

---

# Gemeinde Pilsach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
mit Grünordnungsplan

„Sondergebiet Hotel Hilzhofen“

---



Begründung mit Umweltbericht zum Entwurf

13.02.2020



**Bearbeitung:**

Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL  
Lisa Berner, B.Eng. Landschaftsplanerin

---

**TEAM 4 Bauernschmitt • Enders • Wehner**

Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbB  
90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0



**Gemeinde Pilsach**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Hotel Hilzhofen“**

---

<b>Gliederung</b>	<b>Seite</b>
<b>A ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG</b>	<b>4</b>
<b>1. PLANUNGSERFORDERNIS</b>	<b>4</b>
<b>2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION</b>	<b>4</b>
<b>3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN</b>	<b>4</b>
<b>4. BESTANDSAUFNAHME</b>	<b>6</b>
4.1 Städtebauliche Grundlagen	6
4.2 Natur und Landschaft	6
<b>5. PLANUNGSZIELE</b>	<b>7</b>
<b>6. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>7</b>
<b>7. ERSCHLIEßUNG</b>	<b>8</b>
7.1 Verkehrsflächen	8
7.2 Ver- und Entsorgung	9
<b>8. IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>9</b>
<b>9. BRANDSCHUTZ</b>	<b>10</b>
<b>10. DENKMALSCHUTZ</b>	<b>10</b>
<b>11. GRÜNORDNUNG</b>	<b>10</b>
11.1 Gestaltungsmaßnahmen	10
11.2 Eingriffsermittlung und Ausgleichsflächen	11
<b>12. FLÄCHENBILANZ</b>	<b>13</b>

<b>B</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>15</b>
<b>1.</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>15</b>
1.1	Anlass und Aufgabe	15
1.2	Inhalt und Ziele des Plans	15
1.3	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	15
<b>2.</b>	<b>VORGEHEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG</b>	<b>15</b>
2.1	Untersuchungsraum	15
2.2	Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden	15
2.3	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	17
<b>3.</b>	<b>PLANUNGSVORGABEN UND FACHGESETZE</b>	<b>17</b>
<b>4.</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES UND PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</b>	<b>17</b>
4.1	Mensch	17
4.2	Tiere und Pflanzen, Biodiversität	19
4.3	Boden	20
4.4	Wasser	20
4.5	Klima/Luft	21
4.6	Landschaft	22
4.7	Kultur- und Sachgüter	22
4.8	Wechselwirkungen	23
4.9	Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete	23
<b>5.</b>	<b>SONSTIGE BELANGE GEM. § 1 ABS. 6 NR. 7 DES BAUGB</b>	<b>23</b>
<b>6.</b>	<b>ZUSAMMENFASSENDE PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES UND DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN</b>	<b>23</b>
<b>6.</b>	<b>MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	<b>25</b>
<b>7.</b>	<b>PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</b>	<b>25</b>
<b>8.</b>	<b>MONITORING</b>	<b>25</b>
<b>9.</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>25</b>

## **A Allgemeine Begründung**

### **1. Planungserfordernis**

Im Ortsteil Hilzhofen der Gemeinde Pilsach, Landkreis Neumarkt, befindet sich der Hotelgasthof Meier, der aufgrund ausgezeichneter Küche und attraktiver landschaftlicher Lage einer der renommiertesten gastronomischen Betriebe im Landkreis ist. Um den wirtschaftlichen Betrieb zu sichern und in der Nähe der Golfplatzanlagen Übernachtungsmöglichkeiten anbieten zu können, ist die Erweiterung des Hotelbetriebs erforderlich. Die Maßnahme ist auch geeignet, das Ziel des Regionalparks Neumarkt zur nachhaltigen Stärkung der Region und Steigerung ihrer Wahrnehmung als Erholungs- und Freizeitraum zu unterstützen.

Die Familie Meier hat deshalb als Vorhabensträgerin den Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Erweiterung des Hotels bei der Gemeinde Pilsach gestellt. Die Familie Meier ist Eigentümerin der betreffenden Grundstücke und wirtschaftlich in der Lage, die Vorhaben innerhalb einer angemessenen Frist umzusetzen. Der Gemeinderat von Pilsach hat deshalb die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingeleitet.

### **2. Lage des Planungsgebiets und örtliche Situation**

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Hilzhofen der Gemeinde Pilsach am östlichen Ortsrand. Es umfasst die Fl.Nrn. 2947, 2950, 2951, 2951/1, 2951/3, alle Gemarkung Oberwiesenacker. Es hat eine Fläche von ca. 6,7 ha.

### **3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben**

Die **gesetzliche Grundlage** liefern das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 03.11.2017 sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung. Gemäß § 2 BauGB ist für das Vorhaben eine Umweltprüfung durchzuführen. Der dafür erforderliche Umweltbericht (§ 2a Abs. 2 BauGB) ist Bestandteil dieser Begründung (vgl. Teil B).

§ 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) regelt die Aufstellung von Grünordnungsplänen (GOP) als Bestandteil von Bebauungsplänen. Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt vor allem in § 1a und § 9 Abs. 1 Nrn. 11, 15, 20 und 25 Fragen, die den GOP betreffen.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Abwägung berücksichtigt und durch entsprechende Maßnahmen umgesetzt.

#### **Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan**

Die Gemeinde Pilsach ist laut Regionalplan Teil des Stadt- und Umlandbereiches von Neumarkt und zählt noch zum ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraums Nürnberg/Fürth/Erlangen. Sie liegt an der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse von Neumarkt nach Amberg und ist über die B 299 und den Anschluss zur A3 hervorragend an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Darüber hinaus liegt sie in direkter Nachbarschaft zum Mittelzentrum Neumarkt.

Der ländliche Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraums Nürnberg/Fürth/Erlangen ist gemäß Regionalplan so zu entwickeln, dass er seine Eigenständigkeit gegenüber dem großen Verdichtungsraum bewahren kann. Im Stadtumlandbereich von Neumarkt in der OPf. sollen die Möglichkeiten der wohnortnahen Erholung verbessert werden.

Weiterhin soll der Tourismus vor allem im Raum Parsberg/Lupburg/Velburg im Einklang mit den ökologischen Erfordernissen weiter ausgebaut werden. Hierfür wurde ein Leader-Projekt gestartet (Regionalpark Neumarkt), das auch die Gemeinde Pilsach beinhaltet.

