



1. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung „Thürnstein“ Satzung

zur 1. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung für die Ortschaft Thürnstein (Einbeziehungssatzung)

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394) geändert, i. V. m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 und des Gesetzes vom 31. Juli 2023 (GVBl. S. 385) erlässt die Gemeinde Lohberg folgende Einbeziehungssatzung zur 1. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil Thürnstein der Gemeinde Lohberg vom 04.10.1983 (rechtsverbindlich seit 28.09.1983):

§ 1 Gegenstand

Die Grenzen der Ortsabrundungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Thürnstein, Gemeinde Lohberg, werden, wie im beiliegenden Lageplan M 1:2500 durch gekennzeichnete Fläche, gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 erweitert.

§ 2 Abrundung

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst Grundstücke und Teilflächen der Grundstücke lt. Anhang I alle Gemarkung Lohberg.

§ 3 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortschaft Thürnstein sind im Lageplan vom 19.02.2024 (M 1:2.500) dargestellt. Dieser ist Bestandteil der Satzung. Der Gesamtumfang der Flächen im Erweiterungsbereich der ersten Erweiterung der Ortsabrundung Thürnstein beträgt ca. 1,90 ha; der Gesamtumfang der Ortsabrundungssatzung beträgt ca. 9,65 ha.

§ 4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelungen

Im Rahmen der Eingriffsregelung sollen negative Folgen von Eingriffen 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).

Die Ausgleichsflächen werden wie folgt festgesetzt:

Fl.-Nr. 742/7: 2-reihige Hecke im Norden:	63 m × 4,0 m =	252 m ²
Fl.-Nr. 740/3: 2-reihige Hecke im Norden:	50 m × 4,0 m =	200 m ²
Fl.-Nr. 740/13: 2-reihige Hecke und 2 Streuobstbäume:	30 m × 3,0 m =	200 m ²

Gesamtausgleichsfläche:

652 m²

Die Ausgleichsmaßnahme dient gleichzeitig als Abgrenzung zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen. Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich dürfen nur standortheimische Laubgehölze verwendet werden, Zier- und Nadelgehölze sind nicht zulässig.

Nachfolgende Sträucher können verwendet werden:

Hainbuche, Haselnuss, Vogel- und Traubenkirsche, Schlehe, Kreuzdorn, Hecken-Rose, Schwarzer- und Trauben Holunder. Alte Streuobstsorten zur Anlage einer Streuobstwiese sind ebenfalls zulässig. Nadelgehölze sowie fremdländische und züchterische veränderte Gehölze sind als naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht zulässig.

Die eingrünungs- und naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind auf Kosten des Antragstellers auf dem Baugrundstück, längstens 1 Jahr nach Bezugsfertigstellung des Wohngebäudes, zu erstellen.

Die Ausgleichsflächen sind spätestens 1 Jahr nach Nutzungsaufnahme der Wohngebäude herzustellen und dauerhaft zu erhalten sowie zu pflegen.

§ 5 Regelungen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben

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. 1,50 m Höhe. Zäune sind ausschließlich in Holzausführung zugelassen. Nicht zugelassen sind Mauern, sonstige geschlossene Wände und Rohrmatten.

Beleuchtung:

Im OAS-Gebiet sind ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche, warmweiße LED-Beleuchtungssysteme und Lampen mit einer max. Farbtemperatur von 3.000 Kelvin zur verwenden. Fassadenbeleuchtungen sind nicht zulässig.

Weitere Festsetzungen:

Eine flächige Gestaltung mit Steinmaterial (Schottergärten) ist nicht zulässig.

Solar- und Photovoltaikanlagen in und auf den Dachflächen sind zulässig, aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagen sind unzulässig.

§ 6 In-Kraft-Treten

Die Einbeziehungssatzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Lohberg, den
Gemeinde Lohberg

Franz Müller
Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat Lohberg hat in der Sitzung am 29.09.2023 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung zur 1. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil Thürnstein beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB mit Bekanntmachung vom 21.02.2024 am 21.02.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB:

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom bis stattgefunden. Hierauf wurde per Bekanntmachung vom, ortsüblich bekannt gemacht durch Anschlag an der Amtstafel am, hingewiesen.

Den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB der Entwurf der Einbeziehungssatzung zur 1. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil Thürnstein i. d. Fassung vom mit Anschreiben vom übersandt und eine angemessene Frist bis zur Äußerung gegeben.

Die Gemeinde Lohberg hat die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB mit Gemeinderatsbeschluss vom behandelt und den geänderten Entwurf in der vorliegenden Fassung vom zur erneuten Auslegung beschlossen.

3. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB:

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom bis stattgefunden. Hierauf wurde per Bekanntmachung vom, ortsüblich bekannt gemacht durch Anschlag an der Amtstafel am, hingewiesen.

