Gemeinde Treffelstein

Bebauungsplan

mit integriertem Grünordnungsplan

„Treffelstein - West“

Planungsstand: 29.07.2025

Inhalt: Seite:

A. Planteil mit Verfahrensvermerke

B. Textliche Festsetzungen 3

C. Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen 7

D. Begründung mit Umweltbericht 9

Planverfasser:

Ingenieurbüro für Bauwesen
Brandl & Preischl
Badstraße 4a 93413 Cham
Tel.: 09971/996449-0
email: info@brandl-preischl.de

Gemeinde Treffelstein

Helmut Heumann
1. Bürgermeister

Burgstraße 3
93492 Treffelstein
Tel.: 09673/9221-0
Fax: 09673/9221-30

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Die beiliegende Bebauungsplanzeichnung unter A. ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2. Geltungsbereich / Abgrenzungen

Der Geltungsbereich ist durch Planzeichen, 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des B-Planes der PlanZV im Planteil festgesetzt. Die Flurnummern 164/13, 165/2, 165/4, 165/26, und Teilflächen der Flur-Nrn. 165/2, 165/10, 165/12, 165/13, 165/14, 165/15, 165/16, 166 der Gemarkung Treffelstein entsprechen dem Planungsgebiet.
mit einer Fläche von 20.971 m², ca. 2,10 ha.

3. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne des § 4 BauNVO und als gemischte Bauflächen (M) im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 2 BauNVO in der aktuell geltenden Fassung (zuletzt geändert am 03.07.2023, BGBl. I, Nr. 176). Die bauliche Nutzung in diesem Bereich des Bebauungsplanes ist gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig. Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig. Auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO ist die Nutzung gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

4. Bauweise

Für alle Hauptgebäude gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Es sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser zugelassen.

5. Maß der baulichen Nutzung

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind GRZ und GFZ nach § 17 Abs. 1 BauNVO als Höchstwerte anzuwenden.

WA 1: GRZ = 0,40
GFZ = 1,00

M: GRZ = 0,60
GFZ = 1,20

Folgende Traufwand-, Attika- und Firsthöhen werden als Maximalwerte festgesetzt:

	WA 1	M
max. Traufwandhöhe	7,50 m	9,00 m
max. Attikahöhe	8,00 m	9,00 m
max. Firsthöhe	10,50 m	12,00 m

Als Traufwandhöhe, Attikahöhe und Firsthöhe gilt jeweils das Maß von der geplanten (späteren) Geländeoberfläche bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand an den Traufseiten mit der Dachhaut (Traufwandhöhe), bis zur Oberkante Attika (Attikahöhe), bzw. bis zur höchsten Stelle der Dachhaut (Firsthöhe).

6. Bauliche Festsetzungen Hauptgebäude

Für Haupt- und Nebengebäude sind folgende Dachformen zulässig:
Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Pultdach und Flachdach.
Für die Dachneigung der Wohnbebauung und Garagen wird eine Dachneigung von 0° – 35° gewählt.
Die Dachdeckung hat in den Farben rot, braun oder grau zu erfolgen. Als Material für die Dacheindeckung sind Dachsteine, Dachziegel und Blecheindeckungen ohne Blendwirkung sowie Gründächer zulässig.
Solar- und Photovoltaikanlagen in und auf den Dachflächen sind zulässig, aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagen sind unzulässig.

7. Garagen, Nebengebäude und Stellplätze

Garagen sind innerhalb der Baugrenzen anzuordnen.
Verfahrensfreie Gebäude und Anlagen gem. Art. 57 BayBO ohne Feuerstätte mit einer Grundfläche < 20 m² sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Zu den öffentlichen Erschließungsstraßen ist ein Mindestabstand von 3,00 m zu gewährleisten. Auf die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen (z. B. Abstandsflächen, Brandschutz) wird hingewiesen.

Folgende Traufwand-, Attika- und Firsthöhen werden als Maximalwerte festgesetzt:

Traufwandhöhe:	max. 3,50 m
Attikahöhe:	max. 4,00 m
Firsthöhe:	max. 5,00 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m einzuhalten.
Die Zufahrt zu den Garagen sowie zu sämtlichen, weiteren Zufahrten zum Grundstück, alle Stell- und Lagerplätze sind wasserdurchlässig herzustellen (Abflussbeiwert ψ der Fläche ≤ 0,7). Es darf kein Niederschlagswasser von befestigten Flächen auf dem Grundstück auf die öffentlichen Verkehrsflächen gelangen.

8. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBO der jeweils aktuellen Fassung. Eine Grenzbebauung ist nicht zulässig. Garagen und Nebengebäude sind mit einem Abstand von mindestens 1,00 m von der Grundstücksgrenze zu errichten.

9. Grundwasserschutz und Oberflächenwasser

Private Verkehrsflächen, Lager- und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen herzustellen, soweit nicht andere gesetzliche Vorgaben dem Entgegenstehen.
Bei der Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 20 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

Das anfallende Niederschlagswasser aus den Parzellen wird über dem Regenwasserkanal gedrosselt zugeleitet. Zur Reduzierung von Hochwassergefahren dürfen maximal 1,5 l/s dem Regenwasserkanal zugeführt werden. Damit dies gewährleistet ist, sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen (z. B. Rückhalteschacht) mit einem Rückhaltevolumen von mindestens 5,0 m³ zu errichten, die hierfür technisch entsprechend auszustatten sind. Bei Überschreitung des Mindestrückhaltevolumens (mind. 5,0 m³) ist die Einleitung größerer Wassermengen in den Regenwasserkanal zulässig (Notüberlauf).

10. Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern

Folgende Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauerhöhen werden als Maximalwerte festgesetzt:

Die Auffüllungen und Abgrabungen werden nach dem Urgeländeverlauf nach den Erschließungsarbeiten gemessen.
Auffüllungen und Abgrabungen auf dem Baugrundstück dürfen max. 1,00 m betragen und müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein, soweit kein Einverständnis mit dem betroffenen Nachbarn vorliegt.
Zur Terrassierung sind auf dem Grundstück Mauern von max. 1,00 m Höhe zulässig.
Als Höhe von Stützmauern gilt das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zur geplanten Oberkante der Stützmauer (spätere Sichtfläche).

11. Einfriedungen

Bei Einfriedungen sind nur Punktfundamente zulässig, Sockel sind nicht zulässig. Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von 15 cm einzuhalten.
Zulässig sind Einfriedungen bis max. 1,20 m Höhe, gemessen ab der geplanten (späteren) Geländeoberfläche.
Material straßenseitig: senkrechte Holzlattenzäune, Zäune aus senkrechten Metallstäben
Material seitliche und rückwärtige Grundstücksgrenzen: senkrechte Holzlattenzäune, Zäune aus senkrechten Metallstäben, Maschendrahtzäune.

12. Öffentliche Verkehrsflächen

Die Hauptverkehrswege erhalten eine versiegelte Oberfläche auf bituminöser Basis.

13. Beleuchtungssysteme

Im Baugebiet sind ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche, warmweiße LED-Beleuchtungssysteme und Lampen mit einer max. Farbtemperatur von 3.000 Kelvin zu verwenden.

14. Bepflanzung und Eingrünung

14.1 Pflanzliste

Für die öffentlichen Grünflächen stehen gemäß der Liste 404 der Höheren Naturschutzbehörde der Regierung der Oberpfalz folgende heimische Gehölze und Sträucher zur Auswahl:

<u>Großgehölze:</u>
Spitz-Ahorn (Acer platanoides),
Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus),
Hainbuche (Carpinus betulus),
Esche (Fraxinus excelsior),
Vogel-Kirsche (Prunus avium),
Trauben-Kirsche (Prunus padus),
Holz-Birne (Pyrus communis),
Stiel-Eiche (Quercus robur),
Vogelbeere (Sorbus aucuparia),
Winter-Linde (Tilia cordata),
Sommer-Linde (Tilia platyphyllos),
Vogelbeere (Sorbus aucuparia),
Obstbaumhochstämme

<u>Sträucher:</u>
Haselnuss (Corylus avellana),
Hainbuche (Carpinus betulus),
Schwarze Heckenkirsche (Lonicera nigra),
Schlehe (Prunus spinosa),
Kreuzdorn (Rhamnus catharticus),

Faulbaum (Rhamnus frangula),
Hecken-Rose (Rosa canina),
Kratzbeere (Rubus caesius),
Sal-Weide (Salix caprea),
Purpur-Weide (Salix purpurea),
Öhrchen-Weide (Salix aurita),
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra),
Trauben-Holunder (Sambucus racemosa),
Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus),

14.2 Begrünung der privaten Gartenflächen

Die Bepflanzung der Gärten zur Gliederung und Auflockerung des Baugebietes muss landschaftsgerecht mit standortheimischen Gehölzen erfolgen (Artenauswahl siehe 14.1).
Als Nadelgehölze sind nur solche erlaubt, deren natürlicher Habitus nicht höher als 1,50 m wird.
Der Nadelholzanteil auf den privaten Grundstücksflächen ist auf 10 % zu begrenzen.
Nicht begrünte Steingärten sind zu unterlassen.

14.3 Begrünung der öffentlichen Grünflächen

Entlang der Erschließungsstraße sind die Grünstreifen als Schotterrasen auszuführen.

C. TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Geologische und bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.

2. Bei Funden historischer Art (z.B. Bodenfunde) ist umgehend die untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen (siehe Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG und Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 01.01.2025). Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.

3. Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten (Bodenverfärbung oder Gerüche) des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, sind unverzüglich die Gemeinde Treffelstein, das Landratsamt Cham (Sachgebiet Bodenschutz) sowie das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

4. Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist die **Bayernwerk AG – Netzcenter Schwandorf** zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.
   Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Stromerdkabeln einzuhalten ist. Ist das nicht möglich, sind im Einvernehmen des zuständigen Energieversorgers bzw. Telekommunikationsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ hingewiesen.
   Für Kabelhausanschlüsse sind nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, zu verwenden.

5. Es ist im Planungsgebiet mit Schichtenwasser zu rechnen. Die Gebäude sind in diesem Fall gegen drückendes Wasser und Rückstau zu sichern. Das Risiko bei Keller- und Schichtenwasser liegt beim Bauherrn bzw. beim Architekten. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung ist das Risiko durch Oberflächenwasserabfluss zu berücksichtigen.
   Für notwendige Bauwasserhaltungsmaßnahmen sind rechtzeitig die hierfür erforderlichen, wasserrechtlichen Erlaubnisse beim Landratsamt einzuholen.
   Sollten Untergrundverunreinigungen festgestellt werden, so sind das Landratsamt Cham und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg umgehend zu benachrichtigen.

6. Schmutz- und Regenwasserentsorgung auf Privatgrundstücken:
   Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden. Die Entwässerung ist in einem gesonderten Entwässerungsplan mit den angeschlossenen Flächen darzustellen. Der Entwässerungsplan ist mit dem Bauantrag bei der Stadt einzureichen.
   Auf die Entwässerungssatzung der Gemeinde Grafenwiesen wird an dieser Stelle verwiesen. Insbesondere wird auf den § 9 Abs. 3 hingewiesen, wonach am Ende der Grundstücksentwässerungsanlage ein Kontrollschacht zu errichten ist.

