

**Gemeinde Pfarrweisach
Landkreis Hassberge**

AUFSTELLUNG DES QUALIFIZIERTEN BEBAUUNGSPLANS

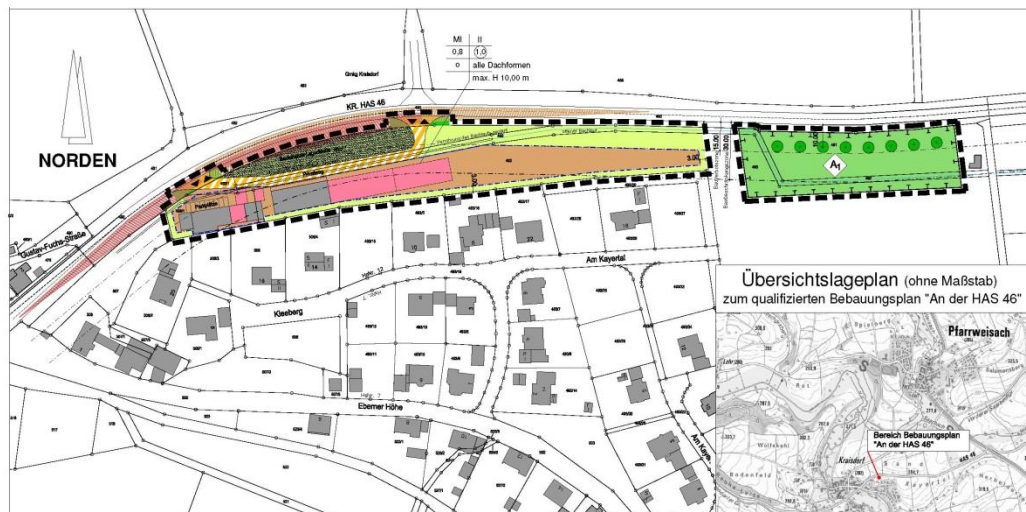
„Mischgebiet (MI) „AN DER HAS 46“

**GEMEINDE PFARRWEISACH, OT KRAISDORF, LANDKREIS HASSBERGE,
REGIERUNGSBEZIRK UNTERFRANKEN**

**B E G R Ü N D U N G
MIT UMWELTBERICHT**

In der Fassung vom 06.10.2020

S A T Z U N G S E X E M P L A R



Planverfasser:

Koenig und Kühnel
Ingenieurbüro GmbH
Eichenweg 11
96479 Weitramsdorf/OT Weidach

Inhalt

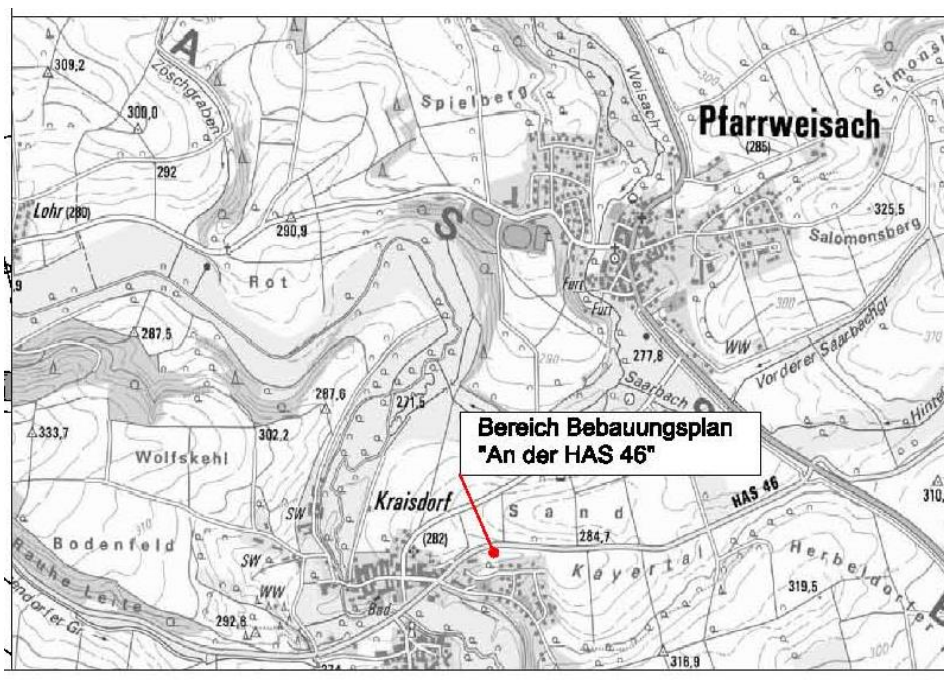
1. Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
2. Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans	3
3. Abstimmung auf vorhandene Planungen	4
4. Abgrenzung des Bebauungsplans Mischgebiet „An der HAS 46“.....	4
5. Lage im Raum	5
6. Erschließung	5
6.1 Verkehrserschließung.....	5
6.2 Wasserversorgung / Brandschutz	5
6.3 Abwasserbeseitigung	5
6.4 Stromversorgung/Telefon	7
6.5. Emissionen	7
7. Umweltbericht für die geänderten Bereiche	8
7.1 Einleitung.....	8
7.1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der Bauleitplanung	8
7.1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung.....	9
7.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	9
7.2.1 Schutzgut Mensch - Freizeit und Erholung, Lärm- und Verkehrsbelastung	9
7.2.2 Schutzgut Sach- und Kulturgüter	10
7.2.3 Schutzgut Tier und Pflanze	11
7.2.4 Schutzgut Landschaftsbild	11
7.2.5 Schutzgut Boden.....	12
7.2.6 Schutzgut Wasser/Klima/Luft.....	13
7.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ..	14
7.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)	14
7.4.1 Folgende Maßnahmen sollen die Beeinträchtigungen der Schutzgüter mindern:.....	14
7.4.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	15
7.4.3 Ausgleichs- und Ersatzflächenberechnung	15
7.4.4 Ausgleichsmaßnahmen	17
7.4.5 Weitere grünordnerische Festsetzungen	18
7.4.6 Alternative Planungsmöglichkeiten	18
7.4.7 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	19
7.5 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	19
8. Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	19

