

Markt Wonsees

Satzung des Marktes Wonsees über die Einbeziehung von Teilflächen der Fl.Nrn. 50 und 229 Gem. Sanspareil in die im Zusammenhang bebauten Bereiche im Gemeindeteil Sanspareil -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 Gesetz 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 bezeichneten Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 50 und 229 der Gemarkung Sanspareil werden in den im Zusammenhang bebauten Bereich des Gemeindeteiles Sanspareil einbezogen. Der Plan im Maßstab 1:1.000 mit seinen weiteren Bestimmungen und Darstellungen, gefertigt von der VG Kasendorf, in der Fassung vom **23.04.2018** ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Der Markt Wonsees bezieht die Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 50 und 229 Gem. Sanspareil in den im Zusammenhang bebauten Bereich des Gemeindeteiles Sanspareil ein, da die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

§ 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, am Ortsrand von Sanspareil in Richtung Wonsees Bauflächen auszuweisen, um dem Bedarf nach Bauland Rechnung zu tragen. Bei der Teilfläche aus Fl.Nr. 50 Gem. Sanspareil wird eine Lücke zwischen dem ehemaligen Ortsrand und einem ausgesiedelten landwirtschaftlichen Betrieb in der Weise geschlossen, dass Wohnbaugrundstücke in den zulässigen, immissionsschutzrechtlich unbedenklichen Abständen zum landwirtschaftlichen Betrieb geschaffen werden sollen. Eine Abgrenzung der Flächen zum Außenbereich hin braucht hier nicht zu erfolgen, da diese Funktion durch den landwirtschaftlichen Betrieb gewährleistet ist. Die Ausweisung der Teilfläche aus Fl.Nr. 229 Gem. Sanspareil ergibt sich als städtebauliche Abrundung südlich der Kreisstraße. Hier wäre eine Abgrenzung zum Außenbereich durch entsprechende Bepflanzungsmaßnahmen nach Vorgaben der unteren Naturschutzbehörde herzustellen.

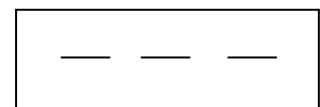
Textliche Darstellungen

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 Sanspareil Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 50 und 229 Gemarkung Sanspareil 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; Bodenverunreinigungen sind der zuständigen Bodenschutzbehörde unverzüglich zu melden.
- ordnungsgemäße Entsorgung des überschüssigen Bodenmaterials

1.2.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Durch die Ausweisung von Bauflächen 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 liegt. Daraus ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 0,2.

Ausgleichsbilanzierung

Bauflächen ca. 3.500 m²

Kompensationsbedarf 0,2 700 m²

1.2.3 Maßnahmen für Ausgleich und Ersatz

Die Bauflächen auf der Teilfläche von Fl.Nr. 229 Gem. Sanspareil sind zum Außenbereich hin einzugrünen. Das Gleiche gilt für den westlichen und nördlichen Bereich der Baugrundstücke auf Fl.Nr. 50 Gem. Sanspareil. Auf den verbleibenden Teilflächen der Fl.Nrn. 50 und 229 Gem. Sanspareil erfolgt der naturschutzrechtliche Ausgleich nach den Vorgaben der unteren Naturschutzbehörde auf einer Fläche von ca. 700 m². Die Eingrünungsmaßnahmen sind in Form eines 2 bis 3 Meter breiten Pflanzstreifens durchzuführen.

