



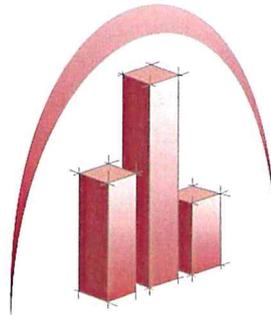
Stadt
HAMMELBURG

HAMMELBURG

**BEBAUUNGSPLAN OS-bpl-03
„BURKERSRASEN“
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG
OBERESCHENBACH**

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

gemäß § 10a Abs. 1 BauGB



▪ **Bautechnik - Kirchner** ▪
Planungsbüro für Bauwesen

Aufgestellt:

BAUTECHNIK - KIRCHNER
Planungsbüro für Bauwesen
Raiffeisenstraße 4

97714 Oerlenbach

Tel.: 09725 / 89493-0

.....
Matthias Kirchner
Inhaber



Gemäß den Bestimmungen des BauGB ist „dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

zur Aufstellung des Bebauungsplanes OS-bpl-03 „Burkersrasen“

der Stadt Hammelburg, Stadtteil Obereschenbach Landkreis Bad Kissingen Regierungsbezirk Unterfranken

Anlass und Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Für das Wiesengrundstück Fl. Nr. 258 der Gemarkung Obereschenbach lag der Stadt Hammelburg ein schriftlicher Antrag zur Schaffung von 6 Einzelgrundstücken für eine Wohnbebauung, einschließlich der benötigten Infrastruktur, vor. Die geschaffenen Bauparzellen sollen an Interessenten aus dem Ort und dem Umland veräußert werden. Zur Realisierung des gesamten Wohnareals wurde zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Hammelburg ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Hierdurch wurde ebenfalls die Übernahme sämtlicher Planungs-, Erschließungs- und Baukosten durch den Initiator vertraglich vereinbart.

Die Stadt Hammelburg sieht für das Vorhaben grundsätzlich Bedarf gegeben. Die Grundstücke im gesamten Ortsgebiet von Obereschenbach sind zwischenzeitlich nahezu vollständig bebaut. Bauland- oder Grundstückspotenziale für einen Innenentwicklung stehen nicht zur Verfügung. Insofern ist aus ortsplanerischer Sicht dringender Handlungsbedarf, für eine wohnbauliche Entwicklung, gegeben. Durch die angestrebte wohnbauliche Nutzung besteht, ohne dass die städtischen Finanzen für dessen Umsetzung belastet werden, die einmalige Möglichkeit, die Einwohnerzahlen für den Stadtteil Obereschenbach zu sichern bzw. diese durch Siedlungswillige aus dem erweiterten Umland zu vergrößern.

Mit der Erschließung und Bebauung des Areals ist eine sinnvolle Arrondierung der Ortsbebauung von Obereschenbach möglich (Lückenschluss zwischen BG „Südlicher Ortsrand“ und Bebauung am Teichweg). Mit dem privaten Vorhaben des Grundstückseigentümers bietet sich der Stadt Hammelburg die Gelegenheit, der seit Jahren anhaltenden Baulandnachfrage im gesamten Stadtgebiet und seinen Stadtteilen zu begegnen.

Das Vorhaben entspricht den städtebaulichen Zielen der Stadt Hammelburg. Zur Realisierung macht sich diese deshalb die Planung des Investors zu Eigen und führt das erforderliche Bauleitplanverfahren durch.



Zur Schaffung der Genehmigungsvoraussetzungen wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes OS-bpl-03 „Burkersrasen“ im Stadtteil Obereschenbach, der Stadt Hammelburg erforderlich.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den gewählten Standort als „Wohnbaufläche (W)“ dar, sodass dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen ist. Der aufzustellende Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Für die Überbauung und Nutzung des Vorhabengrundstückes bestand, auf der Grundlage der Eingriffsregelung, ein Ausgleichserfordernis hinsichtlich Natur- und Landschaftsschutz.

Die naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erfolgte im Hinblick auf besonders geschützte Tierarten (Fledermäuse und Zauneidechse) sowie geschützte Vogelarten (ökologische Gilden der „Siedlungs-ränder“ und „offenen, strukturarmen Kulturlandschaft“). Hierdurch wurden, die zum Ausschluss von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen, erforderlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erarbeitet.

Die Auswirkungen der Planung wurden in einem Umweltbericht dargelegt.

Wesentlicher Planinhalt

Der Bebauungsplan gliedert sich in zwei Geltungsbereiche: Baugebiet und Ausgleichsfläche (Natur- und Landschaftsschutz).

