



- Verkehrs- und Infrastrukturplanung
- Fachplanung Tief- und Ingenieurbau
- Bauleit- und Landschaftsplanung
- Ingenieurvermessung
- Projektmanagement

---

# Begründung Endfassung vom 25.9.2024

---

Vorhaben

Projekt-Nr.: **1.57.03**  
Projekt: **Aufstellung eines Bebauungsplanes  
für das Allgemeine Wohngebiet „Lichtentanne“  
im Gemeindeteil Peesten  
-Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB-**

Gemeinde:

Markt Kasendorf

Landkreis:

Kulmbach

Vorhabensträger:

Markt Kasendorf

Entwurfsverfasser:

IVS Ingenieurbüro GmbH  
Am Kehlgraben 76  
96317 Kronach

**Anschrift:**  
Am Kehlgraben 76  
96317 Kronach

**Telefon:**  
(0 92 61) 60 62-0

**Telefax:**  
(0 92 61) 60 62-60

**Email:**  
info@ivs-kronach.de

**Web:**  
www.ivs-kronach.de



---

<b>1. ANGABEN ZUR GEMEINDE .....</b>	<b>3</b>
1.1. LAGE IM RAUM .....	3
1.2. EINWOHNERZAHL, GEMARKUNGSFLÄCHE .....	3
1.3. STANDORT FÜR GEWERBE UND DIENSTLEISTUNG, INFRASTRUKTUR.....	3
1.4. ÜBERÖRTLICHE VERKEHRSANBINDUNG.....	3
<b>2. ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES FÜR DAS GEBIET „LICHTENTANNE“</b>	<b>4</b>
<b>3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND NUTZUNGSREGELUNGEN .....</b>	<b>8</b>
3.1. RAUMPLANUNG UND BENACHBARTE GEMEINDEN .....	8
3.2. FACHPLANUNGEN .....	9
3.3. SCHUTZZONEN .....	9
3.4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....	9
<b>4. ÖRTLICHE PLANUNGEN .....</b>	<b>9</b>
4.1. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	9
4.2. STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN.....	10
4.3. VERHÄLTNIS ZU BENACHBARTEN BEBAUUNGSPLÄNEN .....	10
<b>5. ANGABEN ZUM PLANGEBIET .....</b>	<b>10</b>
5.1. LAGE IM GEMEINDEGEBIET .....	10
5.2. BESCHREIBUNG UND ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES.....	10
5.3. TOPOGRAPHIE .....	10
5.4. KLIMATISCHE VERHÄLTNISSE.....	11
5.5. HYDROLOGIE .....	11
5.6. VEGETATION .....	11
5.7. UNTERGRUNDVERHÄLTNISSE, BÖDEN, ALTLASTEN.....	12
5.8. GRUNDSTÜCKE, EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND VORHANDENE BEBAUUNG .....	12
<b>6. STÄDTEBAULICHER ENTWURF .....</b>	<b>13</b>
6.1. FLÄCHENBILANZ .....	13
6.2. BAULICHES KONZEPT.....	13
<b>7. VERKEHRSKONZEPTION .....</b>	<b>13</b>
<b>8. GRÜN- UND FREIFLÄCHENKONZEPT.....</b>	<b>14</b>
8.1. BÄUME.....	14
8.2. STRÄUCHER .....	14
<b>9. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>14</b>
<b>10. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG .....</b>	<b>15</b>
10.1. ENTWÄSSERUNG .....	15
10.2. VERSORGUNG MIT WASSER, STROM, GAS UND TELEFON .....	16
10.3. MÜLLENTSORGUNG.....	17
10.4. BODENORDNUNG .....	17
<b>11. KOSTEN UND FINANZIERUNG .....</b>	<b>17</b>
<b>12. BERÜCKSICHTIGUNG DER PLANUNGSGRUNDSÄTZE .....</b>	<b>17</b>
12.1. BELANGE DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE.....	17
12.2. ERFORDERNISSE DER KIRCHEN UND RELIGIONSGEMEINSCHAFTEN DES ÖFFENTLICHEN RECHTS .....	17
12.3. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE.....	18
12.3.1. Blendwirkung .....	18

---

12.3.2. Einwirkungen aus landwirtschaftlicher Nutzung .....	18
12.3.3. Landschafts- und Naturschutz .....	18
12.3.4. Immissionsschutz .....	18
12.3.5. Luftreinhaltung .....	19
12.4. WIRTSCHAFT .....	19
12.5. BELANGE DER VERTEIDIGUNG UND DES ZIVILSCHUTZES .....	19
<b>13. UMWELTAUSWIRKUNGEN .....</b>	<b>19</b>
13.1. BESCHREIBUNG DER FESTSETZUNGEN FÜR DAS VORHABEN .....	19
13.2. BESCHREIBUNG DER UMWELT UND BEVÖLKERUNG IM PLANBEREICH .....	20
13.2.1. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile .....	20
13.2.2. Beschreibung der künftigen Einwohnersituation .....	20
13.3. MAßNAHMEN ZUR MINDERUNG ODER ZUM AUSGLEICH VON UMWELTAUSWIRKUNGEN .....	20
13.4. BESCHREIBUNG DER ZU ERWARTENDEN ERHEBLICHEN NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN .....	21
13.5. ÜBERSICHT ÜBER ANDERWEITIGE LÖSUNGSMÖGLICHKEITEN .....	21
13.6. ZUSÄTZLICHE ANGABEN .....	21
13.6.1. Methodik/Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken .....	21
13.6.2. Beschreibung von Art und Umfang der zu erwartenden Emissionen .....	22
13.6.3. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben .....	22
13.6.4. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) .....	22
13.7. AUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER .....	23
13.8 ZUSAMMENFASSUNG .....	25
<b>14. ENTWURFSVERFASSER .....</b>	<b>26</b>

---

## **1. Angaben zur Gemeinde**

### **1.1. Lage im Raum**

Der Markt Kasendorf liegt im Südosten des Landkreises Kulmbach, etwa 15 Kilometer von der Kreisstadt Kulmbach entfernt. Das Gemeindegebiet liegt zwischen 552 (Beerleite nördlich Zultenberg am Görauer Anger) und 319 Metern über NN (Friesenbach bei Thurnau-Hutschdorf). Der Markt besteht aus dem Hauptort Kasendorf, den Pfarrdörfern Azendorf und Peesten, den Dörfern Döllnitz, Dörnhof, Heusch, Krumme Fohre, Lopp, Neudorf, Reuth, Welschenkahl und Zultenberg, dem Weiler Lindenberg sowie den Einzeln Papiermühle und Pulvermühle.

### **1.2. Einwohnerzahl, Gemarkungsfläche**

Die Gemeindefläche des Marktes Kasendorf umfasst 39,01 km<sup>2</sup>, die Bevölkerungszahl liegt bei 2.469 am 31. Dezember 2023. Die Einwohnerzahl fiel von 2.379 am 27. Mai 1970 auf 2.257 am 25. Mai 1987; von da an stieg die Bevölkerungszahl auf 2.513 am 31. Dezember 2012. Die aktuelle Bevölkerungsentwicklung der letzten zehn Jahre ist somit leicht negativ.

Daraus ergibt sich eine durchschnittliche Bevölkerungsdichte von 63 Einwohnern pro km<sup>2</sup> (Landkreis Kulmbach 109, Regierungsbezirk Oberfranken 149, Freistaat Bayern 190).

Der Markt Kasendorf versucht, in den nächsten Jahren die Bevölkerungsentwicklung zu stabilisieren und mit aktiver Wohnbaupolitik einem Rückgang entgegenzuwirken, sofern dies die Mittel der Gemeinde zulassen.

### **1.3. Standort für Gewerbe und Dienstleistung, Infrastruktur**

Der Markt Kasendorf verfügt aufgrund der dort ansässigen Betriebe über ein breites Spektrum an qualifizierten Arbeitsplätzen. Zu den größten im Ort ansässigen Unternehmen gehören das Kalkwerk Johann Bergmann Kalk und Franken-Maxit, ein Hersteller von Baustoffen. Außerdem sind unter anderen die Firmen Richter Steuerungstechnik GmbH, W.E.T. GmbH, D SPA & Wellness GmbH und Alpha-InnoTec GmbH, sowie die Möbelfabrik MAJA-Möbel in Kasendorf ansässig.

In der Gemeinde finden sich die meisten überörtlichen, häufig in Anspruch genommenen Grundversorgungseinrichtungen zur Deckung des allgemeinen Bedarfs der Bevölkerung in sozialer, kultureller und wirtschaftlicher Hinsicht.

