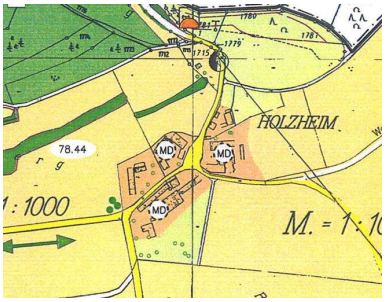
Außenbereichs-Satzung „Holzheim I“

im Ortsteil Holzheim der Marktgemeinde Lauterhofen
für eine Teilfläche der Flurnummer 1714 der Gemarkung Engelsberg

Textteil zum Entwurf vom Mai 2025

redaktionelle Änderungen bis 29.07.2025

https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...



(Kartengrundlage / Luftbild: Bay. Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerische Vermessungsverwaltung)

Bestimmungen und Hinweise, Begründung

Neben dem Textteil ist ein Planteil im Format Din A3 Teil der Satzung.

Verfahrensträger:
Markt Lauterhofen
Marktplatz 11
92283 Lauterhofen

Datum, Unterschrift

Bauleitplanung / Landschaftsplanung:
RENNER + HARTMANN CONSULT GmbH
Marienstraße 6
92224 Amberg

Hans-Jürgen Tiefel

Vorhabenträger:
Herr Michael Noll
Holzheim 6
92283 Lauterhofen

Christian Faderl | Georg Pröls
Geschäftsführer

Inhaltsverzeichnis

1. Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit, sowie Erläuterung der Planzeichen 5

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 5

1.2 Überbaubare Grundstücksflächen 6

1.3 Sonstige Planzeichen (Kartengrundlage, Hinweise …) 6

2. Verfahren – Außenbereichs-Satzung 7

3. Hinweise – Außenbereichs-Satzung 9

3.1 Artenschutz, Einfriedungen 9

3.2 Immissionsschutz / Beleuchtung 9

3.3 Immissionsschutz 9

3.4 Denkmalschutz 9

3.5 Niederschlagswasser / Entwässerung 9

3.6 Schutz gegen wild abfließendes Wasser 10

3.7 Trinkwasser, Brauchwasser 10

3.8 Kanalisation 11

3.9 Kabel, Hausanschlüsse, Telekommunikation 11

3.10 Boden / Altlasten / bergbauliche Relikte 11

3.11 Weitere Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (einschließlich Artenschutz) 11

4. Begründung – Außenbereichs-Satzung 13

4.1 Lage 13

4.2 Rechtsgrundlagen, Verfahren, Aufstellungsbeschluss, Erfordernis der Planaufstellung, Ziel und Zweck, Alternativen 13

4.2.1. Wichtigste Ziele der Satzung, Voraussetzungen, Alternativen-Prüfung 15

4.2.2. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Regionalplan Region Regensburg 15

4.2.3. Schutzgebiete, Biotopkartierung, Naturpark 16

4.2.4. Vorgaben von Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan 16

4.3 Beschreibung der wesentlichen Grundzüge der Planung 18

4.3.1. Erschließung, Versorgung, Entsorgung 18

4.4 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Umweltverträglichkeit 18

4.4.1. Natürliche Grundlagen, Topographie, Schutzgut Wasser 19

4.4.2. Schutzgut Fläche und Boden 20

4.4.3. Schutzgut Klima und Luft 21

4.4.4. Schutzgut Pflanzen und Tiere und biologische Vielfalt 21

4.4.5. Schutzgut Landschaft / Erholung 22

4.4.6. Schutzgut Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter 23

4.4.7. Eingriffsregelung, Ausgleich 24

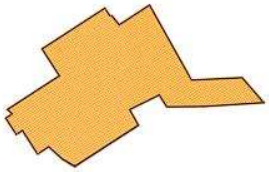
Abbildungsverzeichnis .....

Abbildung 1: Räumliche Lage (unmaßstäblich, genordet) 13
Abbildung 2: Fl.Nr. 1714 (unmaßstäblich, genordet) 14
Abbildung 3: Lage in der Vogelperspektive (ca. aus Südosten gesehen, unmaßstäblich – 2024 aus dem BayernAtlas der Bay. Vermessungsverwaltung). 14
Abbildung 4: Ausschnitt aus Regionalplan - Zielkarte 3 „Landschaft und Erholung“. 16
Abbildung 5: Biotope und Schutzgebiete 16
Abbildung 6: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan – 8. Änderung … (Blatt Holzheim). 17
Abbildung 7: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan – **geplante Neuaufstellung** Vorentwurf vom 14.07.2022. 17
Abbildung 8: Höhenlage und Lage zu Gewässern (Auszug aus BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung et al. Okt. 2024). 19
Abbildung 9: Wasserschutzgebiet und Einzugsgebiete (Auszug aus online-Plattform „FIS-Natur“ des Bay. LfU); 20
Abbildung 10: Ausschnitt aus der Geologischen Karte M 1:500.000 20
Abbildung 11: Übersichtsbodenkarte M 1:25.000 20
Abbildung 12: Luftbild mit vorhandener Nutzung und Grundstücksgrenze (Quelle / Kartengrundlage: Alkis-Daten mit Luftbild der Bay. Vermessungsverwaltung) 21
Abbildung 13: Zufahrt mit Rasenfugenpflaster (eigenes Bestandsfoto vom 31.07.2024). 21
Abbildung 14: Ansicht von Südosten (eigenes Bestandsfoto vom 31.07.2024). 21
Abbildung 15: Ansicht von Nordwesten (eigenes Bestandsfoto vom 31.07.2024). 22
Abbildung 16: Ansicht von Südosten (eigenes Bestandsfoto vom 31.07.2024). 22
Abbildung 17: Luftbild 3D-Ansicht (Quelle: http://geoportal.bayern.de/bayernatlas, Stand Oktober 2024) 23

Datei: 2_Außenbereichssatzung_Holzheim_I_Mai2025_St29Jul.docx

Neben dem Textteil ist ein Planteil im Format Din A3 Teil der Satzung.

1. Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit, sowie Erläuterung der Planzeichen

Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit (textlich) und Erläuterung der Planzeichen	Begründung, Anmerkungen, Hinweise
Es gilt die Bayerische Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung.	Anmerkung: Abstandsflächenübernahme oder Ähnliches ist im Zuge der Baueingabe zu klären.
 **Abgrenzung des Satzungsgebietes**: Das Satzungsgebiet umfasst eine Teilfläche der Flurnummer 1714 der Gemarkung Engelsberg. Innerhalb dieses auch in der Planzeichnung markierten Bereichs ist § 35 Abs. 6 BauGB anzuwenden.	Anmerkung: Siehe auch die weiteren Ausführungen in der Begründung auf Seite 14.
Im Folgenden werden „**nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit**“ gemäß § 35 Abs. 6 Satz 3 BauGB getroffen.	Begründung: Diese Bestimmungen sind wesentlich für die Festlegung, bis zu welchem Nutzungsmaß 1. die vorliegende Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist, 2. die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nicht begründet (ausgelöst) wird, 3. keine Anhaltspunkte vorliegen für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (unten ab Seite 18), oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Zulässig sind Wohngebäude, sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, welche der Wohnnutzung dienen.	Begründung: Entsprechend der aktuellen Nutzung für Wohnzwecke soll für eine kleinflächige Erweiterung des Wohnhauses, sowie einen Carport die Bebaubarkeit erleichtert werden, bzw. im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Zulässigkeit von baulichen Anlagen festgelegt werden.

Die Höhe der Gebäude (Neubauten, Anbauten, Erweiterungen, Umbauten) darf die Höhe der Bestandsgebäude (Stand: 01.01.2025) nicht überschreiten.	Begründung: Eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes soll verhindert werden, damit keine UVP erforderlich wird, sonst wäre eine Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB nicht möglich.

