



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**

---

## **BEGRÜNDUNG**

---

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

## 1. VORBEMERKUNG

### 1.1 Anlass der Satzung

Die Stadt Hammelburg beabsichtigt im Ortsteil Pfaffenhausen am nordwestlichen Siedlungsrand für 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.

Die Stadt Hammelburg hat am 07. Juni 2021 die Aufstellung einer Satzung über die Einbeziehung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Pfaffenhausen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB beschlossen.

Der Eigentümer der Grundstücke möchte die einzelne Teilflächen einer Bebaubarkeit zu Wohnzwecken zuführen. Das Vorhaben sieht die Schaffung von drei Grundstücken für eine Bebauung mit Wohngebäuden einschließlich der dafür benötigten Infrastruktur vor.

Es handelt sich dabei um Grundstücke der ehemaligen Wasserversorgungsanlage der Bundeswehr.

Nach § 34 Abs 5. BauGB sind die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Satzung nach Absatz 4 Nr. 3 BauGB erfüllt:

- Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung: Baulückenschluss zwischen den Wohngrundstücken Flst.Nr. 3447/2 und Flst.Nr. 88  
Die Stadt Hammelburg sieht für das Vorhaben grundsätzlichen Bedarf gegeben. Durch die angestrebte wohnbauliche Nutzung des Areals besteht die einmalige Möglichkeit die Einwohnerzahlen für den Stadtteil Pfaffenhausen zu stabilisieren.
- Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 UVPG besteht nicht
- Keine Beeinträchtigung von unter §1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter
- Keine Gefahr von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG

Mit der Erarbeitung des Entwurfes wurde durch den Vorhabenträger bereits das Büro Dietz und Partner, Landschaftsarchitekten BDLA in Elfershausen-Engenthal beauftragt.

### 1.2 Verfahren

Bei der Aufstellung der Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB anzuwenden.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 BauGB und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

## 2. AUSGANGSLAGE

### 2.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet gehört zum Gemarkungsgebiet Pfaffenhausen und liegt am westlichen Siedlungsrand im planungsrechtlichen Außenbereich. Nördlich und östlich grenzt das Vorhabengebiet an den bebauten Bereich entlang der Ortsdurchfahrtsstraße „Pfaffenhausener Straße“.

Folgende Grundstücke sind für die Einbeziehungssatzung vorgesehen:  
Flurnummer 89, 90, 90/2 und 91 Gemarkung Pfaffenhausen.

Die Grundstücke liegen am Nordhang mit einem Höhenunterschied im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen von ca. 8 m. Die mittlere Höhe des Geländes liegt im nördlichen Anschluss zur

Pfaffenhausener Straße bei ca. 190 m ü. NN, im Bereich der zu den A+E Flächen bei 200 m ü. NN und am südlichen Hang bei 215 m ü. NN.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 5.950 m<sup>2</sup>.

Die Flächen untergliedern sich in:

Festsetzung	Fläche	Prozentanteil
Baufläche (MD) / Eingriffsfläche	2.310 m <sup>2</sup> *	38,8 %
Nicht überbaubare Grundstücksflächen (privat)	1.090 m <sup>2</sup>	18,3 %
Erhalt von Feldgehölzen	700 m <sup>2</sup>	11,8 %
A+E Fläche A1	1.850 m <sup>2</sup>	31,1 %
Geltungsbereich	5.950 m <sup>2</sup>	100,0 %

\* Inkl. Erschließungsfläche über Stollen (Freihalten von Bebauung)

Die Aufteilung der Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs orientiert sich an die zukünftige Neubebauung mit max. drei Wohngebäuden.

## 2.2 Übergeordnete Planungen

Der wirksame städtische Flächennutzungsplan, stellt den gewählten Standort zum überwiegenden Teil als Außenbereichsfläche dar. Eine Teilfläche der Fl.Nr. 89 liegt bereits innerhalb eines Mischgebietes, so dass dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB teilweise entsprochen ist.

Das im Flächennutzungsplan als Hinweis dargestellte Trinkwasserschutzgebiet ist aufgehoben.

Der Flächennutzungsplan ist zu gegebener Zeit anzupassen.

