

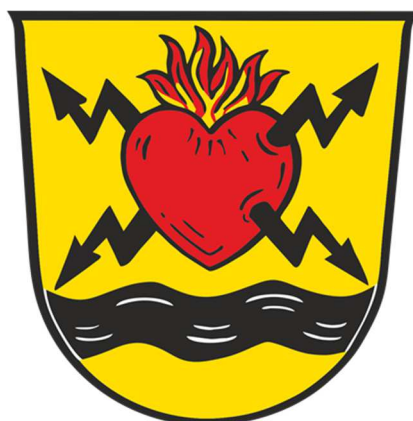
Gemeinde Schöenthal

Kombinierte Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung „Zum Fuchselholz“ - OT Schöenthal
Entwurfssatzung vom 10.09.2026

GEMEINDE SCHÖNTHAL

LANDKREIS CHAM – REGIERUNGSBEZIRK OBERPFALZ

RATHAUSPLATZ 1 – 93488 SCHÖNTHAL



GEMEINDE SCHÖNTHAL
KOMBINIERTE EINBEZIEHUNGS-
UND KLARSTELLUNGSSATZUNG
„ZUM FÜCHSELHOLZ“ – OT SCHÖNTHAL
(gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 3 BauGB)

Vorentwurf. 15.01.2026
Entwurfssatzung: 10.09.2026
Satzungssatzung:

Stephan Thomas
1. Bürgermeister
Rathausplatz 1 -
93488 Schöenthal



INGENIEURBÜRO
RIEDL GmbH
BERATUNG PLANUNG BAULEITUNG

Ahornweg 6
93437 Furt im Wald
Phone 09973/80 34 55
Fax 09973/80 34 44
info@ib-riedl.com

- Vorkehrsanlagen
- Abwasseranlagen
- Wasserversorgung
- Brückenbau
- Bauleitplanung
- Vermessung
- Geoinformationssysteme

KOMBINIERTE EINBEZIEHUNGS- UND KLARSTELLUNGSSATZUNG „ZUM FÜCHSELHOLZ“ – OT SCHÖNTHAL vom 10.09.2026 nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 3 BauGB

