
Gemeinde Pilsach

Einbeziehungssatzung

“Laaber“

Begründung

25.10.2022

1. Lage des Planungsgebietes
2. Planungserfordernis
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen
4. Bauflächen, Erschließung
5. Immissionsschutz
6. Umweltschützende Belange, Eingriffsregelung

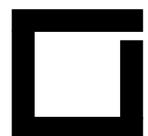
Bearbeitung:

Dipl. Ing. Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner SRL

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner

Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH

90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0



1. Lage des Planungsgebietes

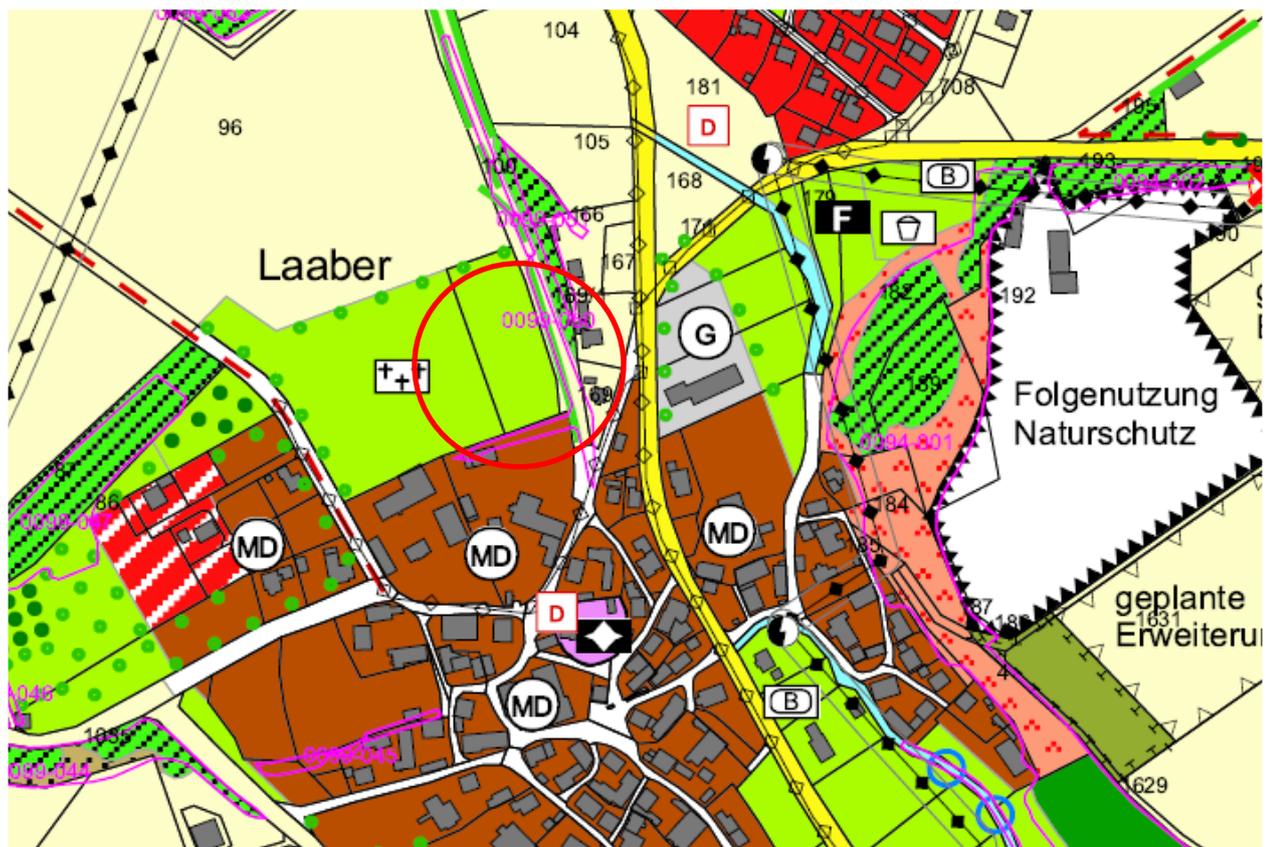
Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Pilsach im Landkreis Neumarkt i. d. OPf. am nördlichen Ortsrand des Gemeindeteils Laaber. Es umfasst das Flurstück 96/1 sowie eine kleine Teilfläche des Flurstücks 100 (Laabertalstraße) für die Zufahrt, Gemarkung Laaber und hat eine Größe von ca. 0,5 ha. Der Geltungsbereich ist als Wirtschaftsgrünland genutzt.

2. Planungserfordernis

Der Erlass der Satzung ist zur Sicherung von Baumöglichkeiten für ortsansässige Nachgeborene erforderlich. Der Umfang der Einbeziehungsfläche entspricht einer organischen Entwicklung.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Einziehungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Pilsach als Grünfläche dargestellt und war zum damaligen Zeitpunkt als Fläche für eine Friedhofserweiterung vorgesehen.