7. Im Vorfeld der Bauleit- und Erschließungsplanung soll ein Bodengutachten erstellt werden
   Die geologische Situation ist auch für die Versickerfähigkeit des gesamten Geländes von Bedeutung. Aufgrund der stärker bindigen Eigenschaften der vorhandenen Böden ist die Sickerfähigkeit erheblich eingeschränkt. Dies gilt erfahrungsgemäß auch für den unterlagernden Gneiszersatz, obwohl die sandige Bodenstruktur eine entsprechende Durchlässigkeit vermuten ließe. Gefügezusammenhalt und Lagerungsdichte sowie natürlich erhöhte Wassergehalte bewirken aber auch hier eine deutliche Reduzierung der Durchlässigkeiten

8. Anfallendes Niederschlagswasser sollte in Zisternen oder Gartenteichen aufgefangen und genutzt werden. Die Überläufe können an den geplanten Regenwasserkanal angeschlossen werden.

9. Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Hochwasser-, Starkregen- und Grundwasserrisiken und das gesetzliche Gebot zur Schadensreduktion (§ 5 Abs. 3 WHG) hingewiesen. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. Informationen enthält der Flyer „Voraus denken – elementar versichern“ der Bayerischen Staatsregierung sowie die folgende Internetseite: https://www.elementar-versichern.de/
   Es wird auch im Hinblick auf zunehmende Starkniederschläge empfohlen, alle Hausöffnungen (Kellerschächte, Hauseingänge, Tiefgarageneinfahrten,…) mindestens 25 cm erhöht über Gelände- und Straßenniveau sowie Keller (inkl. aller Öffnungen) als dichte Wanne vorzusehen.
   Jeder Bauherr hat während der Bauphase auf eine schadlose Ableitung des Oberflächenwassers zu achten.

10. Es wird empfohlen mit dem Bauantrag einen Freiflächengestaltungsplan bei der Gemeinde einzureichen.

11. Von den umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können zeitweise Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen, auch an Sonn- und Feiertagen, ausgehen. Diese sind zu dulden.

D. BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

1. Anlass und Erfordernis der Planung

In der Gemeinde Treffelstein herrscht derzeit, wie an vielen anderen Orten auch, eine große Nachfrage nach Bauland für den privaten Wohnungsbau. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll dringend benötigtes Bauland für den Wohnungsbau ausgewiesen werden. Das Ortsbild wird durch das Baugebiet im Anschluss an die im Süden und Westen angrenzende bestehende Bebauung erweitert.

Leerstände im Ort, durch die der Bedarf gedeckt werden könnte, sind nicht vorhanden. Ehemals baulich genutzte, brachliegende Flächen sind auch nicht vorhanden. Entsprechende andere Verdichtungen in vorhandenen Siedlungsbereichen sind auf Grund der vorhandenen Parzellierungs- und Eigentumsverhältnisse ebenfalls nicht möglich. Die zur Verfügungstellung von Bauland ist durch die Wahrnehmung von Rückkaufsrechten bei unbebauten Grundstücken leider nur sehr selten möglich. Die Gemeinde Treffelstein verfügt derzeit über keine freien Bauparzellen, die an Bauwillige veräußert werden könnten. Sollten notarielle Bauverpflichtungen auslaufen, nimmt die Gemeinde, wie bisher auch, das Rückkaufsrecht bei Bedarf wahr, um die vorhandenen Baulücken zu schließen und den neuen Baulandverbrauch zu reduzieren. Die bereits vorhandenen WA- und MI-Flächen in der Ortschaft Treffelstein befinden sich ausnahmslos in Privatbesitz. Aktuell sind im Ortsbereich 22 Grundstücke mit unmittelbarem Baurecht vorhanden. Die Gemeinde Treffelstein hat 2025 alle Grundstückseigentümer angeschrieben, ob eine Abgabebereitschaft vorhanden wäre. Da sich kein Grundstückseigentümer zu einem Verkauf an die Gemeinde bereit erklärt hat, sind demnach die Möglichkeiten der Innenentwicklung in Form von Baulückenschließungen und Nachverdichtung nur sehr eingeschränkt gegeben. Da schon mehr Anfragen, als potentielle Bauparzellen vorliegen, ist die Erweiterung des Bebauungsplanes mehr als gerechtfertigt, um Bauland für die junge Bevölkerung zu schaffen.

Die bisherige Einwohnerentwicklung und die prognostizierte Weiterentwicklung des Bayerischen Landesamtes für Statistik (Demographie-Spiegel für Bayern, Stand August 2021 sagen für Treffelstein einen leichten Rückgang von ca. 9 % voraus. Die tatsächliche Einwohnerentwicklung von Treffelstein seit 2021 weist einen umgekehrten Verlauf auf. Vom 2021 bis 2024 stieg die Einwohnerzahl der Gemeinde Grafenwiesen von 960 auf ca. 1.000 Personen (Quelle: Gemeinde Treffelstein). Dies ist ein deutliches Zeichen der positiven Entwicklung der Gemeinde Treffelstein. Um diese Entwicklung fortführen zu können, wird Wohnbauland benötigt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes strebt die Gemeinde Treffelstein eine kontinuierliche, aber in Bezug auf den demographischen Wandel, eine verhältnismäßige Bevölkerungsentwicklung an. Es soll verhindert werden, dass bauwillige Bürger der Gemeinde Grafenwiesen, aufgrund fehlender Baumöglichkeiten, in andere Gemeinden ausweichen müssen.
Im Sinne einer kontinuierlichen Gemeindeentwicklung, zur Sicherung der gemeindlichen Leistungsfähigkeit und der kommunalen öffentlichen Einrichtungen ist die Ausweisung von neuen, attraktiven und bezahlbaren Baumöglichkeiten für Einheimische und Neubürger mehr als gerechtfertigt.