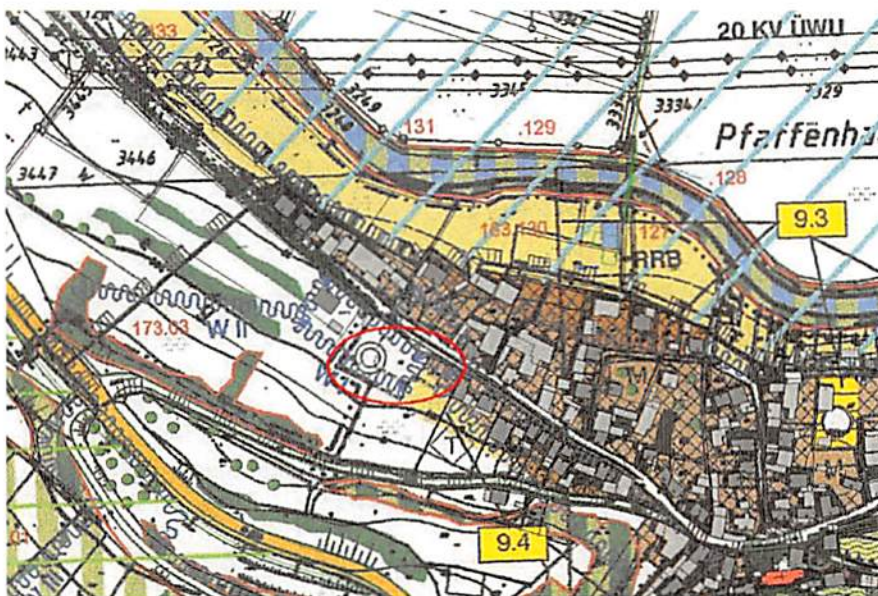


Abbildung 1 Ausschnitt aus dem rechtgültigen Flächennutzungsplan Stadt Hammelburg OT Pfaffenhausen

### 2.3 Schutzgebiet und nachrichtliche Übernahmen

Im Bereich der Satzung sind nach §9 Abs.6 BauGB geprüft und nachrichtlich übernommen

- **Schutzgebiet nach Kapitel 4 § 23 bis 32 BNatSchG:**

Das Vorhaben liegt innerhalb der Flächen des Biosphärenreservat „UNESCO-BR-00003 Biosphärenreservat Rhön“ und des Naturparks „NP-00002 Bayerische Rhön“.

Südwestlich an den Geltungsbereich grenzt die **amtlich kartierte Biotopfläche** „5825-0174-003 , Heckenstrukturen auf Terrassenhang westlich Pfaffenhausen“ (Schutz §39 BNatSchG / Art. 16 BayNatSchG) an. Von dem Vorhaben ist das Biotop nicht betroffen.

Weiteres Schutzgebiet sind nicht betroffen.

- **Wasserrecht:**

Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Das Vorhaben liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten oder wassersensiblen Bereichen.

Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

- **Denkmalschutz**

Keine Bodendenkmäler und keine Baudenkmäler betroffen.

- **Infrastruktur / Leitungen**

Auf den Grundstücken befinden sich Schachtanlagen der ehemaligen Wasserversorgung des Truppenübungsplatzes Hammelburg.

### 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.
- 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 Bestandsgehölze 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**

##### **Erschließung und ruhender Verkehr**

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über die Pfaffenhausener Straße. Der Zufahrtsbereich wird zur Sicherung der Bestandgehölze auf den östlichen Grundstücksbereich begrenzt. Die Zufahrtmöglichkeit im westlichen Bereich ist durch die vorhandene Stützmauer nicht möglich.

Zur internen Erschließung der Grundstücke und der südlich gelegenen Ausgleichsfläche ist eine Zufahrtmöglichkeit im Bereich des bestehenden Schachtbauwerkes der ehemaligen Wasserversorgung zu schaffen.

Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Hammelburg wird hingewiesen.

