

# MARKT SCHÖNBERG

Staatl. anerkannter Luftkurort



## ERGÄNZUNGSSATZUNG „SCHABENBERG“

Vorentwurf: 07.09.2021  
Entwurf: 30.11.2021  
Fassung: 23.02.2022

Inhalt	Seite
A. Satzung	2
B. Begründung	10
C. Verfahrensvermerke	22
D. Anhang	24



Entwurfsverfasserin:



**Susanne Hartinger**  
Architektin & Stadtplanerin (FH)

HausPlanung Hartinger  
Steinberg 2, 94566 Riedlhütte  
Tel. 08553 - 9779609  
E-Mail. info@hph-architektur.de

**A. SATZUNG**

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der jeweils gültigen Fassung hat der Markt Schönberg folgende Satzung erlassen:

**Ergänzungssatzung „Schabenberg“****§ 1 Geltungsbereich**

Ein Teilstück der Fl. Nr. 1222 der Gemarkung Kirchberg im Ortsteil Schabenberg wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 Abs. 1 BauGB) einbezogen.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan M 1:1.000. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

**§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben**

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekanntgemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

**§ 3 Textliche Festsetzungen**

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB besteht die Möglichkeit, einzelne Festsetzungen nach § 9 BauGB zu treffen. Von dieser Möglichkeit wird für die Ergänzungssatzung Gebrauch gemacht, um im Bereich der westlichen Ortsrandlage als Übergang vom Innenbereich zum sensiblen Außenbereich eine städtebaulich verträgliche Bebauung zu ermöglichen. Die relativ hohe Dichte der Festsetzungen ist beabsichtigt und soll ein Einfügen in das harmonische Ortsbild von Schabenberg gewährleisten:

**1. Art der baulichen Nutzung**

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

**2. Maß der baulichen Nutzung**

Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO

GRZ = 0,35 – einschließlich aller Zufahrten, Terrassen und Nebenanlagen

Max. traufseitige Wandhöhe ab OK gepl. Gelände 6,50 m  
Als Wandhöhe gilt das Maß der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Zahl der Vollgeschosse II

3. Bauweise

Offene Bauweise nach § 22 BauNVO

4. Gestaltung der baulichen Anlage

Dachform: Symmetrisches Satteldach mit beidseitig gleichen Dachneigungen von 20 - 35°

Dachdeckung: Zulässig sind Ziegel- bzw. Blechdeckungen innerhalb der Farbfamilie rot, rotbraun oder grau; glänzende Oberflächen sind nicht zulässig.

5. Garagen und Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen nach §§ 12 und 14 BauNVO wird nicht eingeschränkt. Sie sind in Dachneigung und Eindeckung dem Hauptgebäude anzupassen. Zusätzlich sind flachere Dachneigungen oder Flachdächer mit den entsprechenden Eindeckungen zugelassen. Eine Errichtung ist nur innerhalb des festgesetzten Baufensters zulässig.

6. Grünordnerische Festsetzungen

6.1. Gestaltungs- und Bepflanzungskonzept

Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen und Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB).

Vom Baugrundstück sind mind. 20% im Sinne der Pflanzliste als Pflanzfläche gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die gesamte versiegelte Fläche ist zu minimieren. Die Grünflächen sind dauerhaft zu erhalten.

Arten und Qualitäten sind gemäß der Pflanzenliste Ziffer 6.2. auszuwählen.

Die Anlage von Privatgartenflächen in Form von Schottergärten ist nicht zulässig.

Hinweis: Die Vorschriften der Art 47 und 48 AGBGB über Grenzabstände sind zu beachten. Hiernach ist für Gehölze über 2 m Höhe ein Grenzabstand von mindestens 2 m einzuhalten. Der Grenzabstand für Bäume von mehr als 2 m Höhe zu landwirtschaftlichen Grundstücken muss mindestens 4 m betragen. Dies gilt nicht für Kern- und Steinobst; hier gilt ein Grenzabstand von 2 m.

## 6.2. Pflanzenliste

Fremdländische Koniferen, wie Thujen oder Scheinzypressen bzw. züchterisch beeinflusste Gehölze wie Trauer-, Hänge- und Säulenformen sind für den Ortsrand und angrenzend an den Straßenbereich nicht zulässig.

Folgende Baumarten und Qualitäten werden empfohlen:

Bäume I. Ordnung, Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt,  
Stammumfang 14 - 16 cm

Acer platanoides Spitzahorn	Quercus robur Eiche
Acer pseudoplatanus Bergahorn	Tilia cordata Winter-Linde
Tilia platyphyllos Sommer-Linde	Carpinus betulus Weißbuche
Betula pendula Sandbirke	

Bäume II. Ordnung, Mindestqualität: Hochstamm/Halbstamm, 3 x verpflanzt,  
Stammumfang 14-16 cm

Prunus avium Vogelkirsche	Sorbus aucuparia Vogelbeere
Apfel Obstgehölz	Pflaume Obstgehölz
Kirsche Obstgehölz	Haferpflaume Obstgehölz
Corylus colurna Baumhasel	

Gehölze für Feldhecken

Wildobst:

Pyrus pyraster Birne	Cydonia oblonga Quitte
Malus sylvestris Holzapfel	Lonicera nigra Berberitze

Kleinwüchsige Bäume und Sträucher:

Corylus avellane Haselnuss	Rosa canina Hundsröse
Rhamnus cathartica Kreuzdorn	Prunus spinosa Schlehe
Viburnum opulus Schneeball	Sambucus racemosa Traubenholunder

## 6.3. Schutzgebiete

In unmittelbarer Nähe befinden sich die Biotope „Heckenlandschaft um Schabenberg“. Der Biotopbereich wird durch die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit der Zweckbindung Erhaltung vor nachteiligen Einflüssen geschützt. Die Flächen befinden sich am Rande des Plangebiets, sind jedoch von der Planung nicht betroffen, da das Baufenster so gewählt wurde, dass in diesem Bereich auch zukünftig kein Eingriff erfolgen kann.

