

Satzung der Gemeinde Schönthal

zur Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Flischberg (Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung)

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 3 und Satz 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 i. V. m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 erlässt der Gemeinderat der Gemeinde Schönthal folgende Satzung:

§ 1 Klarstellung

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Flischberg werden gemäß den im beigefügten Lageplan (M=1:2.000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt.
Der Lageplan vom 21.09.2020 ist Bestandteil dieser Satzung.
Der Planungsumgriff umfasst die Grundstücke Fl. Nr. 355, 356/2, 357, 357/1, 361, 362, 362/1, 364/1, 365, 365/2, 380, 381, 495/2, 495/10, 495/11 sowie Teilflächen aus Fl. Nrn. 364, 379 und 390 der Gemarkung Öd (Gesamte Fläche ca. 30.621 m²).

§ 2 Einbeziehung

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Flischberg wird unter Einbeziehung des folgenden Außenbereichsgrundstückes, welches durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt ist, abgerundet:

<u>Fl. Nr. / Gemarkung</u>	<u>Umfang</u>
1583 / Gemarkung Döfering (Teilfläche)	1.918 m ²

Somit ergibt sich eine Gesamtfläche des Planungseingriffs von ca. 32.179 m².

§ 3

Planungsrechtliche Festsetzungen / Festsetzungen zum Ausgleich, zur Eingrünung

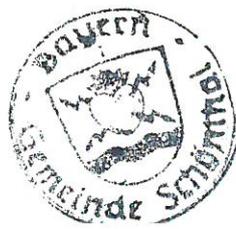
Art der baulichen Nutzung: Die Eigenart der Umgebungsbebauung im Bereich des Ortes Flischberg entspricht faktisch einem Dorfgebiet nach § 5 BauNVO.

Nach § 34 Abs. 5 Sätze 2 und 4 BauGB i. V. m § 9 Abs. 1 und 1 a BauGB werden folgende Festsetzungen getroffen:

1. Auf der festgelegten Fläche des Erweiterungsbereiches bzw. des unbebauten Grundstückes sind auf einer Fläche von etwa 375 m² an den Grenzen zur freien Landschaft (siehe Lageplan vom 21.09.2020 im Maßstab 1:1.000, welcher Bestandteil dieser Satzung ist) mehrreihige Hecken mit standortheimischen Sträuchern in autochthoner Pflanzqualität sowie mehrere Obstbäume zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

§ 4 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.



Begründung zur Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Flischberg der Gemeinde Schönthal:

In Flischberg betreibt ein Gewerbetreibender ein Geschäft zur Reparatur und Handel mit landwirtschaftlichen Geräten und Maschinen, weiter erbringt dieser landwirtschaftliche Dienstleistungen.

Die vorhandenen Werkstattflächen verteilen sich auf verschiedene Teilflächen des elterlichen landwirtschaftlichen Betriebes. Eine Großzahl von Geräten steht im Freien.

Um den Fortbestand zu sichern und alle Betriebsabläufe zu zentralisieren möchte der Gewerbetreibende ein Werkstattgebäude auf eigenem Grund erstellen.

Die Teilfläche der Fl. Nr. 1583 Gemarkung Döfering bietet sich an, da hier gute Zufahrtsmöglichkeiten über die Fl. Nr. 381 Gemarkung Öd aus westlicher, sowie über die Fl. Nr. 1581 Gemarkung Döfering aus östlicher Richtung bestehen.

Des Weiteren befinden sich im nahe gelegenen Wohnhaus im angrenzenden Flurstück Nr. 380 Gemarkung Öd bereits Büro- und Sanitärräume.

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Flächen einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Diese Einbeziehung soll mit Hilfe dieser Satzung durchgeführt werden.

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Einbeziehung nicht beeinträchtigt, da das gesamte Ortsbild landwirtschaftlich geprägt ist.

Die geplanten Ausgleichsflächen werden an der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze ausgeführt und bilden einen natürlichen Abschluss zu den landwirtschaftlich genutzten Feldern.

Naturschutzrechtliche Ausgleichsregelungen:

Im Rahmen der Eingriffsregelung sollen negative Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft vermieden und minimiert werden.