Insbesondere sollen in Kasendorf die Sicherung und Verbesserung der Versorgungsinfrastruktur, die Stärkung der Versorgungsfunktion des Einzelhandels sowie die Schaffung weiterer nichtlandwirtschaftlicher Arbeitsplätze angestrebt werden.

### **1.4. Überörtliche Verkehrsanbindung**

Der Markt Kasendorf ist nicht mehr an das Schienennetz für Personenverkehr der Deutschen Bahn angeschlossen; die Nebenstrecke Kulmbach-Thurnau wurde bereits vor Jahren stillgelegt und zurückgebaut. Der nächste Bahnhof befindet sich in Kulmbach in einer Entfernung von etwa 15 Kilometern. Öffentliche Bushaltestellen befinden sich in allen größeren Gemeindeteilen.

Kasendorf liegt nahe der Autobahn A 70 Bamberg-Bayreuth; die nächste Anschlussstelle befindet sich in Thurnau. Darüber hinaus führt durch Kasendorf die Staatsstraße von Kulmbach nach Bamberg (St 2190) sowie die Staatsstraßen von Aufseß über Hollfeld nach Kasendorf (St 2189) und von Krumme Fohre über Döllnitz nach Thurnau (St 2689). Weitere wichtige Verbindungsstraßen sind die Kreisstraßen von Krumme Fohre über Peesten nach Buchau (KU 4), von Döllnitz über Hutschdorf nach Lanzenreuth (KU 5) und von Kasendorf nach Zultenberg (KU 31).

Die nächstgelegenen Flugplätze befinden sich in Bayreuth-Bindlach (Entfernung etwa 20 Kilometer) bzw. in Hof-Pirk (Flughafen Hof-Plauen, Entfernung etwa 60 Kilometer).

## **2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes für das Gebiet „Lichtentanne“**

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der Markt Kasendorf verfügt derzeit über keine freien Baugrundstücke. Baulücken und unbebaute Grundstücke befinden sich in Privateigentum und stehen dem Wohnungsmarkt kurzfristig nicht zur Verfügung. Der Marktgemeinderat hat daher beschlossen, für das Gebiet „Lichtentanne“ einen neuen Bebauungsplan aufzustellen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Der Marktgemeinderat beschloss in seiner Sitzung am 12. Juli 2023 die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Auf dem Grundstück Flur-Nr. 24 der Gemarkung Peesten sollen neue Flächen für Wohnbebauung entstehen. Angedacht sind zehn Bauparzellen für Wohngebäude in verschiedenen Größen. Die Größe der Grundstücke liegt zwischen 650 und 1.000 m<sup>2</sup>. Es handelt sich dabei um die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets.

Es sind bereits Anfragen bei der Gemeinde hinterlegt worden. Die Bauparzellen sollen zur Deckung des örtlichen Bedarfs ausgewiesen werden.

### **Innenentwicklungspotenziale:**

Es liegt in erster Linie im Interesse des Marktes Kasendorf, zunächst Baulücken oder Leerstände als Bauland zu nutzen, um zusätzliche Investitionen in die Infrastruktur zu vermeiden. Der Markt ist seit Jahren bestrebt, mit Hilfe von Städtebauförderungsmitteln Strategien und Gestaltungsplanungen vorzunehmen und umzusetzen, um die Innenstadt attraktiver zu machen. Dabei sind unter anderem die Sonderprogramme Stadtumbau West, Innen statt Außen sowie die Förderoffensive Nordostbayern zu nennen. In all diesen Programmen war und ist der Markt in nicht unerheblichem Umfang tätig.

### **In Kasendorf:**

Im Bereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Kasendorf“ (rechtskräftig seit 1974) sind acht Baulücken vorhanden. Diese Wohnungen sind ausschließlich für Beschäftigte der Betriebe zugelassen und müssen immer im Besitz der betreffenden Firmen verbleiben.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Am Prelitz“ (rechtskräftig seit 1995) ist eine Baulücke vorhanden.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Prelitz“ (rechtskräftig seit 1978) sind vier Baulücken vorhanden.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Fl.-Nr. 42“ (rechtskräftig seit 1966) ist eine Baulücke vorhanden.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Am Reuther Berg“ (rechtskräftig seit 1993) ist eine Baulücke vorhanden.

Im Gemeindeteil Peesten:

Im Bereich des Bebauungsplanes „Peesten, Brunnengasse“ (rechtskräftig seit 2018) sind alle Baurechte vergeben.

Im Gemeindeteil Heusch:

Im Bereich des Bebauungsplanes „Heusch II“ (rechtskräftig seit 1998) sind keine Baulücken vorhanden.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Heusch, Am Fichtig, BA II“ (rechtskräftig seit 2005) sind keine Baulücken vorhanden.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Heusch, Am Fichtig, BA III“ (rechtskräftig seit 2018) sind alle Baurechte vergeben.

Im Gemeindeteil Krumme Fohre:

Im Bereich des Bebauungsplanes „An der Rollbahn“ (rechtskräftig seit 1976) sind noch zwei Baulücken vorhanden.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Kasendorf – Heusch“ (rechtskräftig seit 2018) sind drei Baulücken vorhanden.

**Strukturdaten:**

Einwohnerzahl des Marktes:

2.451 am 31.12.2022.

Einwohnerentwicklung der Stadt der letzten zehn Jahre:

In den letzten zehn Jahren sanken die Bevölkerungszahlen von 2.504 im Jahr 2013 auf 2.469 im Jahr 2023. Daraus ergibt sich ein Bevölkerungsschwund von 65 Personen.

Einwohnerzahl gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat für das Zieljahr der Planung:

Ausgehend von einem Zeitraum der nächsten zehn Jahre wird für Kasendorf eine Einwohnerzahl von 2.370 prognostiziert, somit rund 100 Personen weniger als heute.

Bevölkerungsprognose des Landkreises:

Der Landkreis Kulmbach weist 2023 eine Einwohnerzahl von 71.956 auf. Für 2033 wird eine Bevölkerungszahl von 69.100 prognostiziert, somit ein Rückgang um rund 2.800 Personen.

Durchschnittliche Haushaltsgröße:

Die Anzahl der Wohnungen in Kasendorf liegt bei 1.160. Bei einer Einwohnerzahl von 2.469 ergibt sich somit eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,13 Personen.

Einstufung im Zentrale-Orte-System:

Gemäß Regionalplan Oberfranken-Ost (5) ist Kasendorf als Grundzentrum eingestuft.

Gebietskategorie gemäß LEP:

Der Bereich um Kasendorf gehört nach dem Landesentwicklungsprogramm 2023 (LEP 2023) zum ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Den Teilräumen mit besonderem Handlungsbedarf wird [...] bei einschlägigen staatlichen Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen der Vorrang eingeräumt. Der räumliche Umgriff des Raums mit besonderem Handlungsbedarf bildet die Kernkulisse für einschlägige staatliche Planungen und Maßnahmen sowie für Förderungen.

Verkehrsanbindung:

Der Markt Kasendorf ist nicht mehr an das Schienennetz für Personenverkehr der Deutschen Bahn angeschlossen; die Nebenstrecke Kulmbach-Thurnau wurde bereits vor Jahren stillgelegt und zurückgebaut. Der nächst Bahnhof befindet sich in Kulmbach in einer Entfernung von etwa 15 Kilometern. Öffentliche Bushaltestellen befinden sich in allen größeren Gemeindeteilen.

Kasendorf liegt nahe der Autobahn A 70 Bamberg-Bayreuth; die nächste Anschlussstelle befindet sich in Thurnau. Darüber hinaus führt durch Kasendorf die Staatsstraße von Kulmbach nach Bamberg (St 2190) sowie die Staatstraßen von Aufseß über Hollfeld nach Kasendorf (St 2189) und von Krumme Fohre über Döllnitz nach Thurnau (St 2689). Weitere wichtige Verbindungsstraßen sind die Kreisstraßen von Krumme Fohre über Peesten nach Buchau (KU 4), von Döllnitz über Hutschdorf nach Lanzenreuth (KU 5) und von Kasendorf nach Zultenberg (KU 31).

Die nächstgelegenen Flugplätze befinden sich in Bayreuth-Bindlach (Entfernung etwa 20 Kilometer) bzw. in Hof-Pirk (Flughafen Hof-Plauen, Entfernung etwa 60 Kilometer).

Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Gemeinde, des Landkreises und der Region:

Die Entwicklung der Industriearbeitsplätze wird voraussichtlich durch die Erweiterung neuer Gewerbeflächen auch in den kommenden Jahren positiv sein. Bereits zum gegenwärtigen Planungsstand ist die Zahl der Industriearbeitsplätze für eine Gemeinde dieser Größe als überdurchschnittlich gut zu bewerten. Dies liegt vor allem an zwei großen Industriebetrieben, der ait-Deutschland GmbH und des Maja-Möbelwerks.

**6. Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer seit 2016**

Gegenstand der Nachweisung	Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am 30. Juni <sup>2)</sup>					
	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Beschäftigte am Arbeitsort	1 275	1 284	1 290	1 339	1 395	1 527
davon männlich	959	971	954	993	1 019	1 118
weiblich	316	313	336	346	376	409
darunter <sup>1)</sup> Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	-	-	-	13	-	-
Produzierendes Gewerbe	1 113	1 113	1 103	1 151	1 199	-
Handel, Verkehr, Gastgewerbe	65	67	-	80	78	83
Unternehmensdienstleister	11	14	20	16	26	28
Öffentliche und private Dienstleister	-	-	75	79	-	90
Beschäftigte am Wohnort	1 106	1 110	1 129	1 147	1 163	1 158

<sup>1)</sup> Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008).

<sup>2)</sup> Bei den Ergebnissen des Jahres 2016 handelt es sich um revidierte Werte der Bundesagentur für Arbeit, 2020 – 2021 vorläufige Ergebnisse.

Abbildung 1: Sozialversicherungspflichtige beschäftigte Arbeitnehmer in Kasendorf

Die Daten vom 30. Juni 2021 geben für Kasendorf 1.527 sozialversicherungspflichtig beschäftigte Personen an. Damit ist das Arbeitsplatzangebot im Vergleich zu 2015 deutlich gestiegen.

In diesem Zusammenhang kann darauf hingewiesen werden, dass von den mindestens über 300 Einpendlern auch eine Anzahl beabsichtigt, sich dauerhaft in Kasendorf oder Umgebung niederzulassen, wodurch ein Bedarf an neuen Wohnungen entsteht.

Folgende Branchen sind in Kasendorf und im Landkreis Kulmbach ansässig:

Nahrungsmittelindustrie, Gesundheit, Banken, Wärmepumpenbau, Baustoffindustrie, Heizungsbau, Möbelindustrie und Druckereien.

Im Zukunftsatlas 2022 belegte der Landkreis Kulmbach Platz 245 von 400 Landkreisen, Kommunalverbänden und kreisfreien Städten in Deutschland und zählt damit zu den Regionen mit ausgeglichenen Chancen/Risiken.

### **Bestehende Flächenpotenziale in der planenden Gemeinde**

Im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht:

Im Bereich des Marktes sind im Flächennutzungsplan keine relevanten Flächen dargestellt, für die mittelfristig ein Bebauungsplan erstellt werden soll.

Unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht:

Der Markt besitzt keine rechtskräftigen Bebauungspläne, welche bislang erst teilweise umgesetzt wurden.

Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich:

Unter dem Punkt „Innenentwicklungspotenziale“ wurde bereits dargelegt, welche Maßnahmen der Markt in den letzten Jahrzehnten durchgeführt hat, um Baulücken im Innenbereich zu schließen.

Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Grundstücke:

Auch zu dieser Thematik wurde im Punkt „Innenentwicklungspotenziale“ ausgeführt, dass der Markt zahlreiche Umnutzungen leerstehender Gebäude erfolgreich umsetzen konnte und diesen Weg auch konsequent weiterverfolgen wird. Im Rahmen des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wurde ein Stadtumbaumanagement zur Betreuung der Stadtumbaumaßnahmen mit koordinierenden Aufgaben in der Wirtschaftsförderung und im Tourismusmanagement eingerichtet.

Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen:

Der Ortskern von Kasendorf ist bereits sehr eng bebaut. Ein relevantes Nachverdichtungspotenzial ist nicht gegeben.

### **Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs**

Bedarf aus der Bevölkerungsentwicklung:

Bei zurückgehender Bevölkerung besteht im Hinblick auf die Bevölkerungsentwicklung kein Bedarf für Wohnbauflächen.

Auflockerungsbedarf:

Wie bereits oben ausgeführt, liegt die durchschnittliche Haushaltsgröße im Markt Kasendorf bei 2,13 Personen. In Deutschland leben im Durchschnitt zwei Personen in einem Haushalt. Somit besteht für den Markt theoretisch ein Auflockerungsbedarf von 65 Wohnungen.

#### Ersatzbedarf:

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass in einer Kommune pro Jahr 0,1 % bis 0,4 % der bestehenden Wohnungen abgehen, weil die Gebäude nicht mehr bewohnbar sind oder nicht mehr saniert werden können. Bei 1.160 Wohnungen in Kasendorf sind dies bei einem angenommenen Mittelwert von 0,25 im Jahr rund drei Wohnungen, in zehn Jahren somit rund 30 Wohnungen. Bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 107 m<sup>2</sup> ergibt sich somit ein Ersatzbedarf von 3.210 m<sup>2</sup>.

Somit besteht für den Markt Kasendorf in den nächsten zehn Jahren ein Bedarf von 95 Wohnungen. In den genannten Bebauungsplänen stehen noch zwölf für die Allgemeinheit zu bebauende Grundstücke zur Verfügung. Damit verbleibt ein Bedarf von 83 Wohnungen in den nächsten zehn Jahren. Wenn davon ausgegangen wird, dass die Hälfte des Bedarfs durch Abbruch und Neubau im Bestand oder Umnutzung gedeckt werden kann, verbleibt immer noch ein Bedarf von 41 Wohnungen. Mit dem Vorhaben entstehen im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets insgesamt zehn neue Bauparzellen, insgesamt also rund 24 Prozent des Bedarfs.

#### **Abschätzung der Folgekosten einer Bauleitplanung**

Der Markt Kasendorf ist sich bewusst, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Lichtentanne“ Folgekosten verbunden sind, die durch den Unterhalt der neu zu erstellenden Erschließungsanlagen hervorgerufen werden. Dazu bestehen jedoch aus Sicht des Marktes keine Alternativen, sofern der über die letzten zehn Jahre anhaltende Bevölkerungsrückgang aufgehalten werden soll. Derzeit gehen ständig Anfragen nach Bauplätzen bei der Gemeindeverwaltung ein, die in den seltensten Fällen umgesetzt werden können, weil entsprechende Flächen fehlen. Aus diesem Grund hat sich der Markt entschlossen, ein Baugebiet im Ortsteil Peesten auszuweisen. In erster Linie soll Bauwilligen aus dem Gemeindegebiet die Möglichkeit gegeben werden, sich langfristig in der Marktgemeinde Kasendorf anzusiedeln und somit einen Wegzug zu verhindern.

#### **Baupflicht**

In die Kaufverträge wird eine Baupflicht eingetragen.

### **3. Übergeordnete Planungen und Nutzungsregelungen**

#### **3.1. Raumplanung und benachbarte Gemeinden**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Der Mittelbereich Kulmbach, in dem auch der Nahbereich Kasendorf/Wonsees mit Gemeindeteilen liegt, gehört nach dem Landesentwicklungsprogramm 2023 (LEP 2023) zum ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Den Teilräumen mit besonderem Handlungsbedarf wird ... bei einschlägigen staatlichen Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen der Vorrang eingeräumt ... Der räumliche Umgriff des Raums mit besonderem Handlungsbedarf bildet die Kernkulisse für einschlägige staatliche Planungen und Maßnahmen sowie für Förderungen.

Nachbargemeinden sind die Stadt Kulmbach sowie die Märkte Mainleus, Thurnau und Wonsees im Landkreis Kulmbach sowie die Stadt Weismain im Landkreis Lichtenfels.

### **3.2. Fachplanungen**

Nicht bekannt.

### **3.3. Schutzzonen**

Nicht bekannt.

### **3.4. Nachrichtliche Übernahmen**

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingesetzten Planzeichen dienen dem Erkennen der vorhandenen Gegebenheiten (Grundstücksgrenzen, Flur-Nummern, vorhandene Bebauung, Höhenschichtlinien udglm.).

Nach dem Bayerischen Denkmalatlas befinden sich Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude und keine bekannten Bodendenkmäler. Dennoch ist auch im Planungsbereich jederzeit mit dem Auffinden beweglicher und/oder unbeweglicher Bodendenkmäler zu rechnen.

Art. 8 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG): Wer Bodendenkmäler auffindet, ist 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 zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind 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.