Die Planung ist deshalb geeignet, die Ziele des Regionalplanes wirkungsvoll zu unterstützen.

### Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan teils als gemischte Baufläche, teils als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.



## **4. Bestandsaufnahme**

### **4.1 Städtebauliche Grundlagen**

Der westliche Teil des Bebauungsplanes (SO 1) ist bereits bebaut. Hier befinden sich der Gasthof, ein Veranstaltungsgebäude (Stodl) sowie mehrere Nebengebäude, ein auch für die Öffentlichkeit nutzbarer Spielplatz sowie der Biergarten und Stellplätze. Die Gebäude haben überwiegend steil geneigte Satteldächer, jüngere Anbauten sind mit Flachdach ausgeführt.

Der nördliche und östliche Teil des Geltungsbereiches ist derzeit unbebaut und als Fläche für die Landwirtschaft genutzt.

Westlich des Geltungsbereiches grenzt das Dorfgebiet von Hilzhofen mit gemischter Bebauung aus Wohnhäusern und landwirtschaftlichen Nebengebäuden an. Der Geltungsbereich umschließt zudem das Wohnhaus Nr. 21, weiterhin befindet sich nördlich des Geltungsbereiches eine landwirtschaftliche Hofstelle ebenfalls mit einem Wohnhaus. Die meisten Gebäude im Umfeld des Geltungsbereiches haben zwei Vollgeschosse und in der Regel ein steiles Satteldach.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt von der Ortsstraße her, die über die BAB-Ausfahrt Neumarkt-Ost über Dietkirchen oder Habertshofen an das überörtliche Verkehrsnetz gut angebunden ist.

### **4.2 Natur und Landschaft**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einer schwach ausgeprägten Karstmulde, die von West nach Ost abfällt. Der Tiefpunkt des Geländes hat vor allem im Winter bei gefrorenem Boden wichtige Funktionen für den Abfluss von Oberflächenwasser. Das Gelände fällt von etwa 545 m ü.NN im Westen und an den nördlichen bzw. südlichen Rändern des Geltungsbereiches bis auf etwa 539 m ü.NN am Tiefpunkt der Geländemulde im Osten.

Der Untergrund besteht aus den Karstgesteinen des Oberen Juras und ist durch die Bodenbildungen des Alblehms überdeckt. Dauerhaft wasserführende Gewässer sind nicht vorhanden, auf den Abfluss von Oberflächenwasser im Bereich der Geländemulde wurde bereits hingewiesen.

Während der westliche Teil bereits bebaut ist, ist der östliche Teil landwirtschaftlich als Acker bzw. kleinflächig als Gemüsefeld genutzt. Naturnahe Flächen sind zum einen die durch den Vorhabensträger vor einigen Jahren geschaffenen Feldhecken an der Ostgrenze des Geltungsbereiches. Für das Landschaftsbild besonders bedeutend sind die Baumbestände um das Gasthaus sowie eine ebenfalls vom Vorhabensträger gepflanzte Baumreihe entlang der Straße nach Habertshofen. Kartierte Biotope sind im Geltungsbereich nicht vorhanden, es ist allerdings davon auszugehen, dass die gepflanzten Hecken an der Ostgrenze des Geltungsbereiches inzwischen Biotopqualität erreicht haben.

## 5. Planungsziele

Ziel der Planung ist es zum einen, die Erweiterung des bestehenden Hotelgasthofs zu ermöglichen und hier insbesondere den Übernachtungstourismus zu stärken. Darüber hinaus sollen mit der Planung die Belange des Immissionsschutzes optimal geregelt und insbesondere alle vorhandenen und geplanten Einrichtungen hinsichtlich der zulässigen Immissionen eingeschränkt werden. Damit soll die Verträglichkeit des Vorhabens mit der umliegenden Bebauung gewährleistet werden.

Ergänzend zu den baulichen Anlagen soll der größte Teil des Geländes als parkartige Erholungsfläche gestaltet und auch für die Natur weiter aufgewertet werden.

## 6. Art und Maß der baulichen Nutzung, örtliche Bauvorschriften

Als Art der Nutzung ist ein Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO vorgesehen. Als Zweckbestimmung ist festgesetzt: Hotellerie/Gastronomie/Gästebeherbergung.

Das Sondergebiet ist in drei Teilbereiche gegliedert, die sich hinsichtlich der zulässigen Nutzungen sowie der zulässigen Immissionen (vgl. Kapitel 8) unterscheiden. Generell sind ausschließlich der Zweckbestimmung des Sondergebiets dienende Anlagen zulässig, im SO 1 einschließlich Betriebswohnungen bzw. Wohngebäuden für Aufsichtspersonal. Im SO 1 sind zulässig: Hotel, Gastronomie (einschließlich Veranstaltungsgebäuden), Freischankflächen sowie die Anlagen zur Wärmeversorgung. Im SO 2 sind zulässig: Hotel, Badehaus, Swimmingpool und eine Sauna mit Freibereichen. Im SO 3 sind zulässig: maximal 15 Ferienhäuser und ein Swimmingpool. Hinsichtlich des Badehauses und des Swimmingpools ist festgesetzt, dass nur Hotelgäste Zugang haben, also keine Tagesbesucher. Weiterhin ist in den Ferienhäusern („Meier Heisl“) kein dauerhaftes Wohnen zulässig. Die Zweckbestimmung für Ferientaufenthalt muß gewährleistet sein.

Der konkrete Vorhabens- und Erschließungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplans. Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Das Maß der baulichen Nutzung ist zum einen durch die Grundflächenzahl definiert, diese liegt im SO 1 und im SO 2 bei 0,6. Dies liegt deutlich unter der Kappungsgrenze der Baunutzungsverordnung von 0,8. Im SO 3 wurde die Grundflächenzahl mit 0,2 festgesetzt, damit wird die nur sehr lockere Bebauung in diesem Teilbereich fixiert. Auch die maximale Grundfläche der hier vorgesehenen Ferienhäuser („Meier Heisl“) wird mit je maximal 150 qm (ohne Terrasse) festgesetzt. Ziel ist es, diesen Bereich als nur locker bebauten Übergangsbereich zur freien Landschaft bzw. der Parkanlage mit hohem Grünanteil zu gestalten. Weiterhin ist im SO 3 nur ein Vollgeschoss zulässig.

