

BEGRÜNDUNG
zum
Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan
„Salomonsberg II“
Gemeinde Pfarrweisach
Landkreis Haßberge

Satzung vom

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsverlauf	3
1.1	Ausgangslage, Veranlassung zur Planung:	3
1.2	Abstimmung auf andere Planungen und Gegebenheiten:	4
1.3	Verfahrensschritte	5
1.4	Grundlagen des Bauleitplanverfahrens	6
2.	Geltungsbereich	6
2.1	Abgrenzung des Geltungsbereiches	6
2.2	Grundstücksverhältnisse	6
2.3	Baugrund	7
3.	Geplante bauliche Nutzung	7
3.1.	Art der baulichen Nutzung	7
3.2.	Maß der Baulichen Nutzung	7
3.3.	Bauweise	7
3.4.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	8
4.	Vorgesehene Erschließung	9
4.1.	Straßenerschließung	9
4.2.	Abwasser	9
4.3.	Wasserversorgung	9
4.4.	Elektrische Energie	9
4.5.	Erschließungsbeitragsrecht	10
5.	<u>Umweltbericht</u>	10
5.1.	Einleitung	10
5.2.	Bestandsanalyse	11
5.2.1.	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile nach Schutzgütern	11
5.2.2.	Bisherige Nutzung der Fläche	13
5.2.3.	Fläche des Geltungsbereichs	13
5.2.4.	Bestandsaufnahme	14
5.2.5.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung	17
5.2.6.	Ermittlung des Kompensationsbedarfs	21
5.2.7.	Pflanzgebote	22
5.3.	Regenwassernutzung	23
5.4.	Artenschutz	24
6.	Kostenschätzung	24
7.	Beteiligte Fachstellen	24

1. Planungsverlauf

1.1 Veranlassung zur Planung

In ländlich strukturierten Gemeinden ist es vielfach ein Ziel der Kommune, den nachwachsenden Generationen Einheimischer bei Bedarf die Möglichkeit zum Bau von Eigenheimen in der eigenen Gemeinde, besser in der Nähe des elterlichen Wohnsitzes zu eröffnen. Dies trägt dazu bei, den familiären Zusammenhalt zu stärken und verhindert die Abwanderung junger Familien in größere Ballungsräume.

Diesem Ziel, Schaffung von Bauland in der Nähe der Familie, fühlt sich auch die Gemeinde Pfarrweisach verpflichtet. Deshalb sollen westlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Salomonsberg“ im Anschluss zwei weitere Bauplätze in einem Bebauungsplan „Salomonsberg II“ ausgewiesen werden. Sie sind für die beiden Töchter einer Familie vorgesehen, die ihren Wohnsitz im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Salomonsberg“ hat.

Als Gründe für die Wahl des Geltungsbereichs für den Bebauungsplan „Salomonsberg II“, auf einer Fläche südlich des im Flächennutzungsplan der Gemeinde Pfarrweisach als Biotop ausgewiesenen Grundstücks Fl.-Nr. 533, können folgende Punkte genannt werden:

1. Das Grundstück Fl.-Nr. 159, Gemarkung Pfarrweisach, das im Norden zu etwa einem Drittel durch die Gewerbefläche (B-Plan Poppengrund, vom 17.04.1979, GE) überlagert wird, weist ein relativ starkes Gefälle von Süd-Ost nach Nord-West auf. Aus dem Bebauungsplan Poppengrund (1979, GE) kann der Höhenunterschied von der Süd-Ost-Ecke bis zur Nord-West-Ecke mit etwa 20m abgelesen werden. Das Quergefälle des Grundstücks beträgt etwa 4 m.
2. In dem Grundstück Fl.-Nr. 533 – auf der eine frei wachsende Hecke als Biotop kartiert ist - ist ein nach Norden fallender Feldrain, der mit der großen Biotop-Hecke eine zusätzliche Verschattung der Fläche Fl.-Nr. 159 bewirkt. Die Hecke als kartiertes Biotop darf nicht angetastet werden.
3. Aus Immissionsschutzgründen würden Bedenken bestehen, direkt angrenzend an eine Gewerbefläche, wie sie nördlich des Grundstücks Fl.-Nr. 159 ausgewiesen ist, ein allgemeines Wohngebiet auszuweisen.
4. Durch die Überlagerung eines Teils des Grundstücks Fl.-Nr. 159, im Norden, durch das Gewerbegebiet Poppengrund, bleibt nur ein relativ schmaler Grundstücksstreifen für weitere Festlegungen verfügbar, der sowohl verkehrstechnisch als auch im Hinblick auf die Führung der Entwässerungsleitungen nur schwer zu erschließen wäre. Für die Einleitung in den in der Straße Salomonsberg liegenden gemeindlichen Kanal müssten z.B. Hebeanlagen eingesetzt werden.
5. Da die Familie der Bauwerber seit kurzem durch Flächentausch das Eigentum an dem Grundstück Fl.-Nr. 159 erworben hat, kann sie über das Grundstück verfügen. Es liegt eine Einverständniserklärung vor, dass eine Teilfläche dieses Grundstücks, soweit erforderlich, als Ausgleichs- und Ersatzfläche herangezogen wird. Dies ist für die zu verlagernde Landschaftsschutzfläche, in Kombination mit der in der Karte, Anhang 3 „Landschaft und Erholung“ des Regionalplans Main-Rhön ausgewiesenen landschaftlichen Vorbehaltsfläche, erforderlich.

6. Beim Landratsamt Haßberge wurde deshalb der Antrag auf Einleitung eines entsprechenden Verfahrens zur Umlegung der Landschaftsschutzfläche gestellt. Der Umweltausschuss des Landkreises Haßberge hat in seiner Sitzung der Einleitung des Verfahrens zugestimmt. Sein Abschluss muss abgewartet werden, bevor die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes genehmigt- und der Bebauungsplan „Salomonsberg II“ rechtskräftig werden können.
7. Da die Verlagerungsfläche für das Landschaftsschutzgebiet sowohl quantitativ als auch qualitativ - in unmittelbarer Nachbarschaft zum geplanten Geltungsbereich des B-Planes „Salomonsberg II“ – gleichwertig ist, hat man seitens des Landratsamtes signalisiert, dass man sich diese Umlegung vorstellen könne. Der Abschluss des Verfahrens sei jedoch abzuwarten.
8. Nach der Begründung zu Ziel 2.1 des Regionalplans Main-Rhön haben landschaftliche Vorbehaltsgebiete in den Bereichen Rhön, Haßberge und Steigerwald im Wesentlichen dazu beizutragen, die Erholungsfunktion der Landschaft zu erhalten. Durch die vorgesehene äußere Eingrünung des Geltungsbereichs ist nicht davon auszugehen, dass die Erholungsfunktion, die das Landschaftsbild im Umkreis der Gemeinde Pfarrweisach bietet, eingeschränkt wird.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Salomonsberg II“ wurde in der Sitzung des Gemeinderates Pfarrweisach am 04. 05. 2021 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 den Billigungsbeschluss zu dem durch Dipl.-Ing. Architekt Robert Herrmann ausgearbeiteten Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Salomonsberg II“.

1.2 Abstimmung auf andere Planungen und Gegebenheiten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Salomonsberg II“ überlagert gemäß Ziel B I 2.1 i.V.m. Anhang 3 Karte „Landschaft und Erholung“ ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet in der Planungsregion 3 „Main-Rhön“. Sowohl mit der Regierung von Unterfranken, als höherer Landesplanungsbehörde, als auch mit dem Regionalen Planungsverband ist eine Abstimmung erforderlich. Aus der Karte Anhang 3 ist zu entnehmen, dass das landschaftliche Vorbehaltsgebiet im Bereich des vorgesehenen Bebauungsplans einen ähnlichen Grenzverlauf zeigt wie das Landschaftsschutzgebiet Haßberge (ehem. Schutzzone des Naturparks). Es überlagert aber auch das Siedlungsgebiet „Salomonsberg“.