Rund 100 Meter westsüdwestlich des Planungsgebiets befindet sich das Baudenkmal Nr. D-4-77-124-45, Wohnstallhaus Schlossökonomie, der ehemalige Wirtschaftshof der gräflichen Gutsverwaltung, ein eingeschossiger gestreckter Wohnstallbau, im Kern wohl 16. bis 17. Jahrhundert, Türrahmung bezeichnet 1776, mit weitläufiger Ummauerung mit rustizierten Torpfeilern aus dem 3. Viertel des 18. Jahrhunderts. Das Baudenkmal wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

## **4. Örtliche Planungen**

### **4.1. Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan des Marktes Kasendorf ist die Fläche als gemischte Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

#### **4.2. Städtebaulicher Rahmenplan**

Für das Gebiet des Marktes Kasendorf existiert kein städtebaulicher Rahmenplan.

#### **4.3. Verhältnis zu benachbarten Bebauungsplänen**

An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes für das Baugebiet „Lichtentanne“ grenzen keine Bebauungspläne an.

#### **5. Angaben zum Plangebiet**

##### **5.1. Lage im Gemeindegebiet**

Der Gemeindeteil Peesten liegt rund vier Kilometer nordöstlich des Hauptortes. Das Planungsgebiet liegt im südöstlichen Bereich von Peesten, rund 250 Meter von der Ortsmitte entfernt.

##### **5.2. Beschreibung und Abgrenzung des Geltungsbereiches**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Im Nordwesten vom Wirtschaftsweg Flur-Nr. 28  
Im Osten von bestehender Bebauung und der Straße Flur-Nr. 3  
Im Süden von der Straße Flur-Nr. 17/2  
Im Westen von bestehender Bebauung.

##### **5.3. Topographie**

Das Planungsgebiet fällt von einer Höhe von rund 381 Metern über NN im Süden auf eine Höhe von rund 380 Metern über NN im Westen, 377 Meter über NN im Osten und 372 Meter über NN im Norden.

Das Planungsgebiet wird derzeit als Grünland landwirtschaftlich genutzt, ein Teilbereich ist mit einem Spielplatz bebaut. Es befindet sich zwischen dem Anstieg der Fränkischen Alb im Südwesten und dem Tal des Roten Mains bzw. des Mains im Nordosten bzw. Norden. Die Landschaft ist hügelig und von zahlreichen Bachläufen zertalt.

#### **5.4. Klimatische Verhältnisse**

Die Fränkische Schweiz und ihr nördliches Vorland liegen klimatisch im Übergangsbereich von der maritimen zur kontinentalen Klimazone im Regenschatten des Steigerwaldes. Dies hat zur Folge, dass die Niederschläge bei lediglich 500 bis 600 mm im Jahr liegen. Die Temperaturen variieren stark zwischen den Tälern und der Albhöhe. In den Randgebieten herrschen warme Sommer und milde Winter vor, während die Albhöhe von kurzen, kühlen Sommern und langen, schneereichen Wintern geprägt ist.

#### **5.5. Hydrologie**

Fließende Gewässer mit Überschwemmungsbereichen/wassersensiblen Bereichen oder stehende Gewässer sind von der Planung nicht unmittelbar betroffen. Rund 250 Meter nördlich bzw. nordöstlich befinden sich der Proßer Bach sowie ein großer Teich.

Infolge von Starkregenereignissen kann es auch außerhalb von Überschwemmungsgebieten zu Überflutungen kommen. Dies sollte bei der Objektplanung berücksichtigt werden. Etwaige daraus resultierende Gegenmaßnahmen dürfen die Situation für Dritte nicht verschlechtern. Zur Vermeidung von Hochwasserrisiken sollte die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss mindestens 25 cm über dem Geländeanschluss liegen. Zum Schutz von eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in Räume und Flächen, welche sich unterhalb der Rückstauenebene befinden, sind geeignete Schutzvorkehrungen gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik vorzusehen.

Dritte dürfen durch hangseitig abfließendes Oberflächenwasser nicht geschädigt werden.

Festgesetzte oder vorläufig gesicherte Wasserschutzgebiete oder wasserwirtschaftliche Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete sind ebenfalls nicht betroffen.

Sollten im Zuge der Durchführung vorhandene Wegseitengräben oder auch nur zeitweilige wasserführende Kleingewässer gekreuzt werden, sind diese von Ablagerungen freizuhalten und nach Möglichkeit zu überbrücken. Sofern dies nicht möglich ist und stattdessen eine Verrohrung vorgesehen werden muss, ist diese zur Sicherstellung eines schadlosen Wasserabflusses ausreichend groß zu dimensionieren, sohlgleich einzubringen, so kurz wie möglich zu halten und regelmäßig zu unterhalten.

Sofern Drainagen durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden, ist deren Funktion wieder herzustellen bzw. entsprechender Ersatz zu schaffen.

Über Grundwasserstände liegen keine Angaben vor.

#### **5.6. Vegetation**

Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich an der südlichen, östlichen und nördlichen Grenze Gehölzbestand, der im Zuge der Bebauung möglichst erhalten werden sollte. Der nördliche Gehölzbestand ist biotopkartiert (Biotop Nr. 5934-0024-007 Bodensaurer Laubwald und Feldgehölz um Peesten (55 % bodensaurer Laubwald, 25 % naturnahes Feldgehölz, 20 % naturnahe Hecken).

### **5.7. Untergrundverhältnisse, Böden, Altlasten**

Das Gebiet um Kasendorf und das Planungsgebiet gehören naturräumlich zum Obermainischen Hügelland.

Geologisch liegt das Planungsgebiet in den Rhätolias-Schichten des Keuper oder Schwarzen Jura (Lias). Es steht eine Wechselfolge aus mittel- bis grobkörnigen Sandsteinen und Tonstein an.

Nach der Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 kommen auf diesen Untergrund fast ausschließlich Braunerden vor. Die Acker- bzw. Grünlandzahlen liegen zwischen 33 und 53. Es handelt sich nicht um einen schutzwürdigen Boden.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die einschlägigen Vorgaben zu berücksichtigen. Die Entsorgung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Dabei wird die Erstellung einer Massenbilanz „Boden“ mit Verwertungskonzept empfohlen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub und die Wiederverwertung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche.

Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen maßgeblich.

Die ingenieurgeologische Karte von Bayern bezeichnet die mittlere Tragfähigkeit als mittel bis hoch.

Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder Altlastverdachtsflächen sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Sofern Untergrund- und/oder Grundwasserkontaminationen z.B. im Rahmen von Baumaßnahmen vorgefunden werden sollten, wäre eine geeignete Fachfirma einzuschalten und das weitere Vorgehen mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

Auf den „Mustererlass zu Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit SIMIS vom 18. April 2002, Aktenzeichen 1185-4611.110-007/91 in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird vorsorglich hingewiesen, wonach sich Kommunen bei Anhaltspunkten für Altlasten gezielt Klarheit über Art und Umfang der Bodenbelastungen sowie über das Gefahrenpotential zu verschaffen haben

Bei nicht versiegelten Flächen soll der Boden wieder seine natürlichen Funktionen erfüllen können. Die Bodenschichten sind wieder so aufzubauen, wie sie natürlicherweise vorhanden waren.

### **5.8. Grundstücke, Eigentumsverhältnisse und vorhandene Bebauung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes für das Gebiet „Lichtentanne“ umfasst Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) von Grundstücken folgender Flur-Nummern der Gemarkung Peesten:

Flur-Nr.	Erläuterung	Flur-Nr.	Erläuterung
3	TF, Straße	17/2	TF, Straße
24	---	28	TF, Wirtschaftsweg

Die Grundstücke befinden sich bis auf die Straßen- und Wegegrundstücke in Privatbesitz.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist kein Gebäudebestand vorhanden.

## **6. Städtebaulicher Entwurf**

### **6.1. Flächenbilanz**

Wohnbauflächen:	5.670 m <sup>2</sup>
Dorfgebiet:	1.600 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsflächen:	1.460 m <sup>2</sup>
Wirtschaftsweg:	370 m <sup>2</sup>
öffentliche Grünflächen:	770 m <sup>2</sup>
private Grünflächen:	1.130 m <sup>2</sup>
Summe:	11.000 m <sup>2</sup>

### **6.2. Bauliches Konzept**

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 4 und § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Allgemein zulässig sind nach § 4 BauNVO, Wohngebäude, der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Ebenfalls zulässig sind darin Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen zugelassen werden.

Nach § 5 BauNVO sind Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbstellen, sonstige Wohngebäude, Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten zugelassen werden.