Ein weiterer wesentlicher Grund für die Ausweisung des Baugebietes in diesem Bereich ist die Bereitstellung des Baulandes. Die betroffenen Grundstücke werden nach Abschluss des Bauleitverfahrens bebaut. Durch die Bereitstellung von Bauland soll auch der Landflucht der jungen Bevölkerung entgegengewirkt werden. Oft findet diese Nachfrage keine freien Flächen im innerörtlichen Bereich, so dass Neuerschließungen am Ortsrand etabliert werden müssen, die sich im Laufe von künftigen Bauleitverfahren weiter verdichten lassen und final einen geschlossen Ortscharakter erzielen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Treffelstein – West“ soll die Grundlage für die Schaffung von bis zu 20 Bauparzellen geschaffen werden. Der Gemeinde Treffelstein und den Grundstückseigentümern liegen derzeit bereits mehrere konkrete Anfragen und Anträge für die neuen Bauflächen vor, wobei der überwiegende Teil der Anträge aus dem Kreis der einheimischen, jungen Bevölkerung stammt.

Die Wünsche und Ansprüche von Bauwerbern an ihr zukünftiges Eigenheim haben sich in den letzten Jahren, nicht zuletzt auch wegen der Corona-Pandemie, gewandelt. Zudem wird es durch die teils enormen Preissteigerungen im Baubereich für viele Menschen fast unmöglich, ein Einfamilienhaus zu finanzieren. Dadurch steigt die Nachfrage nach Miet- und Eigentumswohnungen. Auch für viele Singles, kinderlose Paare, Alleinerziehende werden Wohnungen immer attraktiver. Dieser

Trend trifft zum Teil auch auf Senioren zu, die im Alter nicht mehr ein Einfamilienhaus einschl. Garten unterhalten können und wollen. Um diesem Umstand Sorge zu tragen, sollen im WA 2 mehrere Wohneinheiten zugelassen werden, um betreutes bzw. unbetreutes Wohnen oder Mehrgenerationenwohnen zu ermöglichen.

Im Baugebiet wird im Westen von Treffelstein auf einer fußläufig erreichbaren Parzelle ein Spielplatz errichtet, auf der Fläche werden auch Fitnessgeräte für Senioren zur Verfügung stehen, als sozialer und gesellschaftlicher Treffpunkt wird auch über die Errichtung eines Backofens zum Brotbacken nachgedacht. Das Baugebiet ist über den Ortskern über verschiedene Wander- oder Radwege an das Naherholungsgebiet „Silbersee“ angebunden.

Das Ortsbild wird durch das Baugebiet im Anschluss an die bereits im Osten bestehende Bebauung erweitert. Eine städtebauliche Unverträglichkeit des geplanten Baugebietes ist nicht zu erwarten.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen und übergeordnete Planungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)

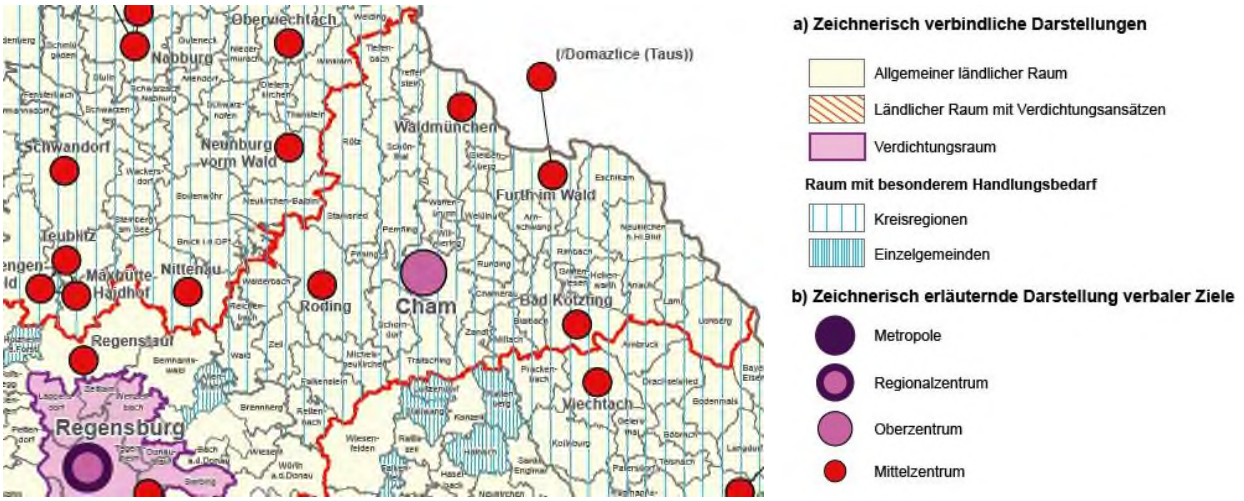

Abb. 2: Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023, Auszug Strukturkarte

Treffelstein ist gem. Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 als ländlicher Raum dargestellt und liegt in der Region 11 – Regensburg. Der gesamte Landkreis Cham und somit auch die Gemeinde Treffelstein ist als Raum mit besonderem Handlungsbedarf ausgewiesen.

Ziel des LEP ist es, gleichwertige und gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen in Bayern zu schaffen. Deshalb wurden u.a. folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) im LEP 2023 formuliert:

1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

Ziel: *In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen 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.*

Grundsatz: *Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.*

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

Ziel: *Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.*

1.2 Demographischer Wandel

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

Grundsatz: *Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.*

Ziel: *Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.*

1.2.2 Abwanderung vermindern

Grundsatz: *Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.*

3. Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

Grundsatz: Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

Grundsatz: Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Ziel: In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

Grundsatz: Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

Ziel: Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Die vorliegende Bauleitplanung steht weitestgehend im Einklang mit den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern.
Das Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ lässt sich in Treffelstein nur bedingt oder kleinräumig umsetzen. Nachverdichtungen in vorhandenen Siedlungsbereichen sind auf Grund der vorhandenen Parzellierungs- und Eigentumsverhältnisse meistens nicht möglich. Die derzeitige Einwohnerentwicklung der Gemeinde Treffelstein erfordert ein größeres Angebot an Bauflächen, welches innerorts schlichtweg nicht zur Verfügung steht.