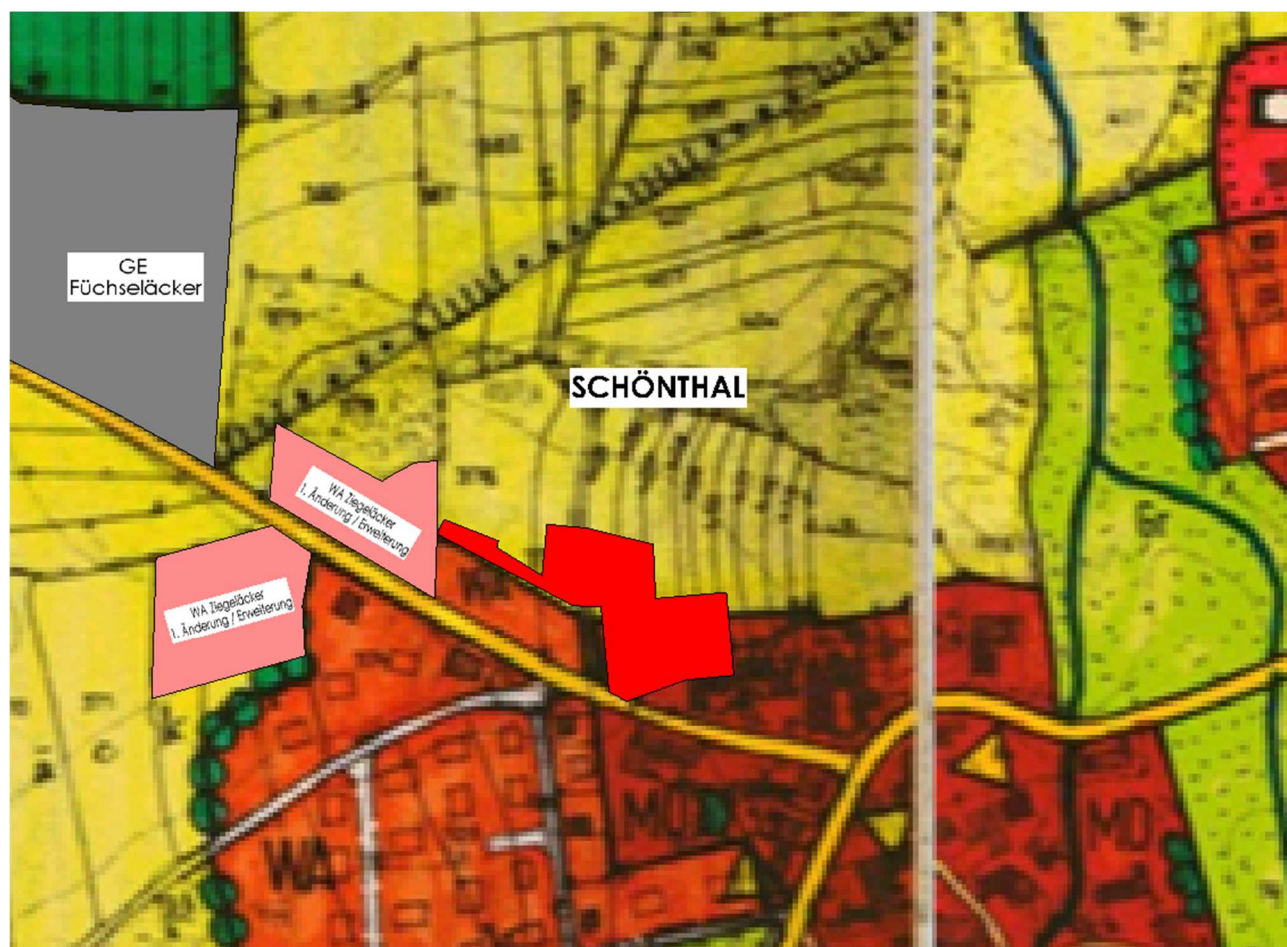
Die Gemeinde Schöenthal, Landkreis Cham, erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der jeweiligen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung folgende Satzung:

§ 1 - Geltungsbereich

1. Der Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan – M 1:1.000.
2. Die Größe des überplanten Geltungsbereiches beträgt ca. 4.300 m²

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schöenthal ist der Geltungsbereich des Satzungsgebietes als landwirtschaftliche Fläche bzw. als MD = Dorfgebiet gewidmet.

Die Einbeziehung beinhaltet die Flurstücke Nr. 405/2 und 407 sowie die Teilflächen der Flurstück-Nr. 375, 375/1, 376/1, 376/2, 408 und 1132 (öffentliche Verkehrsfläche) der Gemarkung Schöenthal.



→ Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Schöenthal, ohne Maßstab.

Gemeinde Schöndthal

Kombinierte Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung „Zum Füchselholz“ - OT Schöndthal
Entwurfssatzung vom 10.09.2026

§ 2 – Bestandteile / Flächenbilanz

Bestandteile der kombinierten Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung „Zum Füchselholz“ – OT Schöndthal:

- Satzung / Festsetzungen n. § 34 Abs. 5 i.V. §9 BauGB
- Festsetzungen zur naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung
- Begründung mit Bedarfsnachweis
- Lageplan M 1:1.000 mit Legende und Übersichtslageplan

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Schöndthal wird durch folgende Außenbereichsgrundstücke abgerundet:

Flur-Nr.	Gemarkung	Teilfläche Fläche gesamt	m²	Bemerkungen
375	Schöndthal	Teilfläche	490	--
375/1	Schöndthal	Teilfläche	125	Kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich
376/1	Schöndthal	Teilfläche	75	Kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich
376/2	Schöndthal	Teilfläche	145	Kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich
405/2	Schöndthal		117	Kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich
407	Schöndthal		1.150	Kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich
408	Schöndthal	Teilfläche	1.950	--
1132	Schöndthal	Teilfläche	248	Öffentliche Fläche Wirtschaftsweg
Satzungsbereich			4.300	

§ 3

Festsetzungen nach § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 BauGB sowie Festsetzungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Gemäß §34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB getroffen werden.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten werden keine entsprechenden Festsetzungen in Verbindung mit der kombinierten Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung „Zum Füchselholz“ – OT Schöndthal getroffen. Die geplanten Vorhaben sollen sich an der vorhandenen Bebauung orientieren.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt – siehe Planteil.

