

# Der Bau-, Forst- und Umweltausschuss

beschloss am 2. Mai 2022

öffentlich

---

**Zu TOP : 5**

**Vollzug der Baugesetze; Bauleitplanung;**

**Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Schäferhügel" im Stadtteil Obererthal im beschleunigten Verfahren nach § 13b i.V.m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB; in der Fassung vom 10.09.2021) - Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen;**

**Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung (öffentliche Auslegung) gemäß § 3 Abs 2 BauGB - Abwägung, Billigungs- und Auslegungsbeschluss;**

**Anpassung des Flächennutzungsplanes im Zuge der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB**

**Sachverhalt:**

1. Der Bau-, Forst- und Umweltausschuss der Stadt Hammelburg hat in seiner Sitzung am 17.09.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Schäferhügel“ OT-bpl-04 für den Stadtteil Obererthal beschlossen.
2. Ziel der Planung ist die Ausweisung von drei Wohnbaugrundstücken zur Deckung des örtlichen Bedarfs nach Wohnraum. Funktional wie auch räumlich soll der Bereich an die bestehende Bebauung im Norden von Obererthal anschließen. Der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes umfasst die Flurnummer 568 sowie eine Teilfläche der Flurnummer 566 Gemarkung Obererthal und hat eine Fläche von ca. 0,385 Hektar.
3. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen der Zielstellung zu schaffen, soll im Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden. Der Bauleitplan wird als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt.
4. Aus der Planung leiten sich CEF-Maßnahmen ab. Zum Schutz des potentiellen Fledermausvorkommens wurden im direkten Umfeld des Plangebietes spezielle Fledermauskästen aufgehängt. Auf der FINr. 568 Gemarkung Obererthal wurde eine erweiternde CEF-Maßnahme zum Schutz des potentiellen Zauneidechsen-Ersatzhabitat hergestellt. Das Steinkauz-Maßnahmenkonzept sieht das Umpflanzen des Brutbaumes und das Anbringen von Nistkästen vor. Die Maßnahmen wurden bereits umgesetzt. Die Maßnahmen wurden als Festsetzung im Bebauungsplan verankert, um Verbindlichkeit zu erlangen.
5. Der Flächennutzungsplan der Stadt Hammelburg stellt den Geltungsbereich des Plangebietes als Grünfläche bzw. Außenbereich dar. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes weichen von der Darstellung im Flächennutzungsplan ab. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert wurde, sofern die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Dies ist im vorliegenden Verfahren sichergestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Anpassung gemäß den Vorgaben des Bebauungsplanes berichtigt (4. Berichtigung

- des Flächennutzungsplanes der Stadt Hammelburg).
6. Im Verfahren wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.
  7. Am 23.11.20218 wurde der Aufstellungsbeschluss im Amtsblatt des Landratsamtes Bad Kissingen gemäß § 2 Abs. 1 BauGB bekanntgemacht und gleichzeitig der Öffentlichkeit die Möglichkeit der frühzeitigen Beteiligung am Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB gegeben. Mit Schreiben vom 23.11.2018 wurde die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über das Planvorhaben informiert. Die Gelegenheit zur schriftlichen Stellungnahme war vom 04.12.2018 bis 14.01.2019 gegeben.

### **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)**

Von der Öffentlichkeit wurden keine Einwendungen bzw. Anregungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Schäferhügel“ vorgetragen.

### **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 1 BauGB)**

1. Mit Schreiben vom 23.11.2018 wurden die Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme zur Entwurfsfassung mit Begründung in der Fassung vom 04.10.2018 bis einschließlich 14.01.2019 aufgefordert.
2. Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung keine Stellungnahme abgegeben:

- Landratsamt Bad Kissingen, Kreisstraßenverwaltungsbehörde
- Regierung von Unterfranken, Regionaler Planungsverband
- Kreisheimatpfleger, Roland Heinlein
- Staatliches Bauamt, Schweinfurt
- Stadt Hammelburg, Sachgebiet Tiefbau
- Freiwillige Feuerwehr Obererthal
- Abwasserzweckverband Thulba-Saale, Hammelburg
- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, München
- Seniorenbeirat
- Bund Naturschutz, Kreisgruppe Bad Kissingen
- Seger Transporte GmbH & Co., Münnerstadt
- Deutsche Post, Nürnberg

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eine Stellungnahme abgegeben und in dieser ihr Einverständnis mit der Aufstellung des Bebauungsplanes geäußert:

- Landratsamt Bad Kissingen, Wasserrecht
- Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde, Würzburg
- Handwerkskammer von Unterfranken, Würzburg
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bad Neustadt a. d. Saale
- Stadtwerke Hammelburg GmbH, Wasserwerk - Gaswerk

- IHK Würzburg – Schweinfurt, Würzburg
- Landratsamt Bad Kissingen, Regionaler Planungsverband Main-Rhön
- PLEdoc GmbH (früher Ferngas), Essen
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bad Kissingen
- Landesbund für Vogelschutz, Kreisgruppe Bad Kissingen

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben und darin Einwände, Bedenken und Hinweise zur Aufstellung des Bebauungsplanes vorgetragen:

Behörde/Amt	Einwendungen/Anregungen	Abwägung/Maßnahme
LRA Kreisbaumeister	<p>Trotz des allgemeinen demographischen Wandels und des nachgewiesenen Leerstandes wird aus städtebaulicher Sicht diese geringfügige Erweiterung der Wohnbauflächen hingenommen. Primäres Ziel sollte jedoch die Reduktion von Leerständen innerorts sowie von Baulücken sein. Es wird gebeten folgende Anmerkungen zu den Festsetzungen des B-Planes zu überarbeiten:</p> <p><b>Zu Ziffer C/3 (letzter Absatz) sowie Begründung Ziffer 5.3:</b> Die Gesamtlänge der untergeordneten Einzelgauben ist auf 1/3 der Gesamtlänge der <u>Firstlänge</u> nicht der Gebäudelänge zu begrenzen. Der Abstand der Dachgauben ist von Ortgang und nicht von der Giebelwand zu messen.</p> <p><b>Zu Ziffer C/4.1 sowie Begründung Ziffer 5.3:</b> Die differierenden Höhenangaben bezüglich der maximal zulässigen Geländeänderungen etc. sind zwischen Bebauungsplan und Begründung zu berichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ziffer C/4.1 des B-Planes: 1,40 m</li> <li>- Ziffer 5.3 der Begründung: 1,50 m</li> </ul> <p><b>Zu Ziffer C/4.3 sowie Begründung Ziffer 5.3:</b> Diese Festsetzung zielt vermutlich auf den Art. 6 <u>Abs. 9</u> BayBO nicht auf Abs. 1 ab.</p> <p>Unter § 2 Abs. 1 GaStellV ist der Abstand für Zu- und Abfahrten zwischen Garagen und öffentlichen</p>	<p>Die Stadt Hammelburg betreibt seit Jahren ein Stadtmanagement, dies wird regelmäßig fortgeschrieben. Durch Eigentümeransprache wird versucht, Bebauungsmöglichkeiten Innerorts und am Ortsrand zu schaffen. Trotz dieser Bemühungen kann der Bedarf aktuell nicht befriedigt werden. Deshalb erfolgte eine Neuerschließung von drei ortsnahgelegenen Baugrundstücken.</p> <p>Der Vorschlag wird übernommen, es heißt hier zukünftig nicht Gebäudelänge, sondern Firstlänge. Der Hinweis bezüglich Abstand Dachgaube vom Ortgang wird berücksichtigt. Hinweis bezüglich Geländeänderungen: Es wird eine einheitliche Höhe von 1,50 m verwendet.</p>

	<p>Verkehrsflächen mit mind. 3 m bereits geregelt. Von daher wird empfohlen den Satz „Vor sämtlichen Garagen ist ein Stauraum von mind. 3,00 m einzuhalten.“ entfallen zu lassen.</p>	<p>Der Satz mit Hinweis auf 3,0 m Stauraum entfällt, der Bebauungsplan wird angepasst.</p>
<p>LRA Untere Naturschutzbehörde</p>	<p>Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes handelt es sich um einen Anschluss von einigen Bauplätzen an den östlichen Ortsrand in Obererthal, um Bauwerbern einen Bauplatz vor Ort zu ermöglichen. Es stehen zwar innerorts und auch im Bereich einer Satzung am südöstlichen Ortsrand etliche Bauplätze leer, die aber nicht zu erwerben seien. Die nun vorliegende Planung ragt nun in Bereich oberhalb des Friedhofes in einen Ortsrandbereich hinein, der an dieser Stelle durch Obstwiesen und kleinere landwirtschaftliche Gebäude geprägt ist.</p> <p>Unter Hinweis auf § 13b BauGB wird auf die Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung und einen Umweltbericht verzichtet.</p> <p>Die Entwicklung als Bebauungsplan nach o.g. Norm entbindet aber nicht von der artenschutzrechtlichen Prüfung.</p> <p>Es ist daher zu prüfen, ob unvermeidbare Beeinträchtigungen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG im Zusammenhang mit einer evtl. Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten entstehen. Wenn ja, ist in einem weiteren Schritt eine entsprechende artenschutzrechtliche Ausnahme zu beantragen.</p> <p>Insbesondere folgende Belange sind bei der artenschutzrechtlichen Betrachtung fachlich fundiert zu begründen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Beseitigung der Hecke im Bereich der geplanten Zufahrt und Erschließung des Baugebietes: hier handelt es sich um eine nach dem Bundesnaturschutzgesetz geschützte Struktur (Art. 16 Abs. 1 S 1 Nr. 1</li> </ul>	<p>Die noch fehlenden Angaben zum Artenschutz wurden zwischenzeitlich durch ein hierfür qualifiziertes Gutachterbüro erarbeitet. Eine Prüfung von artenschutzrechtlichen Verboten, erfolgte im Hinblick auf besonders geschützte Tierarten sowie geschützte Vogelarten. Sonstige geschützte Tier- oder Pflanzenarten sind nicht betroffen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, werden auf der Grundlage der gutachterlichen Bewertung, konfliktvermeidende Maßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt (M1 – M6).</p> <p>Das Gutachten wird verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes, den Unterlagen beigefügt, und im nächsten Verfahrensschritt der Öffentlichkeit und den beteiligten TÖB's zur Einsicht gebracht.</p> <p>Die naturschutzrechtlichen Belange erfolgen bezüglich Hecke im Bereich Zufahrt für den die Planung übernommen. Hier erfolgt Abstimmung mit dem Verfasser der artenschutzrechtlichen Prüfung.</p>

