

Die Planunterlagen (Entwurf der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hochzell, II. Bauabschnitt“ in der Fassung vom 09.09.2024 mit der Begründung einschließlich Umweltbericht) werden im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom

11.09.2024 bis 10.10.2024

im Internet veröffentlicht. Zusätzlich wurde mit Bekanntmachung vom 10.09.2024, angeschlagen an der Amtstafel am 11.09.2024, ortsüblich hingewiesen.

In diesem Zeitraum können die genannten Unterlagen sowie diese Bekanntmachung im Internet unter folgender Adresse eingesehen werden:

<https://gemeinde-schoenthal.de/buergerservice/auslegungen/>

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet hat die Öffentlichkeit im Rathaus der Gemeinde Schönthal während der allgemeinen Öffnungszeiten die Möglichkeit zur Einsichtnahme der Planungsunterlagen und kann sich innerhalb der oben genannten Frist zur Planung schriftlich oder mündlich zur Niederschrift äußern. Auf Wunsch wird die Planung erläutert.

Es sind folgende Arten umweltbezogener Informationen verfügbar:

Umweltbezogene Informationen	
Zustand von Natur und Landschaft	<p>Der Geltungsbereich liegt am östlichen Ortsrand des Ortsteiles Hiltersried und wird landwirtschaftlich genutzt. Die Flächen weisen eine geringe Neigung von ca. 1,5 – 2,0% nach Westen auf. Bei den Böden handelt es sich fast ausschließlich um Braunerde aus sktettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand. Bei Grabungen ist mit harten Festgestein, metamorph, oberflächlich oft zu Lockergestein verwittert zu rechnen. In ungestörtem und unverwittertem Zustand guter Baugrund, wechselnd mächtige Verwitterungszone, oft mit Blöcken oder Festgestein, hohe bis sehr hohe Tragfähigkeit. Es besteht keine besondere Schutzwürdigkeit oder Empfindlichkeit für Boden, Klima, Wasser, Landschaft oder Pflanzen und Tiere. Im Süden, Westen und teils im Osten grenzt Wohnbebauung, im Osten grenzt landwirtschaftliche Flächen an. Die überplante Fläche liegt in keinem Landschafts-schutzgebiet. Im Bereich des Planungsgebietes befinden sich keine Biotope und Bodendenkmäler. Im Untersuchungsgebiet sind keine besonderen Wechselwirkungen zwischen Naturgütern vorhanden.</p>
Schutzgutbezogene Betrachtung	
Schutzgut Mensch	<p><i>Beschreibung:</i> Im Osten des Planungsgebietes grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Südlich, nördlich und westlich befindet sich Wohnbebauung. Der Naherholungswert im Geltungsbereich ist unerheblich</p> <p><i>Auswirkung:</i> Bei Durchführung der Maßnahme erhöhen sich die Schallimmissionen nicht, da nur mit einem geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommen zu rechnen ist (Anliegerverkehr). Mit sonstigen Beeinträchtigungen ist nicht zu rechnen.</p> <p>Durch die Planung ergeben sich keine wesentlichen Veränderungen und damit keine erheblichen umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen.</p> <p><i>Ergebnis:</i> geringe Erheblichkeit → Schutzgut Mensch.</p>

Schutzgut Tiere und Pflanzen	<p><i>Beschreibung:</i> Im Untersuchungsgebiet und der näheren Umgebung sind keine FFH- und Vogelschutzgebiete vorhanden. Es handelt sich um intensiv genutzte Agrarflächen. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung wird davon ausgegangen, dass im Planungsgebiet keinerlei seltene, geschützte Pflanzen wachsen.</p> <p><i>Auswirkung:</i> Bei Durchführung der Erschließungsmaßnahme sind weder die heimische Tierwelt noch seltene Pflanzen negativ betroffen. Der Eingriff der intensiv bewirtschafteten Flächen wird durch entsprechende Flächen ausgeglichen (siehe Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung). Die naturnahe, geplante Randeingrünung zur freien Landschaft ist Lebensraum für verschiedene Tierarten.</p> <p><i>Ergebnis:</i> geringe Erheblichkeit → Schutzgut Tiere und Pflanzen</p>
Schutzgut Boden, Fläche	<p><i>Beschreibung:</i> Die Böden im Bereich des geplanten Allgemeinen Wohngebietes werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und sind durch Dünge- und Pflanzenschutzmittel belastet.</p> <p><i>Auswirkung:</i> Durch die Grundflächenzahl (GRZ) $\leq 0,35$ und einer flächensparenden Erschließung wird die dauerhafte Versiegelung möglichst geringgehalten. Der Ausgleich des Flächenverbrauchs erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsregelung.</p> <p><i>Ergebnis:</i> mittlere Erheblichkeit → Schutzgut Boden</p>
Schutzgut Wasser	<p><i>Beschreibung:</i> Das Planungsgebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet, Hochwassergebiet oder wassersensiblen Bereich. Zufahrten, Stellplätze, Zugänge und Freisitze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen.</p> <p><i>Auswirkung:</i> Der lokale Grundwasserhaushalt bleibt unverändert.</p> <p><i>Ergebnis:</i> Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke entstehen (Art. 63 BayWG).</p> <p>geringe Erheblichkeit → Schutzgut Wasser.</p>
Schutzgut Klima/Luft	<p><i>Beschreibung:</i> Das Planungsgebiet liegt direkt im Anschluss an ein Wohngebiet. Die Flächen liegen in keinem Schutzgebiet. Das Verkehrsaufkommen im Planungsgebiet kann als gering eingestuft werden, es handelt sich ausschließlich um Anliegerverkehr.</p> <p><i>Auswirkung:</i> Erhebliche Auswirkungen durch die geplante Bebauung (GRZ $\leq 0,35$) sind nicht zu erwarten. Die Belastung durch die intensive Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen wird verringert.</p> <p><i>Ergebnis:</i> geringe Erheblichkeit → Schutzgut Klima / Luft</p>
Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter	<p><i>Beschreibung:</i></p>

	<p>Die Flächen des Erschließungsgebietes befinden sich am Ortsrand, vorhandene Bebauung schließt im Süden, Norden und Westen an. Das Gelände ist mit bis zu 2,0% nach Westen geneigt.</p> <p>Im Bereich des Planungsgebietes sind keine Bodendenkmaler kartiert.</p> <p><i>Auswirkung:</i> Zur freien Landschaft hin ist eine Randbegrünung geplant. Eine kompakte Siedlungsstruktur ist anzustreben. Bei Funden historischer Art (z.B. Bodenfunde) ist umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen.</p> <p><i>Ergebnis:</i> mittlere Erheblichkeit → Schutzgut Landschaft geringe Erheblichkeit → Schutzgut Kultur- und Sachgüter.</p>
<p><u>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung</u> Die Flächen würden bei Nichtdurchführung der Maßnahme weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt. Alternativ müsste an anderer Stelle im Gemeindebereich Bauland auf landwirtschaftlichen Flächen zur Verfügung gestellt werden.</p>	

Es wird darauf hingewiesen,

- dass Stellungnahmen während der Dauer der oben genannten Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können,
- dass Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können,
- dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchst. E (DSGVO) i. V. m. § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Hinweis bzgl. Des Verbandsklagerechts von Umweltverbänden:

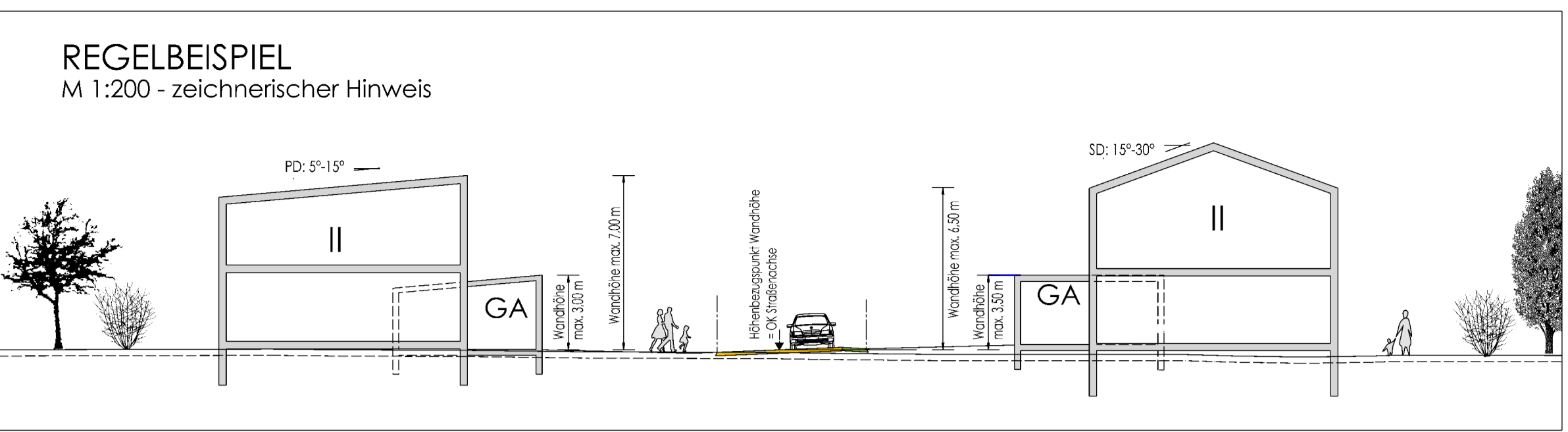
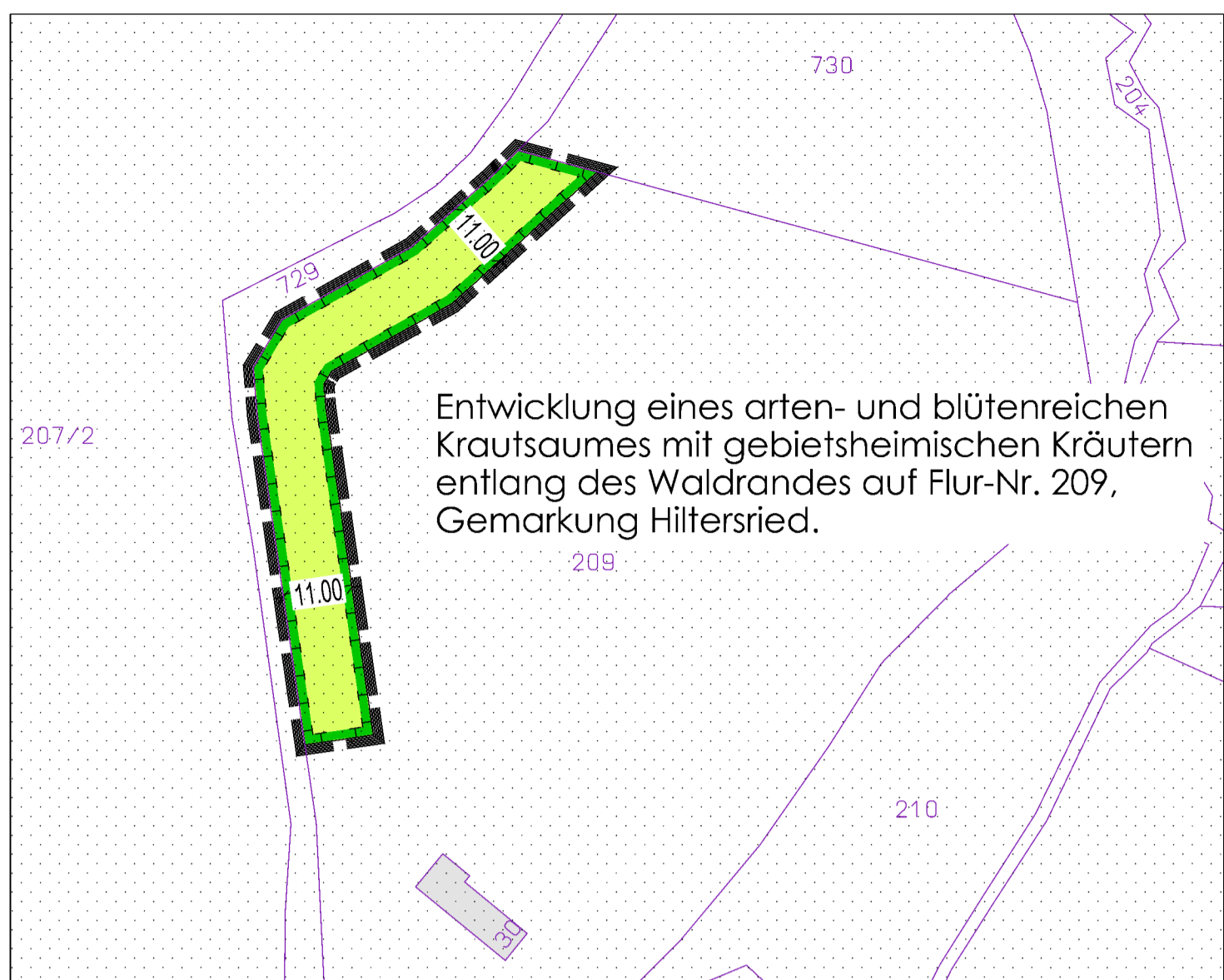
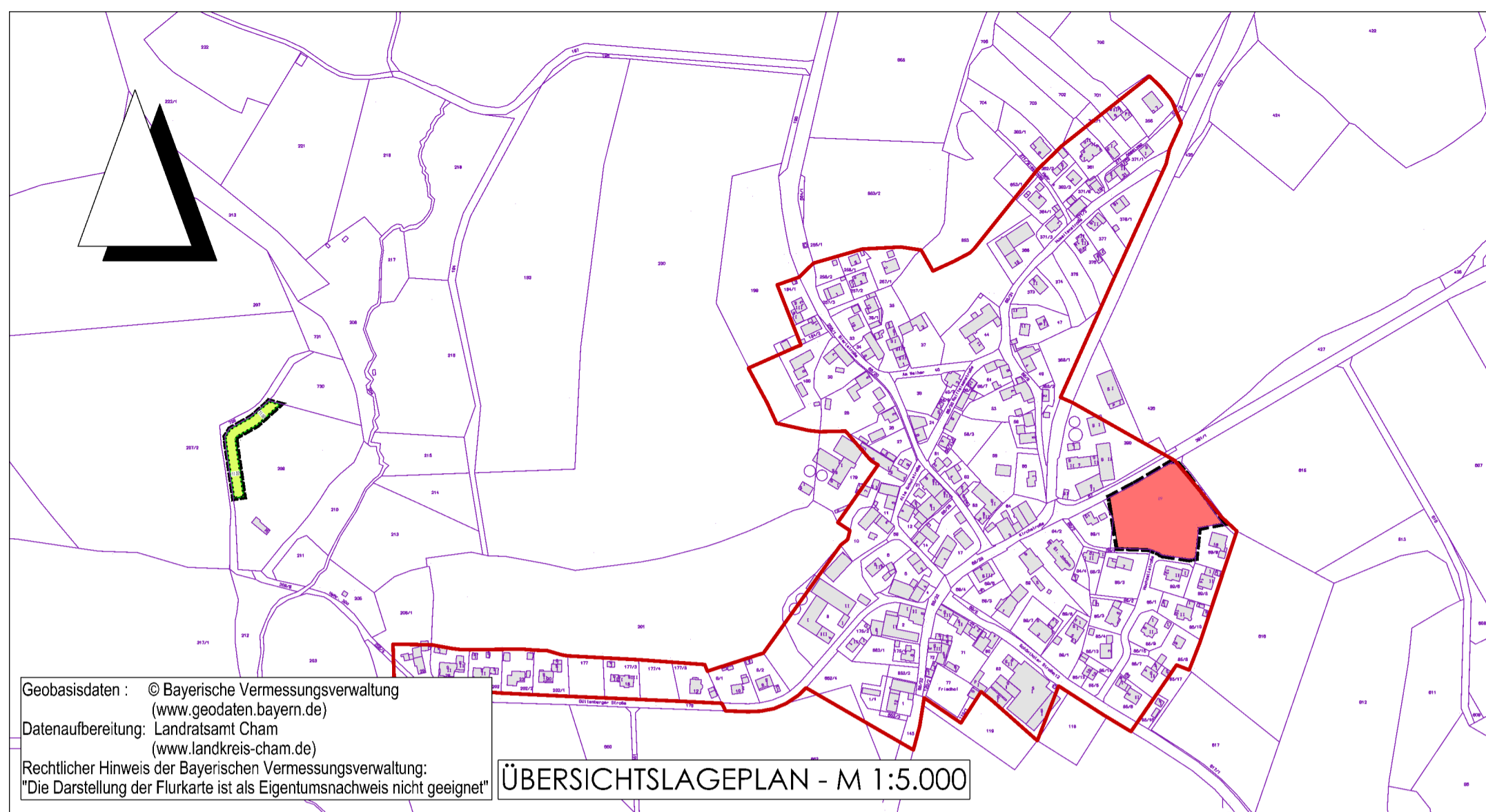
Schönthal, 10.09.2024
Gemeinde Schönthal