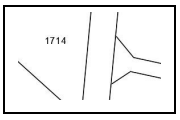
1.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit (textlich) und Erläuterung der Planzeichen	Begründung, Anmerkungen, Hinweise
Baugrenze: Wohngebäude und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.	Begründung: Eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes und der sonstigen Schutzgüter soll verhindert werden, damit keine UVP erforderlich wird, sonst wäre eine Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB nicht möglich.

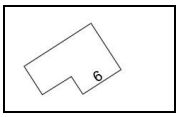
Bestehende Strukturen (der Keller im Nordwesten des Gebäudes) haben Bestandsschutz.

Hinweis: Im Planteil dargestellte Gebäude und bauliche Anlagen, bestehende Nutzungen und Strukturen (bestehende Grundstückszufahrten, Straßenränder, Böschungen, Bestandsgehölze … kartierte Biotope, Freileitungen und Anbauverbotszonen) sind keine Bestimmungen über die Zulässigkeit, sondern Hinweise (siehe auch unten bei „Sonstige Planzeichen“). Festsetzungen gibt es in einer Satzung nach § 35 nicht.

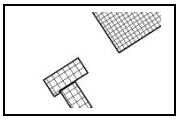
1.3 Sonstige Planzeichen (Kartengrundlage, Hinweise …)



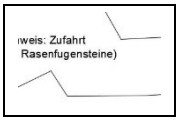
Bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurstücksnummer
(ALKIS-Daten - Amtliche Liegenschaftskatasterinformationssystem – der Bay. Vermessungsverwaltung)



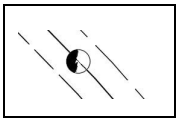
Bestehende Gebäude (ALKIS-Daten der Bay. Vermessungsverwaltung)



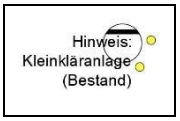
Gebäude laut Bauantrag



Bestehende befestigte Fläche



Bestehende 20-kV-Mittelspannungsfreileitung mit Schutzabständen



Hinweis auf vorhandene Anlagen zur Abwasserentsorgung

Hinweis: Dargestellte (Versorgungs-) Leitungen (Datenübertragung, Gas, Telekommunikation, Strom, Wasser usw.), sowie Anlagen zur Abwasserentsorgung wurden graphisch übernommen und dienen rein der Information. Sämtliche Spartenauskünfte sind von den jeweiligen Betreibern einzuholen. Die Lage der Leitungen ist jeweils vor Ort lage- und höhenmäßig zu prüfen.

2. Verfahren – Außenbereichs-Satzung

Die Satzung wird in einem Verfahren durchgeführt, wie in § 13 BauGB geregelt (vereinfachtes Verfahren).

1. **Aufstellungsbeschluss:** Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom ___.___.2025 die Aufstellung der Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB beschlossen.
   Der Aufstellungsbeschluss wurde am ___.__.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf der Satzung in der Fassung vom _____. wurden die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.

3. Der Entwurf der Satzung in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ **öffentlich ausgelegt**.

4. **Satzungsbeschluss:** Die Marktgemeinde Lauterhofen hat mit Beschluss des Marktrats vom _____ die Satzung in der Fassung vom _____ beschlossen.

   Lauterhofen, den …… …
   (Markt Lauterhofen)
   (Siegel)

   .....
   Erster Bürgermeister Ludwig Lang

5. **Ausgefertigt**

   Lauterhofen, den ……
   (Markt Lauterhofen)
   (Siegel)

   .....
   Erster Bürgermeister Ludwig Lang

6. **Rechtskraft:** Der Satzungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Satzung ist damit am _____ in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB (Entschädigungsansprüche …), sowie des § 215 Abs. 2 BauGB (Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften) wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

   Lauterhofen, den …… …
   (Markt Lauterhofen)
   (Siegel)

   .....
   Erster Bürgermeister Ludwig Lang

Art. 26 GO (Gemeindeordnung …): „[…] Satzungen treten eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. […] Satzungen sind auszufertigen und im Amtsblatt der Gemeinde amtlich bekanntzumachen; […] die amtliche Bekanntmachung kann auch dadurch bewirkt werden, dass die Satzung in der Verwaltung der Gemeinde niedergelegt und die Niederlegung digital über das Internet, durch Anschlag oder Anzeige an den für öffentliche Bekanntmachungen allgemein bestimmten Stellen (Gemeindetafeln), auf einer öffentlichen Internetseite der Gemeinde oder durch Mitteilung in einer Tageszeitung bekanntgegeben wird“ [https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayGO-26].

Anmerkung: Eine Änderung oder Berichtigung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan ist nach § 35 Absatz 6 BauGB nicht erforderlich. Der Bereich bleibt weiter Außenbereich im Sinne von § 35. Es kann „*Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 nicht entgegengehalten werden […], dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen […]“ (§ 35 Abs. 6 BauGB)* – siehe unten bei „4.2 Rechtsgrundlagen, Verfahren, Aufstellungsbeschluss, Erfordernis der Planaufstellung, Ziel und Zweck, Alternativen“.

3. Hinweise – Außenbereichs-Satzung

3.1 Artenschutz, Einfriedungen

Bei der Erschließung und anderen Eingriffen ist der Artenschutz (Brutzeit usw.) zu berücksichtigen.
Um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten, ist bei allen Einfriedungen kein Sockel mit Oberkante über Geländeniveau zu verwenden. Der Abstand zwischen Gelände und Zaun hat mindestens 20 cm zu betragen.

Die Hinweise sind zu beachten, um keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände auszulösen.

3.2 Immissionsschutz / Beleuchtung

Die Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind einzuhalten.

Für die **Beleuchtung** von Plätzen und Wegen sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel und Lampen zu verwenden. Merkmale: nach oben abgeschirmt / Abstrahlung nach unten, warm-weißes Licht mit einem max. sehr geringen Anteil an Wellenlängen unter 800 nm und einem niedrigen Blauanteil (< 2.700 Kelvin), maximal 1.000 Lumen.

Die Hinweise sind zu beachten, um keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände auszulösen.

3.3 Immissionsschutz

Die Bewirtschaftung der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist weiterhin uneingeschränkt möglich. Die bei der Bewirtschaftung nach guter landwirtschaftlicher Praxis entstehenden Geruchs- und Staubemissionen sind in Kauf zu nehmen. Entschädigungsansprüche können nicht geltend gemacht werden.

3.4 Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei Eingriffen zu Tage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und müssen entweder der Unteren Denkmalschutz Behörde des Landratsamtes oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden. Bei Funden sind unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde und der zuständige Kreisheimatpfleger zuverständigen.

Grundsätzlich gilt folgendes:
Art. 8 Abs. 1 DSchG: 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.
Art. 8 Abs. 2 DSchG: 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.

3.5 Niederschlagswasser / Entwässerung

Grundsätzlich sollte, wo möglich, und wie hier schon umgesetzt, eine Nutzung vor Ort angestrebt werden. Es ist sicherzustellen, dass das restliche anfallende Niederschlagswasser aus dem geplanten Gebiet schadlos versickert, und wenn dies nicht möglich ist, schadlos abgeleitet werden kann. Bezüglich der Versickerung des Niederschlagswassers wird auf § 3 NWFreiV hingewiesen und die dazu ergangenen Regeln der Technik (TRENGW bzw. TRENOG). „Erlaubnisfrei zu versickerndes, gesammeltes Niederschlagswasser ist in Versickerungsanlagen flächenhaft über eine geeignete Oberbodenschicht in

das Grundwasser einzuleiten. An eine Versickerungsanlage dürfen höchstens 1.000 m² befestigte Fläche angeschlossen werden“[1].