Der Geltungsbereich 1 (WA-Gebiet) umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,610 ha und beinhaltet das Grundstück Fl. Nr. 258 (ganz) sowie Teilflächen der Grundstücke Fl. Nrn. 255 und 1766, alle Gemarkung Obereschenbach. Als Ausgleichsfläche im Sinne der „Eingriffsregelung“ wurde das ca. 0,309 ha große Grundstück Fl. Nr. 1879, Gemarkung Obereschenbach, festgesetzt und dem Bebauungsplan zugeordnet (Geltungsbereich 2).

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes OS-bpl-03 „Burkersrasen“ soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ inkl. zugehöriger Erschließungswege sowie Grünflächen, am Rand des Stadtteils Obereschenbach geschaffen werden.

Beurteilung der Umweltbelange

Zur Beurteilung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen lag ein spezieller artenschutzrechtlicher Beitrag (saP) vor.

Aufgrund der Betroffenheit potenzieller Lebensräume, werden artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen, und Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) für erforderlich gehalten. Die zu deren Umsetzung notwendigen Festsetzungen, trifft der Bebauungsplan unter Buchstabe B, Ziffer 8.

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Artenschutzmaßnahmen, bleibt die kontinuierliche ökologische Funktionalität der Fortpflanzungsstätten, für die betroffenen Arten erhalten. Die Maßnahmen tragen dafür Sorge, dass Störungen mit Auswirkungen auf die lokalen Populationen ausbleiben, und keine signifikante Erhöhung des Mortalitätsrisikos zu erwarten ist. Verbotstatbestände im Sinne von § 44 BNatSchG, können somit ausgeschlossen werden.



Sonstige Beeinträchtigungen der Schutzgüter wurden, anhand der im vorliegenden Bebauungsplanverfahren abgegebenen Stellungnahmen, geprüft. Daraus konnten die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verringerung negativer Umweltauswirkungen abgeleitet werden, sodass eine umweltverträgliche Realisierung des Areals möglich ist.

Der Umweltbericht zeigt auf, dass durch die Verwirklichung der Planung vor allem Eingriffe in Form von Bodenversiegelung zu erwarten sind. Der bauleitplanerisch bedingte Eingriff in Natur und Landschaft, kann durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen im naturschutzrechtlichen Sinn ausgeglichen werden. Artenschutzrechtlich zu beanstandende Verbotstatbestände, können durch spezifische Bebauungsplanfestsetzungen für den besonderen Artenschutz, vermieden werden.

Im Zuge der vorliegenden Erkenntnisse und nach Abwägung möglicher Beeinträchtigungen der Schutzgüter, ist bei einer Verwirklichung der Planung, voraussichtlich nicht mit erheblichen oder dauerhaft negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen.

Abwägungsvorgang

Die Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt. Die Auswertung (Stellungnahmen und Beschlussvorschläge) der eingegangenen Einwendungen und Stellungnahmen im Rahmen der baugesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungsverfahren gemäß den §§ 3 und 4 BauGB, sowie die einzelnen Abwägungen und Abstimmungen des Planungsträgers sind in den jeweiligen Sitzungs-Niederschriften dokumentiert. Diese liegen den gesammelten Verfahrensunterlagen bei.

Die städtebaulichen Parameter für die auf Grundlage der Beteiligungsverfahren getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, und somit das Ergebnis der Abwägungen, sind in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich dargelegt.

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)** wurde im Zeitraum vom 21.06.2021 bis 23.07.2021 durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen durchgeführt.

Von den Bürgern wurden keine Einwände, Anregungen oder Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes erhoben.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB):

Mit Schreiben vom 09.06.2021 wurden die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden am 14.02.2022 einer Abwägung durch den Stadtrat unterzogen:

| Träger | Einwand | Abwägung |
|--|---|--|
| LRA Bad Kissingen, Untere Bauaufsichtsbehörde | <ul style="list-style-type: none">• Beachtung beigefügter Stellungnahmen der Fachbehörden | <ul style="list-style-type: none">▶ zu beachtende Stellungnahmen wurden in Sitzung behandelt und durch Beschluss sach- und fachgerecht abgewogen |