Das Baugrundstück liegt am Rande, aber innerhalb des Landschaftsschutzgebiets Haßberge (ehem. Schutzzone des Naturparks Haßberge). Die Schutzzone genießt gemäß § 3 der „Verordnung über den Naturpark Haßberge“, zuletzt fortgeschrieben am 03. 03. 2011, Landschaftsschutzcharakter. Eine Bebauung auf der Fläche der Schutzzone ist i.d.R. nicht möglich, es sei denn es wird Ausgleich an anderer Stelle geschaffen. Dieser Ausgleich ist im vorliegenden Fall sowohl hinsichtlich der Flächenbilanz als auch qualitativ möglich.

Nördlich grenzt an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Fl.-Nr. 533 an, ein ehemaliges Wegegrundstück zur Erschließung landwirtschaftlicher Flächen. Der Weg wird nichtmehr genutzt, auf dem Grundstück hat sich eine natürliche Hecke angesiedelt, die als Biotop mit der Nr. 5830-0070 kartiert ist. Die Fl.-Nr. 533, Gemarkung Pfarrweisach, wird durch den Geltungsbereich nicht überlagert. Das Biotop, das nur einen Teil der Breite des Grundstücks in Anspruch nimmt, kann in vollem Umfang geschützt werden.

Etwa 7 bis 12 m südlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes verläuft die nördliche Grenze des Wasserschutzgebiets um das Pumpwerk des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Pfarrweisacher Gruppe. Durch die Einhaltung des Abstandes wird das Schutzziel des Gebiets nicht beeinträchtigt, zumal auch das Grundstücksgefälle im Geltungsbereich noch Nord-West verläuft, also gegenläufig zum Standort des Pumpwerkes, das südlich des Geltungsbereichs liegt. Sollte durch eine künftig nicht ausschließbare Erweiterung des Wasserschutzgebiets der Geltungsbereich der Bebauungsplans „Salomonsberg II“ in das Schutzgebiet fallen, wären die Abwasseranlagen nach den behördlichen Vorgaben in regelmäßigen Abständen, etwa alle 5 bis 10 Jahre, auf Dichtheit zu prüfen.

Die Nachbargemeinden Ebern, Burgpreppach, Maroldsweisach und Seßlach werden in das Verfahren eingebunden, ebenso die zuständigen Behörden und Träger öffentlicher Belange.

1.3 Verfahrensschritte

Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 2 BauGB aufgestellt. Nachfolgend aufgeführte Verfahrensschritte sind vorgesehen bzw. bereits durchgeführt (die Daten werden im Verfahren fortlaufend ergänzt):

04. 05. 2021	Aufstellungsbeschluss des Gemeinderats
21. 05. bis 21. 06. 2021	ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB
21. 05. bis 21. 06. 2021	Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
03. 08. 2021	Beratung und Beschlussfassung zu den eingegangenen Stellungnahmen im Gemeinderat
08. 09. 2021	Bekanntgabe nach § 3 Abs. 2 BauGB über Ort und Dauer der Auslegung (Anschlag im Schaukasten)
20.09.2021 bis 22.10.2021	Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB
.....	Mitteilung des Landratsamts Haßberge über Abschluss des Verfahrens zur Umlegung der Landschaftsschutzfläche (früher Schutzzone Naturpark)
.....	Beratung der Anregungen und Satzungsbeschluss

..... Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

1.4 Grundlagen des Bauleitplanverfahrens

Rechtliche Grundlagen des Verfahrens sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. 11. 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. 11. 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Die Planzeichenverordnung (PlanzVO 90) vom 18. 12. 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. 05. 2017 (BGBl. I S. 1057), und
- Die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. 08. 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. 12. 2020 (GVBl. S. 663).

2. GELTUNGSBEREICH

2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Salomonsberg II“ ist wie folgt umgrenzt:

Im Norden: durch Teile der Fl.-Nrn. 533, 159 und 532 (Straße „Salomonsberg“)

Im Osten: durch Teile der Fl.-Nr. 531/18 (Baugrundstück), 531/19 (Ausgleichsfläche zum B-Plan „Salomonsberg“)

Im Süden: durch Fl.-Nrn. 532 (Wirtschaftsweg) und 534 (Acker),

Im Westen: durch Fl.-Nr. 534 (Ackerfläche),

Alle angrenzenden Grundstücke liegen in der Gemarkung Pfarrweisach.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans überlagert Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nr. 534 (Bestand: Ackerland, Plan: Wohnbaufläche mit Randeingrünung), 532 (Straße „Salomonsberg“ und Wirtschaftsweg) mit einer Fläche von 2764 m².

2.2 Grundstücksverhältnisse

Die als Wohnbaufläche (WA) für zwei Bauplätze vorgesehene Fläche befindet sich in Privatbesitz. Es besteht Bereitschaft, diese an private Bauwerber zu veräußern.

2.3 Baugrund

Der Baugrund ist durch die im benachbarten Siedlungsbereich „Salomonsberg“ bereits ausgeführten Baumaßnahmen bekannt. Es handelt sich fast ausschließlich um Lehm bis Ton, vorherrschend mit flacher Deckschicht aus Schluff bis Lehm, gering verbreitet carbonathaltig im Untergrund. Nähere Beschreibungen dazu in der Begründung zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans.

Schichtwasseraustritte sind nicht bekannt.

Altlastenverdachtsfälle (Deponien, Weltkriegsmunition, Kampfmittel) sowie belastete Böden sind ebenfalls nicht bekannt. Sollten bei den durchzuführenden Grabungsarbeiten Verdachtsmomente auf etwaige Altdeponien, Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen vorhanden sein, sind diese Arbeiten einzustellen und das Landratsamt Haßberge – staatliches Abfallrecht – unverzüglich zu benachrichtigen.

Es liegen keine Erkenntnisse vor, dass innerhalb oder in der Nähe des Geltungsbereichs Bodendenkmäler liegen oder angetroffen werden könnten (Bayerischer Denkmal-Atlas, Stand Nov. 2019). Möglicherweise zutage tretende Bodendenkmäler (u.a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen, usw.) sind gemäß Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) grundsätzlich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

3. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

3.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist ausschließlich „allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Grundflächenzahl (**GRZ**) im Sinne von § 19 BauNVO wird **0,3** festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl (**GFZ**) im Sinne von § 20 BauNVO wird mit **0,4** festgesetzt.

Es werden zwei Vollgeschosse (II) als Höchstmaß zugelassen. Vollgeschosse sind im Sinne von § 20 BauNVO solche Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

3.3 Bauweise

Es werden nur Einzelhäuser (E) mit seitlichem Grenzabstand in offener Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zugelassen.

Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig. Davon ausgenommen sind Stellplätze und Garagen, diese dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

3.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

3.4.1 Fassadengestaltung

Zur Fassadengestaltung sollen keine reflektierenden, reinweißen oder fluoreszierenden Farben bzw. Materialien verwendet werden.

3.4.2 Dachgestaltung

Als Dachform sind Flachdach, Pultdach, Pyramidendach, Mansarddach und Satteldach mit Dachneigungen bis maximal 52° zulässig. Geneigte Dächer sind in ihrer Farbgebung rotbraun bis schwarz zu halten. Eine vorgegebene Hauptfirstrichtung wird nicht festgesetzt. Dachbegrünung ist zulässig.

Die Ausbildung eines Kniestocks (von Oberkante Rohdecke im DG bis Unterkante Fußfette) in Höhe von max. 0,75 m ist zulässig.