„Es ist im Jahr 2020 eine neue Kleinkläranlage in das Grundstück eingebaut worden. Freiwillig wurde noch zusätzlich eine Zisterne mit 6000 Liter Volumen errichtet. In dieser wird sämtliches Regenwasser aus der Dachrinne gesammelt und als Brauchwasser genutzt. Ein eventueller Überschuss wird über eine belebte Oberbodenfläche versickert. Dies entspricht auch dem Bescheid des Landratsamt Neumarkt in der Oberpfalz hier: - Naturschutz und Wasserrecht - vom 18.05.2020 (…)“[2].

3.6 Schutz gegen wild abfließendes Wasser

Auf die Gefahren und Regelungen durch wild abfließendes Wasser (vgl. § 37 WHG / Gefahr von sogenannten Sturzfluten auch abseits von Fließgewässern) wird nachdrücklich hingewiesen. Durch Maßnahmen (zum Beispiel Niederschlagswasserableitung, Versickerung …) dürfen Dritte (Nachbargrundstücke, Unterlieger) nicht nachteilig beeinträchtigt werden, der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil anderer Grundstücke verändert werden (siehe § 37 WHG).

Bei Starkregenereignissen, wie sie in Zeiten des Klimawandels immer öfter auftreten können, kann es selbst bei landwirtschaftlicher Bewirtschaftung nach guter fachlicher Praxis zu erheblicher Erosion mit Wasser und Schlamm kommen, die eventuell an und in den Liegenschaften größere Schäden verursachen kann. Wegen der zunehmenden Starkregenproblematik wird zum Schutz vor wild abfließendem Wasser empfohlen, den zu bebauenden Bereich mit einer Erdumwallung h > 0,30 m zu umschließen, bzw. Fußbodenoberkante, Eingänge, Terrassen, Einfahrten, Lichtschächte, Kellerfenster und dergleichen wenigstens 20 bis 30 cm über der Erdoberfläche anzuordnen. Schäden, die eventuell daraus entstehen, dass auf den Parzellen unzureichende Maßnahmen zum Schutz gegen wild abfließendes Wasser getroffen werden, haben die Bewohner auf sich zu nehmen.

3.7 Trinkwasser, Brauchwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser ist sichergestellt. Für den menschlichen Gebrauch verwendetes Wasser hat den Anforderungen der aktuell gültigen Trinkwasserverordnung zu entsprechen (TrinkkwV - Trinkwasserverordnung inklusive 4. Änderungsverordnung 2018). Anlagen für die Gewinnung, Aufbereitung oder Verteilung von Trinkwasser sind mindestens nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu planen, zu bauen und zu betreiben. Um der Gefahr einer mikrobiologischen Verunreinigung vorzubeugen, ist vor der Wiederinbetriebnahme und nach längeren Standzeiten die Trinkwasserleitung gründlich zu spülen. Dabei ist der vollständige Trinkwasseraustausch der Anlage oder der Anlageteile sicherzustellen.

Bei Anlagen, die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, welches keine Trinkwasserqualität hat, und die im Haushalt zusätzlich zur Trinkwasserversorgungsanlage installiert sind (z. B. für Toilettenspülung), verweisen wir auf die entsprechenden Bestimmungen der aktuell gültigen Trinkwasserverordnung. Diese Anlagen sind gem. den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu planen, auszuführen, zu betreiben und zu warten. Damit Rückwirkungen auf das Trinkwasser der öffentlichen und häuslichen Trinkwasserversorgung ausgeschlossen werden können, darf gemäß § 17 Abs. 6 TrinkwV keinerlei feste Verbindung zwischen Trink- und Betriebswasserinstallation vorhanden sein. Regenwassernutzungsanlagen (Betriebswasseranlagen) sind gemäß § 13 Abs. 4 TrinkwV seitens des Betreibers bei der zuständigen Behörde (i. d. R. Gesundheitsamt) anzuzeigen.

[1] § 3 Abs.1 NWFreiV - Niederschlagswasserfreistellungsverordnung

[2] Angaben des Bauherrn mit Mail vom 16.09.2024 sowie Bescheid des Landratsamt Neumarkt i.d. Oberpfalz hier:-Naturschutz und Wasserrecht- vom 18.05.2020

3.8 Kanalisation

„Es ist im Jahr 2020 eine neue Kleinkläranlage in das Grundstück eingebaut worden. (…)“[3]

3.9 Kabel, Hausanschlüsse, Telekommunikation

„(…) Vom Stromverteilerturm der Firma EOn in der Mitte im Osten des Grundstücks angrenzend wird das Grundstück mittels Erdkabel mit Strom versorgt. Ebenso, allerdings von der unteren südlichen Spitze ca. 10 m weg, führt ein Glasfaserkabel für Telekommunikation unterirdisch in das Wohnhaus. (…)“[4]

3.10 Boden / Altlasten / bergbauliche Relikte

Im Vorhabenbereich liegen keine Anhaltspunkte auf das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen, Verdachtsflächen oder Altlasten vor. Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den betroffenen Flächen sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

Auf die Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG wird bei Auffälligkeiten im Untergrund während der Erdarbeiten hingewiesen. Werden im Zuge der Baumaßnahmen Auffälligkeiten des Bodens festgestellt, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren.

Sollten bei den Baumaßnahmen altbergbauliche Relikte angetroffen werden, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

3.11 Weitere Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (einschließlich Artenschutz)

Um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu erhalten, ist - wo immer möglich - auf Barrieren wie Mauern, Sockel und Treppen zu verzichten.

Bei den anfallenden Pflege- und Instandhaltungsarbeiten ist nach Möglichkeit auf den Einsatz von Schädlings- und Unkrautbekämpfungsmitteln sowie synthetischer Düngemittel zu verzichten. Auf die Beachtung der gültigen Pflanzenschutzgesetze wird hingewiesen.

Statt Rasenflächen mit intensiver Pflege, sollten zumindest in Teilbereichen extensive Wiesenbereiche mit 2-3-maliger Mahd pro Jahr geschaffen werden, um die Artenvielfalt zu erhöhen.

Es wird empfohlen, Kleinstlebensräume wie Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse, Mager- und Trockenstandorte, Trockenmauern, Teich- und Feuchtflächen sowie Staudenpflanzungen anzulegen. An den Gebäuden sollen zur Stützung des Bestands von Gebäude bewohnenden Vogel- und Fledermausarten handelsübliche Fledermaus- und Vogelnisthilfen eingebaut oder angebracht werden. Damit kann der allgemeine Quartiermangel für diese Tiergruppen an modernen Gebäuden verringert werden.

Schutz von Vögeln an großen Fenstern oder Glasfronten: Werden Gebäude mit großen Fenstern oder Glasfronten errichtet, sollten Vorkehrungen getroffen werden, die einen häufigen Anflug von Vögeln weitgehend vermeiden können. Hierzu zählen zum Beispiel das Anbringen von Vorhängen, Verwendung von nach außen verspiegeltem Glas, Bemalen der Scheiben mit einem sogenannten Birdpen und anderes. Um artenschutzrechliche Verbotstatbestände zu vermeiden, ist die Broschüre „Vogelschlag an Glasflächen“ des Bayerischen Landesamt für Umwelt zu beachten (Stand: Neufassung: Oktober 2010, Überarbeitung: September 2019):
https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_106_vogelschlag_an_glasflaechen_vermeiden.pdf

[3] Angaben des Bauherrn mit Mail vom 16.09.2024 sowie Bescheid des Landratsamt Neumarkt i.d. Oberpfalz hier:-Naturschutz und Wasserrecht- vom 18.05.2020

[4] Angaben des Bauherrn mit Mail vom 16.09.2024 0

4. Begründung – Außenbereichs-Satzung

4.1 Lage

Der Planungsbereich liegt im Norden des Ortsteiles Holzheim des Markt Lauterhofen im Anschluss an die bestehende Bebauung.
Der Ortsteil Holzheim liegt ca. 4,5 km (Luftlinie) südöstlich der St. Michael-Kirche in Lauterhofen. Mit dem PKW sind es 6,2 km (ca. 10 Minuten) zum Ortszentrum. Nach Kastl sind es ca. 8,5 km (auch ca. 10 Min.).