Der mit der Signatur „Flächen zum Schutz von Natur und Landschaft“ dargestellte Bereich des 3 m breiten Pufferstreifens entlang der dicht stehenden artenreichen Heckenlandschaft um Schabenberg ist von jeglicher Neupflanzung und gärtnerischer Anlage freizuhalten. Bodenmodellierungen sind in diesem Bereich nicht zulässig. Ein Eintrag von Stoffen aus den angrenzenden Gärten (z.B. Moosherbizide, Kunstdünger) ist zu unterbinden. Eine Bebauung ist nicht zulässig.

#### 6.4. Pflanzbindung

Die vorhandenen Biotope im Geltungsbereich sind dauerhaft zu erhalten. Eine Rodung oder stark eingreifende Schnittmaßnahmen sowie sonstige Beeinträchtigungen der Hecken oder des Wurzelbereichs sind unzulässig, soweit sie nicht zum Erhalt der Heckenlandschaft oder aus Gründen der Verkehrssicherheit fachlich zwingend erforderlich sind.

#### 6.5. Flächenversiegelung, Versickerung von Oberflächenwasser

Die Versiegelung von nicht überbauten Flächen ist zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushalts auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

KFZ-Stellplätze, Terrassen und Wege um das Gebäude sind wasser- und luftdurchlässig in Ober- und Unterbau zu gestalten z. B. aus Pflaster mit wasserdurchlässiger Fuge oder aus wassergebundener Decke, soweit dies funktional möglich ist.

Nicht verschmutztes Dachflächenwasser und Hofflächenwasser ist, soweit bodentechnisch möglich, breitflächig über Grünflächen, wenn dies nicht möglich ist, linienhaft in Mulden auf dem betroffenen Grundstück zu versickern oder zum Zwecke der Nutzung (Bewässerung von Grünflächen) zurückzuhalten.

Eine Vernässung von Nachbargrundstücken und allen darunterliegenden Grundstücken ist zu vermeiden. Ein Notüberlauf ist vorzusehen.

Abwässer und Oberflächenwässer aller Art von Bauflächen, einschließlich der Verkehrsflächen, dürfen nicht auf den Straßengrund bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden.

Die einschlägigen technischen Regeln zur schadlosen Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser (TRENOG, TRENGW) und zur Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser und die Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser sowie die Bemessung von Regenrückhalteräumen (DWA-M153, DWA-A 117 und DWA-A138) sind einzuhalten. Schmutz- und Schadstoffeinträge sind zu vermeiden.

Zur ordnungsgemäßen Entwässerung des Grundstücks ist, sofern kein natürliches Gefälle zum Kanal besteht, der Einbau und Betrieb einer Hebeanlage gem. Entwässerungssatzung (EWS) des Marktes Schönberg erforderlich, wenn ohne diese Anlage eine ordnungsgemäße Beseitigung der Abwässer bei einer den Regeln der Technik entsprechenden Planung und Ausführung des Kanalsystems nicht möglich oder nicht wirtschaftlich ist.

#### 6.6. Einfriedung

Einfriedungen an der Grundstücksgrenze sind sockellos auszuführen. Zulässige Einfriedungen an Verkehrsflächen sind mind. 150 cm von der öffentlichen Verkehrsfläche nach innen zu versetzen, um ausreichend Fläche zur Lagerung von

Schnee zu schaffen. Einfriedungen sind mit einem durchlässigen Bodenabstand von mind. 10 cm zu errichten.

Einfriedungen entlang des 3 m Schutzstreifens zum Schutz und Erhalt der Biotope sind unzulässig.

Zum Erhalt des Ortsbildes sind Einfriedungen an der Ortsstraße unzulässig.

#### 6.7. Aufschüttungen und Geländemodellierung

Böschungen sind als durchgehend geschlossene Geländeelemente mit natürlichem Neigungswinkel von mindestens 1:2 zu gestalten. Die Übergänge sind mit abgerundeten Böschungsober- und -unterkanten weich auszuformen. Bei technischer Notwendigkeit sind Geländeabstützungen aus Trocken- und Findlingsmauern zulässig. Geländeabstützungen entlang der Außengrenzen sind unzulässig.

#### 6.8. Zuordnung der Fläche für Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleichsbedarf wird gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB durch Ausgleichsmaßnahmen angrenzend an den Geltungsbereich auf Fl. Nr. 1222, Gemarkung Kirchberg, gedeckt.

Entwicklungsziel:

Neuanlage Steinstruktur (Steinriegel) als Abgrenzung zur Bauparzelle.

Alle im Folgenden beschriebenen Maßnahmen werden durch den Markt Schönberg möglichst zeitgleich mit dem Eingriff, jedoch spätestens in der der Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode dauerhaft umgesetzt. Eine Vergabe an Dritte auf Gemeindegeldern ist möglich, solange die Einhaltung der Maßnahmen gewährleistet ist.