##### **Ver- und Entsorgung**

Die Grundstücke können 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. Geländeneuveränderungen im Leitungsbereich sind vorher mit der Bayernwerk Netz GmbH abzustimmen. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten im Nahbereich unserer Versorgungsleitungen ist eine Leitungsauskunft durch unser Planauskunftsportal ([www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html](http://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html)) oder unserem Kundencenter Fuchsstadt, Tel. 09732/8887-338 ([Planauskunft-Fuchsstadt@bayernwerk.de](mailto:Planauskunft-Fuchsstadt@bayernwerk.de)), unbedingt erforderlich.

##### **Immissionen, Emissionen**

Die Nutzung des Bereichs der Einbeziehungssatzung wird als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Ebenso ist die umgebende Bebauung durch die charakteristischen Merkmale eines Dorfgebietes geprägt. Es sind keine Nutzungen bekannt, welche dem Vorhaben entgegenstehen. Die lärmtechnische Beurteilung erfolgt anhand der Orientierungswerte der DIN 18005-1. Es soll kein Wohngebiet entstehen, da zu diesem größere Immissionsschutzabstände gewahrt werden müssen.

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

Durch die umgebende landwirtschaftlichen Nutzungen kann es zu gelegentlichen Geruchs-, Lärm- und Staubbelaustigungen kommen. Diese sind ortsüblich und hinzunehmen.

## **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

Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs erfolgt in Anlehnung an den Leitfaden zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen 2003)

### 6.1 Erfassung und Bewertung der Eingriffsfläche

Ausgangszustand der Grundstücksflächen ist eine extensive Wiese, abschnittsweise als Weideflächen genutzt. Im Bereich des Grenzverlaufes zwischen Fl.Nr. 91 und 90/2 ist eine mit Sträuchern bewachsene Böschung vorhanden, welche z. Zt. (Besichtigung Mai 2021) auf Stock gesetzt wurde.

Die maximale überbaubare Eingriffsfläche (=Baufläche MD) besitzt einen Umfang von ca. 2.310 m<sup>2</sup>

Bestandsbewertung:

Kategorie II „Gebiete mit mittlerer Bedeutung“ für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Schutzgut / Nutzung	Beschreibung	Kategorie
Arten und Lebensräume	Extensive artenarme Wiese ohne Vorkommen von Arten der Roten Liste, abschnittsweise beweidet Strauch bewachsene Böschung	2
Boden	Fast ausschließlich (Para-)Rendzina aus Schuttlehm bis -ton bis Tonschutt über Kalkstein ( <i>Bodenübersichtskarte 1:25.000, BayernAtlas</i> ) Grünlandnutzung, anthropogen überprägt Erosionsgefahr durch Wasser, Hanglage Mittleres Rückhaltevermögen für anorganische Schadstoffe Mittlere Grundwasserneubildung	2
Wasser	Keine Oberflächengewässer, Fläche mit mittlerer Versickerungsleistung Unbebaut, Wasserspeicherung über Vegetationsfläche	2
Klima / Luft	Hanggrundstück mit hoher Wärmeausgleichsfunktion im Randbereich vom inversionsgefährdeten Saaletal Unbebaut, Kleinklimatische Funktion: Verdunstungsfläche	2
Landschaftsbild	Ortsrandlage, unbebautes Grundstücke im Zusammenhang der Dorfbebauung und Aussiedlerhof am Ortsrand	2
Gesamt		2

1 = geringe Bedeutung

2 = mittlere Bedeutung

3 = hohe Bedeutung



## 6.2 Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs

Innerhalb der festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB i. V. m. § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Der im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung bebaubaren Grundstückflächen wird aufgrund der im Flächennutzungsplan dargestellten angrenzenden Mischgebietsflächen und der im Umfeld bestehenden Bebauungsstrukturen einem Dorfgebiet (MD) zugerechnet. Die nach § 17 BauNVO zulässige Obergrenze für die Grundflächenzahl (GRZ) liegt im MD bei 0,6 und für die Geschossflächenzahl (GFZ) bei 1,2.