Die Bundesstraße 299 Neumarkt - Amberg ist von Holzheim aus in ca. 6 Minuten erreichbar.

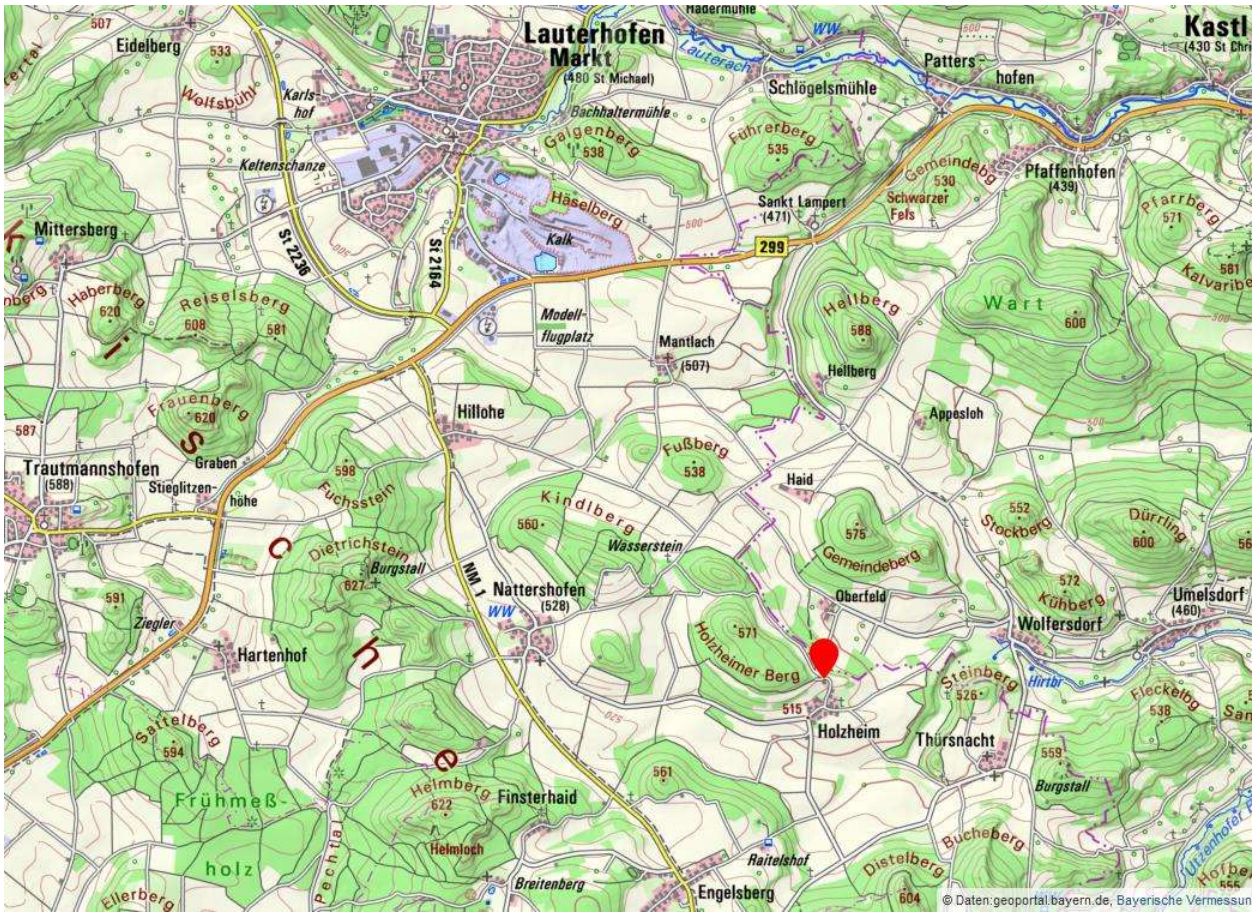


Abbildung 1: Räumliche Lage (unmaßstäblich, genordet) Ausschnitt aus dem BayernAtlas der Bay. Vermessungsverwaltung et al. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...

4.2 Rechtsgrundlagen, Verfahren, Aufstellungsbeschluss, Erfordernis der Planaufstellung, Ziel und Zweck, Alternativen

Nach Angaben des Bauamtes an Landratsamt Neumarkt handelt es sich bei Holzheim um eine **Splittersiedlung im Außenbereich**. Da somit ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil fehlt, steht das landesplanerische **Anbindegebot** einer Einbeziehungssatzung oder einem Bebauungsplan entgegen *[Anmerkung: LEP 3.3 (Z) „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen"].*

Das Baugesetzbuch[5] (BauGB) regelt in *„**§ 35 Bauen im Außenbereich**"*: *„… (6) Die Gemeinde kann für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Dar-*

[5] BauGB https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/__35.html – letzter download 28.01.2025.

stellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. […] In der Satzung können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden. Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung ist, dass 1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist, 2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und 3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Bei Aufstellung der Satzung sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 und 3 sowie Satz 2 entsprechend anzuwenden. § 10 Absatz 3 ist entsprechend anzuwenden. Von der Satzung bleibt die Anwendung des Absatzes 4 unberührt" [soweit § 35 BauGB].

Der Gemeinderat des Marktes Lauterhofen hat in öffentlicher Sitzung die Aufstellung der „Außenbereichssatzung Holzheim I" im Ortsteil Holzheim beschlossen. Der Ablauf des Verfahrens (Verfahrensvermerk, vom Aufstellungsbeschluss bis zum Inkrafttreten) ist in Kapitel 2 ab Seite 7 zu finden.

Die Fläche wird derzeit als Gartengrundstück mit Wohnhaus genutzt.

Die Satzung legt den Bereich fest, in dem § 35 Abs. 6 BauGB anzuwenden ist. Dies betrifft eine Teilfläche der Flurnummer 1714 der Gemarkung Engelsberg, mit einer Fläche der Teilfläche von ca. 458 m² (0,04 ha) von insgesamt 2.413 m² (0,2 ha)

Abbildung 2: Fl.Nr. 1714 (unmaßstäblich, genordet)

Luftbild / Kartengrundlage: Bay. Landesamt für Digitalisierung … Vermessung https://geodaten.bayern.de/

Abbildung 3: Lage in der Vogelperspektive (ca. aus Südosten gesehen, unmaßstäblich – 2024 aus dem BayernAtlas der Bay. Vermessungsverwaltung).

Zur Einstufung der Ortschaft Holzheim als Splittersiedlung: Über zwanzig Gebäude bilden ein organisch gewachsenes landschaftstypisches Dorf (und stellen aus der fachlichen Sicht der RCH-Bauleitplaner für sich selbst einen solchen Ortsteil dar, keine Splittersiedlung).

4.2.1. Wichtigste Ziele der Satzung, Voraussetzungen, Alternativen-Prüfung

Zielsetzung ist es, soweit dies im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist, mit der vorliegenden Satzung eine kleinflächige Erweiterung der bestehenden Wohnfläche zu ermöglichen und die Bestimmungen den bestehenden Nutzungen anzugleichen.
Eine funktionsfähige **Erschließung** ist vorhanden. Es wird nicht die Zulässigkeit von Bauvorhaben, die einer **Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung** unterliegen, begründet (detaillierte Prüfung weiter unten). Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der **Europäischen Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vor; es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der **Auswirkungen von schweren Unfällen** nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. **Öffentliche Belange** werden nicht beeinträchtigt.