Wallinger Ludwig
Erster Bürgermeister



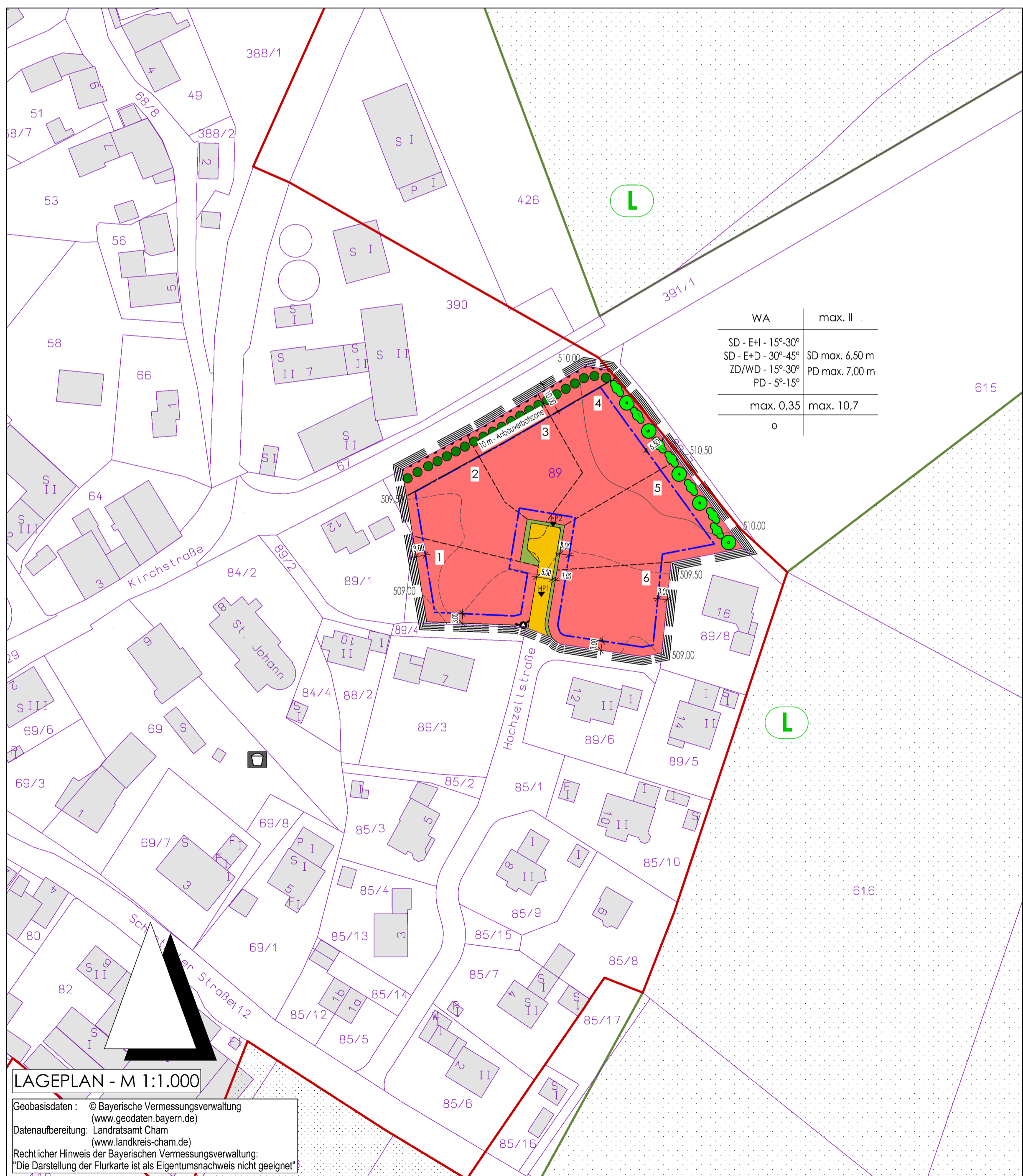
An die Amtstafel in Schönthal
angeheftet am: 11.09.2024
abgenommen: 10.10.2024



C - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen aus städtebaulichen Gründen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

- Geltungsbereich / Abgrenzungen**
Die Geltungsbereiche liegen in der Gemarkung Hiltersried und sind durch Planzeichen im Planfeld festgesetzt.
→ Teilflächen Flur-Nr. 89 → Allgemeines Wohngebiet
→ Teilflächen Flur-Nr. 209 → naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entlang der Fahrbahn.
Die beiliegende Baugebungsplanzeichnung (Anlage I) ist Bestandteil des Baugebungsplanes.
 - Art und Maß der baulichen Nutzung**
Das Baugebiet ist ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne des § 4 BauNutzungsverordnung (§ 4 BauNVO) in offener Bauweise.
Art und Maß der baulichen Nutzung
- | Parzellen-Nr. | Art der baulichen Nutzung | Grundflächenzahl GRZ § 16 Abs. 2 BauNVO | Geschossflächenzahl GFZ § 16 Abs. 2 BauNVO | Zahl der Vollgeschosse |
|---------------|---------------------------|---|--|------------------------|
| 1-6 | WA | max. 0,35 | max. 0,7 | max. II |
- | Parzellen-Nr. | Wandhöhe, traufseitig bei Flachdach | Firsthöhe, traufseitig bei Flachdach | Wandhöhe Garagen mit Flachdach | Wandhöhe Garagen mit Flachdach |
|---------------|-------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| 1-6 | max. 6,50 m | max. 7,00 m | max. 3,00 | max. 3,50 m |
- Die Wandhöhe wird gemessen ab Höhenbezugspunkt in der Straßenachse bis zum Schnittpunkt der Wand mit OK Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
 Firsthöhe bei Putzflächen, gemessen ab Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Wand, firstseitig mit OK Dachhaut.
 Der Höhenbezugspunkt liegt mittig der geplanten Parzellen auf der Straßenachse. Bei einer Verschiebung der Grundstücksgrenzen ist die Höhe des Bezugspunktes linear auf Mitte der aktuellen, an die Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücksgrenze zu interpolieren.
 Lage der Höhenbezugspunkte (HP) siehe Lageplan M 1:1.000
- | Höhenbezugspunkt | Höhe +N.N. | Parzellen-Nr. |
|------------------|------------|---------------|
| HP1 | 509,35 | 1 und 6 |
| HP2 | 509,60 | 2; 3; 4; 5 |
- Bauweise**
 → offene Bauweise
 Zugelassen sind Einzelhausbebauungen und Doppelhäuser.
- Bauliche Festsetzungen Hauptgebäude**
 - Zulässige Dachformen:
 - Satteldach Etl → Dachneigung: 15° - 30°
 - Satteldach E+D → Dachneigung: 30° - 45°
 - Zeltdach/Walmdach → Dachneigung: 15° - 30°
 - Putzdach → Dachneigung: 5° - 15°
 - Die Firstrichtung ist frei wählbar.
 - Dachguben sind bei Satteldächern ab 32° Dachneigung zulässig, die Gesamtlänge darf max. 1/4 der Traufhöhe entsprechen.
 - Untergeordnete Bauteile an Gebäuden sind zulässig, wenn sie nicht mehr als bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m vorspringen und nicht mehr als ein Drittel der Länge der Außenwand des jeweiligen Gebäudes in Anspruch nehmen.
 - Es sind Zwerchgebäude mit einer max. Breite von 1/3 der Gebäudelänge zugelassen.
 - Nebengebäude, Garagen, Stellplätze**
 - Der Standort von Nebengebäuden, Garagen und offenen Garagen (Carport) ist auch außerhalb der Baugrenzen mit einer maximalen zulässigen mittleren, traufseitigen Wandhöhe von 3,0 m, gemessen ab Höhenbezugspunkt in der Straßenachse zulässig. Abweichend von der BayBO gilt für Garagen mit Flachdach eine max. Wandhöhe von 3,50 m, gemessen ab Höhenbezugspunkt in der Straßenachse bis zum oberen Abschluss der Wand. Die Abweichung machen bauliche Erfordernisse bei Flachdächern notwendig, um eine Dachausbildung mit Attika zu ermöglichen.
 - Zulässige Dachformen:
 - wie Hauptgebäude
 - Flachdach mit extensiver Begrünung
 Die Firstrichtung ist frei wählbar.
 - Pro Wohnung sind mindestens einhalb Stellplätze auf dem Grundstück anzulegen. Ergeben sich bei der Berechnung der Stellplätze halbe Stellplätze sind diese grundsätzlich auf einen ganzen Stellplatz aufzurunden.
 - Die Lage der Zufahrten zu den Parzellen ist frei wählbar, die Tiefe der Garagenzufahrten muss mind. 5,00 m betragen.
 - Garagenzufahrten, Stellplätze, Hauszugänge, Freizeite sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen.
 - Dacheindeckung Haupt- und Nebengebäude**
 - Die Dacheindeckung ist in den Farben rot, rot-braun, grau und anthrazit zulässig. Bei Garagen mit gleicher Dachform wie Hauptgebäude ist die gleiche Dacheindeckung wie Hauptgebäude zu verwenden.
 - Bei Nebengebäuden mit Putzdach muss die Dacheindeckung dem Hauptgebäude nicht angepasst werden.
 - Nebengebäude mit Flachdach sind zulässig.
 - Einfriedigungen**
 - An der vorderen, der Erschließungsstraße zugewandten Grundstücksgrenze ist die Errichtung von Zaunanlagen mit einer max. Höhe von 1,20 m, gemessen ab Fahrbahnrandhöhe zulässig. Einfriedigungen sind ohne Sockel auszuführen, es sind ausschließlich Punktfundamente zulässig. Zwischen Zaununterkante und neu hergestelltem Gelände ist ein Abstand von 10 cm einzuhalten. Geschlossene Wände sind als Einfriedung unzulässig. Straßenmitte sind Zäune aus Metall und Holz bzw. Horchleibene zulässig. Freie Vorgartenflächen ohne Einfriedung sind ebenfalls zulässig.
 - Bei den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune mit einer max. Höhe von 1,20 m ab hergestelltem Gelände zugelassen. Diese Zäune müssen mit heimischen Laubgehölzen hinterpflanzt werden. Einfriedungen sind ohne Sockel auszuführen, es sind ausschließlich Punktfundamente zulässig. Zwischen Zaununterkante und neu hergestelltem Gelände ist ein Abstand von 10 cm einzuhalten. Geschlossene Wände sind als Einfriedung unzulässig.
 - Abstandflächenregelung**
Die Abstandsflächen regeln sich nach der Bayerischen Bauordnung in der jeweils aktuellen Fassung. Die Wandhöhen für die Ermittlung der Abstandsflächenhöhe berechnen sich nach dem natürlichen (ursprünglichen) Geländeverlauf.
 - Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO**
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der Baugrenzen zulässig.
 - Luft-Wärmepumpen**
Die Aufstellung von Luft-Wärme-Pumpen ist in einem Abstand von mind. 3,0 m zur Grundstücksgrenze zulässig. Die Aggregate sind schwingungsisoliert aufzustellen. Die gesetzlich zulässigen Werte des Schalleistungspegels der Luft-Wärme-Pumpen sind einzuhalten.



A - FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Planzeichen für Bauleitpläne - PlanZV vom 18.12.1990

I. Öffentliche Straßenverkehrsflächen (§§ Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegleitfläche / Mehrzweckstreifen
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

II. Maß der baulichen Nutzung (§§ Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,35 Grundflächenzahl GRZ
 - 0,7 Geschossflächenzahl GFZ
- | | |
|---|---|
| 1 | 2 |
| 3 | 4 |
| 5 | 6 |
| 7 | 8 |
- 1 - Allgemeines Wohngebiet (WA)
 - 2 - Anzahl der Vollgeschosse
 - 3 - Dachform_SD=Satteldach; ZD=Zeltdach; PD=Putzdach
 - 4 - max. Wandhöhe
 - 5 - Grundflächenzahl (GRZ)
 - 6 - Geschossflächenzahl (GFZ)
 - 7 - Bauweise_o=offene Bauweise
 - 8 - --

III. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§§ Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 8 BauGB)

- Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen Flur-Nr. 209, Gemarkung Hiltersried
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- private Randeingrünung
- private Randeingrünung entlang CHA 34
Entlang der Fahrbahn der Kreisstraße CHA 34 dürfen in einem Abstand von 7,50 m zum Fahrbahnrand keine festen Hindernisse gemäß RPS errichtet werden. Dazu zählen insbesondere sogenannte „nach verformbare, aber nicht umfahrbare Einzelhindernisse“ wie z. B. Zaun- und Geländerpfosten mit einem Durchmesser > 76 mm, Bäume mit einem (möglichen) Stammdurchmesser > 8 cm sowie flächenhafte Hindernisse wie z. B. Stützmauern.

IV. Sonstige Planzeichen als Festsetzungen


- Grenze der räumlichen Geltungsbereiche
- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Höhenbezugspunkt Wandhöhen / OK Straßenachse


B - HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- Höhenlinien
- 6 Parzellenummer_geplant
- Grundstücksgrenzen_geplant
- Wohngebäude mit Nebengebäude_bestehend
- Grundstücksgrenzen und Flurstücknummern der Gemarkung Hiltersried
- Landschaftsschutzgebiet
- Grenze Landschaftsschutzgebiet
- Grenze Ortsabrundungssatzung OT Hiltersried
- Stellplatz für Abfallbehälter
- öffentlicher Spielplatz_bestehend

VERFAHRENSVERMERKE

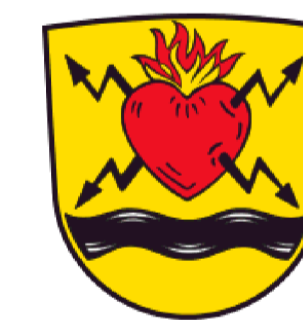
- Der Gemeinderat Schönthal hat in der Sitzung vom 01.02.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Baugebungsplanes WA „Hochzell II“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.02.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Baugebungsplanes in der Fassung vom 18.07.2024 hat in der Zeit vom 29.07.2024 bis 30.08.2024 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Baugebungsplanes in der Fassung vom 18.07.2024 hat in der Zeit vom 29.07.2024 bis 30.08.2024 stattgefunden.
- Nach Abschluss der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde der Baugebungsplan in der Fassung vom 18.07.2024 vom Gemeinderat gebilligt.
- Zu dem Entwurf des Baugebungsplanes in der Fassung vom 09.09.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
- Der Entwurf des Baugebungsplanes in der Fassung vom 09.09.2024 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
- Nach Abschluss der Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde der Baugebungsplan in der Fassung vom 09.09.2024 vom Gemeinderat gebilligt.
- Die Gemeinde Schönthal hat mit Beschluss des Gemeinderates vom _____ die Aufstellung des Baugebungsplanes WA „Hochzell II“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt

Schönthal, _____
 (Siegel)  Ludwig Wallinger - Erster Bürgermeister

Schönthal, _____
 (Siegel)  Ludwig Wallinger - Erster Bürgermeister

GEMEINDE SCHÖNTHAL - LANDKREIS CHAM

RATHAUSPLATZ 1
93488 SCHÖNTHAL



BEBAUUNGSPLAN "HOCHZELL II" OT HILTERSRIED (ALLGEMEINES WOHNGEBIET NACH § 4 BAUNVO 2021)

VORENTWURF VOM 18.07.2024
 ENTWURFSFASSUNG VOM 09.09.2024
 SATZUNGSFASSUNG VOM _____



RIEDLINGENIEURBÜRO GmbH
 Ahornweg 6 93437 Furth im Wald
 09973-803455 info@riedl.net

SCHÖNTHAL, _____ FURTH IM WALD, 09.09.2024

GEMEINDE SCHÖNTHAL - LANDKREIS CHAM
RATHAUSPLATZ 1
93488 SCHÖNTHAL



BEBAUUNGSPLAN „HOCHZELL II“

ORT HILTERSRIED

(ALLGEMEINES WOHNGEBIET NACH §4 BAUNVO 2021)

VORENTWURF VOM 18.07.2024
ENTWURFSFASSUNG VOM 09.09.2024
SATZUNGSFASSUNG VOM

FURTH IM WALD, 09.09.2024

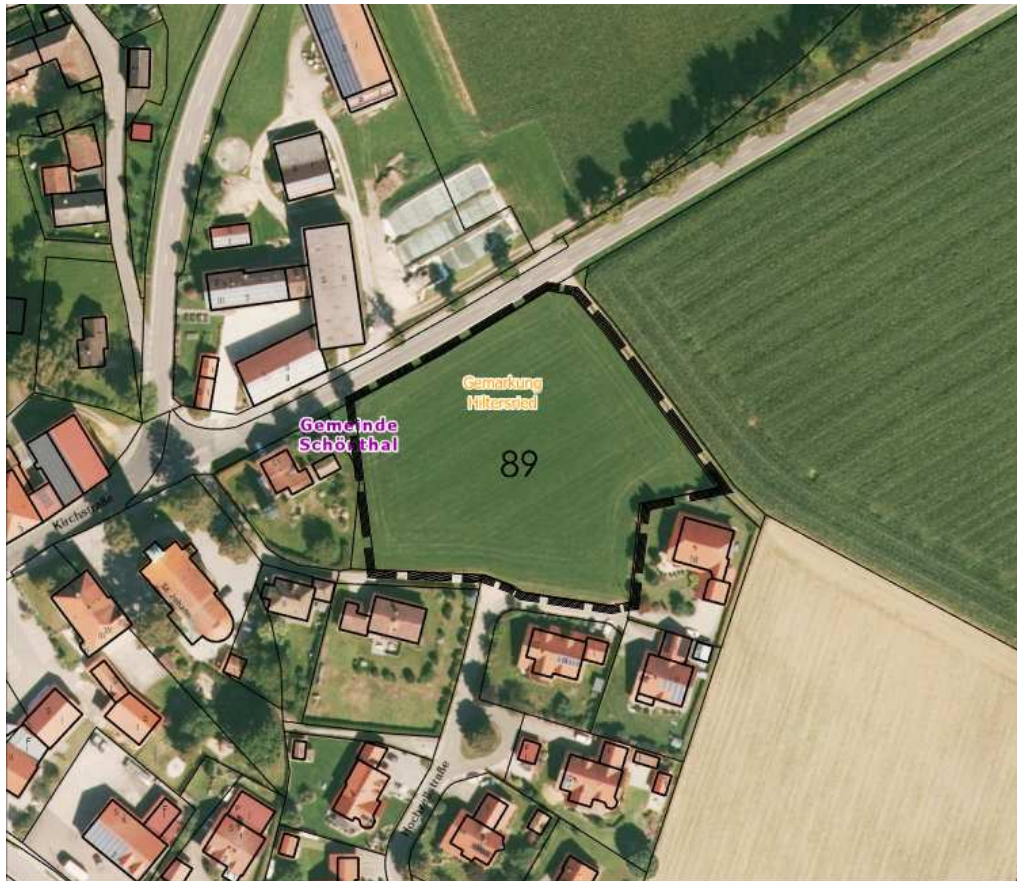
■ ■ ■ ■

**INGENIEURBÜRO
RIEDL** GmbH

BERATUNG PLANUNG BAULEITUNG

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

- Verkehrsanlagen
- Abwasseranlagen
- Wasserversorgung
- Brückenbau
- Bauleitplanung
- Vermessung
- Geoinformationssysteme



INHALTSVERZEICHNIS

• Deckblatt	Seite 1
• Übersichtslageplan / Inhaltsverzeichnis	Seite 2
• Satzung	Seite 3
• Teil I - Textliche Festsetzungen	Seite 4-8
• Teil II - Naturschutzrechtliche Eingriffs- u. Ausgleichsregelung	Seite 9
• Teil III - Textliche Hinweise	Seite 10-11
• Teil IV - Umweltbericht	Seite 12-17
• Teil V - Begründung	Seite 18-20
• Teil VI - Verfahrensvermerke	Seite 21
• Teil VII - Bedarfsnachweis	Seite 22-27
• Teil VIII - Artenauswahlliste	Seite 28
• Teil IX Bebauungsplan – Übersichtslageplan – M 1:5.000 Lageplan – M 1:1.000 Regelbeispiel – M 1:200 Lageplan Ausgleichsfläche – M 1:1.000 Legende Textliche Festsetzungen Verfahrensvermerke	Seite 29

Aufgrund des § 2 Abs. 1, und des § 9 und § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 in Verbindung mit Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 geändert sowie Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 und zuletzt geändert durch §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24.07.2023 erlässt der Gemeinderat der Gemeinde Schönthal folgende

Satzung

Bebauungsplan „Hochzell II“

Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO 2021

§ 1

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hochzell II“ in der Fassung vom _____ und mit Satzungsbeschluss vom _____ ist beschlossen.

§ 2

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB). Bestandteile der Satzung:

Teil I Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und Art. 81 BayBO)

Teil II Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Teil III Textliche Hinweise

Teil IV Umweltbericht

Teil V Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB)

Teil VI Verfahrensvermerke

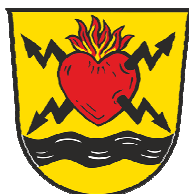
Teil VII Bedarfsnachweis

Teil VIII Artenauswahlliste

Anlage I Bebauungsplan - zeichnerischer Teil vom _____
Lageplan – M 1:1.000, Übersichtslageplan – M 1:5.000, Regelbeispiele I und II – M 1:200,
Lageplan Ausgleichsfläche – M 1:1.000, Legende

Schönthal, _____

(Siegel)



Ludwig Wallinger - Erster Bürgermeister

Teil I- Textliche Festsetzungen

Festsetzungen aus städtebaulichen Gründen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

1. Geltungsbereich / Abgrenzungen

Die Geltungsbereiche liegen in der Gemarkung Hiltersried und sind durch Planzeichen im Planteil festgesetzt.

→ Teilflächen Flur-Nr. 89 → Allgemeines Wohngebiet

→ Teilflächen Flur-Nr. 209 → naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche
 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur
 Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die beiliegende Bebauungsplanzeichnung (Anlage I) ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (§ 4 BauNVO) in offener Bauweise.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Parzellen-Nr.	Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl GRZ § 16 Abs. 2 BauNVO	Geschossflächenzahl GFZ § 16 Abs. 2 BauNVO	Zahl der Vollgeschosse
1-6	WA	max. 0,35	max. 0,7	max. II

Parzellen-Nr.	Wandhöhe, traufseitig Hauptgebäude	Firsthöhe traufseitig bei Pultdach Hauptgebäude	Wandhöhe Garagen	Wandhöhe Garagen mit Flachdach
1-6	max. 6,50 m	max. 7,00 m	max. 3,00	max. 3,50 m

Die Wandhöhe wird gemessen ab Höhenbezugspunkt in der Straßenachse bis zum Schnittpunkt der Wand mit OK Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Firsthöhe bei Pultdächern, gemessen ab Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Wand, firstseitig mit OK Dachhaut.

Der Höhenbezugspunkt liegt mittig der geplanten Parzellen auf der Straßenachse. Bei einer Verschiebung der Grundstücksgrenzen ist die Höhe des Bezugspunktes linear auf Mitte der aktuellen, an die Verkehrsfläche angrenzende Grundstücksgrenze zu interpolieren.