Zur Ermittlung des erforderlichen Kompensationsbedarfes wurde folgende Berechnung herangezogen:

Ermittlung Kompensationsbedarf nach BayKompV

Fl. Nr. 1583, Gemarkung Döfering (Teilfläche)

1) Ausgangszustand der Eingriffsfläche

nach Biotopliste Seite 17: G11 Intensivgrünland: 3 WP

2) Beeinträchtigungsflächen:

Werkstattgebäude

Dachfläche: 16,2m * 36,2m = 586 m²

Schotterflächen: 50,0m* 5,0 m = 250 m²

gesamt: = 836 m²

3 WP x 1,0 x 836m² 2.508 WP

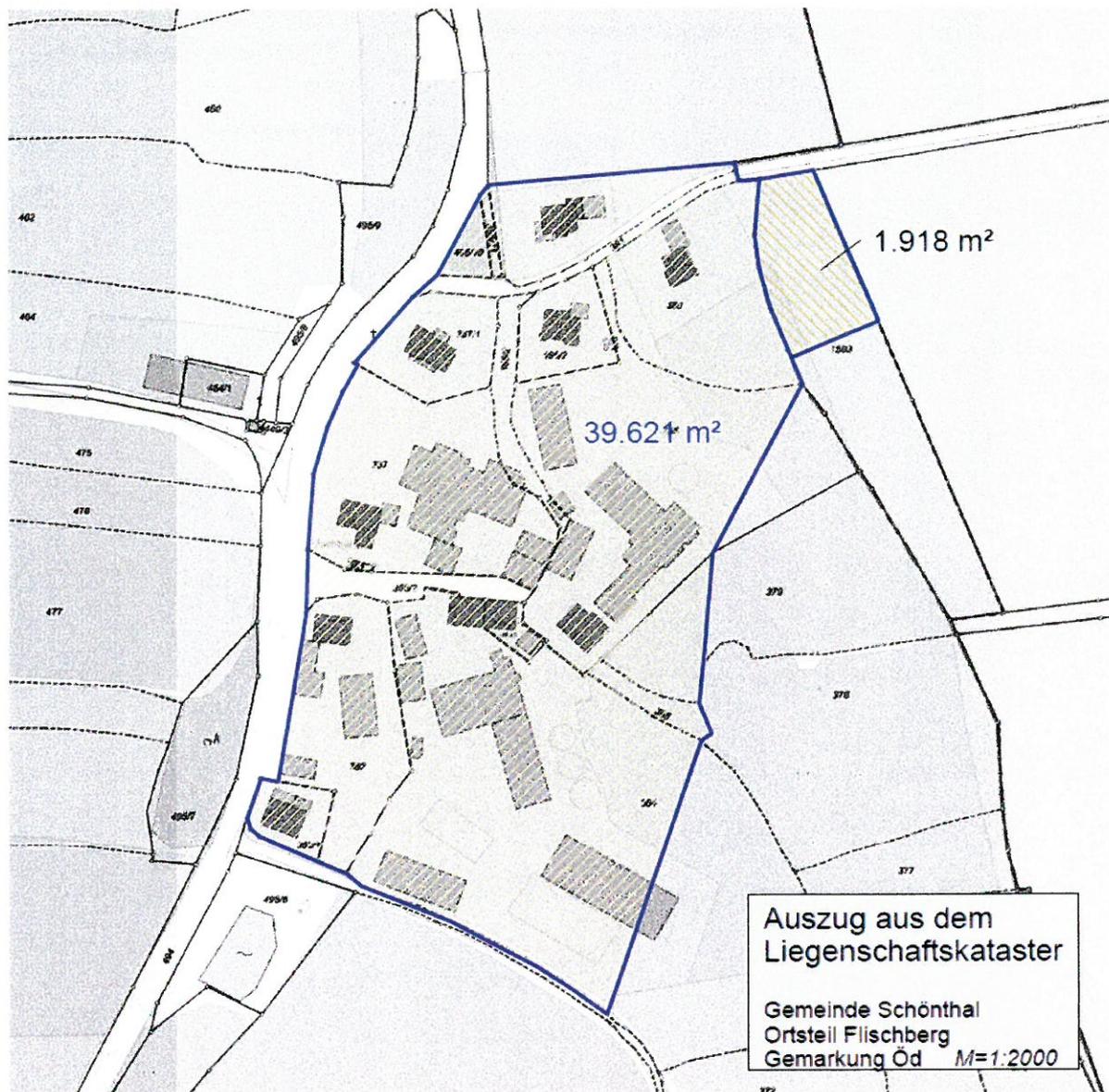
3) Kompensationsumfang:

Ausgangszustand:	Intensivgrünland	mit 3 WP
Prognosezustand: Differenz:	Hecke B112	mit 10 WP
	10 — 3	= 7 WP

4) **Kompensationsbedarf:** 2.508 WP / 7 WP = 358 m²

5) **Kompensationsflächen** siehe Anlage = 375m²

Anlage : Flächenaufteilung Lageplan (Stand: 21.09.2020) im Maßstab 1:2.000



Anlage : Festsetzungen zum Ausgleich (Stand: 21.09.2020) im Maßstab 1:1.000



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Cham
Ludwigstraße 23
93413 Cham

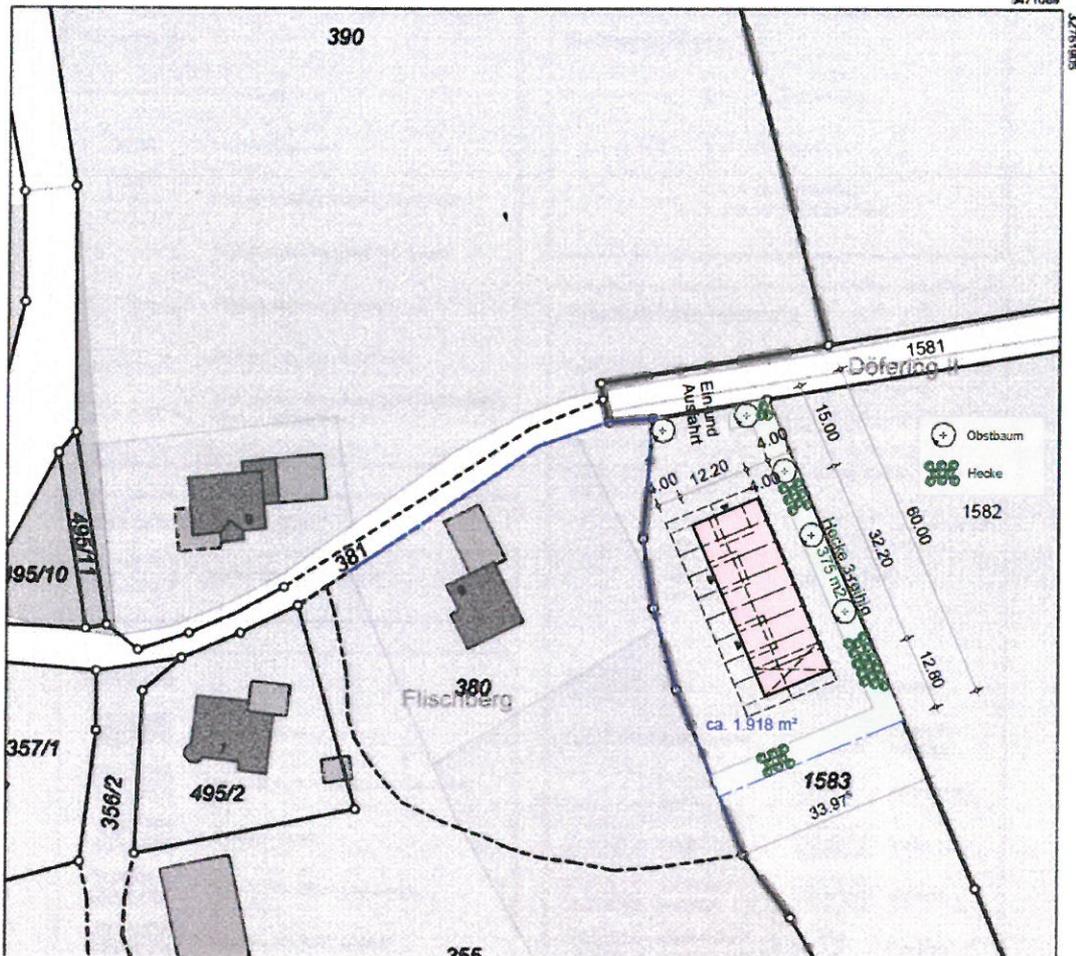
**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