Die Erschließung der in den Geltungsbereich der Satzung einbezogenen Grundstücksflächen ist gesichert.

Verkehr:	Die Anbindung an das Verkehrsnetz erfolgt über die Ortsstraße „Zum Füchselholz“.
Abwasser:	Einleitung der Abwässer in das Abwassernetz der Gemeinde Schöndthal mit Ableitung
zur	Kläranlage Schöndthal. Der Anschluss an die Abwasseranlage ist durch den
	Grundstückseigentümer sicherzustellen
Wasser:	Anschluss an das Versorgungsnetz der Wasserversorgung der Gemeinde Schöndthal
Abfall:	Abfallentsorgung durch Kreiswerke Cham
Strom:	Stromversorgung durch Bayernwerk AG

Gemeinde Schöenthal

Kombinierte Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung „Zum Füchselholz“ - OT Schöenthal
Entwurfssatzung vom 10.09.2026

Niederschlagswasser:

Zur Entlastung der bestehenden Kanäle und zur Minderung der Abflussspitzen ist das Niederschlagswasser von privaten Dachflächen und anderen privaten, befestigten Flächen auf den jeweiligen Grundstücken, wenn möglich über den belebten Oberboden zu versickern bzw. in Retentionszisternen (Kombizisternen mit mind. 4 m³ Retentionsraum) zurückzuhalten, zu nutzen bzw. verzögert abzugeben. Bei Überschreitung des Mindestrückhaltevolumens (mind. 4,0 m³) ist die Einleitung in den Mischwasserkanal zulässig (Notüberlauf).

Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

§ 4

Festsetzungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft – Teilflächen Flur-Nrn. 375 und 408 der Gemarkung Schöenthal

Im Geltungsbereich befinden sich ausschließlich intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen.

Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft – Teilflächen Flur-Nrn. 375 und 408 der Gemarkung Schöenthal

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist für die o.a. Teilflächen erforderlich. Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind auf den Flächen festgesetzt:

- Zufahrten zu den Garagen, alle Stell- und Lagerflächen sind versickerungsfähig auszubauen
- Gestaltung sockelloser und für Kleintiere durchlässige Zäune
- Begrünung privater Bereiche, landschaftsgerecht mit einheimischen Laubgehölzen
- Erhalt bestehender Baumstrukturen

Artenschutzrechtliche Prüfung

Es liegen derzeit keine Nachweise geschützter Arten im Geltungsbereich der Satzung vor. Aufgrund der Nähe zu der vorhandenen Bebauung und des derzeitigen Kenntnisstands ist von keiner artenschutzrechtlichen Betroffenheit auszugehen.“

Berechnung der Ausgleichsflächen

Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Die Geltungsbereiche liegen in keinem

- FFH-Gebiet
- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- kartiertem Geotop
- schützenswertem Biotop
- Wasserschutzgebiet
- wassersensiblen Bereich
- Bodendenkmäler
- Naturdenkmäler

In den Geltungsbereichen befinden sich keine

Gemeinde Schöndthal

Kombinierte Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung „Zum Füchselholz“ - OT Schöndthal
Entwurfssatzung vom 10.09.2026

Bestandserfassung und Bewertung n. Biotopwertliste mit Ermittlung der Eingriffsschwere

Nutzungstyp	Gemarkung		Flur-Nr.	Überbaubare Fläche m²	BNT geringer Bedeutung WP	abzgl. Planungs-faktor*	Ausgleichsbedarf Bewertung BNT WP
G11	Schöndthal	TF	375	230	3	-10%	621
G11	Schöndthal	TF	408	1.010	3	-10%	2.727

*Planungsfaktor – Konkrete Vermeidungsmaßnahmen siehe § 4, Seite 4

Auswahl geeigneter Ausgleichsmaßnahmen/Maßnahmenkonzept

Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen der Eingriffsregelung eingesetzt, um die negativen Auswirkungen von Bau- und Infrastrukturprojekten auf Natur und Landschaft zu reduzieren und unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen.

