
Gemeinde Pilsach

Einbeziehungssatzung

“Tartsberg-Ost“

Begründung

04.02.2021

1. Lage des Planungsgebietes
2. Planungserfordernis
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen
4. Bauflächen, Ver- und Entsorgung
5. Umweltschützende Belange, Eingriffsregelung
6. Immissionsschutz

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

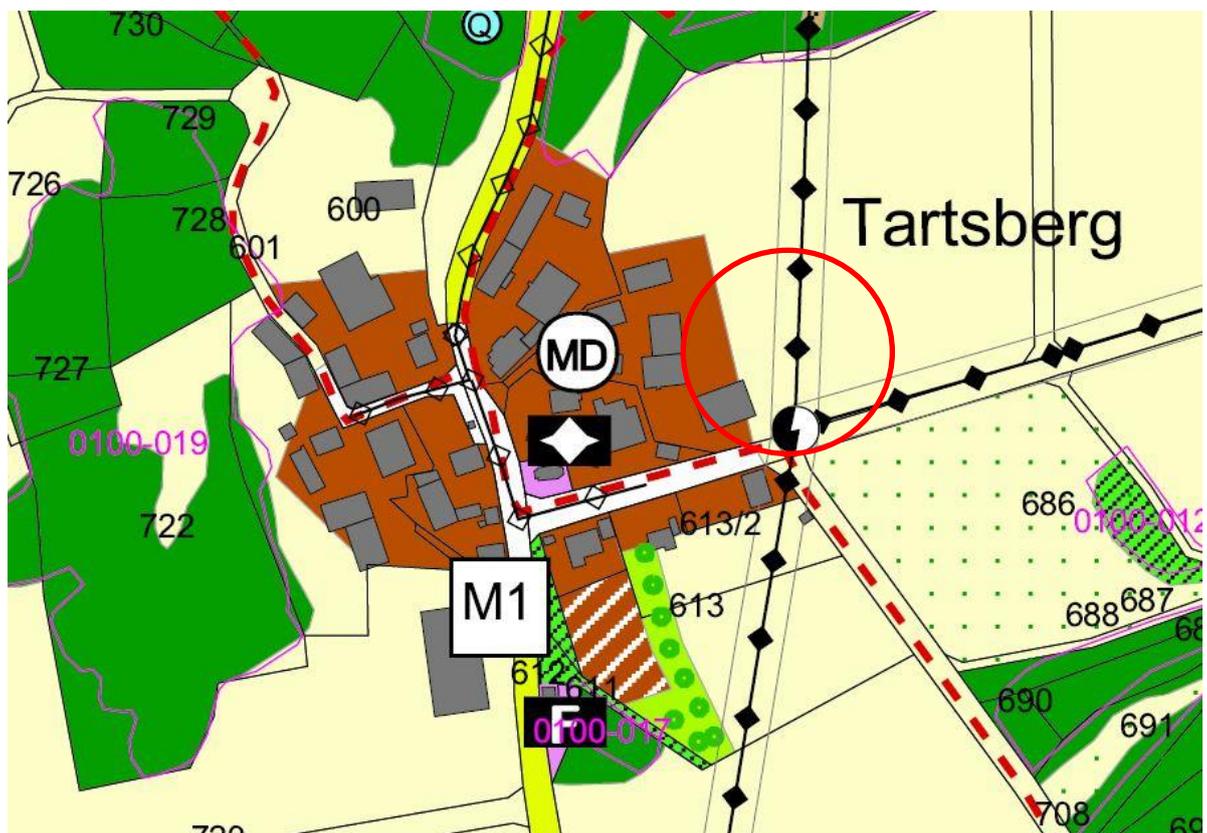
Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Pilsach im Landkreis Neumarkt i. d. OPf. am östlichen Ortsrand des Gemeindeteils Pfeffertshofen. Es umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 604 Gemarkung Oberwiesenacker und hat eine Größe von ca. 0,2 ha. Der Geltungsbereich ist relativ eben. Er ist als Acker genutzt.

2. Planungserfordernis

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

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Einziehungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Pilsach als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.



Ausschnitt Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Geltungsbereich der Einbeziehungsatzung ist durch die bauliche Nutzung angrenzender Flächen so geprägt, dass sich die künftige Bebauung gem. § 34 BauGB in die Eigenart der Umgebung einfügen lässt.



Luftbildkarte des Geltungsbereichs

4. **Bauflächen, Erschließung**

Der Einbeziehungsbereich hat eine Fläche von ca. 0,2 ha. Er hat den Charakter eines Dorfgebietes, ein Landwirtschaftlicher Betrieb grenzt direkt an (siehe Foto).

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 bestehenden Ortsstraße über das westliche Hofgrundstück aus.

5. Umweltschützende Belange, Eingriffsregelung

Zur Minimierung der Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild sowie Natur und Landschaft ist innerhalb der Einbeziehungsfläche ein Pflanzgebot festgesetzt. Mit der Festsetzung des Pflanzgebotes soll der östliche Ortsrand gestaltet werden. Es sind Laubbäume und/oder Obstbäume als Hochstämme oder Hecken aus heimischen Sträuchern zu pflanzen. Die Bepflanzung hat in der Pflanzperiode nach der Errichtung der Gebäude zu erfolgen.

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	Einstufung lt. Leitfaden StMLU
Arten und Lebensräume	Acker, 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, fernwirksame Lage, Kategorie I-II
Gesamtbewertung	Kategorie I Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Festlegung des Ausgleichsfaktors

Eingriffsschwere: Typ B, gering (bei Einzelhausbebauung)
→ Spanne Faktor 0,2-0,5.

Der Ausgleichsfaktor wird aufgrund festgesetzter Vermeidungsmaßnahmen (Eingrünung) im mittleren Bereich festgesetzt: 0,4.

Ermittlung Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarf

Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Bau- fläche	Ausgleichs- faktor	Ausgleichs- bedarf
gering	2.315 qm	x 0,4	926 qm

Ausgleichsflächen

Als Ausgleichsfläche für den zu erwartenden Eingriff wird eine Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 3749, Gemarkung Lauterhofen festgesetzt (Holzlagerplatz, Grünlandbrache).

Als Maßnahme wird die Pflanzung eines Laubwaldes festgesetzt. Zur Pflanzung sind ausschließlich standortheimische Laubgehölze zulässig, insbesondere Buche, Spitzahorn, Feldahorn, Wildkirsche o.ä. Eine forstliche Beratung wird empfohlen.



Foto 1: Ausgleichsfläche

Artenschutz

Aufgrund der ortsnahen Lage und intensiven Nutzung der Eingriffsfläche ist nicht mit Vorkommen streng geschützter Arten zu rechnen.

Bearbeiter:



Guido Bauernschmitt
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbB

Artenliste standortheimischer Gehölze

- a) Mittelgroße und kleine Bäume
- | | |
|------------------|--------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Betula pendula | Birke |
| Pinus sylvestris | Waldkiefer |
| 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 |