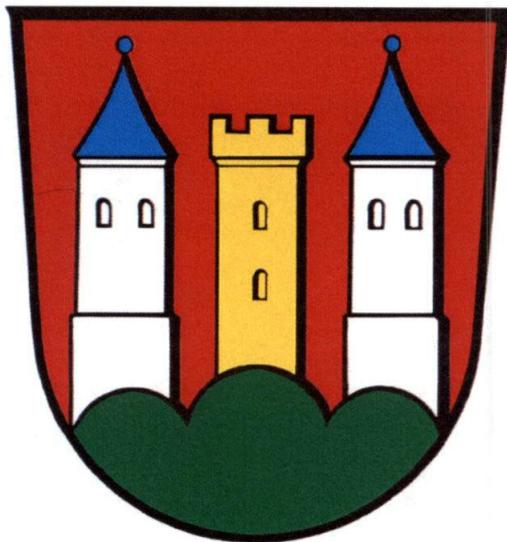


GEMEINDE  
LANDKREIS

Hohenwarth  
Cham



### 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung Thening/Ribenzing (O.Nr. 11.06.III)

 **ALTMANN**  
INGENIEURBÜRO GmbH & Co. KG

INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN

St.-Gunther -Straße 4  
D-93413 Cham

FON +49 (0)99 71 200 31 - 10  
FAX +49 (0)99 71 200 31 - 11

Internet: [www.altmann-ingenieure.de](http://www.altmann-ingenieure.de)  
e-mail: [info@altmann-ingenieure.de](mailto:info@altmann-ingenieure.de)

Entwurfssfassung vom 20.04.2020  
Satzungssfassung vom 24.09.2020

# ● Plan- Deckblatt

O.Nr. 11.06.III 3. Änderung Thening/Ribenzing

## Satzung

### zur 3. Änderung des Geltungsbereiches der Ortsabrundungssatzung Thening/Ribenzing (Erweiterung), Gemeinde Hohenwarth

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587), in Verbindung mit Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335), zuletzt geändert durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2019 (GVBl. S. 737) erlässt die Gemeinde Hohenwarth per Satzungsbeschluss vom 24.09.2020 die folgende Satzung zur 3. Änderung des Geltungsbereiches der Ortsabrundungssatzung Hohenwarth für den Ortsteil Thening/Ribenzing in der Fassung vom 24.09.2020.

#### § 1

Die Grenzen des Erweiterungsbereichs im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB für den im Zusammenhang bebauten **Ortsteil Thening/Ribenzing**, Gemeinde Hohenwarth, werden, wie im beiliegenden Lageplan M 1 : 1.000 durch beige hinterlegte Fläche gekennzeichnet, gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erweitert.

Der Geltungsbereich der bisher bestehenden Satzung ist grau hinterlegt umrandet.

Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

#### § 2

Der naturschutzfachliche Ausgleich ist auf der im Lageplan M 1:1000, Fassung vom 24.09.2020, festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit standortheimischen Gehölzen aus der der Begründung benannten Liste für den Naturraum `Künisches Gebirge und Hoher Bogen` zu erbringen.

§ 3

Die Satzung tritt gem. § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB am Tag der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Hohenwarth, den 28.09.2020

Gemeinde Hohenwarth



---

Gmach Xaver

Erster Bürgermeister



## Verfahrensvermerke

### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Hohenwarth hat in seiner Sitzung vom 11.12.2019 die 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung Thening/Ribenzing (O.Nr.11.06.III) beschlossen. Der Beschluss wurde am 21.04.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

### 2. Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Entwurf der 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung Thening/Ribenzing in der Fassung vom 20.04.2020 wurde gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.06.2020 bis 17.07.2020 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung hierfür erfolgte am 04.06.2020.

### 3. Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung Thening/Ribenzing in der Fassung vom 20.04.2020 erfolgte gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 04.06.2020 bis zum 17.07.2020.

### 4. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Hohenwarth hat in der Sitzung vom 24.09.2020 die 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung Thening/Ribenzing in der Fassung vom 24.09.2020 gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.

### 5. Inkrafttreten

Die 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung Thening/Ribenzing (O.Nr.11.06.III) in der Fassung vom 24.09.2020 wurde gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB am 28.09.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt die 3. Änderung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Die 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung Thening/Ribenzing (O.Nr.11.06.III) wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienstzeiten im Rathaus der Gemeinde Hohenwarth, Schulstraße 3, 93480 Hohenwarth, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt.