3.4.3 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2,0m nicht überschreiten. Zäune sollen mit Gehölzen hinterpflanzt werden. Zaunsockel (Mauern etc.) sind zur freien Landschaft hin unzulässig, um eine Durchlässigkeit des Siedlungsrandes für die Fauna (insbes. Klein- und Mittelsäuger) zu gewähren. Die Zaunanlagen haben einen Bodenabstand von mindestens 10 cm aufzuweisen.

3.4.4 Durchlässigkeit befestigter Oberflächen

Parkplätze, sowie Flächen, die nicht als asphaltierte Verkehrsflächen auf dem privaten Grundstück dienen, sind durchlässig zu gestalten. Zulässig sind z. B. Pflasterflächen aus Natur- oder Betonstein, Schotterrasen oder Rasengittersteine.

3.4.5 Regenerative Energiegewinnung

Die Nutzung von Solarenergie, sowohl der Einsatz von Solarkollektoren (Warmwassergewinnung) als auch der Einsatz von Photovoltaik-Anlagen (Stromgewinnung) ist zulässig. Kollektoren bzw. Module auf Dächern müssen vom Schnittpunkt Außenwandebene zur Dachoberfläche einen Mindestabstand von 0,50 m einhalten und dürfen in der Höhe nicht über die Firstlinie hinausragen.

4. VORGESEHENE ERSCHLIEßUNG

4.1 Straßenerschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans schließt an die asphaltierte Anliegerstraße „Salomonsberg“ an ihrem südlichen Ausbauende an. Sie ist auf 3 m Breite ausgebaut, einseitig eine Beton-Winkelrinne (darunter Straßenentwässerungskanal) und gegenüber eine 8 cm Betonrabatte.

Zur Anbindung der beiden Baugrundstücke im Geltungsbereich soll der Straßenausbau in gleichem Querschnitt um ca. 25 m weitergeführt werden.

4.2 Abwasserbeseitigung

Der gemeindeeigene Abwasserkanal (Mischsystem) in der Straße „Salomonsberg“ ist als 250er Steinzeugkanal ausgeführt. Der letzte Kanalschacht liegt auf Höhe der Einfahrt zum Grundstück Fl.-Nr. 531/18. Seine Deckelhöhe liegt auf 303,03 m ü. NN., seine Sohlhöhe ist mit 300,34 m ü. NN. angegeben. Der gemeindliche Kanal müsste um ca. 20 m Richtung Süden weitergeführt werden, mit Setzung eines neuen Endschachtes.

Alternativ kann nach Abstimmung mit der Gemeinde ein verlängerter Hausanschlusskanal, in den beide Baugrundstücke einleiten, bis zu dem bestehenden letzten Kanalschacht geführt werden, denn ein weiterer Siedlungsausbau ist an dieser Stelle nicht geplant. Die Streckenführung der Entwässerungsleitungen ist, soweit eine gemeinsame Linienführung vorgesehen ist, dinglich zu sichern.

Die Abwässer werden über das gemeindeeigene Kanalnetz der gemeinschaftlich betriebenen Kläranlage in Ebern zugeführt.

4.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung im Geltungsbereich kann für die beiden Baugrundstücke von der Straße „Salomonsberg“ aus erfolgen. In ihr liegt die Hauptwasserleitung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Pfarrweisacher Gruppe. Mit dem Zweckverband sind die Anschlüsse satzungskonform zu vereinbaren.

4.4 Versorgung mit elektrischer Energie

Seit 2013 ist die Bayernwerk Netz GmbH Betreiber der Verteilernetze für Strom in Bayern. Die Stromversorgung für den Geltungsbereich ist gesichert. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Salomonsberg II“ sind folgende Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH zu berücksichtigen:

- a) Ein 20-kV-Kabel (MS), mit Schutzzonenbereich je 0,5 m beiderseits der Trassenachse. Dieses Kabel ist mit weiteren Kabeln (NYY-J4x10, NAYY-J4x150, NAYY-J4x150, NA2xS2Y 3x1x150 ABET) im Bündel in der Straße Salomonsberg verlegt. Die Schutzzone unterirdischer Versorgungsleitungen ist von Bepflanzung frei zu halten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen bis zu einem Abstand von 2,50 m zur Trassenachse gepflanzt werden.
- b) Im östlichen Bereich verläuft eine 20 kV-Doppelfreileitung der Bayernwerk Netz GmbH. Beiderseits der Leitungssachse wird ein Schutzzonenbereich von

7,50 m eingehalten. Innerhalb des Schutzzonenbereiches ist nur eine eingeschränkte Nutzung und Bepflanzung möglich. Die Abstände entsprechend der DIN VDE 0210 sind einzuhalten.

Die nachstehenden Einschränkungen des Schutzzonenbereichs der Freileitung sind zu beachten:

- Der Bauherr bzw. die Planungsbeauftragten Personen sind verpflichtet, vor einer Baumaßnahme im Bereich von Versorgungsnetzen die Belange des Netzbetreibers anzufragen!
- Im Leitungsbereich sind Nutzungsänderungen des Geländes (Straße, Parkplätze, Spielplatz, usw.) sowie Änderungen am Geländeniveau der Bayernwerk Netz GmbH vorzulegen.
- Die Standsicherheit und die Zufahrt zu den Maststandorten müssen zu jeder Zeit gewährleistet sein. Eine Schutzzone um die Maststandorte mit 5,0 m (kreisförmig um den Mast) ist einzuhalten.
- Aufschüttungen, Lagerung von Baumaterial und -hilfsmitteln im Leitungsbereich, sowie Grabungen im Mastbereich sind nicht möglich, ggf. nur nach Abstimmung mit der Bayernwerk Netz GmbH.

4.5 Erschließungsbeitragsrecht

Die Baugrundstücke im Geltungsbereich werden nach den gemeindlichen Erschließungsbeitragsatzungen, bzw. nach der Satzung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Pfarrweisacher Gruppe, veranlagt.

5. UMWELTBERICHT

5.1 Einleitung

a) Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Pfarrweisach möchte einen Bebauungsplan für zwei Bauparzellen auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 534, Gemarkung Pfarrweisach, aufstellen. Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets ist vorgesehen. Mit diesem Vorhaben möchte die Gemeinde dem Wunsch einer ortsansässigen Familie nachkommen, die für ihre beiden Töchter in der Nähe des elterlichen Wohnhauses Bauflächen verfügbar machen will. Sollte dies nicht möglich sein, würden die Töchter mit ihren Familien aus Pfarrweisach abwandern, dies gilt es zu vermeiden.

- Der Bebauungsplan soll als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 2.764 m². Die Verkehrsfläche nimmt 272 m² ein, die fünf Meter tiefe Randeingrünung (= Ausgleichsfläche nach §1a Abs. 3 BauGB) hat einen Flächeninhalt von 483 m², sodass die Wohnbaufläche mit 2.009 m² anzusetzen ist.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes überdeckt mit einer Teilfläche von 2.558 m² das Landschaftsschutzgebiet Haßberge (ehemals Schutzzone des

Naturparks). Diese Überlagerungsfläche wird aus dem Landschaftsschutzgebiet herausgelöst.

- Als Kompensation und gleichwertigem Ausgleich wird nordwestlich des Geltungsbereichs, auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 159 eine Fläche mit 2.604 m² in das Landschaftsschutzgebiet einbezogen. Die Zustimmung der Eigentümer des Grundstücks Fl.-Nr. 159, zur Inanspruchnahme dieser Teilfläche, zur Eingliederung in das Landschaftsschutzgebiet, liegt der Gemeinde schriftlich vor.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt ebenso in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet, das gemäß Ziel B I 2.1 i.V. mit Anhang 3 Karte „Landschaft und Erholung“ im Regionalplan Main Rhön (RP3) als solches ausgewiesen ist.

b) Darstellung der einschlägigen Fachgesetze:

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie

- dem Baugesetzbuch,
- den Naturschutzgesetzen,
- der Immissionsschutz-Gesetzgebung,
- der Abfall- und Wassergesetzgebung und
- dem Bundes-Bodenschutzgesetz,

werden im konkreten Fall vor allem wegen der Ortsrandlage die Vorgaben aus

- der Verordnung über den „Naturpark Haßberge“ und
- dem Regionalplan der Region 3, Main-Rhön, zu berücksichtigen sein.

Nach der eingeführten Methodik gliedert sich der weitere Umweltbericht wie folgend:

5.2 Bestandsanalyse:

Die neu ausgewiesene Fläche „Salomonsberg II“ grenzt mit der Straße „Salomonsberg“ nord-östlich an das weitgehend bebaute Wohngebiet „Salomonsberg“ an.

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz liegt bei menschlichen Veränderungen der Umgebung durch Baumaßnahmen ein Eingriff in die Natur und Landschaft vor. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen. Sind die durch den Eingriff verursachten Beeinträchtigungen unvermeidbar, müssen sie vom Verursacher ausgeglichen werden. Sind die Belange des Naturschutzes nachrangig, ist der Eingriff zulässig. Ziel dieses Umweltberichtes ist es, den Umfang der Veränderungen des betroffenen Gebiets und seine Auswirkungen auf die Umwelt in Natur und Landschaft zu beschreiben, erforderliche Kompensationen zu ermitteln und deren Umsetzung darzustellen.

5.2.1 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile nach Schutzgütern:

Hinsichtlich der landschaftsökologischen und gestalterischen Funktionen wird die Bedeutung des Geltungsbereichs und seine Empfindlichkeit in dem Gebiet abgeschätzt im Vergleich vor und nach der Nutzungsänderung. Die Ergebnisse sind im Folgenden dargestellt:

5.2.1.1 Geologie:

Die geologischen Verhältnisse wurden im parallel geführten Verfahren zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Pfarrweisach ausführlich dargestellt.

5.2.1.2. Naturräumliche Gliederung:

Klima:

Die Jahresdurchschnittstemperaturen liegen bei etwa 8°C. Das Klima ist mäßig feucht bei einer geringen jährlichen Niederschlagsmenge von 650mm bis 750mm. Die Niederschläge fallen jedoch schwerpunktmäßig nicht in der Wachstumsperiode der Pflanzen.

Schutzgüter:

Die Gemeinde Pfarrweisach verfügt nicht über einen Landschaftsplan, aus dem Bestandsschutz oder Entwicklungsziele entnommen werden könnten.

Nördlich angrenzend an den Geltungsbereich der Wohnbaufläche grenzt das Grundstück Fl.-Nr. 533, Gemarkung Pfarrweisach an. Auf diesem Grundstück, eine ehemalige landwirtschaftliche Feldwegfläche, ist eine Hecke als Biotop kartiert (Biotop Nr. 5830-0070). Die Hecke nimmt nur einen Teil der Breite des langgestreckten Grundstücks Fl.-Nr. 533 ein. Das Biotop wird durch die Ausweisung einer Wohnbaufläche dieser Größenordnung nicht beeinträchtigt. Im Gegenteil, durch die Vernetzung der Biotopfläche mit dem entlang der Außenflanken der Wohnbaufläche vorgesehenen 5m tiefen Pflanzstreifen, wird die dem Naturschutz verfügbare Fläche vergrößert.

Die angestrebte Wohnbaufläche liegt am Rande, aber innerhalb des Landschaftsschutzgebiets Haßberge (früher als Schutzzone des Naturparks Haßberge bezeichnet). Die Schutzzone genießt gemäß § 3 der „Verordnung über den Naturpark Haßberge“, zuletzt fortgeschrieben am 03. 03. 2011, Landschaftsschutzcharakter. Eine Bebauung auf der Fläche der Schutzzone ist i.d.R. nicht möglich, es sei denn, es wird Ausgleich für die Flächenreduzierung an anderer Stelle geschaffen. Dieser Ausgleich ist im vorliegenden Fall sowohl hinsichtlich der Flächenbilanz als auch qualitativ in unmittelbarer Nachbarschaft zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Salomonsberg II“ möglich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Salomonsberg II“ überlagert gemäß Ziel B I 2.1 i.V.m. Anhang 3 Karte „Landschaft und Erholung“ ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet in der Planungsregion 3 „Main-Rhön“. Sowohl mit der Regierung von Unterfranken, als höherer Landesplanungsbehörde, als auch mit dem Regionalen Planungsverband ist eine Abstimmung erforderlich. Aus der Karte Anhang 3 ist zu entnehmen, dass das landschaftliche Vorbehaltsgebiet im Bereich des vorgesehenen Bebauungsplans einen ähnlichen Grenzverlauf zeigt wie das Landschaftsschutzgebiet Haßberge. Es überlagert jedoch auch das Siedlungsgebiet „Salomonsberg“.

Immissionsschutz, in einem Telefonat am 15. 07. 2021 konnte Herrn Kajtazovic, LRA Haßberge, die immissionsschutzfachliche Situation wie folgend erläutert werden:

Nördlich der Fl.-Nr. 159 hat sich der Gewerbebetrieb „Von der Forst“ angesiedelt. Der westliche Teil des Betriebs, die Werk- und Lagerräume liegen auf dem Geltungsbereich des GE-Gebiets Poppengrund (1979), das dazugehörige Gebäude mit Büro- u. Wohnnutzung steht auf dem östlichen Betriebsgelände im MI-Gebiet Poppengrund (1997). Das Unternehmen „Von der Forst technology“ hat sich auf die **Sanierung von Trinkwasserbehältern** spezialisiert. Die Leistungen der Firma werden jeweils vor Ort, an Hochbehältern, Wassertürmen und allen anderen Trinkwasserbauwerken

erbracht. Da die Leistungen der Firma vor Ort, an der Örtlichkeit der zu sanierenden Trinkwasserbauwerke erbracht werden, entsteht auf dem Firmengelände kaum Betriebslärm. Bürotätigkeit und Lagerhaltung sind die Tätigkeiten am Firmensitz. Die Zu- und Abfahrt zum Betriebsgelände erfolgt über die Stichstraße „Am Bauhof“, in nord-westlicher Richtung, entgegengesetzt zum Geltungsbereich „Salomonsberg II“. Sowohl die Betriebsgebäude als auch der große Höhenunterschied zwischen dem Niveau des Betriebs von der Forst und der künftigen Baufläche auf dem Geltungsbereich „Salomonsberg II“ schirmen die Betriebsgeräusche ab. Nachts ist Betriebsruhe. Auch die dichte Hecke auf dem Grundstück Fl.-Nr. 533 stellt einen gewissen Geräuschfilter dar. Weiterhin ist nicht damit zu rechnen, dass die unbebaute Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 159, die durch den Geltungsbereich des Gewerbegebiets Poppengrund (rechtskräftig 17.04. 1979) überlagert wird, mit einer störenden Gewerbenutzung überbaut wird, da dieses Grundstück im Eigentum der Familie steht, die die Ausweisung der Wohnbaufläche „Salomonsberg II“ betreibt. Als zusätzlicher Schutz wird den künftigen Bauwerbern aufgegeben, die Schlafräume mit entsprechenden Schallschutzfenstern auszustatten, soweit diese in nordwestlicher Richtung angelegt sind.

Abfallrecht: Sollten bei den durchzuführenden Grabungsarbeiten Verdachtsmomente auf etwaige Altdeponien, Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen vorhanden sein, sind diese Arbeiten einzustellen und das Landratsamt Haßberge – staatliches Abfallrecht – unverzüglich zu benachrichtigen.

5.2.2. Bisherige Nutzung der Fläche:

Die gesamte auszuweisende Wohnbaufläche mit ihrer Randeingrünung wird bisher als intensiv bewirtschaftete Ackerfläche genutzt.

5.2.3 Fläche des Geltungsbereichs

Die Fläche des Geltungsbereichs „Salomonsberg II“ einschließlich der vorhandenen aber im Ausbaustandard zu verbessernden Verkehrsfläche hat einen Inhalt von ca. 0,28 ha (2.764 m²). Auf dieser Fläche wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) geplant.

Die Fläche des Geltungsbereichs teilt sich folgendermaßen auf:

Nutzungsart	Flächengröße	Flächenanteil
Nettobauland (WA)	2.009 m ²	72,7 %
Bauplatz West (Hammergrundstück)	998 m ²	
Bauplatz Ost	1.011 m ²	
Fläche private Randeingrünung (Ausgleichsfläche)	483 m ²	17,5 %
Zu Bauplatz West gehörend	330 m ²	
Zu Bauplatz Ost gehörend	153 m ²	
Verkehrsfläche: vorh. Straße „Salomonsberg“	272 m ²	9,8 %
Fläche Geltungsbereich, Gesamt:	2.764 m²	100,0 %
Externe Ausgleichsfläche auf Fl.-Nr. 159	265 m ²	

5.2.4. Bestandsaufnahme:

Die Bestandsaufnahme ist in Tabelle 1 dargestellt:

Tabelle 1: Bestandsaufnahme

	Schutzgut	Situation	Empfindlichkeit	Bewertung
1	<u>Mensch</u> Erholungsraum Lärmschutz Luftreinhaltung	Ackerfläche mit Anschluss/Nähe zu Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet wird als Erholungsraum nicht genutzt Etwa 20m nördlich der Wohnbaufläche grenzt ein Misch- und Gewerbegebiet an und östlich, jenseits der Straße Salomonsberg das gleichnamige Wohngebiet. Ländlich, dörfliche Randlage	Beeinträchtigung geringer Art, daher zu vernachlässigen Gering, In dem nördlich gelegenen Betrieb dominieren Büro- und Lagerflächen. Als Spezialunternehmen für die Sanierung von Trinkwasserbauwerken erbringt die Firma ihre Leistungen jeweils vor Ort an den Baustellen. Beeinträchtigung geringer Art, daher zu vernachlässigen	Beeinträchtigung geringer Art, daher zu vernachlässigen Beeinträchtigung geringer Art, daher zu vernachlässigen Beeinträchtigung geringer Art, daher zu vernachlässigen
2	<u>Pflanzen und Tiere</u> Nutzungstypen	Intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen, Ackerland	Geringe Beeinträchtigung aber auch geringer Nutzen für den Artenschutz	Beeinträchtigung geringer Art, daher zu vernachlässigen

	<p>Biotopkartierung</p> <p>Biotopvernetzung</p> <p>Schutzgebiete „Natura 2000“</p> <p>Landschaftsschutzgebiet</p> <p>Landschaftliches Vorbehaltsgebiet</p> <p>FFH-Gebiet</p>	<p>Hinweise auf bodenbewohnende Insekten wurden nicht gefunden Keine Biotope im Planungsgebiet. Das nördlich angrenzende Grundstück mit dem kartierten Biotop wird nicht tangiert</p> <p>Die bestehende Biotopvernetzung wird nicht unterbrochen. Auf dem Acker selbst, aufgrund der wechselnden Fruchtfolge nur geringe Vernetzungsfunktion.</p> <p>Kein solches Schutzgebiet im Geltungsbereich</p> <p>Das Plangebiet liegt gegenwärtig am Rande, aber im Geltungsbereich der Schutzzone des Naturparks Haßberge. Die Schutzzone genießt Landschaftsschutzcharakter.</p> <p>Das Vorhaben liegt gem. Ziel B I 2.1 i.V. m. Anhang 3 Karte „Landschaft und Erholung“ RP3, in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Das landsch. Vorbehaltsgebiet hat einen ähnlichen Grenzverlauf wie das Landschaftsschutzgebiet Haßberge; es überlagert aber auch nahezu vollständig den Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplans „Salomonsberg“.</p> <p>Ein FFH-Gebiet ist im Bereich des B-Plans</p>	<p>Geringe Empfindlichkeit zu vernachlässigen, da keine Kartierung im Plangebiet</p> <p>Ohne Relevanz</p> <p>Keine Relevanz zum Sachbezug</p> <p>Dies ist eine Beeinträchtigung der Schutzzone. Eine Überplanung dieser Fläche mit einer Wohnbaunutzung ist nur möglich, wenn Ausgleich geleistet wird.</p> <p>Dies ist eine Beeinträchtigung des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets. Eine Überplanung dieser Fläche mit einer Wohnbaunutzung sollte aber angesichts der geringen Flächengröße des Geltungsbereichs „Salomonsberg II“, auch angesichts der Randlage und der Nachbarschaft zum Wohngebiet „Salomonsberg“ tolerabel sein.</p> <p>Nicht relevant</p>	<p>Beeinträchtigung geringer Art, daher zu vernachlässigen</p> <p>Beeinträchtigung geringer Art, daher zu vernachlässigen</p> <p>Ohne Relevanz</p> <p>Keine Relevanz zum Sachbezug</p> <p>Durch das Angebot und die Bereitschaft der Eheleute Reinwald, einen sowohl qualitativ als auch quantitativ gleichwertigen Ausgleich auf dem nördlich an das Grundstück Fl.-Nr. 533 angrenzende Grundstück Fl.-Nr. 159, Gem. Pfarrweisach, zu leisten, kann der Eingriff vollwertig ausgeglichen werden.</p> <p>Durch das Angebot und die Bereitschaft der Eheleute Reinwald, einen sowohl qualitativ als auch quantitativ gleichwertigen Ausgleich auf dem nördlich an das Grundstück Fl.-Nr. 533 angrenzende Grundstück Fl.-Nr. 159, Gem. Pfarrweisach, zu leisten, kann der Eingriff vollwertig ausgeglichen werden, wenn auch das landschaftliche Vorbehaltsgebiet in seinem Flächenzuschnitt entsprechend angepasst wird.</p> <p>Nicht relevant</p>
--	--	---	---	---

		„Salomonsberg II“ nicht ausgewiesen.		
3.	<u>Boden</u> Nutzungsfunktion Speicher- und Regelfunktion (Fähigkeit des Bodens, Stoffe umzuwandeln, abzulagern und abzupuffern) Biotopfunktion	Ackerfläche in konventioneller Bewirtschaftung Stau- oder Haftnässe gering oder >8 dm tief, örtlich auftretend; Grundwasser > 20 dm tief, Oberboden: mittel humos, Unterboden: sehr schwach humos, Untergrund: sehr schwach humos, Struktur: schwach steinig, kiesig, grusig Im Geltungsbereich nicht gegeben, aber angrenzend	Geringe Bedeutung, da nur ¼ ha verloren geht Geringe Empfindlichkeit gering	Ökologischer Ausgleich / Kompensation im Plangebiet erforderlich und möglich Geringe Auswirkung Beeinträchtigung geringer Art, daher zu vernachlässigen; Verbesserung durch Grünstreifen um das Baugebiet
4.	<u>Wasser</u> Oberflächenwasser Grundwasser Nutzungsfunktion	Keine Gewässer vorhanden, genügend Abstand zum Wasserschutzgebiet Grundwasserflurabstand >2m, Lage außerhalb des Wasserschutzgebiets Keine Grundwassernutzung im Geltungsbereich	Nicht relevant Nicht relevant Nicht relevant	Nicht relevant Geringe Bedeutung für Grundwasserneubildung hinsichtlich Ergiebigkeit und Qualität Nicht relevant
5.	<u>Klima / Luft</u>	Luftströmung in alle Richtungen möglich	Geringe Auswirkung	Beeinträchtigung geringer Art, daher zu vernachlässigen
6.	<u>Landschaftsbild</u>	Das Plangebiet liegt unterhalb des Höhenzugs des Salomonsbergs; im Norden: Heckenstreifen, im Westen u. Süden Fortsetzung der Agrarnutzung	Beeinträchtigung geringer Art, daher zu vernachlässigen	Das großräumige Landschaftsbild wird durch die Anknüpfung an vorhandene Strukturen kaum beeinträchtigt oder gestört.
7.	<u>Kulturgüter</u> Denkmalschutz	Keine Baudenkmäler im Plangebiet vorhanden	Nicht relevant	Nicht relevant