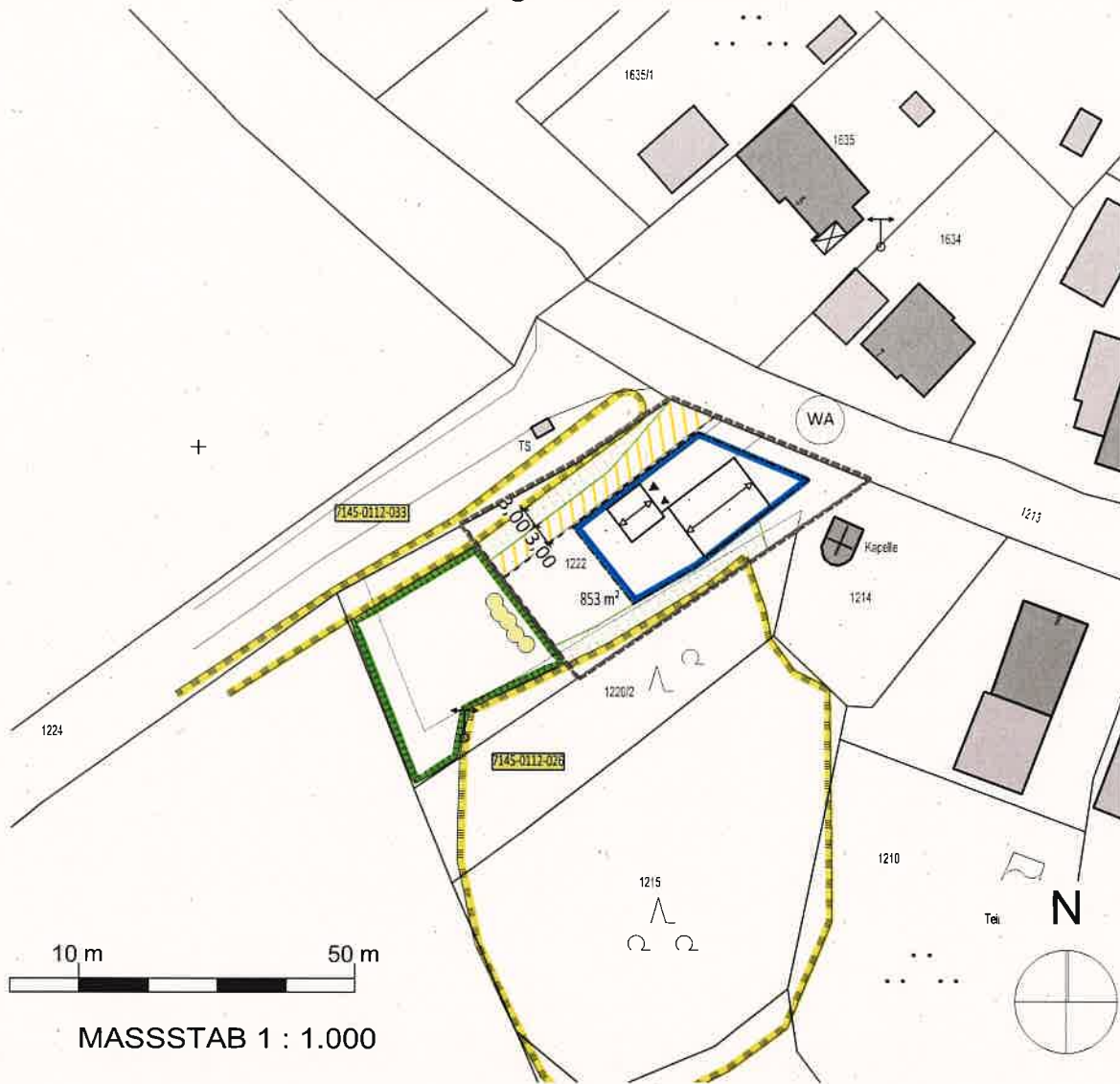
Maßnahme:

Neuanlage eines Steinriegels mit einer Lauflänge von rund 10 m und einer Mindestbreite von 2 m zur Abgrenzung der Bauparzelle. Die mittige Höhe des Steinriegels sollte ca. 1,0 m erreichen. Zu verwenden sind Natursteine regionaler Herkunft in gemischter Größenzusammensetzung (5-30 cm Kantenlänge). Unterlagernd ist ein Sand-Erdgemisch mit einer Lage 10-15 cm dicken Laubschicht ab einer Tiefe von 50 - 80cm mit Einbringung von Totholzästen, die bis zur Oberkante bzw. Steinriegel ragen, vorzusehen. Vorher ist der Oberboden abzuschleifen (seitliches Anfüllen nach Fertigstellung). Der Steinriegel ist dauerhaft zu pflegen sowie bei Abgang zu ersetzen. Die Wiese ist ab dem 1. Juli eines Jahres auf 80% der Fläche zu beweiden oder zu mähen. 20% der Fläche sind als Rotationsbrache über den Winter zu halten. Das Mähgut ist von der Fläche zu Räumen, auf jegliche Düngung ist zu verzichten.








#### 6.9. Zeitliche Vorgaben



Die vorgenannten grünordnerischen Vermeidungsmaßnahmen sind vom Eingriffsverursacher möglichst zeitgleich mit dem Eingriff vorzunehmen. Sie sind jedoch spätestens in der der Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen und anschließend weiterzuentwickeln und dauerhaft zu sichern.

**§ 4 Festsetzungen durch Planzeichen**







**Festsetzungen durch Planzeichen:**

-  **WA** Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
- GRZ 0,35** Grundflächenzahl
- 6,50 m** max. traufseitige Wandhöhe ab OK Gelände
-  Grenze des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung
-  Baugrenze gem. §23 Abs. 3 BauNVO
-  Verbindungsweg
-  Firstlinie, festgesetzt
-  3m Schutzstreifen zum Schutz und Erhalt der Biotope, Einfriedungen entlang des Schutzstreifens sind unzulässig
-  Biotop laut Biotopkartierung Bayern

-  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
-  Entwicklungsziel: Neuanlage Steinriegel

**Hinweise:**

-  Empfohlener Gebäudestandort
-  Vorgeschlagene Zufahrt
-  best. Flurgrenzen
- 1222** best. Flurnummern
- 58** best. Hausnummern
-  geplante Grundstücksteilung

### § 5 Hinweise

- a) Archäologische Bodenfunde, die bei Erdarbeiten zutage treten, sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
- b) Auf die Grenzabstandsvorschriften von Bäumen, Sträuchern und Pflanzen gemäß AG BGB (Ausführungsgesetz zum BGB) wird verwiesen.
- c) Telefon- und Stromleitungen (Versorgungsleitungen) sind unterirdisch als Erdkabel zu verlegen.
- d) Zum Schutz von Ferngasleitungen und zugehörigen Anlagen der Bayernwerk AG ist darauf zu achten, dass Bäume und tiefwurzelnende Sträucher nur im Abstand von 3,0 m rechts und links der Leitungssachse für Erdgasleitungen nach örtlicher Einweisung durch den zuständigen Beauftragten gepflanzt werden dürfen.  
Freigelegte Gasleitungen dürfen nur nach Überprüfung durch die Bayernwerk AG wieder verfüllt werden.
- e) Gemäß § 39 Abs. 5 BNatschG sind Baumfällungen und Rodungen von Gebüsch und Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeiten, zwischen 1. Oktober und 28. Februar vorzunehmen.
- f) Folgende Grenzabstände zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind einzuhalten:
- |                                  |                    |                  |
|----------------------------------|--------------------|------------------|
| - Bei Einfriedungen              |                    | mindestens 0,5 m |
| - Bei Eingrünungen mit Gewächsen | bis 2 m Wuchshöhe  | mindestens 0,5 m |
|                                  | über 2 m Wuchshöhe | mindestens 2,0 m |
| - Bei Baumpflanzungen            |                    | mindestens 4,0 m |
- g) Abfallzweckverband  
Abfallbehälter sind an Abfuhrtagen an der öffentlichen Ortsstraße bereitzustellen.
- h) Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO zu beachten.  
Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken einschließlich ihrer Zufahrten müssen den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr und der DIN 14090 entsprechen.
- i) Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterung, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.