| | | |
|--|---|--|
| | <ul style="list-style-type: none">• max. Länge der Grenzgaragen sollte auf 9 m festgesetzt werden | <ul style="list-style-type: none">▶ Stellungnahme wurde entsprochen |
| LRA Bad Kissingen, Untere Naturschutzbehörde | <ul style="list-style-type: none">• Hinweis auf fehlende Aussagen zum Artenschutz; artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich• Nacharbeitung bzgl. Berücksichtigung der Eingriffsregelung mit Belangen Vermeidung und Minimierung; genauere Bestandsaufnahme der Bäume erforderlich; ein dominanter Nussbaum ist zu erhalten, Ergänzung der Baumrodungszeiten erforderlich | <ul style="list-style-type: none">▶ Angaben wurden durch qualifiziertes Gutachterbüro erarbeitet; erforderliche Maßnahmen wurden im Bebauungsplan festgesetzt, Gutachten wurde verbindlicher Bestandteil▶ Eingriffsregelung wurde überarbeitet und konkretisiert; Nussbaum soll erhalten werden (entsprechende Festsetzung), betroffener Höhlenbaum von den nicht zu vermeidenden sonstigen Gehölzrodungen betroffen -> vorgezogene Ausgleichsmaßnahme |
| LRA Bad Kissingen; Untere Immissions-schutzbehörde | <ul style="list-style-type: none">• grundsätzlich bestehen keine Bedenken• keine aktiven Hofstellen bekannt, bestehender Hinweis im BBP zu Geruchs-, Lärm-, Staubbelastigungen kann verkürzt werden | <ul style="list-style-type: none">▶ grundsätzliche Zustimmung wurde zur Kenntnis genommen▶ Hinweis wurde gem. Stellungnahme entsprochen |
| LRA Bad Kissingen, Untere Wasserrechtsbehörde | <ul style="list-style-type: none">• wasserrechtliche Erlaubnis für Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers über bestehenden Graben und in Vorflut „Eschenbach“ erforderlich• WWA Bad Kissingen sollte ebenfalls am Verfahren beteiligt werden• falls möglich, soll anfallendes Dachflächenwasser versickert werden | <ul style="list-style-type: none">▶ Veränderung der Oberflächenentwässerung durch Planung nicht vorgesehen, aktuelle Situation wird nicht verändert, demnach kein Wasserrechtsverfahren erforderlich▶ WWA wurde beteiligt, Handlungsbedarf bzgl. Bestandsgraben wurde nicht angemerkt▶ anfallendes Regenwasser wird über bestehende Kanalleitungen im Trennsystem abgeleitet; Empfehlung zur Versickerung von Dachflächenwasser bereits im Plan enthalten; Stellungnahme wurde demnach bereits entsprochen |
| LRA Bad Kissingen, Jugendamt | <ul style="list-style-type: none">• grundsätzlich wurden keine Einwände erhoben• Baugrundstücke müssen im Rahmen der örtlichen Bedarfsplanung (Kinderbetreuung) berücksichtigt werden | <ul style="list-style-type: none">▶ wurde zur Kenntnis genommen▶ wird künftig entsprechend berücksichtigt |
| Kreisbrandinspektor des Landkreises Bad Kissingen | <ul style="list-style-type: none">• allgemeine Stellungnahme zum abwehrenden bzw. vorbeugenden Brandschutz; grds. bestehen keine Bedenken | <ul style="list-style-type: none">▶ wurde zur Kenntnis genommen, Forderungen werden entsprochen |