	<p>BayNatSchG), die Lebensraum für diverse Tierarten ist. Dieser Eingriff wurde in der Planung überhaupt nicht erwähnt. Es ist eine Prüfung als Lebensraum für Vogelarten durchzuführen (Abschichtung nach Liste LFU)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Prüfung der Obstbäume auf Habitate von Fledermäusen und Steinkauz (im Bericht: Das Vorkommen von Steinkauz wurde festgestellt) – Prüfung Lebensstätte und Habitat (Nutzung der Wiese als Nahrungshabitat, Nutzung der Bäume als Lebensstätte?) Ermittlung von Auswirkungen der Beseitigung von Obstbäumen; diese Ermittlung ist auch in Bezug der Obstwiese als Lebensraum für andere Vogelarten durchzuführen (Abschichtung nach Liste LFU).</li> <li>- Beurteilung der Bebauung der Wiesen hinsichtlich Artenschutz. Die Wiesenflächen sind seit über zehn Jahren nicht mehr genutzt worden im Sinne einer regulären Landwirtschaft (Codierung als ökologische Vorrangflächen aus der Erzeugung genommen); sie sind aufgrund der extensiven Ausprägung, der Lage im Übergang zu intensiv genutzter Ackerlage und als Nahrungshabitat für Vogelarten bedeutsam, auch die Bedeutung für Bodenbrüter ist zu beurteilen – Vermeidungsmaßnahmen?</li> <li>- Im Bereich der randlichen Böschung und der Überbauung durch die Zufahrtsstraße ist das Vorkommen von Zauneidechsen möglich. Es sind entsprechende Untersuchungen durch einen Gutachter durchzuführen oder</li> </ul>	<p>Auf dem Baugrundstück vorhandenen Obstbäumen sollen so viele wie möglich erhalten werden. Die als Lebensstätte von Tieren genutzten Bäume wurden an bestehenbleibenden Obstbäumen befestigt. Diese liegen in unmittelbarer Nähe des ursprünglichen Standortes. Die Abschichtung nach Liste 11 U wird geprüft. Gegebenenfalls erfolgt Ergänzung.</p> <p>Der Hinweis bezüglich Bodenbrüter auf der seit Jahren landwirtschaftlich nicht genutzten Fläche die zur Bebauung vorgesehen ist, wird zur Kenntnis genommen. Als Nachtrag zum Gutachten erfolgt hier eine Beurteilung durch das Begutachtende Büro.</p> <p>Habitate von Zauneidechsen wurden durch die artenschutzrechtliche Prüfung bestätigt. Hierzu wurde bereits eine Ausgleichsmaßnahme an einer geeigneten Stelle im Südosten des Grundstücks durchgeführt.</p>
--	--	---

	<p>es ist eine worst-case Betrachtung mit entsprechenden Maßnahmen durchzuführen.</p> <p>Für alle festgestellten Lebensraumverluste sind CEF-Maßnahmen festzulegen. Die beigefügten Aussagen zum Artenschutz können aus den o.g. Gründen und den fehlenden fachlichen Betrachtungen nicht anerkannt werden. Ohne die Prüfung der Belange kann eine Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB nicht durchgeführt werden.</p> <p>Zur Darstellung der Planung: Es fehlt die Widmung der Fläche, auf der der Heckenbestand am westlichen Rand liegt – öffentliche Grünfläche?</p> <p>Die Obstbäume mitten in den Grundstücken zum Erhalt festzusetzen stellt eine Vermeidungsmaßnahme dar; da die Bäume aber mitten in den künftigen Bauplätzen liegen, ist sie aber recht unrealistisch. Es würde hiermit die Prüfung des Artenschutzes auf die einzelnen Bauwerber verlagert, die somit jeder eine eigene artenschutzrechtliche Prüfung durchführen müssten. Dies ist wenig praktikabel. Für die Entfernung der Obstbäume ist daher eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung bei der Regierung von Unterfranken zu beantragen mit der Schaffung entsprechender Ersatzquartiere (siehe Bebauungsplan Oberfeld).</p>	<p>Die CEF – Maßnahmen wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zeichnerisch und textlich im Bebauungsplan verankert.</p> <p>Die Darstellung bezüglich Heckenbestand am westlichen Rand erfolgt (öffentliche Grünfläche)</p> <p>Auf die festgesetzten CEF- und Minimierungsmaßnahmen wird an dieser Stelle verwiesen. Die vorgeschlagenen Festsetzungen aus dem Entwurf des Bebauungsplanes (Stand Änderung: 25.04.2022) werden gebilligt.</p>
<p>LRA Untere Immissionsschutzbehörde</p>	<p>Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Schäferhügel“ keine Bedenken, da sich in der Nähe keine erkennbaren Emissionsorte befinden.</p> <p>Folgender Hinweis zu Wärmepumpen ist in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplane aufzunehmen: „Im Hinblick auf die Vermeidung von Geräuschbelästigungen innerhalb</p>	<p>Im Hinblick auf die Vermeidung von Geräuschbelästigungen innerhalb der Plangebietes soll das Merkblatt „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen“ des LfU Bayern von Sept. 2018</p>

	des Plangebietes sollte das Merkblatt „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen“ des LfU Bayern vom August 2016 beachtet werden.	beachtet werden.
LRA Bauservice	<p>Die Untere Bauaufsichtsbehörde merkt folgendes an:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Das Landratsamt Bad Kissingen nutzt alle Bauleitpläne (incl. Änderungen) digital. Es wird daher gebeten, den Bebauungsplan unterschrieben und gesiegelt sowie die Begründung in digitaler Form (PDF Dokument) nach Abschluss des Verfahrens dem Landratsamt zur Verfügung zu stellen.</li> <li>2. Die Stellungnahme des Kreisbrandinspektors ist hinsichtlich des letzten Absatzes differenziert zu betrachten, da durch diese Forderung auch Regelungen über das Freistellungsverfahren getroffen werden. Falls dies seitens der Gemeinde gewünscht ist, ist dies als Festsetzung aufzunehmen und in der Begründung ausführlich darzulegen.</li> </ol>	<p>Der Bebauungsplan wird als PDF zur Verfügung gestellt.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p>
LRA Kreisbrandinspektor	<p>Die nachfolgende Stellungnahme bezieht sich auf die Belange des aktiven Brandschutzes. Sie dient dazu, den evtl. notwendigen Einsatz der Feuerwehr vorzubereiten und seine Wirksamkeit möglichst erfolgreich zu machen. Gegen den geplanten Bebauungsplan bestehen aus Sicht der Feuerwehr unter der Berücksichtigung nachfolgender Überlegungen keine Bedenken. Die Freiwillige Feuerwehr Obererthal kann im Verbund mit den anderen Ortsfeuerwehren den Brandschutz in der vorgeschriebenen Hilfsfrist von zehn Minuten für dieses Baugebiet gewährleisten.</p> <p>Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und Instand zu halten, dass der</p>	<p>Die aufgeführten Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Die Vorgaben bezüglich Länge von Stichstraßen auf den Flächen etc. für die Feuerwehr sind im B-Plan berücksichtigt. Eine Planänderung oder Anpassung ist aus hiesiger Sicht nicht notwendig.</p>