Lage der Höhenbezugspunkte (HP) siehe Lageplan M 1:1.000

Höhenbezugspunkt	Höhe +N.N.	Parzellen-Nr.
HP1	509,35	1 und 6
HP2	509,60	2; 3; 4; 5

Bauweise

→ offene Bauweise

Zugelassen sind Einzelhausbebauungen und Doppelhäuser.

3. Bauliche Festsetzungen Hauptgebäude

- 3.1 Zulässige Dachformen:
- | | |
|---------------------|--------------------------|
| - Satteldach E+I | → Dachneigung: 15° - 30° |
| - Satteldach E+D | → Dachneigung: 30°- 45° |
| - Zeltdach/Walmdach | → Dachneigung: 15° - 30° |
| - Pultdach | → Dachneigung: 5° - 15° |
- 3.2 Die Firstrichtung ist frei wählbar.
- 3.3 Dachgauben sind bei Satteldächern ab 32° Dachneigung zulässig, die Gesamtlänge darf max. 1/4 der Trauflänge entsprechen.
- 3.4 Untergeordnete Bauteile an Gebäuden sind zulässig, wenn sie nicht mehr als bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m vorspringen und nicht mehr als ein Drittel der Länge der Außenwand des jeweiligen Gebäudes in Anspruch nehmen.
- 3.5 Es sind Zwerchgiebel mit einer max. Breite von 1/3 der Gebäudelänge zugelassen.

4. Nebengebäude, Garagen, Stellplätze

- 4.1 Der Standort von Nebengebäuden, Garagen und offenen Garagen (Carport) ist auch außerhalb der Baugrenzen mit einer maximalen zulässigen mittleren, traufseitigen Wandhöhe vom 3,0 m, gemessen ab Höhenbezugspunkt in der Straßenachse zulässig. Abweichend von der BayBO gilt für Garagen mit Flachdach eine max. Wandhöhe von 3,50 m, gemessen ab Höhenbezugspunkt in der Straßenachse bis zum oberen Abschluss der Wand. Die Abweichung machen bauliche Erfordernisse bei Flachdächern notwendig, um eine Dachausbildung mit Attika zu ermöglichen.
- 4.2 Zulässige Dachformen:
- wie Hauptgebäude
 - Flachdach mit extensiver Begrünung
- Die Firstrichtung ist frei wählbar.
- 4.3 Pro Wohnung sind mindestens eineinhalb Stellplätze auf dem Grundstück anzulegen. Ergeben sich bei der Berechnung der Stellplätze halbe Stellplätze sind diese grundsätzlich auf einen ganzen Stellplatz aufzurunden.
- 4.4 Die Lage der Zufahrten zu den Parzellen ist frei wählbar, die Tiefe der Garagenzufahrten muss mind. 5,00 m betragen.
- 4.5 Garagenzufahrten, Stellplätze, Hauszugänge, Freisitze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen.

5. Dacheindeckung Haupt- und Nebengebäude

- 5.1 Die Dacheindeckung ist in den Farben rot, rot-braun, grau und anthrazit zulässig. Bei Garagen mit gleicher Dachform wie Hauptgebäude ist die gleiche Dacheindeckung wie Hauptgebäude zu verwenden.
- 5.2 Bei Nebengebäuden mit Pultdach muss die Dacheindeckung dem Hauptgebäude nicht angepasst werden.
- 5.3 Nebengebäude mit Flachdach sind zulässig.

6. Einfriedungen

- 6.1 An der vorderen, der Erschließungsstraße zugewandten Grundstücksgrenze ist die Errichtung von Zaunanlagen mit einer max. Höhe von 1,20 m, gemessen ab Fahrbahnrandhöhe zulässig. Einfriedungen sind ohne Sockel auszuführen, es sind ausschließlich Punktfundamente zulässig. Zwischen Zaununterkante und neu hergestelltem Gelände ist ein

Abstand von 10 cm einzuhalten. Geschlossene Wände sind als Einfriedung unzulässig. Straßenseitig sind Zäune aus Metall und Holz bzw. Hanichelzäune zulässig.

Freie Vorgartenflächen ohne Einfriedung sind ebenfalls zulässig.

- 6.2 Bei den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune mit einer max. Höhe von 1,20 m ab hergestelltem Gelände zugelassen. Diese Zäune müssen mit heimischen Laubgehölzen hinterpflanzt werden. Einfriedungen sind ohne Sockel auszuführen, es sind ausschließlich Punktfundamente zulässig. Zwischen Zaununterkante und neu hergestelltem Gelände ist ein Abstand von 10 cm einzuhalten. Geschlossene Wände sind als Einfriedung unzulässig.
- 6.3 Entlang der Fahrbahn dürfen in einem Abstand von $\leq 7,50$ m zum Fahrbahnrand der Kreisstraße CHA 34 keine festen Hindernisse gemäß RPS (Richtlinien für die Anlage von passiven Schutzanlagen) errichtet werden. Dazu zählen insbesondere sogenannte „noch verformbare, aber nicht umfahrbare Einzelhindernisse“ wie z.B. Zaun- und Geländerpfosten mit einem Durchmesser von > 8 cm, sowie flächenhafte Hindernisse wie z.B. Stützmauern usw. Dies gilt sowohl für Bepflanzungen als auch für Einfriedungen entlang der Fahrbahn.

7. Strom- und Telekommunikationsversorgung / Außenbeleuchtung

Die Strom- und Telekommunikationsversorgung hat ausnahmslos durch Erdkabel zu erfolgen. Ein Anschluss des Baugebietes an die geplante Backbone-Leitung des Landkreises ist geplant. Im Bereich des Erschließungsgebiet ist ein Rohrverbund nach Vorgabe des „Eigenbetriebes Digitale Infrastruktur im Landkreis Cham“ mitzuverlegen.

Zum Schutz von Fledermäusen und der heimischen Insektenwelt sind bei den Außenbeleuchtungen ausschließlich insektenunschädliche, warmweiße LED-Lampen zugelassen.

8. Regenerative Energien

Sonnenenergieanlagen und Sonnenkollektoren sind auf Hauptgebäuden mit Sattel- und Pultdächern dachparallel zulässig. Bei Garagen und Nebengebäuden mit Flachdächern ist eine Aufständigung der Anlagen zulässig.

9. Schutz des Grundwassers / Ver- und Entsorgungsleitungen

- 9.1 Alle neu herzustellenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Die Ableitung der häuslichen Abwässer und des Oberflächenwassers erfolgt im Mischsystem und wird der Kläranlage Schönthal zugeführt.
- 9.2 Befestigte Flächen sind so zu gestalten, dass das Niederschlagswasser, soweit es der Untergrund zulässt, breitflächig versickern kann. Die Zufahrt zu den Garagen, alle Stell- und Lagerflächen sind versickerungsfähig auszubauen, ausgenommen davon sind Flächen, wo gesetzliche Vorschriften es erfordern.
- 9.3 Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist breitflächig, soweit möglich, zu versickern bzw. in eine Retentionszisterne (Regenrückhaltung / Regenwassernutzung) mit mind. 5 m³ Rückhaltevolumen einzuleiten und darf nur gedrosselt, 2,0 l/s, in den Mischwasserkanal abgeleitet werden. Bei Überschreitung des Rückhaltevolumens ist die Einleitung der überschüssigen Wassermengen in den Mischwasserkanal zulässig (Notüberlauf). Die Lage ist im Eingabeplan (auch Genehmigungsfreistellung) darzustellen.

10. Begrünung privater Flächen

10.1. Randeingrünung im Nordosten, zur freien Landschaft hin

Eingrünung des Erschließungsgebietes zu den landwirtschaftlich genutzten Nachbarflächen im Osten. Grundlage sind die §§ 903 bis 924 und §1004 des BGB sowie die Artikel 43 bis 54 der Ausführungsgesetze zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AG BGB). Alle Parzellen sind zur freien Landschaft hin in Form einer frei wachsenden, 2-reihigen Pflanzhecke aus ausschließlich standortheimischen Gehölzen, Bäumen und Sträuchern auf privater Fläche einzugrünen (siehe Artenauswahlliste). Schnitthecken sind nicht zulässig.

Auf Nadelgehölze und buntlaubige Gehölze sollte verzichtet werden.

10.2 Randeingrünung im Nordwesten, entlang der Kreisstraße CHA 34 - Anprallschutz

Entlang der Fahrbahn der Kreisstraße CHA 34 dürfen in einem Abstand von $\leq 7,50$ m zum Fahrbahnrand keine festen Hindernisse gemäß RPS (Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme) errichtet werden. Dazu zählen insbesondere sogenannte „noch verformbare, aber nicht umfahrbare Einzelhindernisse“ wie z. B. Zaun- und Geländerpfosten mit einem Durchmesser $> 7,6$ cm, Bäume mit einem (möglichen) Stamm-Durchmesser von > 8 cm sowie flächenhafte Hindernisse wie z. B. Stützmauern. Die Randeingrünung muss ausschließlich durch Gehölze mit einem Stamm- und Astdurchmesser < 8 cm erfolgen.

10.3 Begrünung der privaten Bereiche

Die Bepflanzung der Gärten und der privaten Vorflächen (Grünflächen zwischen Gebäude und Straße) muss landschaftsgerecht mit einheimischen Laubgehölzen erfolgen (siehe Artenauswahlliste). Je angefangener 300 m^2 Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer Laubbaum oder Obsthochstamm zu pflanzen. Auf Nadelgehölze und buntlaubige Gehölze sollte verzichtet werden. Für die Bepflanzung der Gärten und der privaten Vorgärten ist die Verwendung von bis zu 30 % an Ziergehölzen möglich.

Schotterflächen als Gartengestaltung sind nicht zulässig.

10.4 Bepflanzung der seitlichen Grundstücksgrenze

An den seitlichen Grundstücksgrenzen können Strauchhecken angelegt werden, Schnitthecken sind nicht zulässig. Maschendrahtzäune müssen hinterpflanzt werden.

11. Öffentliche Verkehrsflächen

Die Lage und Abmessung der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt nach beiliegendem Lageplan mit Regelprofil. Die asphaltierten Verkehrsflächen werden teils beidseitig von einem Mehrzweckstreifen bzw. einer Straßenbegleitfläche mit wassergebundener Oberfläche ausgebaut.

Zur Herstellung der Straßen und Infrastruktur sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücke, Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Lampenfundamente und Bauten der Versorgungseinrichtungen entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite, Höhe und an dieser Stelle zu dulden.

12. Anbauverbotszone an Verkehrswegen

Aus Gründen der Sicherheit ist außerhalb der Ortsdurchfahrt entlang der Kreisstraße CHA 34 eine Anbauverbotszone von 10 m ab Fahrbahnrand einzuhalten. In diesem Bereich sind Nebengebäude außerhalb der Baugrenze unzulässig.

13. Abstandsflächenregelung

Die Abstandsflächen regeln sich nach der Bayerischen Bauordnung in der jeweils aktuellen Fassung.

Die Wandhöhen für die Ermittlung der Abstandsflächentiefe berechnen sich nach dem natürlichen (ursprünglichen) Geländeverlauf.

14. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der Baugrenzen zulässig.

15. Luft- Wärmepumpen

Die Aufstellung von Luft-Wärme-Pumpen ist in einem Abstand von mind. 3,0 m zur Grundstücksgrenze zulässig. Die Aggregate sind schwingungs isoliert aufzustellen. Die gesetzlich zulässigen Werte des Schallleistungspegels der Luft-Wärme-Pumpen sind einzuhalten.

Teil II - Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung - Parzellen 1-6 gemäß § 9 BauGB

1.1 Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (WA) befinden sich intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen mit einer Gesamtfläche von 6.220 m².

- **Intensiv genutztes Grünland** → **6.220 m²**

1.2 Erfassen der Auswirkung des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Die Versiegelung der Böden soll auf ein Mindestmaß durch entsprechende Maßnahmen begrenzt werden ⇒ wasserdurchlässige Befestigungen.

Gewählter Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad

⇒ Typ B – niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad [GRZ ≤ 0,35] - unterer Wert

Tabelle 1

Ermittlung Kompensationsfaktor		m ²	Kategorie	Kompensationsfaktor Typ B - GRZ ≤ 0,35
A	Intensiv genutztes Grünland	6.220	Kategorie I	0,2

1.3 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Tabelle 2

Ermittlung Ausgleichsflächen		Bestand m ²	Kompensations- faktor - Typ B - GRZ ≤ 0,35	Ausgleichsfläche m²
A	Intensiv genutztes Grünland	6.220	0,2	1.250
Ausgleichsfläche WA „Hochzell II“				1.250

1.4 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff in Natur und Landschaft werden gemäß § 1a (3) BauGB Flächen von mindestens 1.250 m² als Ausgleichs- und Ersatzfläche festgesetzt.

Der Ausgleich erfolgt auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 209 der Gemarkung Hiltersried.

Die Teilfläche der Flur-Nr. 209 mit einer Größe von ca. 1.250 m² ist derzeit landwirtschaftliche Grünfläche und soll als arten- und blütenreicher Krautsaum mit gebietsheimischen Kräutern entlang des Waldrandes ausgebaut werden.

Auf einer Breite von ca. 11 m, am nördlichen und westlichen Grundstücksrand von Flur-Nr. 209 gelegen ist die Entwicklung eines arten- und blütenreichen Krautsaumes geplant.

Die Flächen sind ohne Einsatz von Dünger und Pestiziden zu pflegen.

Weitere Pflege: absolute Bewirtschaftungsruhe im Frühjahr: 15.03 – 14.06.
 zweimalige, jährliche Pflegemahd: erster Schnitt: 15.06. – 10.07.
 zweiter Schnitt: 01.09. – 30.09.

Eine dingliche Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen zu Gunsten der Gemeinde Schönthal ist erforderlich, damit die dauerhafte Erhaltung und Pflege der Ausgleichsmaßnahme gewährleistet ist.

Die Ausgleichsfläche ist in das Ökokataster einzutragen.

Teil III - Textliche Hinweise

1. Geologische bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.
2. Bodenschutz
Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären. Hilfestellungen zum umweltgerechten Umgang mit Boden sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.“
„Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen.
3. Bei Funden historischer Art (z.B. Bodenfunde) ist umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen. Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.
Art. 8 Denkmalschutzgesetz – Auffinden von Bodendenkmälern
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, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
4. Beim Auftreten von auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich das Landratsamt Cham und die Gemeinde Schönthal zu verständigen.
5. In der Erschließungsstraßen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der einzelnen Versorgungsleitungen (Telekom, E.ON) vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Versorgungsleitungen nicht behindert werden.
6. Sicherstellung des zweiten Rettungsweges nach Art. 12 BayBO: Da es sich bei der Bebauung ausschließlich um Gebäude geringer Höhe handelt, sind die Rettungsgeräte der örtlichen Feuerwehr ausreichend.
7. Gegen Rückstau des Abwassers aus dem Abwassernetz hat sich jeder Anschlussnehmer selbst zu schützen.
8. Wenn Grundwasser nach § 3 Nr. 3 WHG gegeben ist, wird darauf hingewiesen, dass bei der Errichtung von Kellergeschossen und Tiefgaragen wasserrechtlich erlaubnispflichtige Benutzungen des Grundwassers vorliegen können (z. B. Bauwasserhaltung, Umleiten durch Einbringen des Baukörpers).
Zur Klärung, ob Grundwasser vorliegt, ist das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu befragen. Wasserrechtsverfahren sind rechtzeitig vorher beim Landratsamt zu beantragen.
Baugrunduntersuchungen sind einen Monat vorher beim Landratsamt anzuzeigen.

Bei Unterkellerung kann Schichtwasser angetroffen werden. Die geplanten Baukörper sind entsprechend gegen drückendes Wasser und Rückstau zu sichern, z. B. durch wasserdichte Ausführung des Kellers. Ein Einleiten von Schichtwasser in den Mischwasserkanal ist nicht zulässig. Vorhandene Wasserwegsamkeiten sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. Kiesschicht unter Bauwerkssohle, Verfüllung von Arbeitsräumen mit nicht bindigem Material) aufrechtzuerhalten.

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Plangebietes Überflutungen durch wild abfließendes Wasser auftreten. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung sollen derartige Risiken berücksichtigt werden.“

„Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante bzw. Gelände wird empfohlen, ebenso wie Aufkantung von hangaufwärtsliegenden Lichtschächten oder eine wasserdichte Ausführung von hangaufwärtsliegenden Kellerfenstern/-türen.“

„Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass Nachteile für andere Grundstücke entstehen (§ 37 WHG).

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Dach- und/oder Oberflächenwasser darf nicht auf Kreisstraßengrund, insbesondere in Entwässerungseinrichtungen (Straßengraben oder Verrohrung) der Kreisstraße abgeleitet werden.

9. Durch das landwirtschaftlich geprägte Umfeld, landwirtschaftlich genutzte Flächen im Osten und eine aktive Hofstelle im Nordwesten, können zeitweise ortsüblich auftretende Geruchs-, Geräusch- und Staubemissionen aus der Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen und der Hofstelle auftreten, die von Bewohnern des Plangebietes hinzunehmen sind. Auch an Sonn- und Feiertagen und zu Nachtzeiten, falls eine entsprechende Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten notwendig machen.
10. Im Ortskern von Hiltersried ist ein gut ausgestatteter Spielplatz vorhanden. Die fußläufige Entfernung beträgt ca. 150 m und ist über die Erschließungsstraße Hochzellstraße und einen direkten Fußweg zum Spielplatz zu erreichen. Es wurde bewusst auf einen neuen Kinderspielplatz im Baugebiet Hochzell II verzichtet, um eine Gruppenbildung der Kinder in Hiltersried zu verhindern und einen Treffpunkt für verschiedene Altersgruppen einschl. der Eltern zu schaffen. Ein Zusammenwachsen der Bevölkerung zu einer Dorfgemeinschaft mit den neu angesiedelten Bewohnern wird gefördert.

Teil IV - UMWELTBERICHT

1. Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabe

Die Umweltprüfung ist ein Verfahren, das die voraussichtlichen Auswirkungen des Bauleitplans auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig untersucht.

Die gesetzliche Grundlage liefert das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (§1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung, §1a ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, §2, vor allem Abs. 4, Umweltprüfung).

1.2 Inhalt und Ziele des Plans

Die Gemeinde Schönthal plant die Aufstellung eines Bebauungsplanes als Allgemeines Wohngebiet. Es sollen Bauflächen für die heimische Bevölkerung geschaffen werden, um einer Abwanderung entgegenzuwirken.

Die Erschließung und Bebauung soll möglichst umwelt- und landschaftsschonend verwirklicht und das Maß der Beeinträchtigungen für Mensch, Natur und Landschaft geringgehalten werden.

1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Flächen sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schönthal vom 05.05.1997 als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

2. Vorgehen bei der Umweltprüfung

2.1 § 1 Abs. 6 Nr. 7

Geprüft werden gem. BauGB die Belange des Umweltschutzes, einschließlich der Landschaftspflege, insbesondere

- a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes
- c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- e) Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- g) die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere das Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts
- h) die Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden
- i) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a), c) und d)

2.2 § 1a

- Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 Satz 1
- Umwidmungssperrklausel des § 1a Abs. 2 Satz 2
- Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3

- Berücksichtigung der Vorhaben der Verträglichkeitsprüfung bei Beeinträchtigungen von FFH- und Vogelschutzgebieten gem. § 1a Abs. 4

2.3 Planungsvorgaben

Als Planungsvorgaben werden in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung berücksichtigt:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bodenschutzgesetz (BBodSchG) § 4
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Bayer. Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

2.4 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Der Geltungsbereich liegt am östlichen Ortsrand des Ortsteiles Hiltersried und wird landwirtschaftlich genutzt. Die Flächen weisen eine geringe Neigung von ca. 1,5 – 2,0% nach Westen auf. Bei den Böden handelt es sich fast ausschließlich um Braunerde aus sktetttführendem (Kryo-)Sand bis Grussand. Bei Grabungen ist mit harten Festgestein, metamorph, oberflächlich oft zu Lockergestein verwittert zu rechnen. In ungestörtem und unverwittertem Zustand guter Baugrund, wechselnd mächtige Verwitterungszone, oft mit Blöcken oder Festgestein, hohe bis sehr hohe Tragfähigkeit.

Es besteht keine besondere Schutzwürdigkeit oder Empfindlichkeit für Boden, Klima, Wasser, Landschaft oder Pflanzen und Tiere. Im Süden, Westen und teils im Osten grenzt Wohnbebauung, im Osten grenzt landwirtschaftliche Flächen an. Die überplante Fläche liegt in keinem Landschaftsschutzgebiet.

Im Bereich des Planungsgebietes befinden sich keine Biotope und Bodendenkmäler.

Im Untersuchungsgebiet sind keine besonderen Wechselwirkungen zwischen Naturgütern vorhanden.

2.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die gesetzliche Vorgabe zur Vermeidung bzw. Verminderung von Eingriffen wurde berücksichtigt. Dies bezieht sich insbesondere auf die Standortwahl bei der Ausweisung des Baugebietes. Durch die Auswahl einer intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche werden Beeinträchtigungen von wertvollen Flächen für Flora und Fauna vermieden.

3. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt in drei unterschiedlichen Stufen: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Schutzgut Boden

Beschreibung: Die Böden im Bereich des geplanten Allgemeinen Wohngebietes werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und sind durch Dünge- und Pflanzenschutzmittel belastet.

Auswirkung: Durch die Grundflächenzahl $\leq 0,35$ und einer flächensparenden Erschließung wird die dauerhafte Versiegelung möglichst geringgehalten. Der Ausgleich des Flächenverbrauchs erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsregelung.

Ergebnis: mittlere Erheblichkeit \Rightarrow Schutzgut Boden

Schutzgut Wasser

Beschreibung: Das Planungsgebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet, Hochwassergebiet oder wassersensiblen Bereich. Zufahrten, Stellplätze, Zugänge und Freisitze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen.

Auswirkung: Der lokale Grundwasserhaushalt bleibt unverändert.

Ergebnis: Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke entstehen (Art. 63 BayWG).
geringe Erheblichkeit ⇒ Schutzgut Wasser

Schutzgut Klima / Luft

Beschreibung: Das Planungsgebiet liegt direkt im Anschluss an ein Wohngebiet. Die Flächen liegen in keinem Schutzgebiet. Das Verkehrsaufkommen im Planungsgebiet kann als gering eingestuft werden, es handelt sich ausschließlich um Anliegerverkehr.

Auswirkung: Erhebliche Auswirkungen durch die geplante Bebauung ($GRZ \leq 0,35$) sind nicht zu erwarten. Die Belastung durch die intensive Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen wird verringert.

Ergebnis: geringe Erheblichkeit ⇒ Schutzgut Klima / Luft

Schutzgut Mensch

Beschreibung: Im Osten des Planungsgebietes grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Südlich, nördlich und westlich befindet sich Wohnbebauung. Der Naherholungswert im Geltungsbereich ist unerheblich.

Auswirkung: Bei Durchführung der Maßnahme erhöhen sich die Schallimmissionen nicht, da nur mit einem geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommen zu rechnen ist (Anliegerverkehr). Mit sonstigen Beeinträchtigungen ist nicht zu rechnen.

Durch die Planung ergeben sich keine wesentlichen Veränderungen und damit keine erheblichen umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen.

Ergebnis: geringe Erheblichkeit ⇒ Schutzgut Mensch

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung: Im Untersuchungsgebiet und der näheren Umgebung sind keine FFH- und Vogelschutzgebiete vorhanden. Es handelt sich um intensiv genutzte Agrarflächen. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung wird davon ausgegangen, dass im Planungsgebiet keinerlei seltene, geschützte Pflanzen wachsen.

Auswirkung: Bei Durchführung der Erschließungsmaßnahme sind weder die heimische Tierwelt noch seltene Pflanzen negativ betroffen. Der Eingriff der intensiv bewirtschafteten Flächen wird durch entsprechende Flächen ausgeglichen (siehe Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung). Die naturnahe, geplante

Randeingrünung zur freien Landschaft ist Lebensraum für verschiedene Tierarten.

Ergebnis: geringe Erheblichkeit ⇒ Schutzgut Tiere und Pflanzen

Schutzgut Landschaft

Beschreibung: Die Flächen des Erschließungsgebietes befinden sich am Ortsrand, vorhandene Bebauung schließt im Süden, Norden und Westen an. Das Gelände ist mit bis zu 2,0% nach Westen geneigt.

Auswirkung: Zur freien Landschaft hin ist eine Randbegrünung geplant. Eine kompakte Siedlungsstruktur ist anzustreben.

Ergebnis: mittlere Erheblichkeit ⇒ Schutzgut Landschaft

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung: Im Bereich des Planungsgebietes sind keine Bodendenkmäler kartiert.

Auswirkung: Bei Funden historischer Art (z.B. Bodenfunde) ist umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen.

Ergebnis: geringe Erheblichkeit ⇒ Schutzgut Kultur- und Sachgüter

4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
Die Flächen würden bei Nichtdurchführung der Maßnahme weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt. Alternativ müsste an anderer Stelle im Gemeindebereich Bauland auf landwirtschaftlichen Flächen zur Verfügung gestellt werden.
5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschl. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

5.1 Vermeidungsmaßnahmen

Innerhalb des Erschließungsgebietes wird eine wirtschaftliche, flächensparende und sinnvolle Erschließung der Baugrundstücke sichergestellt.

Die Begrenzung der zulässigen Grundfläche von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen, sowie die wasserdurchlässigen Befestigungen dienen zur Verringerung von Beeinträchtigungen des Bodens und des Wasserhaushaltes. Die Höhenentwicklung der Gebäude wurde so beschränkt, dass diese sich ins Bild der Siedlungslandschaft einfügt.

5.2 Ausgleich

Die gesetzliche Vorgabe zur Vermeidung bzw. Verminderung von Eingriffen wurde berücksichtigt. Dies bezieht sich insbesondere auf die Standortwahl bei der Ausweisung des Baugebietes. Durch die Auswahl einer landwirtschaftlich intensiv genutzten Fläche werden größere Beeinträchtigungen vermieden. Als Maßnahme zur landschaftsgerechten Einbindung ist eine Durchgrünung der privaten Flächen vorgesehen.

6. Standortalternativen

Anderweitige Standorte mit geringerer Umweltauswirkung liegen nicht vor.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Gemeinde Schönthal prüft Bauvorhaben zwei Jahre nach Fertigstellung dahingehend, ob die Forderungen hinsichtlich der Flächenversiegelung, und der Bepflanzung erbracht wurden.