Den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB der Entwurf der Einbeziehungssatzung zur 1. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil Thürnstein i. d. Fassung vom mit Anschreiben vom übersandt und eine angemessene Frist bis zur Äußerung gegeben.

4. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Lohberg hat die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB mit Gemeinderatsbeschluss vom behandelt und den geänderten Entwurf in der vorliegenden Fassung vom als Satzung beschlossen.

Gemeinde Lohberg, den

Franz Müller, Erster Bürgermeister

5. Ausfertigung

Die Einbeziehungssatzung zur 1. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil Thürnstein wird hiermit als Satzungsfertigung in der Fassung vom ausgefertigt. Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Lohberg, den

Franz Müller, Erster Bürgermeister

6. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung zur 1. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil Thürnstein wurde gemäß § 10 Abs. 2 Satz 1 BauGB mit Bekanntmachung vom durch Anschlag an der Amtstafel am ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt die Einbeziehungssatzung zur 1. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil Thürnstein gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich in Kraft.

Die Einbeziehungssatzung zur 1. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil Thürnstein wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Gemeinde Lohberg, den

Franz Müller, Erster Bürgermeister

Begründung zur 1. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung „Thürnstein“

Bedarf:

Der Bedarf an zusätzlichen Bauflächen in der Ortschaft Thürnstein ist gegeben. Mit der Satzung werden an die Ortschaft Thürnstein angrenzende Außenbereichsflächen und bereits angrenzender bebauter Flächen in den Geltungsbereich der Ortsabrundung Thürnstein mit einbezogen, um den in Kürze zu erwartenden Bauvorhaben die Bebauung zu ermöglichen. Es wird damit den Kindern der einheimischen Bevölkerung die Baumöglichkeiten gegeben und die Abwanderung dieser jungen Familien wird vermieden. Die Einbeziehung dieser Flächen in den Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung ist notwendig, um die Genehmigung der Bauanträge zu ermöglichen. Durch die Ortsabrundungssatzung soll im Rahmen einer geordneten Bebauung den Wünschen der bauwilligen Grundstückseigentümer Rechnung getragen und die Ortschaft Thürnstein wohnbaulich weiterentwickelt werden.

Durch die Satzung sollen die Grenzen der bebauten und der noch bebaubaren Bereiche in der Ortschaft Thürnstein festgelegt werden. Dadurch wird eine Bebauung ohne Bebauungsplan ermöglicht.

Die vom Geltungsbereich der Satzung erfassten Grundstücke und Grundstücksteilflächen liegen nicht im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes. Sie sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan überwiegend als Allgemeines Wohngebiet (WA-Flächen) und Dorfgebiet (MD-Flächen) ausgewiesen. Im Nordosten sind Flächen der Satzung als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Erschließung:

Die Zufahrt zu den erweiterten Flächen erfolgt über öffentliche Straßen und teilweise Privatwege. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem. Die Ortschaft Thürnstein ist an die Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Lohberg angeschlossen. Die Hausanschlüsse (Abwasser und Wasserversorgung) sind entsprechend rechtlich zu sichern. Die Entsorgung des Oberflächenwassers soll bevorzugt über dezentrale Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück erfolgen. Zum Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist ein Sickertest auf Kosten des Bauherrn durchzuführen.

Sowohl für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser (Versickerung) als auch für die Einleitung in ein Oberflächengewässer ist rechtzeitig ein wasserrechtliches Verfahren mit den entsprechenden Nachweisen durchzuführen, sofern sie nicht der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) oder dem Gemeindegebrauch nach Art. 18 BayWG unterliegt.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

Bei der Bebauung bisher unbebauter Grundstücke werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Die Flurnummer 742/7 weist eine mögliche Baufläche von ca. 843 m² auf. Bei einem angesetzten Kompensationsfaktor von 0,3 ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche von 253 m². Als Ausgleich soll auf der Fl.-Nr. 742/7 im Norden eine 2-reihige Hecke als Abschirmung zu den angrenzenden Flächen mit einer Länge von ca. 63 m und einer Breite von 4,0 m angelegt werden (s. Planteil). Die 2-reihige Hecke ergibt eine Ausgleichsfläche von 252 m².

Die Flurnummer 740/3 weist eine mögliche Baufläche von ca. 1.000 m² auf. Bei einem angesetzten Kompensationsfaktor von 0,2 ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche von 200 m². Als Ausgleich soll auf der Fl.-Nr. 740/3 im Norden eine 2-reihige Hecke als Abschirmung zu den angrenzenden Flächen mit einer Länge von ca. 50 m und einer Breite von 4,0 m angelegt werden (s. Planteil). Die 2-reihige Hecke ergibt eine Ausgleichsfläche von 200 m².