	<p>Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind.</p> <p>Die Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend der Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ zu bemessen, zu befestigen, zu kennzeichnen und jederzeit freizuhalten.</p> <p>Die zu bereitstellende Löschwassermenge ist in den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 405 Februar 2008 geregelt und ist sicherzustellen.</p> <p>Bauanträge, die die einschlägigen Brandschutzanforderungen der BayBO nicht erfüllen, Sonderbauten oder Gebäude bei denen von den Brandschutzanforderungen abgewichen werden soll und Gebäude oder Betriebe besonderer Art und Nutzung oder für besondere Personengruppen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.</p> <p>Die Ausrüstung und Organisation der gemeindlichen Feuerwehr ist für die geplante Bebauung ausreichend.</p>	
<p>LRA Gesundheitsamt</p>	<p>Seitens des Landratsamtes Bad Kissingen – Gesundheitsamt besteht Einverständnis mit dem Bebauungsplan „Am Schäferhügel“ der Stadt Hammelburg, Stadtteil Obererthal.</p> <p>Vor Inbetriebnahme der neuen Stichleitung ist eine mikrobiologische Probenahme durch einen nach § 15 Abs. 4 der Trinkwasserverordnung zugelassenen Probenehmer/Labor durchzuführen. Der Analysenbericht ist zusammen mit der Anzeige § 13 Abs. 1 Trinkwasserverordnung dem Gesundheitsamt spätestens vier Wochen vor Inbetriebnahme zu übermitteln.</p>	<p>Eine mikrobiologische Probenahme nach Fertigstellung der Trinkwasserleitung ist üblich. Diese wird durchgeführt und dem Gesundheitsamt zugesandt.</p>
<p>Reg v Ufr Katastrophenschutz</p>	<p>Zur Stellung des oben genannten Bebauungsplanverfahrens verweisen</p>	<p>Die Belange des Brand- und Katastrophenschutzes werden</p>



	<p>wir auf die örtlich zuständige Brandschutzdienststelle des Landkreises.</p> <p>Fragen des Brandschutzes spielen bei bauleitplanerischen Überlegungen im Einzelfall eine gewichtige Rolle. Insbesondere sind zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausstattung und Handlungsmöglichkeiten der gemeindlichen Feuerwehr,</li> <li>- Sicherstellung des zweiten Rettungsweges für Gebäude, bei denen die Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern mehr als acht Metern über Geländeoberfläche liegt, oder falls nicht vorhanden – baulich über weitere Treppen (vgl. Art. 31 Abs. 3 Satz 1 BayBO),</li> <li>- Einhaltung der Hilfsfrist nach Nr. 1.1 der Bekanntmachung über den Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes,</li> <li>- ausreichende Löschwasserversorgung,</li> <li>- ausreichende Erschließung auch bei einem Feuerwehreinsatz,</li> <li>- Wechselbeziehung zwischen dem Planungsbereich und anderen Gebieten hinsichtlich des Brandschutzes, wesentliche brandschutztechnische Risiken im Planungsbereich.</li> </ul> <p>Die Brandschutzdienststellen stimmen sich zur Wahrung der Belange des abwehrenden Brandschutzes im Bauleitverfahren mit den Kommandanten der örtlich zuständigen gemeindlichen Feuerwehr ab.</p>	<p>berücksichtigt, siehe auch Stellungnahme Kreisbrandinspektor.</p> <p>Es sind keine Planänderungen veranlasst.</p>
<p>Reg v Ufr Höhere Naturschutzbehörde</p>	<p>In Ihrem Schreiben vom 23.11.2018 baten Sie um schriftliche Stellungnahme zu den Planunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Schäferhügel“. <b>Aus Sicht der höheren Naturschutzbehörde der Regierung von Unterfranken kann</b></p>	<p>Die Bebauungsplanunterlagen wurden zwischenzeitlich durch ein Artenschutzgutachten ergänzt. In die Bebauungsplanfestsetzungen werden spezifische Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen ergänzt. Gemäß der gutachterlichen Bewertung</p>

	<p><b>dem Vorhaben aufgrund der aktuell vorgelegten Planunterlagen nicht zugestimmt werden.</b> Der Eintritt artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände kann derzeit nicht ausgeschlossen werden. Für eine abschließende Beurteilung sind weitere Untersuchungen zu veranlassen und Unterlagen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vorzulegen. Die höhere Naturschutzbehörde ist für die Beurteilung artenschutzrechtlicher Belange, Naturschutzgebiete und Natura-2000 Gebiete zuständig. Andere naturschutzfachliche Belange, wie Beeinträchtigung von Biotopen (hier westlich angrenzendes Biotop Nr. 5825-0061-014) sind durch die untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Bad Kissingen zu beurteilen.</p> <p><b>1. Ausgangslage:</b> Das Plangebiet hat eine Fläche von etwa 3850m<sup>2</sup>. Nach dem Luftbild und den Aussagen der Feldstücks-Datei des BStMELF handelt es sich bei den Flächen um landwirtschaftliche Flächen (wiesen), die aus der Erzeugung genommen wurden und als Bracheflächen bzw. Ökologische Vorrang Flächen (ÖVF) verbucht sind. Am nördlichen Rand und mittig auf der Planfläche stehen einzelne Obstbäume.</p> <p><b>2. Fachliche und rechtliche Vorhaben</b></p> <p><b>2.1 Artenschutz</b> Es ist mit Vorkommen besonders und streng geschützter Arten i. S. d. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG zu rechnen. Gehölzbrütende Vogelarten und Fledermäuse, in den Spalten und Höhen in Habitatbäumen, können beeinträchtigt werden. Da bei einer Übersichtsbegehung Steinkäuze beobachtet wurden, kann insbesondere eine Betroffenheit dieser Art nicht ausgeschlossen werden. In alten Bäumen mit Höhlen und Spalten muss auch mit dem Eremit gerechnet werden, sofern Mulmhöhlen vorhanden sind. Zudem ist mit den Vorkommen von Reptilien im Saumbereich zu rechnen. Durch</p>	<p>können auf dieser Grundlage artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden. Die Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG liegen nicht vor.</p> <p>Die artenschutzrechtliche Prüfung ist mittlerweile erfolgt. Naturschutzrechtliche Belange werden aus hiesiger Sicht hier ausreichend berücksichtigt. Teilweise erfolgte bereits Umsetzung von Ersatz- und Ausgleichmaßnahmen.</p> <p>Bezüglich 2.1 wird auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung verwiesen.</p>
--	--	--

