

# Markt Wonsees

**Satzung des Marktes Wonsees  
über die Einbeziehung der Grundstücke Fl.Nrn. 634, 634/5, 633/3 und  
633 Gem. Sanspareil in die im Zusammenhang bebauten Bereiche  
des Gemeindeteils Großenhül  
-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 Grundstücke Fl.Nrn. 634, 634/5, 633/3 und 633 der Gemarkung Sanspareil werden in den im Zusammenhang bebauten Bereich des Gemeindeteiles Großenhül einbezogen. Der Plan im Maßstab 1:1.000 mit seinen weiteren Bestimmungen und Darstellungen, gefertigt von der VG Kasendorf, in der Fassung vom **XXX** ist Bestandteil dieser Satzung.

### § 2

Der Markt Wonsees bezieht die Grundstücke Fl.Nrn. 634, 634/5, 633/3 und 633 der Gemarkung Sanspareil in den im Zusammenhang bebauten Bereich des Gemeindeteiles Großenhül 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 Großenhül in Richtung Sanspareil Flächen für Wohnbebauung auszuweisen, um dem örtlichen Bedarf nach Bauland Rechnung zu tragen. Auf den Nachbargrundstücken zur Ortsmitte hin wurden in den vergangenen Jahren Einfamilienhäuser errichtet. Die jetzige Abrundung bildet den Schlusspunkt dieser Bebauung zum Außenbereich hin und verfolgt somit das städtebauliche Ziel, eine klare rechtliche und optische Abgrenzung zum Außenbereich hin zu schaffen. Die optische Abgrenzung zum Außenbereich hin wird durch entsprechende Eingrünungsmaßnahmen nach Vorgaben der unteren Naturschutzbehörde erzielt.

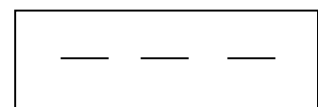
## Textliche Darstellungen

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 Großenhül die Grundstücke Fl.Nrn. 634, 634/5, 633/3 und 633 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
- Erhaltung des Obstbaumbestandes außerhalb notwendiger Zuwegungen und Zufahrten

## 1.2.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

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 Grünflächen 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 (Fl.Nrn. 634 und 634/5) ca. 2.800 m<sup>2</sup>

Kompensationsbedarf 0,2 560 m<sup>2</sup>

## 1.2.3 Maßnahmen für Ausgleich und Ersatz

Die Bauflächen sind zum Außenbereich hin einzugrünen. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 634 Gem. Sanspareil erfolgt der Ausgleich durch Anlage einer ca. 5 Meter breiten Bepflanzung zum Außenbereich hin nach näherer Angabe der unteren Naturschutzbehörde. Entlang den Außengrenzen der Flurstücke 633/3 und 633 sind keine Eingrünungsmaßnahmen notwendig, da hier auch keine Wohnbebauung ermöglicht wird. Diese von Bebauung freizuhaltenden Flächen sind für erneuerbare Energien (Erdwärme) ausgewiesen.

Die Bepflanzung auf dem Grundstück Fl.Nr. 634 Gem. Sanspareil zum Außenbereich hin wird wie folgt festgesetzt:

*wird nach der Behördenbeteiligung entsprechend den Vorgaben der unteren Naturschutzbehörde ergänzt*

## 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. Beide Leitungssysteme führen jedoch nicht direkt an die Baugrundstücke heran. Die Bauwerber haben daher ihre Ver- und Entsorgungsleitungen auf eigene Kosten entweder im bestehenden Feldweg Fl.Nr. 667 Gem. Sanspareil oder über Privatgrund mit entsprechender Absicherung im Grundbuch bis zu den Endpunkten der bestehenden Wasser- und Kanalleitungen zu verlegen. Anfallendes Niederschlagswasser sollte - sofern die Flächenverschmutzung dies zulässt - im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben möglichst ortsnah versickert oder in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden. Sofern durch eine spätere Parzellierung der Bauflächen sog. Hinterliegergrundstücke entstehen sollten, sind die Versorgungsleitungen für Wasser und Kanal über die jeweiligen Vorderliegergrundstücke im Grundbuch durch Dienstbarkeiten abzusichern. Die Ver- und Entsorgungsleitungen bleiben private Hausanschlussleitungen, selbst wenn sie im öffentlichen Verkehrsgrund verlegt werden. 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

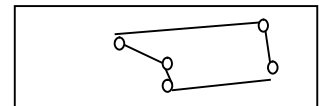
Die wegemäßige Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über den öffentlichen Feld- und Waldweg auf Fl.Nr. 667 Gem. Sanspareil. Dieser Weg ist nicht asphaltiert; genügt aber zur Erschließung der Grundstücke Fl.Nrn. 634, 634/5, 633/3 und 633 Gem. Sanspareil. Es ist nicht geplant, den Weg staubfrei (etwa durch Asphaltierung oder Pflasterung) herzustellen.

## 2. Weitere Planeintragungen

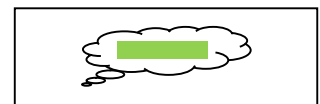
Flurstücksnummern

634, 634/5, 633/3, 633

vorhandene Grundstücksgrenzen



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



## 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.

## 3.3 Nutzung angrenzender Flächen

Im unmittelbaren Anschluss an das Plangebiet befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung können Geruchsbelästigungen sowie Staub- und Lärmbeeinträchtigungen, auch an den Wochenenden und in den Nachtstunden, auftreten.

## 4. Verfahrensvermerke

### 4.1 Aufstellungsbeschluss

Der Marktgemeinderat des Marktes Wonsees beschloss in seiner Sitzung vom 15.11.2018 die Aufstellung einer Ergänzungssatzung im Gemeindeteil Großenhül auf den Grundstücken Fl.Nrn. 634, 634/5, 633/3 und 633 Gem. Sanspareil. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht (Amtsblatt des Landkreises Kulmbach vom **XXX, Nr. XX**).

### 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 **XXX bis XXX** 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 **XXX** bekanntgemacht. Über vorgebrachte Bedenken und Anregungen wurde in der Marktgemeinderatssitzung vom **XXX** 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 die Grundstücke Fl.Nrn. 634, 634/5, 633/3 und 633 Gem. Sanspareil in der Fassung vom **XXX** beschlossen und am **XX** im Amtsblatt des Landkreises Kulmbach vom **XXX, Nr. XX** amtlich bekanntgemacht .

Wonsees, den **XXX**

Markt Wonsees

DS

Pöhner  
Erster Bürgermeister

---

#### 4.4 Inkrafttreten

Die Satzung wurde am \_\_\_\_\_ 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 Großenhül, Fl.Nrn. 634, 634/5, 633/3 und 633 Gem. Sanspareil, ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Wonsees, den

Markt Wonsees

DS

Pöhner  
Erster Bürgermeister