Im vorliegenden Fall wurden Schank- und Speisewirtschaften, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

## **7. Verkehrskonzeption**

Die Baufläche wird über ein neu zu erstellende Erschließungsstraße an das Straßennetz des Gemeindeteiles Peesten angeschlossen. Über die rund 30 Meter entfernte Kreisstraße KU 4 ist die Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz gegeben (Anbindung an die St 2190 in Krumme Fohre und die St 2191 in Weismain).

## 8. Grün- und Freiflächenkonzept

Das bestehende Biotop ist zu erhalten, Rückschnitte sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich.

Zu pflanzen ist je 500 m<sup>2</sup> Grundfläche ein heimischer Laubbaum mit mindestens 16 cm Stammumfang und ein Strauch mit einer Größe zwischen 80 und 120 cm, der zweimal verpflanzt wurde. Die Pflanzen sind zu pflegen und bei Verlust oder Beschädigung zu ersetzen. Flächen, die nicht für Gebäude, Zugänge und Zufahrten oder Stellplätze benötigt werden, sind als Grünflächen zu gestalten. Bei allen Pflanzgeboten sind heimische und standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Die gesetzlichen Pflanzabstände sind einzuhalten.

Bei allen Pflanzungen zur freien Landschaft hin ist die nachfolgende Pflanzliste anzuwenden:

### 8.1. Bäume

Eberesche, Vogelbeerbaum	sorbus aucuparia
Esche	fraxinus excelsior
Hängebirke, Sandbirke	betula pendula
Hainbuche, Weißbuche	carpinus betulus
Rotbuche	fagus silvatica
Sommerlinde	tilia platyphyllos
Spitzahorn	acer platanoides
Stieleiche, Sommereiche	quercus robur
Traubeneiche, Wintereiche	quercus petraea
Vogelkirsche, Süßkirsche	prunus avium
Wacholder	juniperus communis
Winterlinde	tilia cordata
Zitterpappel, Aspe, Espe	populus tremula

### 8.2. Sträucher

Besenginster	sarothamnus scoparius
Faulbaum, Pulverholz	frangula alnus
Feldahorn	acer campestre
Hartriegel	cornus sanguinea
Hasel, Haselnuss	corylus avellana
Himbeere	rubus idaeus
Hundsrose	rosa canina
Schlehe	prunus spinosa
Traubenholunder	sambucus racemosa
Wacholder	juniperus communis

## 9. Planungsrechtliche Festsetzungen

Für den Bebauungsplan für das Baugebiet „Lichtentanne“ werden folgende verbindliche Festsetzungen getroffen:

1. **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches:** Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB muss jeder Bebauungsplan eine parzellenscharfe Abgrenzung seines Geltungsbereiches enthalten. Diese Abgrenzung ist Voraussetzung für den Aufstellungsbeschluss.

**2. Mindestfestsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes:**

- 2.1. Art der baulichen Nutzung:  
Allgemeines Wohngebiet  
Dorfgebiet
- 2.2. Maß der baulichen Nutzung:  
Geschossflächenzahl  
Grundflächenzahl  
Zahl der Vollgeschosse  
Gebäudehöhe
- 2.3. Überbaubare Grundstücksflächen:  
Baugrenzen

**10. Maßnahmen zur Verwirklichung**

**10.1. Entwässerung**

Der Vorhabenbereich liegt innerhalb des Zweckverbands zur Abwasserbeseitigung Friesenbachtal. Der Gemeindeteil Peesten ist an die öffentliche Abwasserbehandlungsanlage angeschlossen. Die Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser erfolgt im Mischsystem. Eine Entwässerung im Trennsystem ist aus wirtschaftlichen Gründen nicht möglich: Das nächstgelegene, möglicherweise geeignete Gewässer, der Proßer Bach, ist mehr als 250 Meter vom Planungsgebiet entfernt.

Das Planungsgebiet befindet sich im Einzugsgebiet des RÜB Peesten. Die wasserrechtliche Genehmigung ist ausgelaufen.

Anfallendes Schmutzwasser wird in den bestehenden Mischwasserkanal DN 300/DN 200/DN 250 eingeleitet, welcher quer durch das Gebiet verläuft und im Zuge der Erschließungsmaßnahmen teilweise umgelegt werden muss. Das Schmutzwasser wird dann weiter über die bestehenden Entwässerungseinrichtungen in die Zentralkläranlage Kulmbach eingeleitet.

Niederschlagswasser soll vorrangig auf den Grundstücken versickert werden. Das vorliegende Bodengutachten geht allerdings davon aus, dass aufgrund der Untergrundverhältnisse eine Versickerung nur eingeschränkt möglich ist. Der Mischwasserkanal wurde von einem Fachbüro überrechnet, welches zu dem Ergebnis kommt, dass das zusätzlich anfallende Mischwasser durch das bestehende Kanalnetz schadlos abgeleitet werden kann. Als Rückhaltemaßnahme werden Retentionszisternen mit einem Fassungsvermögen von mindestens 2 m<sup>3</sup> pro Grundstück festgesetzt. Eine Retentionszisterne hält Niederschläge zurück und gibt diese zeitverzögert an die Kanalisation ab. Der Kanal wird damit bei Niederschlägen entlastet. Für die zeitverzögerte Abgabe des Regenwassers ist in der Retentionszisterne eine sogenannte Ablaufdrossel montiert. Sie gibt das Wasser mit 0,05 bis 16 Litern pro Sekunde in den Kanal ab. Das auf den Dachflächen und auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser muss ordnungsgemäß und unbeschadet Dritter beseitigt werden. Der Überlauf von Zisternen und Versickerungsanlagen wird an den umzulegenden Mischwasserkanal angebunden.

Das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser stellt eine Gewässerbenutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dar, die gemäß §§ 8 und 10 WHG der Erlaubnis bedarf. Die Erlaubnispflicht entfällt, sofern die Voraussetzungen der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den Technischen Regeln zur Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) erfüllt werden. Sollten diese Voraussetzungen nicht erfüllt werden, ist für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Kulmbach zu beantragen.

Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen werden Oberflächenbefestigungen empfohlen, die möglichst viel Niederschlagswasser versickern lassen, wie Pflasterungen mit hohem Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine oder wassergebundene Decken.

Um den Trinkwasserverbrauch zu senken, wird empfohlen, das Niederschlagswasser von Dächern in dafür geeignete Sammelbehälter zu leiten und als Brauchwasser, etwa zur Bewässerung oder zur Toilettenspülung, zu verwenden. Bei Planung, Bau und Betrieb sogenannter Grauwasseranlagen sind gemäß Trinkwasserverordnung die anerkannten Regeln der Technik dargestellt durch die verschiedenen DIN-Normen sowie einschlägig bekannten Arbeitsblättern des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) zu beachten und umzusetzen. Die strikte Trennung trinkwasser- und grauwasserführender Anlagenteile ist unbedingt zu beachten und umzusetzen. Gemäß § 13 Abs. 4 Trinkwasserverordnung sind Grauwasseranlagen dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen.

Die hydraulische Leistungsfähigkeit der bestehenden Kanäle, in welche das Abwasser fließt, wurde überprüft.

## **10.2. Versorgung mit Wasser, Strom, Gas und Telefon**

Das Gebiet kann an die Trinkwasserversorgung des Marktes Kasendorf angeschlossen werden.

Der Feuerschutz kann aus dem öffentlichen Netz gewährleistet werden. Bei notwendiger Erweiterung des Hydrantennetzes ist der Hydrantenplan vom Kreisbrandrat gegenzeichnen zu lassen.

Das Planungsgebiet wird an das Stromnetz der Bayernwerk Netz GmbH angeschlossen. Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebiets sind Niederspannungskabel, Verteilerschränke, Rohrleitungen und Straßenkappen für die Armaturen erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagenteile in öffentlichen Flächen sind die einschlägigen Vorschriften zu beachten. Eine Gasrohr- oder Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Für die Koordinierung mit anderen Versorgungsträgern ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsarbeiten mindestens drei Monate vor Baubeginn dem Bayernwerk mitzuteilen sind. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ein Anschluss an die Gasversorgung der Licht- und Kraftwerke Helmbrechts (LuK) wird geprüft.

Der Anschluss an Anlagen der Deutschen Telekom oder der Kabel Deutschland ist vorgesehen.