Die überbaubare Grundfläche ist durch Baugrenzen festgelegt, die gewisse Spielräume gegenüber der bestehenden bzw. geplanten Bebauung einräumen. Von Bebauung freigehalten werden zum einen der Abflussbereich für Oberflächenwasser im Bereich der bestehenden Geländemulde sowie der Ausblick von dem Gebäude und der Terrasse eines angrenzenden Wohnhauses.

Innerhalb der privaten Grünfläche sind nur sehr untergeordnet auf maximal 100 qm Grundfläche bauliche Anlagen zulässig. Auch die Befestigung für Wege, Plätze etc. wird auf maximal 1500 qm festgesetzt.



Die Schalluntersuchungen (vgl. Kapitel 8) haben ergeben, dass der Stellplatzbedarf, insbesondere im Hinblick auf die Nachtnutzung nicht in unmittelbarer Nähe zu den vorhandenen Immissionsorten (Wohnhäuser im Dorfgebiet) angeordnet werden kann. Deshalb wurde im vorliegenden Bebauungsplan eine neue Stellplatzfläche im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches festgesetzt (St 3). Hier sind ca. 80 Pkw-Stellplätze sowie 2 Bus-Stellplätze vorgesehen, die insbesondere der nächtlichen Nutzung von Gaststättenbesuchern dienen. Hier sind die Abstände zur nächstgelegenen schutzwürdigen Wohnbebauung so groß, dass keine Schallimmissionskonflikte auftreten. Auch der Fußweg vom Stellplatz zur Gastronomie ist von der Wohnbebauung abgerückt durch die Parkanlage vorgesehen, so dass auch hier Lärmkonflikte durch Besucher vermieden werden. Der Stellplatz St 1 nördlich des Gasthofs dient ausschließlich Hotelgästen oder Mitarbeitern, hier ist keinerlei nächtliche Nutzung zulässig. Auch die Anfahrt der Hotelgäste wird über diesen Stellplatz erfolgen. Der Stellplatz St 2 südlich des Gasthofes dient künftig überwiegend Hotelgästen oder tagsüber auch Gasthausbesuchern.

Die erläuterte Regelung ist im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt und erforderlich, um die im Gebiet zulässigen Emissionen einzuhalten.

Die Binnenerschließung innerhalb des Sondergebietes wird wie bereits dargelegt ausschließlich über schmale, mit kleineren Elektrofahrzeugen nutzbaren Fußwegen erfolgen.

## **7.2 Ver- und Entsorgung**

Die erforderlichen Anschlussmöglichkeiten für Strom, Wasser und Abwasser sowie Kommunikation sind im Bereich der angrenzenden Ortsstraße vorhanden.

Der Bestand entwässert im Trennsystem, dies soll auch so beibehalten werden. Die Erweiterungen im SO 2 und SO 3 sollen nur das Schmutzwasser in die Kanalisation ableiten, das unverschmutzte Oberflächenwasser ist vor Ort zu versickern. Dabei sind die besonderen Anforderungen im Karst zu beachten.

## **8. Immissionsschutz**

Mit dem Betrieb der Hotels und der Gaststätte sind Immissionen verbunden. Um die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte in der angrenzenden schutzwürdigen Nachbarschaft zu garantieren, ist die Ausweisung des Gewerbegebietes nur mit Einschränkungen möglich. Die entsprechenden Einschränkungen zum Lärmschutz, wurden durch ein Schallgutachten der Firma Sorge erarbeitet.

Es wurden Emissionskontingente ermittelt, die eine positive und rechtsbindende Entwicklung des Betriebes ermöglichen und gleichzeitig die direkt an den Geltungsbereich angrenzenden Anwohnerbelange berücksichtigen.

Als Festsetzungen bieten sich aus fachlicher Sicht Emissionswerte an. Ziel einer Kontingentierung ist es, sicherzustellen, dass an den maßgebenden Immissionsorten in der Nachbarschaft des Planungsgebietes die anzustrebenden Orientierungswert-/ Immissionsanteile von allen Anlagen bzw. Betrieben zusammen eingehalten werden (Summenwirkung).

Die DIN 45691 "Geräuschkontingentierung" /2.6/ liefert hierzu eine einheitliche Methode und Terminologie, die die im Rahmen der Bauleitplanung verwendeten Begriffe und Verfahren definiert.

Die Festlegung und Schutzwürdigkeit der maßgeblichen Immissionsorte ist dem Schallgutachten zu entnehmen. Besonders relevant sind die Immissionsorte in der angrenzenden Bebauung. Hier wird deshalb die Schutzwürdigkeit eines Mischgebiets zugrunde gelegt.

Insgesamt ist festzustellen, dass mit den festgesetzten Emissionskontingenten die schalltechnischen Orientierungswerte an den relevanten Immissionsorten sicher eingehalten werden.

Bei allen späteren Bauvorhaben ist im Bauantrag nachzuweisen, dass diese festgesetzten Emissionskontingente eingehalten werden. Einige organisatorische Maßnahmen sind bereits festgesetzt.

Auch die mit dem Vorhaben verbundene Mehrbelastung durch den Verkehr wurde geprüft. Als Ergebnis ist festzustellen, dass auch durch den planinduzierten Zusatzverkehr die schalltechnischen Orientierungswerte eingehalten werden. Die zusätzliche Verkehrsbelastung ist den Anwohnern zumutbar.

## **9. Brandschutz**

Besondere Brandschutzrisiken bestehen aufgrund der festgesetzten Art der Nutzung und der Höhe der Bebauung nicht. Die örtliche Feuerwehr ist mit ihrem Fuhrpark gut ausgerüstet. Die 10-Minuten-Hilfsfrist kann wegen der kurzen Anfahrt der örtlichen Feuerwehr als gesichert angesehen werden. Die weiteren Erfordernisse des Brandschutzes werden in der Erschließungsplanung und Gebäudeplanung berücksichtigt.

## **10. Denkmalschutz**

Im näheren Umfeld des Geltungsbereiches befinden sich keine landschafts- oder ortsbildprägenden Denkmale. Zur Kapelle am Habsberg bestehen von den Bauflächen aus keine direkten Blickbeziehungen, Beeinträchtigungen dieses landschaftsprägenden Baudenkmals sind deshalb ausgeschlossen.

Auch Bodendenkmale sind nicht bekannt.

