegelter Flächen führt zu einem Verlust aller Bodenfunktionen in den versiegelten Bereichen.

<sup>149</sup> UmweltAtlas Bayern, Thema Boden, Übersichtsbodenkarte 1:25.000; Bayerisches Landesamt für Umwelt 2018, <https://www.umweltatlas.bayern.de>

Schutzgut/ Umweltpa- rameter	Zustand/ Funktion Vorbelastung	Entwicklung bei Durchführung der Planung
Natürlichkeit Seltenheit Bodenfrucht- barkeit  Altlasten/ Bo- denbelas- tung  Erosion  Bodenfunktio- nen <sup>148</sup>	vermutlich hoch nicht zutreffend Die in Teublitz vorkommenden besonders fruchtbaren Parabraunerden sind nicht betroffen. Natürliche Ertragsfähigkeit für Wald: Gut keine bekannt  Gelände ist leicht nach Südwesten geneigt: erhöhte Gefahr der Bodenerosion bei Oberflächenabfluss besteht durch die Waldbestockung derzeit nicht. Standortpotenzial für natürliche Vegetation: hoch Regenrückhaltevermögen: hoch	Beeinträchtigung von Bodenwasserhaushalt und –chemismus Bodenverdichtung durch Befahren mit schwerem Gerät während der Bauphase und Errichtung von Gebäuden
<b>Wasser</b> Fließgewässer  Stillgewässer Grundwasser  Wasser- schutzge- biete Über- schwem- mungsge- biete	Der Bürgerweihergraben quer das Gebiet. Dieser Abschnitt wird in der Gewässerstrukturkartierung als „trockengefallen“ dargestellt. Ein weiterer namenloser Graben quert die Fläche.  Stillgewässer sind nicht vorhanden. Über die Höhe des Grundwassers liegen keine Informationen vor. Das Trinkwasserschutzgebiet „Rappenbügl“ liegt etwa 1,3 km südwestlich des geplanten Baugebietes. Es sind keine Überschwemmungsgebiete vorhanden. In Randbereichen sind kleinflächig potentielle Aufstaubereiche verzeichnet.	Verringerung der Versickerung von Regenwasser durch die Flächenversiegelung Verminderung der Grundwasserneubildungsrate infolge der reduzierten Niederschlagsversickerung Zunahme und Beschleunigung des Oberflächenabflusses von Niederschlagswasser aufgrund der Bodenversiegelung
<b>Klima und Luft</b> Kalt-/ Frisch- luftentste- hungsgebiet	Wälder tragen zum Ausgleich von täglichen und jährlichen Temperaturschwankungen bei, haben positiven Einfluss auf das lokale Klima und filtern Stäube und Gase aus der Luft. Sie leisten damit einen wichtigen Beitrag zum Immissionsschutz und zur Luftreinhaltung. Die Fläche liegt auf einem Waldgebiet, das laut Landschafts- und Waldaktionsplan eine Funktion für den regionalen Klimaschutz erfüllt. Die Fläche als Teil eines großen, zusammenhängenden Waldgebietes kommt als CO <sub>2</sub> - Speicher eine eher vernachlässigbare Größe zu (gemäß Klimagutachten von Dr. Dütemeyer Umweltmeteorologie (Stand 16.12.2024) zum geplanten Industrie- und Gewerbegebiet an der Anschlussstelle A93). Das Klimagutachten von Dr. Dütemeyer Umweltmeteorologie (Stand 16.12.2024) zum geplanten Industrie- und Gewerbegebiet an der Anschlussstelle A93 ergab, dass sich der Wald des Plangebietes im Gegensatz zu den Siedlungen Teublitz und Katzhelm thermisch als mild und ohne sommerliche Wärmebelastung darstellt, während die Austauschverhältnisse sehr schwach sind und mangels Ventilationsbahnen keine Wirkungen auf die Siedlungen	Die Rodung der Waldfläche führt zum Verlust der luftreinigenden, temperaturnausgleichenden Wirkung des Waldes. Allerdings ergab das Klimagutachten von Dr. Dütemeyer Umweltmeteorologie (Stand 16.12.2024) zum geplanten Industrie- und Gewerbegebiet an der Anschlussstelle A93, dass die Waldrodung keine nennenswerten Auswirkungen auf die Luftqualität der Umgebung haben und in den umliegenden Bebauungen nicht mehr nachweisbar sein werden. Verlust einer Waldfläche, die sich auf den Klimaschutz nicht nennenswert auswirkt. Erhöhung der Lufttemperatur durch Überbauung und Versiegelung Veränderung des Mikroklimas im Eingriffsraum temporäre Belastungen in Form von Staubentwicklung im Zuge der Rodungen und der Baumaßnahmen Ansiedlung von Gewerbe und damit einhergehend mögliche Luftbelastungen

<sup>148</sup> Bewertung mithilfe der Bodenschätzungsübersichtskarte 1:25.000, UmweltAtlas Bayern, Boden; Bayerisches Landesamt für Umwelt 2017, <https://www.umweltatlas.bayern.de>

Schutzgut/ Umweltparameter	Zustand/ Funktion Vorbelastung	Entwicklung bei Durchführung der Planung
Lufthygienische Bedingungen	<p>haben. Die im Plangebietsbereich über den Baumkronen zu erwartenden lokalen Kaltluftflüsse sind bereits im Ist-Zustand zu niedrig und langsam sowie bezüglich des Erreichens des Siedlungsrandes zu segmentiert, sodass sie nicht zu einer Belüftung der Siedlungsbereiche beitragen. Das Planvorhaben hat daher keinen zusätzlichen Einfluss auf die mangelnde Kaltluftventilation.</p> <p>Die regionalen Windfelder zeigen oberhalb des Kronendachs des Plangebietes sehr schwache, von den Siedlungen weggerichtete Kaltluftströmungen. Im Bodenniveau (Stammraum) des Plangebietswaldes sind die Kaltluftströme ebenfalls schwach und von den Siedlungen weggerichtet. Die Planungshinweiskarte stuft den Plangebietsbereich daher als klimatischen Ausgleichsraum von nur geringer Bedeutung ein. Eine Wirkung auf Siedlungen ist nicht gegeben. Die klimatische Wohlfahrtswirkung bleibt auf die örtliche Erholungsfunktion beschränkt.</p> <p>Luftschadstoffeinträge durch Verkehr auf der Autobahn A 93. Gemäß Klimagutachten von Dr. Dütemeyer Umweltmeteorologie (Stand 16.12.2024) zum geplanten Industrie- und Gewerbegebiet an der Anschlussstelle A93 ist die Luftqualität im Plangebietsbereich als eher unkritisch einzustufen. Im Plangebiet werden die Grenzwerte für Stickoxide und Feinstaub sicher eingehalten.</p>	
<b>Arten und Lebensräume</b> Schutzgebiete  Biototypen  Vorkommen geschützter Arten  Kultivierungsgrad	<p>Drei Teilflächen des kartierten: „Feuchtbiotopkomplex nördlich Katzheim“ (6738-0058-001 bis 003) liegen mind. 150 m südlich der Geltungsbereichsgrenze. Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Oberer Bayersicher Wald“ (LSG-00579.02) liegt mind. 180 m westlich des Geltungsbereiches. Das FFH-Gebiet „Regentalhänge bei Hirschling“ (6739-301.02) liegt mind. 500 m südöstlich der geplanten Baugebietsgrenze.</p> <p>Forstwirtschaftlich genutzter Nadelmischwald</p> <p>Vorkommen von Fledermäusen Nachweis der Waldschnepfe am Bürgerweihergraben</p> <p>Mesohemerob Lage im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet „37-„Samsbacher und Kaspeltshuber Forst, Einsiedler und Walderbacher Forst“</p>	<p>Durch Überbauung und Versiegelung kommt es zu einem Verlust von Lebensräumen, die bereits durch die Lärmbelastung und die Barrierewirkung der umliegenden Straßen beeinträchtigt sind. Eine Überbauung von kartierten Biotopen oder Schutzgebieten findet nicht statt.</p> <p>Aufgrund des großen Abstands ist eine Auswirkung auf die Erhaltungsziele des Natura 2000-Gebietes äußerst unwahrscheinlich. Die Lebensraumtypen des FFH-Gebietes werden weder direkt z.B. durch Rodung noch indirekt z.B. durch Veränderung des Wasserhaushaltes beeinträchtigt.</p> <p>Die zwei Ziel-Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie (Luchs, Gelbbauchunke) finden im Geltungsbereich derzeit keine geeignete Habitatausstattung. Eine Beeinträchtigung ist daher ebenfalls nicht zu befürchten.</p> <p>Die bereits durch die Straßen bestehende Beeinträchtigung der biologischen Durchgängigkeit wird durch die geplante Bebauung verstärkt. Es gehen Lebensräume von typischen Waldarten verloren. Habitatbäume von streng geschützten Arten z.B. Fledermäusen müssen durch CEF-Maßnahmen in</p>

Schutzgut/ Umweltparameter	Zustand/ Funktion Vorbelastung	Entwicklung bei Durchführung der Planung
		<p>angrenzenden unbeeinträchtigten Waldbeständen ersetzt werden.</p> <p>Eine mögliche Störung der Waldschnepfe ist im Rahmen einer saP zum Bebauungsplan zu untersuchen. Zur Beurteilung der Baugebiets-Darstellung im FNP wird die Arbeitshilfe „Vögel und Straßenverkehr“<sup>150</sup> beachtet. Demnach gehört die Waldschnepfe zu den Arten mit mittlerer Lärmempfindlichkeit (Gruppe 2), die unabhängig von der Verkehrsmenge häufig Abstände von 300 bis 500 m von Straßen einhalten. Als sog. Effektdistanz wird für die Waldschnepfe 300 m angenommen. Als weiterer Bewertungsmaßstab gilt hierbei der kritische Schalleistungspegel 58 db(A). Durch eine Zunahme der Verkehrsbelastung ergibt sich eine Abnahme der Habitateignung der angrenzenden Flächen. Für die A93 ist bei einer Verkehrsmenge von etwa 36.000 Kfz/24h davon auszugehen, dass die Habitateignung in einem Bereich von 100m vom Fahrbahnrand um 80 % abnimmt. In einem Streifen von 100m bis zur Effektdistanz (300 m) nimmt die Eignung um 40% ab und von 300 m bis zum kritischen Schallpegel (ca. 800 m von der A93) nimmt die Habitateignung um 20 % ab. Für die Kreisstraßen ist zwar von geringeren Meide-Distanzen auszugehen, eine Minderung der Habitateignung ist gemäß Arbeitshilfe jedoch auch hier gegeben. Innerhalb der geplanten Gewerbefläche ist durch die bestehenden Straßen daher ein Vorkommen der Waldschnepfe mit Großer Sicherheit auszuschließen.</p> <p>Eine mögliche Vertreibung oder Störung von Tieren durch Baulärm in der Bauphase ist angesichts der bestehenden Verkehrslärmbelastung voraussichtlich irrelevant.</p>
<b>Land-</b> <b>schaftsbild</b> Naturräumliche Einheit Relief Landschaftsprägende Kleinstrukturen	Oberpfälzer Hügelland  mäßig bis stark geneigt vorhanden (Waldvegetation)	Durch die Nutzung als Gewerbegebiet geht die relativ naturnahe Waldvegetation verloren. Errichtung von Bebauung im Bereich der Änderungsfläche wirkt sich negativ auf das Landschaftsbild aus, das allerdings durch die drei angrenzenden Straßen und deren Baukörper bereits überprägt ist.
<b>Kultur- und Sachgüter</b> Baudenkmäler Bodendenkmäler Sonstige Sachgüter	--- --- ---	Kulturgüter sind von der Planung voraussichtlich nicht betroffen. Es geht das Sachgut „Forst“ vollständig verloren.

<sup>150</sup> Garniel und Mierwald, Kiel 2010, Arbeitshilfe „Vögel und Straßenverkehr“,





Fläche	Schutzgut	Beschreibung
G-d	Mensch	geringe Erheblichkeit
	Boden	hohe Erheblichkeit
	Wasser	Mittlere bis hohe Erheblichkeit
	Klima und Luft	geringe- mittlere Erheblichkeit
	Arten und Lebensräume	mittlere- hohe Erheblichkeit
	Landschaftsbild	geringe- mittlere Erheblichkeit
	Sach- und Kulturgüter	geringe Erheblichkeit / nicht betroffen

#### C.4.2.4 Teublitz Süd

Auf der nachfolgenden Abbildung sind die Flächen im südlichen Bereich von Teublitz veranschaulicht, deren Darstellung sich durch die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ändert.

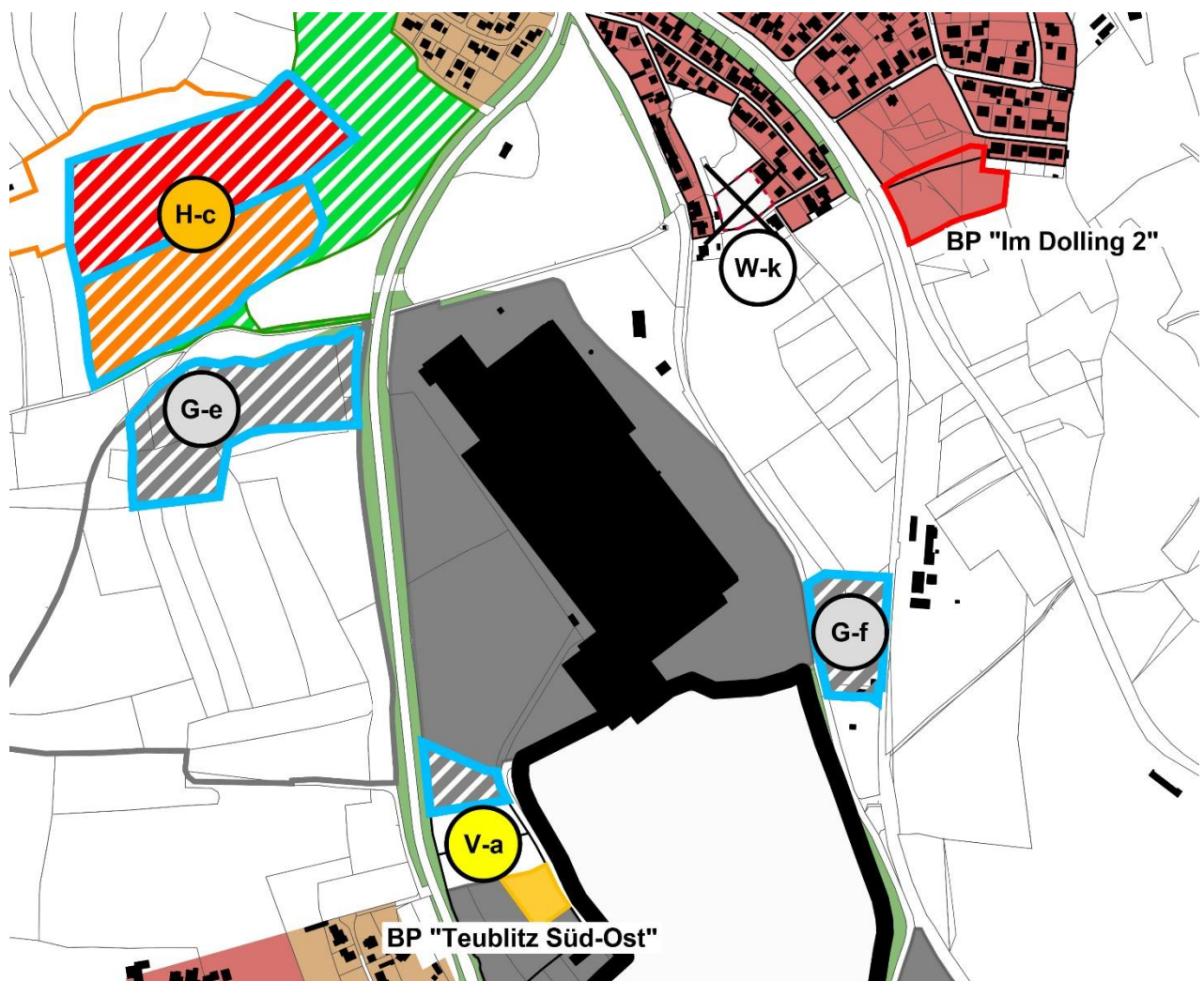


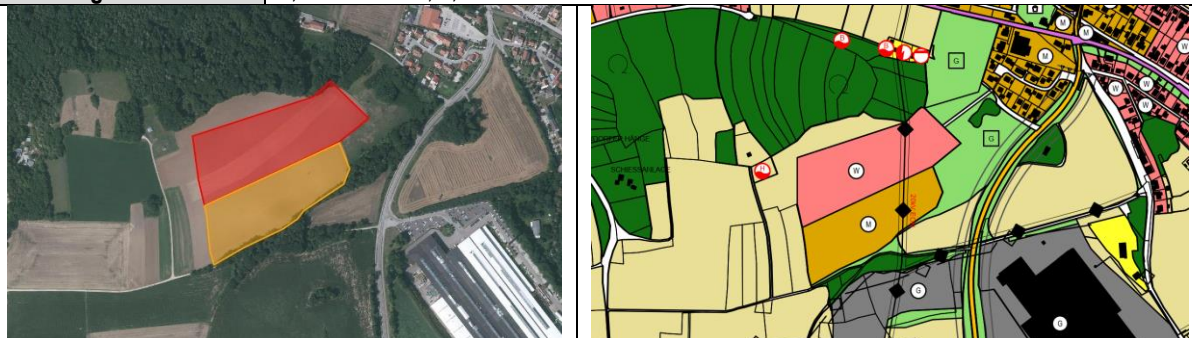
Abb. 79: Änderungsflächen in Teublitz- Süd

Die Fläche W-k wird nicht wie bisher als Wohnbaufläche dargestellt, sondern aus den Darstellungen herausgenommen. Gründe hierfür sind Denkmalschutzbelange und die Nähe zum Industriegebiet Läpple und der damit einhergehenden Immissionsproblematik.

Die Flächen W-I (BP „Im Dolling 2) und W-m werden weiterhin als Wohnbauflächen dargestellt. Da sich keine zusätzlichen Umweltauswirkungen ergeben, werden die Flächen nicht detailliert betrachtet.

Die Baugebiete „SO/GE Teublitz Süd-Ost“ und „WA Dolling I und II“ sind bereits erschlossen und größtenteils bebaut. Die Änderung des Bebauungsplans „Dolling I“ und der Bebauungsplan „Dolling II“ sind seit 17.06.2019 rechtskräftig und überplanen eine Fläche von 2,1 ha. Das „SO/GE Teublitz Süd-Ost ist seit 29.04.2020, geändert am 27.06.2022, rechtskräftig. Hier befindet sich der Recyclinghof des Zweckverbandes Städtedreieck der Städte Burglengenfeld, Maxhütte-Haidhof und Teublitz. Die Gewerbeflächen sind alle veräußert und zum Teil schon bebaut.

Nachfolgend wird die Änderungsfläche H-c betrachtet.

<b>Flächenbezeichnung</b>	H-c
<b>Standort</b>	Teublitz, westl. Maxhütter Str., Fl.-Nr. 309/44, Gemarkung Teublitz
<b>Geplante Nutzung</b>	Mischbaufläche, Wohnbaufläche
<b>Flächengröße</b>	3,6 ha Wohnen, 2,8 ha Mischbaufläche
	
Luftbildausschnitt (ohne Maßstab)	
Ausschnitt – Neuaufstellung Flächennutzungsplan (o.M.)	
Planungsrecht:	
Aussagen	
rechtswirksamer Flächennutzungsplan	
Fläche für Landwirtschaft	
Bebauungsplan, sonstiges Planungsrecht	
---	
Geschützte Gebiete und Einzelobjekte	
FFH-Gebiet	---
Naturdenkmäler	---
SPA-Gebiet	---
§ 30 BNatSchG Biotope	---
Naturschutzgebiet	---
Wasserschutzgebiete	---
Landschaftsschutzgebiet	---
Boden- / Baudenkmale	---
Besonderheiten, sonstige Hinweise	
eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten durch Topographie, Lage im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet	

Schutzgut/ Umweltparameter	Zustand/ Funktion Vorbelastung	Entwicklung bei Durchführung der Planung
<b>Mensch</b> Lärmimmissionen	Lärmemissionen durch angrenzende Straße SAD 5 sowie die Bahnlinie und benachbartes Industriegebiet Läpple, sowie temporär durch Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen	Erhöhte Lärm- und Luftschadstoffemissionen durch Nutzung für Gewerbe und Versorgungszwecke sowie gesteigertes Verkehrsaufkommen  Einschränkung der Erholungseignung der Umgebung durch Bebauung und damit einhergehenden Auswirkungen auf das Ortsbild

Schutzgut/ Umweltparameter	Zustand/ Funktion Vorbelastung	Entwicklung bei Durchführung der Planung
Sonstige Immissionsbelastungen  Erholungsfunktion	Belastung mit Staub und Luftschadstoffen durch Verkehr und Bewirtschaftung der Landwirtschaftsflächen im Umfeld  Fläche selbst wird vermutlich kaum zur Erholung genutzt; Fläche befindet sich im Übergangsbereich zwischen Ortschaft und den Erholungsflächen der Landschaft südlich von Teublitz	
<b>Boden</b> Bodentyp, Bodenart Natürlichkeit  Seltenheit Bodenfruchtbarkeit  Altlasten/ Bodenbelastung Erosion Bodenfunktionen <sup>151</sup>	fast ausschließlich Braunerde, lehmiger Sand, sandiger Lehm <sup>152</sup>  größtenteils vermutlich gering durch intensive landwirtschaftliche Nutzung, im Bereich der Gehölze vermutlich naturnah  ---  Die in Teublitz vorkommenden besonders fruchtbaren Parabraunerden sind nicht betroffen.  keine bekannt  Gelände ist stark geneigt: erhöhte Gefahr der Bodenerosion  Standortpotenzial für natürliche Vegetation: gering  Natürliche Ertragsfähigkeit: mittel bis hoch  Regenrückhaltevermögen: mittel	Überbauung und Versiegelung bisher unversiegelter Flächen  Verlust aller Bodenfunktionen  Beeinträchtigung von Bodenwasserhaushalt und –chemismus  Bodenverdichtung durch Befahren mit schwerem Gerät während der Bauphase und Errichtung von Gebäuden  Gefahr der Bodenerosion durch Entfernen der Vegetationsschicht und Begünstigung des Oberflächenabflusses
<b>Wasser</b> Fließgewässer Stillgewässer Grundwasser Wasserschutzgebiete  Überschwemmungsgebiete	---  ---  keine Informationen  Trinkwasserschutzgebiet im nördlichen Bereich angrenzend  ---	Ermittlung der Auswirkungen auf das Grundwasser erst anhand einer Baugrunduntersuchung möglich  Verringerung der Versickerung von Regenwasser durch die Flächenversiegelung  Verminderung der Grundwasserneubildungsrate infolge der reduzierten Niederschlagsversickerung  Zunahme und Beschleunigung des Oberflächenabflusses von Niederschlagswasser aufgrund der Bodenversiegelung  mögliche Auswirkungen auf angrenzendes Trinkwasserschutzgebiet
<b>Klima und Luft</b> Kalt-/ Frischluftentstehungsgebiet	Die bestehenden Ackerbereiche unter Dauerbewuchs produzieren aufgrund ihrer nächtlichen Auskühlung Kaltluft, die bei der vorhandenen Hangneigung in den tiefer gelegenen Siedlungsbereich der Stadt Teublitz transportiert wird und dort zum Ausgleich von Belastungen beiträgt.	Von den geplanten Eingriffen ist ein Kaltluftentstehungsgebiet betroffen, das im Fall einer Überbauung zukünftig nicht mehr zum Ausgleich von hohen Temperaturen und Luftbelastungen im Stadtgebiet beitragen wird.  Erhöhung der Lufttemperatur durch Überbauung und Versiegelung  Veränderung des Mikroklimas im Eingriffsraum



<sup>151</sup> Bewertung mithilfe der Bodenschätzungsübersichtskarte 1:25.000, UmweltAtlas Bayern, Boden; Bayerisches Landesamt für Umwelt 2017, <https://www.umweltatlas.bayern.de>

<sup>152</sup> UmweltAtlas Bayern, Thema Boden, Übersichtsbodenkarte 1:25.000; Bayerisches Landesamt für Umwelt 2018, <https://www.umweltatlas.bayern.de>

Schutzgut/ Umweltparameter	Zustand/ Funktion Vorbelastung	Entwicklung bei Durchführung der Planung
Lufthygienische Bedingungen	Staub- und Luftschadstoffeinträge durch Verkehr auf der SAD 5 und durch Herstellungsprozesse im Industriegebiet Läpple	temporäre Belastungen in Form von Staubbentwicklung im Zuge der Baumaßnahmen
<b>Arten und Lebensräume</b> Schutzgebiete	amtlich kartiertes Biotop angrenzend: „Gehölz-Hecken-Komplex südlich Saltendorf“ (6738-0016), Teilflächen 1, 5, 6, 7, 8; benachbarte befinden sich die Teilflächen 4 und 9 des gleichen Biotops; regional bedeutsamer Trockenlebensraum westlich der Fläche (Im Bereich der Teilfläche 1) (ABSP)	Beeinträchtigung des amtlich kartierten Biotops durch Versiegelung und Errichtung von Gebäuden, Störung und Vertreibung der dort vorkommenden Arten Verlust von Lebensräumen durch Überbauung und Versiegelung
Biotoptypen	intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker), im westlichen Randbereich: Eichen-Kiefern-Mischwald, im westlichen Bereich: artenreiche, mit Bäumen durchsetzte Gebüsche ---	Mögliche Beeinträchtigung eines regional bedeutsamen Trockenlebensraums Beeinträchtigung der biologischen Durchgängigkeit Beeinträchtigung von Arten durch Nutzungsinintensivierung und Eutrophierung
Vorkommen geschützter Arten Hemerobie	durch Nähe zu Siedlungsbereichen und Industriegebiet anthropogen beeinflusst	
<b>Landschaftsbild</b> Naturräumliche Einheit Relief Landschaftsprägende Kleinstrukturen Orts-/ Siedlungsränder	Mittlere Frankenalb stark geneigt vorhanden (Gehölzvegetation)  Das Industriegebiet Läpple ist von Gehölzstrukturen eingefasst und somit relativ gut in die Landschaft eingebunden. Die Siedlung am Schafgraben ist relativ wenig durchgrünt. Insbesondere am westlichen Siedlungsrand besteht Aufwertungspotenzial	Errichtung von Wohngebäuden im Bereich der Änderungsfläche wirkt sich negativ auf das Landschaftsbild aus. Die positive Wirkung der Freifläche und des Gehölzbestandes geht durch dessen Überbauung verloren.
<b>Kultur- und Sachgüter</b> Baudenkmäler Bodendenkmäler	--- --- Bodendenkmal „Mesolithische Freilandstation“ (D-3-6738-0073) grenzt direkt an die Fläche an im Südosten ---	Es ist zu prüfen, ob durch die Eingriffe auf der Fläche Auswirkungen auf das angrenzende Bodendenkmal möglich sind. Voraussichtlich sind jedoch keine Kultur- und Sachgüter von der Planung betroffen.
Sonstige Sachgüter		

Fläche	Schutzgut	Beschreibung
<b>H-c</b>	<b>Mensch</b>	geringe Erheblichkeit
	<b>Boden</b>	mittlere Erheblichkeit
	<b>Wasser</b>	mittlere- hohe Erheblichkeit
	<b>Klima und Luft</b>	geringe- mittlere Erheblichkeit
	<b>Arten und Lebensräume</b>	geringe- mittlere Erheblichkeit
	<b>Landschaftsbild</b>	geringe- mittlere Erheblichkeit
	<b>Sach- und Kulturgüter</b>	geringe Erheblichkeit

Nachfolgend wird die Änderungsfläche G-e betrachtet.

<b>Flächenbezeichnung</b>	G-e		
<b>Standort</b>	Teublitz, westlich Industriegebiet Läpple, Maxhütter Straße		
<b>Geplante Nutzung</b>	Gewerbefläche		
<b>Flächengröße</b>	2,8 ha		
			
Luftbildausschnitt (ohne Maßstab)		Ausschnitt – Neuaufstellung Flächennutzungsplan (o.M.)	
Planungsrecht:		Aussagen	
rechtswirksamer Flächennutzungsplan		Fläche für Landwirtschaft	
Bebauungsplan, sonstiges Planungsrecht		---	
Geschützte Gebiete und Einzelobjekte			
FFH-Gebiet	---	Naturdenkmäler	---
SPA-Gebiet	---	§ 30 BNatSchG Biotope	---
Naturschutzgebiet	---	Wasserschutzgebiete	---
Landschaftsschutzgebiet	---	Boden- / Baudenkmale	---
Besonderheiten, sonstige Hinweise		Lärmproblematik in Bezug auf die Schwedenschanze vorhanden; teils stark bewegte Topographie. Das Gebiet gehört lt. Regionalplan zum Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 35 Naabtal zwischen Burglengenfeld und Wölsendorf	

Schutzgut/ Umweltparameter	Zustand/ Funktion Vorbelastung	Entwicklung bei Durchführung der Planung
<b>Mensch</b>		
Lärmimmissionen	Lärmemissionen durch angrenzende Straße SAD 5 und benachbartes Industriegebiet Läpple, sowie temporär durch Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen	Erhöhte Lärm- und Luftschadstoffemissionen durch Gewerbenutzung sowie geringfügig gesteigertes Verkehrsaufkommen
Sonstige Immissionsbelastungen	Belastung mit Staub und Luftschadstoffen durch Verkehr und Bewirtschaftung der Landwirtschaftsflächen im Umfeld	Einschränkung der Erholungseignung der Umgebung durch Bebauung und damit einhergehenden Auswirkungen auf das Ortsbild
Erholungsfunktion	Fläche liegt im südlichen Landschaftsraum von Teublitz, der durch ein Mosaik aus Wald- und Landwirtschaftsflächen mit Hecken und Feldgehölzen gekennzeichnet ist. Die Fläche stellt einen Teil dieses Erholungsraums dar und wird über angrenzende Wege erschlossen.	
<b>Boden</b>		
Bodentyp, Bodenart	fast ausschließlich Braunerde; sandiger Lehm <sup>154</sup>	Überbauung und Versiegelung bisher unversiegelter Flächen
Natürlichkeit	größtenteils gering durch landwirtschaftliche Nutzung, im Bereich der Gehölze vermutlich naturnäher	Verlust aller Bodenfunktionen
Seltenheit	nicht zutreffend	Beeinträchtigung von Bodenwasserhaushalt und -chemismus

<sup>154</sup> UmweltAtlas Bayern, Thema Boden, Übersichtsbodenkarte 1:25.000; Bayerisches Landesamt für Umwelt 2018, <https://www.umweltatlas.bayern.de>



Schutzgut/ Umweltparameter	Zustand/ Funktion Vorbelastung	Entwicklung bei Durchführung der Planung
Bodenfruchtbarkeit  Altlasten/ Boden- belastung Erosion Bodenfunktionen <sup>153</sup>	Die in Teublitz vorkommenden besonders fruchtbaren Parabraunerden sind nicht betroffen. keine bekannt Gelände ist teilweise stark geneigt: erhöhte Gefahr der Bodenerosion Standortpotenzial für natürliche Vegetation: gering bis mittel Natürliche Ertragsfähigkeit: mittel bis hoch Regenrückhaltevermögen: mittel	Bodenverdichtung durch Befahren mit schwerem Gerät während der Bauphase und Errichtung von Gebäuden Gefahr der Bodenerosion durch Entfernen der Vegetationsschicht und Begünstigung des Oberflächenabflusses
<b>Wasser</b> Fließgewässer Stillgewässer Grundwasser Wasserschutzgebiete  Überschwemmungsgebiete	--- --- keine Informationen Das Trinkwasserschutzgebiet (TSG) „Teublitz“ liegt etwa 300 m nördlich der Fläche und das TSG „Burglengenfeld“ liegt ca. 800 m südlich. Das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet der Naab liegt mehr als 600 m entfernt.	Ermittlung der Auswirkungen auf das Grundwasser erst anhand einer Baugrunduntersuchung möglich Verringerung der Versickerung von Regenwasser durch die Flächenversiegelung Verminderung der Grundwasserneubildungsrate infolge der reduzierten Niederschlagsversickerung Zunahme und Beschleunigung des Oberflächenabflusses von Niederschlagswasser aufgrund der Bodenversiegelung
<b>Klima und Luft</b> Kalt-/ Frischluftentstehungsgebiet    Lufthygienische Bedingungen	Die bestehenden Ackerbereiche unter Dauerbewuchs produzieren aufgrund ihrer nächtlichen Auskühlung Kaltluft, die jedoch bei der vorhandenen Hangneigung zum Industriegebiet Läpple transportiert werden und nicht in den durch den Straßenverkehr belasteten Räumen des Siedlungsbereiches von Teublitz zum Ausgleich von Belastungen beitragen.  Staub- und Luftschadstoffeinträge durch Verkehr auf der SAD 5 und möglicherweise durch Herstellungsprozesse im Industriegebiet Läpple	Von den geplanten Eingriffen ist zwar ein Kaltluftentstehungsgebiet betroffen, dieses trägt jedoch nicht wesentlich zum Ausgleich von hohen Temperaturen und Luftbelastungen im Stadtgebiet bei. Erhöhung der Lufttemperatur durch Überbauung und Versiegelung Veränderung des Mikroklimas im Eingriffsraum temporäre Belastungen in Form von Staubentwicklung im Zuge der Baumaßnahmen Ansiedlung von Gewerbe und damit einhergehend mögliche Luftbelastungen
<b>Arten und Lebensräume</b> Schutzgebiete  Biototypen  Vorkommen geschützter Arten Kultivierungsgrad	Das amtlich kartierte Biotop: „Hecken, Gebüsch und Feldgehölze an der SAD5 südlich von Teublitz“ (6738-0071) liegt mit den Teilflächen 6, 8 und 9 angrenzend an die Fläche. Acker, angrenzend artenreiche Gebüsch und Feldgehölze --- durch Nähe zum Industriegebiet anthropogen beeinflusst	Beeinträchtigung der amtlich kartierten Biotope durch Heranrücken von Bauflächen, Verlust von Lebensräumen durch Überbauung und Versiegelung Beeinträchtigung der biologischen Durchgängigkeit Beeinträchtigung von Feldvögeln durch Kulissenwirkung.
<b>Landschaftsbild</b> Naturräumliche Einheit Relief Landschaftsprägende Kleinstrukturen	Mittlere Frankenalb  teilweise geneigt, bewegte Topographie vorhanden, Hecken Gehölzvegetation	Errichtung von Gebäuden im Bereich der Änderungsfläche wirkt sich negativ auf das Landschaftsbild aus. Die positive Wirkung der Freifläche und des Gehölzbestandes geht durch dessen Überbauung verloren.


<sup>153</sup> Bewertung mithilfe der Bodenschätzungsübersichtskarte 1:25.000, UmweltAtlas Bayern, Boden; Bayerisches Landesamt für Umwelt 2017, <https://www.umweltatlas.bayern.de>



Schutzgut/ Umweltparameter	Zustand/ Funktion Vorbelastung	Entwicklung bei Durchführung der Planung
Orts-/ Siedlungs- ränder	Das Industriegebiet Läpple ist fast vollständig von Gehölzstrukturen eingefasst und somit relativ gut in die Landschaft eingebunden.	
<b>Kultur- und Sachgüter</b> Baudenkmäler Bodendenkmäler  Sonstige Sachgüter	Das nächstgelegene Bodendenkmal „Mesolithische Freilandstation“ (D-3-6738-0073 ist etwa 200 m entfernt. Das „Historisches Flintabbaugebiet (1794-1808)“ (D-3-6738-0050) liegt mehr als 300m entfernt. Ackerfläche-	Kulturgüter sind von der Planung voraussichtlich nicht betroffen. Es gehen landwirtschaftliche Flächen (Sachgut) verloren.