	<p>geeignete Maßnahmen ist der Eintritt von Verbotstatbeständen i. S. d. § 44 Abs. 1-3 BNatSchG, unter Berücksichtigung des § 44 Abs. 5 BNatSchG auszuschließen. Sollte trotz geeignete Maßnahmen der Eintritt von Verbotstatbeständen nicht vollumfänglich ausgeschlossen werden können, so wird eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG von den artenschutzrechtlichen Verboten notwendig. Diese ist bei der höheren Naturschutzbehörde, unter Darstellung der Ausnahmevoraussetzungen, zu beantragen.</p> <p><b>2.2 Schutzgebiete</b> Schutzgebiete nach den §§ 23-29 BNatSchG sind nicht betroffen. Auch eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten i. S. d. § 32 BNatSchG ist nicht zu erwarten.</p> <p><b>2.3 Biotopkartierung</b> Westlich an das Plangebiet grenzt das Biotop Nr. 5825-0061-014 an. Es ist als Biotopkomplex „Gebüsche und Magerflächen am Bahndamm der Linie Würzburg-Schweinfurt“ erfasst.</p> <p><b>3. Fachliche Bewertung des Kapitels 10 Naturschutzfachliche Belange – Artenschutz</b> Die Habitatbäume sollen im Bebauungsplan als „zu erhalten“ mit dem Hinweis „artenschutzrechtliche Bestimmungen bei Fällung sind zu beachten“ dargestellt werden. Einerseits kann dies jedoch keinen ausreichenden Schutz gewährleisten. Denn § 39 Abs. 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchuG i. V. m. Art. 16 Abs. 1 Nr. 1 BayNatSchuG schützt keine Bäume, die innerhalb von gärtnerisch genutzten Anlagen stehen. Zudem wird die Beachtung (weiterer) artenschutzrechtlicher Belange durch die privaten Bauherren selten umgesetzt und ist nur schwer zu überwachen. Andererseits findet selbst bei Erhalt der Bäume, durch die Bebauung und die intensive Nutzung der Flächen eine</p>	<p>Punkt 2.2 Schutzgebiete wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Einwendung ist nicht nachvollziehbar. Das Baugebiet liegt nicht in der Nähe der Bahnlinie Würzburg/Schweinfurt.</p> <p>Die Unterlagen zur artenschutzrechtlichen Prüfung sind mittlerweile erstellt und werden in der folgenden öffentlichen Auslegung zur Verfügung gestellt.</p>
--	--	--

Entwertung des Habitats statt und kann somit einen Ausfall der Bäume als Fortpflanzungs- und Ruhestätte bedeuten. Durch die Versiegelung und Umnutzung der Fläche stellt diese kein Nahrungshabitat für Fledermäuse und Vögel (wie den Steinkauz) mehr dar. Zudem sind die genannten Arten sehr stöempfindlich und würden wahrscheinlich das Plangebiet verlassen. Niströhren alleine stellen keinen ausreichenden Ersatz dar, weder für den Steinkauz noch für Fledermäuse oder Eremiten. Um die artenschutzrechtlichen Belange beurteilen zu können und Maßnahmen fachgerecht planen zu können, sind weitere Kartierungen zu veranlassen und Unterlagen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vorzulegen.

### 3.1 Säugetiere

Die Obstbäume können Lebensstätten von **Fledermäusen** darstellen. Eine Betroffenheit der baumbewohnenden Arten ist durch fachgerechte Untersuchungen der Spalten und Höhlen zu überprüfen. Durch die Versiegelung und Umnutzung der Fläche stellt diese kein Nahrungshabitat für Fledermäuse mehr dar und aufgrund der Störung könnten die Bäume selbst bei deren Erhalt als Ruhestätte ausfallen. Sollten Fortpflanzungs- und Ruhestätten betroffen sein, so ist eine Ausnahme von den Verboten bei der Regierung von Unterfranken zu beantragen. Für jede verlorene Fortpflanzungs- oder Ruhestätte ist für Fledermäuse im Verhältnis 1:3 Ersatz zu schaffen. Gründe für den im Vergleich zum Verlust erhöhten Kompensationsbedarf ist die unsichere und verzögerte Annahme der Ersatzlebensstätten. Ein höherer Kompensationsfaktor deckt diese zumindest anteilig mit ab. Die Maßnahmen teilen sich pro Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wie folgt auf:

1. Abschnitte des gefälltten Baumes mit Quartierstrukturen an andere Bäume anbinden

Die Ausnahme von Verboten wird bei der Regierung von Unterfranken beantragt. Die Schaffung von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten für Fledermäuse wird berücksichtigt.

Vorschläge 1 – 3:  
Sind bereits umgesetzt.