## **11. Grünordnung**

### **11.1 Gestaltungsmaßnahmen**

Etwa die Hälfte des Geltungsbereiches ist im Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzt. Dabei handelt es sich um den östlichen und südlichen Teil des Geltungsbereiches, der den Übergang der Bauflächen in die freie Landschaft bilden wird. Diese Fläche wird derzeit überwiegend als Acker genutzt und soll in artenreiches Grünland umgewandelt werden. Eine naturnahe Gestaltung ist im Bebauungsplan festgesetzt, ebenso eine Bepflanzung mit mindestens 10 % mit heimischen Gehölzen sowie die späte Mahd von Teilflächen der Grünanlage. Damit wird die Grünfläche einen erheblichen Beitrag zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie zur Biodiversität

leisten. Auch die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser sind durch die Umwandlung von Acker in Grünland positiv. Die Zulässigkeit baulicher Anlagen innerhalb der Grünfläche (Fußwege, Sitzgelegenheiten, Pavillons, Gewächshaus) ist begrenzt, damit wird die Nutzbarkeit der Anlagen für die künftigen Gäste sichergestellt und gleichzeitig der überwiegend naturnahe Charakter der Fläche gesichert.

Die bestehenden Gehölze innerhalb der privaten Grünfläche sind zum Erhalt festgesetzt. Dabei handelt es sich zum einen um eine naturnahe Hecke an der Ostgrenze des Geltungsbereiches, zum anderen um eine orts- und landschaftsbildprägende Baumreihe entlang der Ortsverbindungsstraße nach Habertshofen. Ergänzend sind lagemäßig vor allem abschirmende Heckenpflanzungen um den Parkplatz St 3 festgelegt. Diese werden an den künftigen Einschnittsböschungen den Parkplatz gegenüber der Umgebung abschirmen.

Weitere Pflanzgebote sind auch innerhalb der Baufläche dargestellt, diese sind bereits zum Teil erfüllt (z.B. südlich des Gasthofes), weitere Pflanzungen und Begrünungen innerhalb der Bauflächen sind im Bebauungsplan nicht festgesetzt, diese sollen im Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag aufgezeigt werden.

Im Westen der Grünfläche ist eine naturnahe Mulde zur Schaffung von weiterem Retentionsraum anzulegen.

## **11.2 Eingriffsermittlung und Ausgleichsflächen**

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im Rahmen der gemeindlichen Abwägung berücksichtigt. Die genaue Ermittlung und Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens und der Eingriffe befindet sich im Teil B Umweltbericht.

### **Eingriffsminimierung**

Neben der Schaffung von Ausgleichsflächen erfolgt die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch folgende Maßnahmen:

- Festsetzung einer großen privaten Grünfläche mit naturnaher Gestaltung
- Festsetzung von zu erhaltenden Vegetationsbeständen und Bäumen
- Festsetzung von Vorgaben zur Gebäudehöhe und -kubatur,
- Pflanzgebote innerhalb der Bauflächen,
- Entwässerung im Trennsystem und Versickerung vor Ort,
- flächensparende Erschließung.

### **Ermittlung des Eingriffs und Bewertung der Eingriffsfläche**

Zur Ermittlung der Eingriffsintensität wurde der Vegetationsbestand erhoben und die Funktionen des Geltungsbereiches für den Schutz der Naturgüter bewertet. Die Eingriffsbewertung erfolgt gem. Leitfaden zur Eingriffsregelung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“. Vom Vorhaben sind ausschließlich intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen betroffen.

## Bewertung der Eingriffsfläche

<b>Teilfläche 1</b>	Einstufung lt. Leitfaden StMLU
Arten und Lebensräume	Acker, Kategorie I / Wirtschaftsgrünland II
Boden	Ablehm, mäßig naturnah, keine seltenen Böden, geringes Biotopentwicklungspotenzial, Kategorie I-II
Wasser	Flächen mit hohem Grundwasserflurabstand, versickerungsfähig, hohe Grundwasserempfindlichkeit (Karst), Kategorie I-II
Klima und Luft	Flächen mit Kaltluftentstehung ohne Zuordnung zu Belastungsgebieten, Kategorie I
Landschaft	intensiv genutzte Landwirtschaftsfläche am Ortsrand, Fernwirkung, Kategorie II
<b>Gesamtbewertung</b>	<b>Kategorie I – Grünlandflächen Kat. I oben</b> Flächen mit geringer (bis mittlerer) Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

## Ermittlung Eingriffsschwere

Sondergebiet SO 1 und SO 2, GRZ > 0,35: Typ B (hoher Versiegelungsgrad)  
Sondergebiet SO 3, GRZ < 0,35: Typ A (geringer Versiegelungsgrad)

## Festlegung des Ausgleichsfaktors

Der Ausgleichsfaktor wird in Abhängigkeit der Versiegelung (Grundflächenzahl) und den Vermeidungsmaßnahmen festgelegt. Der Ausgleichsfaktor wird aufgrund umfassender Vermeidungsmaßnahmen im unteren Bereich festgesetzt: Wahl des Faktors bei Typ A: **0,2 bis 0,4**.

Nicht als Eingriff zu werten ist die Teilfläche SO 1 (hier sind die zulässigen Anlagen bereits vorhanden) sowie die geringfügig zulässige Versiegelung innerhalb der privaten Grünfläche, diese wird durch die festgesetzte naturnahe Gestaltung der derzeitigen Ackerfläche bei weitem kompensiert.

## Ermittlung des Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarfs

Teilfläche	Bestand	Größe	Kategorie/Typ	Faktor	Ausgleichsbedarf
A	Grünland	4.351 m <sup>2</sup>	I (oben) / A	0,5	2.176 m <sup>2</sup>
B	Grünland	8.423 m <sup>2</sup>	I (oben) / B	0,4	3.369 m <sup>2</sup>
C	Acker	9.024 m <sup>2</sup>	I / A	0,2	1.805 m <sup>2</sup>
D	Acker	3.461 m <sup>2</sup>	I / B	0,3	1.038 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>					<b>8.388 m<sup>2</sup></b>

**Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs**

### Fläche 1 – Flurnummer 2956 Gmkg. Oberwiesenacker

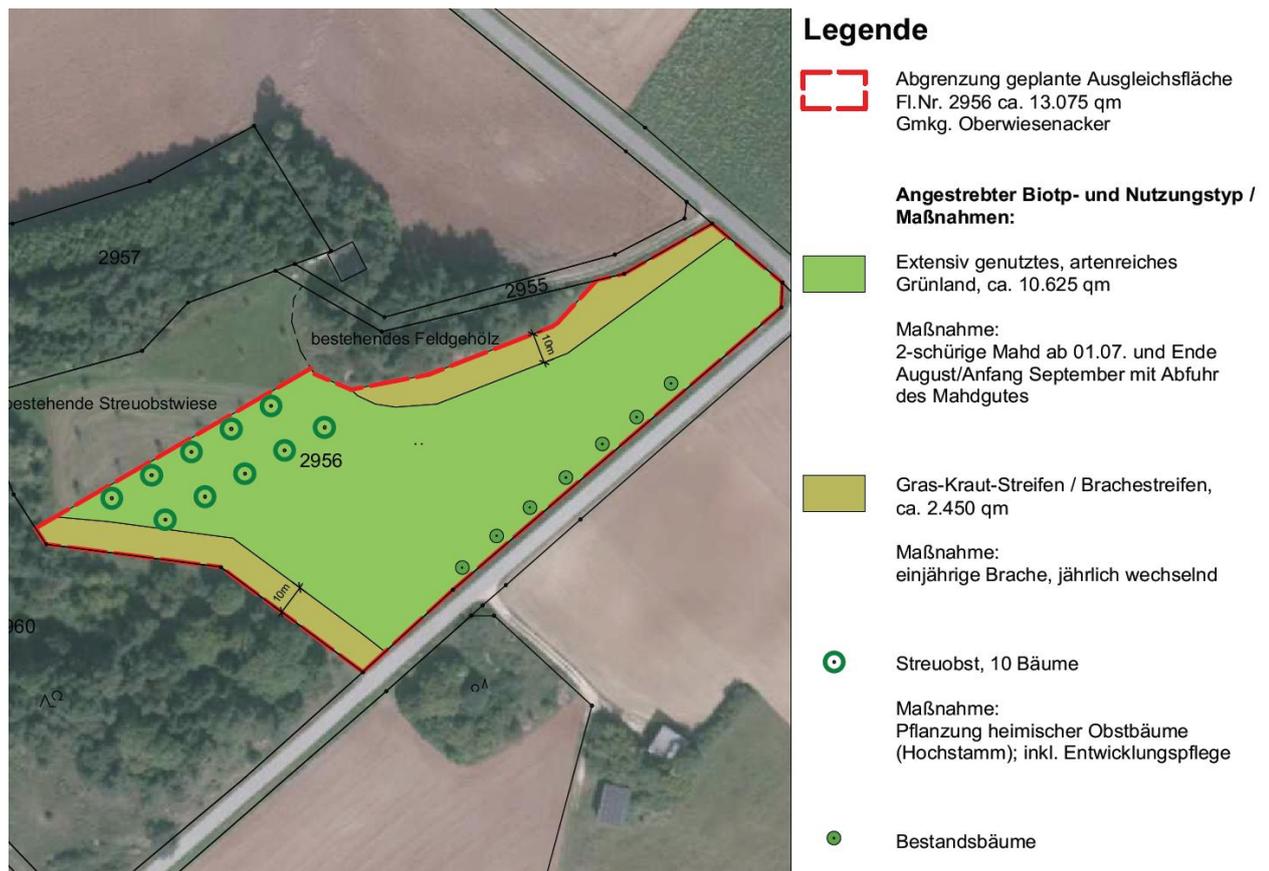
Als Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereichs wird eine Teilfläche von 13.074 qm der Fl.Nr. 2956 Gmkg. Oberwiesenacker dem Eingriff zugeordnet.

Als Ausgleichsmaßnahme ist die Entwicklung von extensiv genutztem Grünland mit Ergänzung der Streuobstwiese sowie Zulassung von einjährigen Brachestreifen als Waldsaum festgesetzt (siehe Planskizze). Die Ausgleichsfläche grenzt an eine bestehende, vor einigen Jahren angelegte Streuobstwiese an und ergänzt diese sinnvoll. Sie dient zudem der Gestaltung des Landschaftsbildes.

Maßnahmen: Pflanzung von 10 Obstbaumhochstämmen

Pflege: Erziehungsschnitt die ersten 5 Jahre, extensive Nutzung des Grünlands durch Mahd ohne Düngung mit Mähgutabfuhr ab 01.07., Bessung von 10 m breiten Brachestreifen, jährlich wechselnd, an den Rändern der Ausgleichsfläche.

Die Fläche ist aufgrund der bestehenden Wertigkeit nur zu 50% anrechenbar:  
 $13.074 \text{ m}^2 \times 50\% = \mathbf{6.537 \text{ m}^2 \text{ anrechenbare Fläche.}}$



Maßnahmenplan Ausgleichsfläche Fl.Nr. 2956

### Fläche 2 – Flurnummer 3302 Gmkg. Oberwiesenacker

Als weitere Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereichs wird eine Teilfläche von 2.424 qm der Fl.Nr. 3302 Gmkg. Oberwiesenacker dem geplanten Eingriff zugeordnet.

Als Ausgleichsmaßnahme ist die Entwicklung von lichtem Trockenkiefernwald festgesetzt (siehe Planskizze). Die Ausgleichsfläche grenzt an eine magere Wiese an und ist südexponiert.

Maßnahmen: Entfernung von Gehölzen, insbesondere Fichten bis zu einem Beschirmungsgrad von 0,4 mit Kiefern

Pflege: gelegentliche Entfernung aufkommender Fichten.  
Mahd der Freifläche alle 2 Jahre ab 1.8. mit Mähgutentfernung, dabei jeweils 20% der Fläche wechselnd von der Mahd aussparen.



Lageplan Ausgleichsfläche Fl.Nr.3302

Die bewaldete Teilfläche ist aufgrund der bestehenden Wertigkeit nur zu 50% anrechenbar:  $1.146 \text{ m}^2 \times 50\% = 573 \text{ m}^2$  **anrechenbare Fläche**.  
Die nicht bewaldete Fläche umfaßt **1.278 qm**.

Die anrechenbare Summe der Ausgleichsflächen beträgt  
 $6.537 \text{ qm} + 573 + 1.278 \text{ qm} = 8.388 \text{ qm}$ .

Der mit der Planung verbundene Eingriff ist damit ausgeglichen.