Fläche	Schutzgut	Beschreibung
<b>G-e</b>	<b>Mensch</b>	geringe- Erheblichkeit
	<b>Boden</b>	hohe Erheblichkeit
	<b>Wasser</b>	mittlere Erheblichkeit
	<b>Klima und Luft</b>	geringe Erheblichkeit
	<b>Arten und Lebensräume</b>	geringe Erheblichkeit
	<b>Landschaftsbild</b>	geringe- mittlere Erheblichkeit
	<b>Sach- und Kulturgüter</b>	geringe Erheblichkeit

Nachfolgend wird die Änderungsfläche V-a betrachtet. Siehe dazu auch Ausführungen zum Bebauungsplan „SO/GE Teublitz Süd-Ost“ bei C.4.2.4 Teublitz Süd-Ost.

<b>Flächenbezeichnung</b>	V-a
<b>Standort</b>	Hugo-Geiger-Siedlung, westlich Industriegebiet Läpple, Fl.-Nr. 380, Gemarkung Teublitz
<b>geplante Nutzung</b>	Versorgungsfläche, Gewerbefläche
<b>Flächengröße</b>	0,4 ha Gewerbefläche
	
Luftbildausschnitt (ohne Maßstab)	
Ausschnitt – Neuaufstellung Flächennutzungsplan (o.M.)	
Planungsrecht:	
Aussagen	
rechtswirksamer Flächennutzungsplan	
Gewerbefläche, Fläche für Landwirtschaft	
Bebauungsplan, sonstiges Planungsrecht	
---	
Geschützte Gebiete und Einzelobjekte	
FFH-Gebiet	---
Naturdenkmäler	---
SPA-Gebiet	---
§ 30 BNatSchG Biotop	---
Naturschutzgebiet	---
Wasserschutzgebiete	---
Landschaftsschutzgebiet	---
Boden- / Baudenkmale	---
Besonderheiten, sonstige Hinweise	Standort neuer Recyclinghof, Fläche befindet sich im Bereich eines geschützten Biotops, Ökokontofläche

Schutzgut/ Umweltparameter	Zustand/ Funktion Vorbelastung	Entwicklung bei Durchführung der Planung
<b>Mensch</b>		
Lärmimmissionen	Lärmemissionen durch angrenzende Straße SAD 5, unmittelbar benachbartes Industriegebiet Läpple und etwa 400 m entfernte Bahnlinie, sowie temporär durch Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen	Erhöhte Lärm- und Luftschadstoffemissionen durch Nutzung für Gewerbe und Versorgungszwecke sowie gesteigertes Verkehrsaufkommen
Sonstige Immissionsbelastungen	Belastung mit Staub und Luftschadstoffen durch Verkehr und Bewirtschaftung der Landwirtschaftsflächen im Umfeld	Einschränkung der Erholungseignung der Umgebung durch Bebauung und damit einhergehender Auswirkungen auf das Ortsbild
Erholungsfunktion	geringe Bedeutung; Fläche selbst ist durch die Nähe zum Industriegebiet für die Stundenerholung unattraktiv.	
<b>Boden</b>		
Bodentyp, Bodenart	fast ausschließlich Braunerde; lehmiger Sand <sup>156</sup>	Überbauung und Versiegelung bisher unversiegelter Flächen
Natürlichkeit	vermutlich relativ hoch	Verlust aller Bodenfunktionen

<sup>156</sup> UmweltAtlas Bayern, Thema Boden, Übersichtsbodenkarte 1:25.000; Bayerisches Landesamt für Umwelt 2018, <https://www.umweltatlas.bayern.de>


Schutzgut/ Umweltparameter	Zustand/ Funktion Vorbelastung	Entwicklung bei Durchführung der Planung
Seltenheit Bodenfruchtbarkeit  Altlasten/ Boden- belastung Erosion Bodenfunktionen <sup>155</sup>	--- Die in Teublitz vorkommenden besonders fruchtbaren Parabraunerden sind nicht betroffen. keine bekannt Gelände ist teilweise stark geneigt: erhöhte Gefahr der Bodenerosion bei Oberflächenabfluss des Niederschlags Standortpotenzial für natürliche Vegetation: gering bis mittel Natürliche Ertragsfähigkeit: mittel Regenrückhaltevermögen: mittel	Beeinträchtigung von Bodenwasserhaushalt und –chemismus Bodenverdichtung durch Befahren mit schwerem Gerät während der Bauphase und Errichtung von Gebäuden
<b>Wasser</b> Fließgewässer Stillgewässer Grundwasser Wasserschutzgebiete  Überschwemmungsgebiete	--- --- keine Informationen Trinkwasserschutzgebiet südwestlich in etwa 320 m Entfernung ---	Ermittlung der Auswirkungen auf das Grundwasser erst anhand einer Baugrunduntersuchung möglich Verringerung der Versickerung von Regenwasser durch die Flächenversiegelung Verminderung der Grundwasserneubildungsrate infolge der reduzierten Niederschlagsversickerung Zunahme und Beschleunigung des Oberflächenabflusses von Niederschlagswasser aufgrund der Bodenversiegelung
<b>Klima und Luft</b> Kalt-/ Frischluftentstehungsgebiet Lufthygienische Bedingungen	---  Staub- und Luftschadstoffeinträge durch Verkehr auf der SAD 5 und möglicherweise durch Herstellungsprozesse im Industriegebiet Läppl	leichte Erhöhung der Lufttemperatur durch Überbauung und Versiegelung Veränderung des Mikroklimas im Eingriffsraum temporäre Belastungen in Form von Staubentwicklung im Zuge der Baumaßnahmen Ansiedlung von Gewerbe und damit einhergehend mögliche Luftbelastungen
<b>Arten und Lebensräume</b> Schutzgebiete  Biototypen  Vorkommen geschützter Arten Hemerobie Sonstiges	amtlich kartiertes Biotop angrenzend: „Gehölz-Hecken-Komplex südlich Saltendorf“ (6738-0016-021), westlich befinden sich die Teilflächen 14-21 des geschützten Biotops baumartenreiches Feldgehölz mit dichter Krautschicht sowie offener Bereich mit einzelnen Bäumen und Sträuchern im südlichen Bereich der Fläche --- durch Nähe zu Siedlungsbereichen und Industriegebiet anthropogen beeinflusst ---	Beeinträchtigung des amtlich kartierten Biotops durch Versiegelung und Errichtung von Gebäuden, Störung und Vertreibung der dort vorkommenden Arten Verlust von Lebensräumen durch Überbauung und Versiegelung durch umgesetzte Ausgleichsmaßnahmen auf der Ökokontofläche entstandene Habitate gehen verloren Beeinträchtigung der biologischen Durchgängigkeit Beeinträchtigung von Arten durch Nutzungsintensivierung und Eutrophierung
<b>Landschaftsbild</b>	Mittlere Frankenalb	Errichtung von Wohngebäuden im Bereich der Änderungsfläche wirkt sich auf das Landschaftsbild aus. Die positive Wirkung der

<sup>155</sup> Bewertung mithilfe der Bodenschätzungsübersichtskarte 1:25.000, UmweltAtlas Bayern, Boden; Bayerisches Landesamt für Umwelt 2017, <https://www.umweltatlas.bayern.de>

Schutzgut/ Umweltparameter	Zustand/ Funktion Vorbelastung	Entwicklung bei Durchführung der Planung
Naturräumliche Einheit Relief Landschaftsprä- gende Kleinstruktu- ren Orts-/ Siedlungs- ränder	zum Teil stark geneigt vorhanden (Gehölzvegetation)  Das Industriegebiet Läpple ist von Gehölzstruk- turen eingefasst und somit relativ gut in die Landschaft eingebunden. Die Hugo-Geiger- Siedlung verfügt teilweise über eine gute Ein- und Durchgrünung, in einigen Bereichen be- steht jedoch Aufwertungspotenzial.	Freifläche und des Gehölzbestandes geht durch dessen Überbauung verloren.
<b>Kultur- und Sach- güter</b> Baudenkmäler Bodendenkmäler Sonstige Sachgü- ter	--- --- ---	Kultur- und Sachgüter sind von der Planung vo- raussichtlich nicht betroffen

Fläche	Schutzgut	Beschreibung
<b>V-a</b>	<b>Mensch</b>	geringe Erheblichkeit
	<b>Boden</b>	mittlere Erheblichkeit
	<b>Wasser</b>	mittlere Erheblichkeit
	<b>Klima und Luft</b>	geringe Erheblichkeit
	<b>Arten und Lebensräume</b>	geringe bis mittlere Erheblichkeit
	<b>Landschaftsbild</b>	geringe Erheblichkeit
	<b>Sach- und Kulturgüter</b>	geringe Erheblichkeit / nicht betroffen

Nachfolgend wird die Änderungsfläche G-f betrachtet.

<b>Flächenbezeichnung</b>	G-f
<b>Standort</b>	Hugo-Geiger-Siedlung, öst. Industriegebiet Läpple, Fl.-Nm. 273, 273/1, 273/2, Gmkg. Teublitz
<b>geplante Nutzung</b>	Gewerbefläche
<b>Flächengröße</b>	1,05 ha Gewerbefläche
	
Luftbildausschnitt (ohne Maßstab)	
Ausschnitt – Neuaufstellung Flächennutzungsplan (o.M.)	
Planungsrecht:	
Aussagen	
rechtswirksamer Flächennutzungsplan	
Versorgungsfläche	
Bebauungsplan, sonstiges Planungsrecht	
---	
Geschützte Gebiete und Einzelobjekte	
FFH-Gebiet	---
Naturdenkmäler	---
SPA-Gebiet	---
§ 30 BNatSchG Biotop	---
Naturschutzgebiet	---
Wasserschutzgebiete	---
Landschaftsschutzgebiet	---
Boden- / Baudenkmale	---
Besonderheiten, sonstige Hinweise	
geplanter Standort für eine Halle zur Unterbringung von Oldtimern und Booten	

Schutzgut/ Umweltparameter	Zustand/ Funktion Vorbelastung	Entwicklung bei Durchführung der Planung
<b>Mensch</b> Lärmimmissionen  Sonstige Immissionsbelastungen  Erholungsfunktion	Lärmimmissionen durch angrenzenden Güterverkehr, Tonabbau, unmittelbar benachbartes Industriegebiet Läpple sowie temporär durch Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen Belastung mit Staub und Luftschadstoffen durch Verkehr, den Tonabbau und die Bewirtschaftung der Landwirtschaftsfläche im Umfeld geringe Bedeutung; Fläche selbst ist durch die Nähe zum Industriegebiet für die Stundenerholung unattraktiv.	Erhöhte Lärm- und Luftschadstoffemissionen durch Nutzung für Gewerbe  Einschränkung der Erholungseignung der Umgebung durch Bebauung und damit einhergehender Auswirkungen auf das Ortsbild
<b>Boden</b> Bodentyp, Bodenart Natürlichkeit Seltenheit Bodenfruchtbarkeit  Altlasten/ Bodenbelastung Erosion	Böden durch Abbau von Massenrohstoffen geprägt; lehmiger Sand <sup>158</sup> vermutlich mittel --- Die in Teublitz vorkommenden besonders fruchtbaren Parabraunerden sind nicht betroffen. keine bekannt  Standortpotenzial für natürliche Vegetation: gering	Überbauung und Versiegelung bisher unversiegelter Flächen Verlust aller Bodenfunktionen Beeinträchtigung von Bodenwasserhaushalt und –chemismus Bodenverdichtung durch Befahren mit schwerem Gerät während der Bauphase und Errichtung von Gebäuden

<sup>158</sup> UmweltAtlas Bayern, Thema Boden, Übersichtsbodenkarte 1:25.000; Bayerisches Landesamt für Umwelt 2018, <https://www.umweltatlas.bayern.de>

Schutzgut/ Umweltparameter	Zustand/ Funktion Vorbelastung	Entwicklung bei Durchführung der Planung
Bodenfunktionen <sup>157</sup>	Natürliche Ertragsfähigkeit: gering Regenrückhaltevermögen: mittel	
<b>Wasser</b> Fließgewässer Stillgewässer Grundwasser Wasserschutzgebiete  Überschwemmungsgebiete	--- --- --- ---  ---	Ermittlung der Auswirkungen auf das Grundwasser erst anhand einer Baugrunduntersuchung möglich Verringerung der Versickerung von Regenwasser durch die Flächenversiegelung Verminderung der Grundwasserneubildungsrate infolge der reduzierten Niederschlagsversickerung Zunahme und Beschleunigung des Oberflächenabflusses von Niederschlagswasser aufgrund der Bodenversiegelung
<b>Klima und Luft</b> Kalt-/ Frischluftentstehungsgebiet Lufthygienische Bedingungen	Gehölze tragen zur Frischluftproduktion bei  Staub- und Luftschadstoffeinträge durch Herstellungsprozesse im Industriegebiet Läpple, im Tonabbaugebiet	leichte Erhöhung der Lufttemperatur durch Überbauung und Versiegelung Veränderung des Mikroklimas im Eingriffsraum temporäre Belastungen in Form von Staubbentwicklung im Zuge der Baumaßnahmen Ansiedlung von Gewerbe und damit einhergehend mögliche Luftbelastungen
<b>Arten und Lebensräume</b> Schutzgebiete  Biototypen Vorkommen geschützter Arten Hemerobie Sonstiges	--- Baum- und Strauchstrukturen auf der gesamten Fläche, gebündelt im Westen --- durch Nähe zum Industriegebiet anthropogen beeinflusst ---	Verlust von Lebensräumen durch Überbauung und Versiegelung sowie durch Rodung wertgebender Gehölze Beeinträchtigung der biologischen Durchgängigkeit Beeinträchtigung von Arten durch Nutzungsintensivierung und Eutrophierung
<b>Landschaftsbild</b> Naturräumliche Einheit Relief Landschaftsprägende Kleinstrukturen Orts-/ Siedlungsränder	Mittlere Frankenalb  eben vorhanden (Gehölzvegetation)  Das Gebiet ist von Gehölzstrukturen eingefasst und somit relativ gut in die Landschaft eingebunden.	Errichtung von Gebäuden im Bereich der Änderungsfläche wirkt sich auf das Landschaftsbild aus. Die positive Wirkung des Gehölzbestandes geht durch dessen Überbauung verloren.
<b>Kultur- und Sachgüter</b> Baudenkmäler Bodendenkmäler Sonstige Sachgüter	--- --- ---	Kultur- und Sachgüter sind von der Planung voraussichtlich nicht betroffen

Fläche	Schutzgut	Beschreibung
<b>G-f</b>	<b>Mensch</b>	geringe Erheblichkeit
	<b>Boden</b>	mittlere Erheblichkeit
	<b>Wasser</b>	geringe bis mittlere Erheblichkeit
	<b>Klima und Luft</b>	mittlere Erheblichkeit
	<b>Arten und Lebensräume</b>	mittlere Erheblichkeit

<sup>157</sup> Bewertung mithilfe der Bodenschätzungsübersichtskarte 1:25.000, UmweltAtlas Bayern, Boden; Bayerisches Landesamt für Umwelt 2017, <https://www.umweltatlas.bayern.de>



	<b>Landschaftsbild</b>	geringe bis mittlere Erheblichkeit
	<b>Sach- und Kulturgüter</b>	geringe Erheblichkeit / nicht betroffen

### C.4.3 Grünflächen/Grünzüge

Bei den im Flächennutzungsplan dargestellten Grünflächen handelt es sich zum Großteil um Bestandsdarstellungen. Zum Teil werden im Zuge der Neuaufstellung zusätzliche Grünflächen dargestellt. Dabei handelt es sich überwiegend um schützenswerte Ortsrandstrukturen sowie um Pufferflächen zwischen Siedlungsgebieten und naturschutzfachlich wertvollen Landschaftsräumen und -elementen.

Verändernde Umweltauswirkungen sind dadurch nicht zu erwarten.

Die Herausnahme von Grünflächen erfolgte an Standorten, bei denen die Darstellung des bisher gültigen FNP aus dem Jahr 2005 nicht mehr zutreffend sind. Bei den Grünflächen, die im Rahmen der Neuaufstellung nicht mehr als solche dargestellt werden, handelt es sich um Bereiche, die keine Funktionen als Grünfläche mehr erfüllen.

Eine Grünfläche kann Funktionen als Sport- bzw. Bolzplatz, Parkanlage, Spielplatz oder Friedhof erfüllen und ist mit einer entsprechenden Zweckbestimmung versehen. Abgesehen von diesen klar definierten Nutzungen gibt es Grünflächen, die verschiedene Funktionen erfüllen, zum Beispiel folgende:

- flächige Grünflächen, die eine Ortsrandeingrünung symbolisieren
- Grünflächen am Ortsrand oder in der Nähe von Siedlungskörpern, die wertvolle Landschaftselemente und -strukturen (z.B. Ranken, Streuobstgürtel, Feldgehölze) schützen sollen
- Innerörtliche Grünflächen, die hochwertige Strukturen (z.B. Hohlwege, ortsbildprägende Gehölzstrukturen) erhalten sollen
- Grünflächen zwischen Ortschaften, die ein Zusammenwachsen der Siedlungskörper vermeiden sollen
- Grünflächen, die eine städtebauliche Trennfunktion oder Pufferfunktion (zur Minderung von Lärm- oder Geruchsimmissionen) erfüllen

Beibehalten wurden Grünflächen, die wertvolle Landschaftselemente an den Ortsrändern oder innerörtliche hochwertige Strukturen umfassen oder Funktionen als Puffer zwischen Siedlungskörpern erfüllen. Für Grünflächen, für die jedoch keine dieser o.g. Kriterien zutreffend war, wurden die Darstellungen des FNP von 2005 zurückgenommen. Negative Auswirkungen für Natur und Landschaft sind durch die Rücknahme nicht zu erwarten.

Als zusätzlich aufgenommene Grünflächen sind vor allem die Flächen südlich der Stadt Teublitz im Bereich eines regionalplanerisch ausgewiesenen Trenngrüns, die Grünfläche innerhalb des Industriegebietes ‚Läpple‘, die ein amtlich kartiertes Biotop beinhaltet sowie das Abstandsgrün entlang der Autobahnkreuzung bei Maxhütte-Haidhof.

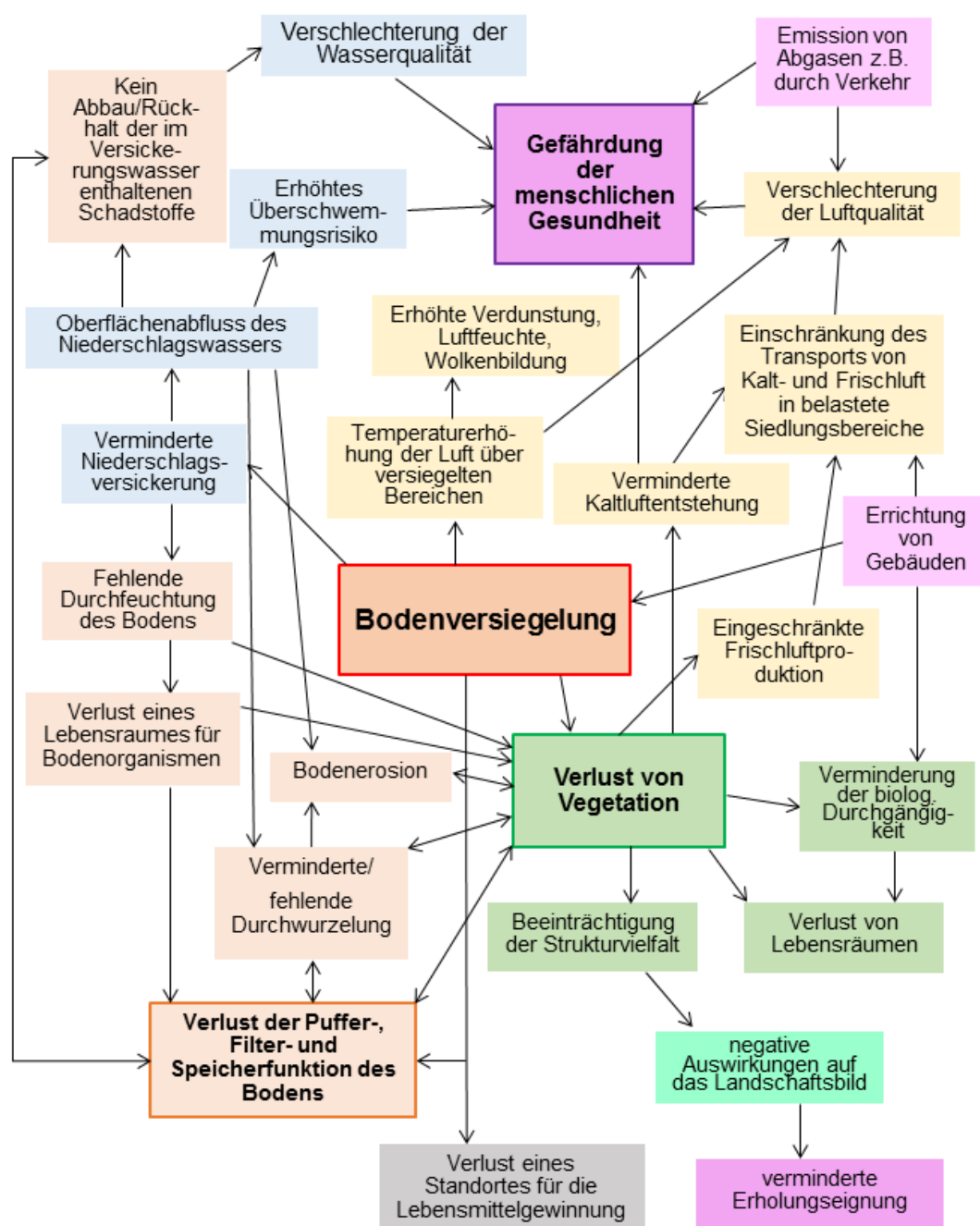
### C.4.4 Wechselwirkungen

Um den Naturhaushalt beschreiben und die Auswirkungen bewerten zu können, werden die in der Bestandsaufnahme analysierten Schutzgüter herangezogen. Diese interagieren in einem stark vernetzten komplexen Wirkungsgefüge. Ein Überblick zu den Wechselwirkungen wird in der nachfolgenden Tabelle geboten, in der diese vereinfacht dargestellt sind.

#### Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wirkfaktor	Arten und Lebensräume	Boden	Wasser	Klima/ Luft	Mensch	Landschaftsbild	Kultur- und Sachgüter
Arten und Lebensräume		Standort für (Kultur-) Pflanzen, Lebensraum	Wesentlicher Einfluss auf Vegetationsbestand	Einfluss auf Lebensgemeinschaften	Wohn-/ Gewerbenutzung vs. Lebensraum	Biotopverbund, ökologische Durchgängigkeit	
Boden	Dauernde Bodenbedeckung als Schutz vor Erosion		Einflüsse auf die Bodenfunktionen und Bodenbildungsprozesse	Erosion und Bodenbildungsprozesse	Überbauung, Versiegelung		
Wasser	Dauernde Bodenbedeckung fördert die Filter- und Regenerationsfähigkeit des Bodens	Filter- und Pufferfunktion		Niederschlag, Oberflächengewässer, Grundwasserbildung	Gewässernutzung		
Klima / Luft	Gehölze besitzen Filterfunktion und bieten Windschutz	Wärmeeffekt, Mikroklima	Nebelbildung, Verdunstung		Belastung durch Immissionen		
Mensch	Vielfalt an Strukturen verbessert die Erholungseignung	Standort für (Kultur-) Pflanzen	Erholungsfunktion der Oberflächengewässer	Frischluftezufuhr, Kaltluftentstehung		Erholungsqualität	Erholungsqualität
Landschaftsbild	Strukturvielfalt als Parameter für den Landschaftsgenuss	Topologie und Relief prägen das Landschaftsbild	Wasser beeinflusst das Landschaftsbild	Klima beeinflusst Vegetation, Wasserhaushalt, Erosionsprozesse etc. und damit auch das Landschaftsbild	anthropogene Nutzung (Siedlung, Landwirtschaft) beeinflusst das Landschaftsbild		Anwesenheit von Baudenkmalen wirkt sich vorwiegend positiv auf das Landschaftserleben aus
Kultur- und Sachgüter	Lebewesen verändern das Erscheinungsbild bzw. die Beschaffenheit der Bau- und Bodendenkmäler (biotische Verwitterung, Fassadenbegrünung)	Einfluss auf Bodendenkmäler durch Verwitterungsprozesse im Boden	Einfluss auf Materialbeschaffenheit der Bau- und Bodendenkmäler durch chemische Verwitterungsprozesse	Einfluss auf Materialbeschaffenheit durch physikalische und chemische Verwitterungsprozesse	anthropogene Nutzung (Wohnnutzung, Landwirtschaft) beeinflusst Bau- und Bodendenkmäler	Einfluss auf Erholungsqualität eines Denkmals	

Den größten Eingriff in den Naturhaushalt und die Landschaft stellt die hohe Bodenversiegelung dar, die sich nicht nur auf die Schutzgüter, sondern auch auf deren Wechselbeziehungen zueinander auswirkt.



#### Schutzgüter

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Boden

Wasser

Luft und Klima

Landschaft

Kultur- und sonstige Sachgüter

Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

Abb. 80: Auswirkungen von Bodenversiegelung auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen

## **C.4.5 Belange des technischen Umweltschutzes**

### **C.4.5.1 Vermeidung von Emissionen sowie Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität**

Die Siedlungserweiterungen bewirken ein erhöhtes Verkehrsaufkommen in Form von Durchgangs-, Quell- und Zielverkehr. Die damit verbundenen Lärm- und Luftschadstoffemissionen lassen sich nicht vermeiden.

### **C.4.5.2 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Die Zunahme der Bevölkerung und die Neuausweisung von Baugebieten führen dazu, dass sich das Abfall- und Abwasseraufkommen erhöhen wird. Von einer Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben und geltenden abfall- und abwassertechnischen Verfahren wird ausgegangen.

#### Niederschlagsbeseitigung

Ein ressourcenschonender Umgang hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung ist im Rahmen der jeweiligen Bebauungspläne zu verfolgen. In Abhängigkeit der örtlichen Möglichkeiten ist vorrangig eine Versickerung vor Ort anzustreben, nachrangig ist eine Ableitung im Trenn-System und Rückhaltung mit gedrosselter Einleitung in einen Vorfluter zu betrachten. Die einschlägigen technischen Regelwerke der DWA (A-153, Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser, A-117 Bemessung von Regenrückhalteräumen und A-138 Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) sowie Merkblätter des Landesamtes für Umwelt sind zu beachten.

### **C.4.5.3 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Die Energieerzeugung durch die Nutzung regenerativer Energieträger wie Wind, Sonne oder Wasser ist ein wichtiger Schritt bei der Realisierung der Energiewende. Dadurch kann zukünftig auf die Nutzung fossiler oder atomarer Energieträger verzichtet werden.

In Teublitz bestehen mehrere Photovoltaikanlagen sowie zwei Biogasanlagen. Darüber hinaus befinden sich im Naabtal eine Wasserkraftanlage.<sup>159</sup>

---

<sup>159</sup> Energie-Atlas Bayern, Themenbereiche Biomasse und Solarenergie; Bayerische Staatsregierung, <https://geportal.bayern.de/energieatlas-karten>

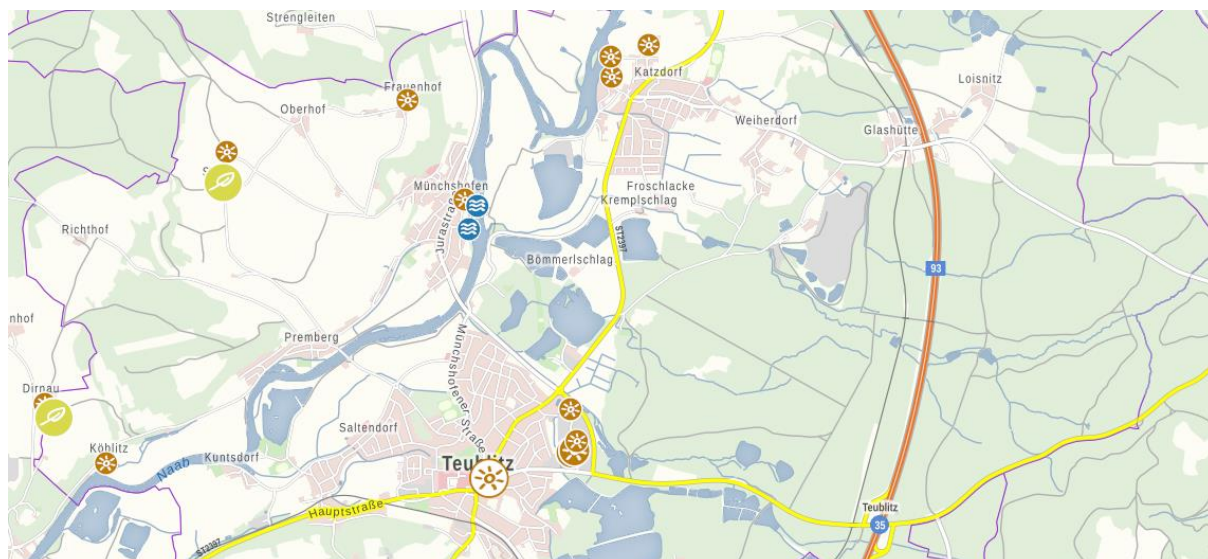


Abb. 81: Wasserkraft-, Biomasse- und Photovoltaikanlagen in Teublitz<sup>160</sup>

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan sind im Stadtgebiet die Ausweisung von Flächen zur Windenergienutzung vorgesehen (vgl. Themenkarte 5 „Energie“ zum Landschaftsplan in Kap. III.) B.1).

Auf der Ebene des Bebauungsplanes können für die einzelnen Bauflächen konkretisierende Vorgaben/Empfehlungen zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie zur effizienten Nutzung von Energie getroffen werden.

#### C.4.5.4 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Die baulichen Entwicklungsflächen befinden sich größtenteils außerhalb von Hochwassergefahrenbereichen und Trinkwasserschutzgebieten. Einige Entwicklungsflächen liegen teilweise oder vollständig im Überschwemmungsgebiet.

Laut Karte der Erdbebenzonen in Deutschland gehört Teublitz zu keiner Erdbebenzone.<sup>161</sup>

### C.5 Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes würden die Entwicklungsflächen teilweise wie bisher genutzt werden. Für einige Flächen würden sich jedoch Veränderungen in Bezug auf den Naturhaushalt entwickeln. Die nachfolgende Tabelle veranschaulicht die Entwicklungsprognose für die Änderungsflächen bei Nichtdurchführung der Planung.

<sup>160</sup> Energie-Atlas Bayern, Themenbereiche Biomasse und Solarenergie; Bayerische Staatsregierung, <https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten>

<sup>161</sup> Deutsches GeoForschungsZentrum GFZ Potsdam online: Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen; Helmholtz-Zentrum Potsdam, [http://www.gfz-potsdam.de/din4149\\_erdbebenzonenabfrage/](http://www.gfz-potsdam.de/din4149_erdbebenzonenabfrage/)

Lage und Bezeichnung der Änderungsfläche		Stichpunktartige Beschreibung der Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung
Ortsteil Weiherdorf	W-b	Die Fläche würde weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt werden.
	W-a1	Die Fläche dient bereits als Wohnbaufläche. Der Bereich direkt am Schätzingraben wurde im Bebauungsplan mit einem Schutzstreifen von 3-5 m versehen, der auch eingehalten wird.
	W-a2	Die Fläche würde als Wohnbaufläche dienen. Die vorhandene landwirtschaftliche Fläche würde durch Wohngebäude überprägt werden.
Ortsteil Katzdorf	W-c	Die Fläche würde als Wohnbaufläche dienen. Die vorhandene landwirtschaftliche Fläche würde durch Wohngebäude überprägt werden.
	W-d	Das Gebiet ist inzwischen bereits erschlossen und bebaut.
	W-e1	Die Fläche würde als Wohnbaufläche dienen. Die vorhandene landwirtschaftliche Fläche würde durch Wohngebäude überprägt werden.
	W-e2	Die Fläche würde weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.
	W-e3	Die Fläche würde weiterhin als Standort für Wohngebäude dienen.
Ortsteil Münchshofen	W-e4	Die Änderungsdarstellung erfolgt in Anpassung an den bereits rechtskräftigen Bebauungsplan „Schlosszelläcker“. Dadurch ist die Änderung der Darstellung unabdingbar.
	W-f	Das Baugebiet wird derzeit schon erschlossen. Dadurch ist die Änderung der Darstellung unabdingbar.
Ortsteil Premberg	W-g	Die Fläche würde weiterhin als Fläche für die Landwirtschaft und als Grünfläche genutzt werden.
Ortsteil Saltendorf	W-n	Die Fläche würde weiterhin als Standort für ein Gebäude dienen.
	H-a	Die Fläche würde weiterhin als Gemeinbedarfsfläche dienen und im westlichen Bereich landwirtschaftlich genutzt werden. Das Bodendenkmal bliebe in den unbebauten Bereichen weiterhin unbeeinflusst.
	W-p	Die Fläche würde weiterhin als Grünfläche genutzt werden und der Naherholung dienen. Die auf der Fläche vorkommenden Arten und Lebensräume würden in geringerem Maße beeinträchtigt werden.
Teublitz Mitte	W-o	Die Änderungsdarstellung erfolgt in Anpassung an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Ganghoferstraße“. Dadurch ist die Änderung der Darstellung unabdingbar.
	H-b	Die Darstellung stellt den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „MU Alter Schulsportplatz“ dar. Der ehemalige Recyclinhof dort wurde bereits umgesiedelt. Die Grundstücke sind inzwischen in gemischt genutzter Weise bebaut.
	G-a	Der auf der Fläche befindliche Holzbetrieb wurde bereits aufgegeben. Nach der Umstrukturierung würden sich bei der Darstellung als Gewerbefläche wieder gewerbliche Unternehmen ansiedeln, die im Konflikt zur umliegenden Nutzung stehen.