---

Für die Erschließung des Gebiets mit Telekommunikations-Dienstleistungen ist es zur Koordinierung mit anderen Versorgungsträgern erforderlich, dass sich der Erschließungsträger oder die Kommune mindestens fünf Monate vor Baubeginn mit der Telekom in Verbindung setzt. In allen Straßen oder Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung von Telekommunikationslinien vorzusehen. Eventuell reichen bestehende Anlagen nicht aus, um die zusätzlichen Wohngebäude an das Telekommunikationsnetz anzuschließen. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass bestehende Straßen aufgebrochen werden müssen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen Bau, Unterhaltung und Erweiterung von Telekommunikationslinien nicht behindert wird.

### **10.3. Müllentsorgung**

Abfallentsorgung und Wertstoffeffassung erfolgt durch den Landkreis Kulmbach.

### **10.4. Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## **11. Kosten und Finanzierung**

Die Mittel für die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen werden in den Haushalt des Marktes Kasendorf eingestellt. Der Bau erfolgt je nach Nachfrage. Die Kosten werden gemäß der Satzung des Marktes Kasendorf auf die Bauwerber umgelegt.

## **12. Berücksichtigung der Planungsgrundsätze**

### **12.1. Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege**

Die Belange des Denkmalschutzes wurden berücksichtigt; auf Punkt 3.4. dieser Begründung wird verwiesen.

### **12.2. Erfordernisse der Kirchen und Religionsgemeinschaften des öffentlichen Rechts**

Diese Erfordernisse werden von den Kirchen selbst festgestellt und können somit in der Regel von der Gemeinde kaum abgewogen werden.

---

### **12.3. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

#### **12.3.1. Blendwirkung**

Hof- und Gebäudebeleuchtungen sind so anzuordnen, dass keine Blendwirkung gegenüber dem Verkehr auf der Kreisstraße KU 4 erfolgt.

#### **12.3.2. Einwirkungen aus landwirtschaftlicher Nutzung**

In der räumlichen Nähe des Geltungsbereichs liegen landwirtschaftliche Nutzflächen, die weiterhin bewirtschaftet werden. Durch die notwendige und ordnungsgemäße Bewirtschaftung der Flächen kann es zu Staub- und Geruchsmissionen kommen, die von den Anliegern hinzunehmen sind.

#### **12.3.3. Landschafts- und Naturschutz**

Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um landwirtschaftlich genutztes Grünland. Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich an der südlichen, östlichen und nördlichen Grenze Gehölzbestand, der im Zuge der Bebauung möglichst erhalten werden sollte. Der nördliche Gehölzbestand ist biotopkartiert (Biotop Nr. 5934-0024-007 Bodensaurer Laubwald und Feldgehölz um Peesten (55 % bodensaurer Laubwald, 25 % naturnahes Feldgehölz, 20 % naturnahe Hecken). Der Gehölzbestand setzt sich vorwiegend aus Eichen, Linden und Hasel zusammen.

Eingriffe in die Gehölzbestände sind so gering wie möglich zu halten und außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen Oktober und Februar durchzuführen.

In den Kaufverträgen mit den jeweiligen Bauherren wird aufgenommen, dass die Biotopflächen in ihrem Bestand zu erhalten sind.

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Somit gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

#### **12.3.4. Immissionsschutz**

Gewerbelärm:

Die nächsten größeren Gewerbebetriebe befinden sich in Krumme Fohre in einer Entfernung von rund einem Kilometer. Aufgrund der Distanz ist mit schädlichen Einwirkungen nicht zu rechnen. Allerdings befindet sich auf dem Grundstück Flur-Nr. 26 der Gewerbebetrieb der Firma K+S Richter Schaltanlagenbau. Entlang der nördlichen Grenze befindet sich die Lieferzone des Betriebs. Hier können Ladetätigkeiten ab 6.00 Uhr stattfinden und an seltenen Tagen im Jahr auch Abfahrten während der Nacht erfolgen. Daher wird festgesetzt, dass Im gekennzeichneten Bereich des Bebauungsplanes Schlaf- und Wohnräume so zu orientieren sind, dass keine zum Lüften notwendigen Öffnungen, wie Fenster oder Türen, in Richtung Süden vorhanden sind.

**Verkehrslärm:**

Die Kreisstraße KU 4 verläuft ungefähr 30 Meter südöstlich des Planungsgebietes. Bei der Zählstelle zwischen Ortseingang Peesten und der Einmündung in die St 2190 ergibt sich aus der Zählung 2021 eine Verkehrsbelastung von 1.196 Fahrzeugen in 24 Stunden; daraus resultiert ein DTV von 73 Fahrzeugen tagsüber und 10 Fahrzeugen nachts bei einem Lkw-Anteil von 20 % tagsüber und 10 % nachts. Somit ergibt sich ein Mittelungspegel von 60 dB tagsüber und 50 dB nachts. Im betreffenden Bereich ist eine Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h angeordnet, was einen Abschlag von 3,5 dB tagsüber und 4 dB nachts begründet. Die Entfernung beträgt rund 30 Meter, was wiederum einen Abschlag von jeweils 1 dB erbringt. Somit ergeben sich Beurteilungspegel von 55,5 dB tagsüber und 45 dB nachts. Die schalltechnischen Orientierungswerte von 55 dB tagsüber und 45 dB nachts können somit in einem Abstand von 30 Metern eingehalten werden.

Seitens der Baulastträger der Autobahn und der Kreisstraße wird darauf hingewiesen, dass keine Ansprüche aus Lärm oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden können.

**Sport- und Freizeitlärm:**

Der Sportplatz des SSV Peesten befindet sich rund 300 Meter nordwestlich des Planungsgebiets. Aufgrund der Distanz ist mit schädlichen Einwirkungen nicht zu rechnen.

### **12.3.5. Luftreinhaltung**

Es sind schadstoffarme Heizmedien zu verwenden.

### **12.4. Wirtschaft**

Unter Wirtschaft sind hier Tätigkeiten zu verstehen, die der Produktion von Waren und Dienstleistungen dienen. Deren Belange werden bei der Bebauungsplanaufstellung nicht beeinträchtigt, sondern im Gegenteil durch die Bautätigkeit gefördert.

Die Belange von Land- und Forstwirtschaft werden insofern berührt, dass der Landwirtschaft bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen dauerhaft entzogen werden.

### **12.5. Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes**

Nach dem bisherigen Erkenntnisstand werden von der Bebauungsplanaufstellung Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes nicht berührt.

## **13. Umweltauswirkungen**

### **13.1. Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben**

Die überplante Fläche hat eine Größe von rund 1,1 Hektar. Eine Flächenversiegelung erfolgt in gewissem Maß.

## **13.2. Beschreibung der Umwelt und Bevölkerung im Planbereich**

### **13.2.1. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile**

Die überplanten Bereiche werden derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Sie sind über bestehende Ortsstraßen und die Kreisstraße KU 4 an das Straßennetz des Marktes Kasendorf angebunden.

### **13.2.2. Beschreibung der künftigen Einwohnersituation**

Das Vorhaben hat positive Auswirkungen auf die Einwohnerentwicklung des Marktes Kasendorf. Es ist davon auszugehen, dass mit einer Ausweisung von neuen Bauparzellen, die Ansiedlung von jungen Familien erleichtert wird. Dies stellt einen wichtigen Ansatz dar, durch den die leicht negative Bevölkerungsentwicklung von Kasendorf gestoppt werden kann.

Insbesondere in Bezug auf die aktuellen Entwicklungen in der Marktgemeinde, wie etwa dem neuen Gewerbegebiet, ist eine Schaffung von neuen Wohnbauflächen ein Schritt für eine Stärkung der Bevölkerungsentwicklung.

## **13.3. Maßnahmen zur Minderung oder zum Ausgleich von Umweltauswirkungen**

Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich an der südlichen, östlichen und nördlichen Grenze Gehölzbestand, der im Zuge der Bebauung möglichst erhalten werden sollte. Der nördliche Gehölzbestand ist biotopkartiert (Biotop Nr. 5934-0024-007 Bodensaurer Laubwald und Feldgehölz um Peesten (55 % bodensaurer Laubwald, 25 % naturnahes Feldgehölz, 20 % naturnahe Hecken).

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Somit gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Zur Vermeidung oder Minderung weiterer Umweltbelastungen wurden insbesondere folgende Festsetzungen getroffen:

- Maßnahmen zur Minderung der Versiegelung:

Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

- Verkehrliche Maßnahmen:

Verkehrliche Maßnahmen sind aufgrund des geringen Umfangs der Baugebietserweiterung nicht notwendig.

- Schallschutzmaßnahmen:

Gewerbelärm:

Die nächsten größeren Gewerbebetriebe befinden sich in Krumme Fohre in einer Entfernung von rund einem Kilometer. Aufgrund der Distanz ist mit schädlichen Einwirkungen nicht zu rechnen. Allerdings befindet sich auf dem Grundstück Flur-Nr. 26 der Gewerbebetrieb der Firma K+S Richter Schaltanlagenbau. Entlang der nördlichen Grenze befindet sich die Lieferzone des Betriebs. Hier können Ladetätigkeiten ab 6.00 Uhr stattfinden und an seltenen Tagen im Jahr auch Abfahrten während der Nacht erfolgen. Daher wird festgesetzt, dass im gekennzeichneten Bereich des Bebauungsplanes Schlaf- und Wohnräume so zu orientieren sind, dass keine zum Lüften notwendigen Öffnungen, wie Fenster oder Türen, in Richtung Süden vorhanden sind.

**Verkehrslärm:**

Die Kreisstraße KU 4 verläuft ungefähr 30 Meter südöstlich des Planungsgebietes. Bei der Zählstelle zwischen Ortseingang Peesten und der Einmündung in die St 2190 ergibt sich aus der Zählung 2021 eine Verkehrsbelastung von 1.196 Fahrzeugen in 24 Stunden; daraus resultiert ein DTV von 73 Fahrzeugen tagsüber und 10 Fahrzeugen nachts bei einem Lkw-Anteil von 20 % tagsüber und 10 % nachts. Somit ergibt sich ein Mittelungspegel von 60 dB tagsüber und 50 dB nachts. Im betreffenden Bereich ist eine Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h angeordnet, was einen Abschlag von 3,5 dB tagsüber und 4 dB nachts begründet. Die Entfernung beträgt rund 30 Meter, was wiederum einen Abschlag von jeweils 1 dB erbringt. Somit ergeben sich Beurteilungspegel von 55,5 dB tagsüber und 45 dB nachts. Die schalltechnischen Orientierungswerte von 55 dB tagsüber und 45 dB nachts können somit in einem Abstand von 30 Metern eingehalten werden.

Seitens der Baulastträger der Autobahn und der Kreisstraße wird darauf hingewiesen, dass keine Ansprüche aus Lärm oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden können.

**Sport- und Freizeitlärm:**

Der Sportplatz des SSV Peesten befindet sich rund 300 Meter nordwestlich des Planungsgebiets. Aufgrund der Distanz ist mit schädlichen Einwirkungen nicht zu rechnen.

Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen, die von der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung anliegender landwirtschaftlicher Flächen ausgehen, sind von den Anwohnern hinzunehmen.

#### **13.4. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Auswirkungen**

Wie bereits im vorigen Punkt ausgeführt wurde, erfolgt eine mäßige Versiegelung des Bodens. Zusätzlicher Verkehr wird aufgrund des geringen Umfangs des Baugebiets nur in geringem Maß hervorgerufen. Mit störenden Schallemissionen ist aus dem Gebiet nicht zu rechnen.

#### **13.5. Übersicht über anderweitige Lösungsmöglichkeiten**

Eine Ausweisung von Bauflächen wäre grundsätzlich auch an anderer Stelle des Gemeindegebiets denkbar.

#### **13.6. Zusätzliche Angaben**

##### **13.6.1. Methodik/Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Die Darstellung der Umweltauswirkungen soll den aktuellen Zustand des Planungsgebietes und die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Umweltbelange nach § 1 BauGB beschreiben. Die Darstellungen werden im weiteren Verfahren fortgeschrieben.

Der Vorentwurf wurde auf der Grundlage vorhandener Daten erstellt. Es werden Angaben zum Zustand des Planungsgebietes gemacht und Maßnahmen zur umweltfachlichen Optimierung der Planung bzw. zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich negativer Auswirkungen empfohlen.

Folgende Informationsquellen wurden für den Vorentwurf herangezogen:

- BayernAtlas ([geoportal.bayern.de/bayernatlas](http://geoportal.bayern.de/bayernatlas)); Umweltatlas Bayern
- Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hrsg.; 2005): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern - Landkreis Kulmbach, München.

- Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hrsg.; 2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, 2. Auflage, München.; Fortschreibung 2021.
- Regionaler Planungsverband Oberfranken-Ost (aktuelle, digitale Fassung): Regionalplan Oberfranken-Ost.
- Flächennutzungsplan des Marktes Kasendorf.
- Inaugenscheinnahme des Gebiets.

Bei der Erstellung des Berichts wurden insbesondere folgende Rechtsgrundlagen herangezogen und berücksichtigt: Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) und Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Bayerische Bauordnung (BayBO), jeweils in der zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplans geltenden Fassung.

### **13.6.2. Beschreibung von Art und Umfang der zu erwartenden Emissionen**

Während der Bauphase werden anfallende Stoffe jeweils getrennt erfasst: Eventuell abgeschobener Humus und unbelasteter Erdaushub wird auf dem Gelände zwischengelagert und später bei der Gestaltung der Außenanlagen verwendet. Fallen bei den Bauarbeiten unerwartet kontaminierte Bereiche oder Altlasten an, wird unverzüglich das Sachgebiet 35 „Umweltschutz“ beim Landratsamt Kulmbach verständigt und die weitere Vorgehensweise festgelegt.

Ein Eindringen von flüssigen Schadstoffen in den Untergrund ist innerhalb des Planungsgebietes nicht zu erwarten, da aller Voraussicht nach nicht mit Stoffen umgegangen wird, die das Grundwasser gefährden könnten. Jedoch können Leckagen auf Grund von Unfällen oder Unachtsamkeiten nicht ausgeschlossen werden, bei denen trotz aller sofort eingeleiteten Gegenmaßnahmen z.B. Motoröle oder Kraftstoffe in den Untergrund gelangen.

### **13.6.3. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Keine.

### **13.6.4. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)**

Durch die Maßnahme entstehen keine erheblichen Umweltauswirkungen.

### 13.7. Auswirkungen auf die Schutzgüter

Die vorstehenden Ausführungen belegen, die Bauleitplanung

- ist nach der Anlage 1 zum UVPG UVP-pflichtig. In nachfolgendem Umweltprüfungsverfahren erfolgt eine detaillierte Darstellung.
- bedarf entsprechend der Anlage 1 zum UVPG einer allgemeinen Vorprüfung.
- erfordert gemäß der Anlage 1 zum UVPG eine standortbezogene Vorprüfung.
- löst weder eine UVP-Pflicht noch eine Vorprüfungspflicht aus, da nachteilige Umweltauswirkungen in erheblichem Umfang auf Grund der getroffenen Festsetzungen nicht zu erwarten sind. Wie den Angaben dieser Begründung entnommen werden kann, ist eine Betroffenheit aus folgenden Überlegungen nicht gegeben:

#### Schutzgut Mensch/Siedlung:

Durch die geplante Maßnahme werden keine Freiflächen entzogen, die von nennenswerter Bedeutung für die Naherholung oder den Fremdenverkehr sind. Es werden keine örtlichen und überörtlichen Wander- sowie Radwege beeinträchtigt. Durch Peesten verlaufen die Wanderwege des Frankenwaldvereins Proßer Leitenweg (63) und Buchauer Weg (65).

Das Gebiet liegt nach LEK der Region Oberfranken-Ost in einem Gebiet mit einer hervorragenden Bedeutung für die Sicherung einer ruhigen und naturbezogenen Erholung.

Durch die geplante Maßnahme entsteht für die im Umkreis lebende Bevölkerung keine Gefährdung oder Beeinträchtigung der Gesundheit.

Während der Baumaßnahme ist mit Lärm- und Staubemissionen zu rechnen. Die visuellen Störungen beschränken sich auf den unmittelbaren Nahbereich. Einsehbarkeit ist nicht gegeben.

Das subjektive Naturerlebnis kann durch die Maßnahme kaum beeinträchtigt werden.

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Im Planungsgebiet oder im Umfeld kann das Vorkommen streng geschützter Arten, nach FFH oder Vogelschutzrichtlinie geschützter Arten nicht ausgeschlossen werden. Von einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde bislang abgesehen.

Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich an der südlichen, östlichen und nördlichen Grenze Gehölzbestand, der im Zuge der Bebauung möglichst erhalten werden sollte. Der nördliche Gehölzbestand ist biotopkartiert (Biotop Nr. 5934-0024-007 Bodensaurer Laubwald und Feldgehölz um Peesten (55 % bodensaurer Laubwald, 25 % naturnahes Feldgehölz, 20 % naturnahe Hecken).

Durch die geplante Maßnahme erfolgt aufgrund der Kleinräumigkeit und der Lage im Ortsbereich keine Trennungsfunktion.