**§ 6**

**Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Schönberg, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Martin Pichler, Erster Bürgermeister

(Siegel)

**B. BEGRÜNDUNG**

## 1. Ziel und Zweck der Planung

*Vorbemerkungen:*

*Für den Geltungsbereich der Satzung existiert derzeit keine verbindliche Bauleitplanung; er grenzt östlich und nördlich an den bestehenden Ortsteil Schabenberg an.*

*Beim Geltungsbereich der Satzung handelt es sich um eine unbebaute Fläche des Außenbereichs am westlichen Ortsrand von Schabenberg.*

*Während der Außenbereich grundsätzlich von Bebauung freizuhalten ist, so begründet die Zuordnung zum Innenbereich eine grundsätzliche Bebaubarkeit des Grundstücks. Insofern besteht das Bedürfnis nach einer eindeutigen Abgrenzung beider Bereiche.*

*Baurecht besteht nach § 34 BauGB nur innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.*

*Eine Bebaubarkeit wird immer dann eröffnet, wenn sich das Vorhaben in Bezug auf die Art und Weise der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in den Rahmen der näheren Umgebung einfügt. Die gesicherte Erschließung ist eine weitere Voraussetzung.*

*Die Einbeziehung der bisher im Außenbereich gelegenen Fläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil entspricht der nach § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB geforderten geordneten städtebaulichen Entwicklung.*

Der Markt Schönberg beabsichtigt in Schabenberg den Erlass einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für ein Teilstück der Fl. Nr. 1222, Gemarkung Kirchberg.

Anlass und Zielsetzung der Planung ist eine Unterstützung und Erhaltung stabiler Bewohnerstrukturen innerhalb der Dorfgemeinschaft, sowie die Förderung von Eigentumsbildung, die langfristig einer Abwanderung entgegenwirkt.

Durch eine Erweiterung der Bebauung am westlichen Ortsrand von Schabenberg soll 1 Parzelle aus kommunaler Hand für Wohnbebauung für junge Familien geschaffen werden.

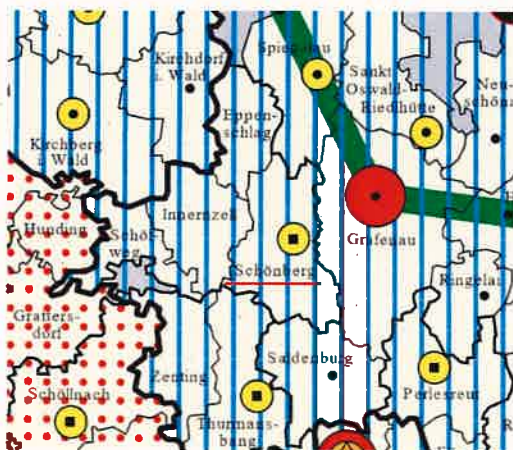
Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sind bei einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und der damit verbundenen Ausweisung von Bauflächen auch der demographische Wandel und seine Folgen zu berücksichtigen (vgl. LEP 3.1 G).

Der Markt Schönberg hatte in den letzten Jahren eine negative Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen, eine Entwicklung, die aktuell aufgefangen werden konnte.

Das Halten junger, bauwilliger Familien in der Gemeinde kann unter anderem dazu beitragen, diese Entwicklung zu fördern. Voraussetzung dafür ist das Vorhalten geeigneter Bauflächen.

Zur Unterstützung der Innenentwicklungsplanung kann die Flächennutzungsplanung als strategisches Planungsinstrument eingesetzt werden. Das bedeutet, dass neue Bebauungspläne und Satzungen erst dann erstellt werden, wenn die verfügbaren Innenentwicklungspotenziale erschöpft sind. Im Gemeindegebiet Schönbergs besteht zunehmend die Problematik, dass bestehende Baulücken zwar vorhanden sind, diese aufgrund mangelnder Eigentümerbereitschaft nicht zum Verkauf zur Verfügung stehen. Bevorzugt ist Bauland in kleinen Abschnitten auf Flächen in Gemeindebesitz auszuweisen.

Der Markt Schönberg verfügt gegenwärtig im Verdichtungsraum Kirchberg über keine kommunalen bebaubaren Flächen für den individuellen Wohnungsbau bzw. den Bau von neuen Einfamilienhäusern. Die Nachfrage hat sich in letzter Zeit stark erhöht, so dass alle Möglichkeiten, kurzfristig das dafür erforderliche Baurecht herzustellen, genutzt werden sollen. Schabenberg besitzt keine unbebauten oder geringfügig bebauten Flächen, die zur Verfügung stehen würden. Mit Hilfe der Aufstellung einer Ergänzungssatzung soll das noch fehlende Baurecht hergestellt werden.



Schönberg ist im Regionalplan Donau-Wald als Kleinzentrum im ländlichen Teilraum eingestuft, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

*Ausschnitt aus der Strukturkarte des  
Regionalplanes Donau-Wald*

Nach LEP ist es für funktionsfähige Ortsteile wichtig, eine kompakte Siedlungsentwicklung anzustreben und diese an geeignete Siedlungseinheiten anzubinden (vgl. LEP 3.3 Z).

Der Geltungsbereich ist durch die umgebende einzeilige Bebauung auf den Nachbargrundstücken in ausreichendem Maße geprägt, so dass von einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ausgegangen werden kann.