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS Mischgebiet (MI) „AN DER HAS 46“

OT KRAISDORF, GEMEINDE PFARRWEISACH , LANDKREIS HASSBERGE,
REGIERUNGSBEZIRK UNTERFRANKEN

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen, für die Ausweisung eines Mischgebiets ist die Anpassung des Flächennutzungsplans deshalb erforderlich.



Übersichtslageplan o. M.

2. Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans

Die Fa. Andreas Steinert plant am Ortseingang des Ortsteils Kraisdorf eine Erweiterung ihres Agrar- und Landmaschinenhandels. Es ist vorgesehen die bestehende Halle, die derzeit landwirtschaftlich genutzt wird, als Futter- und Gerätelager, sowie zur Aufbereitung von Maschinen umzufunktionieren und eine zweite gewerbliche Lagerhalle neu zu errichten, die ebenfalls zur Aufbereitung von landwirtschaftlichen Maschinen dient

Da es sich um einen Gewerbebetrieb handelt, der das Wohnen nicht wesentlich stört, wird die Fläche als Mischgebiet (MI) ausgewiesen.

Planungshoheit hat die Gemeinde Pfarrweisach.

3. Abstimmung auf vorhandene Planungen

Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist somit nicht gegeben, weshalb der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren angepasst wird.

4. Abgrenzung des Bebauungsplans Mischgebiet (MI) „An der HAS 46“

Geltungsbereich

Folgende Flurnummern sind betroffen:

490 TF, 491 TF, 492 TF, 492/1, 492/2, 493/1, 493 TF, Gmkg. Kraisdorf

TF = Teilfläche

Der Geltungsbereich ist wie folgt umgrenzt:

Im Norden: 490, Kreisstraße HAS 46

Im Süden: 506/2, 506/3, 506, 506/4, 493/15, 493/5, 493/16, 493/17, 493/20, 493

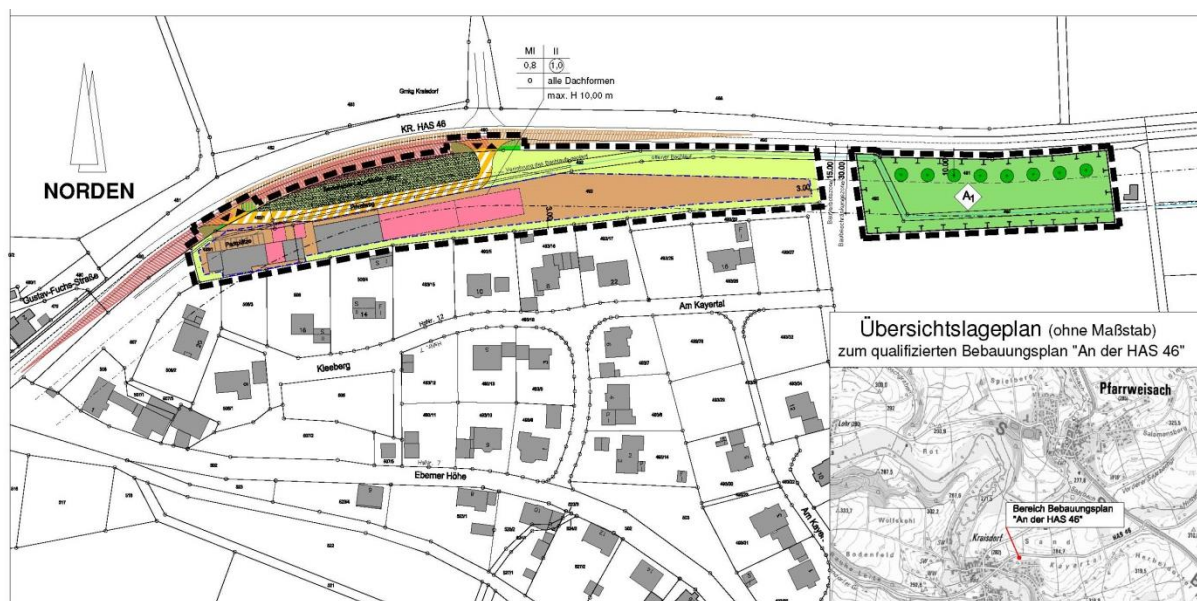
Im Osten: 493, 491, 492

Im Westen: 507

Gmkg. Kraisdorf

Das überplante Mischgebiet hat eine Gesamtgröße von 9.174 m² und setzt sich wie folgt zusammen:

Öffentliche Grünflächen im Bereich der Ausfahrten	136,51 m ²
Straßenfläche	879,09 m ²
Private Grünfläche, inkl. Lagerfläche	3.673,74 m ²
Gewerbefläche innerhalb der Baugrenze	4.484,69 m ²
Die Ausgleichsfläche A1 hat eine Größe von 3.667 m ² .	



