

Die Gemeinde Großhabersdorf erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), letzte Änderung 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) 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 27. Juli 2009 (GVBl S. 400) folgende

Ortsabrundungssatzung
Hafnerleite
vom 05. Oktober 2012

§ 1

Die Grundstücke Fl.Nrn. 244/2 Tfl., 246/2 und 246/4, Gemarkung Großhabersdorf, werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einbezogen.

Die Grenzen, für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil, werden gemäß den in beiliegendem Lageplan ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan vom 05.10.2012 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

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.

§ 3

Als Abgrenzung des bebauten Ortsteils von der freien Landschaft ist entlang der nördlichen Grenze der Ortsabrundungssatzung eine naturgemäße Feldgehölzhecke mit einzelnen kleinkronigen Bäumen mit einer Breite von mindestens 3,0 m und einer Gesamtfläche von gesamt 330,0 m² zu pflanzen und in der Folgezeit zu pflegen und zu unterhalten.

Für die Heckenpflanzung sind folgende Sträucherarten zu verwenden:

- Schlehe
- Weißdorn
- Hartriegel
- Liguster
- Brombeere
- Haselnuss

Folgende Baumarten sind zu verwenden:

- Hauszweitschge
- Vogelbeerbaum
- Feldahorn
- Hainbuche.

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

- für die Sträucher: verpflanzte Sträucher, mindestens drei Triebe, 60 bis 100 cm hoch
- für die Bäume: Heister, 2 mal verpflanzte, Höhe 150 bis 200 cm
- für Obstgehölze: Hochstamm, Umfang mindestens 10 cm in 1 m Höhe gemessen

Nach dem erfolgten Anwachsen ist bei den Sträuchern lediglich ein Korrekturschnitt vorzunehmen. Die gepflanzten Haselnusssträucher können ab ca. 10 Standjahren auf Stock gesetzt werden. Die Pflanzungen sind im Jahr der benutzbaren Herstellung der Wohnhäuser vorzunehmen.

§ 4

Der naturschutzrechtliche Ausgleich für das Grundstück Fl.Nr. 246/4, Gemarkung Großhabersdorf erfolgt mit einer Flächengröße von 1.200 m² auf den Grundstücken Fl.Nrn. 706/12 und 706/41 Tfl., jeweils Gemarkung Großhabersdorf. Die freiwillig angelegten Streuobstwiesen werden zukünftig mit einem Kreiselmäherwerk zweimal jährlich gemäht und das Mähgut wird von den Wiesenflächen entfernt. Soweit erforderlich werden die Obstbäume, welche im April 2012 von Baumfrevlern jeweils im Kronenbereich abgeknickt wurden und nach der versuchten Pflegemaßnahme keine Krone mehr austreiben, im Jahr nach der Inanspruchnahme des Grundstücks Fl.Nr. 246/4, Gemarkung Großhabersdorf, ersetzt. Dabei sind folgende Baumarten zu verwenden:

- Apfel
- Birne
- Zwetschge
- Kirsche und
- Renekloden.

Die zu verwendenden Pflanzen müssen der Pflanzqualität gemäß Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau (FLL) entsprechen. Es sind dabei Pflanzgrößen zu verwenden:

- Hochstamm,
- Umfang mindestens 10 cm in 1 m Höhe gemessen.

Für die Grundstücke Fl.Nr. 244/2 und 246/2, Gemarkung Großhabersdorf, ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich mit einer Flächengröße von 488 m² für das Grundstück Fl.Nr. 244/2 und 3.110 m² für das Grundstück Fl.Nr. 246/2 erforderlich. Damit die naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme rechtzeitig vor Inanspruchnahme der Grundstücksflächen für Baumaßnahmen abgestimmt werden kann, ist mit dem Bauantrag für das erste Wohngebäude ein Grünstaltungsplan vorzulegen, der Ausführungen hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme beinhaltet. Weiterhin ist der Bestand der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche mit einer dinglichen Sicherung zugunsten der Gemeinde Großhabersdorf abzusichern.

§ 5

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

Großhabersdorf, den 05.10.2012

Biegel
1. Bürgermeister

Verfahrenshinweise:

Der Gemeinderat Großhabersdorf hat in seiner Sitzung vom 19.04.2012 die Aufstellung der Ortsabrundungssatzung, sowie die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und die Anhörung der Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Großhabersdorf, 20.04.2012

Biegel

1. Bürgermeister

Auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde mit Anschlag an den Amtstafeln am 01.06.2012 hingewiesen. Die Auslegung der Satzung erfolgte in der Zeit vom 08.06. bis 09.07.2012. Den betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben der Gemeinde Großhabersdorf vom 01.06.2012, Akz. I/1-610-Sa, die Ortsabrundungssatzung zur Stellungnahme übersandt. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 12.07.2012 die zur Ortsabrundungssatzung eingegangenen Anregungen und Einwendungen der Bürger bzw. der Träger öffentlicher Belange behandelt.