	W-i	Die Fläche würde weiterhin als Grünfläche genutzt werden. Die Schutzgüter würden nicht durch die Überbauung und Versiegelung beeinträchtigt werden.
	M-e	Die Fläche würde weiterhin als Mischgebiet dargestellt werden und möglicherweise mit Gebäuden bebaut werden. Die Versiegelung würde negative Auswirkungen für die Schutzgüter mit sich bringen.
	W-j	Die Fläche würde für die Errichtung von Wohngebäuden in Anspruch genommen werden. Es ginge landwirtschaftlich genutzte Fläche verloren und die Schutzgüter würden durch die Versiegelung beeinträchtigt werden.
	M-b	Die Fläche würde weiterhin als Fläche für die Landwirtschaft und als Grünfläche genutzt werden. Die Schutzgüter würden nicht durch die Überbauung und Versiegelung beeinträchtigt werden.
	M-d	Die Fläche würde weiterhin als Standort für Gebäude und als Parkplatz genutzt werden.
Teublitz Ost	G-b, G-c	Die Flächen würden als Gewerbeflächen genutzt werden. Damit einhergehend würde es zur Rodung der dort befindlichen Waldvegetation kommen. Die Schutzgüter, insbesondere das Schutzgut „Arten und Lebensräume“, würden durch die gewerbliche Nutzung und die damit einhergehende Flächenversiegelung beeinträchtigt werden.
	G-d	Die Fläche würde weiterhin als Waldfläche genutzt werden. Die Schutzgüter würden nicht durch die Überbauung und Versiegelung beeinträchtigt werden. Der Waldbereich könnte seine Funktion für den Immissionsschutz und den regionalen Klimaschutz weiterhin erfüllen.
Teublitz Süd	H-c	Die Fläche würde weiterhin als Fläche für die Landwirtschaft und als Waldfläche genutzt werden. Die Schutzgüter würden nicht durch die Überbauung und Versiegelung beeinträchtigt werden.
	W-m, W-l	Die Änderungsdarstellungen erfolgen in Anpassung an die rechtsverbindlichen Bebauungspläne. Dadurch ist die Änderung der Darstellung unabdingbar.
	W-k	Die Fläche würde weiterhin als Wohnbaufläche dargestellt werden und durch Wohngebäude überprägt werden.
	G-e	Die Fläche würde weiterhin als Fläche für die Landwirtschaft dienen. Die Schutzgüter würden nicht durch die gewerbliche Nutzung und die damit einhergehende Überbauung und Versiegelung negativ beeinflusst werden.
	V-a	Der Recyclinghof des Zweckverbandes Städtedreieck ist dort bereits in Betrieb. Der Eingriff ist bereits erfolgt. Die Darstellung ist daher unabdingbar.

## **C.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen**

### **C.6.1 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung**

Nachfolgend werden die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung für jedes Schutzgut in Stichpunkten zusammengefasst aufgeführt. Hierzu wird zusätzlich auf die Entwicklungsziele von Natur und Landschaft (vgl. Kap. II.) D.2) sowie auf die Maßnahmen für die Entwicklung von Natur und Landschaft in Kap. II.) E.2 zum Landschaftsplan verwiesen. Darin sind eine Vielzahl der nachfolgenden Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zur Verringerung von Umweltauswirkungen enthalten. Zudem werden umfangreiche Entwicklungsmaßnahmen im Stadtgebiet Teublitz aufgezeigt, die zugleich potentielle Ausgleichsmaßnahmen darstellen.

#### Schutzgut Mensch

- Einhaltung der Grenzwerte der TA Lärm
- Verwendung lärm- und schadstoffarmer Baumaschinen während der Bauphase, um gesundheitliche Beeinträchtigungen der Anwohner zu vermeiden
- Anpflanzung einer umfassenden Ortsrandeingrünung
- Reduzierung der optischen Beeinträchtigung, um eine Einschränkung der Erholungseignung der Landschaft östlich von Schwand auszuschließen
- Durchgrünung des Planungsgebietes zur Luftfilterung und zum Immissionsschutz durch die Gehölze, um gesundheitliche Beeinträchtigungen zu reduzieren
- die Flächen W-b und H-b liegen innerhalb von Altlastenverdachtsflächen; Es gilt zu prüfen, ob Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit möglich sind; es ist sicherzustellen, dass keine Gesundheitsgefährdungen für die im neu entstehenden Wohngebiet und Sondergebiet lebenden Menschen bestehen; ggf. sind Sanierungen der Verdachtsflächen durchzuführen

#### Schutzgut Arten und Lebensräume

- Erhaltung der amtlich kartierten Biotopflächen auf der Fläche G-e und M-a
- Vermeidung der Beeinträchtigung der angrenzenden kartierten Biotope bei den Flächen W-f, W-n, H-c, V-a
- möglichst geringe Beeinflussung der angrenzenden Landschaftsschutzgebiete zu den Flächen W-f und W-g
- Durchführung einer Prüfung zur Sicherstellung, dass keine Rote-Liste-Arten beeinträchtigt werden auf den Änderungsflächen W-g und H-b, da in der Umgebung Vorkommen von Rote-Liste-Arten nachgewiesen wurden
- Erhaltung von Gehölzen, die nicht zwingend entfernt werden müssen, insbesondere auf den Änderungsflächen W-a1, W-f, H-b, G-d, und G-e
- umfassende Durchgrünung der Änderungsflächen
- Durchführung notwendiger Baumfällungen und Rodungen von Gehölzen nur im Zeitraum von Oktober bis Februar, um die Tötungen oder Verletzungen von Tieren und die Störung von Brutvögeln, Wochenstuben der Fledermäuse sowie Brutnestern der Haselmäuse zu vermeiden

- Realisierung der notwendigen Ausgleichs- und Eingrünungsmaßnahmen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Eingriff bzw. planintern
- Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen und Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen
- Verwendung von UV-armen Leuchten (Reduzierung bzw. Minimierung der Anlockwirkung auf Insekten)
- Anpflanzen eines Gehölzstreifens entlang der Außengrenze der Änderungsflächen zur freien Landschaft hin, um diese in die Landschaft einzubinden

### Schutzgut Boden

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Beschränkung des Maßes der baulichen Nutzung und der Versiegelung auf das unbedingt Notwendige
- fachgerechter Umgang mit Oberboden
- Schutz vor Erosion und Bodenverdichtung
- Erosionsschutz aufgrund der starken Geländeneigung insbesondere auf den Flächen, W-f, W-g, G-d, H-c und G-e von Bedeutung - beispielsweise durch Pflanzung von Gehölzstreifen quer zum Hang
- Vermeidung von Bodenkontaminationen und nicht standortgerechten Bodenveränderungen
- Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen zur Unterstützung der natürlichen Bodenfunktionen
- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen
- Entwicklung eines hohen Anteils an qualitativ hochwertigen Grünflächen (starke Durchgrünung der Bauflächen)

### Schutzgut Wasser

- Einhaltung der Vorgaben zum allgemeinen Grundwasserschutz nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz
- geringstmögliche Versiegelung von Flächen
- Entwässerung im Trenn-System
- größtmögliche Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser an Ort und Stelle
- Ausführung von Flächenbefestigungen in wasserdurchlässiger Bauweise, soweit technisch möglich (z.B. Flächen im öffentlichen Raum für den ruhenden Verkehr, private und öffentliche Stellflächen)
- Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung
- Vermeidung der Beeinträchtigung des Schätzensgrabens bei der Fläche W-a1, beispielsweise durch Festsetzung eines vegetationsbewachsenen Pufferstreifens zur Abgrenzung des Gewässers von der Bebauung

- Vermeidung der Beeinträchtigung des Teublitzter Weggrabens bei der Fläche W-n sowie des Bürgerwehrgrabens bei der Fläche G-d, beispielsweise durch Pflanzung gewässerbegleitender Gehölze
- Vermeidung der Beeinträchtigung des Trinkwasserschutzgebietes in Benachbarung zur Fläche H-c (Prüfung und Erläuterung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung)

#### Schutzgut Klima und Luft

- Reduzierung der Versiegelung von Flächen auf das notwendige Maß
- Schaffung möglichst großer und zusammenhängender Gehölzstrukturen (Luftfilterfunktion, Immissionsschutz) vor allem im Bereich von Emissionsquellen (Straßen)
- Vermeidung der Aufheizung von Gebäuden durch Fassaden- und Dachbegrünung
- Beschränkung der Rodungsmaßnahmen auf ein Minimum innerhalb der Fläche G-d, um Funktion des Waldbereiches für den Klima- und Immissionsschutz zu erhalten

#### Schutzgut Landschaftsbild

- Umfassende Durchgrünung des Baugebietes
- Eingrünung zur nachhaltigen Gestaltung des Ortsrandes und Einbindung der Siedlungsbereiche in die Landschaft, insbesondere bei den Flächen W-b, W-f, W-g, H-a und G-e

#### Schutzgut Sach- und Kulturgüter

- Vermeidung der Beeinträchtigung von Bodendenkmälern auf den Flächen H-a und W-i

### **C.6.2 Ermittlung des Ausgleichbedarfs**

Der Gesamtausgleichsbedarf setzt sich folgendermaßen zusammen:

Fläche	Kategorie	Typ	Kompensationsfaktor		Flächengröße [ha]	Ausgleichsbedarf [ha]	
			min.	max.		min.	max.
W-a1	Kategorie I	Typ B	0,2	0,5	0,6	0,12	0,30
W-b	Kategorie I	Typ B	0,2	0,5	0,2	0,04	0,70
W-e1	Kategorie I	Typ B	0,2	0,5	1	0,20	1,50
	Kategorie I	Typ A	0,3	0,6	0,65	0,20	1,25
W-e2	Kategorie I	Typ B	0,2	0,5	1,6	0,32	2,10
W-f	Kategorie I-II	Typ B	0,2	0,8	1,41	0,28	2,21
W-g	Kategorie I-II	Typ B	0,2	0,8	0,43	0,09	1,23
W-n	Kategorie I-II	Typ A	0,3	1	0,5	0,15	1,50
H-a	Kategorie I	Typ B	0,2	0,5	0,2	0,04	0,70
H-b	Kategorie I-II	Typ A	0,3	1	0,8	0,24	1,80
W-i	Kategorie II	Typ A	0,8	1	0,5	0,40	1,50
M-d	Kategorie I	Typ A	0,3	0,6	0,4	0,12	1,00
G-d	Kategorie II	Typ A	0,8	1	20	16,00	20,00
H-c	Kategorie I	Typ A	0,3	0,6	2,8	0,84	3,40
	Kategorie I	Typ B	0,2	0,5	3,6	0,72	4,10

G-e	Kategorie I-II	Typ A	0,3	1	11,5	3,45	11,50
G-f	Kategorie I-II	Typ A	0,3	1	1,05	0,32	1,05
V-a	Kategorie I	Typ A	0,3	0,6	0,4	0,12	1,00
<b>Gesamtausgleichsbedarf</b>						<b>23,64</b>	<b>41,97</b>

Es bestehen somit ein minimaler Ausgleichsbedarf von 23,64 ha sowie ein maximaler Ausgleichsbedarf von 41,97 ha. Bei angemessener Berücksichtigung von geeigneten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (siehe vorherigen Punkt) kann im Mittel von einem tatsächlichen Gesamtausgleichsflächenbedarf im mittleren Bereich ausgegangen werden. Durch die Verkleinerung der Fläche G-e verringert sich der Gesamtausgleichsbedarf leicht.

Die im Landschaftsplan empfohlenen, teils im Flächennutzungsplan dargestellten (Flächen für) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft einschließlich der potentiellen Ökokontoflächen der Gemeinde bieten ausreichend Potentiale, den mit der Bauflächenentwicklung voraussichtlich einhergehenden Gesamtausgleichsbedarf abzudecken (vgl. hierzu Kap. II.) E.2 „Maßnahmen für die Entwicklung von Natur und Landschaft“ im Textteil zum Landschaftsplan).

### C.7 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Siedlungsbereiche der Stadt Teublitz sowie der Ortsteile wurden hinsichtlich der innerörtlichen Entwicklungspotenziale untersucht. Dabei wurden Baulücken, Brachflächen und Nachverdichtungsmöglichkeiten identifiziert und auf ihre Nutzbarkeit und Verfügbarkeit geprüft. Der Bedarf an Bauflächen kann jedoch nicht vollständig über die Innenentwicklung gedeckt werden.

Bei der Selektion der Flächen für die Neudarstellung, Beibehaltung und Rücknahme wurden folgende Kriterien bei der Abwägung berücksichtigt:

- Verfügbarkeit der Flächen, Verkaufsbereitschaft der Eigentümer
- Bauverbots- bzw. Baubeschränkungszone qualifizierter Straßen
- Lage von Hochspannungsleitungen und Bahnanlagen
- Topographie
- Betroffenheit von naturschutzfachlich oder landschaftlich wertvollen Bereichen und Landschaftsteilen, beispielsweise FFH-Gebiete, geschützte Biotop, Waldflächen mit besonderer Funktion für Klima, Erholung, Boden sowie als Lebensraum, Landschaftsschutzgebiete und Schwerpunktgebiete der Weißstorchlebensräume
- Überschwemmungsgebiete
- Wasserschutzgebiete
- Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Gewinnung von Bodenschätzen
- Erschließungsmöglichkeiten und Vorhandensein von Infrastruktur

Anhand dieser Kriterien ergeben sich Gebiete, die von vornherein ausgeschlossen werden können. Es bleibt ein Pool an Flächen übrig, die zur weiteren Betrachtung als mögliche Planungsflächen herangezogen werden können.

Im nördlichen Stadtgebiet in den Ortsteilen Katzdorf und Weiherdorf wurden zwei Wohnbauflächen mit einer Flächengröße von insgesamt 0,8 ha neu ausgewiesen. Sie weisen ein geringes Konfliktpotenzial auf und sind daher aus naturschutzfachlicher Sicht zu befürworten. Die Darstellung für drei Wohnbauflächen wird vollständig oder teilweise zurückgenommen. Sie nehmen eine Fläche von etwa 4,3 ha ein und wurden aufgrund der fehlenden Verfügbarkeit der Grundstücke und in einem Fall wegen der siedlungsstrukturell ungünstigen Ausgangslage als ungeeignet identifiziert. Eine Beibehaltung der Darstellung erfolgt für zwei Flächen, da sie relativ konfliktarm sind. Die erforderlichen Entwässerungsmaßnahmen auf einer der Flächen wirkt sich auf den Wasserhaushalt aus und ist daher aus naturschutzfachlicher Sicht gegenüber anderen Optionen weniger erstrebenswert.

In den Ortsteilen Münchshofen und Premberg gestaltet sich die Neuausweisung von Wohnbauflächen problematisch. Aufgrund der Topographie, der Lage im Einflussbereich der Altmühl und der Nähe zu den naturschutzfachlich wertvollen Jurasteilhängen und Jurahanglagen ist ein hohes Konfliktpotenzial vorhanden. Insbesondere durch die Ausdehnung des Überschwemmungsgebietes und der geschützten Landschaftsbereiche (FFH-Gebiet, geschützte Biotope, Landschaftsschutzgebiet) sowie aufgrund der Topographie ergeben sich Hindernisse und zum Teil Ausnahmetatbestände. Für den Bebauungsplan „Schlosszelläcker“ erfolgte bereits eine Anpassung des Landschaftsschutzgebietes. Eine weitere Rücknahme des Landschaftsschutzgebietes und eine zusätzliche Annäherung der Siedlungsbereiche an schützenswerte Bereiche sind nicht erstrebenswert. Die Neudarstellung von Wohnbau- und Mischbauflächen erfolgte im Vorentwurf daher als Prüffläche. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit wurden verschiedene Einwendungen hervorgebracht, die bei der Abwägung Berücksichtigung fanden. Die Abgrenzung der Neuausweisungen wurde so angepasst, dass keine geschützten Landschaftsbereiche nach §§ 23-29 BNatSchG überprägt oder beeinträchtigt werden.

Die Fläche M-a ist zwar bereits teilweise bebaut, die Darstellung als Mischbaufläche wurde allerdings aufgrund der dezentralen Lage und der zuvor genannten räumlichen Überschneidungen mit Problembereichen verworfen.

Im Hauptort Teublitz wurden mehrere neue Flächen als Wohn- oder Mischbauflächen dargestellt. Dabei erfolgt auf etwa 19 ha die Neuausweisung von Bauflächen, die übrigen Flächen stellen eine Anpassung an den Bestand dar. Die restlichen Flächen sind teilweise konfliktreich, da sie sich im Überschwemmungsgebiet befinden, geschützte Biotope, Waldbereiche oder Grünflächen mit Erholungswert überprägen. Häufig handelt sich allerdings um attraktive Flächen für die Innenentwicklung, deren Nutzung aus Sicht des Naturschutzes wünschenswert ist in Anbetracht der Tatsache, dass anderenfalls unbeeinflusste Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden müssen.

Bei weiteren fünf Flächen wurden die Darstellungen als Mischbau-, Wohnbau- oder Gemeinbedarfsfläche beibehalten. Sie umfassen eine Fläche von insgesamt etwa 2,3 ha. Drei der Flächen dienen der Innenentwicklung und sind somit aus naturschutzfachlicher Sicht zu befürworten. Eine weitere Fläche am Rand der Siedlungsbereiche des Hauptortes befindet sich zwar im Überschwemmungsgebiet, wird jedoch zum Großteil bereits als Gebäudestandort genutzt. Eine Fläche schließt im südlichen Bereich des Hauptortes an die Siedlungsbereiche an und ist unter umweltbezogenen Gesichtspunkten konfliktarm.



Zwei Flächen werden künftig nicht mehr als Wohnbaufläche dargestellt, da die Grundstücke nicht verfügbar sind und sie sich teilweise im Überschwemmungsgebiet befindet. Dies ist unter dem Aspekt des Hochwasserschutzes zu begrüßen. Für eine weitere, 0,3 ha umfassende Wohnbaufläche im Süden von Teublitz erfolgt aus Gründen des Denkmal- und Lärmschutzes eine Rücknahme. Dies ist ebenfalls zu befürworten.

Im größtenteils unbesiedelten Bereich zwischen Teublitz und Maxhütte-Haidhof wurde im Vor-entwurf eine Wohn- und Mischbaufläche neu dargestellt. Diese Neuausweisung erfolgt nicht direkt im Anschluss an Siedlungsbereiche. Des Weiteren liegen in unmittelbarer Nähe ein Trinkwasserschutzgebiet, wertgebende Biotope und Waldbereiche sowie bestehende Ausgleichsflächen. Da die Schaffung von Wohnraum auf der Fläche gegenüber anderen Standorten zu bevorzugen ist, wurde diese im Entwurf in Richtung der schützenswerten Strukturen reduziert, sodass eine Beeinträchtigung naturschutzfachlich bedeutender Bereiche unwahrscheinlich ist. Im Vergleich zu Standorten in Münchshofen und Premberg erfolgt eine geringere Einflussnahme von schützenswerten Bereichen.

In den bisher unbebauten Bereichen zwischen Teublitz und Maxhütte- Haidhof wird weiterhin eine Gewerbefläche, die sich über etwa 2,8 ha erstreckt, dargestellt. Bei Verhinderung von Beeinträchtigungen der geschützten Biotope im Bereich der Fläche ist dieser Standort für die Gewerbenutzung gegenüber anderen Standorten zu bevorzugen.

Zu befürworten ist die Rücknahme der Darstellung von zwei Gewerbeflächen im Osten von Teublitz, die über eine Flächengröße von etwa 16,3 ha verfügen. Die Nutzung als Gewerbefläche hätte die Überprägung von Waldbereichen mit Funktionen für die Erholung, den regionalen Klimaschutz und als Lebensraum mit sich gebracht.

## C.8 Zusätzliche Angaben

### C.8.1 Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen wurden als Daten- und Informationsgrundlage die nachfolgend aufgeführten Quellen verwendet:

Umweltbelang	Quelle
Tiere, Pflanzen, Fläche/ biologische Vielfalt	LfU Online: BayernAtlas und FIN-Web Landschaftsplan der Stadt Teublitz (B. Bartsch, 2004) Regionalplan Oberpfalz- Nord
Boden	LfU Online: UmweltAtlas Themenkarte „Topographie/Geländeneigung“ (840-3T-05) Regionalplan Oberpfalz- Nord Altlasten und schädliche Bodenveränderung, Bayerisches Landesamt für Umwelt
Wasser	LfU Online: BayernAtlas und UmweltAtlas Bayern Landschaftsplan der Stadt Teublitz (B. Bartsch, 2004) Internetseite des Wasserwirtschaftsamtes Weiden
Luft/Klima	LfU Online: FIN-Web Themenkarte „Topographie/Geländeneigung“ (840-3T-05) Regionalplan Oberpfalz- Nord
Landschaft	LfU Online: BayernAtlas Landschaftsplan der Stadt Teublitz (B. Bartsch, 2004)
Kultur- und sonstige Sachgüter	LfU Online: BayernAtlas

Umweltbelang	Quelle
Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung	LfU Online: BayernAtlas Landschaftsplan der Stadt Teublitz (B. Bartsch, 2004) Regionalplan Oberpfalz- Nord

Zum Grundwasserflurabstand konnten keine Informationen ausfindig gemacht werden. Rückschlüsse hierzu können erst anhand einer Baugrunduntersuchung getroffen werden.

In Bezug auf potentiell anzutreffende Bodendenkmäler wird vermerkt, dass bei tatsächlichen Funden die weitere Vorgehensweise mit den zuständigen Behörden abzustimmen ist.

### C.8.2 Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)

Das Monitoring soll die Überwachung der erheblichen und insbesondere unvorhergesehenen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt in der Durchführungsphase sicherstellen, vgl. § 4c BauGB. Die frühzeitige Ermittlung der unvorhergesehenen negativen Auswirkungen soll der Stadt Teublitz die Möglichkeit verschaffen, rechtzeitig Abhilfemaßnahmen zu ergreifen, die zur Vermeidung oder Minimierung der auftretenden Beeinträchtigungen geeignet sind.

Eine Überwachung ist für die vorgesehene Siedlungsentwicklung nicht erforderlich, da die Neudarstellungen im Flächennutzungsplan keine unmittelbaren Umweltauswirkungen haben. Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgen erst durch rechtsverbindliche Bebauungspläne. Die Festlegung der Maßnahmen zur Überwachung der Umweltfolgen erfolgt daher im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung.

### C.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Durch die Anpassung und Überprüfung der bisherigen Darstellungen und die Neuausweisung von Flächen entsprechend demographischer, wirtschaftlicher, gesellschaftlicher und verkehrspolitischer Rahmenbedingungen soll im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden.

Der vorliegende Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zum Flächennutzungsplan wurde gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches erstellt. Die aus der Neuaufstellung resultierenden Nutzungsänderungen sind hinsichtlich ihrer Umweltauswirkungen zu untersuchen. Es sind negative und positive Umweltauswirkungen, sowie Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen und anderweitige Planungsalternativen darzulegen.

In einzelflächenbezogenen Steckbriefen wurden der Bestand und die Auswirkungen der geplanten Entwicklungsflächen beschrieben und bewertet.

Das Schutzgut Mensch ist nur in geringem Maße durch die Flächennutzungsplanänderungen betroffen. Die Nutzungsänderungen wirken sich kaum auf die menschliche Gesundheit aus.

Im Zusammenhang mit der möglichen Überbauung auf den anhand der Steckbriefe analysierten Änderungsflächen ergeben sich Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden und Wasser. Die Versiegelung der Flächen führt zum Verlust der Bodenfunktionen und zu Bodenverdichtungen. Aufgrund der Versiegelung wird außerdem der Wasserhaushalt beeinflusst, da die Niederschlagsversickerung verringert wird und der Oberflächenabfluss von Regenwasser steigt. Dadurch wird die Grundwasserneubildungsrate gesenkt.

Die Nutzungsänderungen können sich weiterhin auf das Schutzgut Klima auswirken. In den einzelnen Änderungsbereichen sind überwiegend geringe Auswirkungen zu erwarten. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass sich eine Summationswirkung der Nutzungsänderungen entfaltet. Für die potenziell neu in Anspruch genommenen Flächen in den Randbereichen der Ortsteile Münchshofen und Premberg besteht die Möglichkeit, dass diese zusammen mit der bestehenden Bebauung eine Barrierewirkung ausüben. Die Erweiterungen an den Ortsrändern führen zu einer bandartigen Siedlungsentwicklung parallel zur Naab, die ein Abfließen von Kaltluft in die Talbereiche verhindert. Dadurch werden die Siedlungsbereiche von Teublitz weniger mit Frischluft versorgt, die sich auf den größtenteils unbebauten Jurahängen und -hochflächen bildet. Ebenso stellen auf der Fläche H-c errichtete Gebäude eine Barriere für abfließende Frischluft dar.

Die Fläche G-d befindet sich innerhalb eines Waldgebietes mit Funktionen für den regionalen Klimaschutz. Die Rodung der Waldvegetation auf der Änderungsfläche um Gewerbegebäude, Straßen etc. zu errichten, bringt den Verlust der immissions- und klimaschützenden Wirkung mit sich. Infolgedessen entstehen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima und Luft.

Das Schutzgut Arten und Lebensräume wird durch die potenziell auf den Änderungsflächen errichtete Bebauung beeinträchtigt. Infolge der Flächeninanspruchnahme kommt es zum Verlust von Lebensräumen, zur Beeinträchtigung der biologischen Durchgängigkeit und zur Vertreibung und Störung von Tieren. Die Nutzungsänderungen in den Ortsteilen Premberg und Münchshofen wirken sich negativ auf den Biotopverbund aus, da durch die Weiterentwicklung der Siedlungsbereiche parallel zur Naab ein nahezu geschlossenes Siedlungsband entlang des Naabtals im Übergangsbereich zu den Jurahängen gebildet wird. Die besiedelten Bereiche stellen ein Hindernis für die Wanderung von Individuen dar und behindern somit den Austausch zwischen den Populationen.

Darüber hinaus sind durch die Neudarstellungen angrenzend an mehrere Änderungsflächen amtlich kartierte Biotope betroffen, die potenziell von Bebauung überprägt werden können. Dazu zählen die Änderungsbereiche W-f, H-c und G-e. Zudem liegt die Fläche W-g angrenzend an ein Landschaftsschutzgebiet, das durch eine potenzielle Überprägung beeinträchtigt werden kann. Auf der Fläche G-d geht durch die Flächeninanspruchnahme ein Waldgebiet verloren. Dies bringt ebenfalls negative Auswirkungen für das Schutzgut Arten und Lebensräume mit sich.

Einige Änderungsbereiche befinden sich in Ortsrandlagen und bilden somit den neuen Ortsrand aus. Eine unzureichend in die Landschaft eingebundene Bebauung auf den Änderungsflächen bringt negative Auswirkungen für das Landschaftsbild mit sich.

Kultur- und Sachgüter sind abgesehen von den Änderungsflächen W-i und H-a, auf denen sich Bodendenkmale befinden, durch die Nutzungsänderungen nicht betroffen. Für die genannten Flächen ist nicht auszuschließen, dass durch eine Bebauung Beeinträchtigungen erfolgen.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die durch die Nutzungsänderungen im Zuge der Flächennutzungsplanneuaufstellung verursachten Eingriffe zum Teil Umweltbeeinträchtigungen nach sich ziehen. Diese können mit geeigneten Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

## II.) Landschaftsplan

### A Vorbemerkungen

#### A.1 Ziele des Landschaftsplanes

Der Landschaftsplan ist eine vorausschauende Fachplanung des Naturschutzes auf Gemeindeebene mit einem ganzheitlichen, flächendeckenden Ansatz der Entwicklung, Pflege und Wiederherstellung von Natur und Landschaft im Gemeindegebiet.

Grundlage der Siedlungsentwicklung und bestimmender Faktor des Wohnumfeldes des Menschen ist die Landschaft. Vielfältige Nutzungsansprüche an Flächen und natürliche Lebensgrundlagen müssen in der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung gegeneinander abgewogen werden.

Der Landschaftsplan ist ein wichtiges Instrument zur Steuerung von Entwicklungen und Flächeninanspruchnahme im besiedelten und unbesiedelten Bereich. Mit diesem Instrument soll erreicht werden, dass die Gemeindeentwicklung in Teublitz unter Berücksichtigung von Natur und Landschaftsstruktur erfolgt, dass also lebensnotwendige Ressourcen, landschaftstypische Strukturen, Lebensräume von Tieren und Pflanzen und der Charakter der Landschaft erhalten und gesichert oder, wo nötig, wieder entwickelt werden. Dabei übernimmt die Landschaftsplanung die örtliche Umsetzung des Naturschutzgesetzes.

Schutz natürlicher Ressourcen und nachhaltige Nutzung natürlicher Regelungsprozesse – z. B. die Wasserrückhaltefähigkeit einer Landschaft oder die Selbstreinigungskraft von Gewässern - sind quasi „Dienstleistungen“ von Natur und Landschaft. Der Landschaftsplan befasst sich mit der nachhaltigen Nutzbarkeit von Naturgütern und deren „dienstleistenden“ Funktionen.

Die Ergebnisse und Zielsetzungen des Landschaftsplans im Flächennutzungsplan greifen damit die Interessen der Bürgerinnen und Bürger auf; denn ein stabiler und leistungsfähiger Naturhaushalt, die Naturgüter und die ökologische Stabilität sichern bei der zukünftigen Entwicklung der Gemeinde Teublitz die Lebensgrundlagen der Menschen. Die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft sind unverzichtbare Bestandteile dieser Lebensgrundlagen.

Der Landschaftsplan gibt Hinweise für

- Maßnahmen zur nachhaltigen Sicherung
  - der natürlichen Lebensgrundlagen,
  - der Lebensräume von Tieren und Pflanzen,
  - der naturbezogenen Erholung,
  - des gesunden Wohnumfeldes des Menschen,
- mögliche Maßnahmen
  - zur Lösung von Konflikten,
  - zur Verbesserung von Situationen,
- inhaltliche, räumliche und zeitliche Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung.

Mit der Landschaftsplanung werden Voraussetzungen geschaffen für

- eine nachhaltige, flächensparende und landschaftsschonende Bauleitplanung,
- höhere Planungssicherheit und Planungsbeschleunigung,
- eine attraktive Standortsicherung für ein verbessertes Wohn- und Arbeitsumfeld,
- einen umfassenden Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen,
- die Sicherung und Entwicklung von Schutzgebieten sowie den Biotopverbund,
- den Erhalt einer vielfältigen Kulturlandschaft,
- bessere Erholungsmöglichkeiten und eine touristische Entwicklung,
- eine Verbesserung regionaler Identität.

Der Landschaftsplan

- ist ein wichtiges Instrument zur Standortsteuerung im Rahmen der räumlichen Gesamtplanung und Bauleitplanung sowie zur Bewältigung gemeindlicher Zukunftsaufgaben in Klimafragen, Boden- und Gewässerschutz, Ausgleichsflächen, Biotopverbund und Artenschutz,
- ist fachliche Grundlage für Stellungnahmen zu anderen Planungen,
- ist Handlungskonzept für konkrete Maßnahmen wie
  - Nutzung kommunaler Grundstücke,
  - Dorferneuerung,
  - Standorte für alternative Energieerzeugung (PV-Anlagen, Windkraft),
  - Biotopverbund,
  - Naturschutzaktivitäten,
- schafft Planungssicherheit für die Gemeinde und koordiniert konkurrierende Nutzungsansprüche an Natur und Landschaft,
- unterstützt die Entscheidungen der Gemeinde sowie landwirtschaftliche und naturschutzfachliche Ziele wirkungsvoll (z.B. Förderkulisse AUM<sup>162</sup>),
- sichert und verbessert die Erholungsmöglichkeiten in Natur und Landschaft und kann eine landschaftsverträgliche Erholungsnutzung lenken,
- sichert und entwickelt die besonderen Qualitäten von Heimat, Natur und Landschaft.

Die politischen Vertreter der Gemeinde Teublitz sind gefordert, im Rahmen der ihnen gesetzlich zugedachten Verantwortung die Naturgüter und natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln (BNatSchG §§ 1 und 2). Die gesetzlich festgelegten Ziele sollen von der Stadt Teublitz aktiv umgesetzt und verwirklicht werden.

**Der Landschaftsplan** ist hierzu die fachliche Vorgabe. Er **entwickelt ein Zielsystem**, aus dem der fachlich anzustrebende Zustand des Gemeindegebietes abgeleitet werden kann. Die hierzu erforderlichen Maßnahmen werden im Landschaftsplan in Text und Plan dargestellt.

Damit der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan lesbar bleibt werden nicht alle Inhalte zum Landschaftsplan in einer Plandarstellung zum Flächennutzungsplan aufgenommen, sondern in einzelnen Themenkarten zum Landschaftsplan als Informationskarten beigelegt.

<sup>162</sup> Agrarumwelt- und Klimamaßnahmen (AUM): Hierbei handelt es sich um freiwillige Maßnahmen, die z. B. Landwirte verwirklichen können und eine finanzielle Unterstützung erhalten. Neben dem Beitrag zum Klimaschutz verfolgen diese Maßnahmen in besonderer Weise den Erhalt oder die Steigerung der biologischen Vielfalt, die Verbesserung der Bodenstruktur, die Verringerung der Dünge- und Pflanzenschutzmitteleinträge sowie den Tier-schutz.

## **A.2 Planungsraum mit daraus erwachsenden Erfordernissen**

Der Planungsraum für den Landschaftsplan umfasst das Stadtgebiet Teublitz mit dem Hauptort Teublitz und den Ortsteilen Katzdorf, Münchshofen, Premberg und Saltendorf a. d. Naab. Zudem gehören 12 weitere Gemeindeteile zum Gemeindegebiete der Stadt Teublitz mit den Dörfern Glashütte, Loinsitz, Weiherdorf, den Weilern Frauenhof, Köblitz, Krempschlag, Kuntsdorf, Oberhof, Richthof, Stocka sowie der Einöde Bömmerlschlag und Froschlacke.

Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von rund 3.825 ha, davon sind ca. 31 % landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker und Grünland), ca. 45 % Waldflächen, ca. 7 % Wasserflächen (Still- und Fließgewässer), ca. 12 % Siedlungs- und Verkehrsflächen und ca. 5 % sonstige Flächen (Gehölzflächen in der Flur und Abbauf Flächen).

Eine zusammenfassende Planungsraumbeschreibung, sowohl für den Flächennutzungsplan wie auch für den Landschaftsplan, erfolgt in Kap. I.) A.3 ff.

Aus der Lage einerseits in der Naabaue, andererseits aufgrund der Lage im Bereich der Jurahänge der Fränkischen Alb, im Oberpfälzisch-Obermainischem Hügelland sowie im Bereich des Oberpfälzer- und Bayerischen Waldes resultieren wirtschaftliche und bauleitplanerische Chancen und Zwänge, die es gilt, innerhalb der Flächennutzungsplanung/Landschaftsplanung bewusst zu machen und einer Lösung zuzuführen.

Die Lage im Talraum der Naab mit ihren wertvollen Auen und der daraus seit jeher notwendigen Hochwasservorsorge erschwert bauleitplanerisch die Ausweisung und die Anbindung größerer Bauflächen im Gemeindegebiet.

Auch die geologische Lage im Bereich der Jurahänge der Fränkischen Alb mit landesweit bedeutsamen Lebensräumen sowie die waldreichen Flächen im Oberpfälzisch-Obermainischem Hügelland sowie im Bereich des Oberpfälzer- und Bayerischen Waldes sind weitere Faktoren, die einerseits von einer hohen landschaftlichen Qualität zeugen, andererseits hemmend auf die Entwicklung der Gemeinde Teublitz wirken.

In der bauleitplanerischen Entwicklung des Ortes wird es darum gehen, die wirtschaftlichen Erfordernisse sowie die alternativen Energien in Form von Neuausweisungen von Wohn- und Gewerbegebieten sowie von Schwerpunktgebieten für die Erzeugung von Sonnen- und Windenergie zu steuern - mit Augenmaß und einer hohen Verantwortung gegenüber den landschaftlichen Werten und Erfordernissen. Hierbei ist der Ort Teublitz sowie das Stadtgebiet Teublitz als Ganzes zu betrachten.



## **B Vorhandene Grundlagen und Planungen**

Grundlagen der Landschaftsplanung sind sowohl vorhandene Gesetze und Verordnungen als auch vorhandene Planungen, wie auch der am 24.06.2004 aufgestellte Landschaftsplan der Stadt Teublitz.

