



Ortsabrundungssatzung „Lohberg“

Erweiterung

(Klarstellungs- und Ergänzungssatzung)

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 1, und 3 des Baugesetzbuches (BauGB), i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S.3634), das zuletzt durch Artikel des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. I Nr. 257) geändert worden ist, 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 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) hat der Gemeinderat der Gemeinde Lohberg am folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Erweiterung

Der Geltungsbereich der Satzung „Lohberg“ vom 28.04.1998 wird um Teilflächen der Flurnummern 47 und 47/8 der Gemarkung Lohberg erweitert. Die Erweiterung hat eine Gesamtfläche von 1.994 m².

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortschaft sind im Lageplan (M 1 : 1.000) dargestellt. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

§ 3

In-Kraft-Treten

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

Lohberg, den
Gemeinde Lohberg

Franz Müller
Erster Bürgermeister

Begründung zur Erweiterung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Lohberg“, Gemeinde Lohberg

Bedarf:

In der Ortschaft Lohberg ist der Bedarf an Bauflächen vorhanden. Durch die Erweiterung der Ortsabrundungssatzung vom 28.04.1998 soll im Rahmen einer geordneten Bebauung den Wünschen des bauwilligen Grundstückseigentümers Rechnung getragen und die Ortschaft Lohberg baulich weiterentwickelt werden.

Durch die Erweiterungssatzung sollen die Grenzen der bebauten und der noch bebaubaren Bereiche in Lohberg festgelegt, bzw. erweitert werden. Dadurch wird innerhalb der Baugrenze eine Bebauung ohne Bebauungsplan ermöglicht.

Die vom erweiterten Geltungsbereich der Satzung erfassten Grundstücksteilflächen liegen außerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Sie sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Erschließung:

Der Erweiterungsbereich ist durch die vorhandene Gemeindestraße „Weideweg“ und die Flurnummer 47 erschlossen, das Grundstück grenzt an öffentliche Verkehrsflächen an. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem. Die Ortschaft Lohberg ist an die gemeindliche Wasserversorgungsanlage angeschlossen.

Zur Befestigung von Stellplätzen, Lagerflächen, Hauszugängen usw. sollen aus ökologischen Gründen zur Förderung der Grundwasserbildung nur wasserdurchlässige Materialien verwendet werden. Geeignet sind hierfür unter anderem Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasengittersteine oder Porenpflaster. Beleuchtung nur mit warmweißen LED-Beleuchtungssystemen zum Schutz der Insekten und sockellose Einfriedung mit mindestens 15 cm Bodenfreiheit für Wanderungen der Kleintiere sind zu verwenden. Zudem sind schutzwürdiger Gehölze, Einzelbäume und Baumgruppen zu erhalten.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

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).

Bei der Bebauung bisher unbebauter Grundstücke werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs nach dem neuen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“

Bewertung von Natur und Landschaft

Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild $\Rightarrow$ Kategorie I (Grünland)

Auswirkungen der Planung

festgesetzte GRZ = 0,30

Bewertung in Wertpunkte: Intensivgrünland (G11): 3 WP

Ermittlung der Eingriffsfläche

Flur-Nr. 47 (TF) : 415 m²

x GRZ x 3 WP: x 0,3 x 3 WP

Erforderlicher Eingriff in Wertpunkte 374 WP

Als Ausgleich soll auf der Fl.-Nr. 47 unmittelbar eine Streuobstwiese gepflanzt werden (s. Planteil). Unmittelbar westlich des Eingriffsbereiches wird intensives Grünland (G11 mit 3 WP) zu einem Streuobstbestand, junger Ausprägung im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland (B431 mit 8 WP) aufgewertet (Aufwertung um 5 Wertpunkte).

374 WP : 5 WP = 75 m² (Ausgleichsflächenbedarf). Pro Streuobstbaum werden 60 m² Fläche angesetzt, so dass 2 Bäume als Hochstämme zu pflanzen sind. Zur extensiven Pflege der Streuobstwiese ist diese ein- bis zweimal pro Jahr zu mähen und das Mahdgut ist zu entfernen.

Zur Artenauswahl der Streuobstbäume wird die neue Kreisobstsortenliste des Sachgebietes Gartenkultur und Landespflege empfohlen.

Auswirkungen auf die Umwelt:

Durch die Erweiterung der Wohnbebauung sind keine schädlichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Bei künftigen Bauvorhaben ist vorrangig das Niederschlagswasser von Dach- und unverschmutzten Hofflächen breitflächig zu versickern oder in Regenwassernutzungsanlagen zu sammeln.

Lohberg, den
Gemeinde Lohberg

Franz Müller
Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke:

1. Der Gemeinderat Lohberg hat in der Sitzung vom die Erweiterung der Ortsabrundungssatzung „Lohberg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
2. Zu dem Vorentwurf der Satzung in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom mit einer Frist von mehr als einem Monat beteiligt.
3. Der Vorentwurf der Satzung in der Fassung vom wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs.1 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde per Bekanntmachung am hingewiesen.
4. Der Gemeinderat Lohberg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die Satzung gem. §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom beschlossen.

Gemeinde Lohberg, den

Franz Müller, Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt
Gemeinde Lohberg, den

Franz Müller, Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss wurde am gemäß §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit in Kraft getreten.
Gemeinde Lohberg, den

Franz Müller, Erster Bürgermeister