	<p>2. einen Biotopbaum aus der Nutzung nehmen 3. einen Fledermauskasten aufhängen</p> <p><b>3.2 Reptilien</b> Eine Betroffenheit der <b>Zauneidechse</b> durch Eingriffe im Randbereich des Plangebietes und anderen für Zauneidechsen geeigneten Teilbereichen, kann nach aktuellem Kenntnisstand nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Zunächst ist durch eine Übersichtsbegehung zu klären, ob es sich um ein für Zauneidechsen geeignetes Habitat handelt. Sollte dies nicht ausgeschlossen werden können, sind weitere Untersuchungen zu veranlassen. Hierbei sind folgende Vorgaben zu beachten:</p> <p>1. Die Eingriffsfläche und das Umfeld im Umkreis von 50 m sind zu kartieren. Um Aussagen über die lokale Population treffen zu können, muss u. U. in einem noch weiteren Umfeld kartiert werden.</p> <p>2. Kartierungen müssen bei geeigneter Witterung erfolgen. Kein Niederschlag, Temperaturbereich zwischen 15 °C (sonnig; bei zunehmender Temperatur) und 25 °C, ideal bei noch kühler Luft und Besonnung der Habitate (im Sommer nur vormittags kartieren). Bei großer Trockenheit sind Erfassungen wegen potentielltem „Trockenschlaf“ zu unterlassen. <b>Die Erfassungsmethodik ist im Bericht darzustellen: Datum, Uhrzeit, Temperatur, Witterung.</b></p> <p>3. Mindestens vier flächendeckende Begehungen für eine <b>Präsenz-/ Absenzkartierung</b>. Dies ist während der gesamten Aktivitätszeit möglich. Lediglich bei Kartierungen zwischen 10. August und 10. September kann ein Absenznachweis nicht akzeptiert, sofern geeignete Habitate vorhanden sind.</p>	<p>Das Habitat von Zauneidechsen wurde durch die SAP bestätigt. Eine Ausgleichsmaßnahme wurde in unmittelbarer Nähe an geeigneter Stelle des Grundstücks bereits umgesetzt (M 1). Weitere Hinweise wurden bereits in der SAP berücksichtigt.</p> <p>Auf die SAP wird verwiesen. Brutstätten vom Steinkauz wurden</p>
--	---	--

	<p>4. Werden Zauneidechsen nachgewiesen sind mindestens sechs Begehungen für eine <b>Abschätzung der Populationsgröße</b> und der Reviere notwendig. Vier Begehungen März bis Juli (Adulte), zwei weitere Begehungen je nach Witterung etwa Mitte September (Juvenile).</p> <p>Sollten Zauneidechsen nachgewiesen werden, sind Maßnahmen zur Vermeidung des Eintritts von Verbotstatbeständen zu planen und ggf. eine Ausnahme zu beantragen.</p> <p><b>3.3 Vögel</b>  Durch fachgerechte Kartierungen ist eine Betroffenheit von <b>gehölzbrütenden Vogelarten</b> zu untersuchen. Insbesondere die Nutzung der Flächen durch den Steinkauz ist zu prüfen. Durch die enge Bindung zwischen Nahrungshabitat zu einer Zerstörung der Obstbäume (selbst bei deren Erhalt) als Fortpflanzungs- und Ruhestätte führen. Der Eintritt von Verbotstatbeständen ist durch geeignete Maßnahmen (ggf. durch CEF Maßnahmen) auszuschließen und in den Unterlagen darzustellen. Niströhren bieten nur in Verbindung mit Nahrungsflächen einen suffizienten Ausgleich.</p> <p><b>3.4 Käfer</b>  <b>Eremiten</b> bewohnen meist Laubwälder, Alleen und Parks mit alten, anbrüchigen, meist einzeln stehenden Bäumen. Ihre Larven leben in mit Mulm gefüllten Höhlen alter, aufrecht stehender Bäume. Entscheidend für eine erfolgreiche Entwicklung ist eine ausreichend große und feuchte Baumhöhle mit mehreren Litern Mulm, die nur in entsprechend alten Bäumen bzw. sehr starken Ästen Platz findet (Brusthöhendurchmesser allerdings schon ab 20-25 cm). Besiedelt werden unter anderem Obstbäume. Eine Betroffenheit der geschützten</p>	<p>bestätigt. CEF Maßnahmen wurden ergriffen.</p> <p>Hier wird auf die SAP verwiesen. Fazit: Aus hiesiger Sicht ist auf Basis der SAP nur eine abschließende Stellungnahme auch seitens des Naturschutzes bei der Regierung von Unterfranken möglich.</p>
--	---	---

