

Die Gemeinde Großhabersdorf erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), letzte Änderung vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) in Verbindung mit Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), letzte Änderung vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74)(FN BayRS 2020-1-1-I) folgende

**Ortsabrundungssatzung
Schwaighausener Straße
vom 31.05.2022**

§ 1

Die Grundstücke Fl.Nrn. 860/3 Teilfläche, 860/4, 873/7 und 873/11 Teilfläche, Gemarkung Großhabersdorf, werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einbezogen. Auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 883/8, Gemarkung Großhabersdorf, sind die notwendigen naturschutzrechtlichen Maßnahmen durchzuführen.

Die Grenzen, für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil, werden gemäß den im beiliegenden Planblatt ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan vom xx.xx.2021 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Auf den in § 1 genannten Grundstücken ist nur eine Bebauung mit Einzelhäusern zulässig. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,30 festgesetzt.

§ 3

Das Freimachen des Bereichs der Ortsabrundungssatzung vom vorhandenen Pflanzenbestand darf, zur Schonung des Singvogelbestandes, nur in der Zeit vom 15.09. bis 28.02. erfolgen. Im Jahr vor der Rodung der 3 freigegebenen Bäumen sind an den verbleibenden Bäumen der Grundstücke Fl.Nrn. 960/2, 960/3 und 960/4, Gemarkung Großhabersdorf, 10 Nisthilfen mit einem ovalen Einfluglochdurchmesser von 30 x 45 mm in mindestens 3m Höhe anzubringen.

§ 4

Als Abgrenzung des bebauten Ortsteils von der freien Landschaft sind auf dem Grundstück Fl.Nr. 860/3 Teilfläche und 883/8, Gemarkung Großhabersdorf drei Bäume zu pflanzen, in der Folgezeit zu pflegen und zu unterhalten. Die Standorte der zu pflanzenden Bäume sind im Planblatt eingetragen.

Folgende Baumarten sind zu verwenden:

- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Gewöhnliche Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*)
- Spitzahorn (*Acer platanoides*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*).

Die zu verwendenden Pflanzen müssen der Pflanzqualität gemäß Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau (FLL) entsprechen. Folgende Pflanzengrößen müssen dabei verwendet werden:

- für die Bäume: Hochstamm (H) 3 x verpflanzt 200 – 250.

Die Pflanzungen sind im Jahr der benutzbaren Herstellung der Wohnhäuser vorzunehmen.

§ 5

Diese Satzung wird mit der Bekanntmachung gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

Großhabersdorf, den 31.05.2022



Zehmeister
1. Bürgermeister

Verfahrenshinweise:

Der Gemeinderat Großhabersdorf hat in seiner Sitzung vom 02.09.2021 die Aufstellung der Ortsabrundungssatzung beschlossen. In der Sitzung vom 16.12.2021 wurde der Aufstellungsbeschluss erweitert. In der der Sitzung des Gemeinderates vom 02.09.2021 wurde die Verwaltung beauftragt, dass die frühzeitige Bürgerbeteiligung und die Anhörung der Träger öffentlicher Belange durchzuführen sind. Mit Anschlag der Bekanntmachung vom 20.09.2021 an den Amtstafeln der Gemeinde Großhabersdorf wurde die Absicht zur Aufstellung der Ortsabrundungssatzung bekannt gemacht. Die Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte mit Bekanntmachung vom 30.12.2021 an den Amtstafeln der Gemeinde Großhabersdorf.

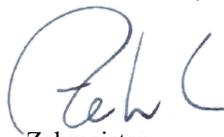
Großhabersdorf, 03.01.2022


Zehmeister
1. Bürgermeister



Auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde mit Anschlag an den Amtstafeln am 30.12.2021 hingewiesen. Die Auslegung der Satzung erfolgte in der Zeit vom 10.01. bis 11.02.2022. Den betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben der Gemeinde Großhabersdorf vom 30.12.2021, Akz. I/1-610-Sa, die Ortsabrundungssatzung zur Stellungnahme übersandt. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 24.02.2022 die zur Ortsabrundungssatzung eingegangenen Anregungen und Einwendungen der Träger öffentlicher Belange behandelt. Die Bürgereinwendungen wurden in der Sitzung des Gemeinderates vom 24.02.2022 behandelt

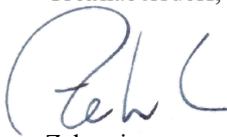
Großhabersdorf, 25.02.2021


Zehmeister
1. Bürgermeister



Die Ortsabrundungssatzung wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 24.02.2022 zur öffentlichen Auslegung angeordnet. Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom 28.03 bis 02.05.2022. Die Träger öffentlicher Belange wurden durch das Schreiben der Gemeinde Großhabersdorf vom 15.03.2022, Akz. I/1-610-Sa, auf die öffentliche Auslegung hingewiesen. Die Bürgerschaft wurde auf die öffentliche Auslegung mit Bekanntmachung an den Amtstafeln der Gemeinde Großhabersdorf am 14.03.2022 hingewiesen. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 05.05.2022 die zur Ortsabrundungssatzung eingegangenen Anregungen und Einwendungen der Bürger bzw. der Träger öffentlicher Belange behandelt.

Großhabersdorf, 06.05.2022


Zehmeister
1. Bürgermeister



Der Gemeinderat Großhabersdorf hat in seiner Sitzung vom 05.05.2022 die Ortsabrundungssatzung zur Satzung beschlossen. Am 03.06.2022 wurde ortsüblich bekannt gemacht, dass die Ortsabrundungssatzung rechtsverbindlich wurde.

Großhabersdorf, 06.06.2022


Zehmeister
1. Bürgermeister



Begründung

Ortsabrundungssatzung
„Schwaighausener Straße“

der
Gemeinde Großhabersdorf



Inhalt:

- 1. Anlass der Planung**
- 2. Begründung der Festsetzungen**
- 3. Spezielle artenschutzrechtliche Abschätzung**
- 4. naturschutzrechtlicher Ausgleich**
- 5. Erschließung**
- 6. Hinweise**
- 7. Kosten**

1. Anlass der Planung:

Durch den Erlass der Ortsabrundungssatzung soll gewährleistet werden, dass für bauwillige Bürgerinnen und Bürger des Ortsteiles Schwaighausen Bauflächen zur Verfügung stehen. Damit soll erreicht werden, dass der Überalterung der Bevölkerung von Schwaighausen wirksam entgegengetreten und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden kann.

Die bestehende Bebauung des Grundstücks Fl.Nr. 873/11, Gemarkung Großhabersdorf, ist als sonstiges Vorhaben im Außenbereich nach § 35 Abs. 2 BauGB baurechtlich genehmigt worden. Die Bebauung besteht bereits seit mehreren Jahrzehnten. Es ist daher Planungsabsicht der Gemeinde, dass die Bebauung des Grundstücks Fl.Nr. 873/11, Gemarkung Großhabersdorf, zur baurechtlichen Absicherung, in den Innenbereich einbezogen werden. Durch die Schaffung von Baurecht für die ehemalige landwirtschaftliche Hoffläche auf dem Grundstück Fl.Nr. 860/4 und der Teilfläche aus dem Grundstück Fl.Nr. 860/3, jeweils Gemarkung Großhabersdorf, soll die Ortschaft abgerundet werden. Die Aufnahme einer Teilfläche aus dem Grundstück Fl.Nr. 883/8, Gemarkung Großhabersdorf, dient der Durchführung der geplanten Begrünungsmaßnahmen. Dieser Grundstücksteil wird nicht dem Innenbereich nach § 34 BauGB zugeordnet.

2. Begründung der Festsetzungen:

Durch die Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass sich die zukünftigen Bauvorhaben städtebaulich integrieren und die Bebauung den regionalen, dörflichen Charakter einhält.

Die Festsetzungen bezüglich der Grünordnung gewährleisten, dass sich die zukünftige Bebauung ins Orts- und Landschaftsbild einfügt.

3. spezielle artenschutzrechtliche Prüfung:

Nach Überprüfung der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Fürth wird die zukünftige Bebauung des Grundstücks keine geschützte Population belasten. Für den Verlust an potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von europarechtlich geschützten Arten, müssen vor der Rodung der 4 Bäume 10 Nisthilfen mit einem ovalen Einfluglochdurchmesser von 30 x 45 mm an benachbarten Gehölzen im Planungsgebiet, in mindestens 3m Höhe angebracht werden.