Der städtebauliche Grundgedanke bei der vorliegenden Satzung beinhaltet das Bemühen des Marktes Schönberg, den Überbauungsgrad einer künftigen ergänzenden Bebauung möglichst gering zu halten und damit den Charakter der historisch gewachsenen Ortsstruktur weitestgehend zu erhalten. Die getroffenen Festsetzungen stellen in ihrer Dichte sicher, dass sich das städtebauliche Erscheinungsbild in das vorhandene Ortsbild einfügt und der Bebauungsstruktur auch in Zukunft weitestgehend entspricht. Aus diesem Grunde wird „nur“ 1 Parzelle umgesetzt, die sich an der einzeiligen Bebauung in Schabenberg orientiert. Auf die Ausweisung einer zweiten Parzelle auf dem Grundstück wird verzichtet.

Durch die Festsetzung der maximalen Geschossigkeit und der zulässigen Dachform wird ein Rahmen gesetzt, um das dörfliche Erscheinungsbild zu erhalten.

## 2. Beschreibung des Geltungsbereichs

Der 1.121 m<sup>2</sup> große unbebaute Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Schabenberg“ befindet sich am westlichen Ortsrand von Schabenberg. Im Nord-Osten, entlang des Geltungsbereichs, verläuft die Ortsstraße Fl. Nr. 1213, von der aus auch der Vorhabenbereich verkehrlich erschlossen wird. Im Nord-Westen verläuft ein landwirtschaftlicher Nutzweg. Der geplante Baubereich neigt sich heterogen nach Süd-Westen und liegt im Mittel auf ca. 595 m üNN.

Die bauliche Nutzung Schabenbergs ist geprägt durch Wohn- und Nebengebäude mit 1 bis 2 Vollgeschossen. Das Satteldach stellt die dominierende, ortstypische Dachform dar. Mit den dazugehörigen Freiflächen weist die Umgebung eine ländliche Struktur auf.

Der Geltungsbereich wird derzeit als landwirtschaftliche Grünfläche genutzt.



Blick nach Osten Richtung Ortsmitte, rechts im Bild beginnt der Geltungsbereich

Das Satzungsgebiet wird wie folgt umgrenzt:

- im Nord-Westen durch den landwirtschaftlichen Nutzweg Fl. Nr. 1124
- im Nord-Osten durch die Ortsstraße Fl. Nr. 1213
- im Süd-Osten durch die Fl. Nr. 1214 mit Dorfkapelle und die Biotopfläche Fl. Nr. 1220/2
- im Süd-Westen durch die nicht im Geltungsbereich liegende Teilfläche der Fl. Nr. 1225

Die aufgeführten Flurstücke sind jeweils der Gemarkung Kirchberg zugeordnet.



(Quelle: Geoportal Bayern. Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung)

### 3. Schutzvorschriften

An der nord-westlichen Grundstücksgrenze entlang des landwirtschaftlichen Nutzwegs verläuft das Biotop Nr. 7145-0112-033. Süd-östlich grenzt ein weiteres Biotop mit der Nr. 7145-0112-026 an.

Beide Biotope sind wie folgt beschrieben:

„Heckenlandschaft um Schabenberg.

Dicht stehende artenreiche Hecken, die das Landschaftsbild um Schabenberg prägen. Einige kleine Feldgehölze sind eingestreut und erhöhen die Diversität der Landschaft. Die Hecken gehen teilweise direkt über in den angrenzenden Altersklassenwald. An den Randzonen der Gehölze befinden sich Altgrasfluren und Magerrasenreste, die fließende Übergänge zu den Naßwiesenflächen (Biotop Nr. 114) haben.

Faunistisch relevante Merkmale / Beobachtungen:

Durch die hohe Strukturvielfalt wertvoller Lebensraum für Kleinsäuger und Insekten.“



Landwirtschaftlicher Nutzweg mit angrenzendem Biotop, Blickrichtung Norden



Blick auf den Geltungsbereich nach Süden mit den westlich und östlich angrenzenden Biotopen

Am süd-westlichen Grundstücksabschluss außerhalb des Geltungsbereichs setzt sich die Heckenlandschaft fort. Diese ist nicht als Biotop eingetragen.

Die teilweise innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Biotope werden nicht tangiert und sollen erhalten bleiben.

Aus diesem Grund wird für den Bereich des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung, der mit 1.121 m<sup>2</sup> einen Teilbereich des gesamten Grundstücks beinhaltet, ein Baufenster und ein Schutzstreifen zum Schutz und Erhalt der Biotope festgesetzt, und damit der für eine Bebauung zur Verfügung stehende Bereich deutlich reduziert.

Entsprechend der Zielstellung werden somit nord-westlich und süd-östlich des Baufeldes, das sind ca. 17% der Geltungsbereichsfläche (ohne Biotopflächen), als Flächen für den Erhalt und den Schutz der Biotope festgesetzt.

Die Flächen sind als Schutzstreifen geplant, der von jeglicher Bebauung, gärtnerischen Anlagen oder Geländeänderungen freizuhalten ist.

#### 4. Grundbesitzverhältnisse

Das Flurstück befindet sich in kommunalem Besitz. Somit ist die grundstücksrechtliche Verfügbarkeit der Fläche gewährleistet.

#### 5. Bauleitplanung

Die beplante Fläche liegt laut Flächennutzungsplan angrenzend an das Dorfgebiet (MD). Aus planerischer Sicht bleibt der Gebietscharakter durch die weitere Ansiedlung eines Wohngebäudes erhalten.



## 6. Planerische Beurteilung und Maßnahmen

Der § 34 BauGB regelt die städtebaulichen Belange, wonach sich eine Bebauung sowohl nach „Art und Maß“ als auch in seiner „Eigenart“ in die nähere Umgebung einfügen muss. Hierzu wurde in der Satzung die Gebäudegröße, die Dachform und der Standort durch Baugrenzen festgelegt.

Zusammen mit den Maßnahmen der Grünordnung dürfte das Vorhaben mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu vereinbaren sein.

## 7. Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Ortsstraße Fl. Nr. 1213, Gemarkung Kirchberg. Baumaßnahmen an öffentlichen Straßen sind nicht erforderlich.