	Bodendenkmäler	Keine Bodendenkmäler bekannt oder zu erwarten	Nicht relevant	Nicht relevant
8.	<u>Sachgüter</u>	Landwirtschaftlich mittlere Ertragsgüte	Geringe Wertigkeit	Beeinträchtigung geringer Art, daher zu vernachlässigen

Die Bewertung der in Tabelle 1 aufgelisteten Schutzgüter zeigt, dass diese auch in ihren Wechselbeziehungen nur geringe Auswirkungen aufzeigen.

5.2.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung

Welche erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch die neu ausgewiesene Wohnbaufläche sind ggf. zu erwarten?

Die Planfläche wird als Wohnbaufläche mit Einzelhäusern bei geringer Baudichte vorgesehen. Die zu erwartenden Auswirkungen sind in folgender Tabelle schutzgutbezogen dargestellt:

Tabelle 2: Zu erwartende Auswirkungen des Vorhabens:

	Schutzgut	Mögliche Wirkfaktoren	Zu erwartende erheblich nachteilige Umweltauswirkungen	Umweltrelevante Entlastungsmaßnahmen
1.	<u>Mensch</u> Erholungsraum	Das Plangebiet liegt am Rande eines Wohngebiets und wurde aufgrund der Agrarnutzung nicht zur Erholung genutzt	Keine erhebliche Auswirkungen, da bei GRZ 0,3 nur maximal 30% der Parzellen überbaut werden dürfen	Geringe naturschutzfachliche Beeinträchtigung, daher zu vernachlässigen
	Lärmschutz	Nicht relevant, da Randlage, kein Durchgangsverkehr, große Entfernung zur Bundesstraße Nördlich der Fl.-Nr. 159 hat sich der Gewerbebetrieb „Von der Forst“ angesiedelt. Der westliche Teil des Betriebs, die Werk- und Lagerräume liegen auf dem Geltungsbereich des GE-Gebiets Poppengrund (1979), das dazugehörige Gebäude mit Büro- u. Wohnnutzung steht auf dem östlichen Betriebsgelände im MI-Gebiet Poppengrund (1997). Das Unternehmen „Von der Forst technology“ hat sich auf die Sanierung von Trinkwasserbehältern spezialisiert. Die Leistungen der Firma werden jeweils	Keine störende Nutzung in der Nähe, keine hochfrequentierten Verkehrswege in der Nähe Da die Leistungen der Firma vor Ort, an der Örtlichkeit der zu sanierenden Trinkwasserbauwerke erbracht werden, entsteht auf dem Firmengelände kaum Betriebslärm. Büroaktivität und Lagerhaltung sind die Tätigkeiten am Firmensitz. Die Zu- und Abfahrt zum Betriebsgelände erfolgt über die Stichstraße „Am Bauhof“, in nord-westlicher Richtung, entgegengesetzt zum Geltungsbereich „Salomonsberg II“.	Geringe Beeinträchtigung, durch Verkehrslärm von öffentlichen Straßen, daher zu vernachlässigen Sowohl die Betriebsgebäude selbst, als auch der große Höhenunterschied zwischen dem Niveau des Betriebs Von der Forst und der künftigen Baufläche auf dem Geltungsbereich „Salomonsberg II“ schirmen die Betriebsgeräusche ab. Nachts ist Betriebsruhe. Auch die dichte Hecke auf dem Grundstück Fl.-Nr. 533 stellt einen gewissen Geräuschfilter dar. Den künftigen Bauwerkern wird aufgegeben, die

		<p>vor Ort, an Hochbehältern, Wassertürmen und allen anderen Trinkwasserbauwerken erbracht.</p> <p>Östlich des Plangebiets verläuft eine bestehende 20 kV Doppel-Freileitung und ein erdverlegtes 20 kV-Kabel der Bayernwerk Netz GmbH</p>		<p>Schlafräume mit entsprechenden Schallschutzfenstern auszustatten, soweit diese in nordwestlicher Richtung angelegt sind.</p> <p>Geringe umweltfachliche Beeinträchtigung, daher zu vernachlässigen</p>
2.	<p><u>Pflanzen und Tiere</u></p> <p>Lebensraum (Biotope)</p> <p>Schutzgebiete</p> <p>Landschaftsschutzgebiet, Schutzzone Naturpark Haßberge</p> <p>Landschaftliches Vorbehaltsgebiet (Planungs-Region 3)</p> <p>FFH-Gebiet</p>	<p>Verlust von landwirtsch. Anbaufläche,</p> <p>Nicht relevant</p> <p>Verlust an Schutzzonenfläche</p> <p>Überlagerung des Vorbehaltsgebiets mit dem Geltungsbereich.</p> <p>Nicht relevant</p>	<p>Keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen, auf der Planfläche, keine schützenswerten Pflanzen im Sinne der Roten Liste Bayern/Deutschland vorzufinden</p> <p>Nicht relevant</p> <p>Keine erheblichen Nachteile da Plangebiet nur 0,25 ha</p> <p>Keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen</p> <p>Nicht relevant</p>	<p>Keine naturschutzfachliche Beeinträchtigung</p> <p>Ausgleich durch innere Begrünung im Plangebiet und einer zusätzlichen Ausgleichsfläche auf Fl.-Nr. 159</p> <p>Keine naturschutzfachliche Beeinträchtigung</p> <p>Voller Ausgleich durch quantitativ und qualitativ gleichwertige Ersatzfläche in der Nachbarschaft zum Plangebiet auf Fl.-Nr. 159, Gem. Pfarrweisach</p> <p>Durch den Nutzungsverzicht auf gleichwertiger Fläche auf Fl.-Nr. 159, Gem. Pfarrweisach, kann die Überlagerung kompensiert werden.</p> <p>Keine naturschutzfachliche Relevanz</p>
3.	<u>Boden</u>	Bodenversiegelung durch Überbauung und Befestigung, bei GRZ = 0,3 auf einer Maximalfläche von 603 m ² im Plangebiet	Dauerhafter Verlust der Bodenfunktionen auf der überbauten Fläche und den Zufahrten	<p>Berücksichtigung versickerungsfähiger Befestigungen und Belägen im Plangebiet, Versickerung von Regenwasser im Grundstück, (Zisternen zur Gartenbewässerung)</p> <p>Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet durch umlaufenden Grünstreifen und zusätzliche Ausgleichsfläche auf Fl.-Nr. 159.</p>
4.	<u>Wasser</u>	Verminderung der Versickerungsfähigkeit der überbauten Fläche	Ableitung von Oberflächenwasser (Niederschlag) aus dem Geltungsbereich	In jedem der beiden Baugrundstücke ist eine Zisterne für das Niederschlagswasser vorzusehen. Das so aufgefangene Oberflächenwasser

