

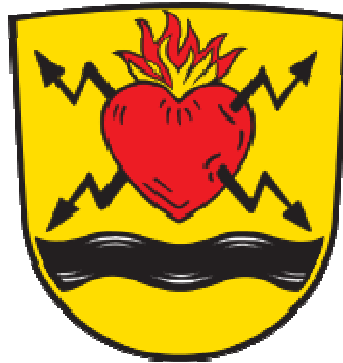
GEMEINDE SCHÖNTHAL

Kombinierte Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung OT Flischbach
Entwurf dritte Auslegung vom 02.02.2023

GEMEINDE SCHÖNTHAL

LANDKREIS CHAM – REGIERUNGSBEZIRK OBERPFALZ

RATHAUSPLATZ 1 - 93488 SCHÖNTHAL



GEMEINDE SCHÖNTHAL

OT FLISCHBACH

**KOMBINIERTE KLARSTELLUNGS- UND
EINBEZIEHUNGSSATZUNG**

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

Entwurf erste Auslegung vom 30.03.2022
Entwurf zweite Auslegung vom 23.06.2022
Entwurf dritte Auslegung vom 02.02.2023
Satzungsfassung vom

Furth im Wald, 02.02.2023

ENTWURFSVERFASSER:

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

GEMEINDE SCHÖNTHAL

Kombinierte Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung OT Flischbach
Entwurf dritte Auslegung vom 02.02.2023

Kombinierte Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung

Ortsteil Flischbach

vom 02.02.2023 nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB

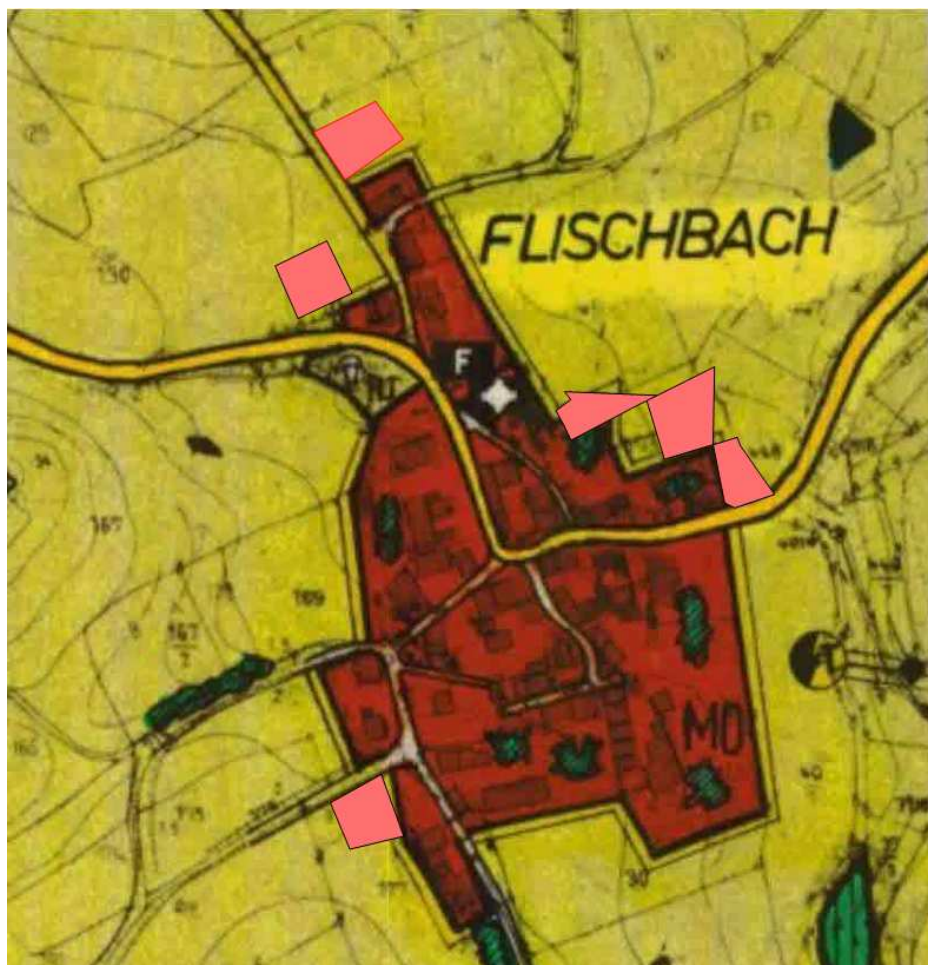
Die Gemeinde Schönthal, Landkreis Cham, erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der jeweiligen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden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

Kombinierte Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung

OT Flischbach

§ 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. 65.520 m²



- Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schönthal mit Kennzeichnung der Einbeziehungflächen.