Zur Erschließung der nicht im Geltungsbereich liegenden Teilfläche Fl. Nr. 1222, Gemarkung Kirchberg, ist ein 3 m breiter Verbindungsweg festgesetzt.

Die Ver- und Entsorgung ist durch Anschlussherstellung an das bestehende System als gesichert anzusehen. Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in ausreichender Kapazität vorhanden und können bedarfsgerecht erweitert werden.

Anfallendes Abwasser muss satzungsgemäß entsorgt werden. Auf die Bestimmungen der Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage des Marktes Schönberg (EWS), in der jeweils gültigen Fassung, wird verwiesen. Besteht zum Kanal kein ausreichendes Gefälle, ist vom Grundstückseigentümer eine Hebeanlage einzubauen und zu betreiben (§ 9 Abs. 4 EWS).

Die Abwasserversorgung von Schabenberg erfolgt im Trennsystem.

Sämtliche Bauvorhaben müssen mit der Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen sein. Auf die Bestimmungen der Satzung für die öffentliche Wasserversorgungsanlage des Marktes Schönberg (WAS), in der jeweils gültigen Fassung, wird hingewiesen. Im Planbereich verläuft eine Wasserversorgungsleitung als Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgungseinrichtung die zur Erschließung des Grundstücks als auch des Versorgungsgebietes dient. Der Betrieb, die Unterhaltung und ggf. Erneuerung der Wasserversorgungsleitung ist zu dulden und alles zu unterlassen, was deren Bestand und Betrieb gefährden könnte (§ 14 Abs. 1 WAS).

Die Abfallentsorgung kann über die bestehende Ortsstraße erfolgen.

## 8. Altlasten

Nach Aussagen des Marktes Schönberg sind im Planungsbereich keine Altlasten und schädliche Bodenveränderungen bekannt.

## 9. Abstandsflächen

Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.



## 10. Umweltschutz

### Schutzgut Arten und Lebensräume

Die Fläche des Geltungsbereichs grenzt an die bestehende Bebauung Schabenergs an. Es handelt sich um eine landwirtschaftlich genutzte Grünfläche. Im Süd-Westen befindet sich im Übergang zur freien Landschaft und der landwirtschaftlichen Nutzfläche auf Fl. Nr. 1225, Gemarkung Kirchberg, ein Heckenstreifen. Die nord-westlich und süd-östlich angelagerten Biotope bleiben unberührt. Ein 3 m Schutzstreifen ist festgesetzt.

Das Verbot der Errichtung tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile (Verzicht auf Zaunsockel) zum Schutzstreifen ist festgesetzt.

Die Erhaltungsfestsetzung zum Schutz der Heckenlandschaft am Rande des Geltungsbereichs garantiert auch zukünftig, dass eine Vielzahl von Nahrungs- und Lebensraumstrukturen im Gebiet bestehen.

### Schutzgut Wasser

Nach der hydrogeologischen Karte der Planungsregion 12 Donau-Wald liegt das Plangebiet in einem Bereich mit Kluft-Grundwasserleiter/Grundwassergeringleiter mit (stark) wechselnder Klüftungsneigung und geringer bis mäßiger Gebirgsdurchlässigkeit (Metamorphite). Es handelt sich bei dem vorhandenen Boden um einen einheitlichen, heterogen gegliederten Grundwasserleiter ohne klar definierte Grundwasseroberfläche und Grundwassersohle.

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Überschwemmungs-, Trinkwasser oder Heilquellenschutzgebiete sind nicht betroffen. Auen werden nicht berührt.

Es wird ein ausreichender Abstand zum Grundwasserspiegel eingehalten, die Baukörper dringen nicht ins Grundwasser oder in sonstige wasserführende Schichten oder Quellen ein. Die Grünbereiche, die eine besondere Rolle spielen, erfahren einen expliziten Schutz.

### Schutzgut Boden

Der geologische Untergrund des Geltungsbereichs besteht nach Angaben der Geologischen Karte aus Moldanubikum s. str., Biotit-Plagioklas-Gneis, metablastisch mit für das bayerische Grundgebirge typischen Einlagerungen von Gneis und Glimmerschiefer.

Der Geltungsbereich der Satzung wird aktuell als landwirtschaftliche Grünfläche genutzt, die gemäht wird.

Die Versiegelung und Bebauung der Fläche auf dem Grundstück wird durch die Festlegung der GRZ von max. 0,35 auf ein vertretbares Maß begrenzt.

### Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Die Fläche der Ergänzungssatzung grenzt an den bestehenden Ortsteil Schabenberg an. Durch die Festsetzung mit einer max. traufseitige Wandhöhe von 6,50 m wird die Höhenentwicklung auf einen verträglichen Wert festgesetzt.

Maßgebliche Erholungsgebiete sind von der Maßnahme nicht betroffen.

Die Planung erlaubt keine weitere Beeinträchtigung des Landschaftsbilds, vielmehr garantieren die Festsetzungen zum Erhalt der Heckenlandschaft, dass auch zukünftig ein strukturreicher Ortsrand mit harmonischem Übergang zur offenen Landschaft existiert.

#### Schutzgut Luft und Klima

Es sind weder Frischluftschneisen noch Kaltluftentstehungsgebiete beeinträchtigt. Die punktuelle Verdichtung am Rande der im Zusammenhang bebauten Ortslage bewirkt keine Veränderung des Klimas und des Kleinklimas, negative Auswirkungen, wie Windverwirbelungen oder Luftstaus, sind nicht zu erwarten.

#### Schutzgut Mensch

Durch die Umsetzung des Vorhabens sind keine negativen Auswirkungen auf Gesundheit und Wohlbefinden zu erwarten. Eine zusätzliche erhebliche Lärmbelastung der angrenzenden Wohnnutzungen durch den entstehenden Anliegerverkehr im Geltungsbereich ist nicht zu erwarten.

### 11. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

#### 11.1 Rechtsgrundlagen

§ 8a Abs. 1 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die Anwendung der Regelung beurteilt sich nach den Vorschriften des BauGB. Nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

#### 11.2. Verfahren

Maßnahmen innerhalb der Bauparzelle stellen Vermeidungsmaßnahmen dar, die zur Absenkung des Ausgleichsfaktors dienen.