Dabei ist zu beachten: „(1) Jeder soll nach seinen Möglichkeiten zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege beitragen und sich so verhalten, dass Natur und Landschaft nicht mehr als nach den Umständen unvermeidbar beeinträchtigt werden. (2) Die Behörden des Bundes und der Länder haben im Rahmen ihrer Zuständigkeit die Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu unterstützen. (3) Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind zu verwirklichen, soweit es im Einzelfall möglich, erforderlich und unter Abwägung aller sich aus § 1 Absatz 1 ergebenden Anforderungen untereinander und gegen die sonstigen Anforderungen der Allgemeinheit an Natur und Landschaft angemessen ist“ (Auszug aus § 2 BNatSchG) .

Als **Alternativen** zur Ausweisung der Satzung Holzheim I in der vorliegenden Fassung wurden folgende Möglichkeiten geprüft: Die **Nullvariante** als „Alternative“ - keine Neuausweisung des Baugebietes und Belassen der Flächen im jetzigen Zustand: Die Flächen würden weiterhin gärtnerisch genutzt. An der bestehenden Wohnnutzung würde nichts geändert. Eine kleinräumige Versiegelung von als Garten genutzter Flächen würde an dieser Stelle teilweise unterbleiben.

Nicht nur Bauleitpläne sind den **Zielen der Raumordnung (Z)** anzupassen, **Grundsätze der Raumordnung (G)** sind in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen (siehe auch § 1 Abs. 4 BauGB, Art. 3 BayLplG); auch Außenbereichssatzung müssen die Vorgaben etwa der Landes- und Regionalplanung berücksichtigen.

4.2.2. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Regionalplan Region Regensburg

Die Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern[6] (LEP Stand 01. Juni 2023) werden mit der vorliegenden Planung im Wesentlichen umgesetzt, mit Ausnahme der Vorgaben zur „Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot“ – „(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. …“ (LEP 3.3 Z). Da hier eine bestehende Bebauung mit Wohnnutzung nur geringfügig vergrößert wird, und die anderen Voraussetzungen gegeben sind, kann nach § 35 (6) BauGB *Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan […] widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen*.
Das Gleiche gilt für die Vorgaben der Regionalplanung (Regionalplan Region Regensburg[7]). Durch das Vorhaben kommt es zum Beispiel zu keinem Verlust an landwirtschaftlich genutzter Fläche.

[6] LEP - https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/...
LEP Stand: 1. Juni 2023 - https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungs-programm/landesentwicklungs-programm-bayern-stand-2020/

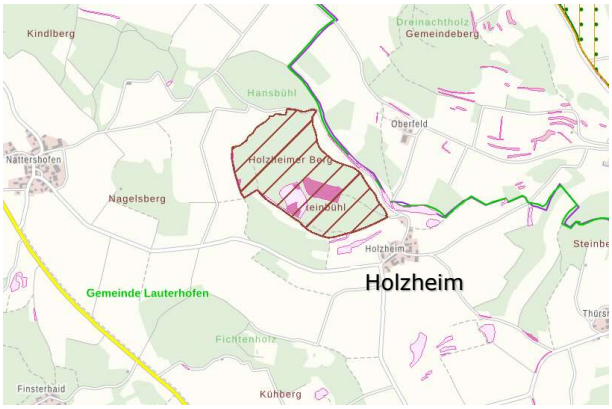
[7] Regionalplan der Region Regensburg (11) mit Text und Karten
https://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/mam/service/landes_regionalplanung/11_raumordnung_b_i_natur_-_und_landschaft.pdf - Stand August 2020

Auch ansonsten steht die Planung diesen Vorgaben nicht entgegen.

Im Regionalplan der Region Regensburg ist der Planungsbereich weder als **Landschaftsschutzgebiet** „noch als „Landschaftliches Vorbehaltsgebiet“, noch als **Vorranggebiet für Natur und Landschaft** dargestellt.

Abbildung 4: Ausschnitt aus Regionalplan - Zielkarte 3 „Landschaft und Erholung“.

4.2.3. Schutzgebiete, Biotopkartierung, Naturpark



Im unmittelbaren Planungsgebiets befindet sich weder ein **FFH-Gebiet,** noch ein **Vogelschutzgebiet** gemäß EU-Vogelschutzrichtlinie, noch ein sonstiges Schutzgebiet[8].
An der nähesten Stelle mehr als 44 m entfernt, befindet sich nordwestlich im Bereich des Holzheimer Berges das FFH-Gebiet „Wälder im Oberpfälzer Jura“ (Nr. 6535-371.11).

Abbildung 5: Biotope und Schutzgebiete
(aus dem BayernAtlas, Bay. Vermessungsverwaltung et al.). Das FFH-Gebiet ist dunkelrot schräg schraffiert gekennzeichnet. Biotopkartierung: hellrosa und violett.

In der **Biotopkartierung Bayern**[9] sind im Planungsbereich keine Strukturen erfasst. Im näheren Umfeld im Norden sind biotopkartierte Heckenstrukturen vorhanden (Biotop-Nr. 6635-1117-027 – „Hecken, Feldgehölze und Gebüsche bei Holzheim und Nattershofen“).

Erkenntnisse über **gesetzlich geschützte Biotope** nach § 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG im Planungsgebiet sowie den unmittelbar angrenzenden Bereichen liegen bisher nicht vor.

Der Punkt „**Verbotstatbestände** im Hinblick auf die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die sonstigen, nach nationalem Recht streng geschützten Arten sowie die Europäischen Vogelarten“ wird im Kapitel 4.4.4 „Schutzgut Pflanzen …“ ab Seite 22ff abgehandelt.

4.2.4. Vorgaben von Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Der von der Satzung betroffene Bereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP)[10] als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die geplanten Bestimmungen und die bestehende Nutzung weichen somit von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Nach § 35 Absatz 6 BauGB ist aber eine **Änderung oder Berichtigung des Flächennutzungsplans** mit Landschaftsplan **nicht** erforderlich.

[8] Quelle: online-Plattform „FIS-Natur“ des Bay. LfU und „geoportal.bayern.de/bayernatlas“ des Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, Bay. Verm.verwaltung … zuletzt 08.12.2023.

[9] Quelle: online-Plattform „FIS-Natur“ des Bay. LfU und „geoportal.bayern.de/bayernatlas“ des Bayerisches Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat...

[10] Rechtswirksamer **Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan – 8. Änderung** vom März **2006** – ERMISCH & PARTNER LANDSCHAFTSPLANUNG Roth – Wirksam mit Bekanntmachung am 24. Mai 2006

MARKT LAUTERHOFEN
Landkreis Neumarkt i.d.OPf.
" 8. Änderung des Flächennutzungsplans zur Integration des Landschaftsplans "

ERMISCH & PARTNER

Im (Stand Okt. 2024) rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan (FNP) des Marktes Lauterhofen ist die Fläche als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt (flächig gelb).

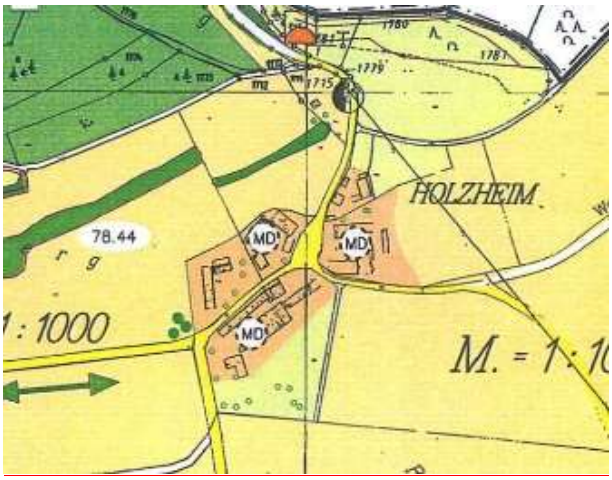


Abbildung 6: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan – 8. Änderung … (Blatt Holzheim).

