

Landratsamt Haßberge – Postfach 14 01 – 97431 Haßfurt

Gemeinde Pfarrweisach
Herrn Ersten Bürgermeister Oppelt o. V. i. A.
Rittergasse 3
96106 Ebern

Ihre Zeichen	
Ihre Nachricht v.	
Sachgebiet	III/2 – Bauamt
Unsere Zeichen	III/2 – 610/1 – BV-Nr.: 20016/21
Sachbearbeitung	Frau Müller
Erreichbarkeit	08:30 Uhr - 12:00 Uhr
Telefon	09521/27-361
Fax	09521/27-101
E-Mail	bauamt@hassberge.de
Datum	22.06.2021

Baurecht;
Aufstellung des Bebauungsplanes "Salomonsberg II" der Gemeinde Pfarrweisach
7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pfarrweisach
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrter Herr Erster Bürgermeister Oppelt,

mit Schreiben vom 20.05.2021 wurde das Landratsamt Haßberge als Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Es wird gebeten, im weiteren Verfahren nachfolgende Bedenken und Anregungen zu überprüfen und beschlussmäßig abzuhandeln bzw. umzusetzen:

1. Baurecht

Der Tag der ortsüblichen Bekanntmachung (vgl. § 3 Abs. 2 BauGB: öffentliche Auslegung) sollte sowohl im Bebauungsplan als auch im Flächennutzungsplan in den Verfahrensvermerken ergänzt werden, sodass diese besser nachzuvollziehen sind.

Zudem weisen wir darauf hin, dass i. d. R. keine Genehmigung des Bebauungsplanes erforderlich ist. Die Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan sollten daher angepasst werden.

Laut den Begründungen befindet sich die Fl.Nr. 157/6, Gemarkung Pfarrweisach, im Geltungsbereich der o. g. Bauleitpläne. Dies geht jedoch aus der Planzeichnung nicht hervor und sollte vereinheitlicht werden.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird unter Ziffer 1.3 für die Zeit von 21.05. bis 21.06.2021 die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB genannt. Es handelt sich hierbei jedoch um die Beteiligungen jeweils nach Abs. 1 der genannten Vorschriften. Dies sollte berichtigt werden.

Landratsamt Haßberge
Am Herrenhof 1
97437 Haßfurt
Mo-Fr: 08:30 – 12:30 Uhr
Do: 14:00 – 17:00 Uhr

Kontakt:
Telefon (09521) 27-0
Fax (09521) 27-101
E-Mail post@hassberge.de
WWW www.hassberge.de

Sparkasse Schweinfurt-Haßberge
Konto-Nr.: 190000026 BLZ: 7935 0101
IBAN: DE91 7935 0101 0190 0000 26
SWIFT/BIC: BYLADEM1KSW
Steuernummer: 249/114/50158



Des Weiteren möchten wir Sie darauf hinweisen, dass der erforderliche Umweltbericht nach § 2a BauGB die in Anlage 1 zum BauGB genannten Bestandteile enthalten muss. Darüber hinaus muss der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung geführt werden.

Zudem sollte in der Planzeichnung zum Bebauungsplan die Festsetzung der Hauptfirstrichtung genauer definiert werden, da verschiedene Dachformen zugelassen sind bzw. sollte überprüft werden, in wieweit die Festsetzung der Hauptfirstrichtungen erforderlich ist.

2. Immissionsschutz

a) Bebauungsplan

Zum o. g. Bebauungsplan wird aus immissionsschutztechnischer Sicht wie folgt Stellung genommen:

Die Gemeinde möchte einen Bebauungsplan für zwei Bauparzellen auf dem Teilgrundstück 534 aufstellen. Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes ist geplant. Nordöstlich des Vorhabens befindet sich ein allgemeines Wohngebiet, nördlich ein Mischgebiet und nordwestlich im Abstand von ca. 50 m ein Gewerbegebiet.

Um welche Art von Gewerbe (Umfang des Betriebs und Tätigkeiten auf dem Gelände) es sich hierbei im GE handelt, ist der Fachstelle nicht bekannt. Somit kann auch nicht beurteilt werden, ob das Gewerbegebiet durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes in unmittelbarer Nähe in Zukunft nicht eingeschränkt werden könnte.