Gesetzliche Grundlagen sind in den Naturschutzgesetzen verankert:

- §§ 1 und 2 BNatSchG
- §§ 8,9 und 11 BNatSchG
- §§ 13 bis 19 BNatSchG
- Art. 1 BayNatSchG
- Art. 4 BayNatSchG
- §§ 4 und 4a BauGB

In den Zielsetzungen des Landschaftsplanes, wie auch in den Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes, sind die übergeordneten Ziele der Landesplanung (Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan) ebenso berücksichtigt wie fachliche Programme (ABSP für den Landkreis Schwandorf, Biotopkartierung, Waldfunktionsplan, Landwirtschaftliche Standortkartierung) und örtliche Planungen (Landschaftsplan vom 24.06.2004, Bebauungspläne, Hochwasserschutzkonzept von 2011), gemäß der in Kap. I.) A.2 dargestellten gemeinsamen Planungsvorgaben und Rahmenbedingungen.

Darüber hinaus liegen für das Gebiet der Stadt Teublitz derzeit verschiedene Planungen und Gutachten vor, deren Aussagen ebenfalls dem Landschaftsplan zugrunde liegen. Sie sind im Anlagenverzeichnis unter „Quellenverzeichnis“ (vgl. Kap. III.) F) aufgeführt.

## C Landschaftsanalyse und Bewertung

Landschaft und Natur werden im vorliegenden Textteil analysiert und bewertet auf Basis der für den Flächennutzungsplan und Landschaftsplan gemeinsamen geltenden Datenbasis im Textteil zum Flächennutzungsplan in Kap. I.) C.3. Der Kartenteil zu Bestand und Bewertung zum Landschaftsplan besteht aus Themenkarten im Maßstab 1: 10.000 (vgl. auch den Kartenteil Kap. III.) B.1):

Themenkarte 1	Tatsächliche Nutzung, Bedeutsame Arten
Themenkarte 2	Schutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope
Themenkarte 3	Naturräume, Moorböden und Georisiken
Themenkarte 4	Maßnahmenplanung
Themenkarte 5	Energie
Themenkarte 6	Klima und Luft

### C.1 Naturräumliche Gliederung und Landschaftsstruktur

Für die Landschaftsanalyse und -bewertung wird auf die Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben in Kapitel I.) A.2 sowie auf die Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands in Gemeindegebiet Teublitz in Kapitel I.) C.3 verwiesen. Beide Kapitel bilden die gemeinsamen Informationen und Grundlagen für den Flächennutzungsplan und Landschaftsplan.

#### C.1.1 Tiere und Pflanzen, Lebensräume

In den Themenkarten 1 „Tatsächliche Nutzung, Bedeutsame Arten“ und 2 „Schutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope“ zum Landschaftsplan (vgl. Kap. III.) B.1) sind Bestandsdaten zu diesem Schutzgut dargestellt.

Die Karten sind als Information für den örtlichen Arten- und Biotopschutz in der Gemeinde gedacht.

Der Ausstattungsgrad und die Dichte von schützenswerten Gebieten und Artvorkommen ist ein aussagekräftiges Maß für die Nutzungsintensität und die Naturnähe einer Landschaft. Die Erhaltung der Vielfalt von Arten und ihrer Lebensräume ist ein wichtiges Ziel des Naturschutzes.

Aus der Überlagerung von erfassten Arten und Lebensräumen mit den bestehenden Schutzgebieten ergeben sich interessante Hinweise auf die Repräsentanz der landschaftstypischen Arten- oder Biotopvorkommen in Schutzgebieten.

Zugleich zeigen die Karten wichtige Bausteine für den gemeindlichen Biotopverbund auf. Die Daten nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz einschließlich der FFH-Gebiete sind Grundlage für die Planung eines örtlichen sowie gemeindeübergreifenden Biotopverbundes. Damit werden die FFH-Gebiete in das örtliche Verbundsystem integriert. Weitere fachliche Grundlagen sind die Bayerische Biotopkartierung, das Arten- und Biotopschutzprogramm, die Artenschutzkartierung, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfungen und Kartierungen zu diversen Bauleitplanungen sowie die eigenen Erhebungen von Biotop-/Nutzungstypen im Gemeindegebiet. Die wichtigsten Ergebnisse sind flächendeckend in den Themenkarten 1 „Tatsächliche

Nutzung, Bedeutsame Arten“ und 2 „Schutzgebiete, gesetzlich geschützte Flächen“ im Maßstab 1:10.000 zum Landschaftsplan dargestellt (vgl. Kap. III.) B.1).

Diese Bausteine sind auch Grundlage für die Bewertung der baulichen und infrastrukturellen Entwicklungsmöglichkeiten der Stadt (siehe Themenkarten 4 „Maßnahmenplanung“ und 5 „Energie“ zum Landschaftsplan in Kap. III.) B.1) sowie der Auswahl von Flächen für mögliche Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung.

Allerdings wurde bei der Darstellung der Karten darauf verzichtet alle Fundpunkte von kartierten Biotoptypen und Tierarten darzustellen aufgrund der Maßstäblichkeit im Landschaftsplan von 1:10.000.

Der Landschaftsplan soll eine Übersicht der zu erwartenden Biotope und Artenbestände geben. Bevor bauliche Planungen oder Nutzungsänderungen im Gemeindegebiet erfolgen, sind die Landschaftspläne eine entsprechende Grundlage dafür Einschätzungen zu treffen, welche Maßnahmen oder Kartierungen vor Ort durchzuführen sind. Der Landschaftsplan entbindet nicht von der Pflicht bei den einzelnen Bauleitplanungen im Stadtgebiet eine ordnungsgemäße Standortanalyse mit Kartierung von Biotopen und Arten durchzuführen.

Darüber hinaus sind bei Planungen in der Nähe zu Schutzgebieten, wie den FFH-Gebieten im Stadtgebiet, die entsprechenden FFH-Managementpläne mit den darin aufgezeigten Arten ebenfalls zu berücksichtigen. Zudem hat die Stadt alle Unterlagen, auch Kartierungen zu den im Stadtgebiet vorliegenden Bauleitplanungen vorliegen, sodass bei Planungen im Stadtgebiet sowohl der Landschaftsplan als Basis, wie auch einzelne Kartierungen zu bestehenden Bauleitplanungen einen guten Gesamtüberblick geben, wiederum als Grundlage für Entscheidungen, Einschätzungen für künftige Entwicklungen und Planungen in der Stadt Teublitz.

Für die Landschaftsanalyse und -bewertung hinsichtlich der Tiere, Pflanzen sowie der biologischen Vielfalt wird auf die Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands im Stadtgebiet Teublitz in Kapitel I.) C.3 verwiesen, welches sowohl für die Umweltprüfung zum Flächennutzungsplan, wie auch für den Landschaftsplan die notwendigen Informationen und Bewertungen liefert.

### **C.1.2 Landschaftsbild**

Die Gemeinde Teublitz liegt in einem landschaftlich sehr reizvollen Gebiet. Das abwechslungsreiche Relief, der Wechsel von Albtrauf mit seinen landesweit bedeutenden Trockenstandorten, den sanft ansteigenden Hügeln, großflächigen Waldgebieten, Naabtal mit seinen landesweit bedeutsamen Feuchtgebieten, Teichen und Weihern mit vielen naturnahen Bereichen, sowie die oft noch ländlich geprägten Dörfern und Hofstellen machen die Eigenart und Schönheit der Landschaft aus, begründen ihre Vielfalt und zugleich ihren hohen Erholungswert.

Erdgeschichtlich ist die Landschaft des Stadtgebietes vielseitig geprägt mit einer Abfolge von unterschiedlichsten Gesteinen und Schichten (vgl. Kap. I.) C.3.4.1) und bilden die Grundlage für den Abbau von Sand, Kies und Ton.

Die **Sichtbeziehungen** von vielen Stellen im Gebiet, besonders vom Albtrauf mit dem Münchshofener Berg als höchste Erhebung im Stadtgebiet, zur Ortschaft Teublitz und dem Ortsteil Saltendorf mit seiner Wallfahrtskirche Mariä Heimsuchung, zur Ortschaft Premberg mit

Kirche über die Naabaue hinweg, von den höheren Standorten entlang der Traufkante des Jura bis hin zu den sanft ansteigenden Hügeln des Opferpfälzer Waldes, machen die Vielfalt, Eigenart und Schönheit erlebbar.

In den Themenkarten 1 „Tatsächliche Nutzung, Bedeutsame Arten“ und 2 „Schutzgebiete, gesetzlich geschützte Flächen“ sind zum Landschaftsplan (vgl. Kap. III.) B.1) Bestandsdaten zu diesem Schutzgut dargestellt.

Landschaftlich von besonderer Bedeutung ist die Dreiteilung des Stadtgebietes, einerseits das hochansteigende Jura mit den steil abfallenden Kalkhängen zum Naabtal, das Naabtal mit seiner Aue sowie das großflächig bewaldete sanft ansteigende Oberpfälzer Hügelland. Damit besitzt die Stadt Teublitz ein ungewöhnlich reich gestaltetes landschaftsgeschichtliches Charakteristikum.



Abb. 82: Blick von der St 2397 nördlich des Gewerbeparks Teublitz im Bereich aufgelassener Fischteiche mit Feuchtwiesen und Gehölzstrukturen (Büro Dr. Schober, Stand 2023)



Abb. 83: Blick von der Naabaue auf die Steilhänge des Jura mit der Kirche von Premberg (Büro Dr. Schober, Stand 2023)





Abb. 84: Blick von der Naabaue auf die Steilhänge des Jura mit Münchshofener Schloss im Hintergrund (Büro Dr. Schober, Stand 2023)



Abb. 85: Blick von den Steilhängen des Altraufes bei der Ortschaft Münchshofen auf die Stadt Teublitz, im Hintergrund die Hügel des Oberpfälzer Waldes (Büro Dr. Schober, Stand 2023)



Abb. 86: Blick von den Magerrasenflächen am Albtrauf Richtung Süden auf Teublitz und Saltendorf (Büro Dr. Schober, Stand 2023)



Abb. 87: Trockenstandorte auf den Jurahängen (Büro Dr. Schober, Stand 2023)





Abb. 88: Naabaue bei Kuntsdorf (Büro Dr. Schober, Stand 2023)



Abb. 89: Eselweiher südlich von Teublitz (Büro Dr. Schober, Stand 2023)



Abb. 90: Kranzweiher im Naabtal, nördliches Gemeindegebiet an der St 2397 (Büro Dr. Schober, Stand 2023)

Auch die Nutzung der Natur durch den Menschen führte zu Merkmalen, die zur Unverwechselbarkeit der Landschaft beitragen.

Zeugen früher Abbautätigkeit sind einerseits die vielen Teiche und Weiher, die aufgrund der Abbautätigkeit entstanden sind. Andererseits haben Teichanlagen eine lange Tradition. Die Teichwirtschaft hatte ihren Höhepunkt im 16. Jahrhundert. Viele von ihnen wurden auf klösterlichem Grund schon im Mittelalter zur gesicherten Versorgung während der Fastenzeit angelegt.

Die Industrie des heutigen Landkreises Schwandorf bzw. der Stadt Teublitz begann mit der Gründung der ersten Eisenhämmer bereits unter der Herrschaft der Wittelsbacher. Flüsse und Bäche lieferten die Wasserkraft, um die schweren Hämmer anzutreiben. Den Rohstoff Holz für die Verhüttung des Erzes entnahm man den dichten Wäldern des Landkreises. Der Holzhunger bestimmte die Waldnutzung über viele Jahrhunderte, deshalb auch der hohe Anteil an Kieferbeständen in den Waldgebieten von Teublitz.

Nach der Entdeckung von Eisenvorkommen im Gebiet des heutigen Landkreises Schwandorf setzte der bergmännische Abbau von Eisenerzen ein. 1387 erfolgte die Gründung der großen Hammereinigung der Oberpfalz. Sie war das erste Wirtschaftskartell Europas. Urkundlich sind für das heutige Schwandorfer Kreisgebiet für das Mittelalter 32 Eisenhämmer belegt. Die Gegend wird mit ihrer mittelalterlichen Schwerindustrie als "Ruhrgebiet des Mittelalters" bezeichnet, bei der Unmengen Eisenerz und noch viel größere Mengen Holzkohle zu Roheisen verarbeitet wurden. Aus dem Schwerpunktgebiet der deutschen Eisenproduktion wurde in alle europäischen Länder exportiert. Entsprechend wurde die Naab begradigt, um u.a. das Eisen über Lastkähne zu transportieren, die an Land mit Pferd und Ochsen gezogen wurden.



Der frühen vorindustriellen Entwicklung setzte der Dreißigjährige Krieg ein jähes Ende. Die gewaltigen Verluste, die der Krieg mit sich brachte, bescherten dem Landkreis Schwandorf sowie der Stadt Teublitz eine jahrhundertelange Wiederaufbauphase. Die mittelalterliche Blütezeit der Industrie unter den Wittelsbachern wurde nicht wieder erreicht.

Weitere kulturelle Zeugen sind die historischen Schlösser und Ruinen im Stadtgebiet sowie die Kirchen, besonders die Wallfahrtskirche Mariä Heimsuchung.

Das sog. „Neue Schloss“ in Teublitz wurde im 18. Jhd. errichtet. Der Vorgängerbau, die noch erhaltene Ruine im ehemaligen Schlosspark Teublitz, wurde im 30-jährigen Krieg zerstört. Unter den Hofmarksherren auf Schloss Teublitz befanden sich u.a. der Landmarschall des Herzogtums Neuburg, Adam von Herberstorff (bayerischer Statthalter in Oberösterreich u. Initiator des Frankfurter Würfelspiels) und der Minister des Königlichen Hauses und des Äußern in Bayern, Friedrich August Freiherr von Gise.



Abb. 91: Neues Schloss in Teublitz (Büro Dr. Schober, Stand 2023)

Das Schloss Münchshofen mit Schlosskapelle wurde Ende des 16. Jhd. für den Inhaber der Hofmark Münchshofen, Jörg von Parsberg, errichtet.



Abb. 92: Schloss Münchshofen mit Schlosskapelle (Büro Dr. Schober, Stand 2023)

Beide Schlösser waren über Jahrhunderte hinweg kulturelles, gesellschaftliches und wirtschaftliches Zentrum im Gemeindegebiet. Besonders die Lage des Schlosses Münchshofen am Steilhang des Albtraufes, hat eine geografisch dominierenden Position nach Norden, Osten und Süden und war einerseits Symbol der Macht und bildete zum anderen Schutz gegen Angreifer.

Die Wallfahrtskirche Mariä Heimsuchung unterhalb des Hochplateaus südlich von Saltendorf wird bereits seit 1368 als Wallfahrtsort urkundlich genannt. Am häufigsten wurde der Gnadenort aufgesucht in schwerer Krankheit, in Kindsnöten, bei Unfällen, in wirtschaftlichen Anliegen und bei Brandfällen.



Abb. 93: Wallfahrtskirche Mariä Heimsuchung (Büro Dr. Schober, Stand 2023)



Abb. 94: Wallfahrtskirche Mariä Heimsuchung (Gmd. Teublitz, Stand 2023)

Südlich von Teublitz auf einer Anhöhe besteht die sog. Schwedenschanze. Diese stammt aus den Zeiten des Dreißigjährigen Krieges und ist heute ein viereckiger Erdwall, welcher ursprünglich mit Holzpalisaden bewehrt war und als Schutz und Sammelpunkt für die Ortschaft diente.

Der Gemeindeteil Premberg an der Naab war bereits in der *Karolingerzeit* ein Hauptgrenzort gegen die *Slawen*. Die *Grenzverordnung Karls des Großen* von 805 bezeichnet diesen Ort als einen der Grenzpunkte, an denen sich der Großhandel und die Ausfuhr konzentrierte und überwacht wurde.

Weitere kulturelle Zeugen sind größtenteils auch die Ortsnamen im Gemeindegebiet.

Die Stadt wurde zum ersten Mal 1231–1234 unter dem Namen „Tivbelitz“ in einer Urkunde erwähnt. Dies geschah in einem Verzeichnis, das *Otto II.* anfertigen ließ, um einen Überblick über alle Einkünfte aus seinen Gütern und Besitzungen zu gewinnen. Meist wird der Ortsname von Teublitz aufgrund der Endung *-itz* als *slawischer* Name angesehen und aus „dupelice“ (= altslawisch dupina, Höhle) bzw. „dziupla“ (polnisch für Baumhöhle) abgeleitet. Dies deutet darauf hin, dass die Siedlung zum Zeitpunkt der ersten urkundlichen Erwähnung schon einige Zeit bestanden hatte. Ab 1505 war Teublitz Teil des nach dem *Landshuter Erbfolgekrieges* neu geschaffenen *Herzogtum Pfalz-Neuburg*.

Ein weiteres Historisches Zeugnis für die frühen Spuren des Menschen im Gemeindegebiet Teublitz ist das Geotop im Hochwald auf dem Plateau südlich von Saltendorf, das Geotop „Ehem. Flintstein-Abbau von Saltendorf“. Hierbei handelt es sich um mehrere Pingen<sup>163</sup>, die von einem neuzeitlichen Flintstein-Abbau zeugen. Im Bereich des schon in der Steinzeit genutzten Vorkommens wurde der Flintstein (Hornstein-Knollen) v. a. zwischen 1794 und 1808 in einem regelrechten Grubenfeld bergmännisch in bis zu 15 m tiefen Tagesschächten gewonnen. Zu der Zeit, als die hier abgebauten Feuersteine für Steinschlossgewehre verwendet wurden, gehörten sie zu den hochwertigsten der gesamten Region. Heute sind nur mehr zwei größere Pingen von weniger als zwei Metern Tiefe sowie zahlreiche kleinere Vertiefungen im Wald erhalten. Auf den nördlich bis nordwestlich gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen wurden alle Abbaustellen eingeebnet.

**Weitere Historische Zeugen** im Stadtgebiet, die in der Landschaft erlebbar sind und zur Schönheit, Eigenart und Vielfalt beitragen, sind die folgenden Bau- und Bodendenkmäler:

**- Kirchen und Kapellen**

- Pfarrkirche Teublitz
- Schlosskapelle Münchshofen
- Katholische Pfarrkirche Premberg
- Wallfahrtskapelle sog. Hoferbrünnerl-Kapelle in Premberg
- Wallfahrtskirche Mariä Heimsuchung in Saltendorf

**- Schlossanlagen und Schlossruinen**

- Neues Schloss mit ehemaligen Parkanlagen in Teublitz
- Schlossruine des alten Schlosses in Teublitz
- Schloss in Münchshofen

**- Mühlenstandort** (ehemaliges Schleif- und Polierwerk) an der Naab in Münchshofen

**- Höfe** (Wohnhäuser und Scheunen) in Saltendorf

**- Wallanlage** der Schwedenschanze in Teublitz

**- Kriegerdenkmal** in Premberg

**- Flintsteinabbau** bei Saltendorf

Zahlreich sind in Teublitz die **Naturdenkmäler** in Form von uralten Bäumen. Sie stellen markante Blickpunkte in der Landschaft sowie in den Ortschaften dar.

<sup>163</sup> Eine Pinge ist eine durch Einsturz alter Grubenbaue entstandene trichterförmige Vertiefung an der Erdoberfläche.

## **Ortsbild Teublitz**

Die Stadt Teublitz selbst hat mit dem Schlosspark im Zentrum des Hauptortes eine für das Stadtklima sowie für die innerstädtische Naherholung wertvolle Grünfläche mit zahlreichen unter Schutz stehenden, uralten Eichen.

## **Moderne Nutzungen**

Das Landschaftsbild wird nicht zuletzt von den Nutzungen und Bebauungen der neueren Zeit geprägt. Moderne Landwirtschaft und Forstwirtschaft bestimmen das Landschaftsbild ebenso wie Straßen und Gewerbe-, Misch- und Wohngebiete.

### Forst- und Landwirtschaft

Auf Grund der Standortgegebenheiten sind sowohl der Waldanteil als auch der Acker- und Grünlandanteil im Gemeindegebiet relativ hoch. Ca. 45 % der Gemeindegebietsfläche besteht aus Wald und ca. 31 % der Fläche aus Acker- und Grünland.

Die Waldkulissen schaffen zusammen mit den Hügeln und Tälern reizvollen Landschaftsräume.

Gehölzstrukturen im Bereich der Traufhänge des Jura sowie im Bereich der Naabaue tragen dazu bei, dass die Landschaft dort kaum „ausgeräumt“ wirkt. Allerdings ist die Durchgrünung mit Gehölzen in Teilbereichen der Naabaue, entlang der Gräben, wie auch in Teilbereichen des Traufbereiches, im Bereich der ackerbaulich genutzten Flächen ausbaufähig.

Mängel sind allenfalls an vielen Waldrändern zu verzeichnen, wo gestufte Waldmäntel, bestehend aus blütenreichen Säumen und eines laubholzgeprägten Strauch- und Baummantels, fehlen.

Die Waldflächen im Gemeindegebiet bestehen zum Großteil aus Kiefernbeständen bzw. aus Fichten-Kiefern-Mischbeständen mit einem Unterstand von 20 % Laubholzanteilen, sodass die Wälder einen relativ geringen Strukturreichtum aufweisen. Dagegen besitzen die Wälder im Bereich des Jura bzw. des Albtraufes strukturreiche Laubholzbestände.

### Straßen

Die Autobahn A93 wirkt im Gemeindegebiet wie eine Zäsur und trennt den östlichen Ortsteil Loinsnitz, die Tongrube bei den Auhofweihern sowie ausgedehnte Waldflächen vom restlichen Gemeindegebiet ab. Der östliche Gemeindeteil ist somit nur mittels Autobahnüberführungen erreichbar. Die Autobahn stellt somit eine gravierende, landschaftliche Beeinträchtigung dar.

Der restliche Straßenverkehr im Gemeindegebiet besteht aus Staats-, Kreis- und Gemeindeverbindungsstraßen. Das Landschaftsbild wird durch diese Verkehrswege nicht gravierend beeinträchtigt. Allerdings ist die Einbindung der gut ausgebauten Straßen in die Landschaft an vielen Strecken als mangelhaft zu bezeichnen.

### Bebauungen

Ältere Ortsteile und Weiler sind mit Wald- bzw. Gehölzflächen, Einzelbäumen, Baumreihen oder Streuobstwiesen gut in die Landschaft eingebunden. Die neueren Siedlungsbereiche,



v. a. die Gewerbegebiete und Parkplatzflächen sowie die innerörtlichen Erschließungsstraßen fehlt jedoch bisher größtenteils eine landschaftsgerechte und harmonische Einbindung.

## **C.2 Nutzungsansprüche des Menschen**

Im Gebiet der Stadt Teublitz stellt die Flächennutzungsplanung Ziele für eine dem Bedarf und den Möglichkeiten angepasste Entwicklung von Siedlung, Gewerbe und anderen Nutzungen auf.

In manchen Bereichen und in vielerlei Hinsicht müssen diese Ziele mit den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege abgestimmt und einvernehmliche Lösungen gefunden werden.

Ziel des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan ist daher, eine sowohl auf die Nutzungsansprüche des Menschen als auch auf die naturschutzfachlichen und landschaftsplanerischen Notwendigkeiten abgestimmte Entwicklung des Stadtgebietes vorzustrukturieren.

### **C.2.1 Erholung**

Die reizvolle und vielfältige Landschaft und die Nähe zu Regensburg im Süden und Schwandorf im Norden führen dazu, dass zusätzlich zu der Teublitzer Bevölkerung v. a. an den Wochenenden und in den Ferienzeiten viele Erholungssuchende in die Stadt Teublitz kommen. Wandern, Radfahren, Baden, Angeln, Kanufahrten auf der Naab, der Besuch des Wildparks Höllohe, sowie Campen bei Kuntsdorf sind die vorwiegenden Aktivitäten der Gäste aus dem Umland genau wie der Teublitzer Bevölkerung.

In der Themenkarte 1 „Tatsächliche Nutzung, bedeutsame Arten“ zum Landschaftsplan sind Bestandsdaten zu diesem Schutzgut dargestellt (vgl. Kap. III.) B.1). Die Karte zeigt landschaftliche und kulturelle Bezugspunkte im Gemeindegebiet und Elemente der Erholungsinfrastruktur auf, die zum Wert der Landschaft für die Erholung der Bürger beitragen.

### **Weiher, Baggerseen und die Naab**

Schwerpunkte der Erholung in der Landschaft sind die zahlreichen Weiher und Baggerseen, wovon die Seen Höllohe, der Kleine Strebelweiher sowie der Kronbertsweiher bei Saltendorf überwiegend als Badeseen genutzt werden. Der Kleine Strebelweiher ist zugleich als das Freibad von Teublitz bekannt, der mit einer groß angelegten Liegewiese und Spielflächen für Kinder ausgestattet ist. Auch das südliche Ufer des Kronbertsweihers bei Saltendorf ist mit einer großen Liegewiese sowie mit Spielflächen für Kinder angelegt.

Ein weiterer Erholungsschwerpunkt ist die Naab, die einen beliebten Kanuwanderweg darstellt. Der Flussabschnitt der Naab, welcher durch das Gemeindegebiet führt, ist fast durchgängig befahrbar. Nur bei Münchshofen befindet sich ein Wehr, wo die Kanus eine kurze Strecke über Land getragen werden müssen.

Darüber hinaus führen entlang der Naab beliebte Rad- und Wanderwege.

## Wald

Die Wälder und Waldrandbereiche bilden durch ihre Funktion für das Landschaftsbild Ziele und Kulissen für die ruhige Erholung in der Natur. Darüber hinaus führt ein gut erschlossenes Fuß- und Radwegesystem durch die Wälder im östlichen

## Erholungs-Infrastruktur

Das Fuß- und Radwegenetz in Teublitz ist sehr gut ausgebaut und ein wichtiges Element der Erholungsinfrastruktur, es durchzieht das Gemeindegebiet v. a. in den landschaftlich besonders schönen Bereichen und schafft Wander- und Radverbindungen mit den Nachbargemeinden. In einigen Bereichen allerdings weist das Wegenetz Lücken auf, die geschlossen werden sollten.

Erholung in Form sportlicher Betätigung für die Teublitzer Gemeindebürger bieten

- Tennisplätze des TC Teublitz an der St 2397 beim Kleinen Strebelweiher,
- Fußballplätze, wie der städtische Bolzplatz sowie der Fußballplatz des SC-Teublitz an der Münchshofener Straße, der Fußballplatz des SC Katzdorf, Bolzplatz in Premberg an der Naab sowie der Fußballplatz des SC Saltendorf,
- Schulsportanlage an der Telemann-Grund- und Mittelschule am Schlossgarten im Herzen von Teublitz,
- Sportanlagen beim Mehrgenerationenhaus an der Rötsteinstraße,
- Feldbogenclub in Saltendorf an der Rötsteinstraße, in Teublitz bei der Fa. Läpple sowie im Bereich der Pfaltermühle in der Nähe des Eselweihergebiets, Übungsfläche nordwestlich des Münchshofener Schlosses
- Naturschwimmbäder Kleiner Strebelweiher in Teublitz sowie der Kronbertweiher bei Saltendorf
- Reiterparadies Schwanzlhof nördlich von Köblitz, an der Grenze zur Gemeinde Burglengenfeld.

### C.2.2 Land- und Forstwirtschaft

Der Land- und Forstwirtschaft kommt für die Erhaltung der Kultur- und Erholungslandschaft eine zentrale Bedeutung zu. Ca. 31 % der Gemeindegebietsfläche besteht aus landwirtschaftlich genutztem Acker und Grünland und ca. 45 % der Gemeindegebietsfläche besteht aus Wald. Darüber hinaus zählt auch die Teichwirtschaft zu den wichtigen Einnahmequellen der Landwirtschaft, wo der Anteil an Stillgewässern - darunter fallen die Baggerseen, Weiher und Teiche – ca. 5 % der Gemeindegebietsfläche entsprechen.

Somit prägen im Gebiet der Stadt Teublitz Land- und Forstwirtschaft das Landschaftsbild entscheidend mit, zumal deren Gebietsanteil zusammen ca. 81 % der Stadtgebietsfläche entspricht. Land- und Forstwirtschaft beeinflussen damit auch die Erholungseignung der Landschaft, den jahreszeitlichen Wechsel der Natureindrücke sowie die Siedlungsstrukturen.

In der Themenkarte 1 „Tatsächliche Nutzung, bedeutsame Arten“ zum Landschaftsplan sind Bestandsdaten zu diesem Thema dargestellt (vgl. Kap. III.) B.1).

Die Karte übernimmt nachrichtlich Fachinformationen zu Landwirtschaft und Forstwirtschaft aus der landwirtschaftlichen Standortkartierung bzw. dem Waldfunktionsplan. Sie stellt die den fachlichen Vorgaben entsprechenden geeigneten Bodennutzungen außerhalb der Siedlung- und Verkehrsbereiche dar. Die aktuellen Bodennutzungen sind in der Themenkarte 1 „Tatsächliche Nutzung, bedeutsame Arten“ zum Landschaftsplan (M 1:10.000) dargestellt (vgl. Kap. III.) B.1).

### C.2.2.1 Landwirtschaft

Auf ca. 31 % der Gemeindeflächen, ca. 1.190 ha, werden landwirtschaftlich als Grün- und Ackerland genutzt. Ca. 5 % der Fläche im Gemeindegebiet, entspricht ca. 192 ha, besteht aus Teichen, Weihern und Baggerseen, die zum Teil intensiv für die Fischzucht bewirtschaftet werden.

Damit ist die Landschaft in Teublitz besonders durch die bäuerliche Kulturlandschaft geprägt. Der landschaftliche Charakter der heutigen Landschaft und Landnutzung ist eng mit der landwirtschaftlichen Nutzung verknüpft. Allerdings haben sich die Rahmenbedingungen aufgrund des gegenwärtigen Strukturwandels in der Landwirtschaft geändert. Eine immer stärkere Intensivierung und Rationalisierung führten zu großflächigen Ackerflächen, sodass vor allem in ertragsungünstigen Lagen eine Bewirtschaftung unrentabel geworden ist. Dies führte zur vermehrten Betriebsaufgaben mit der Folge, dass auch wertvolle ökologische und ästhetische Bereiche brachgefallen sind, besonders im Albraufbereich. Zudem sind infolge der Rationalisierung zugunsten großer Feldschläge Hecken, Feldgehölze und Säume beseitigt worden, wie es im Bereich der Jurahanglagen, um Stocka und Oberhof, zu erkennen ist. Gleiches gilt für die Naabauen, die zum Großteil ackerbaulich intensiv genutzt werden, aufgrund der ebenen und günstigen Bodenverhältnisse. Allerdings besteht in den häufig überfluteten Bereichen der Naabaue Erosionsgefahr durch das Abschwemmen von Ackerboden. Dadurch ist auch die Gefahr eines erhöhten Nährstoffeintrags in die Naab sowie in die Oberflächengewässer entlang der Naab gegeben.

Die Teichketten im Gemeindegebiet werden sowohl intensiv wie auch extensiv zur Fischzucht genutzt. Aus landwirtschaftlicher Sicht entspricht die Teichwirtschaft einer Weidewirtschaft, wo gelegentlich zugefüttert werden muss. Allgemein nutzt die Teichwirtschaft die *Primärproduktion* am Standort, was bedeutet, dass die im Teich durch pflanzliche Organismen (Algen und Makrophyten) erzeugte *Biomasse* unmittelbar über die *Nahrungskette* des Teich-Ökosystems den Fischen weitergegeben wird. Bei der Produktion von Hecht und Zander dienen auch die Karpfen und andere Kleinfische (z.B. *Rotaugen* und *Moderlieschen*) als Nahrung. In der Regel stehen die Nährstoffe für die Teiche bereits durch das zulaufende Wasser zur Verfügung, werden aber auch bei intensiver Produktion in Form von Mineraldünger oder organischem *Dung* (wie z. B. Schafmist, Kuhdung, Grasschnitt) zugesetzt. Neben der Düngung wird in der klassischen Teichwirtschaft im Herbst mit Getreide oder Soja zugefüttert, um die Fische für die Überwinterung zu konditionieren. Die Düngung eines Gewässers befördert dessen *Eutrophierung*<sup>164</sup>, was zwar bei der Zucht von Karpfen erwünscht ist, jedoch für eine natürliche Gewässerentwicklung kontraproduktiv ist.

<sup>164</sup> Anreicherung von Nährstoffen in einem Ökosystem und dem damit verbundenen Pflanzenwachstum.

Insgesamt steht die gegenwärtige agrarstrukturelle Entwicklung den Entwicklungszielen und den daraus ergebenden Maßnahmen- und Pflegekonzepten, vor allem im Bereich von naturschutzfachlich wertvollen Bereichen - im Gemeindegebiet vor allem die Trockenstandorte im Jura und die Feuchtestandorte im Naabtal – entgegen. Doch die heutige Kulturlandschaft zu konservieren, ist nicht darstellbar und bedarf einer differenzierten Betrachtung.

Zudem stellt der Klimawandel, wo Trockenperioden und Starkregenereignisse einander abwechseln, die Bewirtschaftung der Landschaft vor weitere große Herausforderungen. Die Maßnahmen, die hierbei zu ergreifen sind, werden in Kap. II.) E behandelt.

### **C.2.2.2 Forstwirtschaft**

Ca. 1.721 ha werden im Gebiet der Stadt Teublitz forstwirtschaftlich genutzt, was 45 % der Gemeindefläche entspricht.

Einigen Waldbereichen hat die Waldfunktionskartierung folgende Funktionen zugewiesen (vgl. Themenkarte 1 „Tatsächliche Nutzung, bedeutsame Arten“ zum Landschaftsplan in Kap. III.) B.1):

- Erholung
- Bodenschutz
- Regionaler Klimaschutz
- Sichtschutz
- Lokaler Klima-, Immissions- und Lärmschutz
- Lebensraum, Landschaftsbild, Genressourcen und historisch wertvoller Waldbestand

Die Wälder im Gebiet der Gemeinde prägen zusammen mit dem bewegten Relief zum erheblichen Teil das Landschaftsbild.

Im Bereich der Kalkhänge des Jura sind noch weite Bereiche von Laubmischwald bedeckt. Die übrigen Flächen, v. a. das große zusammenhängende Waldgebiet im östlichen Gemeindeteil, bestehen aus Kiefernbeständen bzw. aus Fichten-Kiefern-Mischbeständen mit einem Unterstand von 20 % Laubholzanteilen.

Die Erholungsfunktion der Wälder und Waldrandbereiche ist insgesamt hoch anzusetzen.

### **C.2.3 Abbau von Bodenschätzen**

Im Gebiet der Stadt Teublitz liegen aufgrund der geologischen Verhältnisse Vorranggebiete für den Abbau von Kies, Sand und Ton (vgl. Kap. I.) A.2.4.2 und Kap. I.) C.3.4.5). Dies betrifft aktuell einen Flächenanteil von ca. 2 % des Gemeindegebiets. Aktuelle Abbaugebiete befinden sich bei dem Auhofweiher östlich der A93 (Abbau von Ton), östlich von Weiherdorf (Abbau von Ton) sowie südlich vom Hauptort Teublitz (Abbau von Ton).

Oft werden Abbauflächen auf den ersten Blick als Störelement in der Landschaft wahrgenommen. Auf den zweiten Blick stellen Abbauflächen jedoch wichtige Lebensräume dar, die im Gemeindegebiet selten geworden sind (vgl. Kap. I.) C.3.8.3 „4. Lebensräume auf Sekundärstandorten“). Darüber hinaus sind Abbauflächen auch für temporäre Biotop von hoher

Bedeutung, die beim Abbauprozess entstehen, u.a. temporär wasserführende Gewässer (Pfützen, verdichtete Spurrinnen), Rohbodenstandorte und Steinhaufen (vgl. Themenkarte 4 „Maßnahmenplanung“ in Kap. III.) B.1).