Die aktuelle Lebensraumqualität wird in dem Gebiet als überwiegend mittel dargestellt. Es sind keine regional oder überregional bedeutsamen kleinflächigen Vorkommen von Lebensräumen im Planungsgebiet zu erwarten.

Schutzgut Boden:

Durch die Maßnahme erfolgt Flächenversiegelung.

Mit dem Eingriff wird Oberboden abgeschoben im Bereich der geplanten Gebäude und der Verkehrsflächen. Die Zwischenlagerung des humosen Oberbodens lässt die Verwendung dieses Bodens bei der Geländegestaltung zu. Erosionsgefahr besteht sowohl durch Wind als auch auf Grund der leichten Hanglage durch Wasser; dies sollte bei der Zwischenlagerung des Mutterbodens beachtet werden.

Gewachsene Bodenstrukturen werden geringfügig verändert, da im Bereich von Gebäuden und befestigten Flächen Oberboden abgeschoben wird.

Eine Eutrophierung des Standortes erfolgt nicht, da keine Substanzen verwendet werden, durch welche die Bodenfruchtbarkeit bzw. der Mineralgehalt der Böden verändert wird. Schadstoffeintrag kann in gasförmiger, flüssiger oder fester Form erfolgen. Gasförmige Schadstoffe werden während der Bauphase in Form von Fahrzeugabgasen freigesetzt, während des Betriebs möglicherweise bei der Gebäudeheizung. Flüssige Schadstoffe fallen ebenfalls während der Bauphase und während des Betriebs als Heizmittel oder als Betriebs- und Schmierstoffe bzw. Kühlmittel bei Fahrzeugen an. Ein möglicher Eintrag kann jedoch nur durch Unfälle bzw. unsachgemäßen Umgang erfolgen. Feste Schadstoffe fallen nicht an bzw. werden ordnungsgemäß entsorgt.

Schutzgut Wasser:

Der lokale Grundwasserspiegel wird durch das geplante Vorhaben nicht aufgeschlossen. Die Fähigkeit eines Bodens Wasser zu speichern, hängt im Wesentlichen von seinem Tongehalt ab; je höher der Tongehalt im Boden, desto größer sein Vermögen, Wasser zu speichern bzw. desto geringer seine Wasserdurchlässigkeit. Eine Veränderung der Grundwasserströme wird nicht hervorgerufen. Auswirkungen auf die Grundwasserqualität sind nicht zu erwarten.

Die Fläche für das geplante Baugebiet fällt nach Nordwesten und entwässert zum Proßer Bach hin. Teiche oder andere stehende Gewässer werden von der Maßnahme nicht beeinträchtigt. Schadstoffeintrag durch Kraft- und Schmierstoffe bzw. Kühlmittel durch Unfälle oder Unachtsamkeiten kann, trotz eingeleiteter Gegenmaßnahmen, nicht völlig ausgeschlossen werden.

Das Rückhaltevermögen des Bodens ist für nicht sorbierbare Stoffe überwiegend hoch. Die relative Grundwasserneubildung ist im Planungsbereich überwiegend gering.

Schutzgut Klima/Luft:

Immissionen, die von außen auf das Planungsgebiet einwirken, sind nicht erkennbar.

Auf Grund der Lage des Planungsgebietes können kleinräumige Luftaustauschprozesse bzw. Kaltluftströme von den umliegenden Höhen in Richtung Kasendorf nicht ausgeschlossen werden.

Einem Satellitenbild der Region kann entnommen werden, dass sich im Umfeld des Planungsgebiets keine größeren zusammenhängenden Waldflächen befinden. Größere Waldflächen befinden sich jenseits der Autobahn südlich Thurnau sowie um Weismain (Karnutenwald). Somit stellt das Planungsgebiet und sein weiterer Umgriff keinen klimatischen Ausgleichsraum dar. Der Eingriff in die bestehende Nutzung könnte jedoch kleinklimatische Auswirkungen hervorrufen. Eine Störung von Kaltluftströmen ist nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaft:

Durch die Maßnahme wird das Landschaftsbild geringfügig beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigung wird jedoch durch bestehende Eingrünungen sowie die bestehende umgebende Bebauung abgemildert. Eine Unterbrechung bestehender Sichtbeziehungen findet nicht statt. Naturraumtypische Besonderheiten werden auf Grund des relativ geringen Umfangs des Vorhabens nicht beeinträchtigt. Das Gebiet besitzt keine überörtliche Erholungsfunktion. Wander- und Wirtschaftswege verlaufen nicht unmittelbar entlang des Gebietes.

Bodenveränderungen finden nur in untergeordnetem Maßstab statt. Eine Änderung der Vegetation tritt ein, weil bislang als Grünland genutzte Böden teilweise überbaut und befestigt werden.

Die Fläche weist keine Fernwirkung auf, die Einsehbarkeit ist nur im unmittelbaren Nahbereich gegeben.

Damit sich das Gebiet in das Landschaftsbild einfügt, sind ungebrochene und leuchtende Farben zu vermeiden und Reflexionsmöglichkeiten zu reduzieren.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter:

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine bekannten Boden- oder Baudenkmäler. Das Planungsgebiet fügt sich an die bestehende Bebauung an und eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ist nicht zu erwarten.

Eine Veränderung der Landnutzungsformen findet nicht statt, da das Vorhaben von seinem Umfang her zu kleinräumig ist, um solche Auswirkungen hervorzurufen. Eine Veränderung der Kulturlandschaft tritt ein, weil Flächen umgenutzt werden. Bestehende Sichtbeziehungen werden nicht beeinträchtigt. Wegebeziehungen bleiben erhalten.

### 13.8 Zusammenfassung

Der Markt Kasendorf verfügt derzeit über keine freien Baugrundstücke. Baulücken und unbebaute Grundstücke befinden sich in Privateigentum und stehen dem Wohnungsmarkt kurzfristig nicht zur Verfügung. Der Marktgemeinderat hat daher beschlossen, für das Gebiet „Lichtentanne“ einen neuen Bebauungsplan aufzustellen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Im Nordwesten vom Wirtschaftsweg Flur-Nr. 28  
Im Osten von bestehender Bebauung und der Straße Flur-Nr. 3  
Im Süden von der Straße Flur-Nr. 17/2  
Im Westen von bestehender Bebauung.

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Allgemein zulässig sind nach § 4 BauNVO, Wohngebäude, der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Ebenfalls zulässig sind darin Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen zugelassen werden.

Im vorliegenden Fall wurden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Bei einer Betrachtung der Schutzgüter „Mensch/Siedlung“, „Tiere und Pflanzen“, „Boden“, „Wasser“, „Klima/Luft“, „Landschaft“ sowie „Kulturgüter und sonstige Sachgüter“ ist festzustellen, dass keine relevante Beeinträchtigung dieser Schutzgüter vorliegt.

#### 14. Entwurfsverfasser

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde beauftragt:

**IVS** Ingenieurbüro GmbH  
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung  
Am Kehlgraben 76

96317 Kronach

Telefon 09261/6062-0  
Telefax 09261/6062-60



Diplom-Geograph Norbert Köhler  
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung

Planungsstand: 25. September 2024  
Aufgestellt: Kronach, im Oktober 2024

## **Bauleitplanung**

# **Satzung des Marktes Kasendorf über den Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet „Lichtentanne“ im Gemeindeteil Peesten**

### **Satzungsbeschluss:**

Die während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden zur Bebauungsplanung wurden vom Marktgemeinderat des Marktes Kasendorf in der Sitzung am ..... behandelt. Nach diesem Abwägungsbeschluss werden die Planungsunterlagen überarbeitet; eine verfahrensmäßige Abdeckung der Änderung ist nicht erforderlich.

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 184), in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung-GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. 1998, S. 796), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022, und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. 2007, S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 176) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. S. 1802), erlässt der Markt Kasendorf folgende

### **Satzung:**

#### **§ 1**

Der qualifizierte Bebauungsplan des Marktes Kasendorf für das Allgemeine Wohngebiet „Lichtentanne“ im Gemeindeteil Peesten, betreffend die unter Punkt 5.8. der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführten Grundstücke, nach der zum Bestandteil dieser Satzung erklärten Zeichnung mit verbindlichen Festsetzungen und der Begründung, gefertigt vom Ingenieurbüro IVS, in der Fassung vom 12. Juli 2023, geändert am 15. November 2023 und am ..... wird hiermit beschlossen.

## § 2

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Kasendorf, .....

.....  
Norbert Groß  
Erster Bürgermeister

.....  
Dienstsiegel