Hohenwarth, den 28.09.2020

Gemeinde Hohenwarth

  
\_\_\_\_\_

Gmach Xaver

Erster Bürgermeister



Entwurfssfassung vom 20.04.2020

Satzungssfassung vom 24.09.2020

## Begründung

### Beschreibung des Geltungsbereichs:

Der Ortsteil Thening/Ribenzing, Gemarkung Gotzendorf, befindet sich rund 1,1 km nordwestlich vom Hauptort Hohenwarth entfernt gelegen.

Der Ortsteil Thening/Ribenzing ist, wie alle anderen Ortsteile der Gemeinde, ausgenommen vom Hauptort, durch eine Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB aus dem Jahr 1981 definiert, die die äußeren Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils festsetzt. Die Ortsabrundung Thening/Ribenzing wurde bereits beim Aufstellen der Innenbereichssatzung gemeinsam betrachtet.

Im Rahmen von zwei Deckblattänderungen (1998 und 2018) wurden kleinteilige Außenbereichsflächen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen, die durch die bauliche Nutzung der angrenzenden, bereits bestehenden Bereiche entsprechend geprägt wurden.

Der Ortsteil Thening/Ribenzing liegt umgeben vom Landschaftsschutzgebiet Oberer Bayer. Wald ID LSG-00579.

Nördlich angrenzend und zum Teil auf der Erweiterungsfläche gelegen befindet sich das nächstgelegene Flachland-Biotop Nr. 6743-0101.

Die geplante Erweiterungsfläche der 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung Thening/Ribenzing umfasst das Grundstück mit der Fl.Nr.278, Gemarkung 5111 Gotzendorf. Geltungsbereich der Erweiterungsfläche ca. 1.760 m<sup>2</sup>.

Die Fläche wird im Süden und im Westen von bereits bestehender Bebauung umgeben.

### Ziel und Zweck:

Ziel der 3. Änderung ist die Erweiterung des Geltungsbereiches der Ortsabrundungssatzung Thening/Ribenzing an städtebaulich sinnvoller Stelle. Die städtebauliche Ordnung und Entwicklung des Ortsteils Thening/Ribenzing soll somit gesichert werden.

Die Fläche der Fl.Nr. 278 der Gemarkung 5111 Gotzendorf liegt angrenzend an der bereits über Jahre bestehende Bebauung und wurde bislang als Freifläche in Verbindung mit der umgebenen Bebauung genutzt.

Auf der zu ergänzenden Fläche befindet sich bisher keine Bebauung, jedoch soll die Fläche im Zusammenhang mit dem vorgesehenen Ersatzbau im Süden der Erweiterungsfläche auf derselben Fl. Nr. 278 eine sinnvolle Erweiterung auf dieser Fläche stattfinden.

Auf der Erweiterungsfläche befindet sich im Norden ein Flachland-Biotop, dass durch die sich aus der Erweiterungsfläche ergebende Ausgleichsfläche erweitert wird.

Die hier neu geplante Abrundung der Bebauung fügt sich in Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung `Thening` / `Ribenzing` ein.

Entwurfssfassung vom 20.04.2020

Satzungssfassung vom 24.09.2020

Da im Umfeld des Erweiterungsbereiches bereits Gebäude vorhanden sind und die Erweiterungsfläche dann im Norden von vorhandener Eingrünung begrenzt wird liegt eine städtebauliche Vertretbarkeit zweifelsfrei vor.

### **Art und Maß der Baulichen Nutzung und der Bauweise:**

Hinsichtlich der baulichen Nutzung handelt es sich bei dem im Geltungsbereich befindlichem Grundstück um eine Fläche mit reiner Wohnnutzung, welche im Bereich der 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung Thening/Ribenzing vorgesehen ist.

### **Begründung zur 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung Thening-Ribenzing (Erweiterung):**

Anlass der vorliegenden 3. Änderung liegt in der Antragsstellung der jeweiligen Grundstückseigentümer auf Erweiterung der Ortsabrundung der Fl. Nr. 278, Gemarkung 5111 Gotzendorf.

Für die Fl.Nr. 278, Gemarkung Gotzendorf wurde bereits eine konkrete Voranfrage eingereicht.

Von den Bauwilligen wurde die 3. Änderung der Ortsabrundung Thening/Ribenzing bei der Gemeinde Hohenwarth beantragt.