Hierzu sollte bekannt sein, dass es in Bezug auf Lärm laut der TA Lärm große Unterschiede zwischen einem Misch- / Dorfgebiet und einem allgemeinen Wohngebiet gibt. Zum einen ist der Schutzanspruch in einem allgemeinen Wohngebiet deutlich höher, da die zulässigen Richtwerte an den schutzwürdigen Bebauungen um 5 dB(A) sowohl zur Nachtzeit als auch zur Tagzeit strenger/niedriger sind. Zum anderen werden bei der Berechnung des Lärms, welcher auf das zukünftige Wohnhaus im WA einwirkt, Zuschläge für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (Beispiel an Werktagen von 6.00 bis 7.00 Uhr und von 20.00 bis 22.00 Uhr) hinzugerechnet. Dies führt dazu, dass es für naheliegende Gewerbe zu diesen Zeiten kaum möglich sein wird, Fahrverkehr oder andere Tätigkeiten auf dem Betriebsgelände stattfinden zu lassen.

Durch das nahegelegene Gewerbegebiet ist mit einer bestehenden Lärmeinwirkung auf die neue Fläche zu rechnen. Aufgrund dessen kann - abhängig von der genehmigen Nutzung der bestehenden Nebengebäude - eine erhebliche Belästigung der künftigen Bewohner von vornherein nicht ausgeschlossen werden.

Im Rahmen der Begründung in der Fassung vom 04.05.2021 zum Bebauungsplan „Salomonsberg II“ wurde nicht auf potentiell bestehende gewerblich genutzte Bebauungen der Umgebung eingegangen.

Mit dem Vorhaben sollte angestrebt werden, keine Einschränkung der umliegenden Bebauungen durchzuführen und somit keine nachteiligen Änderungen der bestehenden Immissionssituation zu erreichen.

Eine Beurteilung, ob das neue Vorhaben aus immissionsschutzrechtlicher Sicht befürwortet werden kann, ist nicht möglich, da sowohl der Umfang des Gewerbegebietes als auch die Tätigkeiten, die in der Umgebung stattfinden, der Fachstelle nicht bekannt sind. Hier wird um Nachbearbeitung gebeten.



b) Flächennutzungsplan

Zum o. g. Flächennutzungsplan wird aus immissionsschutztechnischer Sicht wie folgt Stellung genommen:

Zur immissionsschutztechnischen Beurteilung liegt die Begründung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Salomonsberg II“ in der Fassung vom 04.05.2021 vor.

Von Seiten des Immissionsschutzes bestehen gegen den o. g. Entwurf Bedenken. Für eine detaillierte Betrachtung wird auf die fachtechnische Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Salomonsberg II“ verwiesen.

Bei Rückfragen steht Ihnen Herr Kajtazovic (09521/27-212) zur Verfügung.

3. Wasserrecht

Der Geltungsbereich befindet sich in keinem festgesetzten Schutzgebiet.

Im Geltungsbereich des Vorhabens bzw. daran angrenzend befinden sich keine Oberflächengewässer.

Zeichnerische und textliche Festsetzungen bezüglich der Entwässerung sind nicht enthalten. In den Hinweisen und der Begründung zum Bebauungsplan wird beschrieben, dass die Entwässerung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers über den bestehenden Mischwasserkanal erfolgt.

Neue Baugebiete sollen grundsätzlich im Trennsystem entwässert werden, soweit weder wasserrechtliche, noch sonstige öffentliche rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Eine ortsnahe Versickerung des Niederschlagswassers ist am besten geeignet, um das Grundwasser vor möglichen Verunreinigungen zu schützen und die Grundwasserneubildung zu unterstützen. Wenn eine Versickerung nach den Umständen des Einzelfalles nicht oder nur mit hohem Aufwand möglich ist, kommt eine Einleitung in oberirdische Gewässer in Betracht. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung ist zu beachten.

Auf Grund der geringen Größe des neuen Baugebietes und der großen Entfernung zum nächsten Regenwasserkanal oder oberirdischen Gewässers kann eine Einleitung des Niederschlagswassers in den Mischwasserkanal erfolgen, sofern eine Versickerung nach den Umständen des Einzelfalles nicht oder nur mit hohem Aufwand möglich ist. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung ist zu beachten.

Aus wasserrechtlicher Sicht bestehen unter Beachtung der vorstehenden Ausführungen keine Bedenken zu dem vorliegenden Bebauungsplan.

Bei Rückfragen steht Ihnen Herr Förster (09521/27-235) zur Verfügung.