Bebauungsplan mit geplanter Bebauung

5. Lage im Raum

Der Ortsteil Kraisdorf in der Gemeinde Pfarrweisach hat ca. 350 Einwohner und liegt auf einer Höhe von 282 m ü.NN. Der Ort liegt im Nordosten des Landkreises Hassberge an der Baunach. Der Fluss schneidet Kraisdorf in zwei verschieden große Teile

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Kraisdorf ist mit dem Hauptort Pfarrweisach über eine Gemeindeverbindungsstraße Richtung Norden verbunden. Durch Kraisdorf und direkt am Planungsgebiet vorbei führt die Kreisstraße HAS 46, die nach Westen Richtung Hofheim und nach Osten in etwa eineinhalb Kilometer auf die B 279 weiterführt. Die Bundesstraße 279 verbindet Breitengüßbach und Bad Neustadt an der Saale.

Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt von der HAS 46. Ein Vororttermin mit der Tiefbauverwaltung des Landratsamtes Hassberge hat stattgefunden. Die Bauverbotszonen sind gemäß des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes mit einem Mindestabstand von 15 m zum Fahrbahnrand von jeglicher Bebauung freizuhalten und die Sichtdreiecke für die geplanten Zufahrten sind für die Anfahrtsichten gemäß den geltenden Regelwerken zu berücksichtigen; diese sind ortsauswärts (100 km/h) 200 m, ortseinwärts (70 km/h) 110 m. Diese sind von jeglichen Sichthindernissen freizuhalten.

Geplant ist eine zweite Ausfahrt zu errichten, damit an der westlichen Anbindung die Zufahrt und an der östlichen Anbindung die Ausfahrt aus dem Gelände erfolgen kann.

6.2 Wasserversorgung / Brandschutz

Eine ausreichende Wasserversorgung ist gewährleistet.

Für die Löschwasserbereitstellung ist durch die Nähe zur Vorflut Baunach und unter Berücksichtigung der durch das Gebiet verlaufenden Trinkwasserleitung ein ausreichender Schutz unter der Maßgabe von durchschnittlichen Brandschutzanforderungen vorhanden.

Parallel zum Bauleitplanverfahren wird der Bauantrag erarbeitet. Dort wird der Brandschutznachweis geführt. Die örtliche Feuerwehr Pfarrweisach wird in das Verfahren eingebunden, um mögliche Gefahrenquellen auszuschließen. Außerdem wird ein Brandschutzkonzept im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nachfolgender Baueingabe erstellt.

6.3 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Gebiets erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird der Kläranlage der Stadt Ebern zugeführt. Das Wasserwirtschaftsamt fordert, dass die durch die Bauleitplanung hinzukommenden Abwassermengen und -frachten (ggf. gewerbliches Abwasser) zu ermitteln sind. Dabei

ist nachzuweisen, dass die bestehenden Abwasseranlagen (Kläranlage, Mischwasserentlastungsanlagen, Kanalisation) ausreichend bemessen sind bzw. ist darzulegen, welche Neubauten, Erweiterungen und Ergänzungen der Abwasseranlagen erforderlich sind. Da es hier nur um die Erweiterung des bestehenden Betriebs handelt, wird davon ausgegangen, dass sich die Schmutzwassermenge nicht erhöhen wird.

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist zu prüfen, ob das Niederschlagswasser von gering oder mittel belasteten Flächen dezentral, möglichst breitflächig unter Ausnutzung der Reinigungswirkung von bewachsenem Oberboden, versickert werden kann. Ziel bei der Regenwasserbewirtschaftung sollte der Erhalt des natürlichen Wasserhaushalts nach einer Bebauung sein.

Ist dies nicht möglich, kann das Oberflächenwasser getrennt über einen Regenwasserkanal der Baunach zugeführt werden. Die Dimensionierung der Leitungen und evtl. notwendige Rückhaltungen sind gesondert zu berechnen.

Die notwendigen Vorrichtungen zur Abwasserbehandlung (z. B. Ölabscheider, etc.) sind vorzusehen.

Im räumlichen Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans ist ein fließendes Gewässer, das in Teilen bereits verrohrt ist, vorhanden. Das Gewässer soll um zusätzlich ca. 80 m verrohrt werden.

Da das Gewässer der Ableitung von zufließenden Mischwasserentlastungen dient, kann es als wasserwirtschaftlich relevant angesehen werden. Somit ist für die Verlängerung der bestehenden Verrohrung ein Wasserrechtsverfahren notwendig.

Grundsätzlich bieten Gewässer einen Lebensraum für Flora und Fauna. Daher wird die Verrohrung des Grabens auf ein Minimum beschränkt. Insbesondere im östlichen Bereich außerhalb der Baugrenzen wird auf eine Verrohrung verzichtet.

Weitere Informationen zum Naturnahen Umgang mit Regenwasser können unter folgenden Links abgerufen werden:

Bausteine des naturnahen Umgangs mit Niederschlagswasser

https://www.lfu.bayern.de/wasser/umgang_mit_niederschlagswasser/bausteine/index.htm

Naturnahe Entwässerung von Verkehrsflächen in Siedlungen

[https://www.bestellen.bayern.de/application/applstarter?APPL=eshop&DIR=eshop&ACTIONxSETVAL\(artdtl.htm,APGxNODENR:3776,AARTxNR:lfw_was_00288,AARTxNODENR:283552,USERxBODYURL:artdtl.htm,KATALOG:StMUG,AKATxNAME:StMUG,ALLE:x\)=X](https://www.bestellen.bayern.de/application/applstarter?APPL=eshop&DIR=eshop&ACTIONxSETVAL(artdtl.htm,APGxNODENR:3776,AARTxNR:lfw_was_00288,AARTxNODENR:283552,USERxBODYURL:artdtl.htm,KATALOG:StMUG,AKATxNAME:StMUG,ALLE:x)=X)

Naturnaher Umgang mit Regenwasser – Verdunstung und Versickerung statt Ableitung

http://www.lfu.bayern.de/umweltwissen/doc/uw_88_umgang_mit_regenwasser.pdf

6.4 Stromversorgung/Telefon

Die Stromversorgung ist über die Bayernwerk Netz GmbH sichergestellt. In dem überplanten Bereich befinden sich von der Bayernwerk Netz GmbH betriebene Versorgungseinrichtungen.

Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen, in der Nähe der Leitungen, ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage der Anlagen anzufordern.

Weiterhin wird auf die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die VDE Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ bei Grabarbeiten hingewiesen. Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Siehe hierzu auch: Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125

Telefon

Die Deutsche Telekom AG versorgt das Mischgebiet. Alle Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

6.5. Emissionen/Immissionen

Die im Mischgebiet zulässigen Lärmemissionen sind einzuhalten.

Wegen der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können in den neu zu bebauenden Bereichen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen auftreten. Erfolgt die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen auf ortsübliche Art und nach guter fachlicher Praxis, so sind die genannten Immissionen zu dulden. Ein Haftungsanspruch für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung angrenzender Flächen nach guter fachlicher Praxis kann nicht abgeleitet werden.

Die Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln, z.B. auf landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzten Flächen kann auch Personen betreffen, die an der Ausbringung nicht beteiligt sind, sich aber während einer Pflanzenschutzmittelanwendung in der Nähe der behandelten Fläche aufhalten. Zum Schutz von Umstehenden sieht der Gesetzgeber (§ 17 Pflanzenschutzgesetz) Mindestabstände vor, die bei der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln einzuhalten sind. Bei Flächenkulturen beträgt dieser Abstand 2 Meter.

6.6. Abfallrecht

Es liegen keine Anhaltspunkte über etwaige Deponien bzw. Altablagerungen in Planungsbereich vor.

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

7. Umweltbericht für die geänderten Bereiche

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen. Aufgrund der beiden Bauleitplanverfahren,

- Aufstellung des Bebauungsplans Mischgebiet „An der HAS 46“ OT Kraisdorf mit Grünordnungsplan
- 5. Änderung des Flächennutzungsplans Pfarrweisach im Bereich des BBP „An der HAS 46“ und „Eberner Höhe II“ OT Kraisdorf

die im Parallelverfahren durchgeführt werden, wurde auf die abgeschichtete Umweltprüfung verzichtet, der Umweltbericht gilt für beide Bauleitplanverfahren.

7.1 Einleitung



7.1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der Bauleitplanung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Mischgebiet „An der HAS 46“ OT Kraisdorf mit Grünordnungsplan und der gleichzeitigen Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Pfarrweisach in diesem Bereich sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Mischgebiet geschaffen werden. Dort plant die Fa. Andreas Steinert am Ortseingang des Ortsteils Kraisdorf eine Erweiterung ihres Agrar- und Landmaschinenhandels. Es ist vorgesehen die bestehende Halle, die derzeit landwirtschaftlich genutzt wird, als Futter- und Gerätelager, sowie zur Aufbereitung von Maschinen umzufunktionieren und eine zweite gewerbliche Lagerhalle neu zu errichten, die ebenfalls zur Aufbereitung von landwirtschaftlichen Maschinen dient.

Eine genaue Beschreibung der Maßnahmen befindet sich in der vorhergehenden Begründung.

7.1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung

Es werden die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Immissionsschutzgesetzgebung und die Abfall- und Wassergesetzgebung in ihrer jeweils gültigen Fassung berücksichtigt.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 (6) BauGB). Hierbei ist auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) zu berücksichtigen (§1a (2) 2 BauGB).

7.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Bestandsaufnahme erfolgt aufgrund einer Begehung, durch Einholen von Fachinformationen im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Die Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen behandelt die Zusammenfassung der Empfindlichkeiten der Naturpotentiale Landschaftsbild, Boden, Wasser, Klima/Luft, Kultur- und Sachgüter, Mensch und Erholung. Tiere und Pflanzen und die Vorrangflächen für den Schutz von Natur und Landschaft.