Der Marktgemeinderat Lauterhofen hat in seiner Sitzung vom 15.09.2022 die Fortschreibung und Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan beschlossen. Im Vorentwurf des „Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan“ (FNP)[11] vom 14.07.2022 ist die Fläche ebenfalls als „Fläche für die Landwirtschaft“ (gelb) dargestellt.

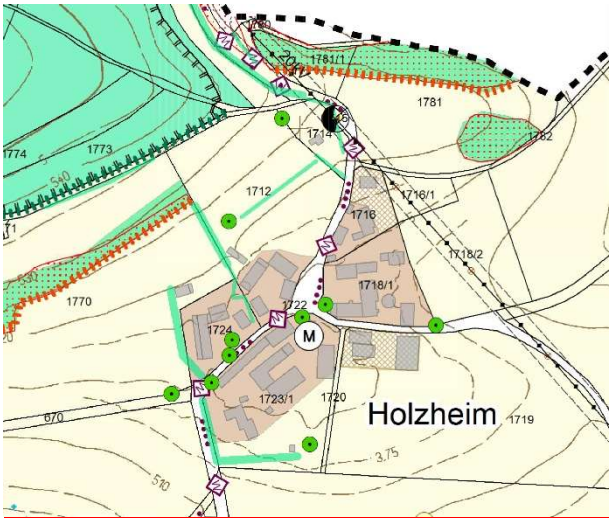


Abbildung 7: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan – **geplante Neuaufstellung** Vorentwurf vom 14.07.2022.

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD BESTAND PLANUNG Acker Dauergrünland M Mischwald L Laubwald Darstellung in der **geplanten** Änderung FNP / LP: Flächen für die Landwirtschaft Im Bestand ergänztes Mischgebiet	Auf Flächen, die im FNP als „**Flächen für die Landwirtschaft**“ dargestellt sind, wird mit Satzung bestimmt, dass dies Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann**.** Ein Verlust an landwirtschaftlichen Flächen ist hier trotzdem nicht zu verzeichnen, da die Fläche schon lange als Gartengrundstück mit Wohnnutzung genutzt wird. Auswirkungen sind nur durch die **Versiegelung** weiterer kleinerer Teilflächen des Grundstücks zu erwarten. Auch durch die geänderte Darstellung des angrenzenden „Im Bestand ergänzten Mischgebietes“ (rechtswirksame Darstellung: „Dauergrünland“) ändert sich nichts. Die bestehenden aneinandergrenzenden Nutzungen bleiben auf absehbare Zeit unverändert.
Versorgungs- u. Abwasserleitungen (§ 5 (2) Nr. 4 und (4) BauGB) Leitungen oberirdisch (20kV-Leitungen mit 16 m Schutzstreifen, 110kV-Leitungen mit 30 m Schutzstreifen) 20 KV z.B 20 KV Elektrizitätsleitung	Die Leitung und die Schutzstreifen bleiben unverändert. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

[11] Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan“ (FNP) - Fortschreibung und Neuaufstellung - Vorentwurf vom 14.07.2022 (Team 4 Bauernschmitt Wehner). https://www.lauterhofen.de/bauleitplanung.php?q=fl%C3%A4chennutzungsplan

Freizeit und Erholung Wanderwege	Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten (siehe bei den Schutzgütern).
Sonstige wertvolle Bereiche Strauchhecke Einzelbaum	An der Darstellung im Flächennutzungsplan ändert sich nichts. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Weitere Darstellungen im FNP / LP sind von der Satzung ebenfalls nicht betroffen.

4.3 Beschreibung der wesentlichen Grundzüge der Planung

Die Erfordernis der Planaufstellung wurde bereits in Kapitel „4.2 Rechtsgrundlagen, Verfahren, Aufstellungsbeschluss, Erfordernis der Planaufstellung, Ziel und Zweck, Alternativen“ umrissen.
Das vorhandene ehemalige Wochenendhaus wird seit Jahren dauerhaft für Wohnzwecke genutzt.
Geplant ist eine kleinflächige Erweiterung des Wohnhauses, dafür und für einen Carport soll im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Zulässigkeit von baulichen Anlagen geregelt werden.

4.3.1. Erschließung, Versorgung, Entsorgung

Siehe hierzu auch die Hinweise oben.

Die **verkehrstechnische Erschließung** erfolgt über die bestehende Ortsverbindungsstraße im Osten.

Oberflächenwasser, Kanäle und Abwasserbeseitigung: „Es ist im Jahr 2020 eine neue Kleinkläranlage in das Grundstück eingebaut worden. Freiwillig wurde noch zusätzlich eine Zisterne mit 6000 Liter Volumen errichtet. In dieser wird sämtliches Regenwasser aus der Dachrinne gesammelt und als Brauchwasser genutzt. Ein eventueller Überschuss wird über eine belebte Oberbodenfläche versickert. Dies entspricht auch dem Bescheid des Landratsamt Neumarkt in der Oberpfalz hier: - Naturschutz und Wasserrecht - vom 18.05.2020, (…).“ [12]

Das Grundstück ist an die öffentliche **Wasserversorgung** angeschlossen. Die Zuleitung zum Grundstück erfolgt zwischen der östlichen Einfahrt und dem Stromverteilerturm der Fa. EON.

Energieversorgung: „Vom Stromverteilerturm der Firma EON in der Mitte im Osten des Grundstücks angrenzend wird das Grundstück mittels Erdkabel mit Strom versorgt.“ [12]

Die **Müllentsorgung** ist sichergestellt durch die Abfallentsorgung des Landkreises. Die Müllabfuhr erfolgt über die Abholung an der Einfahrt.

Telekommunikation: Diese ist sichergestellt durch vorhandene Telekommunikationslinien: „(…) von der unteren südlichen Spitze ca. 10 m weg, führt ein Glasfaserkabel für Telekommunikation unterirdisch in das Wohnhaus.“ [12]

4.4 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Umweltverträglichkeit

Die Begründung der „Näheren Bestimmungen über die Zulässigkeit“ ist im Wesentlichen ab Seite 5 zu finden. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden unter „Schutzgut Mensch“ ab Seite 23 behandelt.

„Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlagen für Leben und Gesundheit des Menschen … im besiedelten und unbesiedelten Bereich … zu schützen, …; der Schutz umfasst

[12] Angaben des Bauherrn mit Mail vom 16.09.2024

auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft“ (aus § 1 BNatSchG).

Voraussetzung für das Verfahren zur vorliegenden Satzung ist unter anderem, dass
nicht nach Landesrecht oder nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wird,
dass keine Anhaltspunkte vorliegen für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, FFH-Gebiete …, siehe bei 4.2.3 ab Seite 16), oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Es wird nicht mit zusätzlichen Auswirkungen gerechnet, die aufgrund der **Anfälligkeit** der nach der Satzung zulässigen Vorhaben **für schwere Unfälle oder Katastrophen** zu erwarten sind (im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB und Anlage 1 Abs. 2 e BauGB). Weder in der Bauphase, noch in der Betriebsphase sind in Hinsicht auf Katastrophen und schwere Unfälle (bezogen auf die Schutzgüter) zusätzliche Maßnahmen erforderlich.