## 6.3 Vermeidung von Beeinträchtigungen

Im Geltungsbereich werden Flächen zum Schutz und Erhalt von Bestandsgehölzen ausgewiesen:

- Eine Fläche von ca. 700 m<sup>2</sup> Feldgehölze mit älterem Laubholzbestand wird durch die Satzung dauerhaft gesichert.
- Im Bereich der Pfaffenhausener Straße werden vier ortsbildprägende Einzelbäume als „zu Erhalten“ festgesetzt.
- Baufeldräumungen sind zwischen dem 01.03. und 30.09 nur dann zulässig, wenn zuvor zwischen dem 01.10. und 28.02. Maßnahmen zur Beseitigung möglicher Fortpflanzungs- und Ruhestätten ergriffen werden und der Zustand bis zum Eingriff aufrechterhalten wird oder eine Fachkraft nachweist, dass sich aktuell keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten innerhalb der vorgesehenen Baufläche befinden.
- Festsetzung von artenschutzrechtlich konfliktvermeidenden Maßnahmen (siehe Kapitel 5)
- Baumschutzmaßnahmen an den Bestandsbäumen während der Bauzeit nach DIN 18920
- Örtliche Regenwasserversickerung auf den verbleibenden Offenflächen
- Verbot von gering begrünten Gartenflächen (vgl. Schottergärten)

## 6.4 Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichbedarfs

Durch die Zurechnung der Grundstücke in ein Dorfgebiet (MD) wird das Gebiet der Eingriffsschwere TYP A, Gebiete mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, zugeordnet. (GRZ > 0,3).

Durch die Zuordnung der Bestandsflächen in die Kategorie II „Gebiete mit mittlerer Bedeutung“ liegt der Kompensationsfaktor bei 0,8 bis 1,0.

Als Kompensationsfaktor wird der untere Wert von 0,8 herangezogen.

Die Wahl des niedrigeren Kompensationsfaktors wird auf Grundlage der umfassenden Erhaltungsmaßnahmen für das bestehende Feldgehölz und dem Erhalt der ortsbildprägenden Einzelbäume getroffen.

Zudem liegt die Fläche innerhalb der bebauten Ortslage und unterliegt den Einflüssen der Emissionen aus der umliegenden Nutzung und Verkehrsstraßen.

Als notwendiger Kompensationsbedarf ergibt sich eine Fläche von ca.

Eingriffsfläche	x	Kompensationsfaktor	=	Kompensationsumfang
2.310 m <sup>2</sup>	x	0,8	=	ca. 1.850 m <sup>2</sup>

## 7. AUSGLEICHSMABNAHMEN

### 7.1 Anlage

Ziel ist die Entwicklung einer extensiven artenreichen Wiese mit Streuobstbeständen und eine örtliche Strukturanreicherung und Schaffung von Biotoptrittsteinen durch die Anlage von Lesesteinriegeln.

- Durch die Neupflanzung der Obstbäume wird ein Lückenschluss der bestehenden Streuobstbestände östlich und westlich vom Baugebiet erreicht.
- Die Lesesteinhaufen sind wertvolle Trittsteinbiotope. Als Inselbiotop nützen sie der Vernetzung von Arten über weit auseinanderliegenden Schutzgebieten hinweg. In § 21 Abs. 6 des Bundesnaturschutzgesetzes heißt es dazu: „Auf regionaler Ebene sind insbesondere in von der Landwirtschaft geprägten Landschaften zur Vernetzung von Biotopen erforderliche lineare und punktförmige Elemente, insbesondere Hecken und Feldraine sowie Trittsteinbiotope, zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, zu schaffen“.

Zur Sicherung und Förderung der Bestände der Zauneidechsen soll ein mosaikartiges Zauneidechsenbiotop im süd-westlichen Randbereich angelegt werden.

#### Streuobstwiese:

Anpflanzung von Obstbäumen:

- 9 Stk. (Alte Sorten, z.B. Roter Boskop, Schöner aus Wiltshire, Luxemburger Renette, Landsberger Renette, Prinz Alberecht von Preußen, Jakob Fischer, u.a. )
- Obstbäume als Hochstämme, mind.2xv Lieferhöhe 120-160
- Anlage von Gießrändern, Baumverankerung vorsehen

Entwicklung einer extensive artenreiche Wiese durch gezieltes Pflegemanagement:

- 1-2 schürige Mahd, Mitte Juni und Anfang September, je nach Standort (Absprache mit der UNB) mit Abtransport des Mähguts nach Liegedauer von 1-2 Tagen,
- Verzicht auf Düngung und Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln

Sollte sich durch die angepasste Mahd keine erfolgreiche Entwicklung hin zum gewünschten Biotyp einstellen, wird ergänzend zur Pflege eine streifenweise Mähgut- / Saatgutübertragung mit folgender ergänzenden Pflege vorgeschlagen:

- Nach der ersten Mahd sollte auf den Empfängerflächen nochmal ein Tiefschnitt erfolgen. Anschließend kann die Bodenbearbeitung - z. B. Fräsen - auf den Streifen durchgeführt werden.
- Gleichmäßiges fachgerechtes Ausbringen des Saatguts auf den vorbereiteten Streifen
- Feuchthalten der Flächen in den ersten 6 Wochen

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.

#### Lesesteinriegel

Es ist die Anlage von zwei Lesesteinwällen geplant. Anfallendes Natursteinmaterial aus der geplanten Baumaßnahme kann auf die Ausgleichsfläche aufgebracht werden. Das Einbringen von Bauschutt ist verboten.

- 80% des Materials Körngröße von 20-40 cm, nur ortstypisches Gestein aus benachbarten Äckern oder Kiesgruben.
- Die Höhe der Wälle liegt zwischen 80 – 120 cm und einer Breite von ca. 100 – 300 cm
- Anlage idealerweise im Zeitraum von November bis März, aber ganzjährig möglich außerhalb von Schatteneinfluss von angrenzenden Gehölzen und Bäumen – sonnige Lage.

Hinweise zur Anlage bietet die Arbeitshilfe der Landesamt für Umwelt: „Praxismerkblatt Kleinstrukturen Steinhaufen und Steinwälle“

#### Zauneidechsenhabitat:

Zur Optimierung der Flächen sind Verstecke in Form von Lesesteinen in Kombination mit Wurzeln und Totholz anzulegen.

Anlage Ersatzhabitate - optimale Habitat-Bausteine:

- Sand: Sandstandorte, Rohbodenstandort für die Eiablage, grabfähig, vegetationslos, nährstoffarm, gut besont
- Totholzhaufen: Sonnenexponiert, zur Thermoregulation Ast- und Reisighaufen, eventuell verdichtet, für passierbare Zwischenräume, Kombination lose Äste und Wurzeln
- Frostfreie Bereiche: Steiniges Material; Winterquartier, ca. 100 cm unter GOK

Hinweise zur Anlage bietet die Arbeitshilfe des Landesamt für Umwelt: "Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung - Zauneidechse - Relevanzprüfung-Erhebungsmethoden-Maßnahmen"

## 7.2 Pflege

### Gehölzpflanzung:

Für die Pflege der Baumpflanzungen soll eine Fertigstellungs-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege nach DIN 18919 vorgesehen werden.

Bei Ausfällen ist eine Nachpflanzung erforderlich.

In den ersten Jahren: Jährliches Ausmähen im Bereich der jungen Bäume im Zeitraum von Juni bis September, je nach Aufwuchsleistung ein- bis zweimal jährlich, Baumverankerung und Baumschutz kontrollieren und ggf. nachrichten.

### Gehölzschnitt:

Pflege junger Obstbäume (in den ersten 5 Jahren jährlicher Erziehungsschnitt, in den darauffolgenden Jahren Erhaltungs- und Pflegeschnitte im Turnus von 2-5 Jahren).

Erhalt alter Obstbäume durch fachgerechten Pflege- und Erhaltungsschnitt im Turnus von ca. 5 Jahren.

ggf. Ersatzpflanzungen für ausgefallene Gehölze

### Extensive Wiesenfläche:

Zweischürige Mahd Mitte Juni und Anfang September, je nach Standort (Absprache mit der UNB) mit Abtransport des Mähguts nach Liegedauer von 1-2 Tagen, Verzicht auf Düngung und Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln

Schnitthöhe 10 cm, Insektenfreundliche Mähtechnik: Teilflächen abschnittsweise stehen lassen

**Lesesteinriegel:**

Im Randbereich der Steinhaufen ist auf die Entwicklung von extensiven Kraut- und Altgrassäumen zu achten – Mindestbreite 50 – 100 cm.

Ein Bewuchs mit niedrigem Gebüsch auf der sonnenabgewandten Seite des Haufens, ein kriechender Bewuchs durch Efeu oder Waldreben, welche die Steine partiell überdeckt, ist zulässig und unterstützt ein günstiges Mikroklima.

Angrenzende Gehölze und Bäume sollten die Steinhaufen nicht beschatten.

Randbereiche zum Steinhaufen sollten im Rotationsverfahren, jährlich nur 1/3 – 1/2 der angrenzenden Saumfläche mähen.

Zum Schutz der Kompensationsmaßnahmen ist seitens des Eigentümers eine Dienstbarkeit mit Reallast in das Grundbuch eintragen zu lassen (Vollzug vor Satzungsbeschluss).

## 8. ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG

### 8.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten 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 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.

## **8.2 Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)**

Zur Ermittlung und Darstellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, wurde eine Untersuchung nach Maßgaben der saP, speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung) vorgenommen.

Als Grundlage dazu dienten die Arteninformationen des Bayerischen Landesamt für Umwelt im Landkreis Bad Kissingen und des TK-Blatt 5825 Hammelburg nach den Lebensraumtypen Hecken und Gehölzen, Extensivgrünland und Siedlungen.

Laut Artenschutzkartierung kommen im Planungsgebiet potentiell besonders geschützte Arten wie Fledermäuse sowie baum- und bodenbrütenden Vogelarten vor. Ca. 150 m nördlich der Flächen befindet sich eine Wiesenbrüterfläche mit Nachweisen von Wachtelkönig, Kiebitz, Bekassine und weiteren Arten. Vorkommen von Reptilien können zum derzeitigen Zeitpunkt nicht ausgeschlossen werden.



## 8.2.1 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten

Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie : ..... nicht betroffen

Tierarten des Anhang IV a) der FFH-Richtlinie:

Säugetiere: ..... nicht betroffen

### Fledermäuse:

Das Plangebiet wird vorwiegend als Jagd- und Transferegebiet geschützter Fledermausarten die im Umfeld des Plangebietes vorkommen, eingeschätzt. Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen wurden im Baugebiet nicht vorgefunden. Das angrenzende Gehölz wird erhalten.

### **Prognose der Verbotstatbestände**

#### Schädigung.

Eine Schädigung durch das Bauvorhaben kann unter der Beachtung der Vermeidungs- und konfliktvermeidenden Maßnahmen ausgeschlossen werden.

#### Störung

Baubedingte, temporäre Störungen potentieller Jagdhabitats finden nur tagsüber statt, Fledermäuse sind dagegen nachtaktiv, eine Störung kann daher ausgeschlossen werden.

#### Tötung/Verletzung

Durch die Baumaßnahme sollten keine Tötungs- und Verletzungsverbotstatbestände hervorgerufen werden, die nicht auf das normale Lebensrisiko der Individuen der Art zurückzuführen ist.

### Feldhamster:

Das Baugebiet stellt kein geeignetes Habitat für Feldhamster da. – Kein Vorkommen

Kriechtiere: ..... potenziell betroffen

### Zauneidechse:

Das Gebiet weist für die Zauneidechse geeignete Habitatsstrukturen auf. Zudem ist ein Vorkommen der Zauneidechse in näheren Umfeld / Gemarkung Pfaffenhausen bekannt. Auf der Fläche (Baufläche/Ausgleichsfläche) wurden keine Individuen gefunden.

Nach Absprache mit der zuständigen Naturschutzbehörde sind Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz der Zauneidechse erforderlich, da das Baugebiet potenzielle Habitatsstrukturen vorweist.

### **Prognose der Verbotstatbestände**

#### Schädigung

Durch die vorgezogenen Maßnahmen, Vermeidungs- und konfliktvermeidenden Maßnahmen zum Erhalt von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, kann eine Schädigung von Lebensstätten ausgeschlossen werden. Durch die Kombination der artenspezifischen Schaffung und Optimierung neuer Lebensstätten mit der späteren Vergrämung der Art aus den anlagen- bzw. baubedingt in Anspruch genommenen Bereiche bleibt die

ökologische Funktion betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewährt.