2.2 Regionalplan

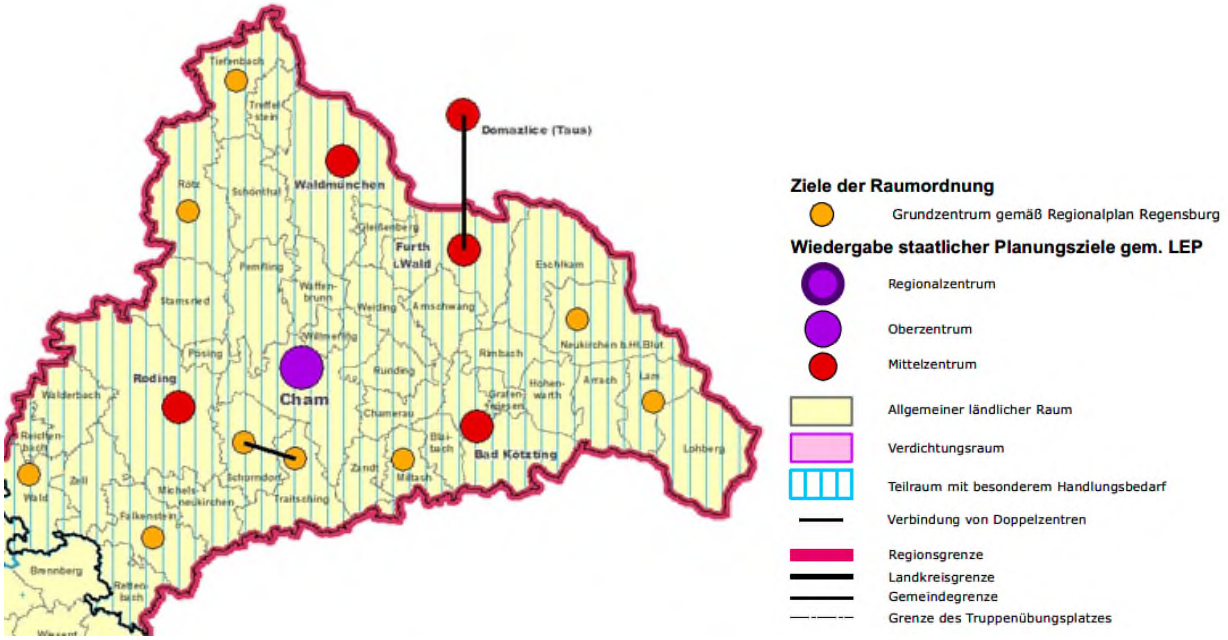

Abb. 3: Regionalplan 11 – Regensburg, Auszug Raumstrukturkarte

Die Gemeinde Treffelstein ist gem. Regionalplan 11 – Regensburg als ländlicher Raum eingestuft. Der komplette Landkreis Cham ist als ländlicher Raum ausgewiesen, dessen Entwicklung im besonderen Maße gestärkt werden soll.
Aus der vorliegenden Bauleitplanung lassen sich keine größeren Diskrepanzen zum Regionalplan erkennen.

2.3 Flächennutzungsplan

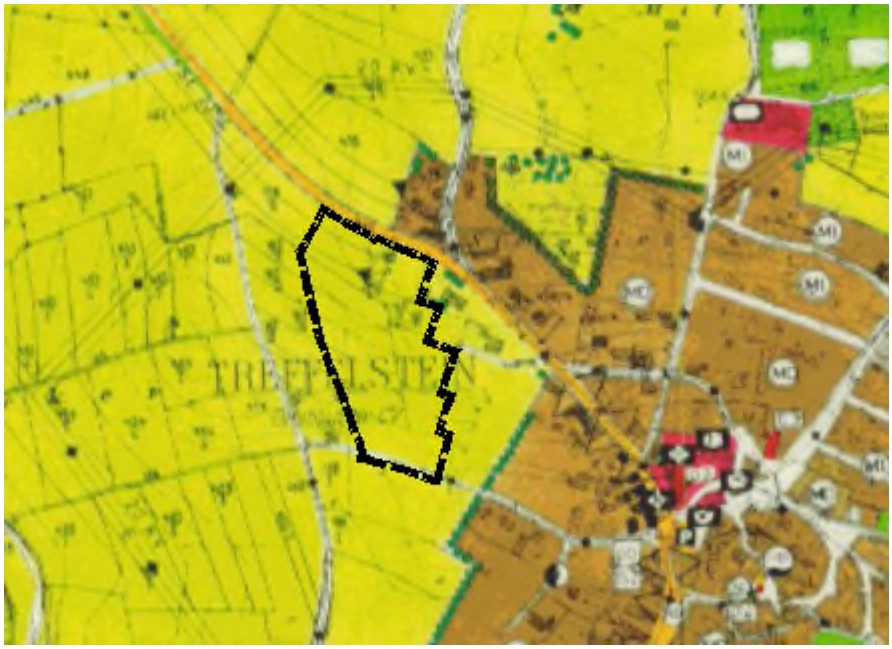

Abb. 3 Auszug aus dem Flächennutzungsplan Treffelstein

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Treffelstein ist das Planungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Mit der vorliegenden Planung werden die Vorgaben des Flächennutzungsplans umgesetzt, der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

3.1 Das Planungsgebiet liegt am westlichen Ortsrand von Treffelstein und grenzt im Osten an die bestehende Bebauung an. Im Süden und Westen wird es begrenzt durch landwirtschaftliche Nutzflächen, im Norden durch die Staatsstraße St 2154.
Die Größe des gesamten Bebauungsgebietes beträgt ca. 2,10 ha.
Die Flurnummern 164/13, 165/2, 165/4, 165/26, und Teilflächen der Flur-Nrn. 165/2, 165/10, 165/12, 165/13, 165/14, 165/15, 165/16, 166 der Gemarkung Treffelstein entsprechen dem Planungsgebiet.

3.2 Das Gelände ist ein Osthang. Die mittlere Geländeneigung beträgt ca. 4 %.

3.3 Der Boden besteht überwiegend aus sandig-steinigen Schluff. In tieferen Lagen ist zu erwarten, dass der Grobkornanteil zunimmt (Gehängelehm mit Blockschuttlagen).