	<p>Art ist durch Untersuchungen der Höhlen und Spalten der Obstbäume zu klären. Ggf. sind Maßnahmen zum Ausschluss von Verbotstatbeständen vorzusehen.</p> <p><b>4. Fazit</b> Den Planungen kann derzeit von Seiten der höheren Naturschutzbehörde nicht zugestimmt werden. Das Vorhaben kann aus naturschutzfachlicher Sicht noch nicht abschließend beurteilt werden, da ohne weiterführende Unterlagen der Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nicht ausgeschlossen werden kann. Für eine abschließende Stellungnahme sind weitere Untersuchungen zu veranlassen und Unterlagen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vorzulegen.</p>	<p>Zu Gesamtbeurteilung: Artenschutzrechtliche Verbote können ausgeschlossen werden, eine Ausnahme ist nicht erforderlich. Der Bau-, Forst- und Umweltausschuss geht davon aus, dass die UNB ihr Einvernehmen mit dem Artenschutzgutachten im weiteren Verfahren erteilt. Damit wird auch das grundsätzliche Einverständnis der HNB vorausgesetzt. Das Gutachten wird der HNB im nächsten Verfahrensschritt zur Kenntnis gegeben, sodass davon ausgegangen wird, dass im Weiteren eine abschließende Stellungnahme ermöglicht wird.</p>
<p><b>Bayerischer Bauernverband</b></p>	<p>Zu der im Betreff benannten Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Schäferhügel“, Hammelburg, Stadtteil Obererthal, nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Ca. 180 m südöstlich vom Plangebiet befindet sich der Mastbullenstall des Betriebs Peter Helm (50 bis 80 Mastbullen, Fahrsilos und Güllegrube). Ca. 50 m nordwestlich des Plangebiets hält Herr Burkard Kippes ca. 5 Mutterschafe. Auf die möglichen Geräusch- und Geruchsemissionen durch diese Tierhalter wird hingewiesen. Der Bestand und die Entwicklungsfähigkeit dieser Betriebe dürfen durch die Ausweisung des Baugebiets nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Westlich des Plangebiets schließt sich unmittelbar nur durch einen 4 m breiten Erdweg getrennt intensiv genutztes Ackerland an. Hier ist durch die Bewirtschaftung mit Geruchs-, Geräusch und Staubemissionen aus der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen zu</p>	<p>Die Nähe zur Tierhaltung im Süden und Norden der Baugrundstücke ist bekannt.</p> <p>Aus hiesiger Sicht kommt es durch die Erschließung der drei Baugrundstücke und deren Bebauung nicht zu Beeinträchtigung Bestehen der Landwirtschaft. Auf Gerüche aus Landwirtschaft wird im Bebauungsplan wunschgemäß deklaratorisch hingewiesen.</p> <p>Durch die umgebenden landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es zu gelegentlichen Geruchs-, Lärm und Staubbelastungen kommen. Diese sind ortsrandüblich und hinzunehmen.</p>

	<p>rechnen. Im Bebauungsplan ist daher zumindest deklaratorisch darauf hinzuweisen, dass die aus der Landwirtschaft kommenden Emissionen zu dulden und hinzunehmen sind.</p> <p>Nördlich des Plangebiets schließt sich eine extensiv genutzte Streuobstfläche an, die nur gemäht wird. Daran anschließend lagern einige Bürger etwas Brennholz.</p> <p>Der Aufstellung des Bebauungsplans wird bei weitgehender Berücksichtigung der vorgetragenen Konflikte grundsätzlich gestimmt.</p>	
<p>Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen</p>	<p>Die Unterlagen wurden eingesehen. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind folgende Anmerkungen veranlasst:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Ableitung des Außeneinzugsgebiet</b></li> </ul> <p>Durch die Überplanung wird die bestehende Entwässerungssituation des Außeneinzugsgebietes verändert. Das Gelände fällt gleichmäßig von Nordwesten nach Südosten – d.h. die Bauplätze sind grundsätzlich hinsichtlich Starkregenereignisse gefährdet.</p> <p>Oberhalb der Erschließungsstraße ist eine Grünfläche geplant, die Ableitung des Außeneinzugsgebietes ist in der vorliegenden Planung bisher <u>nicht berücksichtigt</u>; es erfolgt zwar ein grundsätzlicher Hinweis für den Bauwerber auf Starkregenereignisse. Wir bitten jedoch die Ableitung des Außeneinzugsgebietes planerisch darzustellen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Abwasserbeseitigung</b></li> </ul> <p>Nach §§ 55 Abs. 2 WHG ist das Trennsystem der Regelfall. D.h. Niederschlagswasser ist, wenn möglich, gesondert abzuleiten.</p> <p>Es erfolgt zwar der Hinweis, dass Niederschlagswasser, wenn möglich gesondert abzuleiten ist. Allerdings wird nicht ausdrücklich dargelegt, ob die Entwässerung im Misch- oder im Trennsystem erfolgen soll bzw. wenn</p>	<p>Die Ableitung des Außeneinzugsgebietes wird planerisch dargestellt. Bezüglich Trennsystem Hinweis: In der Ortschaft zumindest an das Baugrundstück angrenzend ist kein Trennsystem vorhanden. Niederschlagswasser kann jedoch in Zisternen zurückgehalten werden. Der Überlauf sollte an die Kanalisation angeschlossen werden. Auf die Versickerungsfähigkeit wird hingewiesen.</p>



vom Trennsystem abgewichen wird, warum dies der Fall ist.

- Einleitung von Niederschlagswasser aus Siedlungsbereichen

Eine Einleitung in ein Gewässer ist eine Gewässerbenutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG und bedarf grundsätzlich der Erlaubnis nach § 8 Abs. 1 WHG.

Davon abweichend kann Niederschlagswasser erlaubnisfrei versickert werden (vgl. § 46 Abs. 2 WHG), wenn die Bedingungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) erfüllt sind. Darüber hinaus fällt das schadlose Einleiten von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer unter bestimmten Bedingungen unter den Gemeingebrauch und darf ohne Erlaubnis erfolgen (vgl. § 25 WHG i. V. m. Art. 18 BayWG). Die entsprechenden Bedingungen hierfür sind in den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) aufgeführt.

Die Prüfung, ob die Voraussetzungen für die Erlaubnisfreiheit vorliegen, liegt in der Verantwortung des Bauherrn

Mit dem Programm „BEN“ (Beurteilung der Erlaubnisfreiheit von Niederschlagswassereinleitungen) kann eine vereinfachte Prüfung, ob eine erlaubnisfreie Versickerung oder Einleitung möglich ist und welche Randbedingungen einzuhalten sind, durchgeführt werden. Das Programm wird auf der Website des Bayerischen Landesamts für Umwelt unter folgendem Link zur Verfügung gestellt:

<https://www.lfu.bayern.de/wasser/ben>

Der Hinweis auf die Website des Landesamts für Umwelt wird übernommen.