| | | |
|---|---|---|
| | <ul style="list-style-type: none">• Berücksichtigung der Struktur und Ausrüstung der örtlich zuständigen Feuerwehr; bei Errichtung von baulichen Anlagen sind vorbeugende Maßgaben zum Brandschutz zu berücksichtigen; Löschwassermenge ist sicherzustellen | <ul style="list-style-type: none">▶ Zufahrt ist ausreichend dimensioniert, Feuerwehrrichtlinien werden beachtet, ggf. wird die Ausrüstung der örtlichen Feuerwehr ergänzt; Löschwasserversorgung durch örtliches Wasserleitungsnetz sowie bestehender Zisterne gesichert (sollte Löschwassermenge nicht ausreichend sein, werden Bestandsanlagen in Abstimmung mit KBI und der örtlichen Feuerwehr ergänzt) |
| Regionaler Planungsverband Main-Rhön | <ul style="list-style-type: none">• Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet außerhalb der naturschutzrechtlich ausgewiesenen Gebiete (besonderes Gewicht Naturschutz und Landschaftspflege); keine Einwände, wenn die zuständigen Naturschutzbehörden keine Einwände erheben und dem Vorhaben zustimmen. | <ul style="list-style-type: none">▶ wurde zur Kenntnis genommen; Stellungnahme der UNB wird vollinhaltlich entsprechen, Belange wurden im Rahmen eines Fachbeitrages berücksichtigt, Bebauungsplan und Begründung wurde entsprechend ergänzt und angepasst; Verweis auf Abwägung der Stellungnahme der UNB |
| Regierung von Unterfranken, Höhere Planungsbehörde | <ul style="list-style-type: none">• grundsätzlich wurden keine Einwände erhoben, inhaltlich identisch mit Stellungnahme RPV• Hinweis, dass Stellungnahme ausschließlich aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung erging• nach Abschluss des Verfahrens: Bereitstellung der Daten an Regierung in digitaler Form | <ul style="list-style-type: none">▶ wurde zur Kenntnis genommen; Verweis auf Abwägung von Stellungnahme RPV▶ Hinweis wurde zur Kenntnis genommen▶ Verwaltung wurde beauftragt, die Daten zu gegebener Zeit entsprechend zu übermitteln |
| Regierung von Unterfranken, Höhere Naturschutzbehörde | <ul style="list-style-type: none">• Planunterlagen sind mit artenschutzrechtlichen Untersuchungen zu vervollständigen; Prüfung auf Vorkommen von Fledermäusen, Vögel und Zauneidechsen mit ggf. erforderlichen Anträgen, Festsetzungen, Vorgaben verbunden• Hinweis, dass im Bestandsplan ggf. die Grüntöne falsch zugeordnet wurden• grundsätzlich besteht mit der Planung Einverständnis, sollten der Eintritt artenschutzrechtlicher Verbote nicht ausgeschlossen werden, muss in die Ausnahme hineingeplant werden (Abstimmung mit höhere Naturschutzbehörde); abschließende Stellungnahme erst mit Vorlage der Ergebnisse der Untersuchung (Fachgutachten) | <ul style="list-style-type: none">▶ BBP wurde durch Artenschutzgutachten ergänzt; Festsetzungen um spezifische Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen ergänzt▶ wurde zur Kenntnis genommen, falsche Zuordnung wurde korrigiert▶ artenschutzrechtliche Verbote konnten ausgeschlossen werden, Voraussetzungen für eine Ausnahme von Verboten liegen nicht vor; es wird demnach davon ausgegangen, das UNB und Höhere Naturschutzbehörde somit eine abschließende Stellungnahme ermöglicht wird |
| Regierung von Unterfranken, SG Katastrophenschutz | <ul style="list-style-type: none">• Verweis auf örtlich zuständige Brandschutzdienststelle des Landkreises | <ul style="list-style-type: none">▶ Kreisbrandrat des Landkreises Bad Kissingen wurde beteiligt; Hinweis auf Beschlussfassung zur Abwägung der Stellungnahme |



| | | |
|------------------------------------|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none">• Ausstattungs- und Handlungsmöglichkeiten der gemeindlichen Feuerwehr, Sicherstellung des zweiten Rettungswegs für Gebäude, Einhaltung der Hilfsfrist, ausreichende Löschwasserversorgung und Erschließung, Wechselbeziehungen zwischen Planbereich und anderen Gebieten hinsichtlich Brandschutz und wesentliche brandschutztechnischen Risiken sind zu berücksichtigen | <ul style="list-style-type: none">▶ Belange des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes werden vollumfänglich berücksichtigt |
| Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen | <ul style="list-style-type: none">• Entwässerung des Baugebietes (Regenwasser) nicht eindeutig: Versickerung in Grundwasser oder Einleitung in ein Oberflächengewässer; hierzu ggf. eine wasserschutzrechtliche Erlaubnis erforderlich, Abstimmung mit Unterer Wasserrechtsbehörde erforderlich; Planung wird grds. zugestimmt• Hinweis, dass Wege und Plätze so angelegt werden sollten, dass anfallendes Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen schadlos abgeleitet wird (Schutz angrenzender Grundstücke ist sicherzustellen); Hinweis an urbanen Sturzfluten | <ul style="list-style-type: none">▶ Anschluss des Schmutz- und Regenwasserkanals an das bereits bestehende Trennsystem im östlich angrenzendem Baugebiet -> somit Gebietsentwässerung sichergestellt; zusätzlicher Einleitattbestand in Grundwasser oder Oberflächengewässer ergibt sich hieraus nicht; Zustimmung wurde zur Kenntnis genommen▶ Hinweise wurden ebenfalls zur Kenntnis genommen; bei Planung und Ausführung wird auf ein schadloses Ableiten von Niederschlagswasser (auch bei Starkregen) hingewirkt, soweit als technisch möglich gewährleistet werden kann, Begründung wurde entsprechend ergänzt |
| ADBV Bad Kissingen | <ul style="list-style-type: none">• Planunterlagen sollen nach Abschluss des Verfahrens digital zur Bereitstellung für das GDI-Projekt und dem IZB-Bauleitplanungserfassungstool zur Verfügung gestellt werden• eine Versorgung des Plangebietes mit Glasfaser sollte ermöglicht werden | <ul style="list-style-type: none">▶ Daten werden dem ADBV gemäß der Stellungnahme zur Verfügung gestellt▶ mögliche Breitbanderschließung wird im Zuge der konkreten Erschließungsmaßnahme mit den zuständigen Versorgungsträger abgestimmt; Versorgung mit Glasfaser wird grundsätzlich auch von der Stadt Hammelburg angestrebt |
| AELF Bad Neustadt a. d. Saale | <ul style="list-style-type: none">• keine größeren Tierhaltungen im näheren Umfeld bekannt• Flurweg 1766 ist ein land- und forstwirtschaftlicher Ringweg, daher muss dieser freigehalten werden• durch A/E-Maßnahmen auf Ausgleichsfläche dürfen die Nachbarflächen nicht zusätzlich vernässt werden | <ul style="list-style-type: none">▶ landwirtschaftliche Hofstellen und Tierhaltungen im näheren Umfeld sind nicht vorhanden▶ der Flurweg steht auch nach straßenbaulicher Erschließung des Baugebietes uneingeschränkt zur Verfügung. Die Wendeanlage wird in diesen integriert, eine Überfahrt/Durchfahrt der bisherigen Wegefläche ist gewährleistet▶ zusätzliche Vernässung der Nachbarflächen wird nicht erwartet, es ist eher davon auszugehen, dass über den „Rückhalt“ der neu geschaffenen Mulden eine Verbesserung der aktuellen Situation eintritt; Zu- und Ablaufsituation daher innerhalb der Ausgleichsfläche |



