

Markt Wonsees

Satzung des Marktes Wonsees über die Einbeziehung einer Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 255 Gem. Schirradorf in die im Zusammenhang bebauten Bereiche im Gemeindeteil Schirradorf -Ergänzungssatzung-

Satzungsbeschluss:

Die während der Beteiligung der betroffenen Bürger sowie der berührten Behörden eingegangenen Anregungen und Bedenken wurden vom Marktgemeinderat des Marktes Wonsees in der Sitzung am XXX behandelt. Nach diesem Abwägungsbeschluss werden die Planungsunterlagen überarbeitet; eine verfahrensmäßige Abdeckung der Änderungen ist nicht erforderlich.

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I, S. 1748) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung-GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (FN BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 27. Mai 2015 (GVBl. S. 82) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 17. November 2014 (GVBl. 2014, S. 478), erlässt der Markt Wonsees folgende

Ergänzungssatzung:

§ 1

Die im beiliegenden Lageplan bezeichnete Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 255 der Gemarkung Schirradorf wird in den im Zusammenhang bebauten Bereich des Gemeindeteiles Schirradorf einbezogen. Der Plan im Maßstab 1:1.000 mit seinen weiteren Bestimmungen und Darstellungen, gefertigt von der VG Kasendorf, in der Fassung vom 03.04.2017 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Der Markt Wonsees bezieht die Teilfläche des Grundstücks 255 Gem. Schirradorf in den im Zusammenhang bebauten Bereich des Gemeindeteiles Schirradorf ein, da die einbezogene Fläche durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt ist.

§ 3

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft. Sie kann in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Kasendorf, 95359 Kasendorf, Marktplatz 8, eingesehen werden.

§ 4

Gem. § 215 Abs. 1 BauGB werden

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplanes oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründeten Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

Wonsees, den XXX

.....
Pöhner
Erster Bürgermeister

Dienstsiegel

Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes

Der Markt Wonsees beabsichtigt, im direkten Anschluss an das Baugebiet Hadelberg, drei weitere Bauparzellen auszuweisen, um dem Bedarf nach Bauland in der Ortschaft Schirradorf Rechnung zu tragen. Bei der Auswahl der Fläche wurde unter Berücksichtigung städtebaulicher Belange eine Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft angestrebt, indem lediglich intensiv landwirtschaftlich genutzte Grundstücksteile einer Bebauung zugeführt werden und durch die nachstehenden Festsetzungen und textlichen Darstellungen bewirkt wird, dass eine deutliche Abgrenzung von Bauflächen zur offenen Landschaft hin durch einen Pflanzstreifen mit standortheimischen Gehölzen bewirkt wird, der bisher fehlte.

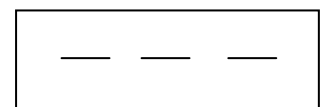
Textliche Darstellungen

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I, S. 1748, der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. 2007, S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 17. November 2014 (GVBl. 2014, S. 478), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl., S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509) sowie der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. 1998, S. 796), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 37 der Verordnung vom 22. Juli 2014 (GVBl. 2014, S. 286).

1. Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB bezieht der Markt Wonsees im Gemeindeteil Schirradorf eine Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 255 Gemarkung Schirradorf in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ein.



1.2 Naturschutzrechtlicher Ausgleich, grünordnerische Festsetzungen

1.2.1 Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung

- Geordnete Lagerung und schonender Umgang mit umweltgefährdenden Baustoffen
- Einhaltung der Vorgaben des Bodenschutzgesetzes
- ordnungsgemäße Entsorgung des überschüssigen Bodenmaterials

1.2.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Durch die Ausweisung von drei Bauplätzen und eines ca. 2 Meter breiten Versorgungstreifens entlang des Feldweges kommt es zu einer Versiegelung und dauerhaften Überbauung von Lebensräumen. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt nach der Eingriffsregelung zur Bauleitplanung des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft". Gem. der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren fällt die Vorhabensfläche in die Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung), da es sich bei der jetzigen Nutzung um Ackerflächen handelt. Es ist von einem niedrigen Versiegelungsgrad bzw. Nutzungsgrad auszugehen, der in Anbetracht der Grundstücksgröße und der Bebauung mit Einfamilienhäusern deutlich unter 0,35 GRZ auszugehen. Daraus ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 0,2.