## 12. Flächenbilanz

Sondergebiet	31.871 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	5.679 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	29.997 m <sup>2</sup>

## **B Umweltbericht**

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Anlass und Aufgabe**

Die Umweltprüfung ist ein Verfahren, das die voraussichtlichen Auswirkungen des Bauleitplans auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig untersucht.

Die gesetzliche Grundlage liefert das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 03.11.2017 (§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung, § 1a ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, § 2, vor allem Abs. 4 - Umweltprüfung)

#### **1.2 Inhalt und Ziele des Plans**

Die Gemeinde Pilsach plant die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für ein Sondergebiet in Hilzhofen. Als Zweckbestimmung ist Gastronomie/Hotellerie/Gästebeherbergung festgesetzt. Die Baufläche schließt den bestehenden Gasthof ein und ermöglicht eine Erweiterung nach Nordosten. Knapp die Hälfte des Geltungsbereiches ist als private Grünfläche festgesetzt. Die Stellplätze für Gasthausbesucher sind außerhalb der Ortslage im Osten des Geltungsbereiches angeordnet. Details siehe Teil A der Begründung.

#### **1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Die Planung erfolgt auf Antrag eines Vorhabensträgers. Aufgrund der vorhandenen Einrichtungen ist die Erweiterung an den bestehenden Standort gebunden. Bezüglich der Anordnung der Bauflächen und Grünflächen hat sich keine sinnvolle Alternative ergeben, da die Grünflächen zur freien Landschaft hin die einzig sinnvolle Anordnung darstellen. Die Festsetzung der Parkplätze im Südosten des Geltungsbereiches ist aus Gründen des Immissionsschutzes erforderlich und erfolgt an der landschaftlich am besten geeigneten Stelle.

## **2. Vorgehen bei der Umweltprüfung**

### **2.1 Untersuchungsraum**

Das Untersuchungsgebiet umfasst den Geltungsbereich sowie angrenzende Nutzungen im Umfeld um den Geltungsbereich (Wirkraum), um weiterreichende Auswirkungen bewerten zu können (Bsp. Immissionsschutz etc.).

### **2.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden**

Geprüft werden gem. BauGB

#### **§ 1 Abs. 6 Nr. 7:**

- a) Auswirkungen auf Fläche, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete

- c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- e) Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- g) Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen
- h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europarechtlichen Vorgaben durch Rechtsverordnung verbindlich festgelegt sind
- i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen a), c) und d)

**§ 1 a:**

- Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 Satz 1
- Umwidmungssperrklausel des § 1a Abs. 2 Satz 2
- Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3
- Berücksichtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten gem. § 1a Abs. 4
- Erfordernisse des Klimaschutzes

Für die Prüfung ist eine Biotop- und Nutzungstypenerfassung des Geltungsbereichs und des Umfelds erfolgt und es wurden vorhandene Unterlagen ausgewertet (Biotopkartierung, Artenschutzkartierung).

Als Grundlage für die Umweltprüfung und die Bauleitplanung wurde eine schalltechnische Untersuchung zur Festlegung der Immissionskontingente angefertigt: Bericht Ingenieurbüro Sorge, Nürnberg:

– Schallimmissionsschutz in der Bauleitplanung, IB Sorge, Nürnberg, vom 14.12.2018, Bericht Nr. 14236.2

Die Umweltprüfung wurde verbal-argumentativ in Anlehnung an die Methodik der ökologischen Risikoanalyse durchgeführt. Sie basiert auf der Bestandsaufnahme der relevanten Aspekte des Umweltzustandes im voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiet. Zentrale Prüfungsinhalte sind die o.g. Schutzgüter. Die einzelnen Schutzgüter wurden hinsichtlich Bedeutung und Empfindlichkeit bewertet, wobei die Vorbelastungen berücksichtigt wurden.

Der Bedeutung und Empfindlichkeit der Schutzgüter wurden die Wirkungen des Vorhabens gegenüber gestellt. Als Ergebnis ergibt sich das mit dem Bauleitplan verbundene umweltbezogene Risiko als Grundlage der Wirkungsprognose.

Bei der Prognose der möglichen erheblichen Auswirkungen des Bauleitplanes wird die Bau- und Betriebsphase auf die genannten Belange berücksichtigt, u.a. infolge

- aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,
- bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,
- cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,

- dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,
- ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),
- ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,
- gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe.

Die Auswirkungen wurden in drei Stufen bewertet: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit der Umweltauswirkungen.

### 2.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

## 3. Planungsvorgaben und Fachgesetze

Es wurden insbesondere berücksichtigt:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Das Naturschutzgesetz wird durch Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt. Das Wasserhaushaltsgesetz wird durch getrennte Abführung und Rückhaltung des Oberflächenwassers für die neuen Bauflächen berücksichtigt. Das Bundesimmissionsschutzgesetz wurde durch Festsetzung von Emissionskontingenten berücksichtigt, die die zulässigen Schallimmissionen begrenzen.

## 4. Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

### 4.1 Mensch

#### Beschreibung und Bewertung

Für die Beurteilung des Schutzgutes Mensch steht die Wahrung der Gesundheit und des Wohlbefindens des Menschen im Vordergrund, soweit diese von Umweltbedingungen beeinflusst werden.

Bewertungskriterien sind:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Wohnfunktion
	Funktion für Naherholung

Beim Aspekt "Wohnen" ist die Erhaltung gesunder Lebensverhältnisse durch Schutz des Wohn- und Wohnumfeldes relevant. Beim Aspekt "Erholung" sind überwiegend die wohnortnahe Feierabenderholung bzw. die positiven Wirkungen siedlungsnaher Freiräume auf das Wohlbefinden des Menschen maßgebend.

#### Wohnfunktion

Im Wirkraum des Vorhabens liegt ein Dorfgebiet. Wohnhäuser befinden sich teils direkt angrenzend an den Geltungsbereich, ein Wohngebäude von Betriebsangehörigen befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs.

Der Geltungsbereich hat damit mittlere Bedeutung für gesunde Wohnverhältnisse. Gegenüber Immissionen besteht im angrenzenden Dorfgebiet eine mittlere Empfindlichkeit.

#### Funktionen für die Naherholung

Der unbebaute Teil des Geltungsbereichs hat als siedlungsnaher Freifläche allgemeine Funktionen für die Naherholung. Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich das „Landschaftskino“, das schöne Ausblicke auf die Oberpfälzer Kuppenalb ermöglicht.