Geeignete Maßnahmen:

- Als nördliche Randeingrünung, Übergangsbereich zur freien Landschaft, ist eine 2-reihigen Hecke, Breite mind. 4,50 m mit heimischen Strauch- und Baumarten zu pflanzen.
- Durch eine geeignete Begrünung erfolgt eine landschaftliche Einbindung der Baukörper.
- Bestehende Lebensräumen für Tiere und Pflanzen werden durch geeignete Begrünungsmaßnahmen ergänzt.
- Förderung von Brut- und Nahrungslebensräumen für Vögel und Insekten

Bestimmung des Umfangs und Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen

Neu angelegte Gehölzstrukturen (z.B. Hecken, Feldgehölze, Randeingrünungen) sind mit einem Zielwert von 10 WP zu berechnen.

B112 - Gehölze und Hecken = 10 WP

Die Randeingrünungen sind entlang der Grundstücksgrenzen im Norden zur freien Landschaft hin zu pflanzen, mindestens jedoch in Höhe der Ausgleichsfläche in m².

Nutzungstyp	Flur-Nr.	Ausgleichs-bedarf WP	Ausgleich WP / m2	Ausgleichs-fläche m²	Bemerkung
B112	375	621	10	62	B11 - Gebüsch und Hecken mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten - B112 - Mesophile Gebüsch / Hecken (z.B: Schlehe, Weißdorn, Hasel) - siehe Artenauswahlliste
B112	408	2.727	10	273	

Breite der Gebüsch- und Heckenpflanzung ca. 4,50 m.

Bei einer rechnerischen Differenz zur ermittelten Ausgleichsfläche für die Randeingrünung sind standortgerechte Hochstammbäume zu pflanzen (Berechnung: 8,0 m x 8,0 m je Baum).

Die Eigentümer der überplanten Flächen sind verpflichtet, die Randeingrünung auf Dauer zu pflegen, zu unterhalten und bei Bedarf Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Hierzu ist in den Unterlagen eines Bauantraggesuchs ein entsprechender Eingrünungsplan mit aufzunehmen.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind Zug um Zug im Rahmen der Verwirklichung der noch zu genehmigenden Bauvorhaben vorzunehmen.

Nadelgehölze sowie fremdländische und züchterische veränderte Gehölze sind als naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht zulässig. Es sind freiwachsende Hecken zu pflanzen, Schnitthecken sind nicht zulässig.

Gemeinde Schöenthal

Kombinierte Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung „Zum Fuchselholz“ - OT Schöenthal
Entwurfssatzung vom 10.09.2026

Eine Artenauswahlliste einheimischer Laubgehölze die Verwendung finden sollten ist auf der Seite 12 der Satzung beigefügt.

Als Vermeidungsmaßnahme im Hinblick auf das Landschaftsbild sind die grünordnerischen Festsetzungen ausreichend. Die Ausgleichsflächen an der nördlichen Grundstücksgrenze der Fl.Nrn. 375 und 408 Gmkg. Schöenthal dienen gleichzeitig der Eingrünung und binden die geplante Bebauung ergänzend zu den vorhandenen Gehölzen in die Landschaft ein.

Die Ausgleichsflächen sind in das Ökoflächenkataster einzutragen.

§ 5 – Inkrafttreten

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



Gemeinde Schöenthal

Schöenthal, _____

Stephan Thomas - Erster Bürgermeister

Gemeinde Schöenthal

Kombinierte Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung „Zum Füchselholz“ - OT Schöenthal
Entwurfssatzung vom 10.09.2026

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Schöenthal hat in seiner Sitzung vom 15.01.2026 die Aufstellung einer kombinierten Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung „Zum Füchselholz“ – OT Schöenthal gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 3 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung „Zum Füchselholz“ – OT Schöenthal in der Fassung vom 15.01.2026 hat in der Zeit vom 08.07.2026 bis 10.08.2026 stattgefunden.
3. Zu dem Vorentwurf der kombinierten Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung „Zum Füchselholz“ - OT Schöenthal i. d. F. vom 15.01.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 08.07.2026 unter Fristsetzung bis zum 10.08.2026 beteiligt.
4. Der Gemeinderat befasste sich in seiner Sitzung vom 10.09.2026 mit den vorgebrachten Anregungen und Einwendungen und beschloss, diese in die Planung einzuarbeiten.
5. Der Entwurf der kombinierten Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung „Zum Füchselholz“ – OT Schöenthal i. d. F. vom 10.09.2026 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt und Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
6. Zu dem Entwurf der kombinierten Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung „Zum Füchselholz“ - OT Schöenthal i. d. F. vom 10.09.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom _____ unter Fristsetzung bis zum _____ beteiligt.
7. Nach Abschluss der Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde die kombinierte Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung „Zum Füchselholz“ – OT Schöenthal i. d. F. vom 10.09.2026 vom Gemeinderat Schöenthal gebilligt.
8. Mit Beschluss des Gemeinderates Schöenthal ist die kombinierte Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung „Zum Füchselholz“ – OT Schöenthal i. d. F. vom _____ analog zu § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Ausgefertigt:

Schöenthal, _____

(Siegel)

Stephan Thomas - Erster Bürgermeister

9. Der Satzungsbeschluss zur kombinierten Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung „Zum Füchselholz“ – OT Schöenthal wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
Die Einziehungssatzung ist damit in Kraft getreten.
10. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen.
11. Die kombinierte Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung „Zum Füchselholz“ - OT Schöenthal mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Schöenthal zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Schöenthal, _____

(Siegel)

Stephan Thomas - Erster Bürgermeister

Begründung mit Bedarfsnachweis zur kombinierten Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung „Zum Füchselholz“ - Ortsteiles Schönthal gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 3 BauGB

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 Halbsatz 2 in Verbindung mit § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB ist für die Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 3 BauGB eine Begründung mit den Angaben entsprechend über Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen beizufügen.

Anlass, Ziel und Zweck

Die Gemeinde Schönthal beabsichtigt den Erlass einer kombinierten Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung „Zum Füchselholz“ – OT Schönthal nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 3 BauGB. Die Erweiterung umfasst eine Fläche, die unmittelbar an die bestehende Bebauung angrenzt und somit eine klare bauliche Kante des Ortes ausbildet. Auf diese Weise wird einer ungeordneten Entwicklung im Außenbereich entgegengewirkt und Zersiedelung vermieden. Ein wesentlicher Beweggrund für die Erweiterung liegt im Wohnraumbedarf der örtlichen Bevölkerung. Insbesondere die Ansiedlung junger Familien soll durch die Bereitstellung geeigneter Baugrundstücke gefördert werden. Dadurch wird die gewachsene Dorfgemeinschaft gestärkt und die soziale Infrastruktur des Ortes nachhaltig gesichert. Junge Familien tragen maßgeblich zur Aufrechterhaltung der örtlichen Vereine, der Nachbarschaftshilfe und des kulturellen Lebens bei. Zugleich leisten sie einen wichtigen Beitrag zur Sicherung von Kindergarten- und Schulstandorten sowie zur Nutzung der örtlichen Versorgungseinrichtungen.

