

**Gemeinde Pfarrweisach  
Landkreis Hassberge  
Regierungsbezirk Unterfranken**



**Zusammenfassende Erklärung**

2. ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

**„Eberner Höhe II“**

UND 5. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS PFARRWEISACH IM  
BEREICH der 2. ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

**„Eberner Höhe II“**

GEMEINDE PFARRWEISACH, OT KRAISDORF

**in der Planfassung vom 06.10.2020**

Planverfasser:

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

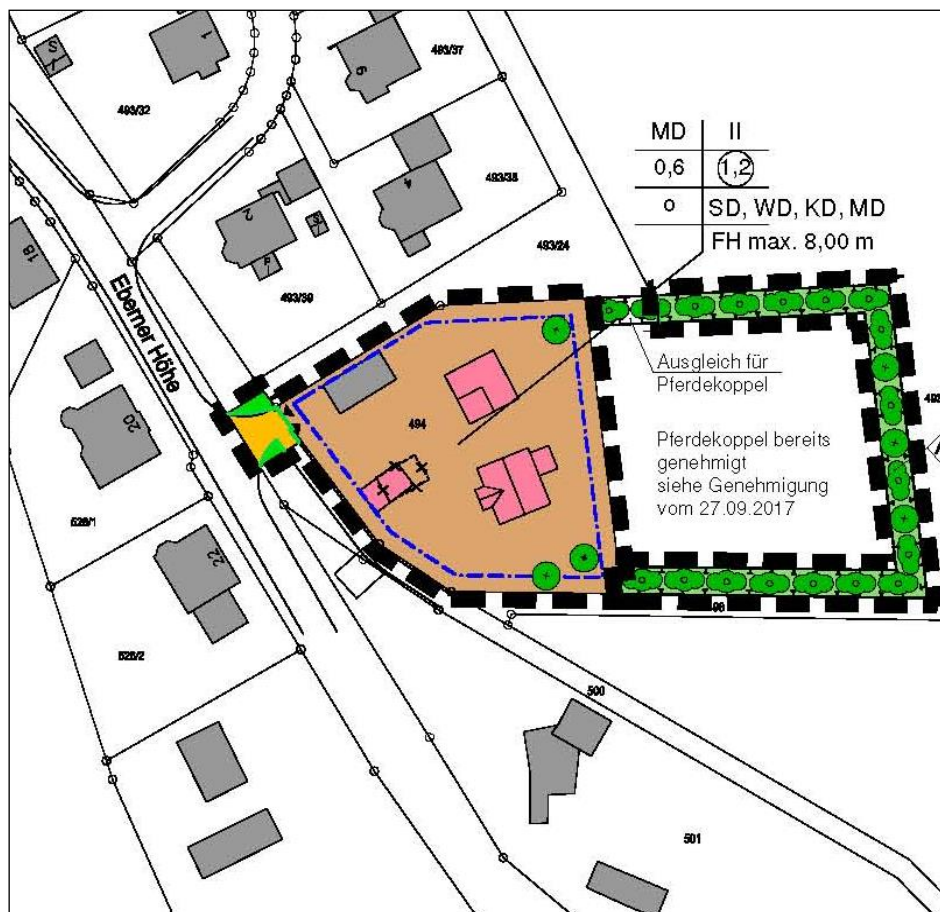
2. Erweiterung des Bebauungsplans „Eberner Höhe II“ und 5. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich der 2. Erweiterung des Bebauungsplans „Eberner Höhe II“  
OT Kraisdorf, Gemeinde Pfarrweisach – Zusammenfassende Erklärung

## Inhaltsübersicht

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

### 1. Ziel der Planung

Anlass der 2. Erweiterung des Bebauungsplans ist die Nachfrage der Familie Albrecht auf dem als Pferdekoppel genehmigten Grundstück ein Wohnhaus mit Pferdehaltung errichten zu dürfen. Das Grundstück ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen. Da in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) die bereits vorhandene Pferdehaltung dem Nutzungszweck nicht entspricht, wird für die Erweiterung ein Dorfgebiet (MD) § 1 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO als Art der baulichen Nutzung festgesetzt.



2. Erweiterung des Bebauungsplans „Eberner Höhe II“ und 5. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich der 2. Erweiterung des Bebauungsplans „Eberner Höhe II“  
OT Kraisdorf, Gemeinde Pfarrweisach – Zusammenfassende Erklärung

<b>2. Verfahrensverlauf</b> <b>2. Erweiterung 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 BauG	20.02.2020
Aufstellungsbeschluss	10.07.2018

### 3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Mit der Aufstellung der 2. Erweiterung des Bebauungsplans „Eberner Höhe II“ und der gleichzeitigen Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Pfarrweisach in diesem Bereich sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Dorfgebiet geschaffen werden. Auf dem als Pferdekoppel genehmigten Grundstück plant die Familie Albrecht ein Wohnhaus mit Pferdehaltung errichten.

Die Eingriffsfläche beträgt 2.489 m<sup>2</sup>

Dafür sind Ausgleichsmaßnahmen in einer Flächengröße von 750 m<sup>2</sup> erforderlich. Auf der Fläche befinden sich keine amtlich kartierten Biotope 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.

2. Erweiterung des Bebauungsplans „Eberner Höhe II“ und 5. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich der 2. Erweiterung des Bebauungsplans „Eberner Höhe II“  
OT Kraisdorf, Gemeinde Pfarrweisach – Zusammenfassende Erklärung

Als Ausgleich wird eine 5 m breite 3-reihige Baum- und Strauchhecke im Norden, Osten und Süden der Pferdekoppel auf einer Länge von 157 m gepflanzt. Die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vom 27.09.2017 (Neubau einer Lagerhalle und eines Pferdeunterstandes sowie Einzäunung der Koppel) geforderte 13 m lange und 5 m breite, 3-reihige, freiwachsende Baum- und Strauchhecke ist damit abgegolten.

Für die private Grünfläche innerhalb des Grundstücks werden Auflagen im Bebauungsplan (Plan und Legende) verbindlich festgesetzt bzw. als Empfehlung dargelegt. Es wird die Pflanzung von mindestens 3 heimischen, hochstämmigen Laubgehölzen, StU 10-12 bzw. hochstämmigen Obstbäumen pro Grundstück mit variablem Standort vorgeschrieben.

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

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

Die wesentlichen Anregungen und Hinweise der abgegebenen Stellungnahmen im Rahmen der Behördenbeteiligungen nach § 4 Abs. 1 und Abs. 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**

Zwischen dem Wohngebiet und der Pferdekoppel soll ein Abstand von 40 m eingehalten werden.

Diese zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 BauGB ist der 2. Erweiterung des Bebauungsplans „Eberner Höhe II“ beigefügt. 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