Die Anwendung des vereinfachten Vorgehens scheidet aus. Es handelt sich zwar um ein allgemeines Wohngebiet (nach §4 BauNVO), jedoch liegen im Geltungsbereich Flächen, die eine höhere Bedeutung (gesetzlich geschützte Biotope) haben. Somit ist bei der Erstellung der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung die Eingriffsregelung gemäß den Empfehlungen des „Leitfadens zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in Bayern“ (ergänzte Fassung 2003) wie folgt anzuwenden:

##### 11.2.1. Schritt 1

Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich der Satzung, auf dem die Eingriffsregelung anzuwenden ist, besteht aus landwirtschaftlich genutzter Grünfläche, die ca. 4x im Jahr gemäht wird.

An der nord-westlichen Grundstücksgrenze entlang des landwirtschaftlichen Nutzwegs verläuft das Biotop Nr. 7145-0112-033. Süd-östlich grenzt ein weiteres Biotop mit der Nr. 7145-0112-026 an.

Beide Biotope sind wie folgt beschrieben:

„Heckenlandschaft um Schabenberg.

Dicht stehende artenreiche Hecken, die das Landschaftsbild um Schabenberg prägen. Einige kleine Feldgehölze sind eingestreut und erhöhen die Diversität der Landschaft. Die Hecken gehen teilweise direkt über in den angrenzenden Altersklassenwald. An den Randzonen der Gehölze befinden sich Altgrasfluren und Magerrasenreste, die fließende Übergänge zu den Naßwiesenflächen (Biotop Nr. 114) haben.

Faunistisch relevante Merkmale / Beobachtungen:

Durch die hohe Strukturvielfalt wertvoller Lebensraum für Kleinsäuger und Insekten.“

Die Fläche ist gem. Listen 1a bis 1c „Bedeutung der Schutzgüter“ in folgende Kategorien einzuordnen:

- Extensiv genutztes Grünland  
**Kategorie II, oberer Wert**
- Biotopflächen (bleiben unberührt)

#### 11.2.2. Schritt 2

Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung im Hinblick auf Verbesserungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ist eine Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt. Es ist mit einem niedrigen bis mittleren Versiegelungsgrad zu rechnen. Auf Grund der Eingriffsschwere erfolgt die Zuordnung der Flächen zum **Typ B**.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Art. 6 Abs. 1 BayNatSchG Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind dabei gemäß Art. 6a Abs. 1 BayNatSchG grundsätzlich zu unterlassen.

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung Schabenberg sieht folgende Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vor:

**Schutzgut Arten und Lebensräume:**

- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile (Verzicht auf Zaunsockel),
- Festsetzung von 3 m breiten Schutzstreifen zum Schutz und Erhalt der Biotope mit einer Gesamtfläche von 188 m<sup>2</sup>,
- Verbot von Einfriedungen entlang der 3 m Schutzstreifen zu den Biotopen.

**Schutzgut Wasser:**

- Vermeidung von bodenversiegelnden Befestigungen bei Zufahrten, Zugängen und Vorplätzen.

**Schutzgut Boden:**

- Erosionsschutz durch entsprechende Bepflanzungsmaßnahmen.

**Schutzgut Orts- und Landschaftsbild:**

- Begrenzung der traufseitigen Wandhöhe.

Die durchgeführten Vermeidungsmaßnahmen haben Einfluss auf die Festlegung der Höhe des Kompensationsfaktors (siehe Schritt 3)

**11.2.3. Schritt 3****Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen nach Leitfaden-Matrix**

Aufgrund der mittleren Ausgangsbedeutung der Schutzgüter im zu überbauenden Plangebiet und der Einstufung der geplanten Bebauung und Nutzung in Typ B ergibt sich durch Überlagerung folgende Flächenaufteilung für die Beeinträchtigungsintensität im Geltungsbereich:

Geltungsbereich	1.121 m <sup>2</sup>
- davon Biotopflächen	92 m <sup>2</sup>
- davon Schutzstreifenflächen	188 m <sup>2</sup>
	<b>841 m<sup>2</sup></b>

841 m<sup>2</sup> entsprechen einer Beeinträchtigungsintensität des Feldes B II. Auf Grundlage dieser Fläche ist der Ausgleichsbedarf zu ermitteln.

Aufgrund der Qualität und Quantität der geplanten Vermeidungsmaßnahmen (vgl. obige Auflistung aus Schritt 2) wird aus der Faktorspanne des Feldes B II (0,5 – 0,8) ein mittlerer Faktor von 0,65 gewählt.

Es ergibt sich demzufolge ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 547 m<sup>2</sup>, der angrenzend an den Geltungsbereich in Form eines Steinriegels herangezogen wird.

#### 11.2.4. Schritt 4

Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen als Grundlage für die Abwägung

Zur Kompensation werden nach § 9 Abs. 1a BauGB folgende Maßnahmen der Ergänzungssatzung „Schabenberg“ auf der dem Geltungsbereich angrenzenden Fläche Fl. Nr. 1222 (Teilfläche), Gemarkung Kirchberg, zugeordnet:

Neuanlage eines Steinriegels mit einer Lauflänge von rund 10 m und einer Mindestbreite von 2 m. Zur Herstellung des Steinriegels wird der Boden 0,8 m tief ausgekoffert und mit einer Kies- oder Schotterdeckungs unterlagert. Höhe des fertigen Steinriegels im Mittel über GOK 1,0 m. Der zur Herstellung des Steinriegels anfallende Bodenaushub wird nach Fertigstellung seitlich angefüllt und mit einer Saadmischung für Magerwiesen angesät.

Das verbleibende Extensivgrünland zwischen Steinriegel und Heckenlandschaft wird ohne Düngung zweimal jährlich gemäht. Der erste Schnitt findet im Juli, der zweite ab September statt. Das Mähgut wird abtransportiert.

Durch die in §3, Ziffer 5.6. aufgeführten Maßnahmen kann der notwendige Ausgleich mit deren Durchführung erfolgen.