Die Untersuchung der Umwelterheblichkeit bezieht sich auf den Umgriff des Planungsgebietes. Es werden die Schutzgüter entsprechend ihrer Bedeutung und Funktion aufgenommen und in Bezug auf die umweltbedeutsamen Auswirkungen der angestrebten Entwicklung untersucht. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

7.2.1 Schutzgut Mensch - Freizeit und Erholung, Lärm- und Verkehrsbelastung

Beschreibung

Das Plangebiet befindet sich am Ortseingang von Kraisdorf, Gemeinde Pfarrweisach.

Im Norden angrenzend führt die Kreisstraße HAS 46 direkt am Planungsgebiet vorbei in die Ortsmitte. Im Süden schließt ein Wohnbaugebiet an. Auf dem Grundstück einem ehem. Landwirtschaftlichen Anwesen befinden sich bereits Gebäude und Hallen sowie Lagerflächen des bestehenden landwirtschaftlichen Maschinenhandels. Im Osten befindet sich die Zufahrt von der HAS 46 auf das Grundstück.

Auswirkungen

Durch die Erweiterung der bestehenden Anlage wird das südlich liegende Wohngebiet nicht zusätzlich beeinträchtigt, da es sich um Lagerhallen handelt, die dort errichtet werden sollen. Das

Wohngebiet liegt topografisch höher als der Betrieb, sodass auch visuell keine Beeinträchtigung entsteht. Für Freizeit und Erholung und für den Tourismus in der Region wird der Bereich nicht genutzt. Es entstehen keine zusätzlichen Störungen in dem bereits überformten Landschaftsbild.

Ergebnis

Durch das geplante Mischgebiet am Ortsrand von Kraisdorf entstehen für die umliegende Bevölkerung hinsichtlich Verkehrsbelastung bzw. Lärm keine zusätzlichen Einschränkungen. Im Bereich Freizeit und Erholung werden die Umweltauswirkungen als **gering** eingestuft.

7.2.2 Schutzgut Sach- und Kulturgüter

Beschreibung Sachgüter

Die Fläche liegt im Naturpark Haßberge. Auf dem geplanten Mischgebiet sind keine Naturdenkmäler oder sonstige (Natur-) Schutzgebiete bekannt. Das Plangebiet liegt lt. Flächennutzungsplan der Gemeinde Pfarrweisach auf einer landwirtschaftlichen Fläche, ist jedoch als solches nicht mehr genutzt, sondern bereits teilweise mit Gebäuden und landwirtschaftlichen Hallen bebaut. Im Plangebiet sind keine Biotope vorhanden.

Auswirkungen Sachgüter

Durch die Ausweisung als Mischgebiet werden die noch nicht bebauten Flächen der Landwirtschaft verloren gehen. Die Fläche ist jedoch für die Landwirtschaftliche Nutzung nicht von Bedeutung, da der lange schmale Streifen mit dem dazwischenliegenden Graben (der bereits verrohrt ist, kaum zu bewirtschaften ist).

Ergebnis Sachgüter

Durch die bereits vorhandene Nutzung, dem Zuschnitt der Fläche und aufgrund der Eingriffsgröße wird die Beeinträchtigung wird als **gering** angesehen.

Beschreibung Kulturgüter

Bodendenkmäler und sonstige Kulturgüter sind lt. Denkmalliste im Geltungsbereich nicht bekannt.

Auswirkungen Kulturgüter

Keine Auswirkungen

Ergebnis Kulturgüter

Aufgrund der Lage und Ausrichtung des Mischgebiets sind keine Kulturgüter betroffen, und somit findet auch keine Beeinträchtigung statt.

Für den Fall evtl. auftretender Bodendenkmäler sind entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

7.2.3 Schutzgut Tier und Pflanze

Beschreibung

Der Planungsbereich ist bereits mit einer gewerblichen Nutzung belegt. Die neu ausgewiesenen zusätzlichen Flächen werden teilweise bereits als Lagerflächen genutzt. Auf der verbleibenden Ackerfläche sind keine geschützten Tier- und Pflanzenarten vorhanden. Vorrangige Lebensgrundlagen für Tiere (Vogelschutzrichtlinie) und FFH-Flächen sind nicht betroffen. Auf eine aktuelle Erfassung einzelner Tiergruppen wurde deshalb verzichtet.

Auswirkungen

Durch die Ausweisung eines Mischgebiets und durch die Bebauung steht das Areal den bodenbrütenden Vögeln als geschützter Lebensraum nicht mehr zur Verfügung. Die Baufeldfreimachung als Maßnahme zur Vermeidung und Minimierung erfolgt außerhalb der Vogelbrutzeit.

Die verbleibende artenarme Ackerfläche wird durch die Ausweisung als extensive Grünfläche und als Ausgleichsfläche aufgewertet.

Ergebnis

Für die o. g. Schutzgüter ist aufgrund der bestehenden landwirtschaftlichen Fläche und der fehlenden Artenvielfalt eher eine Verbesserung zu erwarten. Die Beeinträchtigungen für Tiere und Pflanzen wird durch Grünordnungsfestsetzungen ausgeglichen.

