

GEMEINDE SCHÖNTHAL

LANDKREIS CHAM – REGIERUNGSBEZIRK OBERPFALZ

RATHAUSPLATZ 1

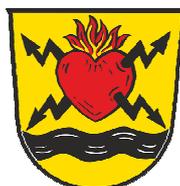
93488 SCHÖNTHAL



5. ÄNDERUNG
DER
INNENBEREICHSSATZUNG DÖFERING
GEMARKUNG DÖFERING

Entwurfssfassung vom 01.09.2025
Satzungssfassung vom

Ludwig Wallinger
1. Bürgermeister
Rathausplatz 1
93488 Schönthal



INGENIEURBÜRO
RIEDL GmbH
BERATUNG PLANUNG BAULEITUNG

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

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

5. Änderung der Innenbereichssatzung Döfering,
 Gemarkung Döfering
 vom 01.09.2025 nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Die Gemeinde Schönthal, Landkreis Cham, erlässt aufgrund des § 35 Abs. 6 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

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der Lageplan (Seite 12) – Maßstab 1:1.000 vom 01.09.2025 maßgebend.

Das Satzungsgebiet beinhaltet Teilbereiche der Flur-Nrn. 51; 51/1; 51/3; 54 und 997 der Gemarkung Döfering.



Quelle: GeobIS Landkreis Cham

- | | |
|---|---|
|  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 5. Änderung der Innenbereichssatzung Döfering |
|  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Innenbereichssatzung Döfering |
|  | Grenze Landschaftsschutzgebiet |

GEMEINDE SCHÖNTHAL
5. ÄNDERUNG DER INNENBEREICHSSATZUNG DÖFERING
 Entwurfsfassung vom 01. September 2025

§ 2 -Bestandteile / Flächenbilanz

Bestandteile der 5. Änderung der Innenbereichssatzung Döfering:

- Satzung
- naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung
- Begründung
- Bedarfsnachweis
- Lageplan M 1:1.000 mit Legende und Übersichtslageplan

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

Flur-Nr.	Gemarkung	Teilfläche Fläche gesamt	m ²
51	Döfering	Teilfläche	1.130
51/1	Döfering	Teilfläche	1.260
51/3	Döfering	Teilfläche	1.500
54	Döfering	Teilfläche	710
997	Döfering	Teilfläche	2.140
Zusätzlicher Satzungsbereich – 5. Änderung			6.740

§ 3

Festsetzungen nach § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 BauGB

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 5. Änderung der Innenbereichssatzung Döfering getroffen. Die geplanten Vorhaben sollen sich an der vorhandenen Bebauung orientieren.

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

Verkehr: Die Anbindung an das Verkehrsnetz erfolgt über die Ortsstraße „Zum Rauer“.

Abwasser: Einleitung der Abwässer in das Abwassernetz der Gemeinde Schönthal mit Ableitung zur Kläranlage Schönthal.

Wasser: Anschluss an das Versorgungsnetz des Zweckverbandes zur Wasserversorgung Chamer Gruppe

Abfall: Abfallentsorgung durch Kreiswerke Cham

Strom: Stromversorgung durch Bayernwerk AG

Der Anschluss an die Abwasseranlage der Gemeinde Schönthal ist durch den Grundstückseigentümer sicherzustellen.

§ 4

Festsetzungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft – Teilflächen Flur-Nrn. 51; 51/1; 51/3; 54 und 997 der Gemarkung Döfering

Im Geltungsbereich befinden sich ausschließlich intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen. Auf den Teilflächen der Flur-Nrn. 51/1 und 997 befinden sich Nebengebäude bzw. landwirtschaftliche Gebäude.

Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft – Teilflächen Flur-Nrn. 51; 51/1; 51/3; 54 und 997 der Gemarkung Döfering

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 handelt sich um intensiv genutzte Agrarflächen in unmittelbarer Nähe der Bebauung, es ist davon auszugehen, dass im Planungsgebiet keinerlei seltenen, geschützten Pflanzen wachsen.

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

In den Geltungsbereichen befinden sich keine

- Bodendenkmäler
- Naturdenkmäler

GEMEINDE SCHÖNTHAL**5. ÄNDERUNG DER INNENBEREICHSSATZUNG DÖFERING**

Entwurfssfassung vom 01. September 2025

Bestandserfassung und Bewertung n. Biotopwertliste mit Ermittlung der Eingriffsschwere

Nutzungstyp	Gemarkung		Flur-Nr.	überbaubare Fläche m ²	BNT geringer Bedeutung WP	abzgl. Planungs- faktor*	Ausgleichsbedarf Bewertung BNT WP
G11	Döfering	TF	51	490	3	-10%	1.323
G11	Döfering	TF	51/1	380	3	-10%	1.026
G11	Döfering	TF	51/3	680	3	-10%	1.836
G11	Döfering	TF	54	357	2	-10%	643
G11	Döfering	TF	997	510	3	-10%	1.377

*Planungsfaktor – Konkrete Vermeidungsmaßnahmen siehe § 4, Seite 4

Auswahl geeigneter Ausgleichsmaßnahmen/Maßnahmenkonzept

Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen der Eingriffsregelung eingesetzt, um negative Auswirkungen von Bau- und Infrastrukturprojekten auf Natur und Landschaft abzumildern.

Geeignete Maßnahmen:

- Randeingrünung der Bebauung zur freien Landschaft hin mit einer 2-reihigen Heckenpflanzung, Breite mind. 4,50 m mit heimischen Strauch- und Baumarten
- Landschaftliche Einbindung von Baukörpern
- Aufwertung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen
- Förderung von Brut- und Nahrungslebensräumen für Vögel und Insekten

Bestimmung des Umfangs und Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen

Bei neu angelegten Gehölzstrukturen (z.B. Hecken, Feldgehölze, Randeingrünungen) ist die Entwicklungszeit (≥ 25 Jahre) bis zum Erreichen des Zielwertes (10 WP) mit einem Abschlag von 1 WP zu berücksichtigen.

B112 - Gehölze und Hecken = 10 WP - 1 WP (Entwicklungszeit) = 9 WP (Ausgleich WP/m²).

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

Nutzungstyp	Flur-Nr.	Ausgleichs- bedarf WP	Ausgleich WP / m ²	Ausgleichs- fläche m ²	Bemerkung
B112	51	1.323	9	147	B11 - Gebüsch und Hecken mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten - B112 - Mesophile Gebüsch / Hecken (z.B: Schlehe, Weißdorn, Hasel) - siehe Artenauswahlliste
B112	51/1	1.026	9	114	
B112	51/3	1.836	9	204	
B112	54	643	9	71	
B112	997	1.377	9	153	

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

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

GEMEINDE SCHÖNTHAL
5. ÄNDERUNG DER INNENBEREICHSSATZUNG DÖFERING
Entwurfssfassung vom 01. September 2025

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.

Als Vermeidungsmaßnahme im Hinblick auf das Landschaftsbild sind die grünordnerischen Festsetzungen ausreichend.

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

Eine Artenauswahlliste einheimischer Laubgehölze die Verwendung finden sollten ist auf der Seite 10 der Satzung beigefügt.

§ 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.