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB ist für den Bereich der Planungsfläche ein entsprechender naturschutzrechtlicher Ausgleich zu erbringen.

Dieser sind von dem Grundstücksbesitzer bzw. dem Vorhabenträger zu tragen und abzugelten.

### **Bedarf:**

Der Bedarf an zusätzlichen Bauflächen in der Ortschaft Thening/Ribenzing ist nachweislich durch die Anträge der Bauwilligen gegeben.

Dies zeigen auch die bei der Gemeinde Hohenwarth eingegangenen Bauvoranfragen.

Durch die 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung soll im Rahmen einer geordneten Bebauung den Wünschen der bauwilligen Grundstückseigentümer Rechnung getragen und die Ortschaft Thening/Ribenzing sinnvoll weiterentwickelt und abgerundet werden.

Durch die Satzungserweiterung sollen die Grenzen der bebauten und der noch bebaubaren Bereiche in der Ortschaft Thening/Ribenzing festgelegt werden. Dadurch wird eine Bebauung ohne Bebauungsplan ermöglicht. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wird auf der neu ausgewiesenen Fläche des Geltungsbereiches eine reine Wohnnutzung, festgelegt.

Innerhalb der geltenden Ortsgrenzen von Thening/Ribenzing stehen derzeit keine geeigneten freien Flächen für eine Bebauung zur Verfügung. Zum einen liegen die bislang unbebauten Flächen in Privateigentum, deren Grundeigentümer nicht abgabebereit sind. Zum anderen wäre eine Erschließung dieser Grundstücke aufgrund der topografischen Bedingungen und der Umfeldgegebenheiten mit einem erheblichen Aufwand verbunden. Der gegenständlich überplante Bereich ist bereits ausreichend gut erschlossen.

Entwurfssfassung vom 20.04.2020

Satzungssfassung vom 24.09.2020

Eine städtebauliche Entwicklung im Sinne der Innenentwicklung, die u.a. eine Nachverdichtung von bereits bebauten Grundstücken vorsieht, ist ebenfalls nicht möglich. Die bereits bebauten Grundstücke sind soweit verdichtet, dass eine weitere Verdichtung auszuschließen ist.

Die Flächen der 3. Änderung der Ortsabrundung befinden sich bereits im Besitz der anliegenden Grundstückseigentümer und sollen somit der bestehenden Bebauung als mögliche Erweiterungsfläche angefügt werden. Der gegenständlich überplante Bereich kann ausreichend über die vorhandenen Zuwegungen und Ver- und Entsorgungsanlagen erschlossen werden.

Außerdem wird festgestellt, dass aktuell keine anderen freien Flächen innerhalb des Bebauungszusammenhangs von Thening/Ribenzing zur Verfügung stehen, es entsteht somit ein Planungserfordernis zur 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung, die der Gemeinderat am 11.12.2019 einstimmig beschlossen hat.

#### **Erschließungs- und Auswirkungssituation:**

Die verkehrliche Erschließung der Fläche ist über die bestehende, ausreichend dimensionierte Zufahrt auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 218 zur Straße „Thening“ gegeben.

Die Erschließung mit einer Wasserversorgungsleitung und Kanal ist gesichert (Bestandsgebäude Nr. 14).

Die Ortschaft Thening/Ribenzing ist an die gemeindliche zentrale Wasserversorgung und die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen.

Eine Beeinträchtigung von gesunden Wohnverhältnissen sowohl für die bestehenden Nutzungen im Umfeld als auch für das geplante Vorhaben ist nicht zu erwarten, da eine bedarfsgerechte Entwicklung erfolgt.

Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes kann ebenfalls ausgeschlossen werden. Das Vorhaben dient der Abrundung des Ortsrandes und dessen Arrondierung hin zur freien Landschaft.

#### **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:**

Im Rahmen der Eingriffsregelung sollen negative Folgen von Eingriffen in die 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).

#### **Ermittlung des Ausgleichsbedarfs:**

Kompensationsfaktor:

Für die überplante Fläche des Geltungsbereiches wird ein Kompensationsfaktor von 0,25 angesetzt.

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB ist für den Bereich der Planungsfläche ein entsprechender naturschutzrechtlicher Ausgleich zu erbringen.

Entwurfssfassung vom 20.04.2020

Satzungssfassung vom 24.09.2020

Laut dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen ist die Erweiterungsfläche der Kategorie I [Ackerfläche, intensiv genutztes Grünland] und dem Typ B (niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad) zuzuordnen. Damit ist ein Kompensationsfaktor von 0,2 – 0,5 anzusetzen.

