



Stadt
HAMMELBURG

Ortsteil Pfaffenhausen Stadt Hammelburg

Einbeziehungssatzung

von einzelnen Außenbereichsflächen

(FINr. 89, 90, 91 und 90/2 Gemarkung Pfaffenhausen)
in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Pfaffenhausen gemäß §
34 Absatz 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Bereich „Pfaffenhausener Straße / ehem.
Wasserversorgungsanlage der Bundeswehr“

PF – 04

SATZUNG

Vorentwurf in der Fassung vom 18.06.2021

Entwurf in der Fassung vom 19.07.2021

Bearbeitung:

Valtin Dietz, Landschaftsarchitekt BDLA

Natascha Back, Landschaftsarchitektin

Die Stadt Hammelburg erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB folgende Einbeziehungssatzung:

§ 1 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die Grundstücke mit den Flst.Nr. 89, 90, 91 und 90/2, Gemarkung Pfaffenhausen, die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. **5.950 m²**. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M 1:500. Der Lageplan und die Begründung sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 ZULÄSSIGKEIT VON BAUVORHABEN

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

§ 3 FESTSETZUNGEN

Art und Maß der baulichen Nutzung

- Die Art und das Maß der baulichen Nutzung innerhalb der Baugrenzen der Einbeziehungssatzung haben sich entsprechend § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen.
Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.
- Der im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung bebaubaren Grundstückflächen wird einem Dorfgebiet (MD) zugerechnet.
Die nach § 17 BauNVO zulässige Obergrenzen für die Grundflächenzahl (GRZ) liegt im MD bei 0,6 und für die Geschossflächenzahl (GFZ) bei 1,2.
- Zulässig ist die Bebauung der Grundstücke zu Wohnzwecken mit maximal 3 Wohngebäuden.
- Die Schächte der ehemaligen Wasserversorgung sind von Bebauung frei zu halten.
Anlage einer internen Erschließung möglich.
- Die bebaubaren Flächen werden durch Baugrenzen enger gefasst.
Zur Sicherung der Erschließung der südlichen Ausgleichsflächen / der Schachtanlagen auf den Grundstücksflächen werden zwei Baufenster festgelegt.

Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft:

- Auf den Grundstücksflächen der Flst.Nr. 90 werden Flächen und Maßnahmen zum Schutz , zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt (A1).
 - Die vier Bestandsbäume entlang der nördlichen Grundstücksgrenze der Flst.Nr. 90/2 und 91 sind zu erhalten
 - Das Bestandsgehölz im südlichen Grundstücksbereich der Flst.Nr. 90 entlang der Ortsstraße „Reidelberg“ ist zu erhalten. (ca. 700 m²)
 - Garten- und Pflanzflächen sind begrünt anzulegen. Schottergärten mit einer nicht begrüntem, dauerhaft vegetationslosen Schotterauflage sind nicht zulässig.
-

§ 4 ERSCHLIESSUNG , INFRASTRUKTUR, IMMISSIONEN

Bauvorhaben im Geltungsbereich sind nur zulässig, wenn die Erschließung über die Pfaffenhausener Straße gesichert ist.

Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Hammelburg wird hingewiesen.

Ver- und Entsorgung

Die Grundstücke sind über die bestehenden Versorgungs- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Wasser- und Abwasserleitungssystem, Strom- und Telekommunikationsnetz im Bereich der Pfaffenhausener Straße angeschlossen werden. Die notwendigen Leitungen sind vom Bauherrn selbst herzustellen.

Auf die Entwässerungssatzung der Stadt Hammelburg wird hingewiesen.

Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung befinden sich Niederspannungs- und Straßenbeleuchtungskabel der Bayernwerk Netz GmbH. Der Schutzzonenbereich beträgt 1,0 m beiderseits der Leitungssachse. Geländeniveauperänderungen im Leitungsbereich sind vorher mit der Bayernwerk Netz GmbH abzustimmen. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten im Nahbereich unserer Versorgungsleitungen ist eine Leitungsauskunft unbedingt erforderlich.

Immissionen

Es soll kein Wohngebiet entstehen, da zu diesem größere Immissionsschutzabstände gewahrt werden müssen.

Im Hinblick auf die Vermeidung von Geräuschbelästigungen innerhalb des Plangebietes, sollte das Merkblatt „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen des LfU Bayern, vom September 2018 beachtet werden.

§ 5 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe durch die Bebauung auf den Grundstücken im Geltungsbereich der Satzung ist über einen städtebaulichen Vertrag gem. §11 BauGB zwischen der Stadt Hammelburg und dem Bauwerber zu sichern. Hierzu ist vor Satzungsbeschluss mit dem Grundstückseigentümer, auf dessen Flächen die Ausgleichsmaßnahmen erfolgen, eine Dienstbarkeitsbestellung zur Sicherung der Ausgleichsflächen sowie eine Eintragung einer Reallast für durchzuführende Ausgleichsmaßnahmen und deren Pflege zu bestellen.

Der erforderliche Ausgleich ist im Geltungsbereich der Satzung nachgewiesen. Die Höhe des Ausgleichsflächenbedarfs ergibt sich aus der Berechnung in Kapitel 5.4 der Begründung mit 1.850 m². Der Ausgleich erfolgt über die Entwicklung einer extensiven artenreichen Streuobstwiese. Anzupflanzen sind 9 Obstbäumen, alte Sorten, 2xv, Lieferhöhe 120-160, Pflanzauswahl z.B. Roter Boskop, Schöner aus Wiltshire, Luxemburger Renette, Landsberger Renette, Prinz Alberecht von Preußen, Jakob Fischer. Die Entwicklung der bestehenden Wiese zur extensiven artenreichen Wiese erfolgt über das Pflegemanagement (1-2 schürige Mahd, Mitte Juni und Anfang September, je nach Standort mit Abtransport des Mähguts nach Liegedauer von 1-2 Tagen und Verzicht auf Düngung und Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln. Ggf. soll die Entwicklung durch streifenweise Saatguteinbringung unterstützt werden.