Ausgleichsbilanzierung

Versorgungstreifen	190 m ²
<u>Bauflächen</u>	<u>ca. 3.100 m²</u>
	3.290 m ²
Kompensationsbedarf 0,2	658 m ²

1.2.3 Maßnahmen für Ausgleich und Ersatz

Im nordwestlichen und südwestlichen Randbereich der Bauflächen wird ein Pflanzstreifen ausgewiesen, der im Eigentum des Marktes Wonsees verbleibt. Auf diesem Streifen von ca. 5 Metern Breite und einer Länge von 134 Metern (insgesamt 670 m²) werden mind. zweireihige heckenartig gemischte Gehölzgruppen aus heimischen, standortgerechten Laubsträuchern folgender Arten angelegt:

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)

Es sind zweimal verpflanzte Sträucher ohne Ballen mit einer Höhe zwischen 60 und 100 cm zu verwenden, die in einem Raster von 1,20 x 1,20 Meter zu verpflanzen sind. Die einzelnen Sträucher sind in Kleingruppen von 2 bis 5 Exemplaren je Art einzubringen, um mit anderen Arten zu größeren Pflanzgruppen zu kombinieren. Die Pflanzmaßnahmen sind im Frühjahr Mitte März - Mitte April oder im Herbst ab Ende Oktober bis Ende November nach der Baufertigstellung durchzuführen. Die Fertigstellung der Eingrünungsmaßnahme ist dem Landratsamt Kulmbach mitzuteilen.

1.3 Erschließung

1.3.1 Wasser und Abwasser

Die Wasserversorgung ist durch einen Anschluss der Bauparzellen an die zentrale Wasserversorgungsanlage des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Sanspareil-Gruppe sichergestellt. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem über die Abwasseranlage des Marktes Wonsees. Anfallendes Niederschlagswasser sollte - sofern die Flächenverschmutzung dies zulässt - möglichst ortsnah versickert oder in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden.

1.3.2 Telekommunikation und Elektrizität

Die Eigentümer der Grundstücke im Geltungsbereich der Satzung schließen mit den Energieversorgungsunternehmen bzw. den Telekommunikationsanbietern gesonderte Vereinbarungen über die Erschließung, ohne dass die Mitwirkung der Gemeinde in irgendeiner Form notwendig wird.

1.3.3 Ortsbeleuchtung

Der Markt Wonsees wird seine Ortsbeleuchtungsanlage weder jetzt noch künftig zu den ausgewiesenen Bauflächen hin erweitern. Dennoch als notwendig erachtete Beleuchtungsmaßnahmen haben durch die Eigentümer der Grundstücke auf eigene Kosten im Einvernehmen mit dem Markt Wonsees zu erfolgen.

1.3.4 Straßenerschließung

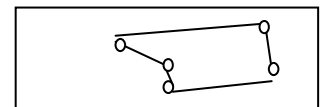
Die wegemäßige Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über dem bestehenden asphaltierten Feldweg auf Fl.Nr. 245 Gem. Schirradorf. Der Weg ist auf Grund seines Ausbauzustandes geeignet und ausreichend, um die Erschließung von drei Bauparzelle mit Einfamilienhäusern zu gewährleisten.

2. Weitere Planeintragungen

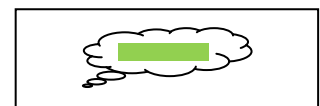
Flurstücksnummern

255 Tfl.

vorhandene Grundstücksgrenzen



Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Versorgungstreifen



3. Hinweise

3.1 Bodendenkmäler

Gemäß Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) ist, wer Bodendenkmäler auffindet, verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Gemäß Art. 8 Abs. 2 DSchG sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3.2 Grenzabstände

Bei allen Pflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

4. Verfahrensvermerke

4.1 Aufstellungsbeschluss

Der Marktgemeinderat des Marktes Wonsees beschloss in seiner Sitzung vom **XX** die Aufstellung einer Ergänzungssatzung im Gemeindeteil Schirradorf für den Bereich einer Teilfläche der Fl.Nrn. 255 Gem. Schirradorf. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

4.2 Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden

Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom **XXX** Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Ein Entwurf der Satzung lag in der Zeit vom **XX bis XX** in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Kasendorf und im Rathaus des Marktes Wonsees zur allgemeinen Einsichtnahme mit der Möglichkeit zur Äußerung, Erörterung und Stellungnahme öffentlich auf. Die Auslegung wurde im Amtsblatt des Landkreises Kulmbach vom **XX** bekanntgemacht. Über vorgebrachte Bedenken und Anregungen wurde in der Marktgemeinderatssitzung vom **XX** Beschluss gefasst. Das Ergebnis wurde mitgeteilt und in die am **XXX** ausgefertigte Satzung eingearbeitet.

4.3 Satzungsbeschluss

Der Marktgemeinderat Wonsees hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom **XXX** die Ergänzungssatzung im Gemeindeteil Großenhül für den Teilbereich der Fl.Nrn. 255 Tfl. Gem. Schirradorf in der Fassung vom beschlossen.

Wonsees, den **XXX**

Markt Wonsees

DS

Pöhner
Erster Bürgermeister

4.4 Inkrafttreten

Die Satzung wurde am **XXX** ortsüblich bekannt gemacht; dabei wurde darauf hingewiesen, dass die Satzung in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Kasendorf von jedermann eingesehen werden kann. Die Ergänzungssatzung im Gemeindeteil Schirradorf, Fl.Nrn. 255 Tfl. Gem. Schirradorf, ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Wonsees, den XX

Markt Wonsees

DS

Pöhner
Erster Bürgermeister