Natura 2000-Gebiete, FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete oder Naturschutzgebiete sind im Wirkungsbereich der vorliegenden Satzung nicht vorhanden. An der nähesten Stelle mehr als 44 m entfernt, befindet sich nordwestlich im Bereich des Holzheimer Berges das FFH-Gebiet „Wälder im Oberpfälzer Jura“ (Nr. 6535-371.11).

Eine **Umweltprüfung** gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist hier nicht durchzuführen (mit Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen und einem Umweltbericht). Begründet wird dies im Folgenden:

4.4.1. Natürliche Grundlagen, Topographie, Schutzgut Wasser

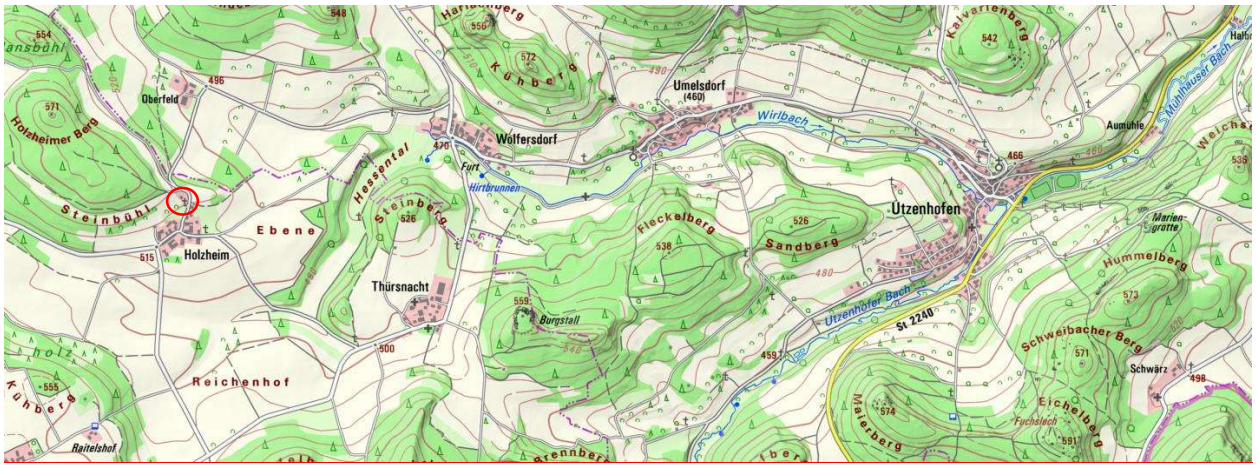


Abbildung 8: Höhenlage und Lage zu Gewässern (Auszug aus BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung et al. Okt. 2024).

Der betroffene Bereich liegt am nördlichen Ortsrand der Ortschaft Holzheim, auf einer nach Südosten hin geneigten Fläche. Zu den Themen Naturraum, Vegetation, Saatgut, gebietseigene Gehölze … siehe Kapitel 6.2.5 ab Seite 21. Holzheim (ca. 515 m ü.NN.) liegt südöstlich des Holzheimer Berges (571 m ü. NN.). Östlich fällt das Gelände Richtung Hessental (ca. 480 m ü.NN.) ab. Oberflächenwasser entwässert zum Wirlbach (bei Umelsdorf).

Oberflächengewässer sind im betroffenen Bereich und dem Umfeld nicht vorhanden. Sonstige hydrologisch relevante Strukturen, wie Quell- oder Vernässungsbereiche sind nicht bekannt.

Der Ortsteil Holzheim befindet sich im „Einzugsgebiet der Wasserversorgung …“ des „Brunnen Zapfl ZVzWV Prönsdorfer Gruppe“[13] (siehe Abbildung 9).
Wasserschutzgebiete und Heilquellenschutzgebiete, sowie Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die öffentliche Trinkwasserversorgung sind nicht betroffen. Hierzu liegt ein Gutachten von Büro GEITNER vor.

Die Satzung und die vorgesehenen baulichen Maßnahmen ändert am bestehenden Zustand nichts Wesentliches, es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

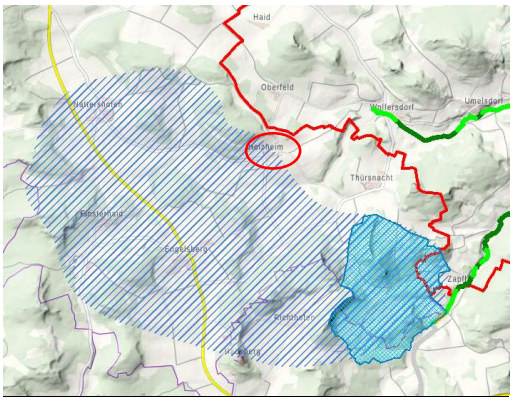
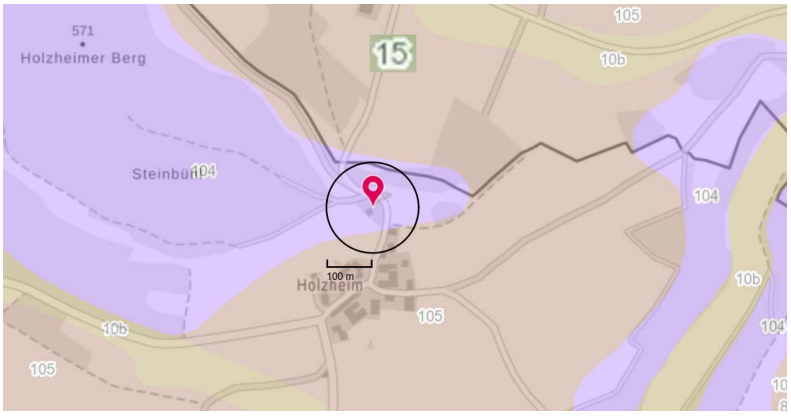


Abbildung 9: Wasserschutzgebiet und Einzugsgebiete (Auszug aus online-Plattform „FIS-Natur“ des Bay. LfU);
dunkelblau schräg gestreift: Einzugsgebiete der Wasserversorgung;
hellblaue Kreuzschraffur: Trinkwasserschutzgebiet „Brunnen Zapfl“.

4.4.2. Schutzgut Fläche und Boden

Der Bereich der Satzung befindet sich (Bay. FIS[14]) in der Naturraum-Haupteinheit ‚D61‘ ‚Fränkische Alb‘, in der naturräumlichen Untereinheit `Hochfläche der Mittleren Frankenalb` (081-A).
Die Geologische Karte 1 : 500.000[15] nennt hier als Geologische Einheit „w“ „Malm (Weißer Jura)“
mit „Mergel-, Kalk- u. Dolomitstein Im Profil A--A' im Molasseuntergrund nach S Übergang von germanischer in helvetische Fazies“.

Abbildung 10: Ausschnitt aus der Geologischen Karte M 1:500.000



Die Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 [16] stellt hier „104: Fast ausschließlich Rendzina, Braunerde-Rendzina und Terra fusca-Rendzina, selten (flache) Braunerde über Terra fusca aus Schuttlehm über Schuttton bis Tonschutt (Carbonatgestein) dar.