GEMEINDE SCHÖNTHAL

Kombinierte Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung OT Flischbach
Entwurf dritte Auslegung vom 02.02.2023

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schönthal sind Teilflächen innerhalb der neuen Grenze des Geltungsbereiches des Satzungsgebietes als Dorfgebiet gewidmet.

Die Klarstellung beinhaltet folgende Flur-Nrn. der Gemarkung Flischbach:

1	3	5	8	8/1	8/6	8/8	8/10	8/12	8/13
8/15	9	10/1	10/2	11	12	14	15	16	16/3
17	18	19	23	25	26	27	29	29/1	40/1
40/5	41	41/1	41/2	42	167/3	172	579/1		

und Teilflächen der Flur-Nrn. der Gemarkung Flischbach:

8/14	30	56	127	512	520	581
------	----	----	-----	-----	-----	-----

Die Einbeziehung beinhaltet folgende Flur-Nr. der Gemarkung Flischbach:

44

und Teilflächen der Flur-Nrn. der Gemarkung Flischbach:

511	549	579	581	582
-----	-----	-----	-----	-----

Im Bereich des Ortsteiles Flischbach wurde ein Flurneuordnungsverfahren durchgeführt. Die im Bereich der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung betroffenen Grundstücke wurden durch das Flurneuordnungsverfahren neu nummeriert.

§ 2 – Bestandteile

Die kombinierte Klarstellungs- und 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 beigefügt.

§ 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 kombinierten Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Flischbach getroffen. Die geplanten Bauvorhaben sollen sich an der vorhandenen Bebauung orientieren.

Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Für die bereits bebauten Flächen sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist ausschließlich für folgende Flur-Nrn. bzw. Teilbereiche der Flur-Nrn. erforderlich:

44	511	549	579	581	582
----	-----	-----	-----	-----	-----

Der naturschutzrechtliche Ausgleich ist auf den überplanten Grundstücksflächen umzusetzen. Die Randeingrünung kann im Landschaftsschutzgebiet liegen. Die Flächen sind zur freien Landschaft hin mit einer 2-reihigen Hecke – 4,50 m Breite + 0,50 m Saum zu bepflanzen. Sollte sich eine rechnerische Differenz zur Fläche der Heckenpflanzung ergeben ist diese durch Pflanzung von Obstbäumen oder heimischen Laubbäumen (60 m² je Hochstamm) als weitere Maßnahme auf der Fläche auszugleichen. Sollte die Randeingrünung außerhalb des Geltungsbereiches liegen ist eine dingliche Sicherheit 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. Die Eingrünung ist 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 Seite 12 genannten Bäume und Gehölze der Artenauswahlliste heimischer Laubgehölze zu verwenden. Für die Bepflanzung der Gärten ist ein Anteil von 30 % an Ziergehölzen zulässig.

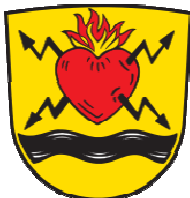
Nadelgehölze sowie fremdländische und züchterische veränderte Gehölze sind als naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht zulässig.

GEMEINDE SCHÖNTHAL

Kombinierte Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung OT Flischbach
Entwurf dritte Auslegung vom 02.02.2023

§ 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 08.07.2021 für den Ortsteil Flischbach eine kombinierte Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 3 BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die erste Auslegung der kombinierten Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Flischbach i. d. F. vom 30.03.2022 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 08.04.2022 bis 11.05.2022 öffentlich ausgelegt und Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
3. Die erste Auslegung der kombinierten Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Flischbach i. d. F. vom 30.03.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 08.04.2022 unter Fristsetzung bis zum 11.05.2022 beteiligt.
4. Nach Abschluss der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde die kombinierte Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Flischbach i. d. F. vom 30.03.2022 vom Gemeinderat Schönthal gebilligt.
5. Die zweite Auslegung der kombinierten Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Flischbach i. d. F. vom 23.06.2022 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 04.07.2022 bis 08.08.2022 öffentlich ausgelegt und Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
6. Die zweite Auslegung der kombinierten Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Flischbach i. d. F. vom 26.06.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 07.07.2022 unter Fristsetzung bis zum 08.08.2022 beteiligt.
7. Nach Abschluss der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde die kombinierte Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Flischbach i. d. F. vom 26.06.2022 vom Gemeinderat Schönthal gebilligt.
8. Die dritte Auslegung der kombinierten Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Flischbach i. d. F. vom 02.02.2023 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt und Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
9. Die dritte Auslegung der kombinierten Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Flischbach i. d. F. vom 02.02.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom _____ unter Fristsetzung bis zum _____ beteiligt.
10. Nach Abschluss der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde die kombinierte Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Flischbach i. d. F. vom _____ vom Gemeinderat Schönthal gebilligt.

