

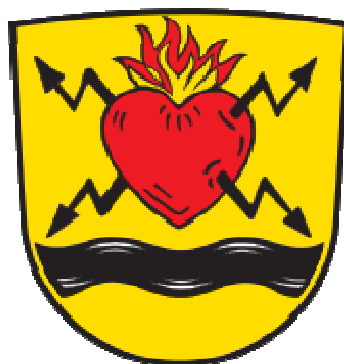
GEMEINDE SCHÖNTHAL

Einbeziehungssatzung OT Premeischl
Entwurf vom 23.06.2022 – erneute Auslegung vom 02.02.2023

GEMEINDE SCHÖNTHAL

LANDKREIS CHAM – REGIERUNGSBEZIRK OBERPFALZ

RATHAUSPLATZ 1 - 93488 SCHÖNTHAL



GEMEINDE SCHÖNTHAL

OT PREMEISCHL

EINBEZIEHUNGSSATZUNG

(gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 u. 3 BauGB)

Entwurfsfassung vom 23.06.2022
Erneute Auslegung – Fassung vom 02.02.2023
Satzungsfassung:

Furth im Wald, 02.02.2023

ENTWURFSVERFASSER:

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

Einbeziehungssatzung

Ortsteil Premeischl

vom 02.02.2023 nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 u. 3 BauGB

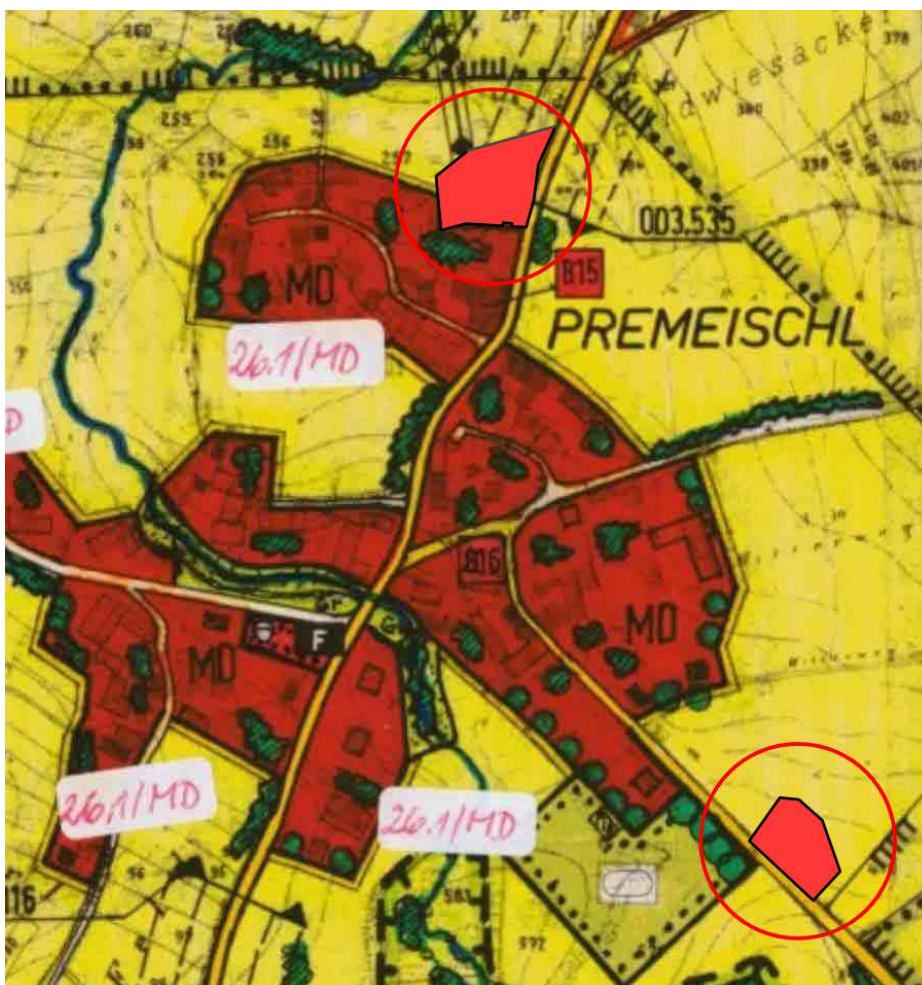
Die Gemeinde Schönthal, Landkreis Cham, erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der jeweiligen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung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

§ 1 - Geltungsbereich

1. Der Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan – M 1:2.000.
2. Die Größe des überplanten Geltungsbereiches beträgt ca. 3.630 m²

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schönthal sind die Geltungsbereiche der Satzungsgebiete als landwirtschaftliche Fläche gewidmet.