Großhabersdorf, 13.07.2012

Biegel

1. Bürgermeister

Die Ortsabrundungssatzung wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 12.07.2012 zur öffentlichen Auslegung angeordnet. Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom 27.07.2012 bis 07.09.2012. Die Träger öffentlicher Belange wurden durch das Schreiben der Gemeinde Großhabersdorf vom 18.07.2012, 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 20.07.2012 hingewiesen. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 27.09.2012 die zur Ortsabrundungssatzung eingegangenen Anregungen und Einwendungen der Bürger bzw. der Träger öffentlicher Belange behandelt.

Großhabersdorf, 28.09.2012

Biegel

1. Bürgermeister

Der Gemeinderat Großhabersdorf hat in seiner Sitzung vom 27.09.2012 die Ortsabrundungssatzung zur Satzung beschlossen. Am 05.10.2012 wurde ortsüblich bekannt gemacht, dass die Ortsabrundungssatzung rechtsverbindlich wurde.

Großhabersdorf, 05.10.2012

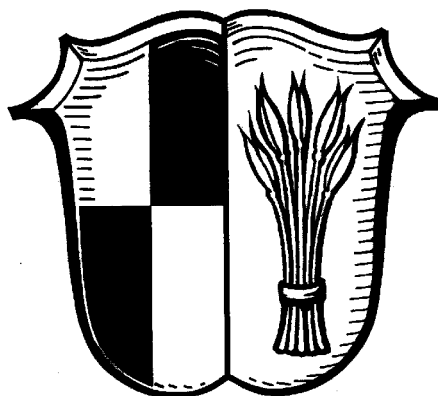
Biegel

1. Bürgermeister

Begründung

Ortsabrundungssatzung
„Hafnerleite“

der
Gemeinde Großhabersdorf



Inhalt:

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

1. Anlass der Planung:

Durch den Erlass der Ortsabrundungssatzung soll gewährleistet werden, dass die bestehende Baulücke geschlossen wird und entlang der bestehenden Hangkante ein einheitlicher Ortsrand entsteht. Damit soll ein Beitrag zur Verhinderung der Flächenzersiedelung geleistet werden.

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.

4. naturschutzrechtlicher Ausgleich:

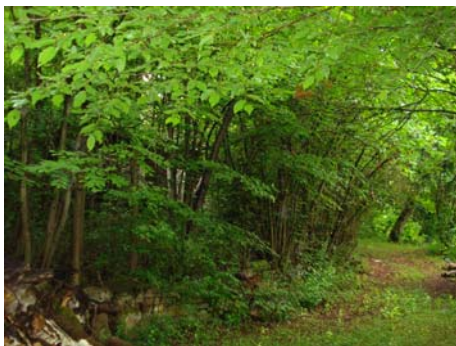
a) Ausgangslage:

Die Grundstücke weisen eine Neigung in südlicher Richtung auf. Die nördliche Grundstücksgrenze der Grundstücke bildet gleichzeitig die Hangkante zur nördlich angrenzenden Hochebene, die weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden soll.

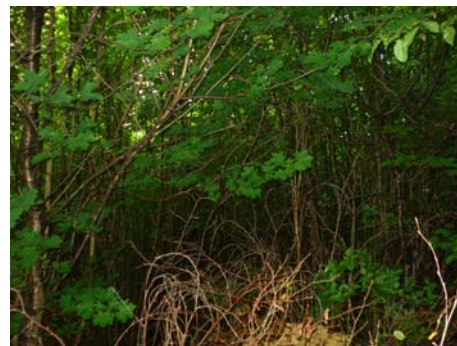
Die Grundstücke sind seit mindestens 50 Jahre der freien Natur entzogen und werden seit dieser Zeit gärtnerisch genutzt. Zur gärtnerischen Nutzung des Grundstücks Fl.Nr. 246/4 wurden Terrassen mit Mauerbefestigungen gebildet und die mit Hecken und Obstbäumen bepflanzt. Die Gartenanlage wurde seit ca. 15 Jahren nicht mehr gepflegt. Vielmehr wurden vor etwa 10 Jahren der Baum- und Heckenbestand gerodet und die im Erdreich verbliebenen Wurzelwerke haben wieder ausgetrieben. Auch die Gartenanlage auf dem Grundstück Fl.Nr. 246/2, Gemarkung Großhabersdorf, wurde in den letzten Jahren sehr untergeordnet genutzt und die vorhandenen Bäume und Sträucher konnten sich frei entwickeln. Durch den starken Pflanzenbestand konnten sich einzelne Bäume sehr gut entwickeln. Allerdings ist davon auszugehen, dass auch der Baumbestand, der durch die beabsichtigte Bebauung nicht direkt beeinträchtigt wird, mittelfristig durch die zukünftige Freistellung nicht erhalten bleiben wird.



