

5. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans Gewerbegebiet (GE) „An der HAS 46“
und im Bereich der 2. Erweiterung des Bebauungsplans Mischgebiet Dorf (MD) „Eberner Höhe II“,
Gemarkung Kraisdorf, Gemeinde Pfarrweisach – Vorentwurf

Inhaltsverzeichnis

1.	Verfahrensstand Flächennutzungsplan	3
2.	Ziel und Zweck der 5. Änderung des Flächennutzungsplans	3
3.	Räumlicher Geltungsbereich der Planänderung	3
4.	Inhalt der Planänderung	4
4.1	Wasserschutzgebiete / Wasserversorgung	4
4.2	Abwasser- & Niederschlagswasserbeseitigung / Gewässerschutz.....	4
4.3	Oberflächengewässer / Überschwemmungsgebiete	4
4.4	Altlasten	4
5.	Umweltbericht	5

5. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans Gewerbegebiet (GE) „An der HAS 46“ und im Bereich der 2. Erweiterung des Bebauungsplans Mischgebiet Dorf (MD) „Eberner Höhe II“, Gemarkung Kraisdorf, Gemeinde Pfarrweisach – Vorentwurf

1. Verfahrensstand Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Pfarrweisach besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1963

2. Ziel und Zweck der 5. Änderung des Flächennutzungsplans

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.

Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan in diesem Bereich als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen und soll nun in ein Gewerbegebiet umgewandelt werden.

Weiterhin soll eine Erweiterung des Baugebiets „Eberner Höhe II“ für ein geplantes Wohnhaus mit Pferdehaltung durchgeführt werden. Derzeit ist die Fläche im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Um jedoch die bereits vorhandene und genehmigte Pferdehaltung zu integrieren, wird die Fläche in eine gemischte Baufläche geändert und im Bebauungsplan als Mischgebiet Dorf ausgewiesen.

Bei beiden Flächen ist die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan somit nicht gegeben, weshalb der Flächennutzungsplan für diese Bereiche im Parallelverfahren angepasst wird.

3. Räumlicher Geltungsbereich der Planänderung

Mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die o. g. Nutzungen geschaffen werden. Die betroffenen Flurnummern lauten:

für die Gewerbliche Baufläche (G) im Bereich des Bebauungsplans „An der HAS 46“ gemäß § 1 Abs 1, Nr. 3 BauNVO

490 TF, 492 TF, 492/1, 492/2, 493 TF, 493/1, Gmkg. Kraisdorf
TF = Teilfläche

Die überplante gewerbliche Baufläche hat eine Gesamtgröße von 9.174 m², die Ausgleichsfläche hat eine Größe von 3.667 m².

für die Gemischte Baufläche (M) im Bereich der 2. Erweiterung des Bebauungsplans „Eberner Höhe II“ gemäß § 1 Abs. 1, Nr. 2 BauNVO

500 TF, 494 TF, Gmkg. Kraisdorf

Die gemischte Baufläche hat eine Größe von 2.489 m², die Ausgleichsfläche um die Pferdekoppel beträgt 7585 m²

Die Änderungsbereiche sind durch Planzeichen gekennzeichnet.

5. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans Gewerbegebiet (GE) „An der HAS 46“ und im Bereich der 2. Erweiterung des Bebauungsplans Mischgebiet Dorf (MD) „Eberner Höhe II“, Gemarkung Kraisdorf, Gemeinde Pfarrweisach – Vorentwurf

4. Inhalt der Planänderung

4.1 Wasserschutzgebiete / Wasserversorgung

Der Anschluss an das gemeindliche Versorgungsnetz ist problemlos möglich. Wasserschutzgebiete oder sonstige sensible Bereiche sind nicht betroffen.