Schönthal, _____

Gemeinde Schönthal

Ludwig Wallinger - Erster Bürgermeister

GEMEINDE SCHÖNTHAL
5. ÄNDERUNG DER INNENBEREICHSSATZUNG DÖFERING
 Entwurfsfassung vom 01. September 2025

VERFAHRENSVERMERKE (VEREINFACHTES VERFAHREN)

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Schönthal hat in seiner Sitzung vom _____ die Einleitung des Verfahrens über die 5. Änderung der Innenbereichssatzung Döfering gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 beschlossen.
2. Der Entwurf der 5. Änderung der Innenbereichssatzung Döfering in der Fassung vom 01.09.2025 wurde mit Begründung gemäß §§ 34 Abs. 6 Satz 1, 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2, 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf der 5. Änderung der Innenbereichssatzung Döfering in der Fassung vom 01.09.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 34 Abs. 6 Satz 1, 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3, 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
4. Die Gemeinde Schönthal hat mit Beschluss des Gemeinderates vom _____ die 5. Änderung der Innenbereichssatzung Döfering in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.
5. Ausgefertigt

Schönthal, _____

(Siegel)



Gemeinde Schönthal

 Ludwig Wallinger - Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zur 5. Änderung der Innenbereichssatzung Döfering wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit in Kraft getreten.

Die 5. Änderung der Innenbereichssatzung Döfering mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Schönthal zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Schönthal, _____

(Siegel)



Gemeinde Schönthal

 Ludwig Wallinger - Erster Bürgermeister

Begründung mit Bedarfsberechnung
zur
5. Änderung der Innenbereichssatzung Döfering, Gemarkung Döfering
nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

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

Die Gemeinde beabsichtigt, die bestehende Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 BauGB zu erweitern. Ziel der Erweiterung ist es, den im Zusammenhang bebauten Ortsteil städtebaulich sinnvoll abzurunden und planungsrechtlich zu sichern.

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 bereits 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.

Insgesamt dient die Erweiterung der Innenbereichssatzung der geordneten städtebaulichen Entwicklung, der Sicherung der örtlichen Gemeinschaftsstrukturen und der Stärkung der Zukunftsfähigkeit des Dorfes.

Um eine bedarfsgerechte und städtebaulich geordnete Entwicklung des Ortsteiles Döfering zu gewährleisten ist die Einbeziehung der Flächen in den Geltungsbereich der Innenbereichssatzung notwendig.

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

Im Bereich der Innenbereichssatzung Döfering befinden sich dennoch bebaubare Grundstücke, die sich jedoch in privater Hand befinden und auch auf Nachfrage der Gemeinde Schönthal nicht verkäuflich sind.

GEMEINDE SCHÖNTHAL
5. ÄNDERUNG DER INNENBEREICHSSATZUNG DÖFERING
Entwurfassung vom 01. September 2025

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 Erweiterung der Innenbereichssatzung Oberrappendorf ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 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 Nr. 3 BauGB).

Naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Eingriffsregelung

Biotope sowie sonstige ökologisch wertvolle Flächen werden durch die vorliegende 5. Änderung der Innenbereichssatzung Döfering 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 § 5 der vorliegenden Satzung zur 5. Änderung der Innenbereichssatzung Döfering mit den Festsetzungen zum naturschutzfachlichen Ausgleich.

Bei den geplanten Eingrünungen ist auf die ordnungsgemäße Pflege der Hecken zu achten. Vor allem auf regelmäßiges Zuschneiden von überhängenden Ästen entlang der landwirtschaftlich genutzten Flächen.

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 und der Pflege der Randeingrünung ist darauf zu achten, dass die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ohne Einschränkung möglich ist.

Wasserrechtliche Belange

Das Satzungsgebiet liegt in keinem wassersensiblen Bereich, oder einem Überschwemmungsgebiet. Niederschlagswasser von Dach- und unverschmutzten Hofflächen ist soweit möglich, auf den Grundstücken über Mulden oder Rasenflächen breitflächig zu versickert bzw. vorher in Regenwassernutzungsanlagen zu sammeln.

Die vorstehende Begrünung ist Bestandteil der 5. Änderung der Innenbereichssatzung Döfering der Gemarkung Döfering.

GEMEINDE SCHÖNTHAL
5. ÄNDERUNG DER INNENBEREICHSSATZUNG DÖFERING
 Entwurfsfassung vom 01. September 2025

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