#### **C.2.4 Erneuerbare Energien**

Die Verbrennung fossiler Brennstoffe zur Energiegewinnung ist einer der Hauptursachen für den Klimawandel. Aber gleichzeitig ist Energie essentiell für die wirtschaftliche und soziale Entwicklung in der Gesellschaft. Aufgrund dessen ist eine zukunftsfähige, bedarfsgerechte und umweltschonende Energieversorgung wichtig mit dem Ziel der Klimaneutralität. Ein wichtiger Baustein für eine klimaneutrale Energieversorgung spielen hierbei die erneuerbaren Energien, im Gemeindegebiet Teublitz Energie aus Wind und Sonne.

In der Themenkarte 5 „Energie“ zum Landschaftsplan sind die Schwerpunktgebiete im Gemeindegebiet zu diesem Thema dargestellt (vgl. Kap. III.) B.1).

##### **C.2.4.1 Windenergie**

Im Gemeindegebiet Teublitz sind bisher keine Windkraftanlagen vorhanden.

Die Bundesregierung hat das Ziel den Strom aus erneuerbaren Energien bis 2030 zu verdoppeln. Die Windkraft spielt dabei eine wichtige Rolle. Mit dem „Wind-an-Land-Gesetz“ soll der Ausbau der Windenergie in Deutschland deutlich schneller vorangebracht werden.

Die Stadt Teublitz hat hierbei Schwerpunktgebiete für Windenergieanlagen ermittelt.

Hierzu sind auf der Basis der aktuellen gesetzlichen Vorgaben im Gemeindegebiet Räume ermittelt worden, in denen die Errichtung von Windenergieanlagen nicht ausgeschlossen sind, d.h. keine „harten Tabukriterien“ vorliegen.

Mit der „10 H-Regelung“ in der Bay. Bauordnung (BayBO) wird die Privilegierung von Windenergieanlagen eingeschränkt. Als Mindestabstand zu Wohngebäuden gilt die zehnfache Höhe der Anlagen. Künftig soll in Vorranggebiet für Windkraft der Mindestabstand von Windrädern zu Wohnhäusern auf 1.000 Meter sinken. Bei den meist 200 Meter hohen Windrädern sorgte die 10H-Regel bisher in Bayern für einen Mindestabstand von 2.000 Metern.

Der Windenergieatlas Bayern sieht im Stadtgebiet von Teublitz wenig Flächen mit entsprechender Windstärke (Mittlere Windgeschwindigkeit in 130 m Höhe > 5m/s oder zwischen 4,5-4,9 m/s) vor. Diese liegen zum einen am Münchsberg zwischen Oberhof und dem Burglenfelder Ortsteil Pistelwies und zum anderen an der A93 zwischen der Kreisstraße SAD 1 und der Gemeindeverbindungsstraße (GVS) Loinsitz-Fischbach. Ohne konkrete Messungsergebnisse kann davon ausgegangen werden, dass die Windgeschwindigkeit am gesamten Höhenrücken des Münchshofer Berges für Windenergieanlagen geeignet wäre. Allerdings sind die Flächen im Bereich des Albtraufes aufgrund des Schutzgebietsstatus als FFH-Gebiet und Landschaftsschutzgebiet als Standorte ausgeschlossen.

Die Schwerpunktgebiete bzw. Vorranggebiete für Windkraftanlagen im Gemeindegebiet Teublitz liegen (vgl. Themenkarte 5 „Energie“ zum Landschaftsplan in Kap. III.) B.1)

- nordwestlich von Oberhof und dem Burglengenfelder Ortsteil Pistlwies im Juragebiet (ca. 78 ha)
- östlich der Autobahn A93 im Waldgebiet zwischen der Kreisstraße SAD1 und der GVS Loitsnitz-Fischbach (ca. 194 ha).

Des Weiteren ist bei der Errichtung von Windkraftanlagen in den Vorranggebieten zu beachten, dass das Gemeindegebiet Teublitz im Bereich einer militärischen Jettiefflugstrecke liegt, sodass derzeit nur max. Bauhöhen von bis zu 213 m über Grund möglich sind. Darüber hinaus ist im Schwerpunktgebiet für Windkraftanlagen nordwestlich von Oberhof zudem mit Baubeschränkungen zu rechnen, da dieser Bereich den Sichtflugkorridor im Anflugverfahren zum US Truppenübungsplatz Hohenfels tangiert.

#### **C.2.4.2 Solarenergie**

Ca. 13,11 ha sind im Gebiet der Stadt Teublitz bereits als Photovoltaikflächen (PV-Flächen) festgesetzt, wovon die PV-Anlagen bei Richthof und Loitsnitz bereits errichtet sind. Eine Erweiterung der Solaranlage bei Loitsnitz ist ebenfalls bereits vom Gemeinderat beschlossen worden.

Ein weiteres Schwerpunktgebiet von PV-Anlagen, mit einem Flächenumfang von ca. 3 ha, ist südlich der Schwedenschanze in unmittelbarer Nähe zur Fa. Läßple vorgesehen.

Bei der Untersuchung geeigneter Standorte für PV-Anlagen wurde eine Freiflächenpotentialanalyse durchgeführt. Hierbei wurden die verschiedenen Bereiche des Gemeindegebiets in nachvollziehbare und einheitliche Flächenkategorien eingeteilt. Anschließend erfolgte die Auflistung der jeweils zur Einstufung in die zugehörige Kategorie führenden Kriterien, Schutzansprüche und Raumelemente. Nach erfolgreicher Überlagerung sämtlicher zur Verfügung stehender Informationen und der Einteilung des Untersuchungsgebietes in die Flächenkategorien ergibt sich eine Gesamtkulisse, die eine aussagekräftige Grundlage bildet, um geeignete Schwerpunktgebiete für PV-Flächen festzulegen, wie eingangs zu Kap. II.) C.2.4.2 bereits beschrieben worden (vgl. Themenkarte 5 „Energie“ zum Landschaftsplan in Kap. III.) B.1).

Bei der Standortwahl zu PV-Anlagen wurde der Praxis-Leitfaden für die ökologische Gestaltung von Photovoltaik-Freiflächenplanung des Bayerischen Landesamt für Umweltschutz, die Hinweise des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr zur Bau- und landesplanerischen Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen, die BN-Position zu Photovoltaikanlagen des BUND sowie diverse Studien zur Flächenpotentialanalyse angewendet.

Allgemein sind für die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen grundsätzlich Flächen geeignet, die bereits eine hohe Vorbelastung aufweisen und folglich keine oder nur geringe Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Ausschlussgebiete für PV-Anlagen sind folgende Flächen einschließlich einem allgemein festgesetzten Puffer von ca. 25 m zum Schutz der aufgeführten Flächen:

##### Natur- und Artenschutz:

- Nationalparke (§24 BNatSchG),
- Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG)



- geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG)
- Kernzonen von Biosphärenreservaten (§25 BNatSchG i.V.m. Art. 14 BayNatSchG)
- besondere Schutzgebiete bzw. Natura 2000-Gebiete d.h. FFH-Gebiete & Vogelschutzgebiete (§ 32 BNatSchG)
- Naturdenkmäler (§28 BNatSchG) +25m Puffer
- gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG)
- Wuchs- und Fundorte besonders oder streng geschützter Arten des BNatSchG und der Bundesartenschutzverordnung sowie von Rote-Liste-1- und -2-Arten
- Wiesenbrütergebiete
- Im Ökoflächenkataster zum Ausgleich und Ersatz von Eingriffen festgelegte Kompensationsflächen (§ 15 BNatSchG)
- Ggf. bereits in den Landschaftsplänen als Kern- und Vorrangflächen für den Naturschutz ausgewiesene Gebiete

#### Landschaft, Freiraum und Kultur:

- Regionale Grünzüge, Trenngrün
- Landschaftsbildeinheit: sehr hohe landschaftliche Eigenart
- Landschaftsprägende Elemente
- Erholungswirksamkeit: hoch
- Räume/Elemente des Landschaftserlebens (z.B. naturkundliche Anziehungspunkte, Schwerpunkte landschaftsbezogener Erholung...)
- Kulturhistorisch bedeutsames landschaftsprägendes Denkmal/Ensemble

#### Wald und Landwirtschaft:

- Wald (incl. Schutzwald, Bannwald, sonstige Waldflächen)
- Flächen mit herausragender Ertragsfähigkeit des Bodens (Acker-/Grünlandzahl >75)

#### Wasser, Boden, Windkraft:

- Gewässer
- Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet Zone I-II (§52 WHG)
- Überschwemmungsgebiet (vorläufig gesichert)
- Vorranggebiet für Hochwasserschutz
- Geotope
- Vorranggebiet für Bodenschätze/Rohstoffabbau
- Vorranggebiet für Windkraftnutzung

#### Sonstige nicht zu berücksichtigende Flächen:

- Siedlungs- und Verkehrsflächen (Bestände und geplanter Flächenbedarf u.a. laut Flächennutzungsplan)
- Zivile und militärische Infrastruktur (z.B. Flughäfen, militärisches Sperrgebiet)
- Ggf. Abgrabungsflächen

Des Weiteren lässt sich der angewendete Schutzabstand zu PV-Flächen von 25 m begründen, in der Verhütung von Waldbränden, zur Sicherung der Waldbewirtschaftung und der Walderhaltung, wegen der besonderen Bedeutung von Waldrändern für den Naturschutz sowie zur Sicherung baulicher Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand.

Alle anderen Flächen im Gemeindegebiet sind entweder eingeschränkt oder voll geeignete Standorte, bei denen die Belange des Naturschutzes, des Landschaftsbildes wie auch Belange des Menschen berücksichtigt werden müssen.

## D Ziele für die Entwicklung von Natur und Landschaft

### D.1 Landschaftliches Leitbild

Aus den Naturschutzgesetzen, den Vorgaben des Arten- und Biotopschutzprogramms Bayern für den Landkreis Schwandorf, des Regionalplanes für die Region 6 „Oberpfalz Nord“ und den Bestandserhebungen und -bewertungen zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan ergibt sich das folgende landschaftliche Leitbild, nach dem die Entwicklung der Landschaft im Gebiet der Stadt Teublitz gesteuert werden soll. Dabei sollen die natürlichen Grundlagen gesichert, der Raum in einer ökologisch verträglichen Weise entwickelt und die Belastungen des Naturhaushaltes verringert werden. Diese Ziele müssen mit den Bedürfnissen der in der Gemeinde lebenden, arbeitenden und sich erholenden Menschen abgestimmt und in konkrete Maßnahmen umgesetzt werden.

### Grundziele für Landschaft und Natur im Gemeindegebiet Teublitz

Ein stabiler und leistungsfähiger Naturhaushalt, die Naturgüter und die ökologische Stabilität sollen bei der zukünftigen Entwicklung der Gemeinde als Lebensgrundlage des Menschen gesichert werden. Die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft sollen erhalten werden.

1. Im zentralen Ort Teublitz wie auch in den anderen Gemeindeteilen ist die Sicherung und Entwicklung siedlungsnaher Freiräume und Grünflächen mit Funktionen für Klimaausgleich und Lufthygiene, Biotopschutz, Wasserhaushalt und Erholung verstärkt anzustreben.
2. Die natur- und kulturraumtypischen Landschaftsbilder der Jurahänge des Albraufes, das Naabtal, die Teich- und Weiherlandschaft sowie das walddreiche oberpfälzische Hügelland, die zugleich historisch gewachsene Kulturlandschaften und erlebnisreiche Erholungslandschaften darstellen, sollen bewahrt und gestärkt werden.
3. Ein funktionierender Gebietswasserhaushalt soll über geeignete Wasserrückhaltmaßnahmen sowie über Sicherung und Förderung biologisch funktionsfähiger Böden und Wasserkreisläufe speziell in den wasserbeeinflussten Naabauen entwickelt und gefördert werden, als Voraussetzung für die ökologische Stabilität des Raumes.
4. Die Erhaltung und Entwicklung der naturraumspezifischen Vielfalt von Arten und Lebensgemeinschaften hat ihre Schwerpunkte in den wasserbeeinflussten Landschaftsteilen entlang der Naab, sowie in den Teich- und Weiherlandschaften sowie in den Trockenlebensräumen im Jura bzw. an den Trockenhängen im Albrauf.
5. Das Netz aus Bächen und Gräben, ehemaliger Moorstandorte, Abbauf Flächen und sonstiger ausgleichsfähiger Gebiete soll gesichert und im Sinne eines Biotopverbundes optimiert werden.
6. Bei der zukünftigen Entwicklung der Gemeinde soll der Schutz des Bioklimas und unbeeinträchtigter Luft sichergestellt werden. Gleichzeitig soll aber auch eine bauliche Entwicklung sowie ein wirtschaftliches Wachstum verbunden mit ortsnahe und sicheren Arbeitsplätzen im Gemeindegebiet möglich sein.
7. Ordnungsgemäße nachhaltige Land- und Forstwirtschaft soll erhalten und weiterentwickelt werden, um sicherzustellen, dass die Produktionsleistung des Ökosystems für kommende Generationen unvermindert erhalten bleibt.
8. Regenerative Energie aus Wind und Sonne, soll als wichtiger Baustein zur Deckung des Energiebedarfes der Gemeinde, weiterentwickelt werden mit dem Ziel der Klimaneutralität.
9. Der Landschaftsplan ist als Grundlage und Bestandteil des Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen.

## D.2 Entwicklungsziele und Zielkonflikte

### D.2.1 Geologie und Boden

#### Geologie

Die Flächen entlang der Jurahänge des Albtraufes sind prägende Strukturen im Gemeindegebiet und sollten vor Veränderungen durch Bebauung und Bewirtschaftung bewahrt werden. Gleiches gilt für das Geotop im Hochwald auf dem Plateau südlich von Saltendorf, einem ehemaligen Flintstein-Abbau.

#### Böden

Der Landschaftsplan zeigt für das Gebiet der Stadt Teublitz Ziele und Maßnahmen auf, die notwendig sind, den Boden entsprechend dem Naturschutzgesetz zu schützen:

*" Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen..." (gem. BNatSchG<sup>165</sup> §1 Abs. 3 Satz 2).*

Der Flächenverbrauch soll insgesamt reduziert werden einhergehend mit einem sparsamen und schonenden Umgang mit der Ressource Boden.

Mögliche Zielkonflikte entstehen v.a. durch den Bedarf an neuen Gewerbe- und Wohnansiedlungen, Verkehrswegen sowie durch intensive landwirtschaftliche Nutzungen.

Gewerbe, Verkehr und Siedlung stehen im Konflikt mit dem Ziel "Bodenschutz", weil der hohe **Versiegelungsgrad** dieser Flächen zum Verlust aller umweltrelevanten Bodenfunktionen führt. Weder als Lebensraum noch in seiner Regulations-, Transformations-, Puffer- und Filterfunktion existiert der Boden unter versiegelten Flächen weiter. Darum ist ein wichtiges Ziel des Ressourcenschutzes, bei der zukünftigen Entwicklung der Gemeinde so wenig Boden wie möglich zu versiegeln. Dazu sollen in den Bebauungsplänen entsprechende Maßnahmen vorgesehen werden.

**Allerdings muss sich eine Gemeinde auch wirtschaftlich weiterentwickeln dürfen. Im Regionalplan heißt es, dass "...darauf hingewirkt werden soll, dass die bestehenden Arbeitsplätze in der Region gesichert werden. Zudem sollen zusätzliche, möglichst wohnortnahe Arbeitsplätze durch Ansiedlung neuer Betriebe und insbesondere durch Stärkung bereits ansässiger Betriebe geschaffen werden" (Regierung der Oberpfalz, Regionalplan, Stand 2022, „Leitbild, regionale Wettbewerbsfähigkeit“).**

Gewerbe, Straßenverkehr, Siedlung und Landwirtschaft bringen immer auch **Schadstoffbelastungen** des Bodens mit sich. Da Boden sich nur äußerst schwierig reinigen und regenerieren lässt, ist Schadstoffanreicherung in Böden eine Belastung nicht nur für heute, sondern auch für die ferne Zukunft und muss soweit wie möglich verhindert werden. Bodenbelastungen

---

<sup>165</sup> BNatSchG= Bundesnaturschutzgesetz

aus der Landwirtschaft entstehen durch Pflanzenschutzmittel und nicht fachgerechte Düngung. Hier ist die Verantwortung der Landwirte für die Umwelt gefragt.

Im Gemeindegebiet gibt es einige Flächen, die bezüglich der Böden und des Wasserhaushalts (Versickerung) besonders empfindlich sind. Im Sinne des vorsorgenden Hochwasserschutzes sowie des vorsorgenden Bodenschutzes sind hier sowohl grundwassernahen Auenböden entlang der Naab, die Moorstandorte als auch steilen Jurahänge im Bereich des Albtraufes sowie die Hanglagen in Ackernutzung zu nennen. In Bezug auf Nutzungen und Nutzungsänderungen sind diese Standorte besonders sorgfältig zu betrachten. Ackernutzung ist z. B. auf derartigen Bodengrundlagen als eher ungünstig zu beurteilen. Besonders in Steillagen ist Bodenrückhalt, also den Boden auf den Flächen halten, ein wichtiges Ziel.

In diesen sensiblen Bereichen - steile Hanglagen und Tallagen - soll daher kein Grünlandumbruch mehr stattfinden.

Die Naabauen sind besonders überschwemmungsgefährdet (siehe Kap. I.) C.3.10 ff); Ackernutzung führt dort zu Erosionen und sollte aus der Talaue ferngehalten werden.

Moorböden sind seltene und schützenswerte Böden. Konkrete Zielkonflikte im Gebiet der Gemeinde bestehen mit intensiver landwirtschaftlicher und forstwirtschaftlicher Nutzung im Bereich östlich von Teublitz, im Bereich Katzdorf und Weiherdorf sowie in den östlichen Waldgebieten (vgl. Themenkarte 3 „Naturräume, Mooreböden und Georisiken“ in Kap. III.) B.1). Aufgrund der Topographie, des Untergrunds sowie der Nähe zu feuchten Stellen können stellenweise Kleinstflächen mit anmoorigen Bereichen im Gemeindegebiet auftreten, die allerdings aufgrund der Kleinteiligkeit nicht in der Themenkarte 3 „Naturräume, Mooreböden und Georisiken“ (Maßstab 1:10.000) dargestellt werden können, wie z. B. im geplanten Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz (vgl. Kap. II.) E.2.7.5).

## **D.2.2 Gewässer**

Der Landschaftsplan zeigt für das Gemeindegebiet Ziele und Maßnahmen auf, die notwendig sind, Gewässer und Wasserhaushalt entsprechend dem Naturschutzgesetz zu schützen:

" Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere Meeres- und Binnengewässer vor Beeinträchtigungen zu bewahren und ihre natürliche Selbstreinigungsfähigkeit und Dynamik zu erhalten; dies gilt insbesondere für natürliche und naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Ufer, Auen und sonstigen Rückhalteflächen; Hochwasserschutz hat auch durch natürliche oder naturnahe Maßnahmen zu erfolgen; für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen, Wasserflächen sind auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu erhalten und zu vermehren; Gewässer sind vor Verunreinigungen zu schützen, ihre natürliche Selbstreinigungskraft ist zu erhalten oder wiederherzustellen..." (gem. BNatSchG §1 Abs. 3 Satz 3).

## Grundwasser

Wesentliches Ziel ist die Sicherung sauberen Trinkwassers, welches durch das Grundwasser gewonnen wird. Damit stellt das Grundwasser die wichtigste Ressource bei der Gewinnung von Trinkwasser dar.

Zudem ist das Grundwasser ein wesentliches Element im Naturhaushalt und erfüllt als Teil des Wasserkreislaufs wichtige ökologische Funktionen. Daneben wird es beispielsweise für die landwirtschaftliche Bewässerung oder in Geothermieranlagen zur Erzeugung von Wärme genutzt.

Entsprechend sind zur Sicherung sauberen Trinkwassers Wasserschutzgebiete ausgewiesen. Wasserschutzgebiete unterliegen den Bestimmungen des WHG<sup>166</sup>. Damit bestehen Einschränkungen für Flächennutzungen wie Siedlung, Gewerbe, Verkehr und Landwirtschaft in Zone II, für Gewerbe und Verkehr in Zone III.

Es gilt das Grundwasser vorsorgend und flächendeckend zu schützen, damit es sauber, unbelastet und mengenmäßig gleichbleibend für zukünftige Generationen erhalten bleibt. Zudem müssen die Auswirkungen des Klimawandels, die sich u.a. in sinkenden Grundwasserständen äußern, berücksichtigt werden. Immer häufiger auftretenden Starkniederschläge fließen schnell ab und bewirken keine nennenswerte Grundwasserneubildung. Die Nutzung des Grundwassers durch Bewässerungsbrunnen, wie dies beispielsweise in Hausgärten praktiziert wird - vor allem in niederschlagärmeren Zeiten - belastet die ohnehin angespannten Grundwasserverhältnisse zusätzlich. Die einzig nachhaltige Möglichkeit aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist das Speichern von Niederschlägen zu niederschlagsreicheren Zeiten, um dem sich anbahnenden Konflikt entgegenzuwirken.

Zielkonflikte ergeben sich mit intensiven landwirtschaftlichen und gärtnerischen Nutzungen, jeglicher Bebauung/ Versiegelung sowie Infrastruktureinrichtungen.

## Quellen

Im Bereich der Quellen sind extensive Nutzungen, oder naturnahe Gehölzbestände aus Naturschutz- und Ressourcenschutzgründen unabdingbares Ziel; denn hier kann intensive Landwirtschaft nicht als verträgliche Nutzung angesehen werden. Zielkonflikte ergeben sich mit:

- intensiven landwirtschaftlichen Nutzungen
- jeglicher Bebauung, sei es Siedlung, Gewerbe oder Verkehr
- Infrastruktureinrichtungen für die Erholung

Ziel ist, im Umgriff von Quellen vorhandene Landwirtschaft zu extensivieren oder die Flächen aus der Nutzung zu nehmen. Siedlungs-, Gewerbe-, Verkehrs- und Erholungsflächenerschließung sind im Umfeld von Quellbereichen nach Möglichkeit nicht neu auszuweisen. ^

---

<sup>166</sup> WHG= Wasserhaushaltsgesetz

Hierzu folgender Hinweis für das geplante Industrie- und Gewerbegebiet an der Anschlussstelle zur A93:

Das geplante Industriegebiet wird zu einem Zielkonflikt führen, welcher allerdings aufgrund der Lage der Quelle und der nicht vorhandenen Standortalternativen im Stadtgebiet von Teublitz für ein notwendiges Industriegebiet in Kauf genommen werden muss.

## Fließgewässer

Eines der vorrangigen Ziele der Landschaftsplanung zur Sicherstellung einer gesunden Umwelt im Gemeindebereich sind daher Sicherung und Verbesserung der Wasserqualität, die durch einige effektive Maßnahmen im Rahmen der Landschaftsplanung ermöglicht werden kann (siehe Kap. II.) E.2.3.2).

Naturnahe Fließgewässer sollen in ihrem ursprünglichen Zustand erhalten bleiben. Uferbegleitende Gehölzstreifen sollen erhalten bzw. wenigstens an einem Ufer wieder aufgebaut werden.

Entlang aller Fließgewässer (sowohl Gewässer 1. Ordnung wie auch Gewässer 3. Ordnung) sollen Pufferstreifen geschaffen werden. Die Auebereiche entlang der Naab sollen nicht als Acker, sondern als Grünland genutzt und von Bebauungen (Siedlungs- und Gewerbebebauung, Straßen, Sportplätze usw.) freigehalten werden.

Konkrete Ziele und Maßnahmen für die Naab und deren Aue sind im Gewässerentwicklungsplan des Wasserwirtschaftsamtes Weiden aus dem Jahr 2019 formuliert.

Bei möglichst vollständiger Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen, in Verbindung mit den Entwicklungszielen zu Kap. II.) D.2.4 „Tiere und Pflanzen“, ist eine deutliche Verbesserung der Wasserqualität und Aufwertung von Gewässer und Aue als Lebensraum zu erwarten und unbedingt wünschenswert.

Darüber hinaus ist für das Gemeindegebiet ein kombiniertes Gewässer- und Umsetzungskonzept empfehlenswert, was insgesamt zur Verbesserung der Gewässer im Gemeindegebiet beitragen würde. Ein solches Konzept zielt darauf ab den Zustand bzw. das Potential der Gewässer zu verbessern mit Festlegungen von konkreten, gewässerbaulichen Maßnahmen.

## Überschwemmungen - Hochwasserschutz

Der Gewässerentwicklungsplan für die Naab sowie die o. g. Ziele für die weiteren Fließgewässer sollen durch Gewässerentwicklung und -renaturierung zur **Hochwasserminimierung** im Gebiet der Gemeinde führen. Dieses ist ein vordringliches Ziel, da Überschwemmungen in jüngster Vergangenheit die Problematik und die Notwendigkeit zum Handeln deutlich gemacht haben. Hierbei sind besonders die Gewässer 3. Ordnung, also alle kleineren Gewässer, Gräben und Bäche, zu betrachten, die eine immense Bedeutung für den nachhaltigen Hochwasserschutz darstellen. Besonders Bäche und Rinnsale können sich bei Starkregenereignissen



zu reißenden Strömen entwickeln und zu großflächigen Überschwemmungen führen, was durch den Klimawandel immer häufiger eintritt.

Hinsichtlich der Hochwasservorsorge ist der sog. Naabtalplan, das Hochwasserschutzkonzept des WWA-Weiden für das Gebiet entlang der Naab, zu beachten (vgl. Kap. I) C.2.4. und I.) C.2.5 sowie Kapitel I.) A.2.7.2 und I.) A.2.7.3). Dieses hat für das Gemeindegebiet Teublitz zusätzliche weiterreichende Maßnahmen zum Ziel. Seine Umsetzung ist auch im Sinne der Landschaftsplanung eine wichtige Maßnahme zur Vermeidung von Hochwasserschäden im Gemeindegebiet und sollte so vollständig wie möglich umgesetzt werden.

Des Weiteren sollte das Hochwasserschutzkonzept der Stadt Teublitz für die Gewässer 3. Ordnung im Gemeindegebiet Teublitz aus dem Jahr 2011 als Grundlage für weitere Maßnahmen, Entwicklungen und Untersuchungen herangezogen werden.

Gewässerentwicklung und -renaturierung im Rahmen der Landschaftsplanung, auch als Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung, sind wichtige Schritte auf dem Weg zu wirkungsvollem Hochwasserschutz.

## **Stillgewässer**

Sauberes Wasser ist, wie für die Fließgewässer, auch für die Stillgewässer in der Stadt Teublitz ein wichtiges Ziel.

Uferstreifen an den zuführenden Fließgewässern (s. o.) und den Stillgewässern selbst tragen in hohem Maße dazu bei, die Eutrophierung zu verringern.

Bestehende Teiche und Weiher sollen in ihrer Nutzung extensiviert werden, damit sie ihre Lebensraumfunktion besser erfüllen können.

Zudem treten zum Teil Zielkonflikte mit der Erholungsnutzung in den Teich- und Weihergebieten auf, da diese gern als Badeweiher genutzt werden. Bei diesen Flächen sollte darüber nachgedacht werden, ob für Teile der Teich- und Weihergebiete, besonders für die naturschuttfachlich wertvollen Stillgewässer ein Badeverbot bestehen sollte.

### **D.2.3 Klima/Luft**

Der Landschaftsplan zeigt für das Gemeindegebiet Ziele und Maßnahmen auf, die notwendig sind, Regional- und Lokalklima und Luft entsprechend dem Naturschutzgesetz zu schützen:

*" Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete, Luftaustauschbahnen oder Freiräume im besiedelten Bereich..." (gem. BNatSchG §1 Abs. 3 Satz 4).*

Zielkonflikte entstehen durch Bebauungen in Form von Abriegelung der Luftabflussbahnen, welche für Frischluftzufuhr in die Siedlungen sorgen. Auf den Straßen entstehen durch Autos,

in den Ortschaften durch Heizungen und Gewerbebetrieb Schadstoffe, die nur bei guter Durchlüftung in ausreichendem Maße abgeführt werden können.

Sicherung der Frischluftzufuhr und der Durchlüftung in Siedlungsbereichen ist daher ein wichtiges Ziel, das bei allen Bauvorhaben, auch bei Verkehrswegebau, berücksichtigt werden sollte.

Weiteres wichtiges Ziel ist, die Wälder als Reinluftentstehungsgebiete zu erhalten.

Darüber hinaus treten im Zuge des Klimawandels Extremwetterereignisse, wie Hitze, Starkregen und Stürme, häufiger und in immer kürzeren Abständen auf. Hierzu sind besonders in den Siedlungen Maßnahmen zu ergreifen, um auf solche Wetterextreme vorbereitet zu sein und die Folgen daraus abzupuffern.

Hierzu folgender Hinweis für das geplante Industrie- und Gewerbegebiet an der Anschlussstelle zur A93:

Hinsichtlich des geplanten Industrie- und Gewerbegebietes wurden die Auswirkungen auf das Klima durch ein gesondertes Klimagutachten von der Planergemeinschaft Dr. Dirk Dütemeyer ermittelt, mit dem Ergebnis, dass die Auswirkungen durch das geplante Industrie- und Gewerbegebiet als gering eingestuft werden (vgl. hierzu Ausführungen zu Kapitel I.) C.4.2.3 Teublitz Ost).

#### **D.2.4 Tiere und Pflanzen**

Der Landschaftsplan zeigt für das Gebiet der Stadt Ziele und Maßnahmen auf, die notwendig sind, wildwachsende Pflanzen und wildlebende Tiere entsprechend dem Naturschutzgesetz zu schützen:

*“...Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere*

*- lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,*

*- Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,*

*- Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben...” (gem. BNatSchG §1 Abs. 2 Satz 1 bis 3).*

*" Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt, einschließlich ihrer Stoffumwandlungs- und Bestäubungsleistungen, zu erhalten...” (gem. BNatSchG §1 Abs. 3 Satz 5).*

#### **D.2.4.1 Lebensräume**

Durch vielfältige Flächenansprüche anderer Nutzungen wurden und werden Flora und Fauna zusehends zurückgedrängt: Straßenbau, Erweiterung von Wohngebieten, Ausweisung von Gewerbegebieten, intensive Land- und Forstwirtschaft, Tourismus, Sport- und Erholungsinfrastrukturen und -nutzungen.

Diese aus verschiedenen Gründen im Gemeindegebiet angestrebten Entwicklungen stehen den Zielen des Naturschutzes z. T. entgegen. Gerade an den Schwerpunkten des Naturschutzes, den besonders wertvollen und seltenen Lebensräumen von teilweise regionaler bis landesweiter Bedeutung, ist es notwendig, die Zielkonflikte zu erkennen und wenn möglich in diesen Fällen dem Naturschutz den Vorzug zu geben.

Die einzelnen Lebensräume lassen sich zu Lebensraumkomplexen bedeutsamer Arten auf naturnahen Flächen zusammenfassen. Das ABSP für den Landkreis Schwandorf hat dies mit seinen „Schwerpunktgebieten Naturschutz“ getan. Für die Stadt Teublitz sind folgende Lebensraumkomplexe für zukünftige Sicherungs- und Optimierungsmaßnahmen im Sinne des Naturschutzes wichtig:

##### **- Feuchtlebensräume**

- Naab mit Flußauen und Altwasser (Erlen- und Erlen-Eschenwäldern, Fließgewässer mit flutender Wasservegetation und Schlammflächen mit Pioniervegetation)
- Bach- und Grabensystem mit Säumen
- Teiche, Weiher und Baggerseen mit Säumen
- Quell- und Moorbereiche

##### **- Trockenlebensräume**

- Trocken- Lebensräume im Bereich „Albtrauf“ und „Münchshofener Berg“ (Kalkheiden, Kalk- Pionierrasen, naturnahe Kalk- Trockenrasen und deren Verbuschungsstadien, magere Flachland- Mähwiesen, kalkhaltige Schutthalden, Kalkfelsen mit Felsspaltvegetation, Waldmeister- Buchenwald, Orchideen-Kalk-Buchenwald, Labkraut- Eichen- Hainbuchenwald, Schlucht- und Hangmischwälder, Ranken, Altgrasfluren und magere Böschungen)

##### **- Wald- und Gehölzlebensräume**

- Wälder, Waldsäume
- Streuobstwiesen, Hecken, Feldgehölze, Gebüsche, Heckenstrukturen

##### **- Lebensräume auf Abbauflächen Sekundärstandorten der Abbauflächen**

- Sekundärstandorte sowie temporäre Biotop (Weiher, Tümpel, Pfützen, wassergefüllte Wagenspuren, vegetationsarme Uferflächen, trockene und wechselfeuchte Rohbodenstandorte, Feucht- und Trockengebüsche, Raine, Ranken, Trocken-, bzw. Magerrasen, Steilwände)

Entwicklungsziele sind

- Erhalt und Sicherung vorhandener naturnaher Pflanzengesellschaften und Lebensräume
- Schaffen von „Puffer(-streifen)“ um wertvolle Bereiche
- Schaffung von Vernetzungsstrukturen zwischen wertvollen Bereichen

Für diese Ziele sind Schutzmaßnahmen mit angepasster Nutzung oder Totalschutz ohne jegliche Nutzung anzustreben.

Im Folgenden sind einzelne Lebensräume der o. g. Schwerpunktgebiete aufgeführt:

### **Teiche, Weiher und Baggerseen**

Konflikt: Erholungsnutzung, intensive Teichbewirtschaftung

Ziel: Entschärfung der Konfliktbereiche und weitere deutliche Trennung von Naturschutz, Erholung und Teichwirtschaft

### **Naab mit Flußauen und Altwasser**

Konflikt: landwirtschaftliche Intensivnutzung

Ziel: Erhalt, Sicherung und Entwicklung auetypischer Lebensräume und Arten im gesamten Überschwemmungsbereich der Naab unter dem Aspekt der ökologischen Vielfalt und biologischer Stabilität als überregional und landesweit bedeutsame Verbundachse mit Entwicklungsschwerpunkt des Naturschutzes

### **Bach- und Grabensystem mit Säumen**

Konflikt: landwirtschaftliche Intensivnutzungen; begradigte, befestigte und verbaute Grabenabschnitte; Nutzungen der Uferbereiche

Ziel: Wiederherstellung und Entwicklung auetypischer Lebensräume entlang von Bächen und Gräben sowie Stärkung als regionale Verbundachsen für Gewässer- und Feuchtgebietsarten

### **Quell- und Moorbereiche**

Konflikt: alle Nutzungen

Ziel: Bestandssicherung und Optimierung durch Herausnahme jeglicher Nutzung und Schaffung von „Puffer(-flächen)“ um die wertvollen Standorte sowie Renaturierung im Bereich ehemaliger Moorflächen

### **Jurahänge und Jurahochlagen am „Albtrauf“ bzw. am „Münchshofener Berg“**

Konflikt: alle Nutzungen

Ziel: regionaler und landesweiter Entwicklungsschwerpunkt des Naturschutzes für Trocken- und Magerstandorte durch extensive Nutzung trockener Hangbereiche unter Bewahrung der traditionellen Kulturlandschaft

### **Wälder und Waldsäume**

Konflikt: forstwirtschaftliche Nutzung, landwirtschaftliche Intensivnutzung der Waldrandbereiche, Industrie- und Gewerbeflächen

Ziel: strukturreiche Feucht-, Moor-, Au-, Trocken-, Laub- und Laubmischwälder gemäß der Standortverhältnisse bzw. der ursprünglich vorhandenen Vegetation mit reich strukturierten Waldsäumen als Übergang zur offenen Landschaft

### **Streuobstwiesen, Hecken, Feldgehölze, Gebüsche, Heckenstrukturen im Offenland**

Konflikt: landwirtschaftliche Intensivnutzungen, Siedlungsbau

Ziel: Erhalt, Sicherung und Entwicklung der charakteristischen Landschaftsstrukturen als lokale und regionale Biotopverbundachsen und Lebensräume sowie zur Einbindung der Siedlungsränder in die Landschaft

### **Sekundärstandorte und temporäre Biotope auf Abbauf Flächen**

Konflikt: Abbautätigkeit und Rekultivierung

Ziel: Erhalt, Sicherung und Entwicklung der sog. dynamischen Lebensräume und der daran angepassten Arten als wichtige Elemente im lokalen und regionalen Biotopverbund

#### **D.2.4.2 Biotopverbund**

Ziel: Ergänzung und Aufbau eines örtlichen Biotopverbundnetzes in Anbindung an regionale und landesweite Verbundachsen

Die Themenkarte 4 „Maßnahmenplanung“ (vgl. Kap. III.) B.1) zeigt ein Mosaik von ökologisch ausgleichsfähigen Gebieten und Landschaftsbestandteilen, die wertvolle Funktionen als Lebensräume für Tiere und Pflanzen erfüllen. Dieses Lebensraumspektrum soll durch Extensivierung, Erweiterung und Vernetzung isolierter Elemente zu Biotopkomplexen bzw. einem Biotopverbundsystem vervollständigt werden.