Soweit bei den Baumaßnahmen Bauwasserhaltungen erforderlich werden, ist hierfür rechtzeitig eine Wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

4.2 Abwasser- & Niederschlagswasserbeseitigung / Gewässerschutz

Die Abwasserbeseitigung in beiden Planungsgebieten ist im Trennsystem vorgesehen. Das Schmutzwasser soll der Kläranlage Ebern zugeführt werden. Das Niederschlagswasser wird getrennt über einen Regenwasserkanal in die Baunach abgeführt. Die Dimensionierung der Leitungen und evtl. notwendige Rückhaltung sind gesondert zu berechnen. Die notwendigen Vorrichtungen zur Abwasserbehandlung (z. B. Ölabscheider, etc.) sind vorzusehen.

4.3 Oberflächengewässer / Überschwemmungsgebiete

Das Planungsgebiet wird von einem namenlosen Graben durchflossen, der als Gewässer 3. Ordnung gem. Art. 2 Abs. 1 Nr. 3 BayWG einzustufen ist. Ausbau- und Unterhaltungsverpflichtet ist hierfür grundsätzlich die Gemeinde Pfarrweisach gemäß Art. 22 Abs. 1 Nr. 3 und Art. 39 Abs. 1 Nr. 1 BayWG.

Das Gewässer ist im Planungsgebiet teilweise verrohrt und eine zusätzliche Verrohrung erfolgt auf eine Länge von ca. 80 m.

Hochwasserabflüsse oder Aufzeichnungen über abgelaufene Hochwasserereignisse liegen nicht vor. Aussagen über mögliche Beeinflussungen/Beeinträchtigung für die geplante Bebauung ist nicht erkennbar. Auf Basis einer Ermittlung der oberflächlich zulaufenden Niederschlagswässer aus dem Einzugsgebiet, der Leistungsfähigkeit der Bachverrohrung, der zulaufenden Mischwasserentlastung sowie der im Planungsgebiet anfallenden Oberflächenwässer wird davon ausgegangen, dass eine Beeinträchtigung der Plangebiete nicht gegeben ist.

Hinsichtlich der Gewässerführung des offenen Grabens durch die geplante Ausgleichsfläche ist eine gesicherte und ordnungsgemäße Gewässerunterhaltung zu ermöglichen und zu gewährleisten.

Eine ökologische Aufwertung des offenen Grabens durch naturnahen Gewässerbau ist anzustreben und nach wasserwirtschaftlichen Grundsätzen zielführend.

4.4 Altlasten

5. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans Gewerbegebiet (GE) „An der HAS 46“ und im Bereich der 2. Erweiterung des Bebauungsplans Mischgebiet Dorf (MD) „Eberner Höhe II“, Gemarkung Kraisdorf, Gemeinde Pfarrweisach – Vorentwurf

Auf den beplanten Flächen sind keine kartierten Schadensfälle oder Altablagerungen bekannt.

Auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit StMIS vom 18.04.02, Az. IIB5-4611.110-007/91 in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird hingewiesen.

Im Umgang mit Bodenmaterial wird auf die einschlägigen Gesetze und Merkblätter verwiesen: Bezug über:

http://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische_abfaelle/bodenmaterial/index.htm

Häufige Fragen im Zusammenhang mit Bodenaushub beantwortet folgender Link:

https://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische_abfaelle/faq_bodenaushub/index.htm

Ansonsten gelten alle Darstellungen des bestehenden und rechtswirksamen Flächennutzungsplans.

5. Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen.

Auf eine zusätzliche Umweltprüfung im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplans wird verzichtet. Im Rahmen der Bebauungspläne „An der HAS 46“ und der 2. Erweiterung „Eberner Höhe II“ im Parallelverfahren werden ausführliche Umweltprüfungen erstellt, diese gelten auch für die 5. Änderung des Flächennutzungsplans Pfarrweisach.

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplans ist eine vorbereitende Planung, die Maßnahmen für den Ausgleich sind erst in den weiterführenden Planungen umzusetzen.

Aufgestellt:

Weitramsdorf, 20.02.2020



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