8. Zusammenfassung

Für das geplante Allgemeine Wohngebiet „Hochzell II“, wurde eine landwirtschaftliche Flächen, welche intensiv bewirtschaftet wird, gewählt. Als Ausgleichsmaßnahme ist eine Teilfläche der derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche, Flur-Nr. 209, Gemarkung Hiltersried mit einer Größe von ca. 1.250 m² vorgesehen. Die landwirtschaftliche Grünfläche soll an der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze auf einer Breite von ca. 11 m als artenreicher Krautsaum ausgebaut werden.

Für einen dauerhaften Schutz der Ausgleichsflächen ist eine Dingliche Sicherung zu Gunsten der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Cham und der Gemeinde Schönthal vorzunehmen.

9. Artenschutzrechtliche Kurzbetrachtung

Die folgenden Ausführungen beschränken sich auf eine Potenzialabschätzung. Artsspezifische Erhebungen wurden nicht durchgeführt. Die Behandlung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgt tiergruppenbezogen in komprimierter Form. Auf die Erstellung einer Abschichtungsliste wurde verzichtet.

Fledermäuse

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine potenziellen Quartierbäume.

Eine Nutzung des Vorhabenbereiches als essenzielles Jagdhabitat kann jedoch aufgrund der intensiv landwirtschaftlichen Nutzung ausgeschlossen werden. Zudem wird die Funktion gegenüber dem Istzustand nicht verschlechtert.

Eine vorhabenbedingte Betroffenheit von Fledermäusen kann aller Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Säugetiere ohne Fledermäuse

Für Biber und Fischotter sowie die Haselmaus fehlen im Vorhabenwirkraum geeignete Habitate. Eine vorhabenbedingte Betroffenheit dieser Artengruppe kann damit ausgeschlossen werden.

Kriechtiere

Habitatstrukturen z.B. für die Zauneidechse sind im Vorhabenbereich nicht vorhanden. Eine vorhabenbedingte Betroffenheit kann daher ausgeschlossen werden.

Lurche

Laichgewässer, Überwinterungs-, Sommerlebensräume oder Wanderkorridore werden im Planungsgebiet nicht berührt. Eine vorhabenbedingte Betroffenheit von Amphibien kann ausgeschlossen werden.

Fische, Libellen

Im Vorhabenwirkraum liegen keine Gewässerlebensräume. Damit kann eine vorhabenbedingte Betroffenheit sicher ausgeschlossen werden.

Tagfalter, Nachtfalter

Aus dieser Tiergruppe könnten aufgrund der natürlichen Verbreitungsgebiete z.B. Heller und Dunkler Ameisenbläuling sowie der Nachtkerzenschwärmer im Vorhabenwirkraum und während der Sommermonate auftreten.

Da für die genannten Arten geeignete Habitate fehlen, kann eine vorhabenbedingte Betroffenheit ausgeschlossen werden.

Schnecken und Muscheln

Für diese Arten fehlen geeignete Feucht- und Gewässerlebensräume im Geltungsbereich. Eine vorhabenbedingte Betroffenheit kann ausgeschlossen werden.

Brutvögel

Ackerflächen sind als Bruthabitate für bodenbrütende Vögel der Agrarlandschaft (z.B. Feldlerche, Kiebitz, Wiesenschafstelze) generell geeignet. In der Regel meiden die vorgenannten Vögel die unmittelbare Nähe zu Siedlungsrändern, stark frequentierten Straßen und Sichtkulissen (z. B. hohe Gehölzstrukturen). Eine vorhabenbedingte Betroffenheit der vorgenannten Arten ist daher nicht anzunehmen.

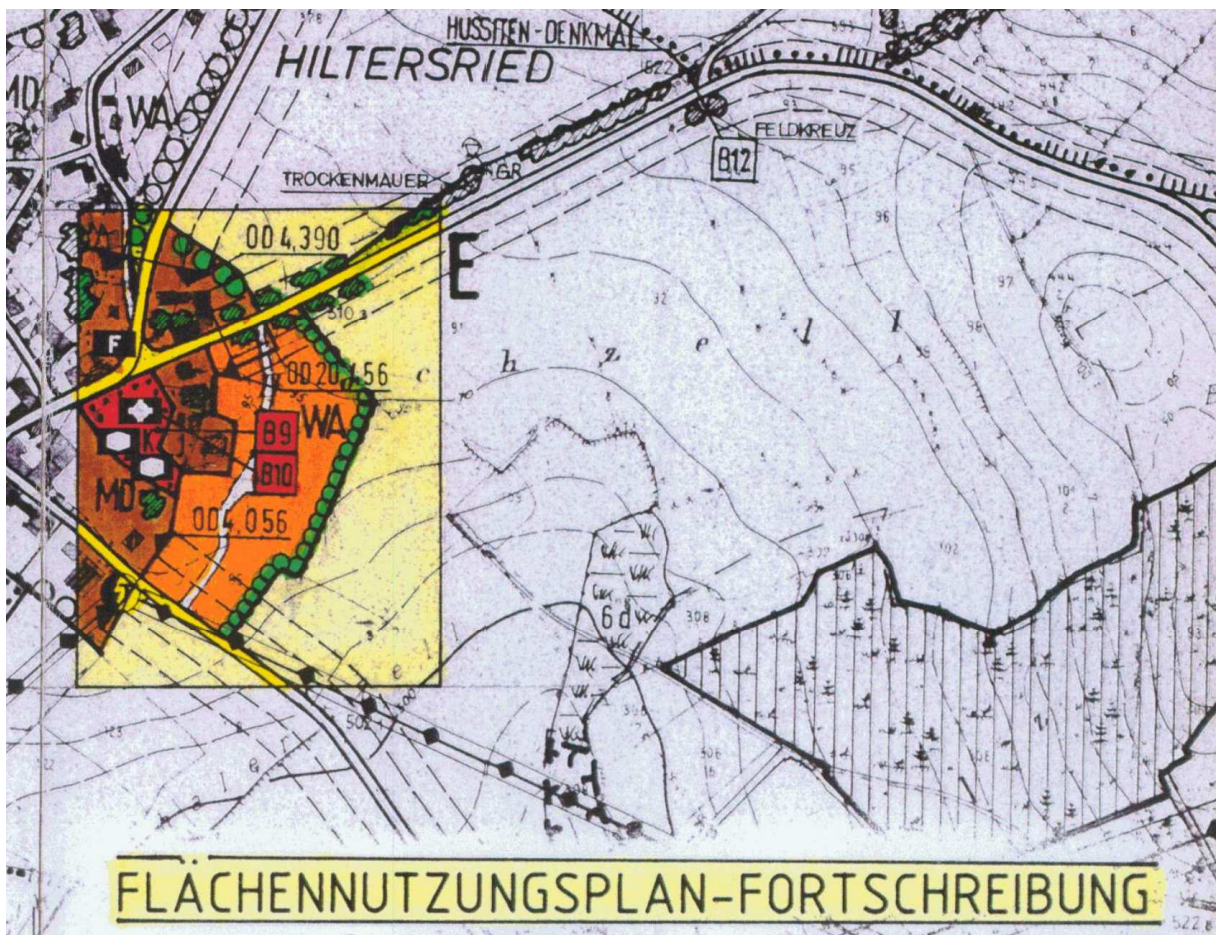
Gesamtbewertung:

Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu befürchten.

Teil V - Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB)

1. Planungsrechtliche Situation

Der Gemeinderat Schönthal hat in seiner Sitzung vom 01.02.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes WA „Hochzell II“ als ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO beschlossen. Die Flächen sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schönthal, mit der 1. Änderung (E) vom 05.05.1997 als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.



→ Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Schönthal, 1. Änderung (E) vom 05.05.1997

2. Ausgangssituation Planungsgebiet „Hochzell II“

Die Gemeinde Schönthal liegt im Naturpark Oberer Bayerischer Wald, das Planungsgebiet im Osten des Ortsteiles Hiltersried. Der überplante Bereich liegt innerhalb der Ortsabrundungssatzung Hiltersried und soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden und den Ortsteil Hiltersried nach Osten abrunden. Die überplanten Flächen sind nach Westen geneigt, mit einer Neigung von 1,5% - 2,0%. Der Geltungsbereich schließt im Süden und Westen und in Teilbereichen im Norden und Osten an die Bebauung an. Im Osten des Planungsgebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Im Südwesten führt die Kreisstraße CHA 34 entlang.

Flächenbilanz

Die Fläche des Bruttoplanungsbereiches beträgt ca. 6.220 m², davon sind:

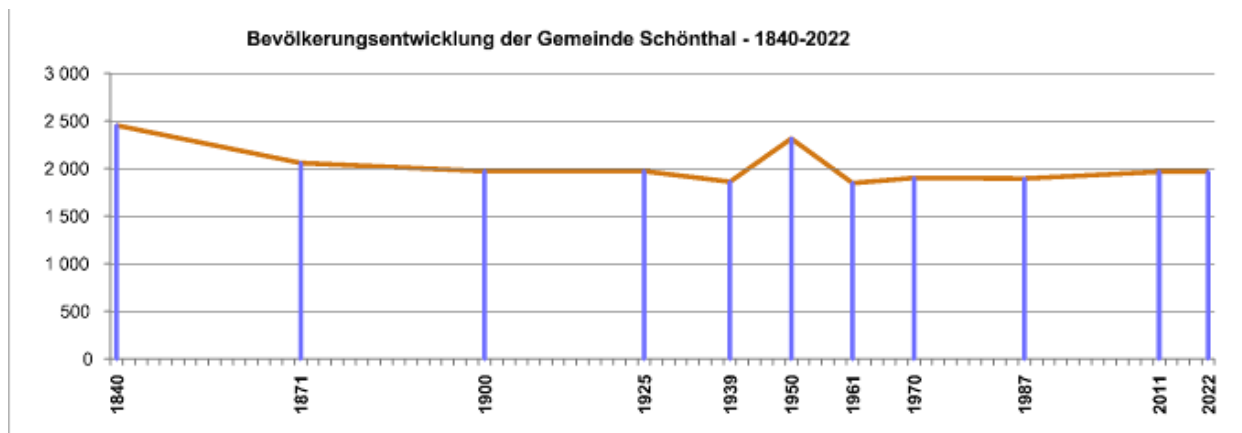
ca. 5.925 m² Bauland – 6 Parzellen

ca. 295 m² öffentliche Verkehrsflächen, Straßenbegleitflächen

3. Anlass und Ziele der Planung

In der Gemeinde Schönthal herrscht Nachfrage nach Bauland und Wohnflächen. Nach der tatsächlichen Einwohnerentwicklung vom 31.12.2014 – 1979 EW bis 01.07.2024 – 1980 EW blieb die Einwohnerzahl der Gemeinde Schönthal nahezu gleich. Nach dem Rückgang der Einwohnerzahl im Jahr 2020 auf 1933 EW stieg die Zahl seitdem kontinuierlich.

Grafik zur Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Schönthal



→ Quelle: Statistik kommunal 2023 – Gemeinde Schönthal 09 372 157

Die Innenverdichtung der Ortskerne ist grundsätzlich anzustreben.

Eine Bilanz über vorhandene Baulücken und Leerständen ergab folgende Daten:

	unbebaute Grundstücke	Gebäude-Leerstände
OT Schönthal	4	
OT Döfering	3	
OT Hiltersried	7	
OT Trosendorf	2	
OT Loitendorf	1	
OT Premeischl	5	
OT Flischbach	1	

Das Baugebiet Hopfenzell wurde nicht betrachtet, da die Erschließung der Flächen erst im Jahr 2021 abgeschlossen wurde, die Parzellen größtenteils verkauft sind und die Bebauung der Parzellen noch einige Zeit in Anspruch nehmen wird.

Bei den Baulücken in den Ortsteilen besteht ohne Ausnahme keine Abgabebereitschaft, einige der Flächen sind für die nachfolgende Generation vorgesehen bzw. werden als landwirtschaftliche Flächen bewirtschaftet.

Dem immer knapper werdenden Wohnraum und den steigenden Mieten in den Städten kann auch durch eine flächensparende Erschließung von Bauland in den ländlichen Gegenden entgegengewirkt werden. Als weitere Chance, die Attraktivität von ländlichen Gebieten als Wohnort zu steigern ist die fortschreitende Digitalisierung. Eine wesentliche

Voraussetzung dafür ist die Verfügbarkeit von Breitbandinternet. Verantwortlich zum Ausbau des Glasfasernetzes zeigt sich der Eigenbetrieb Digitale Infrastruktur Landkreis Cham.

Die nachhaltige Deckung des Bedarfs an Bauland und Wohnraum soll der Abwanderung von einheimischen Bauwerbern und jungen Familien entgegenwirken, einen evtl. Zuzug begünstigen und so eine zukunftsorientierte Entwicklung der Gemeinde Schönthal sichern.

4. Beschreibung des Planungsgebietes

Die Gemeinde Schönthal verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur. Mit drei Kindertagesstätten, einer Grundschule und einer Montessori-Schule ist die Gemeinde Schönthal für Familien attraktiv. Der tägliche Grundbedarf kann im Gemeindegebiet durch Metzgereien und eine Bäckerei mit Einzelhandel gedeckt werden. Ebenso sind ein Allgemeinarzt und eine Physiotherapiepraxis im OT Schönthal ansässig. Eine attraktive Vereinswelt in jedem Ortsteil ist für die junge Bevölkerung als auch für Senioren vorhanden.

4.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Planungsgebietes erfolgt über die Erschließungsstraße Hochzellstraße. Die Erschließungsstraße ist als Sackgasse mit Wendeeinrichtung für PKW geplant.