Die vorhandenen naturnahen Lebensräume und Strukturen bieten beste Voraussetzungen für die Entwicklung zu einem Netz naturnaher Bestände durch die Schaffung von

- Feuchtlebensräumen im Umfeld der Naab und ihrer Auen,
- Extensivgrünland in den Naabauen,
- neuen Uferrandstreifen (Hochstauden, Erlen-Weiden-Gebüsche), zumindest an einem Ufer Gehölzstreifen, in Kombination mit weiteren Feuchtlebensräumen entlang der Bäche und Gräben,
- naturnahen Hecken, Feldgehölzen und Einzelbäumen in strukturärmeren Ackerbereichen im Naabtal und den Hochflächen des Jura bzw. im Albtraufbereich,
- Trockenlebensräumen (Magerrasen) im Bereich der Jurahochflächen und des Albtraufbereiches,
- Moorstandorten auf vorhandenen Moorböden durch Strukturaneicherung und Renaturierung,
- strukturreichen Waldrändern (gestufte Waldmäntel aus Säumen, Strauch- und Baumschicht),
- strukturreicher Wälder,
- temporären Biotopen und Sekundärstandorten auf Abbauflächen (Mosaik unterschiedlichster Biotope von trockenen bis feuchten Standorten),
- strukturreichen Siedlungsübergängen (Einbindung in die Landschaft).

Solche Ziele können durch Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung angestrebt werden (vgl. hierzu Kap. I.) C.6 zum Flächennutzungsplan).

#### **D.2.5 Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild ist im Bundesnaturschutzgesetz definiert als das Zusammenwirken von "Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft."

Der § 1 dieses Gesetzes fordert "...zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren, Vorkommen von Tieren und Pflanzen sowie Ausprägungen von Biotopen und Gewässern auch im Hinblick auf ihre Bedeutung für das Natur- und Landschaftserlebnis zu bewahren und zu entwickeln..." (gem. BNatSchG §1 Abs. 4).

Die typischen und reizvollen Landschaftsbilder mit den Hochlagen des Jura, die steil abfallenden Hänge des Jura ins Naabtal, das Naabtal mit seiner Aue, die sanft ansteigenden Hügel mit den großflächigen Waldgebieten des Oberpfälzer Waldes sowie die Teich- und Weiherflächen im Gemeindegebiet zeugen von einer reich gegliederten Kulturlandschaft und sind zugleich mit den noch ländlich geprägten Ortsteilen und Hofstellen mit ihren Kirchen und Schlössern kulturhistorische Zeugen und identitätsstiftende Merkmale und Landmarken.

Die heute noch vorhandenen Besonderheiten des landschafts- sowie des kulturgeschichtlichen Erbes sind im Plan dargestellt. Sie sollen den Bürgern und den Gästen der Gemeinde im Rahmen der Landschaftsplanung über Informationspfade und Informationstafeln wieder nähergebracht werden.

### **Bereiche mit verbesserungsbedürftigem Landschaftsbild**

Zielkonflikte zwischen Landschaftsbild und Siedlung gibt es vorzugsweise dort, wo neue Wohn-, Industrie- und Gewerbegebiete entstehen oder entstanden sind; desgleichen dort, wo andere Nutzungsänderungen wie Verkehrswege, landwirtschaftliche Nutzung, Ver- und Entsorgungsanlagen oder Erholungsinfrastrukturen zum Verlust landschaftsbildprägender Strukturen führen oder auf Grund ihrer Dimension einer landschaftsgerechten Einbindung bedürfen (vgl. hierzu die baulichen Entwicklungsflächen im Textteil Flächennutzungsplan in Kap. I.) C.4.2) .

Als Entwicklungsziele ergeben sich demnach v. a. landschaftsgerechte Einbindungen mit standortgemäßen Gehölzen

- von Gewerbegebieten,
- von Neubaugebieten,
- von Freizeiteinrichtungen, wie der Campingplatz bei Kuntsdorf oder die Fußballplätze im Gemeindegebiet,
- von Straßen. Oft würde hier schon die Pflanzung von einzelnen Bäumen an einer Kreuzung zur deutlichen Verbesserung beitragen.

Ein weiteres Ziel ist die Verbesserung der Ortsdurchgrünung von Teublitz und seinen Ortsteilen mit größeren Grüninseln, anstelle einer klassischen Eingrünung mit Baumreihen. Besonders in Bestandsstraßen ist aufgrund der vorhandenen Bebauung und der Dimensionierung der Straßen kaum Platz für Straßenbäume. Bei der Einplanung von Straßenbäumen in diesen beengten Bereichen ist die Gefahr eines Kümmerwuchses oder der Totalausfall von Straßenbäumen sehr groß, aufgrund fehlenden Wurzelraums und dadurch fehlender Speicherkapazität von Wasser. Vielmehr sind deshalb größere Grüninseln vorzusehen, damit auch Großbäume eingeplant werden können, die eine klimawirksame Verschattung der versiegelten Straßenbereiche bewirken und eine kühlende Wirkung auf die Siedlung entfalten können, besonders an den Hitzetagen im Sommer. Entsprechend sollten anstelle von quantitativ unzureichend entwickelten Grünflächen, weniger aber dafür qualitativ hochwertige Grünflächen mit entsprechenden klimaausgleichenden Wirkungen für die Siedlungen entwickelt werden.

### **D.2.6 Erholung**

*“...Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft*



*nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich sowie großflächige Erholungsräume zu schützen und zugänglich zu machen...*“ (gem. BNatSchG §1 Abs. 4).

Aus dem Bundesnaturschutzgesetz lassen sich somit folgende Ziele für das Gemeindegebiet ableiten:

- Erhalt und Sicherung der Elemente der naturbezogenen Erholung im Gemeindegebiet, Vermeiden von Konflikten mit den Erfordernissen des Naturschutzes und der Landwirtschaft.
- Neben der Erholung haben die Teiche, Weiher und Baggerseen im Gemeindegebiet eine große Bedeutung als Lebensraum für die Tiere und Pflanzen. Die unmittelbare Benachbarung von geschützten Bereichen und Erholungsbereichen bringt eine Gefährdung der naturschutzfachlich wertvollen Gebiete auf der einen Seite und Einschränkungen für ggf. wünschenswerte Erweiterungen der Erholungsbereiche auf der anderen Seite. Wichtiges Ziel ist, den Erholungs- und Badebetrieb an den Weihern und Baggerseen aufrecht zu erhalten, diesen aber auch in Zukunft unbedingt aus den naturschutzfachlich wertvollen Bereichen herauszuhalten.
- Die Nutzung der land- und forstwirtschaftlichen Wege zum Wandern, Inlineskaten und Radfahren bringen solange keine Zielkonflikte mit anderen Nutzungen mit sich, als die Erholungssuchenden die landwirtschaftlichen Flächen sowie die naturschutzfachlich wertvollen Bereiche meiden.
- Neben Teichen, Weihern und Baggerseen ist auch in anderen sensiblen Bereichen wie Feucht-, Streu- und Nasswiesen, Quellbereichen, Feuchtwald, naturnahen Fluss- bzw. Uferabschnitten der Naab, Magerrasen im Albraufbereich usw. ggf. eine entsprechende Lenkung des Erholungsbetriebes und Schutz wertvoller Flächen anzustreben.
- Die durch Naturnähe, Gewässer, Geomorphologie sowie kleinräumige Land- und Forstwirtschaft vielgestaltige und reizvolle Landschaft ist für die Erholungs-, aber auch die Wohnqualität im Gebiet der Gemeinde entscheidend und daher zu schützen und zu erhalten.
- Mit einer Fremdenverkehrsstrategie, die bewusst auf eine naturverträgliche Erholung setzt, können nicht nur die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege weitgehend berücksichtigt werden, auch für die Attraktivität des Fremdenverkehrsgebietes ergeben sich ein positives Image z. B. für junge Familien.
- Für die Wohnumfelderholung in den einzelnen Ortsteilen und Weilern sind öffentliche Grünflächen i. d. R. nicht erforderlich. Hier gilt es, die vorhandene Natur und das ortsnahe Grün in ihrer Vielfalt zu erhalten. Sie ist Erholungs- und Erlebnisraum, sowie Spielplatz und Lebensraum in einem.
- Die Verbesserung des Landschaftsbildes trägt auch zur Verbesserung der Erholungsqualität bei; die Entwicklungsziele sind demnach die gleichen.

## **D.2.7 Land- und Forstwirtschaft**

Hier ist das Hauptziel aus Sicht von Natur- und Umweltschutz nachhaltige Landnutzung.

Standortgerechte und ressourcenschonende Landwirtschaft in kleinräumiger und strukturreicher Landschaft sichert den Erhalt der Kulturlandschaft und ihrer Erholungsfunktionen für den Menschen, der Lebensräume für Tiere und Pflanzen sowie die Umweltschutzgüter Boden, Wasser und Klima/Luft.

Innerhalb dieser Zielsetzungen soll sich die Landwirtschaft, angepasst an die landschaftlichen Gegebenheiten, entsprechend den agrarökonomischen Erfordernissen entwickeln können.

Da die kleinbäuerliche Landwirtschaft deutlich abnimmt, ändern sich auch die entsprechenden landschaftlichen Strukturen, die sowohl für die Lebensräume von Tieren und Pflanzen als auch für Landschaftsbild und Erholung Bedeutung haben.

Zielkonflikte entstehen dort, wo durch großflächige intensiv betriebene Landwirtschaft naturnahe Strukturen verschwinden oder Boden (Moorböden, erosionsgefährdete Hanglagen) und Wasser (grundwassernahe Bereiche) beeinträchtigt bzw. gefährdet werden.

Ziele für die Entwicklung sind daher der Erhalt die in der Themenkarten 1 „Tatsächliche Nutzung, Bedeutsame Arten“, Themenkarte 2 „Schutzgebiete, gesetzlich geschützte Flächen“ und Themenkarte 3 „Naturräume, Moore, Geotop“ zum Landschaftsplan (vgl. Kap. III.) B.1) dargestellten und ablesbaren naturnahen Strukturen wie Hecken und Feldgehölze, artenreiche Waldränder und Einzelbäume oder Baumgruppen, Feucht- und Nasswiesen, Quell- und Grabenbereiche, trockene und magere Wiesenflächen, ungenutzte Böschungen und Ranken usw. Zum anderen ist standortgemäße Nutzung in der Landwirtschaft (entsprechend Landwirtschaftlicher Standortkartierung) und in der Forstwirtschaft (artenreiche Laubmischwälder statt Kiefern-Fichten-Forste) anzustreben. Im Hinblick auf die gesetzlich geregelte sparsame und schonende Bodennutzung ist jedem Boden eine möglichst schonende Nutzungsart bzw. jedem Nutzungsanspruch eine geeignete Fläche zuzuweisen. Dafür ist ein gezieltes Flächenressourcen-Management notwendig.

Ökologischer Landbau und extensive Teichbewirtschaftung wird diese Ziele unterstützen. Direktvermarktung oder Bauernhof-Urlaub müssen diesen Zielen nicht entgegenstehen. Gewerbenutzung in ehemaligen Bauernhöfen allerdings verändert die soziale Struktur und die Struktur der Landschaft entscheidend und kann zu deutlichen Zielkonflikten führen.

Laub- und Mischwälder mit standortheimischen Baumarten und strukturreichen Waldmänteln und Waldrändern sind ebenfalls unverzichtbare Parameter für Lebensräume und Vernetzungsfunktionen, für Landschaftsbild und Erholung, für saubere Gewässer, gesunden Boden und gesundes Klima sowie saubere Luft.

#### **D.2.8 Siedlung und Gewerbe**

Bestandsanalyse und Ziele werden im Textteil zum Flächennutzungsplan erarbeitet (vgl. Kap. I.) A, B und C ff). Folgende Ziele sollten aus Sicht von Landschaft und Natur Beachtung finden:

Bei Entwicklung und Ausweisung neuer Siedlungs- und Gewerbeflächen in der Stadt Teublitz sind diejenigen Bereiche auszuklammern, die von besonderer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft sind. Diese ergeben sich aus der Überlagerung von Schutzgebieten, sensiblen Räumen in Bezug auf Lebensräume von Tieren und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft sowie landschaftlich und kulturhistorisch bedeutenden Räumen.

Als besonders empfindlich gegenüber baulichen Entwicklungen erweisen sich danach die Landschaftseinheiten Naabtal sowie die Hochlagen des Jura und die steilen Hänge des Albtalraumes. Auch die innerörtlichen Grünflächen in Teublitz und seinen Ortsteilen sollen als innerörtliche Freiräume erhalten und verbessert werden. Es sind Durchlüftungskorridore freizuhalten und zu etablieren.

Bei der Planung neuer Gewerbegebiete für die Gemeinde sind die vorhandenen Straßen als Verkehrsanschlüsse zu beachten. Damit wäre die unmittelbare Verkehrsanbindung der Gewerbegebiete nach außen gewährleistet.

Durch richtige Standortwahl und angemessene Größe von Gewerbegebieten und Gewerbebetrieben, Anpassung an die ländliche Struktur der Gemeinde und qualifizierte Grünordnungspläne sowie durch eine entsprechende Architektur sollen neue Gewerbegebiete in die Landschaft eingebunden werden.

### **D.2.9 Abbau von Bodenschätzen**

Zur Gewinnung und Sicherung von Bodenschätzen werden durch den Regionalplan für das Gemeindegebiet Teublitz Vorrang- und Vorbehaltsflächen für den Abbau von Kies, Sand und Ton (vgl. Kap. I.) A.2.4) vorgegeben. Des Weiteren gibt der Regionalplan vor, dass nach Beendigung des Abbaus die betroffenen Flächen nach Möglichkeit wieder der vor dem Abbau bestehenden Landnutzung zugeführt werden und der Abbau sowie die Rekultivierung entsprechend einem Gesamtkonzept vorgenommen werden sollen.

Bereits während dem Abbau sowie bei der Rekultivierung ist die große Bedeutung der durch den Abbau entstehenden, selten gewordenen Lebensräume für Pflanzen und Tiere Rechnung zu tragen (vgl. Kap. I.) C.3.8.3 „Lebensräume auf Sekundärstandorten). Als Ziel ist der Erhalt, die Sicherung sowie die weitere Entwicklung dynamischer, temporärer Lebensräume sowie die Herstellung und Entwicklung vielfältiger und strukturreicher Biotope auf Sekundärstandorten:

- Erhalt und Entwicklung von Weiher und Tümpel
- gezielte Anlage von Kleinstgewässern, wie Pfützen oder wassergefüllte Wagenspuren
- Erhalt und Entwicklung trockener und wechselfeuchter Rohbodenstandorte sowie vegetationsarmer Flächen
- Herstellung und Entwicklung einer landschaftsgerechten Eingrünung mit Puffer (-flächen) zu landwirtschaftlichen Nutzflächen und Siedlungsflächen
- Herstellung und Entwicklung von Trocken-, bzw. Magerrasen, Ranken und Rainen
- Entwicklung von Feucht- und Trockengebüschen durch Sukzession
- Standortgerechte Wiederaufforstung sowie Förderung natürlicher Sukzession
- Erhalt und Sicherung vertikale Erd- bzw. Gesteinsaufschlüsse (Steilwände)

Solche Ziele können durch Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung weiterentwickelt werden (vgl. hierzu Kap. I.) C.6 zum Flächennutzungsplan).

### **D.2.10 Erneuerbare Energien**

Beim Ausbau der erneuerbaren Energien im Stadtgebiet sollten folgende Ziele aus Sicht von Landschaft und Natur Beachtung finden:

Bei Entwicklung und Ausweisung neuer Photovoltaikflächen (PV-Flächen) sind diejenigen Bereiche auszuschließen, die von besonderer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft sind. Diese ergeben sich aus der Überlagerung von Schutzgebieten, sensiblen Räumen in Bezug

auf Lebensräume von Tieren und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft sowie landschaftlich und kulturhistorisch bedeutenden Räumen einschließlich der dazu notwendigen Puffer(-flächen). Hierzu sind auch die Ausschlussgebiete in Kap. II.) C.2.4 zu berücksichtigen.

Darüber hinaus sollten grundsätzlich sämtliche Potentiale im Siedlungsbereich für die Errichtung von Solaranlagen auf Dächern, im Bereich von Fassaden oder Mini-PV-Anlagen im Bereich von Balkonen genutzt werden. Dies sollte für die Nachrüstung im Bestand wie auch bei der Neuplanung von Baugebieten in den Satzungen zu Bebauungsplänen festgelegt werden.

Insgesamt sollte die Errichtung von PV-Anlagen auf Dächern und versiegelten Flächen vorrangig erfolgen.

Bei der Entwicklung und Ausweisung von Windkraftanlagen ist die Windhöufigkeit<sup>167</sup> von entscheidender Bedeutung (vgl. Kap. II.) C.2.4). Allerdings sind die hierfür gut geeigneten Flächen im Bereich des Albraufes sowie des Münchshofener Berges aufgrund der großen landschaftlichen und ökologischen, landesweiten Bedeutung als Standorte auszuschließen.

Die Standortflächen für PV-Anlagen sind landschaftsgerecht und strukturreich einzugrünen u.a. mit

- naturnahen Hecken und Feldgehölzen,
- artenreichen Säumen und Staudenfluren mit Kleinstrukturen (Totholz, Steinhaufen etc.) und Einzelgehölzen.

Windkraftanlagen können aufgrund ihrer Höhen nur schwer eingegrünt werden und sind raumwirksam.

Bei der Errichtung von Windkraftanlagen sollte insgesamt auf großflächige Rodungen verzichtet werden. Stattdessen sollten Rodungsinseln für die einzelnen Windkrafträder geschaffen werden, jedoch nur so groß, wie für den Aufbau, die Wartung sowie für die benötigten Leitungen notwendig ist.

Die für die Windkraftanlagen in Wäldern notwendigen Rodungsinseln sind zu hochwertigen Trockenstandorten mit Waldlichtungscharakter zu entwickeln, die wiederum Lebensräume für seltene Tier- und Pflanzenarten darstellen.

---

<sup>167</sup> Durchschnittliches Windaufkommen an einem bestimmten Standort, als Maßstab für die Gewinnung von Windenergie.

## E Maßnahmen für die Entwicklung von Natur und Landschaft

In den Themenkarten (vgl. Kap. III.) B.1)

Themenkarte 1	Tatsächliche Nutzung, Bedeutsame Arten
Themenkarte 2	Schutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope
Themenkarte 3	Naturräume, Moorböden und Georisiken
Themenkarte 4	Maßnahmenplanung
Themenkarte 5	Energie
Themenkarte 6	Klima und Luft

werden Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie Anforderungen an bestehende und beabsichtigte Flächennutzungen im Maßstab 1:10.000 aufgeführt.

Das Maßnahmenkonzept ist im vorliegenden Text erläutert.

### E.1 Längerfristige Ziele für die Schwerpunkte des Naturschutzes

Folgende Maßnahmen, z. T. vorgeschlagene Maßnahmen aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm Schwandorf sowie Maßnahmen aus den FFH-Managementplänen für Lebensräume von Tieren und Pflanzen in der Gemeinde Teublitz, sind wünschenswerte Maßnahmen für

- Nachhaltige Sicherung der vorhandenen Artengemeinschaften und ihrer Lebensstätten sowie "Wiederbelebung" des ehemaligen Artenpotentials,
- Nachhaltige Sicherung einer natur- und kulturraumtypischen Landschaft,
- Sicherung der Ressourcen durch nachhaltige Flächennutzung.

#### Naabtal (Naab mit Flußauen und Altwasser)

- landesweit bedeutsamer Lebensraumkomplex und Ausbreitungskorridor
- landkreis- und naturraumübergreifendes Schwerpunktgebiet des Naturschutzes

#### Maßnahmen:

Optimierung der Funktion als landkreisübergreifender Biotopverbund entlang der Naab mit den typischen Lebensraumkomplexen und Artengemeinschaften der Aue durch

- Strukturanreicherung in den ausgeräumten Ackerlagen der Naabauen,
- Anlage von Hecken und Feldgehölzen, Rainen, extensiv genutzten Wiesen etc., bevorzugt im Zusammenhang mit den kartierten Biotop-Restflächen (z.B. Altwasser, Weiher),
- Konsequente Fortsetzung der Umsetzung der für das FFH-Gebiet "Naab unterhalb Schwarzenfeld und Donau von Poikam bis Regensburg" vorgegebenen Ziele und Maßnahmen im FFH-Managementplan,
- Reduktion des direkten Nährstoffeintrags durch durchgehende, ausreichend breite, un- oder nur extensiv genutzte Gewässerrandstreifen (mind. 10 m Breite),

- Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung (Extensivierung des Grünlandes, Umwandlung von Acker in Grünland),
- Aufbau und Verbreiterung der Ufergehölzsäume und Aufbau von flächigen Weichholz-Auwaldbeständen mit Schwarzerle und Esche durch Fortführung der bisherigen naturnahen Bewirtschaftung, sukzessive Erhöhung des Totholz- und Biotopbaumanteils, ggf. Zielabgleich mit Storch- und Wiesenbrüterschutz,
- Erhalt und Förderung der eigendynamischen Fließgewässergestaltung durch Entnahme von Uferversteinerungen und Flächenbereitstellung,
- Natürliche Retentionsräume sollen reaktiviert werden,
- Herstellung bzw. Optimierung der Durchgängigkeit an Querbauwerken für den Fische- und Fischabstieg, auch für Schwachschwimmer wie den Bitterling und große Arten wie den Rapfen (Entfernung von Barrieren),
- Reduktion von Feinteil-, Sand- und Nährstoffeinträgen in die Naab durch Errichtung von Rückhalte- und Reinigungsvorrichtungen (naturnahe Sandfänge) an geeigneten Standorten sowie angepasste Landnutzungen im Einzugsgebiet,
- Anpassung der Mindestwassermenge in bestehenden Ausleitungsstrecken an die gewässerökologischen Erfordernisse zur Aufrechterhaltung der zentralen Lebensraumfunktionen und zur Wiederherstellung bzw. Optimierung der Durchgängigkeit,
- Anbindung kleinerer Seitengewässer an die Naab (Durchgängigkeit in die Seitengewässer verbessern),
- Bedarfsgerechte Gewässerunterhaltung an Altwässern in mehrjährigen Abständen (Auslichtung dichter Ufergehölze, zu starke Verlandungsprozesse durch partielle Entlandung aufhalten, Erhaltung der Unterwasservegetation und Schwimmblattvegetation),
- Vermeidung von Nährstoffeinträgen im Bereich der Altwässer durch Anlage mind. 10 m breiter Pufferstreifen bei angrenzenden intensiv genutzten Ackerflächen (Pufferstreifen sollten nicht oder nur extensiv als Mähwiesen oder Weiden ohne Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden genutzt werden),
- Erhalt feuchter Hochstaudenfluren durch Turnusmahd (abschnittsweise alle 2-5 Jahre; offenhalten), Entfernung bzw. Auslichtung von Gehölzaufwuchs, Herstellung von Pufferstreifen (mind. 10 m mit krautiger Vegetation zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen hin), Bekämpfung von Neophyten, zulassen von natürlicher Sukzession zur Auwaldentwicklung,
- Erhalt Magerer Flachland-Mähwiesen durch extensive Wiesennutzung (zwei- bis dreischürige Mahd ab 15.6. mit Einschränkung der Düngung und Verzicht auf Herbizide), Verzicht auf Umbruch, Verzicht auf Einsaat von ertragssteigernden Arten, Verzicht auf Düngung, Herstellung von Pufferstreifen (mind. 10 m nur extensive Nutzung als Mähwiesen oder Weiden ohne Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden),
- Erhalt- und Wiederherstellung der Lebensräume für Bachmuschel, Grüne Keiljungfer, Fische (Frauennerling, Rapfen, Bitterling, Schrötter, Zingel, Donau-Kaulbarsch), Fledermäuse (Großes Mausohr) und Biber gemäß den Angaben im FFH-Managementplan „Naab unterhalb Schwarzenfeld und Donau von Poikam bis Regensburg“,
- Aufbau strukturreicher Waldränder,
- Sicherung der Waldweiher mit ihren wertvollen Artvorkommen als Landschaftsbestandteil, ggf. Flächenankauf und Einstellung der Fischzucht, biotopgerechte Pflege inkl. der Teichumgriffe.



**Kalktrockenhänge entlang der Naab auf den Albhochflächen und Albtrauf des Jura**

- landesweit bedeutsamer Lebensraumkomplex und Ausbreitungskorridor,
- landkreis- und naturraumübergreifendes Schwerpunktgebiet des Naturschutzes

**Maßnahmen:**

Optimierung der Funktion als landkreisübergreifender Biotopverbund entlang der Kalk- und Trockenhänge mit den typischen Lebensraumkomplexen und Artengemeinschaften der Schichtstufenlandschaft am Albtrauf durch

- Erhalt der großflächigen, zusammenhängenden Wälder der Albhochfläche und Entwicklung naturnaher Bestandsformen,
- Entwicklung naturnaher Waldbilder (Buchenwälder, edellaubholzreiche Wälder) (vgl. hierzu die Restbestände z.B. nördlich Münchshofen),
- Schutz und Pflege von Quellstandorten (mehrere Quellhorizonte am Albabbruch),
- keine weitere Anlage von Fischteichen in Quellgebieten,
- Sanierung der Quellbäche,
- Strukturanreicherung in den ausgeräumten Ackerlagen der Albhochfläche,
- Anlage von Hecken und Feldgehölzen, Rainen, extensiv genutzter Wiesen etc., bevorzugt im Zusammenhang mit den kartierten Biotop-Restflächen,
- Erhalt und Pflege von Ranken, Rainen, Heckenzeilen und Streuobstbeständen,
- Aufbau strukturreicher Waldränder,
- Freistellung ehemaliger Hutungen (ggf. Rodungserlaubnis erforderlich) als Trittsteinbiotope,
- Konsequente Fortsetzung der Umsetzung der für das FFH-Gebiet "Münchshofener Berg" vorgegebenen Ziele und Maßnahmen im FFH-Managementplan,
- Erhaltung der Lebensraumtypen Wacholderheiden und naturnahe Kalk-Trockenrasen und deren Verbuschungsstadien durch extensive Beweidung, Teilentbuschung und Nachschneiden wieder durchtreibender Gehölze und extensive Mahd,
- Erhaltung von extensiven Mähwiesen in den Bergäckern nordwestlich Premberg, östlich von Münchshofen, in den Lehmhängen westlich Premberg und nördlich Köblitz durch extensive Mahd,
- Erhaltung der Lückigen basophilen oder Kalk-Pionierrasen, Kalkhaltigen Schutthalden und Kalkfelsen mit Felsspaltenvegetation mittels extensiver Beweidung und Teilentbuschung und Nachschneiden wieder durchtreibender Gehölze,
- Erhaltung von Waldmeister-Buchenwald (Asperulo-Fagetum) und Schlucht- und Hangmischwald durch eine naturnahe Forstwirtschaft (u.a. Erhalt von Totholz).

**Teiche, Weiher und Baggerseen****Maßnahmen:**

Optimierung der Funktion als Feuchtbiotopkomplexe von überregionaler, regionaler und lokaler Bedeutung mit den typischen Lebensräumen und Artengemeinschaften durch

- Erhalt und Förderung der extensiven Teichbewirtschaftung,
- Verzicht auf Totalentlandungen und Vornahme ausschließlich von Teilentlandungen, besonders bei größeren und großen Teichen,
- Ausbildung von Flachwasserzonen auf Teilflächen der Uferlinien
- naturschutzrechtliche Sicherung ausgewählter Flächen, ggf. Ankauf und Nutzungsaufgabe,

- Anlage von reichstrukturierten Ufern, u.a. von Rohbodenflächen, die der weiteren Sukzession überlassen bleiben,
- Extensivierung von Grünlandflächen, ggf. auch Brachfluren mit der Entwicklung von Hochstaudenfluren,
- Entwicklung von Gehölzbeständen (Gewässerbeschattung wichtig für den Gewässerhaushalt und die Wassererwärmung),
- Vermeidung von Nährstoffeinträgen aus angrenzenden intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen durch Einrichtung von Pufferflächen (extensiv genutztes Grünland, Staudenfluren, Gehölze etc.).

### **Bach- und Grabensystem mit Säumen**

#### Maßnahmen:

Optimierung der Funktion als Feuchtbiotopkomplexe und Vernetzungsstruktur von lokaler Bedeutung mit den typischen Lebensräumen und Artengemeinschaften durch

- Aufbau eines Biotopverbundsystems durch Renaturierung der begradigten oder teils verrohrten Gräben, Extensivierung der Grünlandnutzung (Förderung der Teublitzer Störche!),
- Vermeidung von Nährstoffeinträgen aus angrenzenden intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen durch Einrichtung von Pufferflächen (mind. 5 m bis 10 m breite Flächen, nur extensive Nutzung als Grünland, Staudenfluren, Gehölze etc.),
- Erhöhung der Eigendynamik und Einbau von Gewässerstrukturen (flach modellierte Uferstrecken, Steilufer, episodisch wasserführende Mulden, naturschutzfachlich aufwertende Strukturen mit Störsteinen, Baumstümpfen, Totholz, Kiesschüttungen),
- Angepasste, naturschonende Grabenpflege (u.a. notwendige Schnittmaßnahmen an Gehölzen, Schilf u. Röhrichten im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar außerhalb der Brut- bzw. Vegetationszeit (in Anlehnung an § 39 (5) BNatSchG i. V. m. Art. 16 (1) BayNatSchG; extensive und rotierende Mahd unter Belassen von Altgrasstreifen; bei notwendiger maschineller Räumung nur mit Baggern, kein Einsatz von Grabenfräsen; etc.),
- Schaffung von Retentionsräumen entlang von Bächen und Gräben (Hochwasservorsorge) in Kombination mit naturschutzfachlich aufwertenden Strukturen.

### **Quell- und Moorbereiche**

#### Maßnahmen:

Optimierung der Lebensräume quelltypischer Arten sowie Wiederherstellung von Moorbereichen mit den typischen Lebensräumen und Artengemeinschaften durch

- Optimierung der Quellbereiche,
- Wiederherstellung und Renaturierung von ehemaligen Moorflächen.

### **Wälder und Wäldsäume**

#### Maßnahmen:

Optimierung der Funktion als Biotopkomplex dynamischer Lebensräume durch

- langfristige Entwicklung geschlossener, naturnaher Bestandsformen in den naturfernen Kiefernforsten unter Erhalt naturschutzfachlich besonders bedeutsamer Trocken- Kiefernwaldgesellschaften,

- Entwicklung von sog. „alten Wäldern“ unter Einbeziehung von Totholz und Biotopbäumen und -flächen,
- Erhalt und Entwicklung lichter Waldränder mit Magerrasensäumen sowie eines strukturreichen, mehrstufigen Waldrandes (blütenreicher Krautsaum, Strauchmantel, Traufbestand aus Laubbäumen),
- Gestaltung kleiner Lichtungsflächen im Wald als Trittsteinbiotope für wärmeliebende Organismen.

### **Streuobstwiesen, Hecken, Feldgehölze, Gebüsch, Heckenstrukturen im Offenland**

Optimierung der Funktion als lokale und regionale Biotopverbundachsen durch

- Anlage von Streuobstwiesen, Hecken, Baumreihen, Baumgruppen, Einzelbäumen, Gebüsch entlang der Siedlungsränder,
- Schaffung von Verbundflächen zu bestehenden Offenlandstrukturen und Biotopen.

### **Sekundärstandorte und temporäre Biotope auf Abbaufeldern**

#### **Maßnahmen:**

Optimierung der Funktion als Biotopkomplex und Trittsteinbiotop mit den typischen dynamischen Lebensräumen und Artengemeinschaften durch

- Besondere Berücksichtigung naturschutzfachlicher Erfordernisse bei der Abbau- und Folgenutzungsplanung,
- Abstimmung der Rekultivierungsziele mit den Naturschutzbehörden,
- Herstellung und Entwicklung vielfältiger und strukturreicher Biotope auf Sekundärstandorten (Weiher, Tümpel, temporär wasserführende Gewässer, Rohbodenstandorte, Trocken- und Feuchtgebüsch, Sukzessionsflächen, Steilwände, vegetationsarme Flächen, Magerrasen, Altgrasstreifen, Steinschüttungen, Totholzhäufen etc.).

## **E.2 Maßnahmen für die Entwicklung von Natur und Landschaft**

Aus den im Rahmen der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung durchgeführten Bestandsaufnahmen, Analysen und Bewertungen, sind für das Gemeindegebiet Teublitz Maßnahmen für die Entwicklung von Natur und Landschaft entwickelt und abgeleitet worden, die als Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung verwirklicht werden sollen (vgl. hierzu Kap. I.) C.6 zum Flächennutzungsplan). Darüber hinaus sollten für die Verwirklichung der Entwicklungsziele von Natur, Landschaft sowie im Bausektor, die vielfältigen Fördermöglichkeiten in Anspruch genommen werden, die der bayerische Staat wie auch die Bundesrepublik Deutschland zur Verfügung stellen.

### **E.2.1 Schutzgebiete**

An den Grenzen der Stadt Teublitz gibt es relativ viele Schutzgebiete, was auf den hohen naturschutzfachlichen und landschaftlichen Wert weiter Teile des Gemeindegebietes hinweist.

In der Themenkarte 2 „Schutzgebiete, gesetzlich geschützte Flächen“ sind Bestandsdaten zu diesem Thema dargestellt (vgl. Kap. III.) B.1).

Im derzeit noch gültigen Landschaftsplan sind Schutzgebietsvorschläge enthalten, von denen einige verwirklicht wurden, wie das FFH-Gebiet „Münchshofener Berg“ (FFH, Nr.: 6738-371), wo die Hangleiten des Naabtals am Ostrand der Frankenalb sowie Trockenbiotopkomplexe mit hoher Strukturvielfalt unter Schutz gestellt wurden.

Darüber hinaus wurde im Gemeindegebiet die Naab mit ihren Uferbereichen ebenfalls unter Schutz gestellt, als FFH-Gebiet „Naab unterhalb Schwarzenfeld und Donau von Poikam bis Regensburg“ (FFH, Nr. 6937-371).

Weitere Schutzgebietsplanungen aus dem gültigen Landschaftsplan müssen aus verschiedenen Gründen nicht in den neuen Landschaftsplan übernommen werden: Die Bedingungen und Grundlagen haben sich seither z. T. geändert und verschiedene Flächen sind sowieso geschützt oder als FFH-Gebiete gemeldet.

Für den neuen Landschaftsplan werden als Vorschläge für Schutzgebietsausweisungen empfohlen,

- Flächen die unmittelbar an bereits bestehende Schutzgebiete angrenzen (Erweiterungen oder Pufferfunktion),
- Flächen, die Schutzgebiete, geschützte Biotope und Ökokontoflächen bzw. Ausgleichsflächen miteinander vernetzen (Biotopverbundfunktion),
- Natur- und kulturraumtypische Biotope und Landschaftsbestandteile,
- Flächen mit einem günstigen Ausgangszustand zur Wiederherstellung von natur- und kulturraumtypischen Biotopkomplexen.

Hierbei wird jedoch auf eine gesonderte Darstellung mit Flächenabgrenzungen für künftige Schutzgebietsausweisungen verzichtet. Es werden verbal-argumentativ die relevanten Schutzgebiete bzw. zu schützenden Landschaftsbestandteile im Gemeindegebiet genannt, auf Grundlage der Landschaftsanalyse und Bewertung in Kapitel I.) C.3 in Verbindung mit Kap. II.) C sowie aufgrund der formulierten Ziele zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Gemeindegebiet aus Kapitel II.) D mit und den zugehörigen Themenkarten.

Folgende Flächen werden im Gebiet der Gemeinde Teublitz als künftige Schutzgebiete bzw. als zu schützende Landschaftsbestandteile empfohlen:

- Talaue der Naab im Überschwemmungsgebiet,
- Moorböden im Bereich der Wald- und Grünlandflächen,
- Teich- und Weihergebiete innerhalb der Forst- und Waldflächen im östlichen Gemeindegebiet,
- Teich- und Weiherkette der Eselweiher östlich von Teublitz,
- Teich- und Weihergebiete im unmittelbaren Anschluss zur Naab,
- Jurahänge bei Saltendorf,
- Waldflächen im Bereich des Samsbacher Forstes östlich und westlich der Autobahn A93, sowie Waldflächen im Jurabereich im Anschluss zum FFH-Gebiet Münchshofen sowie Waldflächen westlich von Oberhof.

## E.2.2 Boden

### E.2.2.1 Geologie

Es sollen keine Veränderungen oder Nutzungen bzw. Bewirtschaftungen im unmittelbaren Umfeld des Geotops „Ehem. Flintstein-Abbau von Saltendorf“ (Geotop-Nr.: 376G015) im Hochwald auf dem Plateau südlich von Saltendorf vorgenommen werden.

### E.2.2.2 Boden

#### Grundwassernahe Böden und Moorböden

Grundwassernahe Böden und Moorböden sind in Bezug auf Bodenversiegelung und Wasserhaushalt besonders empfindlich. Sie sind für den Schutz der Grundwasservorkommen von herausragender Bedeutung; Überbauungen und Nutzungsänderungen bedürfen sorgfältiger Prüfung und besonderer Kompensationsmaßnahmen. Die Grenzen dieser wassersensiblen Bereiche decken sich mit naturschutzfachlich potentiell wertvollen Lebensräumen. In folgenden Gebieten liegen ackerbaulich und forstwirtschaftlich genutzte Flächen auf Moorböden oder grundwassernahen Böden und sind als Suchräume für Maßnahmen im Sinne des vorsorgenden Hochwasserschutzes bzw. für die Ausweisung von Ökokontoflächen geeignet:

- Grundwassernahe Böden im Bereich der gesamten Aue entlang der Naab,
- Moorböden überwiegend im Bereich forstwirtschaftlicher Flächen, u.a. im Samsbacher Forst sowie in den Waldflächen östlich der Autobahn A93.

Moorböden sollten als seltene und schützenswerte Böden nicht intensiv genutzt werden, sei es landwirtschaftlich oder anderweitig (z. B. als Sportflächen). Die entsprechenden Böden sind im Landschaftsplan dargestellt (vgl. Themenkarte 3 "Naturräume, Moorböden und Georisiken" vgl. Kap. III.) B.1).

Auch intensive **forstwirtschaftliche Nutzung** soll auf Moorböden vermieden werden.

#### Steile Hanglagen

Im Gemeindegebiet gibt es einige Ackerflächen im Bereich der Hochflächen des Jura bei Richthof, Stocka und Oberhof. Meist eignen sich diese Flächen in der Regel besser für Grünlandnutzung, für Wald oder für Sukzession und daher als Suchräume für Maßnahmen im Sinne der Ausweisung von Ökokontoflächen (u.a. für Strukturen entlang von Äckern).

Die ackergenutzten Steillagen benötigen bei Nutzungsänderungen ein besonderes Augenmerk bzgl. der Erosionsgefahr.

#### Maßnahmen

Anforderungen an **Siedlungs-, Gewerbe- und Verkehrsplanungen:**

- Maßnahmen und Vorgaben zur Verminderung von Bodenversiegelungen (z. B. Bodenmanagementkonzept auf Gemeindeebene; Einhaltung von bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben und DIN-Normen; Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen)
- Maßnahmen und Vorgaben zur Verminderung von Emissionen

**Anforderungen an die Landwirtschaft:**

- Anpassung von Dünger- und Pestizideinsatz in der Landwirtschaft an die tatsächlichen Bedürfnisse des Bodens bzw. der Kulturen,
- keine Ackernutzung in extremen Hanglagen zur Vermeidung von Erosionen (Erosionsgefahr) bzw. Reduzierung der Erosionsgefahr durch Maßnahmen, die den Boden zurückhalten, z. B. quer zum Hang verlaufende Ackerrand- bzw. Offenlandstrukturen (Feldgehölze, Gebüsche, Saumstreifen etc.),
- keine Ackernutzung in der Talaue der Naab (entspricht dem Überschwemmungsgebiet),
- Belassen von Pufferflächen zu Gräben und Bächen, u.a. als Retentionsräume zur Hochwasservorsorge.

**E.2.3 Gewässer und Wasserhaushalt****E.2.3.1 Grundwasser, Quellen, Wasserschutzgebiete**

Im Umgriff von Quellen sowie auf grundwassernahen Standorten soll geprüft werden, ob Flächen aus der Nutzung genommen bzw. extensiviert werden können. Siedlungs-, Gewerbe-, Verkehrs- und Erholungsflächen sollen im Umfeld von Quellbereichen nicht neu ausgewiesen werden, sofern die Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde dadurch nicht empfindlich beeinträchtigt werden.

Das Gleiche gilt für grundwassernahe Standorte, die vor allem im Naabtal zu finden sind.

**Maßnahmen:**

In folgenden Gebieten liegen acker- und forstwirtschaftlich genutzte Teilflächen auf grundwassernahen Böden und Moorböden und sind als Suchräume für Maßnahmen im Sinne des vorsorgenden Hochwasserschutzes bzw. für die Ausweisung von Ökokontoflächen geeignet:

- Grundwassernahe Böden im Bereich der gesamten Aue entlang der Naab
- Moorböden überwiegend im Bereich forstwirtschaftlicher Flächen, u.a. im Samsbacher Forst sowie in den Waldflächen östlich der Autobahn A93

Die Speicherung von Niederschlagswasser zu niederschlagsreichen Zeiten, besonders im Bereich von Siedlungsflächen, soll den Verbrauch von Grundwasser entgegenwirken und die Grundwasserneubildung sowie den Wasserrückhalt auf den Flächen fördern.

**Maßnahmen:**

Niederschlagswasser soll in möglichst großen Behältern, Zisternen, Gruben, Speicherteichen etc., gesammelt werden.

Besonders im Zuge neuer Baumaßnahmen, u.a. bei der Ausweisung neuer Baugebiete, wie auch im Siedlungsbestand selbst, ist die Errichtung von großräumigen Zisternen zu prüfen und in den Bebauungsplänen möglichst verbindlich vorzuschreiben. Darüber hinaus ist ein Förderprogramm für die Errichtung von Zisternen auf Gemeindeebene zu prüfen, was ebenfalls eine Entlastungswirkung für die Regenwasserkanalisation bedeuten würde.



Allgemein sind wasserrückhaltende Maßnahmen anzudenken, die zugleich den Wasserverbrauch in der Gemeinde reduzieren und die Auswirkungen des Klimawandels auf die öffentliche Wasserversorgung minimieren [u.a. Bewässerungssysteme für öffentliche Grünflächen (z. B. Baumrigolen), trockenheitsverträgliche Anpflanzungen, Aufbereitung von Brauchwasser für die Bewässerung, Herstellung von Gründächern, Fassadenbegrünungen, Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, Schaffung von Retentionsbereich für Starkregenereignisse etc.].

### **E.2.3.2 Fließgewässer**

#### **Gewässergüte**

Eines der vorrangigen Ziele der Landschaftsplanung zur Sicherstellung einer gesunden Umwelt im Gebiet der Stadt Teublitz sind Sicherung und Verbesserung der Wasserqualität durch effektive Maßnahmen:

- Erhalt und Ergänzung von Uferstreifen entlang des Grabensystems von mindestens 5 m Breite (Gehölzsukzession, Gras-Krautfluren ohne Einbringen von Dünge-, Pflanzenschutz- und Unkrautvernichtungsmitteln), wenigstens an einer Uferseite abschnittsweise Anpflanzung von Gehölzen (Erlen-/ Weidengebüsche).
- Derartige Uferstreifen sind an einigen Grabenstrecken bereits vorhanden; sie sollten weitergeführt werden.
- extensiv genutztes Grünland oder Nutzungsaufgabe von intensiver Landwirtschaft in den Überschwemmungsbereichen der Naabaue.
- Wiederzulassen natürlicher Fließgewässerdynamik und Morphologie dort, wo Fließgewässer gefasst und/oder begradigt wurden.
- Verrohrungsstrecken sind soweit wie möglich für offene Wasserführung vorzusehen. Die Öffnung von Bachverrohrungen stellt ebenfalls eine sehr wichtige Maßnahme, ebenso wie die Schaffung von Retentionsräumen entlang von Bächen und Gräben, im Sinne des vorausschauenden, vorsorgenden Hochwasserschutzes dar.

#### **Gewässerentwicklung**

Der Gewässerentwicklungsplan für die Naab des Wasserwirtschaftsamtes Weiden sollte möglichst vollständig umgesetzt werden.

Die Naab soll vorrangig im Rahmen des Hochwasservorsorgekonzeptes renaturiert werden. Begleitend sollen ökologische Förder- oder Ausgleichsmaßnahmen (Ökokonto) - sofern die Flächen verfügbar sind - dazu dienen, dass die Naab und ihre Zuflüsse in einen naturnäheren Zustand - mit Ufer(gehölz)streifen, Auwäldern, Streuwiesen etc. - umgebaut werden kann (vgl. Maßnahmen für das Naabtal (Naab mit Flussauen und Altwasser) in Kap. II.) E.1).

Im Hinblick auf die Gewässerstruktur der kleineren Nebengewässer sind besonders die erheblich veränderten und stark gefährdeten Gewässerstrecken für Verbesserungen der Gewässerstruktur sowie durch begleitende Maßnahmen für Naturschutz und Landschaftspflege vorgesehen.

### **E.2.3.3 Überschwemmungen**

Um die Hochwasserprobleme nicht weiter zu erhöhen und das Risiko für bestehende Siedlungen und bedeutende Infrastruktur ökologisch und sozial verträglich zu reduzieren, darf innerhalb der Überschwemmungsgebiete keine weitere Bebauung zugelassen werden. Auch Erweiterungen von bestehenden Gebäuden und Bodenversiegelungen sollen vermieden werden:

- Alle Auenbereiche sind als Retentionsräume von konkurrierenden Nutzungen (z. B. Bebauung, Bebauungserweiterungen, Versiegelungen) freizuhalten.
- Die Bodennutzung muss auf die auf die wasserwirtschaftlichen Anforderungen abgestimmt sein: Wiesenumbau sollte zum Schutz des dortigen Bodens nicht vorgenommen werden; ebenso sollte eine intensive Nutzung in diesem Bereich aufgrund der Gefahr des Austrags von Dünger- und Spritzmittel in die Fließgewässer nicht erfolgen.

Des Weiteren sind auch außerhalb der Überschwemmungsgebiete, entlang der Gewässer 3. Ordnung (z. B. Gräben, Rinnsale und Kleingewässer)

- Retentionsräume zu schaffen (z. B. Rückhalteräume in Form von Wiesenmulden,
- eine naturnahe Gewässerentwicklung zuzulassen, wo ein frühes Ausufern ermöglicht und der Rückhalt in der Fläche gefördert wird,
- eine dauerhafte Beseitigung von Gefahrenstellen durchzuführen (z. B. Beseitigung von Verklausungen an Brücken und Durchlässen).

Gewässerentwicklung und -renaturierung, auch möglich als Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung, sind wichtige Schritte auf dem Weg zu wirkungsvollem Hochwasserschutz.

### **E.2.3.4 Hochwasserschutzkonzept**

Der vorbeugende Hochwasserschutz hat einen sehr hohen Stellenwert innerhalb möglicher Strategien zur Vermeidung von Hochwasserschäden im Gemeindegebiet. Das Hochwasserschutzkonzept, der sog. Naabtalplan - das Hochwasserschutzkonzept des WWA-Weiden für das Gebiet entlang der Naab, sollte daher so vollständig wie möglich umgesetzt werden.

In erster Linie soll die Rückhaltung mittels Barrieren erreicht werden. Diese Maßnahmen unterstützen die Maßnahmen des natürlichen Rückhalts in Bereichen, wo dieser allein nicht ausreicht bzw. an sehr gefährdeten Stellen, an denen in kurzer Zeit ein hochwirksamer Schutz benötigt wird.

Dabei sind ggf. Geländemodellierungen und/oder Dammbauten bis zu 2,00 m Höhe erforderlich. Diese Maßnahmen sind - im Hinblick auf die Brisanz der Hochwassergefährdung - bei geschickter Planung, Gestaltung und Einbindung in die Landschaft tolerabel.

Zudem ist zu empfehlen, dass das Hochwasserschutzkonzept aus dem Jahr 2011 für das Gemeindegebiet Teublitz, besonders hinsichtlich der Hochwassergefahren durch Gewässer 3. Ordnung, einhergehend mit der Integration eines Konzeptes zum Sturzfluten-Risikomanagement, überarbeitet und angepasst wird.

### E.2.3.5 Stillgewässer

Vorhandene Einleitungen oder Einträge sollen vermindert werden. An Stillgewässern sollen, wie an den zuführenden Gräben (s. o.), Uferstreifen angelegt werden (vgl. auch Maßnahmen für Teiche, Weiher und Baggerseen in Kap. II.) E.1).

## E.2.4 Klima/ Luft

### Klima

Im Zuge des Klimawandels ist im Rahmen der Landschaftsplanung und Siedlungsentwicklung anzustreben, dass vorsorgende Maßnahmen auf Extremwetterereignisse, in bereits bestehenden Bebauungen wie auch bei neu geplanten Siedlungs- und Gewerbeflächen getroffen werden sollen gemäß dem sog. „Schwammstadt-Prinzip“<sup>168</sup>:

- Schaffung ausreichender Retentionsflächen in Siedlungsgebieten, Abpufferung von Starkregenereignissen sowie Erhaltung von Kaltluftentstehungsflächen: Erstellung von Versickerungsflächen, Versickerungsmulden, Rigolensysteme, Dachbegrünungen, Reduzierung der Flächenversiegelung durch Nutzung sickerfähiger Beläge (Versiegelung nur dort wo unbedingt notwendig!),
- Schutz vor Hitze, Hitzeentwicklung und Dürre: Pflanzung von Straßenbäumen, Förderung von Fassaden- und Dachbegrünungen, Förderung von Zisternen zum Auffangen von Regenwasser für die Gartenbewässerung etc.,
- Erhalt offener Flächen sowie Erhalt eines versickerungsfähigen Untergrunds durch Flächensparen: Kombination von Flächennutzungen z. B. Spielplatzflächen im Bereich von Sickerflächen; Nachverdichtung anstelle von Neuausweisungen von Bauflächen; Verzicht auf Einfamilienhäuser zugunsten von Reihenhäusern, Doppelhäusern oder Mehrfamilienhäusern (mehr Wohnfläche auf weniger Raum).

### Lufthygiene

Im Rahmen der Landschaftsplanung wird angestrebt, trotz weiterer Bebauung einen ungehinderten Luftaustausch im Gebiet der Gemeinde Teublitz und speziell in den größeren Wohn- und Gewerbegebieten zu sichern. Dies geschieht durch Freihalten von Luftzuflussbereichen und Frischluftkorridoren (Grünzüge im Ort) von jeglicher Bebauung sowie durch Erhalt und Schaffung hochwertiger Ortsrandeingrünungen, die sich in die Siedlungen hineinziehen.

## E.2.5 Biotische Ausstattung

### E.2.5.1 Schwerpunktbereiche

#### Allgemein:

- Schaffung von Vernetzungsstrukturen zwischen Biotopen und wertvollen Bereichen
- Schaffen von „Puffer (-streifen)“ um wertvolle Bereiche mit anzustrebenden Breiten von
  - Wälder ca. 10 - 50 m
  - Hecken und Gebüsche ca. 3 - 10 m
  - Magerrasen ca. 10 - 50 m

<sup>168</sup> Das sog. „Schwammstadt-Prinzip“ ist ein neues Konzept in der klimaangepassten Siedlungs- und Landschaftsentwicklung, welches den Wasserrückhalt im Siedlungsbereich bzw. in der Fläche zum Ziel hat, damit möglichst viel vom wertvollen Regenwasser bzw. das daraus resultierende anfallende Oberflächenwasser vor Ort aufgenommen, gespeichert und im besten Fall wieder dem Grundwasser zugeführt werden kann.

- Gräben/ Fließgewässer ca. 5 - 20 m
- Naab mit Altwässern mind. 10 m und größer
- Stillgewässer (Teiche, Weiher, Baggerseen) ca. 10 - 50 m
- Quell- und Moorstandorte ca. 10 m und größer

#### **Naabtal (Naab mit Flußauen und Altwasser)**

Maßnahmen: vgl. hierzu Kap. II.) E.1 „Naabtal (Naab mit Flußauen und Altwasser)“

#### **Kalktrockenhänge entlang der Naab auf den Albhochflächen und Albtrauf des Jura**

Maßnahmen: vgl. hierzu Kap. II.) E.1 „Kalktrockenhänge entlang der Naab auf den Albhochflächen und Albtrauf des Jura“

#### **Teiche, Weiher und Baggerseen**

Maßnahmen: vgl. hierzu Kap. II.) E.1 „Teiche, Weiher und Baggerseen“

#### **Bach- und Grabensystem mit Säumen**

Maßnahmen: vgl. hierzu Kap. II.) E.1 „Bach- und Grabensystem mit Säumen“

#### **Quell- und Moorbereiche**

Maßnahmen: vgl. hierzu Kap. II.) E.1 „Quell- und Moorbereiche“

#### **Wälder und Waldsäume**

Maßnahmen: vgl. hierzu Kap. II.) E.1 „Wälder und Waldsäume“

#### **Streuobstwiesen, Hecken, Feldgehölze, Gebüsche, Heckenstrukturen im Offenland**

Maßnahmen: vgl. hierzu Kap. II.) E.1 „Streuobstwiesen, Hecken, Feldgehölze, Gebüsche, Heckenstrukturen im Offenland“

#### **Sekundärstandorte und temporäre Biotop auf Abbauf Flächen**

Maßnahmen: vgl. hierzu Kap. II.) E.1 „Sekundärstandorte und temporäre Biotop auf Abbauf Flächen“

### **E.2.5.2 Biotopverbund - Ökokonto**

#### **Biotopverbund**

Auf Flächen im Bereich der Verbundachsen können bevorzugt ökologische Förder- und Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der Naturschutzgesetzgebung zur Schließung vorhandener Lücken und Defizite stattfinden. Dafür wurden Suchräume für Ökokontoflächen ausgewiesen und im Landschaftsplan als Maßnahmenvorschläge u.a. als Schwerpunktf lächen dargestellt (vgl. Themenkarte 4 „Maßnahmenplanung“ in Kap. III.) B.1).

Diese Maßnahmen tragen neben der Schaffung und der Vernetzung von Lebensräumen von Tieren und Pflanzen auch zur Sicherung der natürlichen Ressourcen der Landschaft bei

(Boden, Wasser, Klima/Luft). Zugleich unterstützen sie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft und fördern deren Erholungsfunktionen bezüglich ruhiger Erholung in der Natur.

Die hier dargestellten Zielaussagen sind Ergänzungen des europaweiten Verbundsystems des Natura 2000-Programms der EU. Das Lebensraumspektrum aus ökologisch wertvollen Bereichen im Gemeindegebiet soll durch Extensivierung, Erweiterung und Vernetzung isolierter Elemente zu Biotopkomplexen bzw. einem Biotopverbundsystem vervollständigt werden.

## Ökokonto

Folgende Suchräume (vgl. Themenkarte 4 „Maßnahmenplanung“ 1:10.000 in Kap. III.) B.1) stehen für ökologische Förder- und Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung. Die Stadt besitzt innerhalb dieser Suchräume bereits Flächen für Ausgleichsmaßnahmen bzw. es sind bereits Ausgleichsmaßnahmen in diesen Suchräumen fest eingeplant.

Hierbei handelt es sich um folgende Suchräume:

- Schwerpunktfächen für die Umsetzung von Renaturierungsmaßnahmen auf Moorböden,
- Schwerpunktfächen für die Entwicklung von Magerrasen und Extensivgrünland,
- Schwerpunktfächen für die Entwicklung von Feuchtlebensräumen im Umfeld der Naab,
- Schwerpunktfächen für die Entwicklung von temporären (während der Nutzung) und langfristigen (nach Ende der Nutzung) Biotopen auf Abbaufächen,
- Umstrukturierung von bestehendem Grünland und Acker in Waldlichtungsbereiche,
- Großräumiger klimaangepasster Waldumbau.

Neben den Suchräumen sind folgende Maßnahmen zur Eingrünung der Siedlungen sowie zur Strukturanreicherung des Offenlandes entwickelt worden:

- Anlage und Entwicklung von Streuobstwiesen,
- Anpflanzung von Strauchhecken, Gehölzsäumen und Gehölzgruppen,
- Entwicklung eines gestuften Waldmantels,
- Anpflanzung von Ufergehölzen entlang von Gewässern,
- Anpflanzung von Bäumen entlang von Straßen und Wegen.

Förder- und Ausgleichsmaßnahmen in den dargestellten Suchräumen sowie Eingrünungsmaßnahmen der Siedlungen und des Offenlandes - im Sinne der Naturschutzgesetzgebung, z. B. im Rahmen der Bauleitplanung - orientieren sich am Bestand, indem sie

- vorhandene Biotope schützen, vergrößern und miteinander vernetzen (Ziel: Biotopverbund),
- ausgeräumte Landschaftsbereiche mit naturnahen Strukturen wie Gehölz- oder Hochstaudenbereichen vielfältiger gestalten,
- Potentialstandorte wie historische Feuchtgebiete und Moorböden naturnah wiederbeleben.

Dabei ergeben sich 5 thematische Schwerpunkte:

- Feuchtstandorte in der Naabauen, dem Bach- und Grabensystem, auf Moorböden sowie im Bereich der Teiche und Weiher,

- Trockene magere Standorte im Bereich der Kalktrockenhänge entlang der Naab auf den Albhochflächen und dem Albtrauf des Jura,
- Waldstandorte im Oberpfälzer Hügelland sowie im Bereich der Jurahochflächen,
- Offenlandstrukturierung mit Siedlungseingrünung durch Gehölzpflanzungen u.a. als Hecken, Einzelbäume und Gehölzgruppen,
- Temporäre Biotope bzw. Biotope auf den durch Abbau entstandenen Sekundärstandorten.

Bei der Verwirklichung von Förder- und Ausgleichskonzepten soll größeren zusammenhängenden Bereichen der Vorzug vor kleinen Einzelflächen gegeben werden.

### **E.2.6 Landschaftsbild**

Die Maßnahmen zum Erhalt und zur Optimierung der abiotischen und biotischen Ausstattung im Gemeindegebiet tragen in hohem Maße auch zum Erhalt und zur Optimierung des regionaltypischen Landschaftsbildes bei. Zusätzliche Erfordernisse ergeben sich v. a. in Zusammenhang mit Maßnahmen der Siedlungs- und Gewerbebetätigung.

#### **Ortseinbindungen und Strukturanreicherung in ausgeräumten Landschaftsbereichen**

Teils sollen Gewerbe- und Neubaugebiete mit Hilfe landschaftstypischer Strukturen besser in die Landschaft eingebunden werden. Diese Eingrünungsflächen können ggf. als Ausgleichsmaßnahmen zu den Bau- und Gewerbegebieten dienen. Bevorzugt sollten dabei in Anlehnung an vorhandene Bestände Obstwiesen oder Obstbaumreihen (Hochstämme regionaltypischer Sorten, alte Obstsorten) neu geschaffen werden.

Außerdem sollen strukturarme Landschaftsteile des Gemeindegebiets, vor allem in den durch intensive Landwirtschaft geprägten Teilen, durch Pflanzung von Baumgruppen, Einzelbäumen, Baumreihen, Strauchhecken, Saumstrukturen, Feldrainen und Gehölzuferstreifen an markanten Geländepunkten, entlang von Straßen und Wegekreuzungen sowie entlang von Bach- und Grabenläufen optisch aufgewertet und in die Landschaft eingebunden werden. Gleiches gilt für die Siedlungsränder von Teublitz und dessen Ortsteilen und Weilern (vgl. Themenkarte 4 „Maßnahmenplanung“ in Kap. III.) B.1).

#### **Ortsbild von Teublitz**

Die Grünflächen im Hauptort Teublitz, besonders die Flächen des ehemaligen Schlossparks inmitten des Ortskerns mit seinem überaus erhaltenswürdigen Baumbestand, sind zu erhalten und weiterzuentwickeln. Besonders die Straßenzüge, Parkplatzflächen und Gewerbegebiete sollten mit dem Schlosspark und hochwertig eingegrünten Ortsrändern über Baumreihen, Einzelbäume, Alleen und/ oder Baumcluster (regelmäßig verteilte Baumgruppen entlang von Straßen und Wegen, anstelle von Baumreihen) erfolgen. Damit würde ein Biotopverbundsystem zwischen Stadt und Landschaft geschaffen werden. Gleiches gilt für die Ortsteile von Teublitz.

## E.2.7 Nutzungsansprüche des Menschen

### E.2.7.1 Erholung

#### Erholungsschwerpunkt Teiche, Weiher und Baggerseen

Im Bereich der Teiche, Weiher und Baggerseen bestehen zum Teil **Interessenkonflikte** zwischen den Erfordernissen des Naturschutzes und den Interessen der Erholungssuchenden. Die Weiher Höllohe, der Kleine Strebelsweiher sowie der Kronbertsweiher bei Saltendorf sind überwiegend als Badeseen für die naturnahe Erholung der Bevölkerung vorgesehen. Allerdings ist bei allen Seen eine Verbesserung des Schutzes überaus wertvoller und empfindlicher Flächen, und bei den Badeseen zur naturnahen Erholung zumindest abschnittsweise, anzustreben.

Neben den Teichen, Weihern und Baggerseen ist auch für die daran angrenzenden sensiblen Bereiche, wie Feucht- und Nasswiesen, feuchte Hochstaudenfluren, Röhricht, Feuchtgebüsche, Feuchtwald, naturnahe Bachabschnitte, usw., ggf. eine entsprechende Lenkung des Erholungsbetriebes und Schutz wertvoller Flächen anzustreben.

#### Wegenetz

Das gut ausgebaute vorhandene Wander- und Radwegenetz soll so ergänzt werden, dass Wegeverbindungen sowie Erholung ohne Gefährdung durch den Autoverkehr gesichert sind. Die Radwege sollten jedoch nicht versiegelt (asphaltiert) werden; wassergebundene Wegedecken sind für Radfahrer ausreichend. Die Wege im Wanderwegenetz sowie alle Forst- und Flurwege sollen mit wassergebundener Decke oder als Grünwege ausgeführt werden. Die Erholungsinfrastruktur in ihrer ansprechenden einfachen Ausführung sollte in diesem Sinne weiterentwickelt werden.

Innerhalb des Hauptortes Teublitz sowie im Bereich seiner Ortsteile sollen Ergänzungen und Lückenschlüsse im Rad- und Fußwegenetz angestrebt werden.

### E.2.7.2 Schwerpunktgebiete für das Erleben der Natur und Kulturlandschaft

Das Gemeindegebiet Teublitz besitzt landschafts- und kulturhistorisch wertvolle Einheiten, die sowohl der einheimischen Bevölkerung als auch den Gästen nähergebracht werden sollen.

Die einzelnen Elemente des Netzes interessanter Orte, geologischer Besonderheiten und Erholungsbereiche können den Bürgern durch Hinweise und Informationen noch deutlicher gemacht werden. Dabei sollen die Angebote auch für Kinder und Jugendliche interessant sein sowie Möglichkeiten zur Kommunikation bieten.

Kulturelle Zeugen wie Schlösser, Ruinen, Kirchen und Kapellen, historische Bauern- und Handwerkerhäuser und Bodendenkmäler können über verschiedene Maßnahmen besser wahrnehmbar gemacht werden. Dazu eignen sich sowohl **kultur- und landschaftshistorische Erlebniswege** als auch an entsprechenden Orten optisch und didaktisch gut aufbereitete **Informationstafeln** bzw. **OR-Code-Tafeln**. Natur- und kulturhistorische Schwerpunkte sind:



## Geologische Lage

Landschaftlich von besonderer Bedeutung ist die geologische Vielfalt im Gemeindegebiet (vgl. Kap. I.) C.3.4.1). Aus der geologischen Vielfalt heraus lässt sich die Vegetation mit ihrer Fauna, die Entwicklung der historischen Kulturlandschaft wie auch die heutige Entwicklung ableiten und erklären.

Die Stadt Teublitz besitzt damit ein ungewöhnlich vielfältiges, landschaftsgeschichtliches Charakteristikum.

## Historische Landnutzung und bis heute währende Abbautätigkeit

Auch die Nutzung der Natur und der Landschaft durch den Menschen führte, und führt heute noch, zu Merkmalen, die zur Unverwechselbarkeit der Landschaft beitragen:

- Zeugen ehemaliger Abbaustellen von Feuerstein,
- Abbaufächen von Ton, Kies und Sand und deren Folgenutzung (Biotopentwicklung, Artenentwicklung, Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Gewässer etc.),
- Weidelandschaft im Bereich der Kalktrockenhänge des Jura,
- Teichwirtschaft,
- Bau- und Siedlungsentwicklung u.v.a.

## Historische Bauten

Das Neue Schloss in Teublitz, die Ruine des Alten Schlosses in Teublitz, das Schloss in Münchshofen, die Wallfahrtskirche Mariä Heimsuchung in Saltendorf und viele weitere historische Bauten prägten über Jahrhunderte hinweg das kulturelle, gesellschaftliche und wirtschaftliche Zentrum des heutigen Gemeindegebiets und dessen Umgebung. Die Lage der Gebäude liegen an geografisch dominierenden Positionen bzw. an zentralen Wegeverbindungen, was zum einen ein Symbol der Macht und Dominanz war und bildete zum anderen Schutz gegen Angreifer.

### E.2.7.3 Land- und Forstwirtschaft

Die landwirtschaftliche Nutzung sollte den Vorgaben des Agrarleitplanes bzw. der Landwirtschaftlichen Standortkartierung folgen. Das bedeutet u. a.:

- keine Ackernutzung in steilen Hanglagen und in den Auenbereichen der Naab
- (siehe Themenkarte 1 „Tatsächliche Nutzung, Bedeutsame Arten“ und Themenkarte 4 „Maßnahmenplanung“ zum Landschaftsplan in Kap. III.) B.1),
- keine intensive Bewirtschaftung auf grundwassernahen Böden und Moorböden (siehe Themenkarte 3 „Naturräume, Moorböden und Georisiken“ und Themenkarte 4 „Maßnahmenplanung“ zum Landschaftsplan in Kap. III.) B.1),
- Extensivierung der Teichwirtschaft.

In der Forstwirtschaft können durch folgende Maßnahmen wichtige Beiträge zum Natur- und Landschaftsschutz geleistet werden.

- langfristiger Umbau von Kiefernbeständen bzw. aus Fichten-Kiefern-Mischbeständen in standortgerechte (standortheimische) Mischwälder,

- Aufbau mehrstufiger Waldränder aus Laubgehölzen,
- Aufforstungen von erosionsgefährdeten Standorten.

#### **E.2.7.4 Siedlung**

Bestehende und geplante Bebauungsgebiete sollen durch folgende Maßnahmen in die Landschaft eingebunden werden:

- Erhalt bzw. Sanierung gebietstypischer Siedlungsstrukturen und Ensembles zur Sicherung der Eigenart und Schönheit historischer Ortsbilder,
- Keinerlei Bebauung (auch Anbauten, Versiegelungen von Parkplätzen und Wegen) in den Überschwemmungsbereichen,
- Integration der Landschaft in den Ort durch Hereinholen naturnaher Strukturen,
- Durchgrünung von Neubaugebieten durch Obstbaumpflanzungen, Hecken, Wiesenstreifen, grüne Fußwege mit Baumreihen u. a.,
- Einbindung in die Landschaft durch Ortsrandeingrünungen, bevorzugt durch Streuobstwiesen (keine intensiven Obstkulturen) und durch standortgerechte heimische Gehölze (Hecken oder Einzelbäume),
- Aufstellung qualifizierter Grünordnungspläne mit Einbeziehung der Landschaft und größeren Grün- und Freiflächen im Bebauungsplangebiet (Versickerung von Regenwasser, Beachtung von Starkregen, Schwammstadt-Prinzip),
- Ausgleichs-Planung für alle neuen Wohn- und Gewerbegebiete im Rahmen des Biotopverbundes und des gemeindlichen Ökokontos,
- keine Bebauung in ökologisch wertvollen Bereichen (Lebensräume, Moorböden),
- Anlage von Pufferstreifen zwischen ökologisch wertvollen Bereichen und Bebauung,
- Anlage von Pufferstreifen zwischen Wald und Bebauung,
- flächensparende Bauweise und durchlässige Wege, Vorplätze und Autoabstellplätze sowie schmale Wohnstraßen mit Grünstreifen und Baumreihen,
- Bevorzugung versickerungsfähiger Flächen gegenüber Versiegelung von Flächen,
- Förderung und Entwicklung landschaftstypischer Baukörper in den Siedlungen. Dabei soll darauf geachtet werden, dass nicht der sogenannte "Toskana-Hausstil", sondern eine Architektur verwendet wird, die moderne Erfordernisse mit den hergebrachten Bauformen verbindet. Das heißt Anpassen neuer Gebäude an die ortsübliche Bauweise (Ausrichtung, Höhen, Fassadengestaltungen, Dimensionen, Dachneigungen, Farben usw.),
- Verwendung von UV-armen Leuchtmitteln (nach derzeitigem Stand der Technik sind dies LED-Lampen) sowie Leuchtenkonstruktionen, welche den Lichtstrom auf die zu beleuchtenden Flächen begrenzen und verhindern, dass Insekten und Spinnen in das Innere der Leuchtgehäuse gelangen können.