Störung

Baubedingt kann es durch Lärmentwicklungen und den Bautätigkeiten zu lokalen Beeinträchtigungen der Tiere kommen. Die Störungen sind punktuell bedingt. Im Umfeld der Maßnahme können Quartiere bezogen werden, welche nicht innerhalb der Aufenthaltsflächen und dem Einfluss der Bauarbeiten liegen. Von einer Verschlechterung des Erhaltungszustands wird nicht ausgegangen.

Tötung/Verletzung

Die Wahrscheinlichkeit baubedingter Verbotstatbestände aufgrund von Baufeldräumung und Baubetrieb kann unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen auf das normale Lebensrisiko der Individuen der Art verringert werden. Es ist keine Zunahme des Tötungs- und Verletzungsrisikos zu erwarten.

Im räumlichen Zusammenhang stehen des Weiteren ausreichende Habitatsstrukturen zur Verfügung. Durch die Umgestaltung der Fläche kommt es zu keiner Zerschneidung des Lebensraums.

Weichtiere: (kein Vorkommen) ..... nicht betroffen

Schmetterlinge: ..... nicht betroffen

Ameisenbläulinge:

Die extensive Wiese weist kein Vorkommen von geeigneten Pflanzen zur Eiablage auf. (Kein Vorkommen des Großen Wiesenknopfs, Arznei-Thymian oder Gewöhnlicher Dost)

Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie:

..... potenziell betroffen

Durch das Vorhaben sind Vögel der ökologischen Gilde der

- Offenen Acker- und Grünlandfluren
- Hecken – und Gehölzstrukturen
- Stuktureiche Kulturlandschaft (Offenbereiche i.V. Hecken / Waldrändern /Siedlungen)
- Siedlung

betroffen, da im Umfeld des Vorhabengebiets potentiell geeignete Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Nahrungshabitate (NG - Nahrungsgast) oder Durchflugbereiche vorzufinden sind.

Laut Artenschutzkartierung kommen im Planungsgebiet potentiell besonders geschützte baum- und bodenbrütenden Vogelarten vor. Ca. 150 m nördlich der Flächen befindet sich eine Wiesenbrüterfläche mit Nachweisen von Wachtelkönig, Kiebitz, Bekassine und weiteren Arten.

Fortpflanzungs- und Ruhestätten von potentiell betroffenen Vogelarten wurden im Baugebiet nicht vorgefunden. Das angrenzende Gehölz wird erhalten.

*Maßnahmen zum Schutz von Heckenbrüter:*

Um Verbotstatbestände für Heckenbrüter zu vermeiden, werden Rodungen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit im Zeitraum vom 01.10. bis 28./29.02. vorgenommen.

Außerhalb der definierten Schutzzeiträume ist eine Beseitigung nur durch die Nachsuche einer Fachkraft mit entsprechenden Kenntnissen unmittelbar vor Eingriffsbeginn zulässig und nach Feststellung, dass keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln betroffen sind.

*Maßnahmen zum Schutz von Bodenbrütern:*

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen im Zusammenhang mit Bodenbrütern sollen Vegetationsschichten im Bereich der Wiesen, Brachen, Gras- und Krautfluren nur außerhalb der Brut-, Nist- und Aufzuchtzeiten der Vögel im Zeitraum vom 01.10. bis 28./29.02. beseitigt werden. Die Anlage einer Schwarzbrache für das Baufeld und der Erhaltung des Zustands bis zum Baubeginn im genannten Zeitraum bis Baubeginn wird empfohlen.

Außerhalb der definierten Schutzzeiträume ist eine Beseitigung nur durch die Nachsuche einer Fachkraft mit entsprechenden Kenntnissen unmittelbar vor Eingriffsbeginn zulässig und nach Feststellung, dass keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln betroffen sind.

*Maßnahmen zum Schutz von Tierarten im Zusammenhang mit Gebäudeabrissen:*

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen im Zusammenhang mit Tierarten und Gebäudeabrissen ist vor Abrissbeginn die Begehung einer Fachkraft mit entsprechenden Kenntnissen erforderlich.