Ausschnitt Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Die Darstellung im Flächennutzungsplan entspricht nicht mehr der geplanten Nutzung. Die Erweiterung des Friedhofes im Ortsteil Laaber ist nicht mehr erforderlich, wenn überhaupt ist der westlich der Einbeziehungsfläche liegende Teil der damals geplanten Friedhofserweiterung völlig und auch langfristig für eine Friedhofserweiterung ausreichend.

Obwohl der Flächennutzungsplan eine Grünfläche darstellt, ist die Planung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes bleibt unberührt, obwohl derzeit eine Friedhofsanlage im Bereich der geplanten Satzung nicht vorgesehen ist, wäre die auch künftig westlich der geplanten Einbeziehungsfläche problemlos möglich.

Die Fläche, die umgewidmet wird, bewegt sich im Rahmen der dörflichen Struktur. Der Einbeziehungsbereich ist aus Sicht der Gemeinde durch die bauliche Nutzung angrenzender Flächen so geprägt, dass sich die künftige Bebauung gemäß § 34 BauGB in die Eigenart der Umgebung einfügen lässt. Der Einbeziehungsbereich schließt direkt an in Zusammenhang bebaute Flächen an.

Südlich des Geltungsbereiches befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb, der Einbeziehungsbereich wird damit Teil des südlich angrenzenden Dorfgebietes. Innerhalb des Einbeziehungsbereiches ist neben der Errichtung eines Wohnhauses auch die Errichtung landwirtschaftlicher Betriebsanlagen vorgesehen. Deshalb ist auch ein Flächenumfang von etwa 0,2 ha für den Einbeziehungsbereich erforderlich.



Luftbildkarte des Einbeziehungsbereichs

4. **Bauflächen, Erschließung**

Der Einbeziehungsbereich hat eine Fläche von ca. 0,35 ha. Er hat den Charakter eines Dorfgebietes, ein landwirtschaftlicher Betrieb grenzt direkt an.

Die Baufläche wurde so abgegrenzt, dass sich eine im südwestlichen Teil befindliche kleine Böschungskante mit offenen Felsbereichen außerhalb des Einbeziehungsbereiches befindet und Teil der Ausgleichsfläche wird. Damit werden Eingriffe in diese prägende und für den Arten- und Biotopschutz wichtige Struktur vermieden (vgl. Foto).



Der Einbeziehungsbereich bezieht im Südosten eine Fläche zum Anschluss an die Laabertalstraße ein, hier sind Eingriffe in den Gehölzbestand an der Böschung unvermeidlich. Im Norden ermöglicht er die Anbindung an eine landwirtschaftliche Zufahrt.

Die Festsetzungen zur Zulässigkeit von maximal zwei Vollgeschossen ist erforderlich, um die künftige Bebauung am Ortsrand in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden.

Die Verkehrserschließung erfolgt von der Laabertalstraße im Osten aus. Diese ist entsprechend auszubauen. Auch die erforderlichen Anschlüsse für Erschließung (Schmutzwasserkanal, Strom etc.) sollen über die Laabertalstraße erfolgen. Das unverschmutzte Oberflächenwasser soll auf dem Grundstück versickert werden, die Grundstücksgröße sollte für eine ortsnahe Versickerung ausreichen.

5. **Immissionsschutz**

Auf das Plangebiet wirken ortsübliche und dorftypische Immissionen aus der Landwirtschaft ein. Ein landwirtschaftlicher Betrieb grenzt direkt südlich an. Es wird deshalb ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Einbeziehungsbereich Teil eines Dorfgebietes wird und dass mit ortsüblichen landwirtschaftlichen Immissionen zu rechnen ist. Dies ist dem Grundeigentümer bekannt, der selbst praktizierender Landwirt ist und im Einbeziehungsbereich neben dem Wohnhaus landwirtschaftliche Betriebsgebäude errichten möchte. Insofern bestehen aus Sicht der Gemeinde keine Konflikte mit dem Immissionsschutz.

6. Umweltschützende Belange, Eingriffsregelung

Die Einbeziehungssatzung schafft Baurecht auf bisherigen Außenbereichsflächen. Entsprechend ist die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a BauGB erforderlich.

Der Bedarf an Ausgleichsflächen wurde in Anlehnung an den Leitfaden der Obersten Baubehörde und des Bayer. Umweltministeriums durch Bewertung des Bestandes sowie der zu erwartenden Intensität der Bebauung ermittelt.