Der Geltungsbereich hat deshalb neben der gastronomischen Bedeutung insgesamt mittlere Bedeutung für die Naherholung

### **Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen**

#### Auswirkungen auf die Wohnfunktion

Durch die Ausweisung des Sondergebietes sind insgesamt nur geringe Auswirkungen auf die Wohnfunktion des angrenzenden Dorfgebietes zu erwarten.

Zum einen sind die wesentlichen emittierenden Einrichtungen bereits vorhanden (Gasthof, Biergarten etc.), zum anderen werden durch die Planung die zulässigen Immissionen eingeschränkt, so dass in der Summe die schalltechnischen Orientierungswerte an den angrenzenden schutzwürdigen Wohnbebauungen sicher eingehalten werden können. Diesem Ziel dient insbesondere die Verlagerung des größten Teils der Parkplätze weg von der Ortslage (Stellplätze 3). Die gegenüber der bestehenden Nutzung hinzukommende Nutzung von Ferienhäusern bringt nur geringe Emissionen mit sich.

#### Auswirkungen auf die Naherholung

Durch die Ausweisung des Sondergebietes sind positive Auswirkungen auf die Naherholung zu erwarten. Durch die Gestaltung der Grünflächen wird der Erholungsraum aufgewertet.

**Gesamtbewertung Schutzgut Mensch:  
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

## 4.2 Tiere und Pflanzen, Biodiversität

### Beschreibung und Bewertung

Zur Bewertung des vorhandenen Biotoppotenzials werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Naturnähe
	Vorkommen seltener Arten
	Seltenheit des Biotoptyps
	Größe, Verbundsituation
	Repräsentativität
	Ersetzbarkeit

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich neben dem bestehenden Bereich überwiegend um großflächige Ackerflächen. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine kartierten Biotope vorhanden. Mit Vorkommen streng geschützter Arten ist mit Ausnahme häufiger Brutvogelarten der Äcker (z.B. Feldlerche) oder gebüschbrütenden Vogelarten in der jungen Hecke am Ostrand des Geltungsbereiches nicht zu rechnen.

Insgesamt hat der Geltungsbereich geringe Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt.

### Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch das geplante Baugebiet gehen ca. 5,5 ha Ackerflächen verloren. Davon wird allerdings ein großer Teil, nämlich knapp 3 ha, in extensiv genutzte Grünflächen umgewandelt und teils mit standortheimischen Gehölzen bepflanzt.

Aufgrund der bisher intensiven ackerbaulichen Nutzung sind durch die geplante Bebauung erhebliche Auswirkungen auf lokale Populationen streng geschützter Arten nicht zu erwarten. Häufiger bodenbrütende Vogelarten haben in der unmittelbaren Umgebung ausreichende Ausweichlebensräume, so dass keine Auswirkungen auf die lokalen Populationen zu erwarten sind. Durch Festsetzung der Beräumung der Baufläche nur außerhalb der Vogelbrutzeit wird zudem sichergestellt, dass auch das individuelle Tötungsverbot eingehalten wird. Alternativ wäre eine Beräumung der Baufläche auch möglich, wenn diese unmittelbar nach Bestellung der Feldfrüchte erfolgen würde.

Möglicherweise vorkommende gebüschbrütende Vogelarten sind von der Planung nicht betroffen, da zum einen die vorhandenen Hecken am Ostrand des Geltungsbereiches zum Erhalt festgesetzt sind und hier keine Eingriffe erfolgen, zum anderen entstehen durch die festgesetzten Pflanzgebote in größerem Umfang neue Lebensräume für gebüschbrütende Vogelarten.

**Gesamtbewertung Schutzgut Pflanzen und Tiere:  
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

## 4.3 Boden

### Beschreibung und Bewertung

Zur Bewertung des Bodens werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Natürlichkeit
	Seltenheit
	Biotopentwicklungspotenzial
	natürliches Ertragspotenzial

Im Geltungsbereich liegen neben künstlichen, bebauten oder befestigten Böden im Bereich des Sondergebietes SO 1 intensiv landwirtschaftlich genutzte Böden aus Ablehm. Diese Böden sind von mittlerer Naturnähe, haben eine geringe Seltenheit und ein geringes Biotopentwicklungspotenzial. Insofern ist die Schutzwürdigkeit und Empfindlichkeit gering.

Das Ertragspotenzial erreicht mittlere Werte.

### Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Aufgrund der mittleren Grundflächenzahl ist mit einem Verlust mäßig naturnaher Böden von ca. 1,0 ha im Bereich der SO 2 und SO 3 zu rechnen.

Der Wirkraum betrifft ausschließlich den Geltungsbereich. Bodenverunreinigungen angrenzender Flächen sind nicht zu erwarten. Vermeidungsmaßnahmen sind die teils geringe Grundflächenzahl sowie die Festsetzung von privaten Grünflächen, in denen die bestehende Ackernutzung in extensiv genutztes Grünland umgewandelt wird. Hier werden sich positive Auswirkungen auf die Regeneration des Bodens ergeben.

Weiterhin sind bei der Bauausführung zahlreiche Vorschriften zum Schutz des Mutterbodens zu beachten (DIN 19731 sowie § 12 Bundesbodenschutzverordnung).

**Gesamtbewertung Schutzgut Boden:  
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

## 4.4 Wasser

Für die Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind nur die Grundwasserverhältnisse planungsrelevant. Dauerhafte Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Bewertungskriterien Teilschutzgut Grundwasser

Bedeutung / Empfindlichkeit	Geschütztheitsgrad der Grundwasserüberdeckung (Empfindlichkeit)
	Bedeutung für Grundwassernutzung
	Bedeutung des Grundwassers im Landschaftshaushalt

### Beschreibung und Bewertung

Der Geltungsbereich befindet sich im Karst, der durch eine hohe Grundwasserempfindlichkeit geprägt ist, obwohl das Grundwasser tief ansteht. Deshalb besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Stoffeinträgen.

Obwohl keine dauerhaften Oberflächenwasser vorhanden sind, hat die in der Mitte des Geltungsbereiches von West nach Ost verlaufende Geländemulde hohe Bedeutung für den Oberflächenwasserabfluss. Dies gilt besonders für die Wintermonate, wo über gefrorenem Boden das Niederschlagswasser nicht im Karst versickern kann sondern oberflächlich über das eiszeitliche Muldensystem fließt.

Wasserschutzzonen sind nicht vorhanden.