Die Flurnummer 740/13 weist eine mögliche Baufläche von ca. 1.000 m² auf. Bei einem angesetzten Kompensationsfaktor von 0,2 ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche von 200 m². Als Ausgleich soll auf der Fl.-Nr. 740/13 im Nordwesten und Nordosten eine 2-reihige Hecke als Abschirmung zu den angrenzenden Flächen mit einer Länge von ca. 30 m und einer Breite von 3,0 m angelegt und 2 Streuobstbäume auf einer Fläche von 110 m² gepflanzt werden. (s. Planteil). Die 2-reihige Hecke und die beiden Obstbäume ergeben eine Ausgleichsfläche von 200 m².

Die Gesamtausgleichsfläche setzt sich somit folgendermaßen zusammen:

Fl.-Nr. 742/7:	2-reihige Hecke im Norden:	63 m × 4,0 m =	252 m ²
Fl.-Nr. 740/3:	2-reihige Hecke im Norden:	50 m × 4,0 m =	200 m ²
Fl.-Nr. 740/13:	2-reihige Hecke und 2 Streuobstbäume (á 55 m ²):	30 m × 3,0 m =	200 m ²
Gesamtausgleichsfläche:			652 m²

Die Ausgleichsmaßnahme dient gleichzeitig als Abgrenzung zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen. Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich dürfen nur standortheimische Laubgehölze verwendet werden, Zier- und Nadelgehölze sind nicht zulässig.

Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)

Das Planungsgebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt (Grünlandnutzung), was eine nennenswerte Lebensraumfunktion für Flora und Fauna ausschließt. Das teilweise Fehlen von Gehölzstrukturen schließt einen Lebensraum für Vögel oder Fledermäuse aus. Bei dem geplanten Vorhaben kann ausgeschlossen werden, dass artenschutzrechtliche Belange durch die Planung berührt werden.

Da im Planungsgebiet keine Biotope 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.

Auswirkungen auf die Umwelt:

Die neu zu errichtenden Gebäude, die einen Wasserbedarf auslösen, sind an die öffentliche Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die erforderliche Abwasserbeseitigung erfolgt über die öffentlichen Entwässerungseinrichtungen im Mischsystem. Die dezentrale Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist möglich und wünschenswert, wobei die einschlägigen Vorschriften zu beachten sind (TRENGW, DWA A 138).

In der Ortschaft Thürnstein sind gewerbliche und landwirtschaftliche Betriebe vorhanden. Durch die Erweiterung der bestehenden Betriebe und Wohnbebauung sind keine schädlichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Biotopflächen befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs der Satzung, die Biotopstrukturen bleiben vom Eingriff verschont. Das kartierte Biotop-Nr. 6844-0146-010 ist nur noch als kleiner Rest außerhalb des Geltungsbereichs vorhanden.

Die „Erweiterungsfläche“ liegt außerhalb des wassersensiblen Bereichs.

Hinweise zur 1. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung „Thürnstein“

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. Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.
3. 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 aus der nördlich angrenzenden Hanglage zu berücksichtigen. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass Nachteile für andere Grundstücke entstehen.
Für notwendige Bauwasserhaltungsmaßnahmen sind mindestens drei Monate vor Baubeginn die hierfür erforderlichen, wasserrechtlichen Erlaubnisse beim Landratsamt einzuholen.
Sollten Untergrundverunreinigungen festgestellt werden, so sind das Landratsamt Cham und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg umgehend zu benachrichtigen.
4. 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 Gemeinde einzureichen.
Auf die Entwässerungssatzung der Gemeinde Lohberg wird an dieser Stelle verwiesen. Insbesondere wird auf den § 9 Abs. 3 hingewiesen, wonach am Ende der Grundstücksentwässerungsanlage ein Kontrollschacht zu errichten ist.
5. 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 aufzunehmende Starkniederschläge empfohlen, alle Hausöffnungen (Kellerschächte, Hauseingänge, Tiefgarageneinfahrten, ...) mindestens 25 cm erhöht über Gelände- und Straßenniveau sowie Keller (inkl. aller Öffnungen) als dichte Wanne vorzusehen.
6. Zur Niederschlagswasserbeseitigung sind vorrangig die Möglichkeiten zur Versickerung zu prüfen. Anfallendes Niederschlagswasser von Dach- und unverschmutzten Hofflächen sollte möglichst auf den Grundstücken über Mulden oder Rasenflächen breitflächig versickert bzw. vorher in Regenwassernutzungsanlagen gesammelt werden. Die Möglichkeit der Versickerung ist im Vorfeld durch geeignete Maßnahmen (Baugrunduntersuchung, Sickerversuche, Ermittlung der Grundwasserstände) zu klären. Die einschlägigen Vorschriften bzgl. der Versickerung sind zu beachten (TRENGW, DWA A 138).
7. Von den umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können zeitweise Lärm- Staub- und Geruchsemissionen, auch an Sonn- und Feiertagen, ausgehen. Diese sind zu dulden.

Gemeinde Lohberg, den

Franz Müller, Erster Bürgermeister