Bewertung der Eingriffsfläche – Teilfläche 1

Teilfläche 1	Einstufung lt. Leitfaden StMLU
Arten und Lebensräume	Wirtschaftsgrünland, Kategorie I
Boden	Ablehm, mäßig intensiv genutzt, Kategorie I
Wasser	Flächen mit hohem Grundwasserflurabstand, nicht vegetationsprägend, versickerungsfähig, Kategorie I
Klima und Luft	Flächen mit Kaltluftentstehung ohne Zuordnung zu Belastungsgebieten, Kategorie I
Landschaftsbild	Ortsrand durch landwirtschaftlichen Betrieb geprägt, nach Osten hin breite Abschirmung durch bestehende Hecke, nach Westen und Norden fernwirksame Lage, Kategorie II
Gesamtbewertung	Kategorie I Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Bewertung der Eingriffsfläche – Teilfläche 2

Teilfläche 1	Einstufung lt. Leitfaden StMLU
Arten und Lebensräume	naturnaher älterer Heckenbestand an steiler Geländeböschung, Kategorie III
Boden	naturnahe Braunerde aus Ablehm, Kategorie II
Wasser	Flächen mit hohem Grundwasserflurabstand, nicht vegetationsprägend, versickerungsfähig, Kategorie I
Klima und Luft	Fläche mit Frischluftentstehung ohne Zuordnung zu Belastungsgebieten, Kategorie I
Landschaftsbild	landschaftsbildprägender Gehölzbestand, Kategorie III
Gesamtbewertung	Kategorie III Flächen mit hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Festlegung des Ausgleichsfaktors

Eingriffsschwere: Typ B, gering
Kategorie I: Spanne Faktor 0,2-0,5.
Kategorie III: Spanne Faktor 1,0 (-3,0).

Der Ausgleichsfaktor wird aufgrund fehlender Vermeidungsmaßnahmen im mittleren bis oberen Bereich festgesetzt: 0,5 bzw. 1,5.

Ermittlung Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarf

<u>Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild</u>	<u>Bau- fläche</u>	<u>Ausgleichs- faktor</u>	<u>Ausgleichs- bedarf</u>
gering	1.960 qm	x 0,5	980 qm
hoch	118 qm	x 1,5	177 qm
Summe			1.157 qm

Ausgleichsflächen

Als Ausgleichsfläche für den zu erwartenden Eingriff wird eine Ausgleichsfläche mit 1.157 qm innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt.

Als Maßnahme wird die Pflanzung einer Streuobstwiese bzw. von Hecken und Gebüsch und heimischen Laubbäumen sowie die Entwicklung von Extensivgrünland festgesetzt.

Im nördlichen Teil ist eine Ersatzpflanzung für die verlorengelassene Hecke in einem Umfang von mind. 120 qm aus ausschließlich standortheimischen Gehölze gemäß Liste im Anhang zu pflanzen. Die Heckenpflanzung hat mindestens zweireihig zu erfolgen.

Angrenzend ist eine Obstbaumwiese aus Hochstämmen mit artenreichem Grünland zu entwickeln. Die Pflege ist durch ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr ab 15.06. mit Mähgutabfuhr und ohne Düngung und Pflanzenschutz zulässig.

Auch die Ausgleichsfläche im Westen ist als artenreiches Grünland zu entwickeln und wie oben zu pflegen.

Die Ausgleichsfläche darf nicht eingezäunt werden, d.h. eine eventuelle Grundstückseinfriedung muss zwischen dem Einbeziehungsbereich und der Ausgleichsfläche liegen.

Artenschutz

Aufgrund der ortsnahe Lage und intensiven Nutzung der Eingriffsfläche ist mit Ausnahme des Teilbereichs mit der gehölzbestandenen Geländeböschung nicht mit Vorkommen streng geschützter Arten zu rechnen. Bodenbrütende Vogelarten halten Abstände zu den östlich angrenzenden hohen Heckenbeständen ein, die Geländeböschung im Westen ist nicht Teil der Eingriffsfläche.

Innerhalb der gehölzbewachsenen Böschung im Zufahrtsbereich sind Vorkommen gehölzbrütender Vogelarten möglich. Dauerhafte Habitate wie Baumhöhlen wurden bei der Ortseinsicht nicht festgestellt. Aufgrund des Tötungsverbotes von eventuell gebüschbrütenden Vogelarten ist die Rodung der Gehölzbestände im Zufahrtsbereich nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig.



Guido Bauernschmitt
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL

Artenliste standortheimischer Gehölze

- a) Mittelgroße und kleine Bäume
- | | |
|------------------|--------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Betula pendula | Birke |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Salix caprea | Salweide |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
- b) Sträucher
- | | |
|---------------------|---------------------|
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Corylus avellana | Hasel |
| Crataegus laevigata | Weißdorn |
| Euonymus europaea | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Ribes alpinum | Berg-Johannisbeere |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Salix caprea | Salweide |
| Sambucus nigra | Holunder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |