



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

Endgültige Fassung vom 15.11.2021

**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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>)
- 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. Geländeneiveauperänderungen 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 DENKMALSCHUTZ – VERMUTUNG VON BODENDENKMÄLERN**

In der Uraufnahme von 1846 ist auf den heutigen Flurstücke Nr. 89, 91 und 90/2 sind mehrere Häuser eingetragen. Auf der Flst.Nr. 91 wurde mit Bescheid vom 07.01.1981 der Abbruch des alten Rathauses der Gemarkung Pfaffenhausen genehmigt. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind vor allem in der nördlichen Hälfte des geplanten Vorhabens Bodendenkmäler zu vermuten.

Daher ist bei der Bebauung / Erschließung der Grundstücke zu beachten:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art 7.1. BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahren nach Art. 7.1 BayDSchG die archäologische qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet. In den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. In Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) tätig werden.

Die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen. Bei der Verwirklichung von

Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren.

Für die Bereiche, in denen keine Bodendenkmäler vermutet werden, gilt Art. 8 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, das unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen und den Fundort unverändert zu belassen.

## **§ 6 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 m<sup>2</sup>. 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 Albrecht 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.

## § 7 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.

Sollten Bäume als Fledermausquartiere geeignet sein ist eine Fällung nur zwischen dem 11.09. und 31.10 zulässig verbunden mit der Schaffung von Ersatzquartieren in Absprache mit der UNB.

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

Zu beachten ist die Arbeitshilfe des Landesamt für Umwelt: "Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung - Zauneidechse - Relevanzprüfung- Erhebungsmethoden-Maßnahmen"

- **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./29.02. zulässig. In diesem Zeitraum ist für das Baufeld eine Schwarzbrache herzustellen und eine konsequente Einhaltung der Schwarzbrache bis Baubeginn zu garantieren.

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 min. 1 Jahr vor Eingriffsbeginn und in den Sommer- und Winterquartierszeiten 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.

## § 8 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 BauGB 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 16.08.2021 bis 20.09.2021 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 16.08.2021 bis 20.09.2021 öffentlich ausgelegt und zusätzlich in das Internet eingestellt.
6. Die Stadt Hammelburg hat mit Beschluss des Stadtrats vom 15.11.2021 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 15.11.2021 als Satzung beschlossen.

Stadt Hammelburg, den 16. Nov. 2021  
.....  
1. Bürgermeister, Armin Warmuth


(Siegel)



### 7. Ausgefertigt

Stadt Hammelburg, den 18. Nov. 2021  
.....  
1. Bürgermeister, Armin Warmuth

(Siegel)



8. Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung wurde am 26.11.2021 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 29. Nov. 2021  
.....  
1. Bürgermeister, Armin Warmuth

(Siegel)