Die neue Erschließungsstraße ist entsprechend dem Ausbaustandard nach RASt 06 und mit möglichst minimalen Ausbaubreiten vorgesehen, um zum einen dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung zu tragen als auch zur Minimierung versiegelter Flächen. Bei einer Ausbaubreite von 5,0 m, incl. Entwässerung, plus einer Straßenbegleitfläche in wechselnden Breiten ist ein Begegnungsverkehr möglich. Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken zu errichten.

4.2 Ver- und Entsorgung

Wesentliche Infrastruktureinrichtungen wie Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Energieversorgung und Telekommunikation sind in unmittelbarer Nähe, Anschluss in der Hochzellstraße, vorhanden.

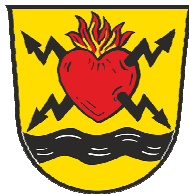
- Das anfallende Abwasser wird durch Anschluss an den Mischwasserkanal in der Hochzellstraße in die Kläranlage Schönthal abgeleitet und einer geregelten Entsorgung und Reinigung zugeführt.
- Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist in eine Retentionszisterne mit gedrosseltem Abfluss einzuleiten. Der Notüberlauf der Retentionszisternen ist an den öffentlichen Mischwasserkanal anzuschließen. Die überplanten Flächen haben nur eine geringe Sickerfähigkeit.
- Oberflächenwasser von versiegelten, öffentlichen Verkehrsflächen wird über das Straßenquergefälle den Entwässerungsrinnen zugeführt und mittels Straßeneinläufen in den Mischwasserkanal eingeleitet.
- Die Beseitigung der festen Abfallstoffe erfolgt durch die Kreiswerke Cham. Die Abfallbehälter sind im Bereich des bestehenden Wendehammers an der Hochzellstraße abzustellen. Eine befestigte Fläche wird hierzu ausgebaut.
- Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an die Trinkwasserversorgung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung Hiltersrieder Gruppe sichergestellt.
- Die Versorgung mit Strom ist durch den Anschluss an das Netz der Bayernwerk AG gesichert.
- Der Planungsbereich ist an das Netz der Telekom angebunden.

Teil VI – VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Schönthal hat in der Sitzung vom 01.02.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes WA „Hochzell II“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.02.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.07.2024 hat in der Zeit vom 29.07.2024 bis 30.08.2024 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.07.2024 hat in der Zeit vom 29.07.2024 bis 30.08.2024 stattgefunden.
4. Nach Abschluss der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 18.07.2024 vom Gemeinderat gebilligt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.09.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.09.2024 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
7. Nach Abschluss der Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom _____, vom Gemeinderat gebilligt.
8. Die Gemeinde Schönthal hat mit Beschluss des Gemeinderates vom _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes WA „Hochzell II“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____, als Satzung beschlossen.
9. Ausgefertigt

Schönthal, _____

(Siegel)



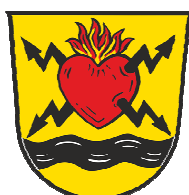
Ludwig Wallinger - Erster Bürgermeister

10. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan 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. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Schönthal, _____

(Siegel)



Ludwig Wallinger - Erster Bürgermeister

Teil VII – BEDARFSNACHWEIS

Gemäß der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ (07.01.2020) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie.

Ausgangslage

Das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie hat unter Einbindung insbesondere der Kommunalen Spitzenverbände, aber auch von Umwelt-, Wirtschafts- und sonstigen Fachverbänden eine Flächensparoffensive als Gesamtstrategie entwickelt. Teil dieser Strategie sind sowohl die Einführung der Richtgröße für den Flächenverbrauch von 5 ha pro Tag in das BayLplG als auch Maßnahmen zur Steuerung des Flächenverbrauchs auf Ebene der Landes- und Regionalplanung zur Sensibilisierung von Gemeinden, Wirtschaft und Öffentlichkeit sowie zur konkreten Unterstützung der Gemeinden. Das Maßnahmenpaket soll unter Einbindung der relevanten Akteure (Kommunen, Verbände, Ministerien) stetig weiterentwickelt werden.

Gleichzeitig darf aber auch nicht außer Acht gelassen werden, dass Bayern aufgrund seines wirtschaftlichen Erfolges und seiner Attraktivität als Wohnstandort ein wachsendes Land ist. Innerhalb der letzten fünf Jahre stieg die Zahl der Einwohner in Bayern daher um knapp 500.000, die der sozialversicherten Beschäftigten sogar um etwa 600.000. Die sich in der Folge dieser an sich erfreulichen Entwicklung verschärfende Wohnraumknappheit ist eine entscheidende soziale Frage unserer Zeit. Eine nachhaltige Entwicklung in Bayern erfordert daher den Ausgleich sozialer und ökologischer Herausforderungen: Der Bedarf an zusätzlichem Wohnraum muss gedeckt werden, ohne die Bemühungen um eine Reduzierung des Flächenverbrauchs zu gefährden. Eine Herausforderung stellt auch die Vereinbarkeit mit dem Ziel der Schaffung und Sicherung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsverhältnisse dar. Die Reduktion der Flächeninanspruchnahme zu Siedlungs- und Verkehrszwecken ohne Gefährdung dieser weiteren Belange ist Ziel der Flächensparoffensive.

I. Grundlagen der Überprüfung

Die Landesplanung setzt als überörtliche, überfachliche Planung mit den Festlegungen des Bayerischen Landesplanungsgesetzes und des Landesentwicklungsprogramms Bayern einen Rahmen für nachfolgende Planungsebenen. Ziele der Raumordnung sind dabei gemäß Art. 3 des Bayerischen Landesplanungsgesetzes (BayLplG) zu beachten, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen (vgl. auch § 1 Abs. 7 BauGB).

In Umsetzung der in Art. 5 Abs. 2 BayLplG als Leitmaßstab der Landesplanung formulierten nachhaltigen Raumentwicklung trifft die Landesplanung zahlreiche Festlegungen zur Flächenschonung und zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke. Um diesen Festlegungen gerecht zu werden, bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen einer Prüfung, ob für diese ein hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen, die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt (vgl. LEP 1.2.1 und 3.1). Insbesondere aber erfordert Ziel LEP 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, dass vor Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungszwecke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich zunächst sämtliche Potentiale der Innenentwicklung genutzt wurden. Die Prüfung der Landesplanungsbehörden, ob Bauleitplanungen den genannten Anforderungen gerecht werden, erfolgt einheitlich anhand dieser Hinweise.

Maßgeblich für die Inanspruchnahme neuer Flächen zu Siedlungszwecken ist eine ausreichende Begründung hierfür durch die Gemeinde.

II. Erforderliche Angaben des Plangebers

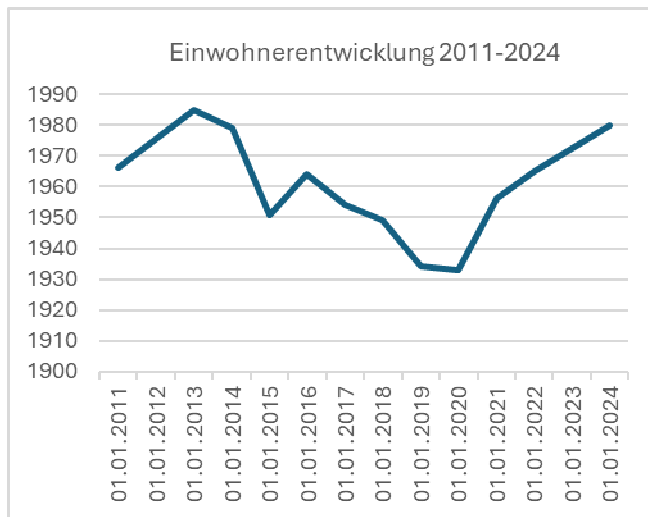
Um eine dem Einzelfall der planenden Gemeinde gerecht werdende Bewertung des Bedarfs vornehmen zu können, müssen der prüfenden Landesplanungsbehörde Angaben zur Struktur der Gemeinde, zu bestehenden Flächenpotenzialen sowie zum prognostizierten Bedarf vorliegen.

Strukturdaten

Anhand folgender Strukturdaten kann beurteilt werden, inwiefern sich ein zusätzlicher Bedarf an Siedlungsflächen aus den Rahmenbedingungen der Gemeinde Schönthal begründen lässt und den landesplanerischen Zielsetzungen entspricht.

Einwohnerzahlen / Einwohnerentwicklung der Gemeinde Schönthal in den letzten 13 Jahren

Die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Schönthal hat sich seit dem Jahr 2020 kontinuierlich positiv entwickelt.

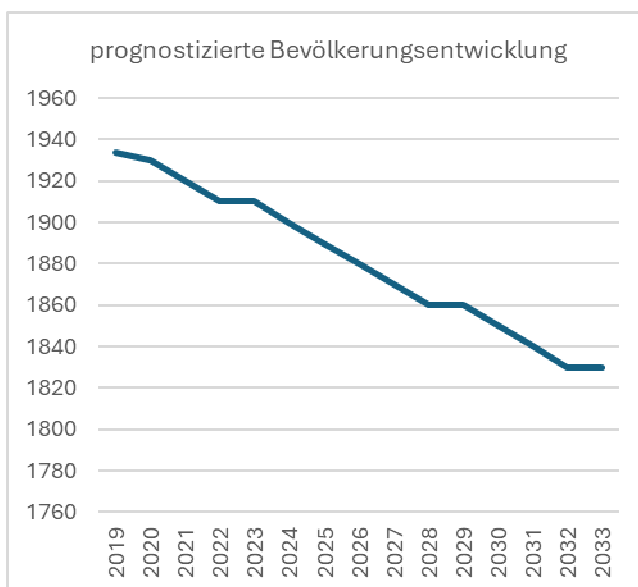


Einwohnerzahlen 2011-2024

09.05.2011	1966
31.12.2013	1985
31.12.2014	1979
31.12.2015	1951
31.12.2016	1964
31.12.2017	1954
31.12.2018	1949
31.12.2019	1934
31.12.2020	1933
31.12.2021	1956
31.12.2022	1965
01.07.2024	1980

Einwohnerzahlen lt. Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik

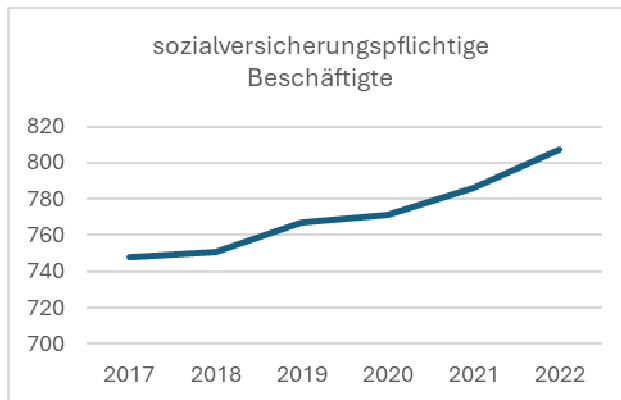
Die durch das Bayerische Landesamt für Statistik prognostizierte Einwohnerzahl für das Jahr 2024 ist bereits um 80 Einwohner überschritten und ein stetiger Zuwachs der Bevölkerung bis 2033 absehbar. Für das Jahr 2033 ist eine Bevölkerungszahl von mehr als 1980 Einwohner sehr wahrscheinlich. Die wachsende Anzahl an digitalen Home-Arbeitsplätzen, die im Vergleich zu den Zentren geringen Baulandpreise und nicht zuletzt der hohe Naherholungswert machen die Gemeinde Schönthal auch für einen Zuzug von außen attraktiv. Die Integration von Flüchtlingen dürfte den Wohnungsnotstand weiter verschärfen.



Einwohnerzahlen 2019-2033

2019	1934
2020	1930
2021	1920
2022	1910
2023	1910
2024	1900
2025	1890
2026	1880
2027	1870
2028	1860
2029	1860
2030	1850
2031	1840
2032	1830
2033	1830

Die wachsende Anzahl an sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten zeigt eine positive Entwicklung in der Gemeinde Schönthal. Eine Steigerung um 59 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte ist im Zeitraum von 5 Jahren zu verzeichnen.

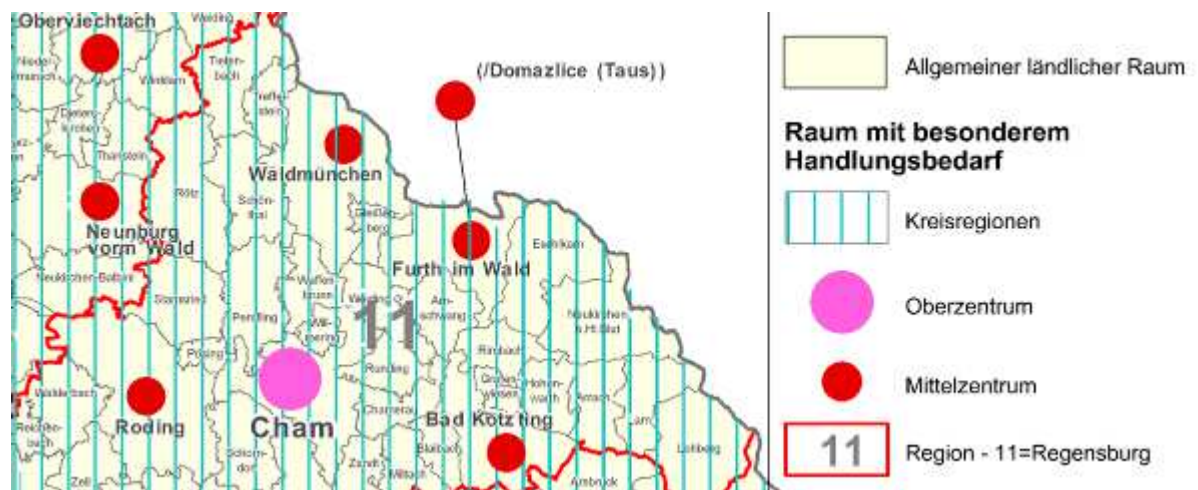


sozialversicherungspflichtige Beschäftigte

2017	748
2018	751
2019	767
2020	771
2021	786
2022	807

Gebietskategorie gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern - Strukturkarte – Anhang 2

Die Gemeinde Schönthal ist in der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramm als Kreisregion mit der Klassifizierung „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ dargestellt. Im Gemeindebereich ist keine Ausweisung von Gewerbegebieten in naher Zukunft vorgesehen, deshalb liegt der Schwerpunkt in der Gemeinde auf dem Wohnungssektor in einer ländlich geprägten Gemeinde mit hohem Naherholungswert.