Abbildung 11: Übersichtsbodenkarte M 1:25.000

Es sind keine **Altlastenverdachtsflächen** und **Altablagerungen** oder weitere **Vorbelastungen** bekannt. Die Fläche befindet sich außerhalb der im Altlastenkataster registrierten Flächen, weitere Anhaltspunkte sind nicht bekannt. Auch sind im Bayerischen Denkmal-Atlas[17] keine **Bodendenkmale** erfasst (siehe auch Ziff. 6.2.7, ab Seite 23). **Vorbelastung / bestehende Nutzungen:** Es bestehen geringe

[13] Quelle: online-Plattform „FIS-Natur“ des Bay. LfU und „geoportal.bayern.de/bayernatlas“ des Bayerisches Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat… …
[14] Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz, FIS-Natur Online (FIN-Web): http://fisnat.bayern.de/finweb Oktober 2024
[15] Geologische Karte von Bayern 1:500.000 https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/…
[16] Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/
[17] Bayerischer Denkmal-Atlas, https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/… , Oktober 2024

Vorbelastungen durch Versiegelungen. Die Fläche wird bereits als Gartengrundstück mit Wohnhaus genutzt.
Auswirkungen: Ein Verlust an landwirtschaftlichen Flächen ist hier trotzdem nicht zu verzeichnen, da die Fläche schon lange als Gartengrundstück mit Wohnnutzung genutzt wird. (Nicht erhebliche) Auswirkungen sind nur durch die **Versiegelung** weiterer kleinerer Teilflächen des Grundstücks zu erwarten.

4.4.3. Schutzgut Klima und Luft

Die Satzung ändert am bestehenden Zustand nichts Wesentliches.

4.4.4. Schutzgut Pflanzen und Tiere und biologische Vielfalt

Schutzgebiete / Biotope: Siehe bei Kapitel 4.2.3 ab Seite 16.

Reale Vegetation / Nutzung: Die Vegetationsstruktur und Flächennutzung des Gebietes und des Umfeldes sind im Luftbild (siehe Abbildung 8) zu erkennen.

Die vorhandene Vegetation ist durch die menschliche Nutzung geprägt. Das Grundstück wird überwiegend gärtnerisch genutzt. In der nordwestlichen Ecke des Grundstücks ist eine landschaftsprägende Eiche, im Südosten eine große Buche vorhanden.

Es bestehen (Teil-) Versiegelungen durch die bestehenden Gebäude und die vorhandene Zufahrt. Die bestehende Zufahrt ist mit Rasenfugenpflaster befestigt.

Abbildung 12: Luftbild mit vorhandener Nutzung und Grundstücksgrenze (Quelle / Kartengrundlage: Alkis-Daten mit Luftbild der Bay. Vermessungsverwaltung).

Abbildung 13: Zufahrt mit Rasenfugenpflaster (eigenes Bestandsfoto vom 31.07.2024).

Abbildung 14: Ansicht von Südosten (eigenes Bestandsfoto vom 31.07.2024).

Abbildung 15: Ansicht von Nordwesten (eigenes Bestandsfoto vom 31.07.2024).

Abbildung 16: Ansicht von Südosten (eigenes Bestandsfoto vom 31.07.2024).

Artenschutz, Ausführungen zum speziellen Artenschutzrecht: Wie bei allen Eingriffsvorhaben ist auch im vorliegenden Fall zu prüfen, inwieweit bei den europarechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten) und den sonstigen nach nationalem Recht streng geschützten Arten Verbotstatbestände im Sinne von § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden.
Da hier nur geringfügige Eingriffe (kleinflächige Ergänzung vorhandener Nutzungen) erfolgen, sind keine Verbotstatbestände zu erwarten, wenn die rechtlichen Vorgaben zum Artenschutz eingehalten werden (siehe hierzu auch die Hinweise).

Die **biologische und strukturelle** Vielfalt ist auf Grund der anthropogenen Überprägung und Nutzung als gering bis mittel einzustufen. Die vorhandenen Bäume und Sträucher bleiben erhalten und werden ergänzt.

Die Satzung und dadurch zulässige Vorhaben ändern am bestehenden Zustand nichts Wesentliches. Es sind keine erheblichen **Auswirkungen** zu erwarten.

4.4.5. Schutzgut Landschaft / Erholung

Im Regionalplan der Region Regensburg ist der Bereich nicht als „Landschaftliches Vorbehaltsgebiet“ dargestellt (Zielkarte 3 Landschaft und Erholung). Das Planungsgebiet liegt auf einer leicht nach Süd(osten) geneigten Fläche im Norden von Holzheim, und ist geprägt durch die Wohnnutzung mit Garten. Östlich verläuft die asphaltiere Verbindungsstraße von Holzheim nach Oberfeld (Markt Kastl). Es sind zum Teil große, landschaftsprägende Bäume, sowie Sträucher vorhanden, die erhalten bleiben. Die Satzung ändert am bestehenden Zustand nichts Wesentliches.

Das Umfeld wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Nordwestlich befindet sich auf einer Erhöhung ein Waldbestand (Steinbühl, Holzheimer Berg). Weitere prägende Waldbestände befinden sich im Westen und im Nordosten. Die umliegenden Felder werden von, z. T. biotopkartierten, Hecken (Teilflächen Biotop-Nr. 6635-1117) gegliedert. Der unmittelbare Bereich der Satzung kann auf Grund der kleinräumigen, überwiegenden Nutzung als Garten nicht als landschaftsbildprägend eingestuft werden. Der Bereich selbst ist für die landschaftsgebundene Erholung als Teil des Gesamtbildes derzeit von geringer Bedeutung. Es handelt sich um ein eingezäuntes Privatgrundstück.

Durch die Ortschaft Holzheim verläuft der Fernwanderweg „Jurasteig“ sowie weitere örtliche **Wanderwege** des Fränkischen Albvereins („gelb auf weiß Kreuz“ - Hartmannshof Bhf.-Habsberg, „Parsberger Weg“ - Lauterhofen-Parsberg Bhf.), die von der Planung unberührt bleiben. Der nördlich an das Planungsgebiet angrenzende Wirtschaftsweg dient als Spazierweg und bleibt erhalten.

Abbildung 17: Luftbild 3D-Ansicht (Quelle: http://geoportal.bayern.de/bayernatlas, Stand Oktober 2024)

Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft und Erholung: Die Satzung ändert am bestehenden Zustand nichts Wesentliches.

4.4.6. Schutzgut Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter

Bau- und Bodendenkmäler / archäologische Bodenfunde sind innerhalb der Flurnummer nicht bekannt. Der Bayerische Denkmal-Atlas[18] weist im Bereich und der Umgebung keine bekannten Hinweise auf Bodendenkmäler aus. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde zutage treten, ist der gesetzlichen Meldepflicht zu entsprechen; die zuständigen Denkmalschutzbehörden sind einzuschalten sowie der Zustand unverändert zu erhalten.
Die bestehende Nutzung bleibt unverändert, landwirtschaftlich genutzte Flächen sind nicht betroffen.
Ergebnis: Kultur- und sonstige Sachgüter sind voraussichtlich nicht betroffen. Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch und Gesundheit“ sind nicht zu erwarten.

[18] Bayerischer DENKMAL-ATLAS (geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik), September 2022.

4.4.7. Eingriffsregelung, Ausgleich

Grundsätzlich wird bei einer Außenbereichs-Satzung die Eingriffsregelung erst beim konkreten Bauvorhaben abgearbeitet (bei der Baueingabe). Im vorliegenden Vorhaben ist wie geschildert keine erhebliche Nutzungsänderung, sowie kein erheblicher Eingriff zu erwarten.

Aufgestellt, Mai 2025, mit redaktionellen Änderungen bis 29.07.2025

Dipl.-Ing. (FH) Hans-Jürgen Tiefel (Landschaftsarchitekt BYAK 174656)

RENNER
+ HARTMANN
CONSULT GMBH

Marienstraße 6
92224 Amberg
+49 (0)9621 / 4860-43
www.renner-consult.de

Geschäftsführer:
Christian Faderl, Georg Pröls
Amtsgericht Amberg
HRB-Nr.: 1578
USt.-IdNr.: DE133697871

R:\00324-390_Lauterhofen_BPlan Holzheim\04_Planung\4_ENTWURF_Außenbereichssatzung\docx_S\2_Außenbereichssatzung_Holzheim_I_Mai2025_St29Jul.docx