

**Gemeinde Pfarrweisach  
Landkreis Hassberge  
Regierungsbezirk Unterfranken**



**Zusammenfassende Erklärung**

AUFSTELLUNG DES QUALIFIZIERTEN BEBAUUNGSPLANS

**„Mischgebiet (MI) „AN DER HAS 46“**

UND 5. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS PFARRWEISACH IM  
BEREICH DES QUALIFIZIERTEN BEBAUUNGSPLANS

**„Mischgebiet (MI) „AN DER HAS 46“**

GEMEINDE PFARRWEISACH, OT KRAISDORF

**in der Planfassung vom 06.10.2020**

Planverfasser:

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

## Inhaltsübersicht

1. Ziel der Planung
2. Verfahrensverlauf
3. Berücksichtigung der Umweltbelange
4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

### 1. Ziel der Planung

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.



Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplans Mischgebiet (MI) „An der HAS 46“ und 5. Änderung des  
Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans „An der HAS 46“  
OT Kraisdorf, Gemeinde Pfarrweisach – Zusammenfassende Erklärung

<b>2. Verfahrensverlauf BBP und 5. Änderung FNP im Parallelverfahren</b>	
Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses	
Mitteilung vom Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen im Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB	
Satzungsbeschluss	06.10.2020
Beschlüsse zu den Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 BauGB und Feststellungsbeschluss vom	06.10.2020
Schreiben und Verteiler im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB, Mitteilung der Beschlüsse	17.07.2020
Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB <b>Entwurf</b> Bebauungsplan und Begründung i. d. F. vom 07.07.2020	27.07.2020 – 28.08.2020
Öffentliche Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB im Amtskasten der Gemeinde Pfarrweisach	16.07.2020
Beschlüsse zu den Stellungnahmen und Billigungsbeschluss	07.07.2020
Schreiben und Verteiler im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB	12.03.2020
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB <b>Vorentwurf</b> Bebauungsplan u. Begründung i. d. Fassung vom <b>20.02.2020</b>	16.03.2020 – 14.04.2020
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB im Amtskasten der Gemeinde Pfarrweisach	10.03.2020
Aufstellungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	20.02.2020
Aufstellungsbeschluss	10.07.2018

### 3. Berücksichtigung der Umweltbelange

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.

Die Eingriffsfläche beträgt 7.174 m<sup>2</sup>

Dafür sind Ausgleichsmaßnahmen in einer Flächengröße von 3.667,00 m<sup>2</sup> erforderlich. Auf der Fläche befinden sich 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. Lediglich das Landschaftsbild wird aufgrund der

Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplans Mischgebiet (MI) „An der HAS 46“ und 5. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans „An der HAS 46“  
OT Kraisdorf, Gemeinde Pfarrweisach – Zusammenfassende Erklärung

technischen Überformung geringfügig beeinträchtigt, diese Beeinträchtigung wird jedoch durch die Ausgleichsmaßnahmen gemindert.

- Umwandlung von Ackerland in Magerrasen,
- Herstellung einer Obstbaumreihe als typisches Ortsrandbiotop.  
Pflanzung von 8 hochstämmigen Obstbäumen im Abstand von min. 10 m untereinander.

#### **4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und 2 BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die wesentlichen Anregungen und Hinweise der abgegebenen Stellungnahmen im Rahmen der Behördenbeteiligungen nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB werden im Folgenden zusammengefasst dargestellt:

##### **Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen**

Die zusätzliche Verrohrung des im Geltungsbereich bereits teilweise verrohrten Gewässers soll auf ein Minimum reduziert werden.

##### **Landratsamt Haßberge, Immissionsschutz**

Aufgrund der bestehenden und rechtskräftigen Bebauungspläne und der Nähe der Wohngebiete wurde aus immissionsschutztechnischer Sicht davon abgeraten, hier ein Gewerbegebiet auszuweisen.

Um einen verträglichen Übergang zum allgemeinen Wohngebiet zu schaffen und Zielkonflikte zu vermeiden, wurde die Ausweisung des Gewerbegebiets in ein Mischgebiet umgewandelt.

Diese zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 BauGB ist dem qualifizierten Bebauungsplan „An der HAS 46“ mit Grünordnungsplan beigelegt. Sie gilt gleichzeitig für die 5. Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich.

Weitramsdorf, 06.10.2020

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