GEMEINDE SCHÖNTHAL

Kombinierte Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung OT Flischbach
Entwurf dritte Auslegung vom 02.02.2023

11. Mit Beschluss des Gemeinderates Schönthal ist die kombinierte Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Flischbach i. d. F. vom _____ analog zu § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Schönthal, _____

(Siegel)

Ludwig Wallinger - Erster Bürgermeister

12. Der Satzungsbeschluss zur kombinierten Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Flischbach wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
Die kombinierte Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung des Ortsteiles Flischbach ist damit in Kraft getreten.
13. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen.
14. Die kombinierte Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung des Ortsteiles Flischbach mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Schönthal zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Schönthal, _____

(Siegel)

Ludwig Wallinger - Erster Bürgermeister

Begründung zur kombinierten Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung
des Ortsteiles Flischbach
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 3 BauGB

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

Anlass, Ziel und Zweck

Die Gemeinde Schönthal beabsichtigt den Erlass einer kombinierten Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 3 BauGB für den Ortsteil Flischbach.

Die Gemeinde Schönthal will im Rahmen Ihrer Planungshoheit mit dem Erlass dieser Satzung den Bestand und die Entwicklung des Dorfes nachhaltig sichern und Abwanderungen frühzeitig entgegenzutreten. Es soll der örtliche Baulandbedarf für die junge, nachwachsende Generation des Dorfes 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. 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 kombinierten Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Flischbach 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 Entsorgungsnetze der Gemeinde Schönthal ist durch die Grundstückseigentümer sicherzustellen.

Naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Eingriffsregelung

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

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

Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft

Im Geltungsbereich befinden sich landwirtschaftliche Anwesen und Wohnbebauung, sowie intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen.

Die unbebauten Flächen der Gemarkung Flischbach sollen einer städtebaulichen geordneten Entwicklung zugeführt werden und sind naturschutzrechtlich auszugleichen.

Wahl des Kompensationsfaktors / Berechnung der Ausgleichsflächen**→ 0,2_Typ B_Kategorie I – teilweise bestehende Bebauung / intensiv genutztes Grünland**

Flur-Nr.	m ²	Kompensationsfaktor	Ausgleichsfläche m ²
44	1.300	0,2	260
511	1.030	0,2	206
549	1.060	0,2	212
579	1.140	0,2	228
581	750	0,2	150
582	760	0,2	152
Σ	6.040	Σ	1.208

Für die bereits bebauten Flächen sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Diese notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sind auf den jeweiligen Flur-Nrn. der Gemarkung Flischbach vorzunehmen. Den erforderlichen Umfang der notwendigen Maßnahmen regelt der § 3 der vorliegenden Satzung zur kombinierten Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung des Ortsteiles Flischbach mit den Festsetzungen zum naturschutzfachlichen Ausgleich.

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

Landwirtschaftliche Belange / Immissionsschutz

Im Satzungsgebiet befinden sich landwirtschaftliche Hofstellen. Von diesen Betrieben gehen zeitweise Geruch-, Lärm- und Staubemissionen aus. Dies ist bei geplanten Bauvorhaben zu berücksichtigen. Es ist auch die Einhaltung der notwendigen Abstände zwischen Wohnbebauung und landwirtschaftlicher Nutzung zu prüfen.

Bei der Bewirtschaftung der angrenzenden, landwirtschaftlichen Flächen können zeitweise Geruch-, Lärm- und Staubemissionen entstehen. 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. Am Öderbach wird auf den wassersensiblen Bereich hingewiesen.

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.

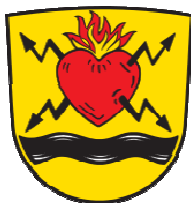
GEMEINDE SCHÖNTHAL

Kombinierte Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung OT Flischbach
Entwurf dritte Auslegung vom 02.02.2023

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 kombinierten Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung des Ortsteiles Flischbach der Gemarkung Flischbach.



Gemeinde Schönthal

Schönthal, _____

Ludwig Wallinger - Erster Bürgermeister

GEMEINDE SCHÖNTHAL

Kombinierte Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung OT Flischbach
Entwurf dritte 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 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 (Öhrchenweide)	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		