			Nähe zum Wasserschutzgebiet, Zone III, des ZV Pfarrweisacher Gruppe	<p>kann als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung genutzt werden. Die Zisterne kann über einen Notüberlauf an die Abwasserleitung angeschlossen werden. Der zu einer geordneten Regenwasserableitung erforderliche hydraulische Nachweis ist im Zuge der Bauausführung zu führen. Dabei ist sicherzustellen, dass es zu keinem ungewollten Ansammeln von Schmutzwasser in der Zisterne kommt. Damit wird die Ableitung von Niederschlagswasser in die Mischkanalisation minimiert. Der Einbau einer Regenwassernutzungsanlage ist dem Gesundheitsamt gemäß TVO zu melden. Die Versickerungsfähigkeit ist zu prüfen und wird dem Bauwerber in Zuge der Bauausführung auferlegt.</p> <p>Bei der Realisierung der beiden Wohnhäuser ist darauf zu achten und bei der Vergabe der Bauleistungen zu berücksichtigen, dass beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen mit größter Sorgfalt gearbeitet wird. Bei notwendigen Abgrabungen ist nach Abtrag der Humusschicht sicher zu stellen, dass der anfallende Aushub sachgerecht und vorschriftenkonform abtransportiert und gelagert wird. Bei Material zur Wiederverfüllung von Arbeitsräumen dürfen keine Verunreinigungen mit eingebracht werden. Sollte der Geltungsbereich des Wasserschutzgebiets nach einer evtl. Ausweitung das Wohngebiet überlagern, sind die Abwasserleitungen nach den Angaben des Wasserwirtschaftsamtes in regelmäßigen Zeitabständen auf Dichtheit zu überprüfen.</p>
5.	<u>Klima, Luft</u>	Nicht relevant	Nicht relevant	Keine naturschutzfachliche Auswirkung
6.	<u>Landschaftsbild</u>	Baukörper und Verkehrsweg entstehen neu	Keine Fernwirkung, da Baufläche unterhalb des Hügelskams und Randeingrünung	Keine naturschutzfachliche Beeinträchtigung

7.	<u>Kulturgüter</u>			
	Denkmalschutz	Nicht relevant	Nicht relevant, keine Bau- denkmäler in der Nähe	Nicht relevant
	Bodendenkmäler	Nicht relevant	Nicht relevant	Nicht relevant, sollten wider Erwarten Bodendenkmäler aufgefunden werden, sind die Funde unverzüglich der Denkmalschutzbehörde zu melden
8.	<u>Sachgüter</u>	Nicht relevant	Nicht relevant	Nicht betroffen

Zusammenfassende Bewertung zu den in Tab. 2 aufgeführten Schutzgüter:

Aufgrund der geänderten Nutzung und Teilüberformung auf dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Salomonsberg II“, durch Gebäude und Befestigungen wird die vorhandene landwirtschaftliche Nutzfläche reduziert.

Wenn auch versickerungsfähige Beläge verwendet werden so bedeutet die geplante Änderung auf der Fläche eine gewisse Versiegelungszunahme.

Beim Schutzgut Landschaftsbild treten geringe Beeinträchtigungen auf, da sich die Planfläche über den gegenwärtigen Ortsrand hinauschiebt. Der Versatz des neuen Baugebiets nach Süden gegenüber der Randeingrünung zum Baugebiet „Salomonsberg“ beträgt lediglich 15 m. Insgesamt sind die Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds nicht erheblich, da der Geltungsbereich nach außen mit einem 5 m tiefen Pflanzstreifen eingegrünt wird.

Die Flächengröße des Baugebiets alleine beschränkt schon die zu erwartenden Emissionen auf geringe Werte.

Die Entsorgung von Abfällen ist über die auf Landkreisebene organisierte Müllentsorgung und die eingerichteten Wertstoffhöfe gesichert.

Die Abführung der Abwässer aus dem Baugebiet kann über verlängerte Hausanschlussleitungen direkt in den gemeindeeigenen Kanal, der in der Straße „Salomonsberg“ liegt, sichergestellt werden. Eine Verlängerung der ausgebauten Straßenfläche „Salomonsberg“ um ca. 25 m mit entsprechender Verlängerung des Abwasserkanals ist langfristig anzustreben, kurzfristig ist sie für die Funktionsfähigkeit der beiden Bauplätze aber nicht zwingend notwendig.

Die Versorgung mit Trinkwasser ist unproblematisch durch Anschluss an die Wasserleitung des Zweckverbandes zur Versorgung der Pfarrweisacher Gruppe, die in der Straße „Salomonsberg“ liegt.

Die Möglichkeit der Inanspruchnahme von Ausgleichsflächen (auf Fl.-Nr. 159), der Anordnung von Ausgleichsmaßnahmen auf dem Geltungsbereich selbst (Randeingrünung) und die geringe Flächengröße des Geltungsbereichs lassen erwarten, dass die Wechselwirkungen der in Tabelle 2 aufgelisteten Schutzgüter als unkritisch zu bezeichnen sind.

5.2.6 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der Bauleitplanung, herausgegeben vom Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. Auflage Januar 2003.

Nach Versiegelungs- und Nutzungsgrad fällt das geplante Baugebiet unter den Eingriffstyp B (GRZ < 0,35). Die Bewertung des Ausgangszustandes nach den Bedeutungen der Schutzgüter erfolgt durch Einstufung des Planbereichs in ein Gebiet mit geringer Bedeutung (Kategorie I). Die geplanten Vermeidungsmaßnahmen (5m-Grünstreifen, Pflanzgebot, Ausgleichsfläche auf Fl.-Nr. 159) rechtfertigen die Verwendung eines Kompensationsfaktors von 0,3, so auch die Abstimmung mit Frau - Rether, Landratsamt Haßberge.

Gesamtfläche des Geltungsbereichs	ca. 2.764 m ²
Eingriffsfläche	ca. 2.492 m ²
Eingriffsneutrale Fläche (gem. Leitfaden werden Flächen, die keine erhebliche oder nachhaltige Umgestaltung oder Nutzungsänderung im Sinne der Eingriffsregelung erfahren, in die Betrachtung nicht einbezogen, dies betrifft hier die vorh. Verkehrsfläche)	272 m ²

Der Ausgleichsbedarf errechnet sich wie folgt:

Eingriffsfläche		
Typ B / Kategorie I	2.492 m ² x 0,3 =	ca. 748 m ²

Erforderliche Ausgleichsfläche **ca. 748 m²**

Die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch Ausweisung der Bauflächen lassen sich innerhalb des Planungsgebiets nicht vollständig ausgleichen, sodass externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden, die auf geeigneter Fläche durchzuführen sind.

Folgende Ausgleichsflächen sind vorgesehen:

- a) **Ausgleichsfläche I**, Innerhalb des Geltungsbereichs ca. 483 m²
Anlage eines 5 m tiefen privaten Pflanzstreifens, der südlich und westlich das Plangebiet nach außen abschirmt.
Bestand: Als Acker ausgewiesene landwirtschaftliche Nutzfläche
Fl.-Nr. 534, Gem. Pfarrweisach. Bepflanzung nach Pflanzgebot.
- b) **Ausgleichsfläche II**, Teilfläche am westlichen Rand der ca. 265 m²
Fl.-Nr. 159, Gemarkung Pfarrweisach, soweit diese nicht im
Geltungsbereich des Gewerbegebiets „Poppengrund“ liegt.

Bestand: Als Ackerfläche genutzte landwirtschaftliche Fläche. Diese ist zwar im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen, wird aber im Parallelverfahren der 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Pfarrweisach künftig auf einer Teilfläche von 2.604 m² auf landwirtschaftliche Ackerfläche zurückgestuft. Sie dient als Ersatzfläche für die Inanspruchnahme des Landschaftsschutzgebiets (Schutzzone) Naturpark Haßberge, durch Überlagerung mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Salomonsberg II“.

