

---

# Markt Kasendorf

<p style="text-align: center;"><b>Satzung des Marktes Kasendorf über die Einbeziehung einer Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 322 Gem. Döllnitz in die im Zusammenhang bebauten Bereiche im Gemeindeteil Döllnitz -Ergänzungssatzung-</b></p>
---

## Satzungsbeschluss:

Die während der Beteiligung der betroffenen Bürger sowie der berührten Behörden eingegangenen Anregungen und Bedenken wurden vom Marktgemeinderat des Marktes Kasendorf 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 Kasendorf folgende

## Ergänzungssatzung:

### § 1

Die im beiliegenden Lageplan bezeichnete Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 322 der Gemarkung Döllnitz wird in den im Zusammenhang bebauten Bereich des Gemeindeteiles Döllnitz einbezogen. Der Plan im Maßstab 1:1.000 mit seinen weiteren Bestimmungen und Darstellungen, gefertigt von der VG Kasendorf, in der Fassung vom 07.08.2017 ist Bestandteil dieser Satzung.

### § 2

Der Markt Kasendorf bezieht die Teilfläche des Grundstücks 322 Gem. Döllnitz in den im Zusammenhang bebauten Bereich des Gemeindeteiles Döllnitz 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.

Kasendorf, den XX.XX.2017

.....  
Steinhäuser  
Erster Bürgermeister

Dienstsiegel

---

## Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes

Der Markt Kasendorf beabsichtigt, am östlichen Ortsrand von Döllnitz Bauflächen auszuweisen, um dem Bedarf nach Bauland Rechnung zu tragen. Mittelfristig wird angestrebt, den Innenbereich auf den angrenzenden Fl.Nrn. 327, 326 und 325 nachzuverdichten. 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.

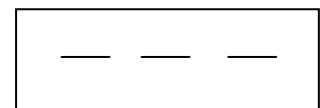
## Textliche Darstellungen

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 Kasendorf im Gemeindeteil Döllnitz eine Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 322 Gemarkung Döllnitz 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 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

<u>Bauflächen</u>	ca. 1.000 m <sup>2</sup>
Kompensationsbedarf 0,2	200 m <sup>2</sup>

## 1.2.3 Maßnahmen für Ausgleich und Ersatz

Im nordwestlichen und südwestlichen Randbereich der Bauflächen wird ein Pflanzstreifen ausgewiesen. Auf diesem Streifen von ca. 2 Metern Breite und einer Länge von 145 Metern (insgesamt 290 m<sup>2</sup>) 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. 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. Bis die Gehölze aus der Äsungshöhe herausgewachsen sind, ist die Pflanzung durch geeignete Maßnahmen (z.B. Wildschutzzaun) zu sichern.

## 1.3 Erschließung

### 1.3.1 Wasser und Abwasser

---

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

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung für die Bauflächen im Geltungsbereich der Satzung erfolgt über Privatleitungen zu den Hauptleitungen in der Fl.Nr. 347 Gem. Döllnitz (Kreisstraße). Die Leitungen und die Anschlussrechte der im Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Grundstücke sind durch Dienstbarkeiten im Grundbuch abgesichert.

Die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke werden ausschließlich über die vorgenannten Privatleitungen ver- und entsorgt. Eine Heranführung der Leitungen des Marktes Kasendorfs bzw. des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung Friesenbachtal erfolgt nicht und wird auch für die Zukunft nicht in Aussicht gestellt. Im übrigen haben die Bauwerber mit den Ver- und Entsorgungsträgern entsprechende Sondervereinbarungen über den Anschluss an die Wasser- und Kanalleitungen sowie die Benutzung der Einrichtungen zu schließen.

### **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**

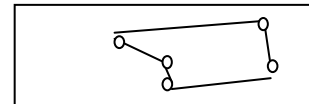
Der Markt Kasendorf wird seine Ortsbeleuchtungsanlage weder jetzt noch künftig zu den ausgewiesenen Bauflächen hin erweitern. Dennoch als notwendig erachtete Beleuchtungsmaßnahmen haben durch die Eigentümer der Grundstücke auf eigene Kosten im Einvernehmen mit dem Markt Kasendorf zu erfolgen.

### **1.3.4 Straßenerschließung**

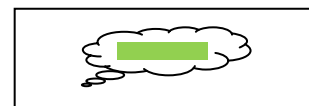
Die wegemäßige Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über den bestehenden Feldweg auf Fl.Nr. 324/1 Gem. Döllnitz. Der Weg ist auf Grund seines Ausbauzustandes geeignet und ausreichend, um die Erschließung der Bauflächen zu gewährleisten. Ausbaumaßnahmen oder eine wegerechtliche Aufstufung sind daher nicht erforderlich. Der Markt Kasendorf leistet auf der Wegefläche keinen Winterdienst.

## **2. Weitere Planeintragungen**

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 Staub-, Lärm- und Geruchsbeeinträchtigungen auftreten.

### **4. Verfahrensvermerke**

#### **4.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Marktgemeinderat des Marktes Kasendorf beschloss in seiner Sitzung vom **16.08.2017** die Aufstellung einer Ergänzungssatzung im Gemeindeteil Döllnitz für den Bereich einer Teilfläche der Fl.Nrn. 322 Gem. Döllnitz. 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 **17.08.2017** Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Ein Entwurf der Satzung lag in der Zeit vom **28.08.2017 bis 28.09.2017** 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 **XX, Nr. X** 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 Kasendorf hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom XX die Ergänzungssatzung im Gemeindeteil Schirradorf für den Teilbereich der Fl.Nrn. 322 Tfl. Gem. Döllnitz in der Fassung vom XX beschlossen.

Kasendorf, den XX

Markt Kasendorf

DS

Steinhäuser  
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 Döllnitz, Fl.Nrn. 322 Tfl. Gem. Döllnitz, ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Kasendorf, den XX

Markt Kasendorf

DS

Steinhäuser  
Erster Bürgermeister