3.4 Erfahrungsgemäß wird auf dem Grundstück auf Grund des bindigen Untergrundes eine Versickerung nur schwerlich möglich sein. Im Vorfeld der Bauleit- und Erschließungsplanung soll ein Bodengutachten erstellt werden.

3.5 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler.

3.6 Auf der überplanten Fläche sind keine Altlasten bekannt.

Abb. 4: Luftaufnahme – geplantes allgemeines Wohngebiet / Mischgebiet

4. Geplante bauliche Nutzung

4.1 Das Planungsgebiet wird entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes als allgemeines Wohngebiet bzw. Mischgebiet festgesetzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht den Flurnummern 164/8, 164/13, 165/2, 165/4, 165/26, und Teilflächen der Flur-Nrn. 165/2, 165/10, 165/12, 165/13, 165/14, 165/15, 165/16 der Gemarkung Treffelstein entsprechen dem Planungsgebiet.

4.2 Der Bebauungsplan weist insgesamt 20 Parzellen auf. Es sind generell Einzel-, Doppelhausbebauungen und Häuser mit mehreren Wohneinheiten vorgesehen.

4.3 Art und Maß der baulichen Nutzung
Der gesamte Geltungsbereich ist als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne des § 4 BauNVO bzw. als „Mischgebiet“ (MI) im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt. Die max. GRZ wird auf 0,40 (WA) bzw. 0,6 (MI) und die max. GFZ auf 1,0 (WA) bzw. 1,2 (MI) festgesetzt.

4.3 Flächennutzung:

Nettobauland (Bauparzellen)	ca. 16.836 m²	80 %
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 2.553 m²	12 %
Öffentl. Grün / Straßenbegleitgrün	ca. 1.582 m²	8 %
Bruttobauland	**ca. 20.971 m²**	**100 %**

5. Erschließung

5.1 Das Planungsgebiet wird überörtlich über die Staatsstraße St 2154 Schönsee – Waldmünchen erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über die neu zu errichtenden Anliegerstraßen.

5.2 Die Wasserversorgung wird durch Anschluss an die vorhandene, zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Treffelstein sichergestellt.

5.3 Die Schmutzwässer und die Oberflächenwässer des Baugebietes werden an die bestehende Kanalisation angeschlossen.

5.4 Die Beseitigung der Abfälle ist durch die Müllabfuhr des Landkreises Cham sichergestellt.

5.5 Die Stromversorgung wird über das Netz der Bayernwerk AG sichergestellt.

6. Gestalterische Ziele der Grünordnung

Durch Pflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Privatgrundstücken des Baugebietes soll die Durchgrünung zusätzlich verstärkt werden. An der Westgrenze des Baugebietes zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche soll eine 2-reihige Hecke gepflanzt werden.

7. Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

7.1 Standort

Das geplante Baugebiet „Treffelstein - West“ liegt am westlichen Ortsrand von Treffelstein, im Osten und Süden grenzt das Planungsgebiet an die bestehende Bebauung an. Im Westen grenzt das Planungsgebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Norden an die bestehende Staatsstraße St 2154 an.
Das Baugebiet fällt nach Osten ab und weist ein Gefälle von ca. 4 % auf.

Ergebnis:
Die Lage ist für eine Besiedlung geeignet.

7.2 Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)

Das Planungsgebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt (Grünlandnutzung), was eine nennenswerte Lebensraumfunktion für Flora und Fauna ausschließt. Das Fehlen von Gehölzstrukturen schließt einen Lebensraum für Vögel oder Fledermäuse aus. Bei dem geplanten Vorhaben kann ausgeschlossen werden, dass artenschutzrechtliche Belange durch die Bebauungsplanung berührt werden. Da im Planungsgebiet die Biotope nicht beeinträchtigt werden, die einen Lebensraum für europarechtlich geschützte Arten darstellen, ist eine potentielle Betroffenheit von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG nicht gegeben.

Die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Vorprüfung ist daher nicht erforderlich.
Aus artenschutzrechtlicher Sicht spricht somit nichts gegen das geplante Vorhaben.

7.3 Mensch / Emissionen

Die vom geplanten Baugebiet ausgehende Lärmemission ist als gering einzustufen.

7.4 Klima / Luft

Die Gemeinde Treffelstein liegt auf 480 – 524 m ü. NN und gehört zur Landschaft des Bayerischen bzw. des Oberpfälzer Waldes. Die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt bei ca. 8° Celsius, der durchschnittliche, jährliche Niederschlag beträgt ca. 750 mm. Das geplante Baugebiet ist ein Osthang.

Ergebnis: Der Luftaustausch ist durch die offene Bauweise nicht eingeschränkt. Eine verstärkte Aufheizung durch die Bebauung und die Erschließungsstraße ist nur in geringstem Maße möglich.

7.5 Boden / Wasser

Die Lage des Grundwasserspiegels im geplanten Baugebiet ist nicht bekannt. Anstehendes Schichtenwasser und Vernässungen durch solches konnten nicht festgestellt werden. Es ist jedoch möglich, dass Schichtenwasser bis nahe an die Geländeoberfläche im Planungsgebiet vorhanden ist und nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann. Das anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken wird abgeleitet und dem geplanten Regenwasserkanal zugeführt.
Auffüllungen und Abgrabungen auf dem Baugrundstück dürfen jeweils max. 1,00 m betragen.
Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert.
Durch die Anlage von Gebäuden, Zufahrten und Straßen werden Flächen versiegelt. Durch die Wohnungsnutzung entstehen keine nennenswerten Belastungen.

Ergebnis: Um den Schutz des Bodens und des Wassers zu gewährleisten werden entsprechende Festsetzungen getroffen.

7.6 Kultur / Sachgüter

Nicht betroffen.