Die Einbeziehung beinhaltet die Teilflächen der Flur-Nrn. 32/3; 36 und 361 (nördlicher Bereich) und die Teilflächen der Flur-Nrn. 718 und 718/2 (südlicher Bereich) der Gemarkung Premeischl:



→ Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schönthal

§ 2 – Bestandteile

Die Einbeziehungssatzung besteht aus einem Übersichtslageplan, dem Lageplan M 1:2.000 und den nachfolgenden Bestimmungen.

Der Satzung ist eine naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung sowie eine Begründung beigelegt.

§ 3

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

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

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten werden keine entsprechenden Festsetzungen in Verbindung mit der Einbeziehungssatzung OT Premeischl getroffen. Die geplanten Bauvorhaben sollen sich an der vorhandenen Bebauung orientieren.

Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist für die Flur-Nr. 36 und Teilflächen der Flur-Nrn. 718 der Gemarkung Premeischl erforderlich:

Der naturschutzrechtliche Ausgleich ist ausschließlich auf der überplanten Grundstücksfläche umzusetzen. Die Flächen sind zur freien Landschaft hin mit einer 2-reihigen Hecke – 4,50 m Breite + 0,50 m Saum zu bepflanzen. Die Differenz der Berechnung der Ausgleichsfläche zur Fläche der Heckenpflanzung ist diese durch Pflanzung von Obsthochstämmen oder heimischen Laubbäumen (60 m² je Hochstamm) als weitere Maßnahme auf der Fläche auszugleichen.

Sollte die Randeingrünung außerhalb des Geltungsbereiches liegen ist eine dingliche Sicherung zu Gunsten der Gemeinde Schönthal bzw. der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Cham erforderlich.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind auf den Flächen festgesetzt:

- **die Zufahrten zu den Garagen, alle Stell- und Lagerflächen sind versickerungsfähig auszubauen**
- **Gestaltung sockelloser und für Kleintiere durchlässige Zäune**
- **die Begrünung der privaten Bereiche muss landschaftsgerecht mit einheimischen Laubgehölzen erfolgen**
- **Schottergärten sind nicht zulässig.**
- **Erhalt bestehender Baumstrukturen**

Die Eigentümer verpflichten sich, innerhalb des Geltungsbereiches eine entsprechende Eingrünung anzulegen bzw. den naturschutzfachlichen Maßnahmen in Form von Pflanzungen heimischer Obst- bzw. Laubbäumen auszugleichen. Diese auf Dauer zu pflegen und zu unterhalten und bei Bedarf Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Hierzu ist in den Unterlagen eines Bauantraggesuchs ein entsprechender Eingrünungsplan mit aufzunehmen.

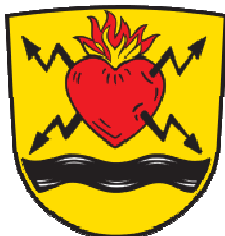
Die Ausgleichsmaßnahmen sind Zug um Zug im Rahmen der Verwirklichung der noch zu genehmigenden Bauvorhaben vorzunehmen.

Für die Ausgleichsmaßnahmen, Pflanzungen und Eingrünungen sind die auf der Seite 9 genannten heimischen Laubgehölze der Artenauswahlliste zu verwenden. Für die Bepflanzung der Gärten ist ein Anteil von 30 % an Ziergehölzen zulässig.

Nadelgehölze sowie fremdländische und züchterische veränderte Gehölze sind als naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht zulässig.

§ 4 – Inkrafttreten

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



Gemeinde Schönthal

Schönthal, _____

Ludwig Wallinger - Erster Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Schönthal hat in seiner Sitzung vom 14.10.2021 für den Ortsteil Premeischl eine Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 3 BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Premeischl i. d. F. vom 23.06.2022 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.07.2022 bis 08.08.2022 öffentlich ausgelegt und Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
3. Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Premeischl i. d. F. vom 23.06.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 23.06.2022 unter Fristsetzung bis zum 08.08.2022 beteiligt.
4. Nach Abschluss der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde die Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Premeischl i. d. F. vom 23.06.2022 vom Gemeinderat Schönthal gebilligt.
5. Die erneute Auslegung der Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Premeischl i. d. F. vom 02.02.2023 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt und Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
6. Zur erneuten Auslegung der Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Premeischl i. d. F. vom 02.02.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom _____ unter Fristsetzung bis zum _____ beteiligt.
7. Nach Abschluss der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde die Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Premeischl i. d. F. vom _____ vom Gemeinderat Schönthal gebilligt.
8. Mit Beschluss des Gemeinderates Schönthal ist die Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Premeischl i. d. F. vom _____ analog zu § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Schönthal, _____