Die Aufwertung auf der Teilfläche von 265 m², die im Änderungsverfahren als landwirtsch. Nutzfläche auszuweisen ist, soll durch die Pflanzung von 3 Obstbäumen erfolgen. Es werden hochstämmige alte Obstbaumsorten, Stammumfang mind. 8 cm eingepflanzt. Durch die Ansaat auf den nicht bewachsenen Flächenteilen mit einer Saatgutmischung mit Kräuteranteil (z.B. mit Rasen-Saatgut-Mischung 8.1.1) zum Aufbau eines artenreichen Extensivgrünlandes wird diese Fläche weiter aufgewertet.

Durch diese Form des Ausgleichs auf den beiden Ausgleichsflächen können diese um eine Kategorie aufgewertet werden. Es ergibt sich somit eine Ausgleichsfläche von insgesamt 748 m².

5.2.7 Pflanzgebote

Die Ausgleichsmaßnahmen sind zeitlich so durchzuführen, dass sie spätestens mit Fertigstellung der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen abgeschlossen sind. Die 3 Obstbäume sind mit einem Grenzabstand von mind. 5 m und einem Abstand untereinander von 8 m zu pflanzen, anzubinden, vor Verbiss zu schützen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

Die dauernde Pflege und Unterhaltung der Wiese (Ausgleichsfläche von 265 m² auf Fl.-Nr. 159) ist durch 1- bis 2-maliges Mähen pro Jahr, mit Mähgutentfernung durch den Eigentümer des Grundstücks durchzuführen. Der erste Schnittzeitpunkt ist nach dem 15. 06. eines Jahres zu legen. Der Einsatz von Dünger und chemischen Pflanzenschutz ist zu unterlassen.

Der fünf Meter breite private Grundstücksstreifen, der als Ortsrandeingrünung dient, ist mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen (beispielhaft die nachfolgende Artenliste). Zur Randeingrünung ist die Anpflanzung mit dreireihigen, naturnahen Heckenstrukturen durchzuführen, Pflanzabstand 1,50 x 1,50 m. Die zu pflanzenden Gehölze sind artentsprechend zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang entsprechend den Festsetzungen der Pflanzgebote zu ersetzen.

Pro Baugrundstück ist mindestens ein Baum zu setzen.

Die Pflanzungen sollen mindestens in den nachfolgend angegebenen Qualitäten ausgeführt werden:

- Hochstamm, 3xv, mDb, StU 16 - 18
- Hei., 2xv, 125 - 150 (mit oder ohne Ballen, je nach Angebot)
- VStr., 3 - 4 Tr., 50 - 80 cm

Pflanzenliste:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Campinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus robur	Stiel-Eiche
Rhamnus fragula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Gewöhnliche Eberesche
Tillia cordata	Winter-Linde
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Sollte das jeweilige Baugrundstück nicht eingezäunt werden, sind die Heckenpflanzungen mit geeigneten Mitteln gegen Wildverbiss zu schützen. Während der Dauer der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist die Pflanzfläche zur Unterdrückung von Unkrautaufwuchs und zur Reduzierung der Verdunstung mit Strohmulch (Dicke ca. 10 cm) abzudecken. Pflege und Unterhalt sind so lange zu gewährleisten, bis die Pflanzen auch ohne Unterstützung dauerhaft überlebensfähig und im Bestand gesichert sind.

5.3 Regenwassernutzung

Das auf Dachflächen anfallende Regenwasser kann als Brauchwasser verwendet werden. Bei der Nutzung von Regenwasser wird auf die einschlägigen DIN-Vorschriften und hygienischen Bestimmungen und Auflagen hingewiesen. Der Bau von Zisternen zur Gartenbewässerung ist vorgesehen um den Abfluss von Oberflächenwasser zu minimieren. Auf die gemeindliche Entwässerungssatzung wird hingewiesen.

Regenwassernutzungsanlagen müssen gemäß der Trinkwasserverordnung 2001 den Vorgaben im DVGW-Arbeitsblatt 555 "Nutzung von Regenwasser" entsprechen. Sie müssen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik von Fachfirmen geplant und installiert werden.

Das Leitungssystem der Regenwassernutzungsanlage und die Trinkwasserleitungen (verschiedene Versorgungssysteme!) sind gemäß § 17, TrinkwV farblich unterschiedlich zu kennzeichnen. Der Einbau einer Regenwassernutzungsanlage ist dem Gesundheitsamt gemäß TVO zu melden. Das Gesundheitsamt ist Teil des Landratsamtes Haßberge.

5.4 Artenschutz

In Ergänzung zu der Ortsrandeingrünung mit dem nach Pflanzliste angelegten 5 m-Randstreifen sollen in den Gärten des Geltungsbereichs auch artenschutzfördernde Elemente vorgesehen werden.

So sollen im Garten und auf Balkonen möglichst viele übers Jahr verteilt blühende Blumen-, Kräuter- und Gemüsesorten angepflanzt werden. So können Mischungen z.B. aus Sonnenblumen, Thymian, Salbei, Lauch und Zwiebeln nahezu ganzjährig Nahrungsgrundlage für Insekten sein.

Sogenannte Insektenhotels (Holzstapel mit vorgebohrten Nistlöchern) oder, wo sinnvoll anzuordnen, Haufen aus Findlingssteinen oder Zweigen, können Lebensraum und Unterschlupf für Insekten, Eidechsen und auch Igel sein.

Sogenannte „Schottergärten“, bei denen auf farblich unterschiedlich angelegten Schotterflächen nur wenige Pflanzen gesetzt werden, sind im Geltungsbereich nicht gestattet.

6. KOSTENSCHÄTZUNG

Für die Gesamterschließung des Baugebietes „Salomonsberg II“ fallen folgende Kosten an:

Straßenbau, Verlängerung	25,0m	420 €/m	10.500,- €
Kanalisation, Mischsystem	17,5m	400 €/m	7.000,- €
Kanalendschacht			2.500,- €
Wasserleitung, liegt in der Straße			0,- €
Hausanschluss Kanal	2 Stück	2.900 €/St.	5.800,- €
Hausanschluss Wasser	2 Stück	1.100 €/St	2.200,- €
<u>Straßenbeleuchtung</u>	<u>25 m</u>	<u>100 €/m</u>	<u>2.500,- €</u>
Gesamtkosten			30.500,- €
<u>Zzgl. Nebenkosten (10%)</u>			<u>3.050,- €</u>
Gesamtkosten rd.			33.550,- €

7. BETEILIGTE FACHSTELLEN

Am Bauleitplanverfahren werden die nachfolgend genannten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die betroffen sein könnten, beteiligt:

1. Landratsamt Haßberge
2. Regierung von Unterfranken
3. Staatliches Bauamt Schweinfurt
4. Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen
5. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Schweinfurt

6. Bayernwerk Netz GmbH, Bamberg
7. Deutsche Telekom Technik GmbH, Würzburg
8. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
9. Regionaler Planungsverband Main-Rhön
10. Industrie- und Handelskammer Würzburg
11. Handwerkskammer für Unterfranken, Würzburg
12. Kreisbrandrat im Landkreis Haßberge

Nachbargemeinden

13. Markt Burgpreppach
14. Markt Maroldsweisach
15. Stadt Seßlach
16. Gemeinde Untermerzbach
17. Stadt Ebern

Ergeben sich im Laufe des Verfahrens Änderungen, so werden der Plan und die Begründung fortgeschrieben.

Aufgestellt:

Ebern, den 03. 08. 2021

Robert Herrmann
Dipl.-Ing. Architekt