7.7 Pflanzen / Tiere

Die intensiv, landwirtschaftlich genutzten Flächen werden von wenigen Arten, wie sie im Gebiet üblicherweise auf Fettwiesen und Äckern auftreten, beherrscht. Die Artenzusammensetzung weist auf regelmäßige hohe Düngergaben hin.
Kartierte Biotope sind im Geltungsbereich des Planungsgebietes nicht vorhanden.

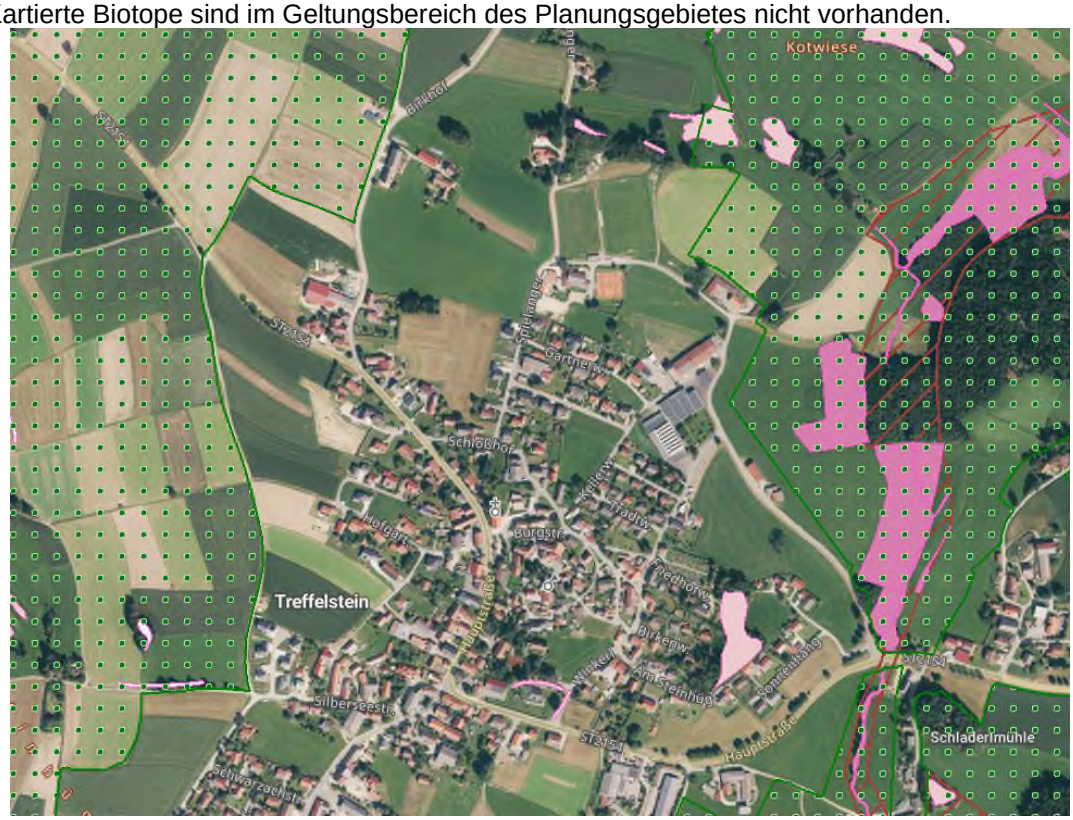

Abb. 6: Luftaufnahme – kartierte Biotope (rosa) und Landschaftsschutzgebiet (grün)

Das Landschaftsschutzgebiet Oberer Bayerischer Wald beginnt erst im Anschluss in westlicher Richtung.
Das FFH-Gebiet „Bayerische Schwarzach und Biberbach“ beginnt erst 750 m in östlicher Richtung, das Gebiet ist vom Vorhaben nicht betroffen.

Potenzielle, natürliche Vegetation:

Nach der potenziellen natürlichen Vegetation ist das Planungsgebiet ein Hainsimsen-Tannen- Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Waldgersten-Tannen- Buchenwald.

Die reale Vegetation im Planungsgebiet zeichnet sich durch ein intensiv genutztes, landwirtschaftliches Acker- und Grünland aus. Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen weisen ähnliche Nutzungen auf.
Formen der potentiellen, natürlichen Vegetation sind auf dem Areal des Planungsgebiets durch die gegenwärtige Nutzung nicht mehr erkennbar.

Baubedingte Auswirkungen:

Durch die Baumaßnahmen sind nur angrenzende landwirtschaftlich, genutzte Flächen durch Staubentwicklung und Baulärm betroffen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch den täglichen Betriebsablauf werden Störungen für die angrenzenden Lebensräume erwartet. Versorgungsleitungen und Wege werden gebündelt.

Sowohl der Lebensraum als auch das Gleichgewicht der vorhandenen Tierwelt soll so gut wie möglich erhalten und geschützt werden. Hierzu werden folgende Maßnahmen getroffen:

- Schutz von Insekten: - für die Straßenbeleuchtung werden nur insektenfreundliche Beleuchtungssysteme (LED) verwendet
- Schutz von Kriechtieren: - bei Einfriedungen sind keine Sockel zulässig (nur Punktfundamente)
  - zwischen Boden und Zaununterkante ist ein Abstand von mindestens 15 cm einzuhalten

Ergebnis:
Im Hinblick auf Beachtung des gesetzlichen Gebotes zur Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft sind die zu erwartenden Umweltauswirkungen als mittlere Erheblichkeit einzustufen.

7.8 Landschaftsbild

Das Untersuchungsgebiet liegt nach Ssymank in der naturräumlichen Haupteinheit „Oberpfälzer und Bayerischer Wald“ und in der Naturraum-Untereinheit „Vorderer Oberpfälzer Wald“ (Quelle: LfU).

Der Vordere Oberpfälzer Wald ist vom Wechsel hügeliger Waldlandschaften mit geologisch bedingten Senken geprägt und schließt sich im Westen an die Mittelgebirgslandschaft an.