| | | |
|---|---|--|
| <p>Deutsche Telekom Technik GmbH</p> | <ul style="list-style-type: none">• Bestand und Betrieb bestehender Bestandsleitungen müssen weiterhin gewährleistet sein• in geplanten Straßenverkehrsflächen sind geeignete und ausreichende Trassen mit Leitungszonen vorzusehen (Beachtung Merkblatt für Baumpflanzungen)• erforderliche rechtzeitige Information vor Beginn der Ausführungen an Telekom sowie Mitteilung von Maßnahmen Dritter im Geltungsbereich | <ul style="list-style-type: none">▶ auf Bestandsleitungen wird im Rahmen der tiefbautechnischen Erschließung Rücksicht genommen, Leitungsbestände werden im BBP entsprechend nachrichtlich dargestellt; vor Bauausführung wird mit allen Versorgungsträgern eine gemeinsame Leitungseinweisung durchgeführt▶ Leitungszonen werden bei Planung und Ausführung entsprechend berücksichtigt; Beachtung von ausreichenden Abständen zu Baumstandorten (falls nötig Wurzelschutzplatten)▶ Telekom wird rechtzeitig an tiefbautechnischer Planung beteiligt und vom Beginn der Arbeiten informiert, Hinweis zur Ausbauentscheidung wurde zur Kenntnis genommen |
| <p>Bayernwerk Netz GmbH</p> | <ul style="list-style-type: none">• Bestand und Betrieb bestehender Bestandsleitungen müssen sichergestellt sein• vor Beginn der Tiefbauarbeiten ist eine Leitungsauskunft erforderlich (ggf. Auskünfte über Sicherheitsvorschriften und Einweisung über Bestand)• Beachtung Freihaltung von geplanten Versorgungsleitungen bzgl. Bepflanzungen (ggf. geeignete Schutzmaßnahmen erforderlich)• erforderliche rechtzeitige Information über Beginn der Ausführungen an Bayernwerk | <ul style="list-style-type: none">▶ Bestandsleitungen wurden nachrichtlich im Bebauungsplan übernommen, Schutzzonenbereiche werden berücksichtigt▶ rechtzeitig vor Baubeginn wird eine gemeinsame Leitungseinweisung mit sämtlichen betroffenen Versorgungsträgern vor Ort durchgeführt▶ auf ausreichende Abstände von Baumstandorten wird geachtet (falls nötig Wurzelschutzplatten)▶ Bayernwerk Netz GmbH wird rechtzeitig an der tiefbautechnischen Planung beteiligt |
| <p>Landesbund für Vogelschutz e. V., Oerlenbach</p> | <ul style="list-style-type: none">• grundsätzliche Zustimmung zu vorgelegten Planunterlagen• nach erfolgter Ortseinsicht müssten nicht alle vorhandenen Gehölze bei Bauplatz 4 entfernt werden; vorhandener dominanter Walnussbaum sollte erhalten werden | <ul style="list-style-type: none">▶ wurde zur Kenntnis genommen▶ Erhalt des Nussbaumes wurde auch von UNB empfohlen, Empfehlung wurde vom Stadtrat entsprochen; Bestandsbaum wurde im Bebauungsplan mit einem entsprechenden Erhaltungsgebot dargestellt |
| <p>Bayerischer Bauernverband, Würzburg</p> | <ul style="list-style-type: none">• Hinweis auf landwirtschaftliche Ackerflächen im Bereich der Ausgleichsfläche -> mit Lärm-, Staub und Geruchsemissionen ist zu rechnen• Bestehender Hauptwirtschaftsweg Fl. Nr. 1766 muss von Verkehrshindernissen freigehalten werden und darf nicht als Zufahrtsweg zum Plangebiet verwendet werden | <ul style="list-style-type: none">▶ Hinweis wurde ebenfalls zur Kenntnis genommen; BBP enthält bereits entsprechende Informationen▶ Flurweg steht auch nach straßenbaulicher Erschließung des Baugebietes zur Verfügung, Wendeanlage des Baugebietes wird lediglich integriert; nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten |



Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB):

Während der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB) wurden die gemäß v. g. Abwägung überarbeiteten Planunterlagen, vom 01.03.2022 bis 01.04.2022 öffentlich ausgelegt. Während der Auslegungsfrist wurden von einem Bürger eine Einwendung zur Aufstellung des Bebauungsplanes vorgetragen.

| Bürger | Einwand | Abwägung |
|-----------------|--|---|
| Bürgereinwand 1 | <ul style="list-style-type: none"> • grds. Befürwortung der Schaffung von Baugrundstücken in Obereschenbach; beim Verkauf der Grundstücke sollten jedoch Bauwillige aus der Gemeinde bevorzugt werden • als Besitzer einer an der Ausgleichsfläche angrenzenden Landwirtschaftsfläche muss die Zufahrt und Nutzung des Grundstückes weiterhin uneingeschränkt möglich sein | <ul style="list-style-type: none"> ▶ wurde zur Kenntnis genommen; das Grundstück befindet sich im Eigentum des Investors, die geschaffenen Bauparzellen sollen an Interessenten aus dem Ort und dem Umland veräußert werden, liegt jedoch nicht im Zuständigkeitsbereich der Stadt Hammelburg ▶ Zufahrt und Bewirtschaftung aller an das Baugebiet und die Ausgleichsfläche angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist jederzeit weiterhin uneingeschränkt möglich, Verweis auf Begründung |

Förmliche Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB):

Mit Schreiben vom 18.02.2022 wurden die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut zur Abgabe einer Stellungnahme zum überarbeiteten Bebauungsplanentwurf aufgefordert.

Die mit Stellungnahme vorgetragenen Einwände, Anregungen und Hinweise wurden vom Stadtrat am 28.11.2022 abgewogen:

| Träger | Einwand | Abwägung |
|--|--|---|
| LRA Bad Kissingen, Unter Bauaufsichtsbehörde | <ul style="list-style-type: none"> • Beachtung beigefügter Stellungnahmen der Fachbehörden • Bebauungsplanunterlagen sollen, nach Abschluss des Verfahrens, in digitaler Form zur Verfügung gestellt werden | <ul style="list-style-type: none"> ▶ erforderliche Stellungnahmen werden unter separater Beschlussfassung behandelt (siehe nachfolgend) ▶ Hinweis wurde zur Kenntnis genommen, Unterlagen werden nach Verfahrensabschluss entsprechend zur Verfügung gestellt |
| LRA Bad Kissingen, Untere Naturschutzbehörde | <ul style="list-style-type: none"> • Hinweis auf Stellungnahme vom 19.07.2021 aus frühz. Beteiligung; Hinweise und Ergänzungen sowie artenschutzrechtlicher Beitrag wurden in Planunterlagen eingearbeitet, festgelegte Maßnahmen sind zu beachten; die Aufhängung der Fledermaus- und Vogelnisthöhle (CEF 1) muss vor der Entfernung des Baumes erfolgen | <ul style="list-style-type: none"> ▶ wurde zur Kenntnis genommen; Maßnahmen werden beachtet; Die Maßnahme CEF 1 wird vor Entfernung des Baumes durchgeführt; die Bebauungsplanfestsetzung hierzu wurde entsprechend ergänzt |



| | | |
|---|---|---|
| | <ul style="list-style-type: none">• vor Baubeginn muss nochmals eine gemeinsame Begehung mit der UNB erfolgen (zur Konkretisierung der genauen Lage der Aus- bzw. Überleitungsstellen aus dem Eschenbach); die Herrichtung der Ausgleichsfläche ist im zeitlichen Zusammenhang bei geeigneter Witterung mit der Erschließung des Baugebietes durchzuführen | <ul style="list-style-type: none">▶ der Investor wird darüber in Kenntnis gesetzt, vor Baubeginn mit der UNB in Kontakt zu treten |
| Kreisbrandinspektor des Landkreises Bad Kissingen | <ul style="list-style-type: none">• allgemeine Stellungnahme zum abwehrenden bzw. vorbeugenden Brandschutz; grds. bestehen keine Bedenken• Gewährleistung der Einsatzbereitschaft der örtlichen Feuerwehr, Anordnung baulicher Anlagen gem. Richtlinien; Bemessung der Flächen für die Feuerwehr gem. Richtlinien, Löschwassermenge ist sicherzustellen | <ul style="list-style-type: none">▶ wurde zur Kenntnis genommen, Forderungen werden entsprochen▶ wurde zur Kenntnis genommen, allgemeine Brandschutzanforderungen (BayBO) sowie genannte Richtlinien werden beachtet, die Löschwasserversorgung soll über die bestehende Wasserversorgungsanlage sichergestellt werden (sofern im Rahmen der tiefbautechnischen Erschließungsplanung als notwendig erweist, sollten notwendige Maßnahmen in Abstimmung mit den Stadtwerken Hammelburg und der örtlichen Feuerwehr getroffen werden |
| Regierung von Ufr.; Höhere Landesplanungsbehörde | <ul style="list-style-type: none">• Hinweis auf Stellungnahme aus frühzeitigem Beteiligungsverfahren, grds. keine Einwände• Hinweis, dass Stellungnahme ausschließlich aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung erging• nach Abschluss des Verfahrens: Bereitstellung der Daten an Regierung in digitaler Form | <ul style="list-style-type: none">▶ wurde zur Kenntnis genommen▶ Hinweis wurde zur Kenntnis genommen▶ Verwaltung wurde beauftragt, die Daten zu gegebener Zeit entsprechend zu übermitteln |
| Regierung von Ufr., Höhere Naturschutzbehörde | <ul style="list-style-type: none">• Hinweis auf grds. Zuständigkeit der UNB bzgl. naturschutzfachlichen Belange• anbringen/aufstellen von Stammabschnitten mit Höhlen ist nur eine Minimierungsmaßnahme (und keine CEF-Maßnahme); Prüfung, ob im geplanten Gebiet eine Kastentraktion vorliegt -> falls Ja: Nachweis erforderlich; falls nein: CEF-Maßnahme ist gem. Hinweisblatt anzupassen<ul style="list-style-type: none">➔ wenn genannte Nachbesserungen erfolgt sind, kann dem Vorhaben zugestimmt werden, Vermeidungsmaßnahmen sind sicherzustellen, ökologische Baubegleitung ist einzusetzen | <ul style="list-style-type: none">▶ UNB wurde ebenfalls beteiligt, mit geplanten Maßnahmen besteht Einverständnis, Verweis auf Beschlussfassung UNB▶ ökologische Baubegleitung wurde festgesetzt; Kastentraktion von Fledermäusen ist derzeit nicht bekannt, betreffende Höhlenquartier darf erst entfernt werden, wenn nach Ausführung der vorgezogenen CEF eine Schädigung durch eine einschlägige Fachkraft ausgeschlossen wird; Auf eine verbindliche artenschutzrechtliche Festsetzung zur Versetzung des Quartierbaums wird verzichtet, da es sich nach Angabe des Hinweises lediglich um eine Minimierungsmaßnahme handelt, der Konflikt aber nicht vermieden oder eine Schädigung ausgeglichen werden kann; sollte Nachweis nicht erfolgen, wird eine artenschutzrechtliche Ausnahme beantragt |