Im Bereich der Erweiterungsfläche sind bereits Eingriffe vor der planerischen Entscheidung erfolgt, so dass hier insgesamt ein Kompensationsfaktor im unteren Wertebereich angesetzt wird → gewählt Faktor 0,25.

Der erforderliche Ausgleich ist jeweils von den betroffenen Grundstückseigentümern zu erbringen. Die Kosten, die durch die Ausgleichsverpflichtung entstehen, tragen die Eigentümer. Die Flächen und Maßnahmen werden durch Grundbucheintrag zu Gunsten der Gemeinde Hohenwarth und des Freistaat Bayern gesichert.

Bei den Bauanträgen ist jeweils ein Freiflächenplan mit einzureichen.

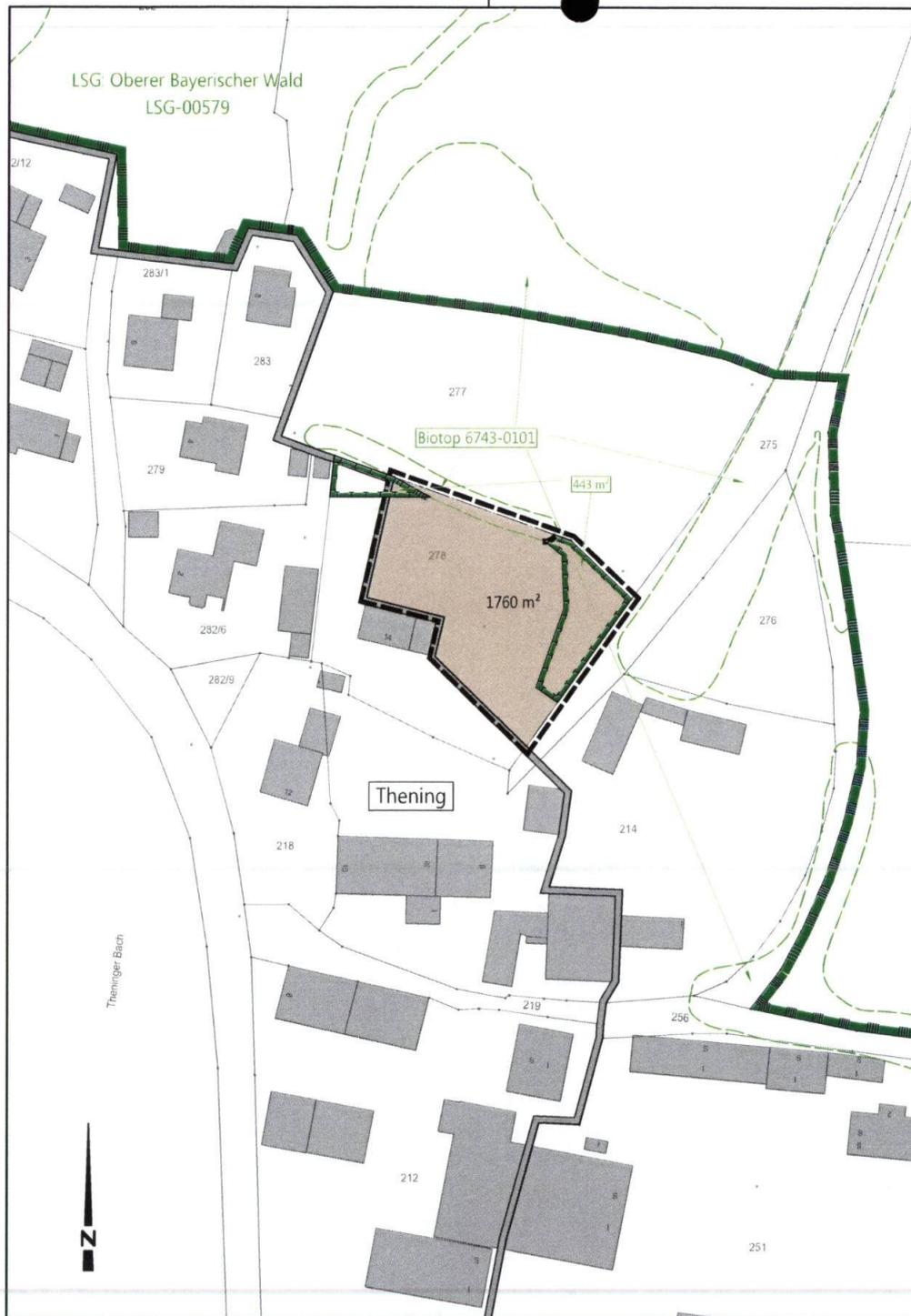
Ausgleichsermittlung, Vermeidungsmaßnahmen und festgesetzte Maßnahmen:

- Eingriff Fl. Nr. 278 Gemarkung 5111 Gotzendorf
  - Fläche 1.760 m<sup>2</sup>
  - erforderlicher Ausgleich 440 m<sup>2</sup>
  - Ausgleich auf Fl. Nr. 278 Gemarkung 5111 Gotzendorf; 443 m<sup>2</sup> (siehe Plandarstellung)
  
  - Erhalt und Sicherung von Biotopbereichen
  - Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge
  - Sockellose Einzäunungen für den Erhalt der Durchgängigkeit von Kleintieren
  
  - Festgesetzte Maßnahmen: Erweiterung des bestehenden Flachland-Biotops (Biotop: 6743-0101) mit standorttypischen Sträuchern zur Herstellung eines artenreichen Gehölzsaum nach Gehölzliste `Künisches Gebirge und Hoher Bogen` (403-A).

Die Prüfung hat ergeben, dass die Voraussetzungen nach § 34 Abs. 5 BauGB, eine Außenbereichsfläche in einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen, erfüllt sind.

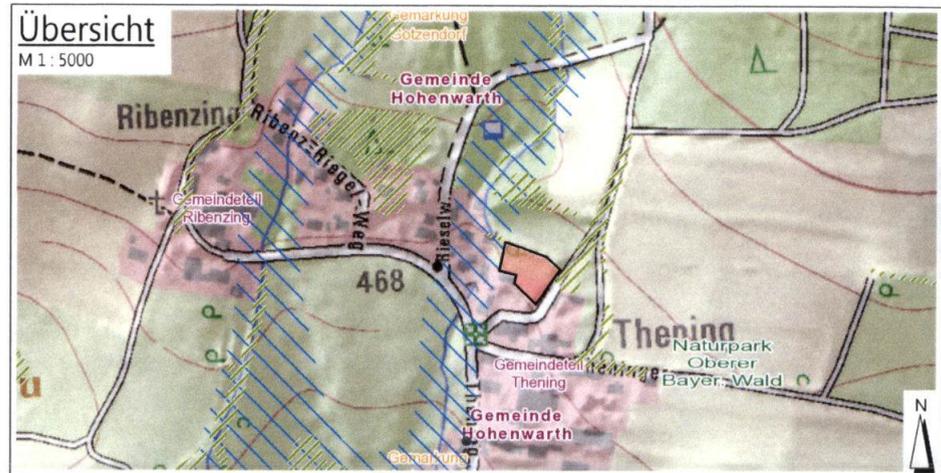
Der § 34 Abs. 5 BauGB nennt Voraussetzungen, nach denen einzelne Außenbereichsflächen in einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden können:

Voraussetzung nach § 34 Abs. 5 BauGB	Anwendung auf die Planungsfläche
<p>Nr. 1: Das Vorhaben muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein.</p>	<p>Die Planungsfläche stellt eine städtebaulich sinnvolle und bedarfsge- rechte Erweiterung des Ortsteils Thening-Ribenzing dar. Die Fläche be- findet sich in städtebaulich sinnvoller Lage im Anschluss an bestehende Bebauung im Westen und Süden.</p> <p>Die 3. Änderung sieht die Einbeziehung einer Fläche von ca. 1.760m<sup>2</sup> für den Neubau und die Erweiterung vor.</p> <p>Die Planungsfläche rundet den Ort Thening-Ribenzing zur freien Land- schaft hin bzw. am nordöstlichen Ortsrand neu ab. Der Gemeinderat sieht das Vorhaben mit den städtebaulichen Entwicklungszielen für den Ortsteil Thening-Ribenzing als vereinbar an.</p>
<p>Nr. 2: Das Vorhaben darf nicht die Pflicht zur Umwelt- verträglichkeitsprüfung erfüllen.</p>	<p>Nicht zutreffend</p>
<p>Nr. 3: Das Vorhaben darf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter nicht beein- trächtigen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ geplante Nutzung in offener Bauweise → fügt sich in Art, Maß, Bau- weise und überbaubare Grundstücksflächen in bestehenden Bebau- ung ein. Es sind keine negative Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und keine negativen Emissionen zu erwarten.</li> <li>▪ Planungsfläche ist nur im Zusammenhang mit den bereits bestehen- den Bebauung und deren Gebäudebestand erkennbar und fügt sich in dieses ein → keine negative Beeinträchtigung des Orts- und Land- schaftsbildes zu erwarten.</li> <li>▪ Erschließung der Fläche → Ver- und Entsorgung gesichert.</li> <li>▪ nächstgelegene Flachland-Biotope: nördlich und östlich gelegenes Flachland-Biotop Nr. 6743-0101, nördlich gelegenes Flachland-Biotop Nr. 6743-0095, nordwestlich gelegenes Flachland-Biotop Nr. 6743- 0097.</li> <li>▪ Landschaftsschutzgebiet Oberer Bayer. Wald ID LSG-00579, die Ortschaft Thening/Ribenzing liegt inmitten des Landschaftsschutz- gebietes, jedoch keine direkte Angrenzung der überplanten Flächen → keine negative Beeinträchtigung.</li> <li>▪ Lage im Naturpark Oberer Bayer. Wald NP-00007 → geltende Schutz- ziele sind zu beachten.</li> <li>▪ nächstgelegenes FFH-Gebiet „Oberlauf des Weißen Regens bis Bad Kötzting mit Kaitersbachaue“ ID 6844-371, ca. 230 m südwestlich ent- fernt → keine negative Beeinträchtigung aufgrund der Distanz zu er- warten.</li> <li>▪ Lage außerhalb des wassersensiblen Bereichs des südlich der Rim- bacher Straße gelegenen Flusses „Weißer Regen“ → keine negative Beeinträchtigung aufgrund der Distanz zu erwarten.</li> <li>▪ Schaffung von neuen Eingrünungen / Bepflanzungen durch Aus- gleichsmaßnahmen, die neuen Lebensraum für Tiere und Pflanzen bieten.</li> <li>▪ Teilversiegelung des Bodens ist durch die Bebauung zu erwarten.</li> <li>▪ negative Auswirkungen auf Klima und Luft sind nicht zu erwarten.</li> </ul>



### Legende (nach PlanZV 1990)

-  Grenze der Ortsabrundungssatzung
-  Landschaftsschutzgebiet "Oberer Bayerischer Wald"
-  Umgrenzung kartierte Biotope
-  Umgrenzung bestehender Satzungsereich
-  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Gemeinde Hohenwarth  
Schulstr. 3  
93480 Hohenwarth



**ALT** **ALTMANN**  
INGENIEURBÜRO  
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN

St.-Günther-Straße 4  
D-93413 Cham

FON +49 (0)99 71 200 31 - 10

FAX +49 (0)99 71 200 31 - 11

Internet: [www.altmann-ingenieure.de](http://www.altmann-ingenieure.de)

e-mail: [info@altmann-ingenieure.de](mailto:info@altmann-ingenieure.de)

Bauteil/Darstellung:

3. Änderung der Ortsabrundungssatzung

Thening / Ribbenzing

Fl. Nr. 278

5111 Gemarkung Gotzendorf

Entwurfssassung: 20.04.2020  
Satzungssassung: 24.09.2020

Maßstab:

1 : 1000



## AUSZUG AUS DEM BESCHLUSSBUCH DER GEMEINDE HOHENWARTH

Sitzungstag: 24.09.2020

Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.

Gremium: Gemeinderat

Die Sitzung war öffentlich .

Ordnungsgemäß geladene Mitglieder:	13
Anwesende Mitglieder:	12

TOP 04	Ortsabrundung für den Ortsteil Ribenzing-Thening 3. Änderung - Satzungsbeschluss
--------	---

### Beschluss:

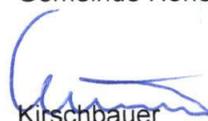
Der Gemeinderat beschließt die 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung Hohenwarth für die Ortsteile Ribenzing und Thening wegen der Erweiterung des Geltungsbereiches der Gemeinde Hohenwarth für die Ortsteile Ribenzing und Thening (O.Nr. 11.06.III) mit Begründung und Lageplan in der Fassung vom 24.09.2020 als Satzung.

### Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	12
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0



Die Richtigkeit der Abschrift wird bestätigt  
Gemeinde Hohenwarth, 28.09.2020

  
Kirschbauer  
Verwaltungsamtsrat