Im Gegensatz zu den Hochlagen der Mittelgebirge blieben die Verwitterungsdecken in den hügeligen Waldlandschaften dank des geringeren Gefälles (maximale Höhen von 500-700 m) erhalten.

Typisch für die relativ ebenen Bereiche der Senken ist die Agrarlandschaft bzw. Auenbereiche entlang von Flüssen und Bächen. Aus bisher unbekannten Gründen blieben diese Gebiete von tektonischen Hebungsvorgängen verschont. Sie waren Ablagerungsraum für den Verwitterungsschutt der angehobenen Gebiete.

Die Landschaft ist reich an Bächen, die häufig ihren Ursprung in den Waldbereichen des Oberpfälzer Waldes haben. Ökologisch bedeutsam sind dabei vor allem die naturnahen Feuchtlebensräume entlang der Schwarzach im Bereich Tiefenbach (Auenprojekt Schwarzach Biberbach) und im Bereich des Perlsees.

Ergebnis: Das geplante Baugebiet stellt einen geringen Eingriff in das Landschaftsbild der für das Gebiet typischen land- und forstwirtschaftlich genutzten Kulturlandschaft dar. Es werden Festsetzungen (s. Teil B, Pkt. 14) zum Erhalt und Schutz des Landschaftsbildes getroffen.

8. Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und –reduzierung

Die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, wie sie für das geplante Allgemeine Wohngebiet / Mischgebiet entstehen, werden durch Vermeidungsmaßnahmen möglichst geringgehalten. Unvermeidbare Eingriffe werden so weit als möglich reduziert. Im Einzelnen sind innerhalb der Bebauung- bzw. Grünordnungsplanung folgende Maßnahmen vorgesehen:

8.1 Schutzgut Wasser

- Örtliche Versickerung durch wasserdurchlässige Beläge und Abführung des Oberflächenwasser in die innerhalb des Baugebietes liegenden Grünzüge,
- Vermeidung von Grundwasseranschnitten

8.2 Schutzgut Mensch

- Die Fahrwege von Parkplätzen sind gegebenenfalls zu asphaltieren. Alternativ können für die Fahrwege ungefaste Pflastersteine verwendet werden.

8.3 Schutzgut Kultur und Sachgüter

- Bereiche der archäologischen Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit werden durch das Vorhaben nicht tangiert.

8.4 Schutzgut Boden

- Größtmögliche Reduzierung des Versiegelungsgrades
- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen bei Stellflächen
- künftige Grünflächen sollen in der Bauphase vor Bodenverdichtung geschützt werden.
- Schichtengerechte Lagerung und Wiedereinbau der unterschiedlichen Bodenhorizonte während der Bauphase.

8.5 Schutzgut Arten und Lebensräume

- Verwendung von Vogelschutz- und Vogelnährgehölzen in der Eingrünung
- Verwendung von insektenfreundlicher und energiesparender, warmweißer LED-Beleuchtung
- Vermeidung von Sockelmauern bei Einfriedungen, nur Punktfundamente bei Zäunen
- Bei Einzäunungen eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm einhalten, damit Wechselbeziehungen von Kleintieren zur freien Landschaft gefördert werden können.

8.6 Schutzgut Landschaftsstruktur und Landschaftsbild

- Verwendung von standorttypischen Gehölzarten
- Durchgrünung der Grundstücksflächen
- Begrenzung und Staffelung der Gebäudehöhen

8.7 Schutzgut Klima / Luft

- Pflanzung von Hecken und Bäumen zur Staubbindung.

8.8 Grünordnerische Maßnahmen

- Fassadenbegrünung
- geringmöglichste Versiegelung von Stellflächen
- Festlegung von Baumstandorten

9. Ausgleichsmaßnahmen

Nettobauland (Bauparzellen)	ca. 16.836 m²	80 %
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 2.553 m²	12 %
Öffentl. Grün / Straßenbegleitgrün	ca. 1.582 m²	8 %
Bruttobauland	**ca. 20.971 m²**	**100 %**

9.1 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Gesamtfläche des Geltungsbereiches:	20.971 m²
abzgl. öffentl. Grünflächen / Straßenbegleitgrün	1.582 m²
Eingriffsfläche	**19.389 m²**

Kompensation (lt. des neuen Leitfadens Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft)

Bewertung Schutzgut Arten und Lebensräume

festgesetzte GRZ = 0,40

intensiv bewirtschaftete Äcker (A11): 2 WP

Ermittlung Ausgleich in Wertpunkten:

A11:	19.389 x 2 WP x 0,4	15.511 WP
Summe Eingriff in Wertpunkten:		15.511 WP
abzgl. Planungsfaktor (festgesetzte Vermeidungsmaßnahmen) - 20 %:		3.102 WP
Ausgleichsbedarf in Wertpunkten:		**12.409 WP**

9.2 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Über das gemeindliche Ökokonto werden in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde 12.409 Wertpunkte ausgeglichen, eine entsprechende Fläche, von der der Ausgleichsbedarf abgezogen wird, wird im Laufe des Bauleitverfahrens bekanntgegeben.

9.3 Landschaftliches Leitbild für Ausgleich und Ersatz

Aufgrund der landschaftlich sensiblen Situation liegt der Schwerpunkt der Maßnahmen auf dem Ausgleich der Beeinträchtigung des umgebenden Landschaftsraumes und der Einbindung des Baugebietes in das Landschaftsbild.

Als Leitbild der Eingrünung dienen die vorhandenen Hecken- und Feldgehölzränder in der Umgebung des Planungsgebietes.

10. Verwirklichung der Planung

Mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes soll 2025 / 2026 begonnen werden.

Cham, den 29.07.2025

Ingenieurbüro für Bauwesen
Brandl & Preischl
Badstraße 4a 93413 Cham
Tel.: 09971/996449-0
email: info@brandl-preischl.de