

Die Gemeinde Pfofeld erlässt aufgrund des

- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. 1998 S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674), aufgrund des
 - § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und aufgrund des
 - Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweiligen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung
- für die **2. Einbeziehungssatzung Pfofeld-Langlau** folgende

1. Änderungssatzung

Die Gemeinde Pfofeld hat mit Beschluss vom 20.03.2023 die 1. Änderung der seit 31.07.2020 rechtskräftigen „2. Einbeziehungssatzung Pfofeld-Langlau“ beschlossen.

Die 1. Änderungssatzung wurde mit Beschluss vom _____ festgestellt.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß dem Planblatt vom **12.09.2023** M 1 :1000 ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Geltungsbereich erstreckt sich auf die Grundstücke Fl.Nrn. 1181/1, 1181 (Teilfläche) und 1142, Gemarkung Pfofeld. Das Planblatt sowie die Begründung und die Artenauswahlliste sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für das Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3

Festsetzungen

Der Geltungsbereich wird als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO ausgewiesen.

Folgende Festsetzungen sind einzuhalten:

- Satteldach für Hauptgebäude
Für Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Bauteile sind Sattel-, Flach- und Pultdächer zulässig.
- Grundflächenzahl 0,3
- Geschossflächenzahl 0,7

Die Festsetzungen für die Fl. Nr. 1181/1 der Gemarkung Pfofeld für die derzeit rechtswirksame Einbeziehungssatzung bleiben unverändert. Lediglich die unmittelbar im Süden der Fl. Nr. 1181/1 festgesetzte Ausgleichsfläche A2 wird, damit die zukünftigen Parzellen aneinandergrenzen,

flächengleich mit der gleichen Ausgleichsmaßnahme an die Westseite der Fl. Nr.1181 verschoben. Die Ortsrandeingrünung sowie die Ausgleichsmaßnahmen für die Erweiterungsfläche werden durch die Ausgleichflächen A3 und A4 kompensiert.

§ 4 Grünordnerische Festsetzungen

Die nicht überbauten oder befestigten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht gärtnerisch genutzt werden, ausreichend zu begrünen und zu bepflanzen. Große Kies- und Steinbeete sind nicht zulässig.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Bäume und Sträucher gemäß den Festsetzungen der nachfolgenden Pflanzgebote zu pflanzen. Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Bei allen Pflanzungen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände zu beachten.

Die Pflanzung ist spätestens in der auf die Fertigstellung des Hochbaus folgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Die Artenauswahlliste ist Bestandteil der Satzung und ist daraus zu entnehmen.

(1) Pflanzgebote nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB innerhalb des Geltungsbereichs

- Pflanzgebot A – eingrünende Heckenpflanzung
Grundstücke entlang der Dorfstraße sind durch freiwachsende Hecken bestehend aus heimischen, standortgerechten Arten gemäß beiliegender Artenauswahlliste einzugrünen. Eine Ausbildung als Formschnitthecke ist nicht zulässig.

Der nördliche Teilabschnitt der Fl.Nr. 1181/1, ist als mindestens einreihige lockere Hecke mit unterschiedlichen Gehölzarten der Pflanzliste „Heckenpflanzung“ gemäß der Anlage 1 der rechtskräftigen „2. Einbeziehungssatzung Pfofeld-Langlau“ anzulegen. Es sind etwa 10 Sträucher mit einem Pflanzabstand von je ca. 1,5 m zu pflanzen. Auch Arten der Pflanzvorschläge zur weiteren Gartengestaltung sind zulässig.

- Pflanzgebot B – Baumpflanzung ohne Standortbindung auf privaten Flächen
Innerhalb des Grundstücks ist je angefangene 400 m² mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zulässig sind Gehölze der Artenauswahlliste.

(2) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Als Ausgleich für nicht vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes werden folgende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind an das Bayerische Landesamt für Umwelt zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden.

Ausgleichsmaßnahme A1 – eingrünende Heckenpflanzung Fl. Nr. 1181/1

Ausgleichsmaßnahme bleibt unverändert wie in der rechtskräftigen „2. Einbeziehungssatzung Pfofeld-Langlau“ beschrieben.

Ausgleichsmaßnahme A2 – Pflanzung eines Streuobststreifens (Ausgleich für Fl. Nr. 1181/1)

Ausgleichsmaßnahme bleibt unverändert wie in der 2. Einbeziehungssatzung Langlau beschrieben. Räumliche Verlegung der Ausgleichsfläche an die westliche Grundstücksgrenze der Fl. Nr. 1181.

Ausgleichsmaßnahme A3 – naturnahe Heckenpflanzung mit Gras- und Krautzone Fl. Nr. 1142

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze der Fl. Nr. 1142 ist eine Ausgleichfläche $A = 710 \text{ m}^2$, Breite ca. 9,00 m herzustellen. Ziel ist ein ökologischer Ausgleich und die Vernetzung mit den Öko-Strukturen des angrenzenden Hohenwiesgrabens.

An der östlichen Grenze der Fl. Nr. 1142 im Anschluss an den Hohenwiesgraben soll durch Sukzession eine ca. 1,5 m breite Gras- und Krautzone entstehen.

Im Bereich der Fl. Nr. 1142 wird an der östlichen Grundstücksgrenze eine **4-reihige** Hecke mit heimischen Sträuchern, ein vorgelagerter extensiv genutzter Blühstreifen sowie eine Gras- und Krautzone zum angrenzenden Hohenwiesgraben festgelegt. Diese Fläche dient als Ausgleichsfläche A3 für die Fl. Nr. 1142.