4. naturschutzrechtlicher Ausgleich:

a) Ausgangslage:

Beim Grundstück Fl.Nr. 860/4., Gemarkung Großhabersdorf, handelt es sich um einen Teil eines früheren landwirtschaftlichen Grundstücks, welches südlich der

Schwaighausener Straße liegt und leicht nach Süden nach ansteigt. Es wird derzeit als Gartenfläche genutzt und ist mit einem Schuppen bebaut. Südlich grenzen landwirtschaftliche genutzte Flächen an. Westlich grenzt das Grundstück Fl.Nr. 860/3 an,

welches im nördlichen Bereich mit einem Wohnhaus und im südlichen Bereich mit früheren landwirtschaftlichen Nebengebäuden bebaut ist. Das Grundstück Fl.Nr. 873/11, Gemarkung Großhabersdorf, wird seit ca. 1955 als Wohngrundstück genutzt. Es grenzt südlich und östlich an landwirtschaftliche Flächen und nach Norden an die vorhandene Wohnbebauung an.



Luftbild erstellt August 2020



Baumreihe entlang Privatweg



bestehenden Wohnhaus Grundstück Fl.Nr. 873/11



Vorgesehen Bauplatzfläche Fl.Nr. 860/4

b) Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

1. Vorhabenstyp

Art der baulichen Nutzung:

Es handelt sich um ein Wohngebiet:

ja nein

Maß der baulichen Nutzung:

Die festgesetzte GRZ ist nicht größer als 0,3

ja nein

2. Schutzgut „Arten und Lebensräume“

Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben

ja nein

In der Ortsabrundungssatzung sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen

ja nein

Maßnahmen: Anlegung einer naturnahen Ortsrandbegrünung

3. Schutzgut „Boden“

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt:

Maßnahme: die GRZ ist nicht größer als 0,3

ja nein

4. Schutzgut Wasser

Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor

ja nein

Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangwasserschichten) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.

ja nein

Im Plan sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen:

ja nein

Maßnahmen: Im Bereich ist die Stellplatzbedarfsatzung anwendbar. Demnach sind Stellplätze und die Zufahrten zu den Stellplätzen wasserdurchlässig auszuführen. Durch den geringen Verdichtungsgrad wird die Grundwasserneubildung kaum beeinträchtigt.

5. Schutzgut „Luft/Klima

Bei der Planung wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet ja nein

6. Schutzgut „Landschaftsbild“

Das Gebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an. ja nein

Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche ja nein

Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen ja nein

Maßnahme: Festlegung einer Ortsrandbegrünung

→ **zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.**

5. Erschließung:

Verkehrsmäßige Erschließung

Die Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 860/3 grenzt an die öffentliche Straße „Schwaighausener Straße an.

Die Grundstücke Fl.Nr. 860/4 und 873/11 werden durch den Privatweg Fl.Nr. 873/7, jeweils Gemarkung Großhabersdorf, erschlossen, der auch an die öffentliche Straße „Schwaighausener Straße“ anschließt. Zur Sicherung der verkehrsmäßigen Erschließung ist daher für die Grundstücke ein Geh- und Fahrrecht über das Grundstück Fl.Nr. 873/7 zu bestellen. Die Geh- und Fahrrecht ist durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt Fürth, abzusichern.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband zur Wasserversorgung „Dillenbergruppe“.

Mit dem Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 860/4, wurde eine Vereinbarung getroffen, dass die Kosten des eventuell neu zu erstellenden Hausanschlusses, auch auf öffentlichen Grund, auf seinen Kosten herzustellen ist.

Abwasserbeseitigung

Der Ortsteil Schwaighausen wird im Mischsystem entwässert. Für das Grundstück Fl.Nr. 873/11 besteht bereits ein Hausanschluss. Für die Bebauung auf dem Grundstück Fl.Nr. 860/4 ist ein neuer Hausanschluss herzustellen. Die Kosten für den H hat der Eigentümer des Grundstücks auch auf öffentlichen Grund zu übernehmen.