4. Naturschutz

a) Bebauungsplan

Zur Stellungnahme liegt der oben genannte Bebauungsplanentwurf einschließlich der Begründung jeweils vom 04.05.2021 vor. Vorgesehen ist nahe dem südlichen Ortsrand von



Pfarrweisach auf Teilflächen der Fl. Nrn. 534, 157/6 und 532 jeweils Gemarkung Pfarrweisach Baurecht für zwei Wohngebäude zu schaffen. Der Festgesetzte Geltungsbereich misst 2773 m².

Die innere Erschließung der beiden Bauplätze geht nicht aus den Unterlagen hervor. Bei der überplanten Fläche handelt es sich um zwei Äcker. Der nördliche Teilbereich ist momentan als Ackergras genutzt und war zum Zeitpunkt der Ortseinsicht gerade frisch gemäht und geschwadet. Bei der südlichen Teilfläche handelt es sich momentan um einen Maisacker. Das Gelände fällt nach Südwesten ab.

Nördlich von Fl. Nr. 534 Gemarkung Pfarrweisach stockt auf einem ungenutzten Flurweg eine gut strukturierte Mischhecke. Diese liegt außerhalb des Geltungsbereiches und bleibt unberührt. Die Hecke sorgt im Bestand für eine gute Eingrünung der bestehenden Bebauung.

Die überplante Fläche liegt am Rande des Landschaftsschutzgebietes im Naturpark Haßberge. Eine Bebauung läuft der Schutzgebietsverordnung zuwider, sodass die Baufläche vor dem Satzungsbeschluss aus dem Landschaftsschutzgebiet herausgenommen werden muss. Hierfür wurde bereits ein Herausnahmeverfahren in die Wege geleitet. Im Zuge der Herausnahme von Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet müssen zwingend neue Flächen in mindestens gleichem Umfang in das Schutzgebiet wieder mit aufgenommen werden. Entsprechend der vorliegenden Unterlagen soll dies auf Fl. Nr. 159 Gemarkung Pfarrweisach stattfinden.

Die in den Unterlagen aufgeführten Flächengrößen zur Herausnahme und Einbeziehung in das Landschaftsschutzgebiet können aus hiesiger Sicht nicht geprüft werden, da keine separate kartografische Flächenübersicht beiliegt. Es gilt: Alle innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Flächen (ausgenommen Ausgleichsflächen) müssen aus dem Landschaftsschutzgebiet herausgenommen werden. Im Gegenzug sind mindestens im gleichen Flächenumfang Flächen neu in das Schutzgebiet einzubeziehen.

Für die Einbeziehung in das Landschaftsschutzgebiet sieht der Bebauungsplan den westlichen Bereich von Fl. Nr. 159 Gemarkung Pfarrweisach, der außerhalb des dortigen Mischgebietes liegt vor. Es handelt sich dabei um den Acker, der sich nördlich an die an den Geltungsbereich angrenzende Hecke anschließt. Die Fläche liegt somit im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang. Seitens der Gemeinde ist zu überlegen, ob diese eingerahmt von Baugebieten liegende Fläche nicht für künftige bauliche Erweiterungen freigehalten werden soll.

Die vorliegenden Unterlagen treffen zwar Aussagen zur Eingriffsregelung und zur Grünordnung, allerdings entsprechen diese nicht der üblichen Vorgehensweise. So wurden Eingriff- und Ausgleich beispielsweise nach den Vorgaben der Bayerischen Kompensationsverordnung und nicht nach den Vorgaben des Baurechts ermittelt. Zudem wird zwar ein Eingriff ermittelt, aber keine Ausgleichsflächen im Bebauungsplan festgesetzt. Der durch den Bebauungsplan entstehende Eingriff in Natur und Landschaft ist auszugleichen. Hierzu sind Ausgleichsflächen und Maßnahmen zeichnerisch darzustellen und in die textlichen Festsetzungen mit aufzunehmen. Auf § 1a BauGB wird Bezug genommen.

Das vereinfachte Vorgehen nach Punkt 3 des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ ist aus hiesiger Sicht nicht anzuwenden, da das geplante Baugebiet durch Fl. Nr. 159 nicht an eine bestehende Bebauung angrenzt.

Ein Umweltbericht entsprechend der Anlage 1 BauGB liegt nicht vor. Jedoch wurden die Belange in Tabelle 1 abgearbeitet.