| | | |
|--|---|--|
| Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen | <ul style="list-style-type: none"> • Hinweis auf Stellungnahme aus frühzeitigem Beteiligungsverfahren | <ul style="list-style-type: none"> ▶ Verweis auf Abwägung vom 14.02.2022 |
| AELF Bad Neustadt a. d. Saale | <ul style="list-style-type: none"> • Stellungnahme inhaltlich identisch mit der aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren | <ul style="list-style-type: none"> ▶ Verweis auf Abwägung vom 14.02.2022 |
| Bayernwerk Netz GmbH | <ul style="list-style-type: none"> • Bestandsleitungen sind bereits im Plan enthalten • Stellungnahme ansonsten inhaltlich identisch mit der aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren | <ul style="list-style-type: none"> ▶ wurde zur Kenntnis genommen ▶ Verweis auf Abwägung vom 14.02.2022 |
| Landesbund für Vogelschutz e. V., Oerlenbach | <ul style="list-style-type: none"> • grundsätzliche Zustimmung • vorgeschlagene Standort für Stammabschnitt des Höhlenbaumes kann nicht zugestimmt werden; Vorschlag zum Anbringen von 30 Fledermaus- und 10 Vogelnistkästen CEF-Maßnahme (Kap. 3.2) nicht erforderlich, da bereits Vogelnist- und Fledermauskästen vorhanden sind • Reptilienschutzzaun südlich entlang Fl.Nr.257 nicht sinnvoll; sollte während Bauphase auf Grundstück errichtet werden | <ul style="list-style-type: none"> ▶ wurde zur Kenntnis genommen ▶ Hinweis auf Abwägung der Stellungnahme der Höheren Naturschutzbehörde; Die Stellungnahme zu Vermeidungsmaßnahme V3 und CEF-Maßnahme ist hinreichend berücksichtigt ▶ empfohlener Schutzzaun dient vorsorglich der Vermeidung der Ausbreitung der Zauneidechse ins Baufeld; Maßnahme während Baubetrieb ist zur Vermeidung von Verbotstatbeständen ungeeignet |
| Stadt Hammelburg, SG 530 – Tiefbau | <ul style="list-style-type: none"> • notwendige Prüfung der geplanten Kanaltiefe im Übergang zum Bestand (Freispiegelverfahren) sowie Prüfung der Dimensionierung der Bestandskanäle | <ul style="list-style-type: none"> ▶ Stellungnahme wird im Zuge der konkreten Erschließungsplanung berücksichtigt (kein Gegenstand der Bauleitplanung); Entwässerung im Freispiegelverfahren ist zu gewährleisten (unproblematisch durch hängiges Gelände und Anheben der geplanten Straßengradienten); Ertüchtigungsmaßnahmen am Bestandskanal werden nach Kenntnisstand nicht als erforderlich erachtet |

Berücksichtigung der geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Im Vorfeld der Bauleitplanung wurden verschiedene Standorte im Stadtteil Obereschenbach untersucht. Aus wirtschaftlichen und infrastrukturellen Gründen stellt das Plangebiet am südlichen Ortsrand von Obereschenbach den günstigsten Standort dar. Zudem konnte hier der erforderliche Grunderwerb durch den Investor erfolgen. Die Wohnbaupotenziale in den bestehenden Bebauungsplan-Gebieten sind weitestgehend erschöpft oder durch Privateigentum beschränkt. Das Vorhaben deckt sich mit den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Hammelburg. Mit der Realisierung eines kleinen Baugebietes, besteht die Möglichkeit zur Ausnutzung bzw. optimalen Auslastung bestehender Versorgungseinrichtungen, und gewachsene Sozialbindungen weiter zu entwickeln und zu ergänzen.



Standortalternativen, z.B. auf noch unbebauten Grundstücken in bestehenden Bebauungsplangebieten, sind aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht realisierbar. Leerstände im Altort sind nicht vermittelbar und für potenziell Bauwillige ohne Attraktivität. Der gewählte Standort bietet gute Voraussetzungen für eine Ortsabrundung bei gleichzeitig kompakter Siedlungsentwicklung, weshalb hier einer Außenentwicklung Vorrang gegeben wird.

Zusammenfassung

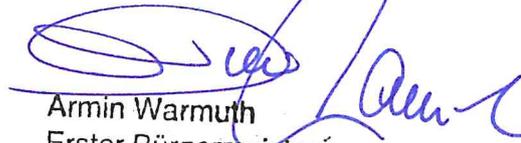
Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Planung keine dauerhaft negativen Auswirkungen auf die Umwelt entstehen. Durch die Festsetzungen der Aufstellung des Bebauungsplanes OS-bpl-03 „Burkersrasen“, wurden die bauleitplanerisch verursachten Eingriffe im erforderlichen Maß gemindert, der naturschutzrechtlich erforderliche Kompensationsbedarf wird ausgeglichen. Artenschutzrechtlich zu beanstandende Verbotstatbestände werden durch spezifische Bebauungsplanfestsetzungen für den besonderen Artenschutz vermieden.

Im Rahmen der Abwägung wurde der Planentwurf der Aufstellung des Bebauungsplanes OS-bpl-03 „Burkersrasen“ der Stadt Hammelburg, mit seinem festgesetzten Umgriff, vom Stadtrat der Stadt Hammelburg am 28.11.2022 als Satzung beschlossen.

Aufgestellt /
Oerlenbach, 20. Dezember 2022
BAUTECHNIK-KIRCHNER

Ausgefertigt:

Stadt Hammelburg 02. Jan. 2023


Armin Warmuth
Erster Bürgermeister