6. Hinweise:

- H1: Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) unterliegen der Meldepflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg, Burg 4, 90403 Nürnberg) oder an die untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Fürth, Im Pinderpark 2, 90513 Zirndorf), gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG.
- H2: Vor Baubeginn sollte durch geeignete Untergrunderkundungen abgeklärt werden, wie hoch das Grundwasser ansteht. Permanente Grundwasserabsenkungen können grundsätzlich nicht befürwortet werden. Sollten hohe Grundwasserstände angetroffen werden, müssen Keller als wasserdichte Wannen ausgebildet werden. Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 BayWG.
- H3: Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV wird hingewiesen. Oberboden ist sachgerecht zwischen zu lagern und wieder einzubauen. Bei den nicht versiegelten Flächen soll der Boden wieder seine natürlichen Funktionen erfüllen können, d.h. die Bodenschichten sind wieder so aufzubauen wie sie natürlich vorhanden waren. Die Bauarbeiten sind bodenschonend auszuführen. Insbesondere sind die gültigen Regelwerke und Normen, z.B. DIN 19371 einzuhalten.
- H4: Durch die neuen Bauflächen können Entwässerungsanlagen (Drainagesammler, Gräben usw.) der oberhalb gelegen Flächen verlaufen. Ggf. sind diese Entwässerungsanlagen so umzubauen, dass ihre Funktion erhalten bleibt und das Oberflächenwasser sowie das Grundwasser schadlos weiter- bzw. abgeleitet werden kann, um Schäden an Gebäuden und Anlagen sowie Staunässe in den oberhalb liegenden Grundstücken zu vermeiden.
- H5: Vor Ort können sich im Eigentum Dritter stehende Anlagen – insbesondere Kabel, Rohre oder Leitungen zum Anschluss von erneuerbaren Energieanlagen – befinden, für die die Fa. N-ERGIE Netz GmbH, Nürnberg, nicht zuständig ist. Über diese kann keine Auskunft gegeben werden und diese sind deshalb auch nicht im Planwerk der Fa. N-ERGIE dokumentiert. Hierfür ist der jeweilige Anlagenbetreiber zuständig.
- H6: Zwischen eventuell geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“, ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Soweit durch private Baumpflanzungen Schutzmaßnahmen an den technischen Einrichtungen der Deutschen Telekom erforderlich sind, sind Kosten von den Verursachern zu tragen.

- H7: Vor Baubeginn der privaten Baumaßnahmen sind die Fa. N-ERGIE Netz GmbH, Abteilung Netzmanagement, Hainstraße 34, Nürnberg, und die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Technische Infrastruktur NL Süd, 91522 Ansbach, rechtzeitig in die Planung einzubinden.
- H8: Infolge von Starkregenereignissen können im Planbereich Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließenden Wasser im Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über dem Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit einer Aufkantung, z.B. bei Lichtschächten, ausgeführt werden. Ferner wird die Ausbildung der Keller als dichte Wanne empfohlen.
- H9: Auf die von den landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen einwirkenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch), ausgelöst durch betriebsübliche landwirtschaftliche Nutzungen (zu allen Tages- und Nachtzeiten) wird hingewiesen. Diese sind ortsüblich, zumutbar und zu dulden, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen öffentlichen Regelungen (z.B. BImSchG) zulässige und zugrunde gelegten Maß hinausgehen.
- H10 Die Anlieger der Grundstücke, die nicht direkt an die öffentliche Straße „Schwaighausener Straße“ angrenzen, müssen ihre Müllfraktionen am jeweiligen Abfuhrtag an den mit Müllsammelfahrzeugen befahrbaren Bereich der Schwaighausener Straße zur Abholung bereitstellen.
Die Abfallwirtschaft behält sich erforderlichenfalls vor, die Standorte für die Bereitstellung der Müllfraktionen festzulegen.
- H 11 Die private Verkehrsfläche auf dem Grundstück Fl.Nr. 873/7, Gemarkung Großhabersdorf, ist am Einmündungsbereich des Privatweges in die öffentliche Straße „Schwaighausener Straße“ als Feuerwehrezufahrt dauerhaft zu kennzeichnen.

6. Kosten:

Durch die Verwirklichung der Planung entstehen der Gemeinde Großhabersdorf keine Kosten.

Großhabersdorf, 31.05.2022
Gemeinde Großhabersdorf

Zehmeister
1. Bürgermeister