	<p><a href="#">/index.htm</a>  Werden die Anwendungsgrenzen der oben genannten Vorschriften und Regelwerke überschritten bzw. nicht erfüllt, so ist das Merkblatt DWA-M 153 für die qualitative Niederschlagswasserbehandlung anzuwenden und eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.</p>	
<p>Deutsche Telekom Technik GmbH</p>	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümer und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Gegen die oben aufgeführte Planung haben wir keine Einwände.</p> <p>Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.</p> <p>Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Baugebietes stattfinden werden.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen</p>	<p>Mit der Telekom wird entsprechend Kontakt aufgenommen</p>

	<p>Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	
<p>Byernwerk AG</p>	<p>Vielen Dank für die Benachrichtigung über die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes. Im Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich ein Straßenbeleuchtungskabel mit Straßenlampe unseres Unternehmens. Der Schutzzonenbereich des Straßenbeleuchtungskabels beträgt 1,0 m beiderseits der Leitungsachse. Wir haben unsere Versorgungsleitung zu Ihrer Information in den beiliegenden Lageplan farbig eingezeichnet. Für die Richtigkeit des Leitungsverlaufs im Spartenauskunftsplan übernehmen wir keine Gewähr. Der Plan darf nur für Ihre Planungszwecke verwendet werden. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten im Nahbereich unserer Versorgungsleitung ist eine Einweisung durch unser <b>Kundencenter Schweinfurt, Tel. 09721/94907-338 (<a href="mailto:Planauskunft-Schweinfurt@bayernwerk.de">Planauskunft-Schweinfurt@bayernwerk.de</a>)</b>, unbedingt erforderlich. Hier erhalten Sie Auskünfte über Sicherheitsvorschriften und Einweisungen in bestehende Versorgungsanlagen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes, sowie die Koordination mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Bayernwerk Netz GmbH frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Gasrohre und Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.</p> <p>Gegen die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes bestehen unsererseits keine</p>	<p>Die jeweiligen Bauherren erhalten einen Abdruck der Stellungnahme mit der Bitte um Beachtung.</p>

	<p>Einwände, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Bitte beteiligen Sie uns auch weiterhin an Aufstellungen bzw. Änderungen von Bebauungs- und Flächennutzungsplänen. (siehe Lageplan)</p>	
<p><b>Amt für ländliche Entwicklung Unterfranken</b></p>	<p>Nach dem Arbeitsprogramm des Amtes für ländliche Entwicklung Unterfranken ist für dieses Gebiet kein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz vorgesehen. Die Stadt Hammelburg hat sich bemüht, die bereits vorhandenen Baulücke in Obererthal zu erwerben. Daher besteht gegen die Ausweisung eines kleinen Baugebiets im Stadtteil Obererthal mit drei Bauplätzen keine Bedenken. Der Stadt Hammelburg wird empfohlen beim Verkauf von Bauparzellen den Erwerbern eine Bauverpflichtung aufzuerlegen und damit die Entstehung weiter ungenutzter Bauplätze zu verhindern.</p>	<p>Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen. Beim Verkauf der Bauplätze wird eine Bauverpflichtung (drei Jahre, Rohbau – Dacheindeckung) auferlegt, sodass langfristige Leerstände oder ein Bevorraten von Grundstücken ausgeschlossen werden kann.</p>

### **Beschluss:**

1. Der Bau-, Forst und Umweltausschuss der Stadt Hammelburg nimmt die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen und Vorschläge zur Kenntnis und stimmt der vorgeschlagenen Behandlung und planerischen Abwägung zu.
2. Der Bau-, Forst- und Umweltausschuss der Stadt Hammelburg hat sich hinsichtlich der vorgelegten überarbeiteten Planentwurfs des Bebauungsplanes „Am Schäferhügel“ einschließlich Begründung und weiteren Anlagen in der Fassung vom 04.10.2018, geändert am 25.04.2022 beraten und beschlossen, die vorliegende Entwurfsplanung zu billigen.
3. Durch die in der Sitzung gefassten Beschlüsse ergeben sich Änderungen und Ergänzungen im Planentwurf sowie der Begründung mit Anlagen. Diese wurden bereits vor der Sitzung in den Entwurf OT-bpl-04 „Am Schäferhügel“ in der Fassung vom 04.10.2028, geändert am 25.04.2022, eingearbeitet.
4. Im Flächennutzungsplan der Stadt Hammelburg ist das Plangebiet als „Grünfläche bzw. Außenbereichsfläche“ dargestellt. Der Bauleitplan wird als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b i.Vm. § 13a BauGB in der Fassung vom 10.09.2021 aufgestellt. In diesem Verfahren kann nach § 13a Absatz 2 Nummer 2 BauGB ein Bebauungsplan

aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert wurde, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Dies wird mit dieser Aufstellung des Bebauungsplanes sichergestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Anpassung gemäß den Vorgaben des Bebauungsplanes berichtigt (4. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hammelburg).

5. Auf der Grundlage des gebilligten Entwurfes wird die Verwaltung beauftragt, die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 10.09.2021 in Form einer öffentlichen Auslegung der Planunterlagen durchzuführen. Ort und Dauer der Auslegung sind ortsüblich bekannt zu machen. Es ist darauf hinzuweisen, dass Im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 abgesehen wird; § 4c ist nicht anzuwenden.
6. Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut um Abgabe einer Stellungnahme zum Bebauungsplan aufzufordern.
7. Der Planentwurf in der Fassung vom 04.10.2018, Index A: 25.04.2022, und die dazugehörige Begründung mit Anlagen in der Fassung vom 04.10.2018, Index A: 25.04.2022, sind Gegenstand dieses Beschlusses.

**Abstimmung:** Ja 10 - Nein 0

An SG 42 zur weiteren Bearbeitung.

Stadt Hammelburg, 4. Mai 2022

i. A.



Silke Preyer  
Verw.-Fachwirtin