Zusätzlich sind auf der Fläche zwei Lesesteinriegeln in Verbindung mit der Schaffung eines Zauneidechsenhabitats anzulegen.

Nach § 40 BNatSchG sind in der freien Natur nur gebietseigene Gehölze, hier Gehölze aus der Gruppe „5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“

und Regiosaatgut „HK / UG 21 Hessisches Bergland“ zu verwenden.

In der Begründung unter Kapitel 6 sind die Maßnahmen zur Anlage und Pflege detailliert beschrieben.

Die Anlage des Zauneidechsenbiotops in der Ausgleichsfläche A1 ist vor Beginn der Bautätigkeiten / Baufeldräumung anzulegen. (CEF-Maßnahme).

Die restlichen Maßnahmen - Anlage Streuobstbäume und Lesesteinriegel - sind innerhalb von einem Jahr nach Ingebrauchnahme der Gebäude/ Erschließung zu vollziehen. Dabei besteht die Möglichkeit, für die Lesesteinriegel in den weiteren Jahren Steinmaterial hinzuzufügen.

§ 6 ARTENSCHUTZ

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützter Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Maßnahmen:

- **Rodungsverbot**

Jahreszeitliche Beschränkung von Baum- und Gehölzfällungen:

Verbot von Gehölzschnitt vom 01.03. bis 30.09.

zum Schutz der Fortpflanzungs- und Zufluchtsstätten freilebender Tiere.

Abweichungen zum Schutz besonders geschützter Arten (z.B. Zauneidechse) sind in Absprache mit der UNB möglich.

Rodungen im Schutzzeitraum (01.03. – 30.09.) sind nur dann zulässig, wenn: bei einer Nachsuche durch eine Fachkraft mit entsprechenden Kenntnissen unmittelbar vor Eingriffsbeginn festgestellt wird, dass keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten betroffen sind.

- **Vorgaben zum Schutz der Zauneidechse**

Die vorgefundenen Vegetationsstrukturen sind potentiell als Zauneidechsenhabitat geeignet. Zum Schutz der Zauneidechse sind folgende Bauzeiten zu beachten:

Vorgezogene Herstellung des Ersatzhabitats auf der Ausgleichsfläche A1 vor Baubeginn und Baufeldräumung / Beseitigung Böschung / Bodenarbeiten / Vergrämung von möglichen Individuen:

- **Vergrämung:** Schrittweise Verringerung des Struktureichtums der Eingriffsfläche führt zum Abwandern in Nachbarhabitate Zeitraum: Mitte / Ende März bis Mitte / Ende Mai
- **Baufeldräumung** (Gehölze, Gras- und Krautfluren) nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar
- **Erd- und Bodenarbeiten** nur im Zeitraum: April / Mitte bis Ende Mai bzw. August bis Mitte / Ende September

- **Baufeldräumung, Beseitigung der Vegetationsschicht und Beginn der Baumaßnahmen im Bereich von Wiesen, Brachen, Gras- und Krautfluren**

Die Beseitigung der Vegetationsschicht und der Beginn der Baumaßnahmen im Bereich von Grünlandflächen ist nur außerhalb der Brut-, Nist- und Aufzuchtzeiten der Vögel im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zulässig.

Baumaßnahmen im Schutzzeitraum (01.03. – 30.09.) sind nur dann zulässig, wenn bei einer Nachsuche durch eine Fachkraft mit entsprechenden Kenntnissen unmittelbar vor Eingriffsbeginn festgestellt wird, dass keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten betroffen sind.

- **Begehung von Abrissgebäuden durch eine Fachkraft unmittelbar vor Abbruchbeginn**

Die Beseitigung zukünftiger baulichen Anlagen ist nur dann zulässig, wenn bei einer Nachsuche durch eine Fachkraft mit entsprechenden Kenntnissen unmittelbar vor Eingriffsbeginn festgestellt wird, dass keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten von besonders geschützten Arten betroffen sind.

- **Vermeidung von Vogelschlag**

Fenster, die Vogelschlag begünstigen, sind zu vermeiden oder mit speziellem Vogelschutzglas oder anderen Vogelschlag verhindernden Maßnahmen auszuführen.

§ 7 INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 07.06.2021 die Aufstellung einer Satzung über die Einbeziehung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Pfaffenhausen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
Die Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren nach §13 BauGB sind gegeben.
3. Zum Vorentwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 18.06.2021 wurde eine frühzeitige Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauBG und eine frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom 25.06.2021 bis 12.07.2021 durchgeführt.
4. Zum Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 19.07.2021 wurden die Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
5. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 19.07.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt und zusätzlich in das Internet eingestellt.
6. Die Stadt Hammelburg hat mit Beschluss des Stadtrats vom die Satzung über die Einbeziehung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Pfaffenhausen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Stadt Hammelburg, den

(Siegel)

.....

1. Bürgermeister, Armin Warmuth

7. Ausgefertigt

Stadt Hammelburg, den

(Siegel)

.....

1. Bürgermeister, Armin Warmuth

8. Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Satzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Stadt Hammelburg, den

(Siegel)

.....

1. Bürgermeister, Armin Warmuth