Die Beeinträchtigung wird aufgrund der geplanten Ausgleichsmaßnahmen und der Grünordnungsfestsetzungen als **gering** angesehen.

7.2.4 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung

Der gesamte Bereich ist ländlich strukturiert. Das ausgewiesene Mischgebiet liegt in einem Einschnitt in der Landschaft, hat keine Fernwirkung und beeinträchtigt das Landschaftsbild nicht.

Auswirkungen

Der Eingriff in das Landschaftsbild ist insbesondere durch die Topografie und die bereits vorhandene Bebauung nicht verschlechtert.

Die Ausgleichsfläche mit den entsprechenden Grünordnungsfestsetzungen ist geeignet die Beeinträchtigungen auszugleichen.

Ergebnis

Durch die grünordnerisch festgesetzten Kompensationsmaßnahmen zur Minimierung des Eingriffs wird die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes als **gering** eingestuft.

7.2.5 Schutzgut Boden

Beschreibung

Der vorhandene Boden (Feuerletten aus Tonstein mit dolomitischen und sandigen Einlagerungen und Fossilien im basalen Hettangium in Tonsteinen mit Toneisensteingeoden) ist ausreichend tragfähig und für die Bebauung grundsätzlich geeignet. Durch die Bebauung, die Zufahrts- und Erschließungswege, sowie die Lagerflächen kommt es zu einer Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen.

Auswirkungen

In geringem Maße kommt es durch die Baumaßnahmen zu einer Beeinträchtigung der Bodenfunktion. Die übrige landwirtschaftliche Fläche geht durch die Umwandlung von Acker- in extensives Grünland nicht verloren, sondern wird eher aufgewertet.

Ergebnis

Der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, sowie die DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) werden beachtet

Es sind auf Grund der o. g. Ausführungen Umweltauswirkungen **mittlerer** Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.

7.2.6 Schutzgut Wasser/Klima/Luft

Beschreibung

Im räumlichen Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans ist ein fließendes Gewässer, das in Teilen bereits verrohrt ist, vorhanden. Wasserschutzgebiete sowie wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete sind nicht betroffen, bzw. wassersensible Bereiche im Hinblick auf Hochwassergefahren sind nicht vorhanden. Bei der überplanten Fläche handelt es sich nicht um Überschwemmungsgebiete. Über den Grundwasserstand gibt es keine Informationen.

Auswirkungen

Hinsichtlich der Schutzgüter Klima und Luft sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Auf der Fläche findet eine zusätzliche Versiegelung statt. Der Bach wird um zusätzlich ca. 80 m verrohrt.

Das anfallende Niederschlagswasser wird im Trennsystem der Baunach zugeführt.

Ergebnis

Für das Schutzgut Wasser werden die bau- und anlagebedingten Beeinträchtigungen als **mittel** eingestuft. Die Schutzgüter Klima/Luft sind nicht betroffen.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse insgesamt zusammen.

Zu erwartende Auswirkungen durch das Vorhaben

Umweltschutzgut	Umweltauswirkungen	
	Konfliktverursachende Wirkungen der geplanten Maßnahme	Erheblichkeit
Mensch	keine konfliktverursachenden Wirkungen wie zusätzlicher Verkehr, Lärm, keine Beeinträchtigung der Freizeit oder Erholungsfunktion	gering

Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplans Mischgebiet (MI) „An der HAS 46“,
OT Kraisdorf, Gemeinde Pfarrweisach - Satzungsexemplar

Kultur- und Sachgüter	Verlust von landwirtschaftlicher Fläche mit geringer Bonität	gering
Tiere/Pflanzen	Geringe Beeinträchtigung von Lebensräumen durch vorherige Monokultur, durch Umnutzung eher Verbesserung hinsichtlich Flora und Fauna	gering
Landschaftsbild	Keine Veränderung des Landschaftsbildes durch die geplanten Gebäude,	gering
Boden	Verlust von Bodenfunktion durch Versiegelung	mittel
Wasser / Klima / Luft	keine Veränderung auf das Makroklima zu erwarten, Grundwasser nicht betroffen, getrennte Ableitung des Niederschlagswassers in die Baunach	mittel

7.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die vorhandene landwirtschaftliche Fläche bestehen, die o.g. Beeinträchtigungen würden nicht eintreten.

Alternative Planungsmöglichkeiten mit geringeren Auswirkungen auf die Schutzgüter sind nicht erkennbar.

7.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

7.4.1 Folgende Maßnahmen sollen die Beeinträchtigungen der Schutzgüter mindern:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans werden folgende Festsetzungen mit aufgenommen:

- Festsetzung zum schonenden Umgang mit Mutterboden
- Ausweisung einer aufzuwertenden externen Ausgleichsfläche
- Festsetzungen zu Oberflächen auf privatem Grund
- Festsetzung zur unauffälligen, der Umgebung angeglichen Außengestaltung der Technikgebäude

- Düngung und chemischer Pflanzenschutz sind nicht zulässig
- Die Kabel sind als Erdkabel auszuführen

7.4.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die Anlage liegt in einem Bereich, der teilweise ackerbaulich (gemischte Nutzung) genutzt wird. Aufgrund der Topografie ist eine Fernwirkung der Anlage nicht gegeben, insbesondere in Zusammenwirken mit der geplanten randlichen Eingrünung auf der Ostseite.

