

Az.:610.2--06/35-III/2-sl

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pfarrweisach und zur Aufstellung des Entwurfes zum Bebauungsplanes „Salomonsberg II“ in der Gemeinde Pfarrweisach, Landkreis Haßberge;

**Vollzug der Baugesetze;**

7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pfarrweisach zur Aufstellung des Bebauungsplans „Salomonsberg II“, Gemeinde Pfarrweisach, Landkreis Haßberge, im Verfahren nach § 30 BauGB, durch Niederlegung der Unterlagen zur Einsichtnahme in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Ebern.

## **B e k a n n t m a c h u n g**

**der öffentlichen Auslegung,  
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,  
zum Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplans  
und des  
Entwurfs zum Bebauungsplanes „Salomonsberg II“,  
Gemeinde Pfarrweisach, Landkreis Haßberge.**

**A) Bekanntmachung des Entwurfs zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pfarrweisach**

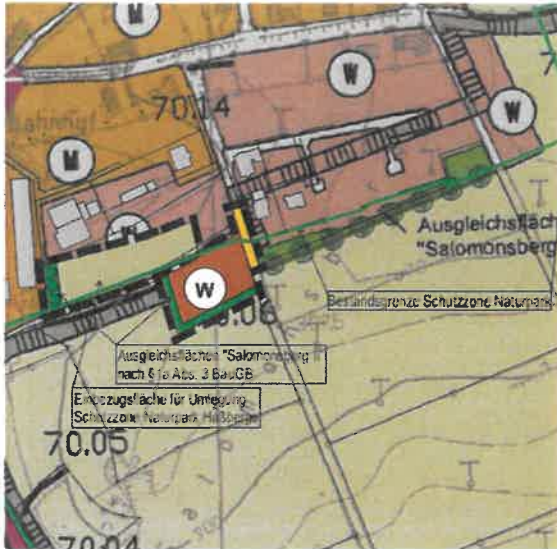
Der Gemeinderat Pfarrweisach hat in seiner öffentlichen Sitzung am 04. 05. 2021, unter Tagesordnungspunkt 45, für den Bereich des Bebauungsplanes „Salomonsberg II“ den Aufstellungsbeschluss für die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde gefasst.

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats Pfarrweisach, am 03. 08. 2021, unter Tagesordnungspunkt 79., wurden die aufgrund der Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen und Bedenken gewürdigt und abgewogen. Nach Beratung fasste der Gemeinderat unter Berücksichtigung einer Reihe von Zwischenbeschlüssen gemäß Beschlussbuchauszug von 05. 08. 2021 zu dem von Dipl.-Ing. Architekt Robert Herrmann erarbeiteten Entwurf den Billigungsbeschluss zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die Verwaltung wurde beauftragt, das Verfahren weiter abzuarbeiten.

Da der Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans „Salomonsberg II“ das gegenwärtige Landschaftsschutzgebiet (früher Schutzzone) des Naturparks Haßberge überlagert, wurde vorab schon beschlossen und auch Antrag an das Landratsamt Haßberge auf Umlegung der Grenze des Landschaftsschutzgebiets gestellt. Die flächenmäßig, als auch qualitativ, gleichwertige Umlegung der Schutzzone ist möglich, da eine Ersatzfläche durch die Familie Reinwald in der Nachbarschaft zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Salomonsberg II“ auf der Fl.-Nr. 159, Gem. Pfarrweisach, angeboten wird.

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Haßberge wird die durch Umlegung der Landschaftsschutzfläche der Naturparkfläche hinzuzurechnende Fläche in den Geltungsbereich des Verfahrens zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes hinzugenommen.

Der Umweltausschuss des Kreistages Haßberge hat in seiner Sitzung am 28. 04. 2021 beschlossen, das Verfahren zur Umlegung der durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Salomonsberg II“ überlagerten Fläche des Landschaftsschutzgebiets des Naturparks Haßberge auf die in der Nachbarschaft angebotene Ausgleichsfläche einzuleiten. Der Abschluss dieses Verfahrens ist hinsichtlich des Abschlusses der Bauleitplanung für den Bereich „Salomonsberg II“ abzuwarten. Die vorbereitenden Verfahrensschritte können jedoch parallel durchgeführt werden.