#### 12. Immissionsschutz

Im Einzelbaugenehmigungsverfahren orientieren sich die zulässigen Immissionsgrenzwerte nach der von der Genehmigungsbehörde zu treffenden Gebietseinstufung nach § 34 Abs. 1 u. 2 BauGB.

Durch den Charakter des Vorhabens bedingt sind keine negativen Auswirkungen auf die Umgebung zu erwarten. Von den Nutzungen der näheren Umgebung sind keine negativen Auswirkungen auf das geplante Vorhaben zu erwarten. Im Umkreis ist kein landwirtschaftlicher Betrieb aktiv.

## **C. VERFAHRENSVERMERKE**

### **1. Aufstellungsbeschluss**

Der Marktgemeinderat Schönberg hat am 07.09.2021 die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Schabenberg“ beschlossen.

### **2. Auslegung und Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange**

Der Satzungsentwurf vom 07.09.2021 wurde im Rathaus gemäß § 3 Abs. 2 Bau GB vom 06.10.2021 bis 09.11.2021 öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 05.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, gemäß §13 Abs. 2 Nr. 3 Alt. Nr. 1 BauGB um Stellungnahme zum Satzungsentwurf gebeten.

Der Marktgemeinderat hat am 07.12.2021 die vorgebrachten Änderungen und Bedenken behandelt.

### **3. Erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Der Satzungsentwurf vom 30.11.2021 wurde im Rathaus gemäß § 3 Abs. 2 Bau GB vom 05.01.2022 bis 10.02.2022 öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 04.01.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, gemäß §13 Abs. 2 Nr. 3 Alt. Nr. 1 BauGB um Stellungnahme zum Satzungsentwurf gebeten.

Der Marktgemeinderat hat am 08.03.2022 die vorgebrachten Änderungen und Bedenken behandelt.

#### 4. Satzungsbeschluss

Der Marktgemeinderat hat am 08.03.2022 den Satzungsentwurf als Ergänzungssatzung „Schabenberg“ in der Fassung vom 23.02.2022 beschlossen.

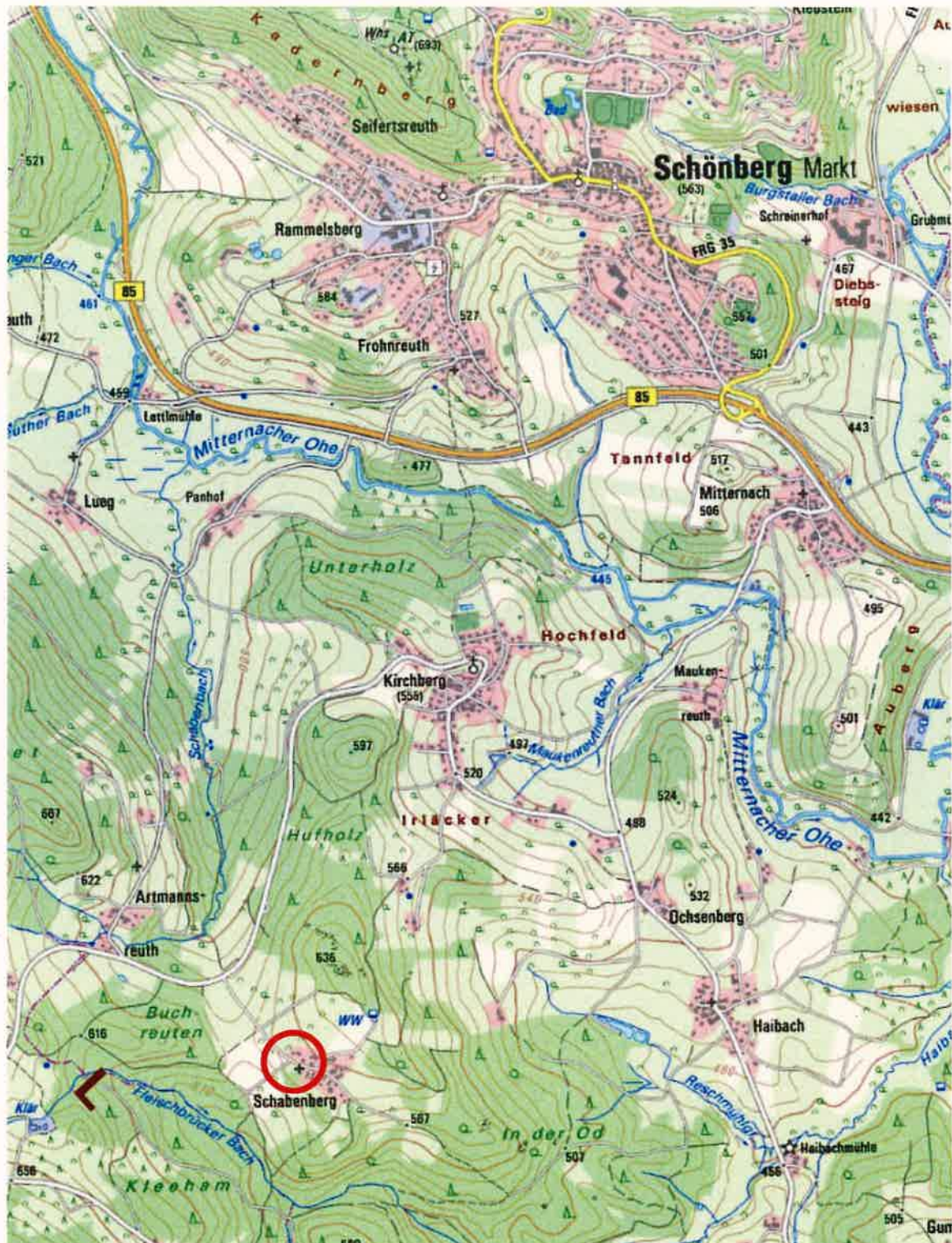
Der Satzungsbeschluss wurde durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.

  
Martin Pichler, Erster Bürgermeister



D. ANHANG

Ausschnitt aus topografischer Karte o. M.





Lageplan M 1:2.000 mit Geltungsbereich Satzung



Lageplan M 1:1.000 mit Geltungsbereich Satzung