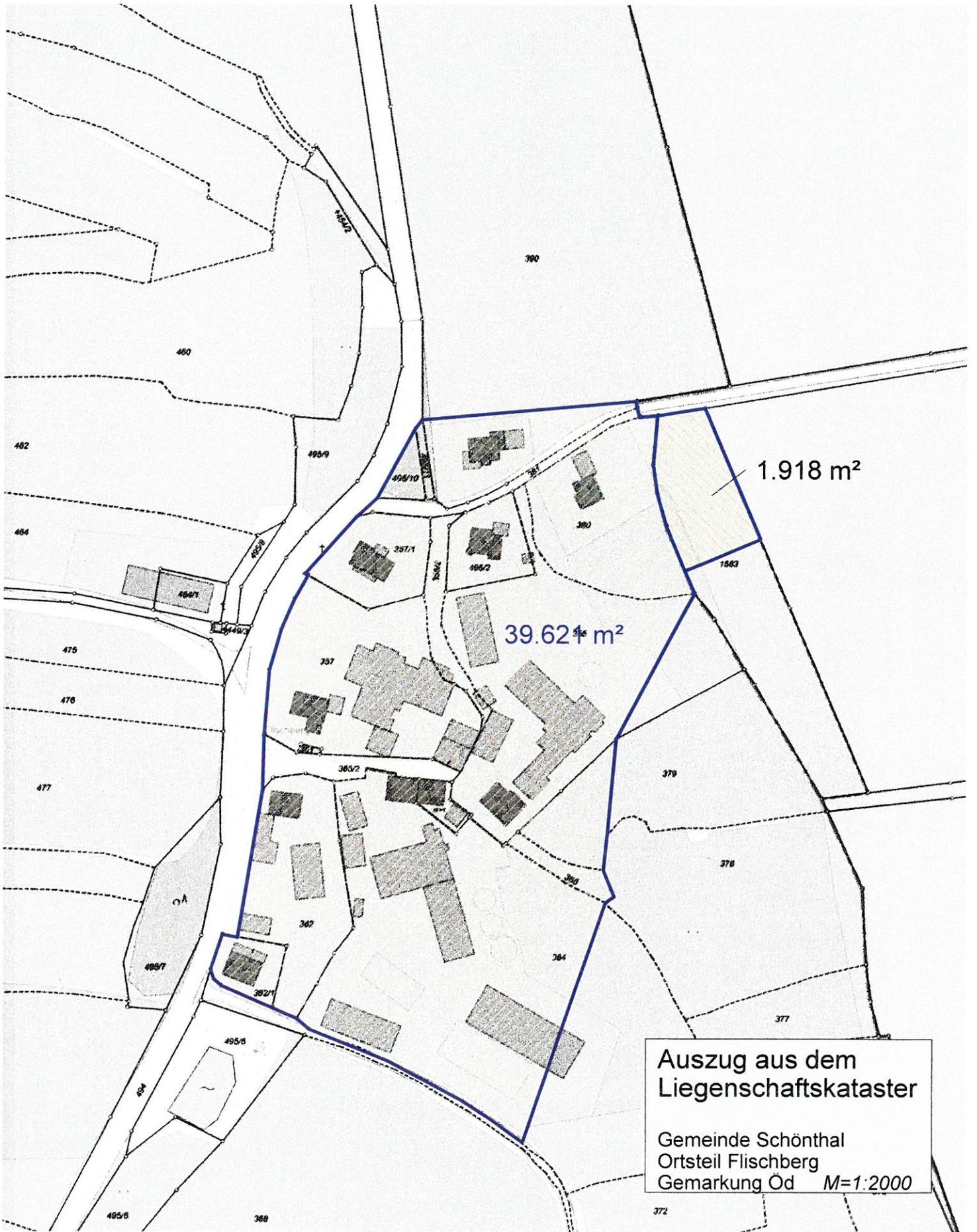
Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 05.07.2019

Flurstück: 380
Gemarkung: Od

Gemeinde: Schönthal
Landkreis: Cham
Bezirk: Oberpfalz





Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Gemeinde Schönthal
Ortsteil Fleischberg
Gemarkung Öd M=1:2000