(unmaßstäblicher Planausschnitt)

Der Geltungsbereich für die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes ist wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch Teile der Fl.-Nr. 159, 532 und 533, Gmkg. Pfarweisach,
- im Osten: durch Teile der Fl.-Nr. 531/18, 531/19 (Ausgleichsfläche zum B-Plan „Salomonsberg“, Gmkg. Pfarweisach,
- im Süden: durch Fl.-Nr. 532 (Wirtschaftsweg), 534 (Ackerfläche), und Teile der Fl.-Nr. 533, Gmkg. Pfarweisach,
- im Westen: durch Fl.-Nr., 534 (Ackerfläche) und Teile der Fl.-Nrn. 533 und 160, Gmkg. Pfarweisach.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 0,537 ha (0,26 ha Umlagefläche Naturpark und 0,28 ha Geltungsbereich B-Plan Salomonsberg II) und beinhaltet Teile der Fl.-Nrn. 159, 533, 534 und 532, der Gemarkung Pfarweisach mit der Lagebezeichnung „Salomonsberg“.

Ziel und Zweck der Fortschreibung der Flächennutzungsplanung ist die Anpassung der vorbereitenden Bauleitplanung an die angestrebte Ausweisung einer Wohnbaufläche mit einem Flächeninhalt von ca. 0,20 ha. Dabei ist die Umgliederung der Landschaftsschutzfläche des Naturparks Haßberge zu berücksichtigen.

<b>Bestehende</b> Flächenausweisungen im Geltungsbereich der 7. Änderung des F-Planes	<b>Änderungen</b> im Geltungsbereich des F-Planes durch die 7. Anpassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pfarweisach
Wohnbaufläche (W): = 0,26 ha (Fl.-Nr. 159)	Wohnbaufläche (W): = 0,20 ha (Fl.-Nr. 534)
Verkehrsfläche: = 0,0273 ha	Verkehrsfläche: = 0,0273 ha
Landw. Nutzfläche: = 0,25 ha (Fl.-Nr. 534)	Landw. Nutzfläche: = 0,26 ha (Fl.-Nr. 159)
Landschaftsschutzgebiet des Naturparks HAS: = 0,256 ha (auf Fl.-Nr. 534)	Landschaftsschutzgebiet des Naturparks HAS: = 0,26 ha (Umlagefläche auf Fl.-Nr. 159)
	Interne Ausgleichsfläche (Fl.-Nr. 534): = 0,05 ha
	Externe Ausgleichsfläche (Fl.-Nr. 159): = 0,03 ha

## **B) Bekanntmachung des Entwurfs für den Bebauungsplan „Salomonsberg II“ in der Gemeinde Pfarweisach**

Der Gemeinderat Pfarweisach hat in seiner öffentlichen Sitzung am 04. 05. 2021, unter Tagesordnungspunkt 45, für den Bereich des Bebauungsplanes „Salomonsberg II“ den Aufstellungsbeschluss gefasst.

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats Pfarweisach, am 03. 08. 2021, unter Tagesordnungspunkt 79., wurden die aufgrund der Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen und Bedenken gewürdigt und abgewogen. Nach Beratung fasste der Gemeinderat unter Berücksichtigung einer Reihe von Zwischenbeschlüssen gemäß Beschlussbuchauszug von 05. 08. 2021 den Billigungsbeschluss zu dem durch Dipl.-Ing. Architekt Robert Herrmann ausgearbeiteten Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Salomonsberg II“. Die Verwaltung wurde beauftragt, das Verfahren weiter abzarbeiten.

Da der Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans „Salomonsberg II“ die gegenwärtige Landschaftsschutzfläche des Naturparks Haßberge überlagert, wurde vorab schon beschlossen und Antrag an das Landratsamt Haßberge auf Umlegung der Grenze des Landschaftsschutzgebiets zu stellen.

Die flächenmäßig als auch qualitativ gleichwertige Umlegung der Landschaftsschutzfläche ist möglich, da eine Ersatzfläche in der Nachbarschaft zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Salomonsberg II“ auf dem Grundstück Fl.-Nr. 159 angeboten wird.

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Haßberge wird die durch Flächenumlegung der Landschaftsschutzfläche des Naturparks Haßberge hinzuzurechnende Fläche in den Geltungsbereich des Verfahrens zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes hinzugenommen. Der Umweltausschuss des Kreistages Haßberge hat in seiner Sitzung am 28. 04. 2021 beschlossen, das Verfahren zur Umlegung der durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Salomonsberg II“ überlagerten Fläche des Landschaftsschutzgebiets des Naturparks Haßberge auf die in der Nachbarschaft angebotene Ausgleichsfläche einzuleiten. Der Abschluss dieses Verfahrens ist hinsichtlich des Abschlusses der Bauleitplanung für den Bereich „Salomonsberg II“ abzuwarten. Die vorbereitenden Verfahrensschritte werden parallel durchgeführt.



(unmaßstäblicher Kartenausschnitt)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Salomonsberg II“ ist wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch Fl.-Nr. 533, Fl.-Nr. 532 (Straße Salomonsberg) Gmkg. Pfarweisach,
- im Osten: durch Teile der Fl.-Nr. 531/18, 531/19 (Ausgleichsfläche zum B-Plan „Salomonsberg“ und Fl.-Nr. 532 (Wirtschaftsweg), Gmkg. Pfarweisach,
- im Süden: durch Fl.-Nr. 532 (Wirtschaftsweg), 534 (Ackerfläche), Gmkg. Pfarweisach,
- im Westen: durch Fl.-Nr., 534 (Ackerfläche) , Gmkg. Pfarweisach.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 0,2764 ha und beinhaltet Teile der Fl.-Nrn. 534 und 532, der Gemarkung Pfarweisach mit der Lagebezeichnung „Salomonsberg“.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes „Salomonsberg II“ ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) mit einem Flächeninhalt von 0,20 ha. Die dabei notwendige Umgliederung der Landschaftsschutzfläche des Naturparks Haßberge wird in der Flächennutzungsplanung berücksichtigt und in einem im Landratsamt Haßberge durchgeführten Verfahren planerisch umgesetzt.

<b>Bestehende</b> Flächenausweisungen im Geltungsbereich des B-Planes „Salomonsberg II“	<b>Änderungen</b> und Festsetzungen im Geltungsbereich des B-Planes „Salomonsberg II“ in der Gemeinde Pfarweisach
Wohnbaufläche (WA): = 0,00 ha	Wohnbaufläche (WA): = 0,20 ha (Fl.-Nr. 534)
Verkehrsfläche: = 0,0272 ha (Fl.-Nr. 532)	Verkehrsfläche: = 0,0272 ha (Fl.-Nr. 532)
Landw. Nutzfläche: = 0,25 ha (Fl.-Nr. 534)	Landw. Nutzfläche: = 0,00 ha
Landschaftsschutzfläche des Naturparks HAS: = 0,256 ha (auf Fl.-Nr. 534)	Landschaftsschutzfläche des Naturparks HAS: = 0,00 ha (diese wird auf Fl.-Nr. 159 verlagert)
	Grundflächenzahl GRZ = 0,3
	Geschossflächenzahl GFZ = 0,4
	Zahl der Vollgeschosse: = II
	Bauweise: = o (offene Bauweise)
	Dachform: SD, WD, PD, FD, ZD, Dachbegrünung
	Dachneigung: 0° - 52°
	Kniestock max. 0,75 m

#### **Für beide Verfahren gilt:**

Mit dieser Bekanntmachung wird die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt.

Im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB können von allen Bürgern und der Öffentlichkeit die Planunterlagen in der Fassung der Beratung im Gemeinderat vom 03. 08. 2021 eingesehen werden und entsprechende Hinweise, Bedenken, Anregungen und Einwendungen zur



Planung vorgebracht werden. Gleichzeitig werden die Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

Mit der Ausarbeitung der Planung ist Dipl.-Ing. Architekt Robert Herrmann beauftragt. Das Verfahren wird durch das Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Ebern, Sachgebiet III/2, durchgeführt.

Die gebilligten und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmten Entwürfe samt vorliegenden umweltrelevanten Unterlagen zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans und zur Aufstellung des Bebauungsplans „Salomonsberg II“ in der Gemeinde Pfarrweisach, mit Begründung und Umweltbericht, in der Fassung der Beratung und Abwägung vom 03. 08. 2021 liegen öffentlich aus und können gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom

**20. September 2021 bis 22. Oktober 2021**

während der Dienststunden

**Montag bis Freitag 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr**

**Dienstag und Donnerstag 14.00 Uhr bis 17.00 Uhr**

im Ämtergebäude der Verwaltungsgemeinschaft Ebern, Rittergasse 3, 96106 Ebern, im 1. Stock, Zimmer 1.03, zur Unterrichtung eingesehen werden.

Da es aufgrund der Covid-19-Problematik vorübergehend zu Auflagen im Parteiverkehr kommen kann, wird gebeten, die Einsichtnahme gegebenenfalls vorher telefonisch in der Verwaltung unter Nr. 095341/62940, Frau Schmitt, anzumelden, um unnötige Wartezeiten zu vermeiden. Auf Wunsch wird die Planung erläutert. Gleichzeitig ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung sowie die auszulegenden und in der Verwaltung niedergelegten Unterlagen sind während der Beteiligung gemäß § 4a Abs. 4 BauGB in das Internet auf der Seite der Verwaltungsgemeinschaft Ebern unter Bekanntmachungen unter der Adresse <https://www.ebern.de/index.php/vw> eingestellt und können während der genannten Frist auch im Internet (unter <https://www.ebern.de/index.php/bekanntmachungen>) eingesehen werden.

Während der Beteiligung können Stellungnahmen (schriftlich, mündlich, zur Niederschrift oder in sonstiger Weise) von jedermann bei der Verwaltung vorgebracht werden.

Da das Ergebnis der Behandlung der Anregungen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Bauleitpläne unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

**Folgende umweltbezogene Informationen sind in der Planung bisher vorhanden und verfügbar:**

- ❖ Umweltbelange in den Kapiteln 5 der Begründung zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans und der Begründung zum Bauleitplan „Salomonsberg II“, zur Beurteilung der umweltbezogenen Planungsauswirkungen.
- ❖ Stellungnahmen zu
  - Immissionsschutz (v.a. Lärmschutz)
  - Schutzgut Mensch, Tier, Boden
  - Natur- und Artenschutz
  - Sicherheitsbelange zu Leitungen (Wasser, Kanal, Strom)
  - Flächenschutz (Landschaftsschutzgebiet, landschaftliches Vorbehaltsgebiet, Wasserschutzgebiet)

**Folgende Unterlagen sind auf der Internetseite veröffentlicht und liegen öffentlich aus:**

- ❖ Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB
- ❖ Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren nach Art. 13 und 14 DSGVO
- ❖ Planentwurf zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans mit Umweltbericht der Gemeinde Pfarrweisach in der Fassung vom 03. 08. 2021
- ❖ Begründung zum Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Pfarrweisach in der Fassung vom 03. 08. 2021
- ❖ Planentwurf des Bebauungsplans „Salomonsberg II“ mit Umweltbericht in der Fassung vom 03. 08. 2021
- ❖ Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans „Salomonsberg II“ der Gemeinde Pfarrweisach in der Fassung vom 03. 08. 2021
- ❖ Beschlussbuchauszug vom 05. 08. 2021, zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderats Pfarrweisach vom 03. 08. 2021. In ihm sind alle Eingaben der Öffentlichkeit, der Nachbargemeinden, der Behörden und der Träger öffentlicher Belange mit entsprechenden Würdigungen und Zwischenbeschlüssen sowie dem abschließenden Billigungsbeschluss vermerkt.
- ❖ Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Bad Kissingen vom 14.06.2021: zu Niederschlagswasserableitung, Wasserschutzgebiet und Wasserversorgung
- ❖ Stellungnahme des Bayernwerkes Netz GmbH vom 16.06.2021: zur Beachtung des Strom- und Gasleitungsbestandes, Beachtung von Sicherheitsaspekten wie Schutzstreifen, Unfallverhütungsvorschriften, „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ und Einweisung in den Leitungsbestand vor Baubeginn
- ❖ Stellungnahme des Landratsamtes Haßberge vom 22.06.2021 zu Immissionsschutz, Wasserrecht, Naturschutz, Abfallentsorgung
- ❖ Stellungnahme des Kreisbrandrates Landkreis Haßberge vom 23.05.2021 zu erforderlicher Löschwasservorhaltung
- ❖ Stellungnahme der Regierung von Unterfranken vom 14.06.2021 zu Naturschutz, Wasserwirtschaft, Siedlungsentwicklung und Landesplanung

**Hinweis zum Datenschutz:**

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage von Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i. V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Stellungnahmen ohne Absenderangaben abgegeben werden, ergeht keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen können dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ entnommen werden, das ebenfalls öffentlich ausliegt.

**Hinweis bezüglich des Verbandsklagerechts von Umweltverbänden:**

Es wird weiterhin gem. § 3 Abs. 3 BauGB darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Ebern, den 07.09.2021

Markus Oppelt  
1. Bürgermeister  
Gemeinde Pfarrweisach



Angeschlagen am 08.09.2021  
Abgenommen am 23.10. 2021