Luftbild erstellt Mai 2011



Garten Fl.Nr. 248/2



Hecken Fl.Nr. 246/4

b) Berechnung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs:

Aufgrund der geringfügigen Gartennutzung hat sich ein interessanter Mix bei der Pflanzenwelt eingestellt, so dass die Grundstücke als ein Gebiet mit hoher Bedeutung (Feld B III) für den Naturhaushalt, entsprechend der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren, angesehen werden müssen. Wegen der umliegenden nur geringen Bebauungsdichte kann auch auf den Grundstücken, die nun in den Innenbereich einbezogen werden, nur eine niedrige Grundflächenzahl erreicht werden. Bei einem Ortstermin mit Herrn Lessmann, untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Fürth, am 25.04.2012 wurde daher vereinbart, dass für die Grundstücke ein Ausgleichsfaktor von 1,0 festgesetzt wird. Daher ergibt sich folgender Bedarf an naturschutzrechtlicher Ausgleichsfläche:

Fl.Nr.	Grundstücksgröße:	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf:
246/4	1.203 m ²	1,0	1.203 m ²
246/2	3.110 m ²	1,0	3.110 m ²
244/2	In die Satzung einbezogene Teilfläche von 488 m ²	1,0	488 m ²

c) Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen:

Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich auf dem Grundstück Fl.Nr. 246/4, Gemarkung Großhabersdorf, wird festgesetzt, dass die frühere Wiesenfläche, die extensiv genutzt wird und in den vergangenen Jahren mit Obstbäumen bepflanzt wurde auf den Grundstücken Fl.Nrn. 706/12 Tfl. und 706/41 Tfl., jeweils Gemarkung Großhabersdorf, aus der bestehenden Bewirtschaftungsmaßnahme (mähen mit Mulchgerät) herausgenommen wird. Zukünftig werden diese Flächen mit Kreismähern abgemäht und mit einem Ladewagen wird das Mähgut entfernt. Das Mähgut wird anschließend zur gemeindlichen Kompostierung gebracht. Dadurch soll erreicht werden, dass zur Schonung der Wiesenbrüter die erste Mahd nach dem 1. Juli erfolgt und die zweite Mahd Ende September. Mit dieser Extensivierung der Pflege wird erreicht, dass die Artenvielfalt gesteigert werden kann.

Nachdem Baumfrevler im April 2012 im Bereich der Wiese an ca. 3 Bäumen die Kronen abgeknickt haben, wurde als Rettungsversuch vom örtlichen Obst- und Gartenbauverein an den Bäumen jeweils ein Teil der früheren Krone aufgeproppt. Soweit dieser Rettungsversuch nicht erfolgreich abgeschlossen werden kann, sind diese Bäume innerhalb der in der Satzung benannten Frist auszuwechseln.





Streuobstwiese



Erfolgreich aufgepöpfte
Baumkrone



Wahrscheinlich zu ersetzender
Baum

5. Hinweise:

- H1: Da die Baugrundstücke über Privatwege erschlossen werden, erfolgt keine Abholung der Müllsammelbehälter direkt vor den Baugrundstücken. Am Tag der Abfuhr der einzelnen Müllfraktionen sind daher die Sammelbehälter an der Hafnerleite zur Abholung bereit zu stellen.
- H2: Da das Grundstück Fl.Nr. 246/2, Gemarkung Großhabersdorf, nicht direkt an eine öffentliche Straße angrenzt, ist Art. 4 Abs. 2 Nr. 2 BayBO zu beachten.
- H3: 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.
- H4: 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 die 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.
- H5: Die Errichtung von Erdwärmesonden ist im überplanten Bereich grundsätzlich möglich. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist die Bohrtiefe jedoch auf maximal 45 m zu begrenzen.
- H6: 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.

- H7: 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.
- H8: 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.

6. Kosten:

Durch die Verwirklichung der Planung entstehen der Gemeinde Großhabersdorf Kosten für den naturschutzrechtlichen Ausgleich bezüglich des Grundstücks Fl.Nr. 246/4, Gemarkung Großhabersdorf.

Großhabersdorf, 05.10.2012
Gemeinde Großhabersdorf

Biegel
1. Bürgermeister