Die einbezogenen Flächen sind unmittelbar an die bestehende Infrastruktur (Erschließungsstraßen, Ver- und Entsorgungsleitungen) angeschlossen. Die Belange von Natur- und Landschaftsschutz werden im Rahmen der Satzung berücksichtigt. Konflikte mit den Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

Die Rechtsgrundlagen und die städtebauliche Ordnung, sowie die maßvolle Entwicklung des Dorfes sind durch den begrenzten Geltungsbereich gegeben.

Im Gemeindebereich sind dennoch bebaubare Grundstücke vorhanden, die sich jedoch in privater Hand befinden und auch auf Nachfrage der Gemeinde Schönthal nicht veräußert werden.

Wesentliche Auswirkungen

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 BauGB ist Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach Abs. 4 Satz 1 Nr. 3, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vertretbar sind
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 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannter Schutzgüter bestehen.

zu Pkt. 1 Die kombinierte Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung für den Ortsteil Schönthal ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nrn. 1 und 3 BauGB).

zu Pkt. 2 Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die

Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet (§34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BauGB).

- zu Pkt. 3 Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung werden berücksichtigt bzw. entsprechende Gebiete sind nicht vorhanden (§34 Abs. 5 Satz 1 Nrn. 1 und 3 BauGB).

Die Erschließung der in den Geltungsbereich der Satzung einbezogenen Grundstücksflächen ist gesichert. Der Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung und die Abwasseranlage der Gemeinde Schöndthal ist durch die Grundstückseigentümer zu erbringen.

Naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Eingriffsregelung

Biotope sowie sonstige ökologisch wertvolle Flächen werden durch die geplante Satzung nicht tangiert, dennoch sind bei der Umsetzung der einzelnen Bauvorhaben Beeinträchtigungen und damit Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten.

Damit die Bauvorhaben auf den bisherigen Außenbereichsflächen verwirklicht werden können, sind für die naturschutzrechtlichen Eingriffe Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Diese notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sind auf den jeweiligen Grundstücken vorzunehmen. Den erforderlichen Umfang der notwendigen Maßnahmen regelt der § 4 der vorliegenden Satzung mit den Festsetzungen zum naturschutzfachlichen Ausgleich.

Im Anschluss an das Satzungsgebiet befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Bei der Bewirtschaftung dieser Flächen können zeitweise Geruch-, Lärm- und Staubemissionen entstehen. Dies ist bei geplanten Bauvorhaben zu berücksichtigen. Es ist auch die Einhaltung der notwendigen Abstände zwischen Wohnbebauung und landwirtschaftlicher Nutzung zu prüfen. Bei der Anpflanzung der Randeingrünung ist darauf zu achten, dass die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ohne Einschränkung möglich ist. Bei den geplanten Eingrünungen wird auf die ordnungsgemäße Pflege der Hecken hingewiesen. Vor allem auf regelmäßiges Zuschneiden von überhängenden Ästen entlang der landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Wasserrechtliche Belange

Das Satzungsgebiet liegt in keinem wassersensiblen Bereich, oder einem Überschwemmungsgebiet. Zur Entlastung der bestehenden Kanäle und zur Minderung der Abflussspitzen ist das Niederschlagswasser von privaten Dachflächen und anderen privaten, befestigten Flächen auf den jeweiligen Grundstücken, wenn möglich über den belebten Oberboden zu versickern bzw. in Retentionszisternen (Kombizisternen mit mind. 4 m³ Retentionsraum) zurückzuhalten, zu nutzen bzw. verzögert abzugeben. Bei Überschreitung des Mindestrückhaltevolumens (mind. 4,0 m³) ist die Einleitung in den Mischwasserkanal zulässig (Notüberlauf).

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW

(Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig. Im Planungsgebiet muss mit Schichtwasser gerechnet werden. Bei der Unterkellerung kann Hang- und Schichtwasser angetroffen werden. Derartige Verhältnisse sind dem Baugrundrisiko zuzurechnen. Ein den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechender Schutz hiervon, z.B. durch wasserdichte Ausführung des Kellers bzw. den Einbau von Bauwerksdrainagen, liegt im Verantwortungsbereich des Bauherrn bzw. Entwurfsverfassers. Es wird empfohlen die gegebenenfalls im Untergrund vorhandenen Wasserwegsamkeiten durch geeignete Maßnahmen (z.B. Kiesschicht unter der Bauwerkssohle, Verfüllung von Arbeitsräumen mit nicht bindigem Material) aufrecht zu erhalten.

Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 WHG i.V.m. Art. 30 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser (mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten beim Landratsamt) und die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß § 8 i.V.m. § 9 WHG wird hingewiesen. Wird Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen, ist das Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.

Bodenschutz

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten (Verfärbungen, Geruch) des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).“

Mutterboden (Oberboden) ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden ist möglichst hochwertig nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten.

Bei der Planung und Durchführung von baulichen Maßnahmen sind die Anforderungen nach DIN 19639 und DIN 19731 für einen schonenden Umgang mit Böden zu beachten. Insbesondere ist vor den Bautätigkeiten der schützenswerte Oberboden (Humus) vorher abzuschleppen, seitlich zu lagern und anschließend wieder zu verwerten. Haufwerke von Oberboden und Unterboden dürfen nicht schädlich verdichtet und daher nicht befahren oder als Lagerflächen genutzt werden. Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden-, Witterungsverhältnissen und Wassergehalten möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Für die Entsorgung überschüssiger Massen ist rechtzeitig ein entsprechendes Bodenmanagementkonzept zu erstellen.

Bodendenkmalpflegerische Belange

Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen.

Gemeinde Schöenthal

Kombinierte Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung „Zum Füchselholz“ - OT Schöenthal
Entwurfssatzung vom 10.09.2026

Art. 8 (1) BayDSchG:

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 (2) BayDSchG:

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.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden.

Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

Die vorstehende Begründung ist Bestandteil der kombinierten Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung „Zum Füchselholz“ - Ortsteil Schöenthal der Gemarkung Schöenthal.



Gemeinde Schöenthal

Schöenthal, _____

Stephan Thomas - Erster Bürgermeister

Gemeinde Schöndthal

Kombinierte Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung „Zum Füchselholz“ - OT Schöndthal
Entwurfsfassung vom 10.09.2026

ARTENAUSWAHLLISTE

Standortgerechte Laubgehölze für den Naturraum „Vorderer Oberpfälzer Wald“ (401)

→ Rötze, Waldmünchen, Stamsried

Artenliste für den Naturraum: (401) „Vorderer Oberpfälzer Wald“

Laubgehölze		Standort		
Botanischer Name	Deutscher Name	feucht-nass	trocken-mager	mesophil
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn			x
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn			x
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle		x	
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke		x	
<i>Betula pubescens</i>	Moor-Birke	x		
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche			x
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss			x
<i>Crateagus leavigata</i> agg.	Zweiggriffeliger Weißdorn		x	
<i>Crataegus monogyna</i> agg.	Eingriffeliger Weißdorn		x	
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche			x
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche	x		
<i>Hedera helix</i>	Efeu			x
<i>Lonicera nigra</i>	Schwarze Heckenkirsche			x
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel, Espe, Aspe			x
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche		x	
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche			x
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe, Schwarzdorn		x	
<i>Pyrus communis</i>	Holzbirne		x	
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche		x	x
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn		x	
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	x		
<i>Rosa canina</i>	Hecken-Rose		x	
<i>Rubus caesius</i>	Kratzbeere	x		
<i>Rubus fruticosus</i> agg.	Brombeere		x	
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere			x
<i>Salix aurita</i>	Öhrchen-Weide	x		
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide		x	
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide	x		
<i>Salix fragilis</i>	Bruch-Weide	x		
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide	x		
<i>Salix triandra</i>	Mandel-Weide	x		
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder		x	
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder		x	
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere		x	
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde			x
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde			x
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme			x
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball	x		
Erläuterung der Tabelle: mesophil: Bezeichnung für Pflanze, die mittlere Feuchtigkeitsverhältnisse bevorzugt				