Auf die Stellungnahme des Bauamtes unter Ziffer 1 zum Umweltbericht wird Bezug genommen.



Um eine landschaftsgerechte Eingrünung und einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft zu gewährleisten, vor allem auch im Hinblick auf das angrenzende Landschaftsschutzgebiet, ist das Pflanzgebot an der südlichen und westlichen Grenze des Geltungsbereiches im Übergang zur freien Landschaft als freiwachsende Hecke aus unterschiedlichen heimischen Baum- und Straucharten festzusetzen.

Sofern die Hecke mindestens 3-reihig und auf 5 Metern Breite als freiwachsende Hecke aus unterschiedlichen heimischen Baum- und Straucharten möglichst auf öffentlichem Grundstück festgesetzt wird, kann diese mit entsprechender Darstellung im Bebauungsplan als Ausgleichsfläche angerechnet werden.

Die Unterlagen sind in den oben genannten Punkten hinsichtlich der Umweltbelange zu überarbeiten. Für alle Festsetzungen im Bebauungsplan sind die Vorgaben der Planzeichenverordnung maßgeblich.

Wir bitten zu überprüfen, warum Fl. Nr. 157/6 Gemarkung Pfarrweisach innerhalb des Geltungsbereiches liegt.

b) Flächennutzungsplan

Es ist vorgesehen, nahe dem südlichen Ortsrand von Pfarrweisach auf Teilflächen der Fl. Nrn. 534, 157/6 und 532 jeweils Gemarkung Pfarrweisach auf einer Ackerfläche Baurecht für zwei Wohngebäude zu schaffen. Hierzu ist mit Stand vom 04.05.2021 ein Bebauungsplanentwurf aufgestellt worden, dessen Geltungsbereich 2773 m² misst.

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung vom 04.05.2021 umfasst die oben genannten Teilbereiche für das neue Wohngebiet und die Fläche im Bereich Fl.Nr. 159 Gemarkung Pfarrweisach, die in das Landschaftsschutzgebiet aufgenommen werden soll.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Pfarrweisach ist die geplante Fläche für das Baugebiet als Fläche für die Landwirtschaft im Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Fl. Nr. 159 Gemarkung Pfarrweisach, die ins das Landschaftsschutzgebiet aufgenommen werden soll, ist als Wohngebiet ausgewiesen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes läuft im Parallelverfahren.

In der Begründung wird auf die Eingriffsregelung eingegangen. Die Eingriffsregelung ist auf Ebene des Flächennutzungsplanes noch nicht relevant und wird im Bebauungsplanverfahren abgehandelt.

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung umfasst nicht alle naturschutzfachlich und – rechtlichen Darstellungen. Es sind alle Flächen nach § 5 BauGB im Flächennutzungsplan darzustellen. Die betrifft im vorliegenden Fall insbesondere die Schutzgebietsgrenzen und Ausgleichsflächen.

Ansonsten wird auf die naturschutzfachliche Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren verwiesen.

Bei Rückfragen steht Ihnen Frau Rether (09521/27-348) zur Verfügung.



5. Abfallrecht

Der Bebauungsplan „Salomonsberg II“ und die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pfarrweisach wurden eingesehen.

Es liegen keine Anhaltspunkte über etwaige Deponien bzw. Altablagerungen im Planungsbereich vor. Insofern besteht aus abfallrechtlicher Sicht Einverständnis.

Nachfolgender Text sollte bei der Begründung mit aufgenommen werden:

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

Bei Rückfragen steht Ihnen Frau Welsch (09521/27-247) zur Verfügung.

6. Gesundheitsamt

Seitens des Gesundheitsamtes bestehen gegen o. g. Vorhaben keine hygienischen Bedenken.

Die qualitative und quantitative Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist über den Wasserzweckverband Pfarrweisacher Gruppe als gesichert anzusehen.

Die Entsorgung der anfallenden Abwässer erfolgt über die Kläranlage Ebern.

Bei Rückfragen steht Ihnen Herr Leitschuh (09521/27-421) zur Verfügung.

7. Tiefbauverwaltung

Es bestehen keine Einwände.

8. Kreisbaumeister

Es bestehen keine Einwände.

9. Denkmalschutz

Es bestehen keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen

Filberich
Regierungsrat



Nach Auslauf

Herrn Landrat Schneider

mit der Bitte um Kenntnisnahme und Rückgabe an III/2.