

## Gemeinde Lohberg



### **Begründung zur Änderungssatzung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung**

#### **„Sommerau“**

#### **1. Bedarf, Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen**

Mit der Satzung vom 11.09.2007 hat die Gemeinde Lohberg die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles einschließlich einzelner Außenbereichsflächen für den Ort „Sommerau“ neu festgelegt.

Mit der nun beabsichtigten Änderung dieser Satzung soll der bisher festgesetzte Bereich der Ortsabrundung Sommerau mit drei einzelnen Flächen erweitert werden.

##### Erweiterungsbereich (EB) I:

Im Wesentlichen handelt es sich hier um das Grundstück mit der Fl.Nr. 1074/1 sowie einem ca. 9 m breiten Streifen hin zum EB II. Damit soll zusätzliche Baufläche für Wohnbebauung geschaffen werden (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB). Der Bedarf ist gegeben. Im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als Dorfgebiet dargestellt.

##### EB II:

Dieser Bereich (Teilfläche Fl.Nr. 1075) ist bereits durch ein genehmigtes Einzelbauvorhaben bebaut und wird im Zuge dieser Änderung/Erweiterung dem Innenbereich zugeordnet (§ 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB). Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

##### EB III:

Der größte Erweiterungsbereich (Teilflächen aus den Fl.Nr. 1075 und 1117) soll Baurecht für eine bereits konkret vorhandene Erweiterungsabsicht des dort vorhandenen forstwirtschaftlichen Gewerbebetriebs schaffen (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB). Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Eine Bebauung in allen drei Erweiterungsbereichen ist unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung ortsplanerisch vertretbar und teilweise bereits vorhanden.

Eine evtl. erforderliche Anpassung des gültigen Flächennutzungsplanes wird zu gegebener Zeit erfolgen.

## **2. Erschließung**

### Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung der Erweiterungsbereiche ist gesichert. Die Grundstücke grenzen an öffentliche Verkehrsflächen an.

### Wasser

Die Erweiterungsbereiche können alle an die vorhandene gemeindliche Wasserversorgungsanlage Sommerau angeschlossen werden.

### Abwasser

Die Erweiterungsbereiche können alle an die vorhandene Abwasserentsorgungsanlage des Abwasserzweckverbandes Lamer Winkel angeschlossen werden.

### Abfall

Die Abfallbeseitigung wird über die Kreiswerke Cham sichergestellt.

### Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das Stromnetz der Bayernwerk AG.

## **3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

### **3.1 Ausgangszustand**

Im Rahmen der Eingriffsregelung sollen negative Folgen von Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden und minimiert werden. Des Weiteren sollen nicht vermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes ausgeglichen werden.

Als Grundlage für die naturschutzfachliche Bewertung der Eingriffsfläche und die Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs dient der Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BayStMLU 2003).

Alle drei Erweiterungsflächen liegen nicht im Landschaftsschutzgebiet und auch in keinem sonstigen Schutzgebiet.

### **3.2 Auswirkungen auf Schutzgüter**

#### Schutzgut Arten und Lebensräume

In den festzusetzenden Bereichen liegen nur Flächen, die keine oder nur geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben, weil die Flächen bereits bebaut sind oder unmittelbar an die vorhandene Bebauung angrenzen (Siedlungsrand). Es sind keinerlei schutzwürdige Gehölze, Einzelbäume, Baumgruppen oder Sträucher vorhanden. Durch die vorliegende Änderungssatzung wird nur eine neue Baufläche ausgewiesen.

Flächen mit höherer Bedeutung wie z. B. Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und III a des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) oder gesetzlich geschützte Biotop bzw. Lebensstätten, sind nicht betroffen.

#### Schutzgut Wasser und Boden

Weder Fließgewässer, Oberflächengewässer noch Grundwasser sind von den festzusetzenden Bereichen negativ betroffen. Die zutreffenden Flächen beeinflussen auch nicht irgendwelchen Hochwasserabflussbereich.

Durch die Anlage von Gebäuden, Zufahrten und Straßen werden Flächen in geringem Maße versiegelt. Durch die Wohnungsnutzung entstehen keine nennenswerten Belastungen.

### Schutzgut Klima/Luft

Das Schutzgut Klima/Luft wird nicht beeinträchtigt.

### Schutzgut Landschaftsbild

Die festzusetzenden Bereiche stellen keinen Eingriff in das Landschaftsbild der für das Gebiet typischen land- und forstwirtschaftlich genutzten Kulturlandschaft dar.

## **3.3 Kompensation und Ausgleichsregelungen**

### **3.3.1 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs**

#### EB I:

Im Erweiterungsbereich I weist die überplante Fläche eine Größe von 1.057 m<sup>2</sup> auf.

Bewertung von Natur und Landschaft  
Gebiet mittlerer Bedeutung

Kategorie II

Auswirkungen der Planung,  
ortsübliche Bebauung

Typ B

Kompensationsfaktoren  
Kategorie II, Typ B, Feld B II, unterer Wert

0,5

Eingriffsfläche		Kompensationsfaktor	=	erforderliche Ausgleichsfläche
1.057 m <sup>2</sup>	x	0,5		528,5 m <sup>2</sup>

#### EB II:

Für das hier bereits genehmigte und errichtete Einzelbauvorhaben wurden bereits im Baugenehmigungsbescheid des Landratsamtes Cham vom 28.04.2020, Az. BauR-6024.3-394-2020-B, mit den Nebenbestimmungen in IV. Nr. 4. – 10. Kompensations- und Ausgleichsregelungen festgesetzt. Demnach ist auf einer Fläche von mind. 350 m<sup>2</sup> eine Streuobstwiese mit 5 Obstbaum-Hochstämmen zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

#### EB III:

Im Erweiterungsbereich III weist die überplante Fläche eine Größe von 6.900 m<sup>2</sup> auf. Ca. 4.250 m<sup>2</sup> dieser Fläche sind bereits überbaut und werden als Gewerbe- und Betriebsfläche genutzt.

Bewertung von Natur und Landschaft  
Gebiet geringer Bedeutung

Kategorie I

Auswirkungen der Planung,  
Erweiterung vorhandener forstwirtschaftl. Betrieb

Typ B

Kompensationsfaktoren  
Kategorie I, Typ B, Feld B I, unterer Wert

0,2

Eingriffsfläche		Kompensationsfaktor	=	erforderliche Ausgleichsfläche
2.650 m <sup>2</sup>	x	0,2		530 m <sup>2</sup>

Insgesamt wird somit eine Ausgleichs- und Kompensationsfläche von 1.058,50 m<sup>2</sup> erforderlich.

### 3.3.2 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Maßnahme soll durch den Veranlasser der Änderungsplanung als Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe durch die geplante Erweiterung der bebaubaren Bereiche dienen.



Die bisher, in obigem Bild rot umrandete Fläche (ca. 1.100 m<sup>2</sup>), intensiv als Christbaumplantage genutzte Fläche soll durch nachstehende Maßnahmen aufgewertet werden:

- Herausnahme der Fläche aus intensiver Nutzung als Christbaumplantage
- Pflanzung einer Streuobstwiese mit standortheimischen Obsthochstämmen
- ein- bis zweimalige Mahd der Streuobstwiese pro Jahr

Die angesprochene Maßnahme ist mit dem Veranlasser der Änderungsplanung, dem Eigentümer der Fl.Nr. 1075 und 1117, abgesprochen. Er verpflichtet sich zur Durchführung dieser Maßnahme.

Lohberg,  
Gemeinde Lohberg

(Siegel)

Müller  
1. Bürgermeister