Direkt im Planbereich sind aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung und der intensiven ackerbaulichen Nutzung der landwirtschaftlichen Fläche keine geschützten Tier- und Pflanzenarten vorhanden. Vorrangige Lebensgrundlagen für Tiere (Vogelschutzrichtlinie) und FFH-Flächen sind nicht betroffen. Auf eine aktuelle Erfassung einzelner Tiergruppen wurde deshalb verzichtet.

Grundsätzlich verbessert sich die Situation durch die neu entstehenden Ausgleichsflächen.

7.4.3 Ausgleichs- und Ersatzflächenberechnung

Die überplante Fläche hat eine Gesamtgröße von 9174 m². Davon sind ca. 2.000 m² bereits bebaut. Diese werden aus der Gesamtfläche zur Berechnung des Ausgleichs herausgenommen und sind nicht mehr auszugleichen. Daraus ergibt sich eine auszugleichende Fläche von 7.174 m²

Für die gemischte Nutzung wird die Kategorie I, Typ B, Gebiete mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad und in der Regel ein Kompensationsfaktor von 0,3 - 0,6 festgelegt.

Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren

	Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere	
Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Typ A hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ > 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere	Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ ≤ 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere
Kategorie I Gebiete <i>geringer</i> Bedeutung: <ul style="list-style-type: none"> • Ackerflächen • Intensiv genutztes Grünland, intensiv gepflegte Grünflächen • Verrohrte Gewässer • Ausgeräumte Agrarlandschaften • ... (vgl. Liste 1 a) 	Feld A I 0,3 - 0,6 Gewählter Ausgleichsfaktor 0,4	Feld B I 0,2 - 0,5 (In den Planungsfällen des vereinfachten Vorgehens gem. 3.1 ist dem Rechnung getragen)
Kategorie II Gebiete <i>mittlerer</i> Bedeutung: <ul style="list-style-type: none"> • Nicht standortgemäße Erstaufforstungen und Wälder • Bauminseln, Feldgehölze, Hecken, Hohlwege • Artenreiches oder extensiv genutztes Grünland soweit nicht in Liste 1 c erfasst • Auenstandorte • Bisherige Ortsrandbereiche mit eingewachsenen Grünstrukturen • ... (vgl. Liste 1 b) 	Feld A II 0,8 - 1,0	Feld B II 0,5 - 0,8 (In besonderen Fällen 0,2)*
Kategorie III Gebiete hoher Bedeutung: <ul style="list-style-type: none"> • Naturnah aufgebaute, standortgemäße Wälder mit hohem Anteil standortheimischer Baumarten • Ältere Gebüsch- und Heckenlandschaften, artenreiche Waldränder • Natürliche u. naturnahe Fluss- u. Bachabschnitte • Flächen mit Klimaausgleichsfunktion f. besiedelte Bereiche • Bereiche traditioneller Kulturlandschaften mit kulturhistorischen Landnutzungsformen • ... (vgl. Liste 1 c) 	Feld A III 1,0 - 3,0 (In Ausnahmefällen darüber) gewählter Faktor 1,0	Feld B III 1,0 – 3,0 (In Ausnahmefällen darüber)

* unterer Wert bei intensiv genutzten Grünflächen, z.B. bei Spiel- und Sportplätzen mit nur teilweise versiegelten Flächen

Die Eingriffsfläche beträgt:

7.174 m²

Daraus ergibt sich bei einem Ausgleichsfaktor von 0,4 eine Ausgleichsfläche von 2.869,6 m²

Geplante Ausgleichsflächen

7.4.4 Ausgleichsmaßnahmen

Die geplante Ausgleichsmaßnahme befindet sich außerhalb am östlichen Rand des Baugebietes

Ausgleichsfläche A1

Pflanzfläche

3.667,00 m²

Ausgangszustand:

Ackerfläche

Ziel:

Lebensraumneuschaffung und Lebensraumvernetzung

Maßnahme 1:

Umwandlung von Ackerland in Magerrasen durch Aussaat von autochthonen Gras- und Kräutermischungen ((Rieger-Hofmann Nr. 8 Schmetterlings- und Wildbienenwiese, .höchstens 5g/m² in Breitflächensaat). Es wird sich eine Krautschicht aus einheimischen Gräsern und Kräutern herausbilden. Pflege und Erhalt durch 1-2 malige Mahd pro Jahr. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Schafbeweidung ist möglich. Pferdehaltung ist nicht zulässig. Sofern eine feste Einzäunung notwendig ist, muss diese außerhalb der Bauverbotszone liegen und darf max. bis zum Graben reichen. Die Einzäunung ist ohne Sockel und mit einer Bodenfreiheit von min. 15 cm für Kleintiere auszuführen und darf eine Höhe von 1,50 nicht überschreiten.

Maßnahme 2:

Herstellung einer Obstbaumreihe als typisches Ortsrandbiotop.

Pflanzung von 8 hochstämmigen Obstbäumen im Abstand von min. 10 m untereinander.

Der Abstand zum südlichen Fahrbahnrand der Kreisstraße darf 10 m nicht unterschreiten.