(Siegel)

Ludwig Wallinger - Erster Bürgermeister

9. Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Premeischl _____ ortsüblich bekannt gemacht.
Die Einbeziehungssatzung des Ortsteiles Premeischl ist damit in Kraft getreten.
10. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen.
11. Die Einbeziehungssatzung des Ortsteiles Premeischl mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus des Marktes Neukirchen b. Hl. Blut zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Schönthal, _____

(Siegel)

Ludwig Wallinger - Erster Bürgermeister

Begründung zur Einbeziehungssatzung
des Ortsteiles Premeischl
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 3 BauGB

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

Anlass, Ziel und Zweck

Die Gemeinde Schönthal beabsichtigt den Erlass Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB für den Ortsteil Premeischl.

Die Gemeinde Schönthal will im Rahmen Ihrer Planungshoheit mit dem Erlass dieser Satzung den Bestand und die Entwicklung des Ortsteils nachhaltig sichern und Abwanderungen frühzeitig entgegenzutreten. Es soll der örtliche Baulandbedarf des Ortsteiles Premeischl gesichert werden.

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

Wesentliche Auswirkungen

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 BauGB ist Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 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 Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Premeischl 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).

Die Erschließung der in den Geltungsbereich der Satzung einbezogenen Grundstücksflächen ist gesichert. Der Anschluss an die öffentlichen Ver- und Versorgungsnetze der Gemeinde Schönthal ist durch die Grundstückseigentümer sicherzustellen.

Naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Eingriffsregelung

Biotope sowie sonstige ökologisch wertvolle Flächen werden durch die vorliegende Satzung nicht betroffen, 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.

Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft

Auf Flur-Nr. 36 ist ein Gewerbebetrieb ansässig und der überplante Teilbereich der Flur-Nr. 718 sind derzeit intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche.

Die Flächen sollen einer städtebaulichen geordneten Entwicklung zugeführt werden und sind naturschutzrechtlich auszugleichen.

Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sind auf den jeweiligen Grundstücken vorzunehmen. Den erforderlichen Umfang der notwendigen Maßnahmen regelt der § 3 der vorliegenden Satzung zur Einbeziehungssatzung des Ortsteiles Premeischl mit den Festsetzungen zum naturschutzfachlichen Ausgleich – siehe Randeingrünung im Lageplan M 1:2.000, Seite 10.

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

Wahl des Kompensationsfaktors / Berechnung der Ausgleichsflächen

→ **0,2_Typ B_Kategorie I**

Flur-Nr.	m ²	Kompensationsfaktor	Ausgleichsfläche m ²
718	1.280	0,2	256
36	1820	0,2	364
Σ	3.100	Σ	620

Landwirtschaftliche Belange / Immissionsschutz

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

Im Satzungsgebiet gibt es weder ein festgesetztes noch ein ermitteltes Überschwemmungsgebiet.

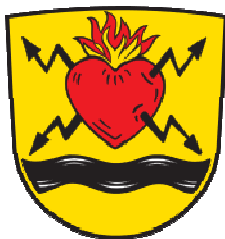
Bei Starkregenereignissen kann es unter ungünstigen Witterungsverhältnissen zu Erdabschwemmungen kommen. Es wird empfohlen bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, z.B. wasserdichte Kellerfenster und Kellereingangstüren, Sockelhöhen von mind. 25 cm über Fahrbahnoberkante.

Niederschlagswasser von Dach- und unverschmutzten Hofflächen ist auf den Grundstücken über Mulden oder Rasenflächen breitflächig zu versickert bzw. vorher in Regenwassernutzungsanlagen zu sammeln.

Denkmalpflege

Evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß § 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

Die vorstehende Begründung ist Bestandteil der Einbeziehungssatzung des Ortsteiles Premeischl der Gemarkung Premeischl.



Gemeinde Schönthal

Schönthal, _____

Ludwig Wallinger - Erster Bürgermeister

GEMEINDE SCHÖNTHAL

Einbeziehungssatzung OT Premeischl
Entwurf vom 23.06.2022 – erneute Auslegung vom 02.02.2023

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 levigata 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 (Gewöhl. Schneeball)	X		