→ Quelle: Landesentwicklungsprogramm Bayern – Anhang 2 - Strukturkarte

Verkehrsanbindung

Der zentrale Ortsteil Schönthal liegt direkt an der Bundesstraße 22, der Ortsteil Hiltersried ist über die Staatsstraßen 2150 und 2400, sowie die Kreisstraße CHA 34 zu erreichen.

Die Gemeinde Schönthal ist an den ÖPNV im Landkreis Cham angeschlossen mit dem VLC-Verkehrsunternehmer RBO GmbH, Niederlassung Cham.

Die drei Nachbarstädte Rötz, Waldmünchen als auch die Kreisstadt Cham sind mit dem ÖPNV zu erreichen. Die Städte Waldmünchen und Cham verfügen über eine Anbindung an das Schienennetz der DB.

Von Oktober bis April steht für Jugendliche bis 23 Jahre, Schüler, Studenten und Auszubildende eine kostenlose „Nacht-Schwärmer-Linie“ an den Wochenenden zur Verfügung.

Zielvorstellungen der Gemeinde Schönthal

Die Gemeinde Schönthal verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hochzell II“ das Ziel Bauland im Gemeindegebiet für einheimische Bürger und junge Familien zur Verfügung zu stellen. Mit dem künftigen Allgemeinen Wohngebiet sollen die Flächen als Baugrundstücke

erschlossen werden. Das überplante Gebiet liegt östlich des Ortskerns in direktem Anschluss an die bestehende Wohnbebauung am Ortsausgang Hiltersried.

II. Bestehende Flächenpotenziale in der Gemeinde Schönthal

Am östlichen Ortsrand von Hiltersried steht eine Fläche von 6.220 m² zur Entwicklung als Allgemeines Wohngebiet zur Verfügung. Eine städtebauliche Entwicklung des Grundstücks wird angestrebt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schönthal ist die überplante Fläche als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Um den Bedarf an zusätzlichen Siedlungsflächen festzustellen, sind zunächst die bestehenden Flächenpotenziale zu ermitteln, die vorrangig gegenüber neuen Flächen zu nutzen sind.

Prüfung von Alternativen / Standortauswahl

Im Rahmen der Standortauswahl wurden verschiedene Alternativen untersucht.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schönthal sind außer der Flur-Nr. 89, Gemarkung Hiltersried keine Flächen als Allgemeine Wohngebiete überplant.

Vorhandene Baulücken und Leerstände befinden sich ohne Ausnahme in privatem Eigentum. Eine Abgabebereitschaft der Eigentümer ist nicht gegeben.

	unbebaute Grundstücke	Leerstände
OT Schönthal	4	0
OT Döfering	3	1
OT Hiltersried	7	0
OT Trosendorf	2	0
OT Loitendorf	1	0
OT Premeischi	5	1
OT Flischbach	1	0

Es besteht keine Abgabebereitschaft, die Flächen stehen derzeit als Bauland und die Leerstände dem Immobilienmarkt nicht zur Verfügung.

III. Angaben zum Bedarf an Siedlungsfläche

Zur Prüfung der Übereinstimmung der Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung hinsichtlich der Reduzierung der Flächeninanspruchnahme kommt der Nachvollziehbarkeit und Begründung des ermittelten Bedarfs neuer Siedlungsflächen ein besonderer Stellenwert zu. Hierbei sind örtliche und regionale Besonderheiten in der Bewertung zu berücksichtigen.

Ermittlung des Wohnflächenbedarfs

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hochzell II“ sollen Wohnbauflächen für Einzel- und Doppelhäuser geschaffen werden.

In den letzten vier Jahren ist die Einwohnerzahl der Gemeinde Schönthal um 48 Personen gestiegen. Die prognostizierten Einwohnerzahlen durch das Landesamt für Statistik wurden bis zum 01.07.2024 um 80 Einwohner über der Prognose. Durch die aktuelle Einwanderungspolitik der Bundesrepublik Deutschland dürfte auch für die Gemeinde Schönthal ein Zuwachs an Einwohnern zu verzeichnen sein.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Gemeinde Schönthal:

Jahr	Einwohner	Privathaushalte	Einwohner / Haushalt
2022	1.965	847	2,3

Die Einwohnerzahl beträgt 2,3 Personen. → 2022 = 1.965 EW / 847 Wohnungen.

Die geschätzte Bevölkerungszahl für das Jahr 2033 ist mit mindestens 2.020 Einwohner anzunehmen.

→ 1.965 EW (2022) – 2.000 EWB (2033) = 35 EW / 2,3 EW/Haushalt = 15 Haushalte

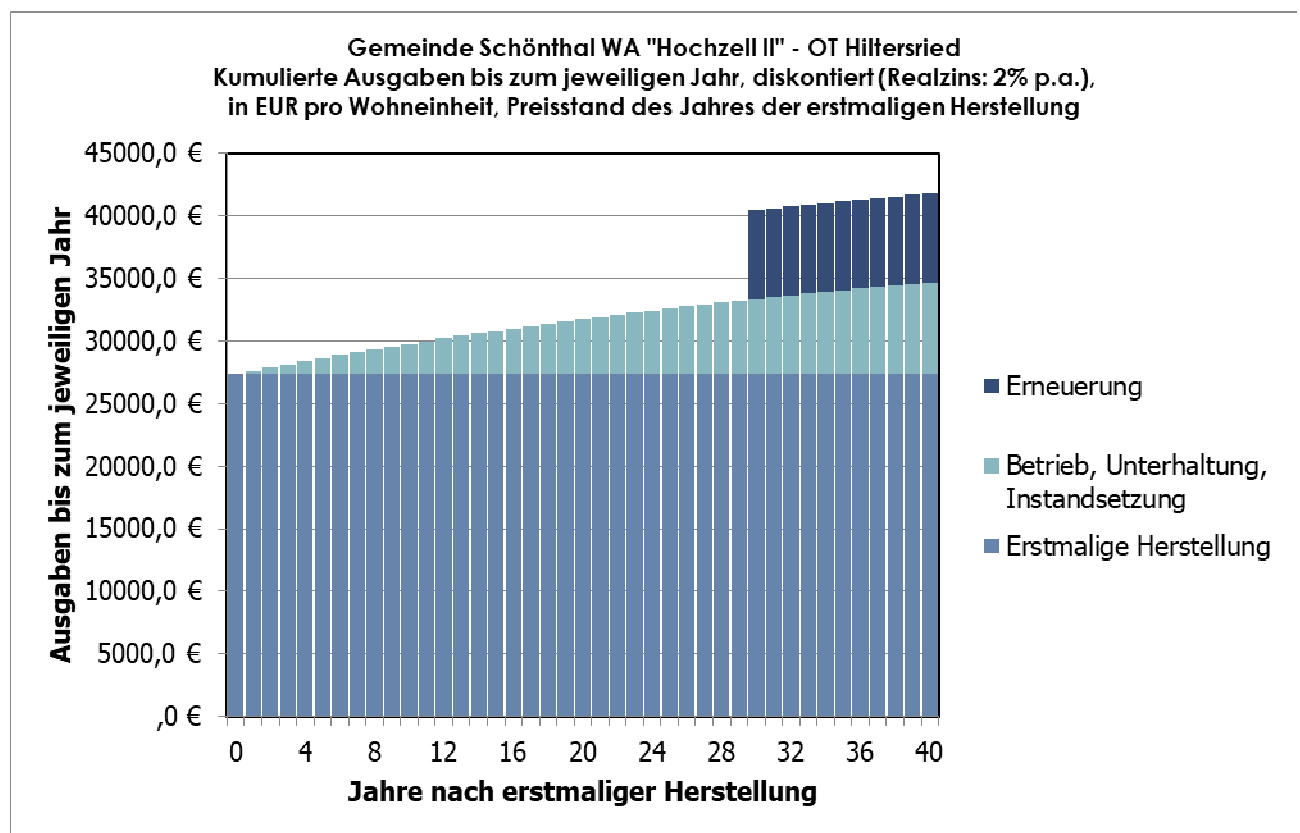
Es errechnet sich ein Bedarf von 15 Haushalten, der zukünftige Bedarf dürfte jedoch weitaus höher sein.

Im Planungsgebiet sind 6 Parzellen geplant und sollen den Wohnbedarf für die einheimische Bevölkerung als auch für einen Bevölkerungszuzug zukunftsorientiert decken.

Die Bebauungsdichte ist durch die Bauleitplanung vorgegeben bzw. festgesetzt – GRZ max. 0,35 und GFZ max. 0,7.

IV. Abschätzung der Folgekosten der Bauleitplanung „Hochzell II“

Flächeninanspruchnahmen erfolgen durchaus, auch in der Annahme, dass eine Neuplanung leichter und günstiger als eine Nutzung der bestehenden Potenziale sei. Die für die Gemeinde entstehenden Folgekosten einer Siedlungsflächenplanung sollten deshalb im Rahmen der Abwägung über diese Planung unbedingt berücksichtigt werden. Zur Ermittlung der zu erwartenden Folgekosten, stellt das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr einen Folgekosten-Schätzer zur Verfügung.



Der Folgekostenschätzer trifft Prognosen zu den Folgekosten von Wohnungsbauprojekten. Enthalten sind die Kosten der zusätzlichen notwendigen Netzabschnitte der technischen Infrastruktur sowie durch den Nutzer im Rahmen der Flächenbilanz.

Die zu erwartenden Kosten wurden über den Folgekosten-Schätzer als Grobschätzung ermittelt. Die in der Grafik dargestellten Werte zeigen die Ausgaben in einem betrachteten Zeitraum von 40 Jahren für alle Kostenarten in Euro pro Wohneinheit.

betrachtete Kostenarten:

→ Infrastrukturnetz: Erschließungsstraße
Kanalisation – Mischsystem
Trinkwasser
Elektrizität

Kommunale Grunderwerbskosten und Kosten für Ausgleichsflächen wurden nicht betrachtet.

Ergebnis zur Bauleitplanung „Hochzell II“

Auf Grund der zu erwartenden leicht steigenden Bevölkerungszahlen, einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung im Landkreis Cham und der stetigen Nachfrage nach Bauland ist eine Ausweisung von Bauland im OT Hiltersried auf den überplanten Flächen zu realisieren. Ziel ist es die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Schönthal fortzuschreiben, Bauland für Bauwillige und Wohnraum zu schaffen und einer Abwanderung insbesondere der heimischen Bevölkerung entgegenzuwirken.

Teil VIII – ARTENAUSWAHLLISTE

Laubgehölze	Standort		
	feucht-nass	trocken-mager	mesophil
Acer platanoides (Spitzahorn)			X
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)			X
Alnus glutinosa (Schwarzerle)	X		
Betula pendula (Sandbirke)		X	
Betula pubescens (Moorbirke)	X		
Carpinus betulus (Hainbuche)			X
Corylus avellana (Haselnuss)			X
Crataegus leavigata agg. (Zweiggriffeliger Weißdorn)		X	
Crataegus monogyna agg. (Eingriffeliger Weißdorn)		X	
Fagus sylvatica (Rotbuche)			X
Fraxinus excelsior (Gew. Esche)	X		
Hedera helix (Efeu) Kletterpflanze			X
Populus tremula (Zitterpappel)			X
Prunus avium (Vogelkirsche)		X	
Prunus padus (Traubenkirsche)	X		X
Prunus spinosa (Schlehe)		X	
Pyrus communis (Holzbirne)		X	
Quercus robur (Stieleiche)		X	
Rhamnus cartharticus (Kreuzdorn)		X	
Rhamnus frangula (Faulbaum)	X		
Rosa canina (Heckenrose)		X	
Rubus caesius (Kratzbeere)	X		X
Rubus fruticosus agg. (Brombeere)		X	
Rubus idaeus (Himbeere)			X
Salix aurita (Ohrchenweide)	X		
Salix caprea (Salweide)		X	
Salix cinerea (Grauweide)	X		
Salix fragilis (Bruchweide)	X		
Salix purpurea (Purpurweide)	X		
Salix triandra (Mandelweide)	X		
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)		X	X
Sambucus racemosa (Traubenholunder)			X
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)		X	
Tilia cordata (Winterlinde)			X
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)			X
Viburnum opulus (Gewöhnl. Schneeball)	X		