Pflanzliste

(Wild-) Obstbäume (hochstämmig) auf Streuobstwiesen und Streuobstreihen der Ausgleichsflächen in geeigneten Lokalsorten.

Apfel:

Baumanns Renette, Bohnapfel, Danziger Kantapfel, Erbachshöfer, Gewürzluiken, Hauxapfel, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Lohrer Rambur, Maunzenapfel, Roter Trierer Weinapfel, Rote Sternrenette, Schafsnase, Winterglockenapfel, Winterrambur

Birne:

Oberösterreichischer Wein, Schweizer Wasserbirne, Doppelte Phillipsbirne, Katzenkopf, Gelbmöstler, Palmischbirne, Gute Luise, Mollebusch, Gräfin von Paris, Minister Dr. Lucius Speierling (*Sorbus domestica*), Walnuss (Sämlinge)

7.4.5 Weitere grünordnerische Festsetzungen

Vollzugsfristen

Die Ausgleichsmaßnahmen und die Einsaaten auf den privaten Flächen sind unmittelbar in der auf das Bauende folgenden Pflanzperiode, jedoch spätestens ein Jahr nach Errichtung der Gebäude planmäßig, sowie fachgerecht durchzuführen und abzuschließen.

Oberflächen auf privatem Grund

Zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens muss die Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden.

Schutz des Oberbodens

Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen weder unnatürlich noch verunstaltend wirken. Veränderungen des natürlichen Bodenreliefs, wie Abgrabungen und Aufschüttungen, sind zu vermeiden, bzw. gering zu halten. Der Oberboden ist nach DIN 18915 zur Wiederverwertung zu sichern.

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass der jeweils zur Gartenanlage oder zu sonstigen Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist mit seiner ganzen Stärke abzuheben und in Mieten mit 3,0 m Basisbreite und ca. 1,50 m Höhe zu lagern.

7.4.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Standortvarianten wurden im Vorfeld der Planung überprüft. Alternativstandorte wurden, wegen der bereits vorhandenen Gebäude und Lagerflächen auf dem Gelände, an anderer Stelle ausgeschlossen und aus den nachfolgend genannten Gründen wurde dieser Standort gewählt:

- Erfassung bestehender Nutzungen ⇒ wurde berücksichtigt,
- Erfassung von Ausschlussflächen ⇒ wurde berücksichtigt,
- Landwirtschaftliche Nutzung ⇒ wurde berücksichtigt,

- Exponierte Kuppen und Hanglagen ⇒ nicht betroffen
- Bereiche, die für den Tourismus oder die Naherholung von Bedeutung sind ⇒ wurde berücksichtigt
- Bestehende, verkehrliche Erschließung ⇒ vorhanden
- Bewertung möglicher Eignungsflächen ⇒ wurde durchgeführt

7.4.7 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden die Begründung des Flächennutzungsplans sowie die Angaben der beteiligten Fachbehörden verwendet. Es bestehen keine genauen Kenntnisse über den Grundwasserstand und die Verkehrsbelastung der Kreisstraße. Es hat jedoch ein Termin mit der Straßenverkehrsbehörde im Landratsamt Haßberge stattgefunden, um die Zu- und Ausfahrtssituation abzustimmen. Die Ergebnisse wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

7.5 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Der Vorhabenträger hat eine Prüfung der Funktionserfüllung der Ausgleichsmaßnahme durchzuführen. Diese ist von der Unteren Naturschutzbehörde abzunehmen. Nach fünf Jahren soll überprüft werden, ob die Eingrünungsmaßnahmen das angestrebte Ziel erreichen.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Auf der insgesamt ca. 9.200 m² großen Fläche am östlichen Ortsrand von Kraisdorf, Gemeinde Pfarrweisach ist geplant ein Mischgebiet festzusetzen. Die Ausgleichsfläche befindet sich im direkten Anschluss an die Mischgebietsfläche. Das Gelände wird derzeit teilweise bereits als Landmaschinenhandel, teilweise landwirtschaftlich genutzt. Es befinden sich dort keine amtlich kartierten Biotop oder schützenswerte Lebensräume.

Die Bestandsaufnahme ergab, dass sich keine schützenswerten Flächen wie Wasserschutzgebiete, geschützte Tier- und Pflanzenarten oder Landschaftsschutzgebiete im Planungsbereich befinden. Erhebliche Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wie Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, biologische Vielfalt sind nicht zu erwarten. Das Landschaftsbild wird aufgrund der günstigen Topografie durch das Vorhaben nicht zusätzlich beeinträchtigt.

Durch den Betrieb werden keine Emissionen erwartet.

Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplans Mischgebiet (MI) „An der HAS 46“,
OT Kraisdorf, Gemeinde Pfarrweisach - Satzungsexemplar

Nach Prüfung und Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander wird der ausgewiesene Standort für ein Mischgebiet im Anschluss an den

bereits vorhandenen Landmaschinenhandel für sinnvoll erachtet. Alternativstandorte sind nicht vorhanden.

Aufgestellt:
Weitramsdorf, den 06.10.2020



.....
Koenig & Kühnel Ingenieurbüro GmbH
Eichenweg 11
96479 Weitramsdorf