Auf diesem Streifen werden mind. zweireihige heckenartig gemischte Gehölzgruppen aus heimischen, standortgerechten Laubsträuchern und vereinzelt Bäumen folgender Arten angelegt:

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Spitzahorn (*Acer platanoides*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)

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 diese mit anderen Arten zu größeren Pflanzgruppen zu kombinieren. Für die Baumgehölzarten sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:

Heister, 3 x verpflanzte, ohne Ballen, Höhe 250 - 300 cm

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 Sanspareil - Gruppe sichergestellt. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem über die Abwasseranlage des Marktes Wonsees. Anfallendes Niederschlagswasser sollte - sofern die Flächenverschmutzung dies zulässt - im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben möglichst ortsnah versickert oder in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden. Sämtliche Baugrundstücke sind auf Kosten der jeweiligen Grundstückseigentümer an die Hauptleitungen zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung anzuschließen. Sofern durch eine spätere Parzellierung der Bauflächen sog. Hinterliegergrundstücke entstehen, sind die Versorgungsleitungen für Wasser und Kanal über die jeweiligen Vorderliegergrundstücke im Grundbuch durch Dienstbarkeiten abzusichern. Ab dem Übergabepunkt in der Kreisstraße bleiben die Versorgungsleitungen private Hausanschlussleitungen, auch wenn sie sich in öffentlichem Grund befinden. Mit dem Markt Wonsees und dem Zweckverband zur Wasserversorgung der Sanspareil-Gruppe sind vor Inkrafttreten der Ergänzungssatzung Sondervereinbarungen über die Erschließung von Außenbereichsgrundstücken abzuschließen.

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

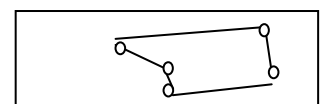
Die wegemäßige Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über die Kreisstraße. Sofern durch eine Parzellierung Hinterliegergrundstücke entstehen, sind über die Vorderliegergrundstücke entsprechende Geh- und Fahrtrechte einzutragen. Da der Markt Wonsees auf den einbezogenen Grundstücksteilen keine Straßen- und Wegebaumaßnahmen zur Erschließung von Hinterliegergrundstücken durchführen wird, sind die vorgenannten Rechte spätestens beim Antrag auf eine Baugenehmigung einzutragen, weil eine Erschließung der Hinterliegergrundstücke andernfalls nicht gesichert ist.

2. Weitere Planeintragungen

Flurstücksnummern

50 und 229

vorhandene Grundstücksgrenzen





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 Finden 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.

3.3 Nutzung angrenzender Flächen

Im unmittelbaren Anschluss an das Plangebiet befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung können Staub-, Lärm- und Geruchsbeeinträchtigungen auftreten.

4. Verfahrensvermerke

4.1 Aufstellungsbeschluss

Der Marktgemeinderat des Marktes Wonsees beschloss in seiner Sitzung vom 11.04.2018 die Aufstellung einer Ergänzungssatzung im Gemeindeteil Sanspareil für Teilflächen der Fl.Nrn. 50 und 229 Gem. Sanspareil. 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 23.04.2018 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Ein Entwurf der Satzung lag in der Zeit vom **08.05.2018 bis 14.06.2018** in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Kasendorf zur allgemeinen Einsichtnahme mit der Möglichkeit zur Äußerung, Erörterung und Stellungnahme öffentlich auf. Die Auslegung wurde im Amtsblatt des Landkreises Kulmbach vom 04.05.2018 bekanntgemacht. Über vorgebrachte Bedenken und Anregungen wurde in der Marktgemeinderatssitzung vom **XX** Beschluss gefasst. Das Ergebnis wurde mitgeteilt und in die am **XX** ausgefertigte Satzung eingearbeitet.

4.3 Satzungsbeschluss

Der Marktgemeinderat Wonsees hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom **XX** die Ergänzungssatzung im Gemeindeteil Sanspareil für den Teilbereich der Fl.Nrn. 50 und 229 Gem. Sanspareil in der Fassung vom **XX** beschlossen.

Wonsees, den **XX**

Markt Wonsees

DS

Pöhner
Erster Bürgermeister

4.4 Inkrafttreten

Die Satzung wurde am **XX** 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 Sanspareil, Fl.Nrn. 50 und 229 Tfl. Gem. Sanspareil, ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Wonsees, den **XX**

Markt Wonsees

DS

Pöhner
Erster Bürgermeister