Im Bereich der Teilfläche der Fl. Nr. 1181 ist an der östlichen Grundstücksgrenze entlang der Dorfstraße ein Teilabschnitt eine eingrünenden, 1-reihigen Hecke sowie an der **südlichen Grenze eine eingrünende 2-reihige Hecke** mit heimischen Sträuchern anzulegen (Pflanzgebot A). An der südlichen Grenze ist eine 373 m^2 umfassende Ausgleichsfläche A4 als extensiv genutzte Blühfläche mit Obstbäumen regionaltypischer Sorten festgesetzt.

Die Hecke ist dauerhaft zu erhalten. Pflegerückschnitte sind zulässig. Eine Ausbildung als Formschnitthecke ist nicht zulässig.

Anlage einer artenreichen insektenfreundlichen Blühwiese alternativ auch mit Gräsern, Stauden, Sträuchern und Steinhäufen. Die Wiese ist 2 x jährlich zu mähen mit Abtransport des Mähguts; erste Mahd ab dem 15.06., zweite Mahd ab dem 24.08. des Jahres. Ferner Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel.

Ausgleichsmaßnahme A4 – Streuobstwiese (Ausgleich für Teilfläche der Fl. Nr. 1181)

Außerhalb des Geltungsbereichs im Anschluss an die südliche Grenze der Teilfläche Fl. Nr. 1181 ist eine Streuobstwiese $A = 373 \text{ m}^2$ anzulegen. Ziel ist die Vernetzung der Ausgleichsflächen A 2 und A 4 mit den bestehenden Obstbäumen.

Es sind fünf Obstbäume gemäß Artenauswahlliste zu pflanzen. Pflanzabstand zwischen den Bäumen ca. 10 m. Beim Ausfall von Obstbäumen sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Im Unterwuchs ist durch Ansaat einer Regio-Saatgutmischung eine kräuterreiche Wiese mit einer Mindestbreite von 7,50 m anzulegen.

Folgende Pflegevorgaben sind zu berücksichtigen:

- Wiese 2 x jährlich mähen mit Abtransport des Mähguts; erste Mahd ab dem 15.06., zweite Mahd ab dem 24.08. des Jahres
- Auf die Verwendung von Dünger und Pestiziden ist zu verzichten
- In den ersten zehn Jahren ca. alle zwei Jahre Erziehungsschnitt an Obstbäumen durchführen
- Ab dem zehnten Standjahr der Obstbäume ca. alle vier Jahre Erhaltungsschnitt durchführen
- Beim Ausfall von Obstbäumen sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

§ 5 Lärmschutz bei Luftwärmepumpen

Der Betreiber von Luftwärmepumpen sowie Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen hat einen Nachweis zu erbringen, dass die Anlage im Volllastbetrieb den maximalen zulässigen Schallpegel zur nächsten schutzbedürftigen Bebauung (z.B Wohn-, Schlafräume und Kinderzimmer) nicht überschreitet. Soweit benachbarte Wohngrundstücke noch nicht bebaut sind, ist ein Grenzabstand zur benachbarten schutzbedürftigen Bebauung von 3,00 m anzusetzen. Für den Nachweis ist der Schalleistungspegel der Wärmepumpe / Kraft-Kopplungsanlagen aufgrund von Ton- und Informationshaltigkeit mit einem Zuschlag von 6 dB (A) anzusetzen. Mit diesem Ansatz ist für den Immissionsort ein Schallpegel von ≤ 34 dB (A) einzuhalten. Der Nachweis kann durch eine Herstellerbescheinigung erfolgen.

Luft-Wärmepumpen, die den Schalleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu kapseln oder einzuhausen.

In diesem Zusammenhang wird auf die Leitfäden des Bayerischen Landesamtes für Umwelt „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen“ (Auszug Teil III) und „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – Für eine ruhige Nachbarschaft“ verwiesen. Die darin enthaltenen Mindestabstände zwischen Wärmepumpe / Kraft-Kopplungsanlagen in Abhängigkeit vom Schalleistungspegel sind einzuhalten.

§ 6 Hinweise

Landwirtschaftliche Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen

Für den Geltungsbereich gilt, dass durch ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung entstehende Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen zu dulden sind.

§ 7 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Pföfeld, den _____

Reinhold H u b e r
Erster Bürgermeister

Anlagen:

Planblatt

Begründung

Artenauswahlliste

V e r f a h r e n s v e r m e r k e

1. Änderung der „2. Einbeziehungssatzung Pfofeld-Langlau“

Aufstellung

Beschlossen am

Beschluss bekannt gemacht am

Pfofeld, den

R. H u b e r, Erster Bürgermeister

Vorgezogene Bürgerbeteiligung

Bekannt gemacht am 03.07.2019

Durchgeführt vom bis

Pfofeld, den

R. H u b e r, Erster Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Vom bis

Pfofeld, den

R. H u b e r, Erster Bürgermeister

Auswertung der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und frühzeitigen Behördenbeteiligung

Am

Pföfeld, den

R. H u b e r, Erster Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Bekannt gemacht am

Durchgeführt vom bis

Pföfeld, den

R. H u b e r, Erster Bürgermeister

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Vom bis

Pföfeld, den

R. H u b e r, Erster Bürgermeister

Auswertung der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung

Am

Pföfeld, den

R. H u b e r, Erster Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Am

Pföfeld, den

R. H u b e r, Erster Bürgermeister

Bekanntmachung

Mit ortsüblicher Bekanntmachung vom
S. 4 BauGB).

tritt die Einbeziehungssatzung in Kraft (§ 10 Abs. 3

Pfofeld, den

R. H u b e r, Erster Bürgermeister