**Prognose der Verbotstatbestände**

Schädigung

Es wird keine Schädigung prognostiziert, da durch das Bauvorhaben keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten betroffen sind.

Störung

Es sind keine erheblichen Störungen durch das Bauvorhaben zu erwarten. Der Erhaltungszustand der lokalen Population wird nicht gefährdet.

Tötung / Verletzung

Es wird kein signifikant erhöhtes Tötungs- und Verletzungsrisiko ausgelöst, wenn die aufgeführten Konflikt vermeidenden Maßnahmen zur Entfernung / Rodung / Schnitt von Gehölzen und zur Baufeldräumung beachtet werden.

**Zusammenfassung:**

---

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch das Ausbaivorhaben neben der Zauneidechse keine weiteren europarechtlich geschützten Arten grundsätzlich betroffen sind. Unter Berücksichtigung der formulierten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen kann für alle Arten die Erfüllung eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

**9. UMWELTBERICHT:**

Da die Voraussetzungen des § 13 BauGB vorliegen, wie auch der Beschluss des Stadtrates das Verfahren der Einbeziehungssatzung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchzuführen, kann auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet werden.

## **10. ZEITLICHER ABLAUF UND VOLLZUG**

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 die Lesesteinriegeln in den weiteren Jahren Steinmaterial hinzuzufügen.

Mit den festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sowie den Ausgleichsflächen/ -maßnahmen sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt, sowie die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung angewendet.

Die Entwicklung und Pflege der Ausgleichsflächen wird als Dienstbarkeit vor Satzungsbeschluss festgehalten.

## 11. HINWEISE / LITERATUR:

- **Praxismerkblatt Kleinstrukturen Steinhafen und Steinwälle**

Herausgeber: Karch Koordinationsstelle für Amphibien- und Reptilienschutz in der Schweiz

Zu finden:

[https://www.lfu.bayern.de/natur/artenhilfsprogramme\\_zoologie/kreuzotter/doc/karch\\_steinhaufen\\_und\\_steinwaelle.pdf](https://www.lfu.bayern.de/natur/artenhilfsprogramme_zoologie/kreuzotter/doc/karch_steinhaufen_und_steinwaelle.pdf) (letzter Aufruf 18. Juni 2021)

- **Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung - Zauneidechse - Relevanzprüfung-Erhebungsmethoden-Maßnahmen**

Herausgeber: Bayerisches Landesamt für Umwelt

Zu finden:

<https://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/steckbrief/zeige?stbname=Lacerta+agilis> (letzter Aufruf 18. Juni 2021)

## 12. ANLAGEN

- Merkblatt „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen“ des LfU Bayern, vom September 2018
- Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren nach Art. 13 und 14 DSGVO
- Arbeitshilfe des Landesamt für Umwelt: „Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung - Zauneidechse - Relevanzprüfung-Erhebungsmethoden-Maßnahmen“, vom Juli 2020

## 13. QUELLEN

- **Bayerisches Landesamt für Umwelt**

(<https://www.lfu.bayern.de/natur/index.htm>); Arteninformationen  
(<https://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/>)

- **BayernAtlasPLUS** (<https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>)

**FIN-Web – FIS Natur Online** ([https://www.lfu.bayern.de/natur/fis\\_natur/fin\\_web/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm))

- **LEK Main-Rhön (Landschaftsentwicklungskonzept)** (<http://info.main-rhoen.de/>)

**Umweltatlas Bayern** (<http://www.umweltatlas.bayern.de/startseite/>)

Aufgestellt; Eifershausen, den 15.11. 2021

Valtin Dietz  
Landschaftsarchitekt



**Dietz und Partner**

Landschaftsarchitekten BDLA  
Engenthal 42  
97725 Eifershausen  
Tel. 09704 / 60218-0 Fax / 602180

Für die Sachbearbeitung  
Natascha Baack  
Landschaftsarchitektin

Ausgefertigt:  
Hammelburg, 18.11.2021

Armin Warmuth

ERster Bürgermeister