### E.2.7.5 Gewerbe

Für Gewerbegebiete sollte gelten:

- Aufstellen qualifizierter Grünordnungs- bzw. Freiflächengestaltungspläne,
- Ausgleichsmaßnahmen für Beeinträchtigungen abiotischer und biotischer Faktoren,
- flächensparende, ansprechende Architektur,
- Geringhalten von Flächenversiegelungen,
- durchlässige Wege und Plätze,
- Einbeziehung der Landschaft,
- Eingrünungen mit heimischen Gehölzen zur Einbindung in die Landschaft.

### Bereiche mit größeren Bauvorhaben – Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz

Östlich der Autobahn A93 an der Autobahnanschlussstelle Teublitz, soll im Bereich des Lehmholzes ein Industrie- und Gewerbegebiet ausgewiesen werden (siehe Themenkarte 4 „Maßnahmenplanung“). Dieses Industrie- und Gewerbegebiet soll, wie bei den anderen Baugebieten auch, ausreichend eingrünzt werden zur Einbindung in die Landschaft. Hierbei sind durch größtmöglichen Erhalt der Waldbereiche, strukturreiche Waldrandbereiche auszubilden. Der Bürgerweihergraben mit angrenzenden, kleinflächigen Sumpfwaldbereichen sollte gesichert, erhalten und mit strukturreichen Eingrünungsmaßnahmen standortgerecht eingegrünt werden. Des Weiteren sind stellenweise vorkommende kleinflächige Moor-, Sumpfwald und Torfmoos-Standorte, wie auch eine Überfallquelle, nach Möglichkeit in das Grünflächenkonzept zum Gewerbegebiet zu integrieren und zu erhalten. Falls jedoch die Integration dieser hochwertigen Kleinstflächen, welche allesamt zu § 30 Flächen<sup>169</sup> zählen, nicht gelingt, so ist bei der unteren Naturschutzbehörde (uNB) beim Landratsamt Schwandorf eine Ausnahmegenehmigung zu beantragen, gemäß Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG. Eine Ausnahme kann dann zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können oder die Maßnahme aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses notwendig ist.

Mit der Festlegung des Industrie- und Gewerbegebietes bei der Autobahnanschlussstelle Teublitz sind, sowohl für die § 30 Flächen, wie auch für den restlichen Eingriffsbereich, ein entsprechender Ausgleichsbedarf, üblicherweise gemäß BayKompV<sup>170</sup>, zu ermitteln und auf konkrete Ökokonto- bzw. Ausgleichsflächen im Gemeindegebiet bzw. im gleichen Naturraum (wo auch der Eingriff liegt) umzusetzen.

Insgesamt sollte im geplanten Industrie- und Gewerbegebiet auf eine Vernetzung der zu erhaltenden Biotope und Grünflächen mit den umliegenden Strukturen geachtet werden.

### E.2.7.6 Abbau von Bodenschätzen

Bei den derzeitigen oder künftigen Abbauflächen für Kies, Sand und Ton sollten während des Abbaus bereits temporäre Biotope angelegt und bei den vorgesehenen Rekultivierungsmaßnahmen entsprechende Entwicklungsmaßnahmen von Biotopen auf Sekundärstandorten

<sup>169</sup> § 30 Flächen sind gesetzlich geschützte Biotope, gem. § 30 BNatSchG (vgl. Kap. 2.2.1.5)

<sup>170</sup> BayKompV = Bayerische Kompensationsverordnung: Regelung der naturschutzrechtlichen Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft in Bayern

berücksichtigt werden. Dabei sollten Rekultivierungsmaßnahmen folgende Anforderungen erfüllen:

- Renaturierung der vorhandenen Entnahmestellen nach ökologischen Gesichtspunkten, Schaffung vielfältiger Standorte in den Gruben (vgl. Kap. II.) D.2.9 Entwicklungsziele bei Abbau von Bodenschätzen),
- Einbindung der Gruben in die Landschaft durch Hecken, Baumreihen, Feldgehölze,
- Anbindung der Gruben an Waldbestände, benachbarte Biotope und vorhandene Vernetzungsstrukturen.

### **E.2.7.7 Erneuerbare Energien**

Bei den derzeitigen und künftigen Flächen zur Erzeugung erneuerbarer Energien sollte für die Errichtung von Freiflächen-PV-Anlagen gelten:

- Berücksichtigung der Ausschlussgebiete unter Heranziehung der entsprechenden Leitfäden, Planungshilfen und Vorgaben des Landschaftsplans,
- Aufstellen qualifizierter Grünordnungs- bzw. Freiflächengestaltungspläne,
- Landschaftsgerechte Eingrünung mit strukturreichen, naturnahen Hecken, Feldgehölzen, artenreichen Säumen und Staudenfluren mit Kleinstrukturen.

Darüber hinaus sollte die Stadt Teublitz für die Errichtung von Dach- und Fassaden-PV-Anlagen im Siedlungsbestand ihre Bürger informieren und unterstützen sowie bei neu geplanten Siedlungen sowie bei Änderungen von Bebauungsplänen entsprechende PV-Anlagen festsetzen und somit vorschreiben. Für die Errichtung von Balkonkraftwerken bietet die Stadt Teublitz bereits einen Zuschuss an.

Bei den im Gemeindegebiet bereits bestehenden und neu geplanten Flächen für Photovoltaikfreianlagen grenzen die Anlagen bei Richthof und Loitsnitz an Waldgebiete an. Hierbei kann es zu Konflikten mit dem Ziel der Errichtung von artenreichen Waldrändern kommen. Besonders in diesen Bereichen sollte auf eine strukturreiche Entwicklung von Waldrandflächen innerhalb der notwendigen Pufferflächen geachtet werden. Insgesamt sollten die PV-Anlagen landschaftlich so eingebunden werden, dass diese nicht als Störelemente wahrgenommen werden. Deshalb ist auf eine gute Eingrünung zu achten, wie eingangs zu diesem Kapitel beschrieben.

Bei den Windkraftanlagen sollte ebenfalls auf eine möglichst landschaftsverträgliche Einbindung geachtet werden unter Berücksichtigung der ausgewiesenen Windkraftanlagenstandorte (vgl. Themenkarte 5 „Energie“ in Kap. III.) B.1). Bei der Errichtung von Windkraftanlagen sollten nur Rodungsinseln innerhalb der Waldbereiche geschaffen werden (vgl. Kap. II.) D.2.10). Darüber hinaus sollten im Bereich von notwendigen Rodungsinseln im Waldbestand Freiflächengestaltungspläne aufgestellt werden, um einen strukturreichen Waldlichtungscharakter zu entwickeln. Für die Windkraftanlagen sind entsprechende natur- und artenschutzrechtliche Genehmigungsunterlagen zu erstellen, u.a. sind Eingriff- und Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Bei der Errichtung in Waldbereichen sollte zudem darauf verzichtet in § 30 Flächen, gesetzlich geschützte Flächen (vgl. Kap. I.) A.2.6.6), einzugreifen. Insgesamt sollte auf großflächige Rodungen innerhalb der Schwerpunktflächen für Windkraftanlagen verzichtet werden.

## **F Empfehlungen aus naturschutzfachlicher und landschaftsplanerischer Sicht**

### **F.1 Vordringliche Maßnahmen**

Folgende Maßnahmen sollten in Teublitz vordringlich und zuallererst verwirklicht werden. Mit Ihnen kann im Rahmen des Landschaftsplanes besonders effektiv eine Verbesserung der Situation von Natur und Landschaft im Gemeindegebiet erzielt werden; über sie ist ein entscheidender Beitrag zum Umweltschutz möglich.

- Nutzungsextensivierung in Auenbereichen,
- Renaturierung begradigter Bachabschnitte (Hochwasserschutz!),
- Uferstreifen an Gräben von mindestens 5 bis 10 m Breite (Gehölzsukzession, Gras-Krautfluren ohne Einbringen von Dünge-, Pflanzenschutz- und Unkrautvernichtungsmitteln), wenigstens an einer Uferseite abschnittsweise Anpflanzung von Gehölzen (Erlen-/ Weidengebüsche),
- Öffnen von Verrohrungen an Fließgewässern,
- Bebauung und Bodenversiegelung in der Naabaue nur in begründeten Ausnahmefällen mit entsprechendem Retentionsraumausgleich,
- Festsetzungen in Grünordnungs- und Bebauungsplänen zur Reduzierung von Bodenversiegelungen und zur Einbindung in die Landschaft,
- Umsetzung des Hochwasserschutzkonzeptes sowie Berücksichtigung vorsorgender Maßnahmen hinsichtlich Extremwetterereignissen:  
Dabei ist es sinnvoll, dass die Gemeinde auf eigenen Grundstücken entsprechende Maßnahmen durchführt und Flächen kauft, um derartige Maßnahmen durchzuführen. Dadurch werden privaten Grundstücksbesitzern Beispiele vor Augen geführt, die oftmals zum Umdenken und Mitmachen anregen.

### **F.2 Kurzfristig durchführbare Maßnahmen**

Folgende Maßnahmen sind im Verhältnis zu anderen mit geringem Aufwand zu verwirklichen und führen dennoch sehr schnell zu sichtbaren und wichtigen Erfolgen. Darum sollte die Gemeinde diese als Start zur Umsetzung des Landschaftsplanes sofort verwirklichen. Neben dem positiven Effekt für Natur und Umwelt werden die Gemeindebürger auf diese Weise auf die Existenz des Landschaftsplanes aufmerksam und zur Mitwirkung bei weiteren Maßnahmen angeregt.

- Uferstreifen an Gewässern,
- Strukturanreicherung mit Baumgruppen an Wegegabelungen und exponierten Stellen,
- Ortseingrünungen, z. B. mit Streuobstwiesen.

### **F.3 Empfehlungen zu künftigen Flächenausweisungen für Siedlungs-, Gewerbe- und Industriegebiete aus naturschutzfachlicher und landschaftsplanerischer Sicht**

Im Rahmen der Neuaufstellung bzw. Fortschreibung der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung der Gemeinde Teublitz müssen die Erfordernisse des Natur- und Landschaftsschutzes mit den Erfordernissen der Ortsplanung und den Vorhaben und Vorstellungen der Gemeinde für die zukünftige Entwicklung zusammengeführt und abgewogen werden.

Wie im vorliegenden Flächennutzungs- und Landschaftsplan hergeleitet, ist aufgrund der besonderen geologischen Lage und der historischen Entwicklung, die Fortentwicklung des Gemeindegebiets auf die Bereiche im Talraum der Naab sowie auf das westliche Hügelland des Oberpfälzer Waldes beschränkt.

Die Hochlagen des Jura eignen sich aufgrund des Untergrunds und der herausragenden Bedeutung für Natur und Landschaft nicht für größere Siedlungsentwicklungen.

Gleiches gilt für den Talraum der Naab, der in weiten Teilen als vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet festgesetzt ist. Siedlungsentwicklungen sowie die Errichtung oder Erweiterung von Gebäuden innerhalb von festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten sind grundsätzlich untersagt.

Auch die Vorrang- und Vorbehaltsflächen zum Abbau von Bodenschätzen sind nicht für die Siedlungsentwicklung geeignet. Gleiches gilt für deren Nachnutzung bzw. Rekultivierung, zumal die Abbau- und Rekultivierungsflächen einen hohen naturschutzfachlichen Wert besitzen.

Des Weiteren sind die Teiche, Weiher und Seen außerhalb der Überschwemmungsflächen ebenfalls für Siedlungsentwicklungen ausgeschlossen.

Übrig bleiben die weiten und geschlossen Waldgebiete des Oberpfälzer Waldes, die viele wichtige Funktionen besitzen, u.a. Lebensraum für zahlreiche Tiere und Pflanzen, Erholungsfunktion für den Menschen, als Schutz für das Klima bzw. als Schutz gegen Lärm.

Für eine weitere Siedlungsentwicklung bleiben nur noch die Restflächen im Naabtal, welche nicht als Überschwemmungsgebiete festgesetzt sind und aktuell als Acker- und Grünlandflächen genutzt werden. Damit wächst der Nutzungsdruck auf diese wichtige Form der Landnutzung, zumal diese der Lebensmittelproduktion vorbehalten sein sollten. Darüber hinaus sind Offenlandstandorte wie Acker und Grünlandflächen wichtige Lebensräume für zahlreiche Arten.

Damit ist der Nutzungs- und Konkurrenzdruck auf geeigneten Flächen im Gemeindegebiet hinsichtlich der Entwicklung von Wohn-, Gewerbe- und Industriegebieten sehr hoch.

Des Weiteren ist speziell bei der Entwicklung von Gewerbe- und Industriegebieten die Anbindung an leistungsfähige Verkehrswege von grundlegender Bedeutung. In der Gemeinde ist ein leistungsfähiger Anschluss noch im Bereich der Autobahnanschlussstelle Teublitz vorhanden. In den Siedlungsbereichen des Hauptortes Teublitz oder im Bereich des Ortsteiles Katzdorf, wo noch entsprechende entwickelbare Flächen vorhanden wären, befinden sich überwiegend Wohngebiete. Als Schutz der Bevölkerung vor Lärm- und Abgasemissionen sind diese Flächen für größere Gewerbe- und Industriebetriebe nicht geeignet, zumal durch die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben mit einem hohen Verkehrsaufkommen und dadurch mit einer Zunahme von Schadstoffemissionen verbunden ist.

Folglich verbleibt im Stadtgebiet als mögliche Entwicklungsfläche für Gewerbe- und Industrieflächen nur der östlich der A93 gelegene Bereich an der Autobahnanschlussstelle Teublitz im Lehmholz. Dies ergab auch die Standortanalyse mit Alternativenprüfung der Markt- und Standort Beratungsgesellschaft mbH aus Erlangen von Oktober 2024.

Dieser Waldbereich, wo auch ein Quellbereich vorkommt, wurde bereits hinsichtlich vorkommender Arten (Tiere und Pflanzen) und Vegetationsstrukturen und Biotope kartiert.

Aufgrund dieser sehr eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten für das Stadtgebiet sollte der neue Landschaftsplan nicht als entwicklungshemmende Planung angesehen werden, sondern als Chance der richtigen Entwicklungslenkung im Stadtgebiet. Des Weiteren muss es der Stadt noch ermöglicht werden, sich wirtschaftlich weiterentwickeln zu dürfen, zumal die Bereitstellung neuer Gewerbe- und Industrieflächen die Schaffung neuer Arbeitsplätze mit sich bringt und die wirtschaftliche Attraktivität des Standortes Teublitz in der Region stärkt und schärft.

Landschaftlich kann Teublitz seinen Bewohnern und Besuchern bereits, durch sein reiches Angebot an naturnaher Erholung sowie durch die reizvolle und besonders vielseitige Landschaft, viel bieten, was im vorliegenden Landschaftsplan dargestellt wird.

Aus landschaftsplanerischer Sicht sollte bei den Baugebietsausweisungen die im Landschaftsplan dargestellten Ziele und Maßnahmen unter allen Umständen Berücksichtigung finden.

Des Weiteren sollte der Landschaftsplan bei Bauleitplanungen von Siedlungsflächen als Hilfsmittel angewendet werden, um bereits im Vorfeld von künftigen Planungen Determinanten, u.a. Einschränkungen, Gefahren, notwendige Maßnahmen (z. B. Kartierungen) oder strikt einzuhaltende Schutzgebietsgrenzen etc., zu ermitteln und so eine Erleichterung sowie Beschleunigung der Planungsprozesse zu erwirken.

Insgesamt wird mit dem vorliegenden Landschaftsplan deutlich, insbesondere in der Siedlungsentwicklung, dass Abwägungsprozesse hinsichtlich der unterschiedlichen Bedürfnisse sowie hinsichtlich der unterschiedlichen Wertigkeiten von Natur und Landschaft, unvermeidbar bleiben.



### **III.) Verzeichnis der Anlagen, Rechtsgrundlagen, Quellen, Abbildungsverzeichnis, Tabellenverzeichnis**

#### **A Flächennutzungsplan**

##### **A.1 Planzeichnung Flächennutzungsplan**

- Flächennutzungsplan Stadt Teublitz i.d.F.v. 24.07.2025 (Maßstab 1:10.000) 1274-2

##### **A.2 Anhang zum Flächennutzungsplan**

- Anhang 1: Themenkarten zur Darstellung der räumlichen Rahmenbedingungen für eine Siedlungsentwicklung:
  - Themenkarte 3: Infrastruktur 840-3T-03
  - Themenkarte 5: Topographie / Geländeneigung 840-3T-05
  - Themenkarte 6: Zusammenschau Ausschluss- und Prüfflächen 840-3T-06
- Anhang 2: Übersichtskarte Städtedreieck 840-3A-01
- Anhang 3: Übersichtskarte Potentialflächen im Innen- und Außenbereich 840-3A-02
- Anhang 7: Denkmalliste

##### **A.3 Weitere Informationen**

- Klimagutachten zum Planvorhaben „Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnabschlussstelle Teublitz“, Dr. Dirk Düttemeyer (mit Partnerbüros), 16.12.2024
- Standortanalyse zur Gewerbeflächenentwicklung in der Stadt Teublitz, Büro Markt- und Standort Beratungsgesellschaft, Oktober 2024
- Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplanverfahren „Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz“ der Stadt Teublitz, Büro GEO.VER.S.UM, 02.12.2024
- Bericht über die Messung der Abflussmengen zu hydrologischen Beweissicherung zur Errichtung eines Gewerbegebietes, Büros Piewak und Partner, 24.01.2024

## B Landschaftsplan

### B.1 Planzeichnungen Landschaftsplan

- Themenkarte 1: Tatsächliche Nutzung, Bedeutsame Arten  
i.d.F. v. Februar 2025 (Maßstab 1:10.000) 1
- Themenkarte 2: Schutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope  
i.d.F. v. Februar 2025 (Maßstab 1:10.000) 2
- Themenkarte 3: Naturräume, Moorböden und Georisiken  
i.d.F. v. Februar 2025 (Maßstab 1:10.000) 3
- Themenkarte 4: Maßnahmenplanung  
i.d.F. v. Februar 2025 (Maßstab 1:10.000) 4
- Themenkarte 5: Energie  
i.d.F. v. Februar 2025 (Maßstab 1:10.000) 5
- Themenkarte 6: Klima und Luft  
i.d.F. v. Februar 2025 (Maßstab 1:10.000) 6

## C Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 20.12.2023 I Nr. 394
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 3.7.2023 I Nr. 176
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert Art. 3 G v. 14.6.2021 I 1802
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - c) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) i. d. F. vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98)
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. 1998, S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-K) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch § 13 Abs. 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619)
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)
- Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) vom 23. Februar 1999 (GVBl. S. 36, BayRS 2129-4-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Dezember 2020 (GVBl. S. 640)
- Bayerisches Immissionsschutzgesetz (BayImSchG) vom 10. Dezember 2019 (GVBl. S. 686, BayRS 2129-1-1-U), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619)
- Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV) vom 7. August 2013 (GVBl. S. 517, BayRS 791-1-4-U), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352)

- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225, Nr. 340)

## D Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP, Teilfortschreibung 2018 .....	12
Abb. 2: Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP, Stand 15.11.2022 .....	12
Abb. 3: Regionalplan Oberpfalz Nord: Zielkarte 1 – Raumstruktur (Stand Dez. 2009) .....	21
Abb. 4: Regionalplan Oberpfalz Nord: Zielkarte 1 – Raumstruktur (Stand Juni 2022) .....	22
Abb. 5: Regionalplan Oberpfalz Nord: Begründungskarte 3 - Landschaftliche Vorbehaltsgebiete (Stand Mai 2002) .....	25
Abb. 6: Regionalplan Oberpfalz Nord: Begründungskarte 11 - Kooperationsräume (Stand Juli 2007) .....	26
Abb. 7: Landschaftliches Vorbehaltsgebiet im Gemeindegebiet Teublitz (© Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand Dez. 2023) .....	27
Abb. 8: Regionale Grünzüge im Gemeindegebiet Teublitz (© Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand Dez. 2023) .....	29
Abb. 9: Trenngrün im Gemeindegebiet Teublitz (© Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand Dez. 2023) .....	30
Abb. 10: Regionalplan Oberpfalz Nord: Zielkarte 2 – Siedlung und Versorgung (Stand Juni 2018), Texturkarte zur 30. Änderung, Kartenausschnitt 11 (Stand Juni 2022) .....	33
Abb. 11: FFH-Gebiete in Teublitz .....	39
Abb. 12: Landschaftsschutzgebiete in Teublitz .....	40
Abb. 13: Amtlich kartierte Biotope in Teublitz .....	42
Abb. 14: Karte „Waldfunktionen“ .....	50
Abb. 15: Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet im Stadtgebiet Teublitz (Stand 2024) .....	53
Abb. 16: Bevölkerungsentwicklung Stadt Teublitz 2008-2018 .....	58
Abb. 17: Bevölkerungsentwicklung Stadt Maxhütte-Haidhof 2008-2018 .....	59
Abb. 18: Bevölkerungsentwicklung Stadt Burglengenfeld 2008-2018 .....	59
Abb. 19: Bevölkerungsentwicklung Landkreis Schwandorf 2008-2018 .....	60
Abb. 20: Natürlicher Saldo im Städtedreieck 2010 - 2017 .....	60
Abb. 21: Wanderungsbewegungen (Saldo in Personen) Stadt Teublitz 2000 – 2017 .....	62
Abb. 22: Wanderungsbewegungen (Saldo in Personen) Bezirk Oberpfalz 2000 – 2017 .....	62
Abb. 23: Wanderungsbewegungen (Saldo in Personen) Landkreis Schwandorf 1990 - 2014 .....	63
Abb. 24: Wanderungssaldo im Städtedreieck 2005-2017 .....	63
Abb. 25: Altersstrukturelle Verschiebungen zwischen 1987 und 2018 .....	64
Abb. 26: Naturräumliche Einheiten .....	65
Abb. 27: Themenkarte 5 „Topographie / Geländeneigung“ (verkleinert) .....	66
Abb. 28: Geologie (Ausschnitt aus der Geologischen Karte Bayern, verkleinert aus M 1:500.000) .....	67
Abb. 29: Bevölkerungsentwicklung im Städtedreieck .....	75
Abb. 30: Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung zwischen 2014 und 2034 in Prozent .....	76
Abb. 31: Gegenüberstellung: Einwohnerzahlen Stadt Teublitz, Einwohnerzahlen Bayerisches Landesamt für Statistik .....	77

Abb. 32: Bevölkerungsvorausberechnung nach Altersgruppen für den Lkr. Schwandorf (in tausend) .....	79
Abb. 33: Haushaltgrößen gem. Raumordnungsprognose 2015 .....	80
Abb. 34: Wohnflächen pro Einwohner 2007-2017 .....	81
Abb. 35: Wohngebäude 2007-2017 .....	82
Abb. 36: Baugenehmigungen für Wohngebäude Stadt Teublitz 2007-2017 .....	82
Abb. 37: Baugenehmigungen neu errichtete Wohngebäude im Städtedreieck 2011-2014 .....	83
Abb. 38: Potentialflächen der Stadt Teublitz – Ortsteile Teublitz/Saltendorf und Hugo-Geiger-Siedlung .....	89
Abb. 39: Potentialflächen der Stadt Teublitz – Ortsteile Katzdorf/Weiherdorf und Glashütte/Loisnitz .....	90
Abb. 40: Potentialflächen der Stadt Teublitz – Ortsteile Münchshofen und Premberg .....	92
Abb. 41: Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer und Arbeitslosenzahl .....	94
Abb. 42: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen .....	95
Abb. 43: Entwicklung Gesamtschülerzahl Teublitz .....	99
Abb. 44: Altlastenverdachtsflächen im Gemeindegebiet Teublitz .....	101
Abb. 45: Bodendenkmäler, Baudenkmäler und landschaftsprägende Denkmäler .....	110
Abb. 46: Hauptort Teublitz – Ziele zur Entwicklung des Ortskerns .....	112
Abb. 47: Karte „Grobkonzeption Planungsfläche“ .....	113
Abb. 48: Übersicht Gewerbeflächen Teublitz im südöstlichen Stadtgebiet .....	114
Abb. 49: Nutzungsänderungen in Ortsteil Katzdorf und Weiherdorf .....	117
Abb. 50: Nutzungsänderungen im Ortsteil Münchshofen .....	119
Abb. 51: Nutzungsänderungen im Ortsteil Premberg .....	120
Abb. 52: Nutzungsänderungen in den Ortsteilen Teublitz und Saltendorf .....	121
Abb. 53: Nutzungsänderungen Gewerbeflächen Teublitz Ost .....	123
Abb. 54: Nutzungsänderungen im Ortsteil Teublitz-Süd .....	124
Abb. 55: Nutzungsänderungen Hugo-Geiger-Siedlung .....	125
Abb. 56: Nutzungsänderung Gewerbefläche an der Autobahn .....	125
Abb. 57: Geologische Karte von Bayern: Ausschnitt Gemeindegebiet Teublitz (ohne Maßstab) .....	134
Abb. 58: Lage des Geotops „Ehem. Flintstein-Abbau von Saltendorf“ (© Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 28.09.2021) .....	137
Abb. 59: Geogefahren im Stadtgebiet Teublitz (ohne Maßstab) .....	138
Abb. 60: Vorbehaltsgebiete und Vorranggebiete für Bodenschätze – Ton / Kies und Sand in Teublitz .....	139
Abb. 61: Klimaregionen in Bayern (© Daten: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 2022) .....	141
Abb. 62: Stromtrasse im nordöstlichen Stadtgebiet (ohne Maßstab) .....	147
Abb. 63: Stromtrassen nördlich und östlich von Teublitz, o. M. ....	148
Abb. 64: Landschaftliche Vorbehaltsgebiete im Stadtgebiet von Teublitz (o.M.) .....	151
Abb. 65: Potentiell natürliche Vegetation im Gemeindegebiet Teublitz (© Daten: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 2023) .....	153
Abb. 66: Amtlich kartierte Biotope an den Jurasteilhängen und Jurahanglagen (o. M.) .....	164
Abb. 67: Biotopflächen am Eselweiher bei Teublitz .....	165
Abb. 68: Amtlich kartierte Biotope beim Neuweiher, Kranzlohweiher, Großpeterweiher und Auhofweiher .....	165
Abb. 69: Überblick zu den Bodendenkmälern im Stadtgebiet Teublitz (ohne Maßstab) .....	168
Abb. 70: Grundwasserkörper des Gemeindegebiets Teublitz (© Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 2021) .....	170
Abb. 71: Änderungsflächen im Ortsteil Weiherdorf .....	185
Abb. 72: Änderungsflächen im Ortsteil Katzdorf .....	190
Abb. 73: Änderungsflächen im Ortsteil Münchshofen .....	197
Abb. 74: Änderungsflächen im Ortsteil Premberg .....	201
Abb. 75: Änderungsflächen in Saltendorf .....	205
Abb. 76: Änderungsflächen in Teublitz- Mitte .....	211
Abb. 77: Änderungsflächen in Teublitz- Ost .....	220
Abb. 78: Lage der Änderungsfläche G-d .....	220
Abb. 79: Änderungsflächen in Teublitz- Süd .....	226

Abb. 80: Auswirkungen von Bodenversiegelung auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen .....	240
Abb. 81: Wasserkraft-, Biomasse- und Photovoltaikanlagen in Teublitz.....	242
Abb. 82: Blick von der St 2397 nördlich des Gewerbeparks Teublitz im Bereich aufgelassener Fischteiche mit Feuchtwiesen und Gehölzstrukturen (Büro Dr. Schober, Stand 2023) .....	259
Abb. 83: Blick von der Naabaue auf die Steilhänge des Jura mit der Kirche von Premberg (Büro Dr. Schober, Stand 2023) .....	259
Abb. 84: Blick von der Naabaue auf die Steilhänge des Jura mit Münchshofener Schloss im Hintergrund (Büro Dr. Schober, Stand 2023).....	260
Abb. 85: Blick von den Steilhängen des Albraufes bei der Ortschaft Münchshofen auf die Stadt Teublitz, im Hintergrund die Hügel des Oberpfälzer Waldes (Büro Dr. Schober, Stand 2023) .....	260
Abb. 86: Blick von den Magerrasenflächen am Albrauf Richtung Süden auf Teublitz und Saltendorf (Büro Dr. Schober, Stand 2023) .....	261
Abb. 87: Trockenstandorte auf den Jurahängen (Büro Dr. Schober, Stand 2023) .....	261
Abb. 88: Naabaue bei Kuntsdorf (Büro Dr. Schober, Stand 2023).....	262
Abb. 89: Eselweiher südlich von Teublitz (Büro Dr. Schober, Stand 2023) .....	262
Abb. 90: Kranzweiher im Naabtal, nördliches Gemeindegebiet an der St 2397 (Büro Dr. Schober, Stand 2023) .....	263
Abb. 91: Neues Schloss in Teublitz (Büro Dr. Schober, Stand 2023) .....	264
Abb. 92: Schloss Münchshofen mit Schlosskapelle (Büro Dr. Schober, Stand 2023) .....	264
Abb. 93: Wallfahrtskirche Mariä Heimsuchung (Büro Dr. Schober, Stand 2023).....	265
Abb. 94: Wallfahrtskirche Mariä Heimsuchung (Gmd. Teublitz, Stand 2023) .....	265

## E Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Gemeldete FFH-Gebiete im Gemeindegebiet Teublitz .....	38
Tab. 2: Landschaftsschutzgebiete im Gemeindegebiet Teublitz .....	40
Tab. 3: Naturdenkmäler im Gemeindegebiet Teublitz .....	41
Tab. 4: Gesetzlich geschützte Biotope im Gemeindegebiet Teublitz (§ 30 BNatSchG / Art. 23 (1) BayNatSchG) .....	46
Tab. 5: Waldbiotope im Gemeindegebiet Teublitz .....	49
Tab. 6: Potentielle natürliche Vegetation (PNV) im Gemeindegebiet Teublitz (Quelle: Bayer. Vermessungsverwaltung, Stand 2022) .....	152
Tab. 7: Einstufung des Oberflächenwasserkörpers der Naab und Bewertung der biologischen und chemischen Qualitätskomponenten gemäß §§ 5 und 6 OGewV (Quelle: Bayer. Landesamt für Umwelt, Wasserkörper-Steckbriefe, Stand 22.12.2021) .....	174

## F Quellenverzeichnis

- BAYER. STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (1997, HRSG.): ARTEN- UND BIOTOPSCHUTZPROGRAMM BAYERN, LANDKREIS SCHWANDORF. - MÜNCHEN.
- BAYER. LANDESAMT FÜR UMWELT: ARTENSCHUTZKARTIERUNG (ASK), STAND JANUAR 2020
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE: BODEN- UND BAUDENKMÄLER, SEPTEMBER 2022
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: BAYERNATLAS, ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIETE, WASSERSENSIBLE BEREICHE, WASSERSCHUTZGEBIETE GEWÄSSERNETZ, MOORBODENKARTE, HYDROGEOLOGISCHE KARTE, GEOTOPE, GEWÄSSERBEWIRTSCHAFTUNGSPLAN (STAND 2024)

- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: BAYERISCHES KLIMAINFORMATIONSSYSTEM - BAYKIS (STAND 2022); STECKBRIEFE OBERFLÄCHENWASSERKÖRPER UND GRUNDWASSERKÖRPER (BEWIRTSCHAFTUNGSZEITRAUM 2022-2027 (STAND 22.12.2021)
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: BIOTOPKARTIERUNG, STAND 2022; WALDBIOTOPKARTIERUNG STAND 2019; PRAXIS-LEITFADEN FÜR DIE ÖKOLOGISCHE GESTALTUNG VON PHOTOVOLTAIK-FREIFLÄCHENANLAGEN, STAND JANUAR 2014
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK: BEVÖLKERUNG ZUM STICHTAG 31.12.2022, STAND DEZEMBER 2022
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT, FORSTEN UND TOURISMUS: WALDFUNKTIONSPLAN (STAND JULI 2022)
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE: LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN (STAND 2023)
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR: BAU- UND LANDESPLANERISCHE BEHANDLUNG VON FREIFLÄCHEN-PHOTOVOLTAIKANLAGEN (STAND 10.12.2021)
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR: BAUEN IM EINKLANG MIT NATUR UND LANDSCHAFT, EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG (STAND 16.12.2021)
- LANDRATSAMT SCHWANDORF: ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN (SEPTEMBER 2022)
- LANDRATSAMT SCHWANDORF: VORLÄUFIG GESICHERTES ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET AN DER NAAB IN TEUBLITZ (08. MÄRZ 2024)
- MANAGEMENTPLAN NATURA 2000 BAYERN: FFH-GEBIET „NAAB UNTERHALB SCHWARZENFELD UND DONAU VON POIKAM BIS REGENSBURG“ (6937-371), NOVEMBER 2021
- DR. DÜTEMEYER UMWELTMETEOROLOGIE: Klimagutachten zum Planvorhaben „Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz (Stand 16.12.2024)
- MANAGEMENTPLAN NATURA 2000 BAYERN: FFH-GEBIET „MÜNCHSHOFENER BERG“ (6738-371), OKTOBER 2010
- PIEWAK & PARTNER GMBH: HYDROGEOLOGISCHE BEURTEILUNG EINER QUELLE FÜR DIE AUSWEISUNG EINES GEWERBEGEBIETES AN DER A93, NOVEMBER 2020
- REGIERUNG DER OBERPFALZ: DATEN DES RAUMINFORMATIONSSYSTEMS (RIS), STAND JULI 2022
- REGIERUNG DER OBERPFALZ: REGION OBERPFALZ-NORD (6), STAND 01.06.2022
- SKI GMBH + CO.KG: HOCHWASSERSCHUTZKONZEPT FÜR TEUBLITZ, KATZDORF, MÜNCHSHOFEN UND PREMBERG (17. MAI 2011)
- STADT TEUBLITZ: AUFSTELLUNG DER AUSGLEICHSFLÄCHEN (MAI 2023)
- STADT TEUBLITZ: FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN DER STADT TEUBLITZ (FASSUNG VOM 24. JUNI 2004)
- STADT TEUBLITZ: NEUAUFSTELLUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT TEUBLITZ (FASSUNG VOM 23. JANUAR 2020)
- STADT TEUBLITZ: RAD- UND WANDERWEGEPLAN (MAI 2023)
- STADT TEUBLITZ: TATSÄCHLICHE NUTZUNGSKARTIERUNG (FASSUNG VOM 19. JULI 2022)
- WASSERWIRTSCHAFTSAMT WEIDEN: GEWÄSSERENTWICKLUNGSKONZEPT NAAB, GEWÄSSER 1. ORDNUNG (STAND MÄRZ 2019); VORPLANUNGEN ZUM HOCHWASSERSCHUTZ TEUBLITZ (AUGUST 2023)
- WASSERWIRTSCHAFTSAMT WEIDEN: ERLÄUTERUNGSBERICHT ZUR VORLÄUFIGEN SICHERUNG DES ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIETS AN DER NAAB VON FLUSS-KM 26,20 BIS 41,10 (GEWÄSSER I. ORDNUNG) AUF DEM GEBIET DER STADT TEUBLITZ UND DER STADT BURGLENGENFELD IM LANDKREIS SCHWANDORF (STAND 28.06.2023)