### **Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen**

Durch zusätzliche Versiegelung und Flächenbeanspruchung kommt es auf ca. 1,0 ha Vorhabensbereiches zu einem (Teil-)Verlust von Infiltrationsflächen und damit zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung. Vermeidungsmaßnahmen sind die teils geringe Grundflächenzahl sowie die Abführung und Versickerung des unverschmutzten Oberflächenwassers. Weiterhin ist festgesetzt, dass die Karstmulde für den künftigen Oberflächenabfluss dauerhaft von Bebauung freibleiben muss.

**Gesamtbewertung Schutzgut Wasser:  
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

## **4.5 Klima/Luft**

Für die Beurteilung des Schutzgutes Klima sind vorrangig lufthygienische und klimatische Ausgleichsfunktionen maßgeblich. Die lufthygienische Ausgleichsfunktion bezieht sich auf die Fähigkeit von Flächen, Staubpartikel zu binden und Immissionen zu mindern (z.B. Waldgebiete). Die klimatische Ausgleichsfunktion umfasst die Bedeutung von Flächen für die Kalt- und Frischluftproduktion bzw. den Kalt- und Frischluftabfluss.

Bedeutung / Empfindlichkeit	lufthygienische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete
	klimatische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete

### **Beschreibung und Bewertung**

Der Ort Hilzhofen ist aufgrund seiner Lage im ländlichen Raum nicht als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen. Die landwirtschaftlich genutzten Freiflächen haben lokale Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiete, aber keine speziellen Funktionen für den Luftaustausch oder als Frischluftleitbahn.

### **Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen**

Durch die Bebauung der Freiflächen gehen örtlich bedeutsame klimatische Ausgleichsfunktionen verloren.

Die Frischluftversorgung von Hilzhofen ist weiterhin gewährleistet. Aufgrund der niedrigen Versiegelung sind Auswirkungen nicht erheblich.

**Gesamtbewertung Schutzgut Klima und Luft:  
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

## **4.6 Landschaft**

Landschaft und Landschaftsbild wird nach folgenden Kriterien bewertet:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Eigenart
	Vielfalt
	Natürlichkeit
	Freiheit von Beeinträchtigungen
	Bedeutung / Vorbelastung

Der Geltungsbereich wird zum einen durch die bestehende Bebauung mit Gasthof samt Außenanlagen und weiterer Bebauung geprägt, zum anderen durch die weite, ackerbaulich genutzte Karstmulde im Osten des Geltungsbereichs. Die besonderen landschaftsbildprägenden Elemente wurden fast ausschließlich vom Betreiber des Gasthofes geschaffen: Bepflanzungen rund um den Biergarten, Baumreihe entlang der Straße nach Habertshofen sowie Hecke an der Ostgrenze des Geltungsbereichs. Weiterhin sind im Hinblick auf das Landschaftsbild die ausgeprägten Blickbeziehungen nach Osten Richtung Kuppenalb hervorzuheben.

### **Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen**

Die Erweiterung des Hotelgasthofs führt zu einer Veränderung des Landschafts- bzw. Ortsbildes durch Gebäude und Verkehrsflächen. Durch die vorgesehene Nutzung und entsprechende gestalterische Festsetzungen werden diese Auswirkungen minimiert. Insbesondere die Festsetzung der privaten Grünfläche als naturnahe Parkanlage am künftigen Ortsrand sichert eine positive Gestaltung. Ergänzend sind umfassende Pflanzgebote auf Privatgrund festgesetzt. Die Blickbeziehungen nach Osten bleiben im Wesentlichen erhalten, die Anlage des neuen Parkplatzes befindet sich am Geländetiefpunkt und wird entsprechend eingegrünt.

**Gesamtbewertung Landschaft:  
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

## **4.7 Kultur- und Sachgüter**

Schützenswerte Bodendenkmäler oder andere Kultur-/Sachgüter sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

#### **4.8 Wechselwirkungen**

Bereiche mit ausgeprägtem ökologischem Wirkungsgefüge sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

#### **4.9 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete**

Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete durch den Bebauungsplan sind aufgrund der Entfernung ausgeschlossen. Es sind keine Wirkungen denkbar, die eine erhebliche Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten zur Folge haben könnten.

### **5. Sonstige Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB**

Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern  
Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde und des Landkreises gesichert. Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie  
Die Nutzung erneuerbarer Energien durch Sonnenkollektoren ist möglich. Die zu erwartende Gebäudestellung ergibt eine optimale Nutzbarkeit der aktiven und passiven Sonnenenergie.

Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB  
Durch die Planung werden ca. 3,0 ha landwirtschaftliche Fläche beansprucht. Möglichkeiten zur Umnutzung brach gefallener Gewerbeflächen oder von Konversionsflächen bestehen im Ort nicht.

#### Darstellung von Landschaftsplänen

Der Landschaftsplan der Gemeinde Pilsach stellt für den Geltungsbereich eine Orts- eingrünung dar. Diese Darstellung wird durch Festsetzung von Pflanzgeboten berücksichtigt.

#### Erfordernisse des Klimaschutzes

Die zu erwartende Gebäudestellung sichert eine gute passive Sonnenenergienutzung und begünstigt die Nutzung der Sonnenenergie durch Photovoltaik oder Warmwasserbereitung.

### **6. Zusammenfassende Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes und der erheblichen Auswirkungen**

Gemäß Anlage 1 Abs. 2 Ziffer b zum BauGB sind die Auswirkungen u.a. infolge der folgenden Wirkungen zu beschreiben:

#### Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten

Die diesbezüglichen Auswirkungen sind bei der Beschreibung der Schutzgüter in Kapitel 4 ausführlich dargelegt. Während der Bauarbeiten ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen, da die Zufahrt zur Baustelle ausschließlich über das übergeordnete Straßennetz möglich ist und die Arbeiten zur Tagzeit erfolgen.

Auswirkungen infolge der Nutzung der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Auswirkungen hinsichtlich der genannten Aspekte sind bei der Beschreibung der Schutzgüter in Kapitel 4 ausführlich dargelegt.

Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Die Auswirkungen werden durch Einschränkung des Sondergebietes insoweit gemindert, dass die einschlägigen Vorgaben und Auflagen des Bundesimmissionsschutzgesetzes bzw. der Bundesimmissionsschutzverordnung eingehalten werden. Bezüglich des Lärms ist eine Kontingentierung der zulässigen Immissionen erfolgt. Hinsichtlich der Emissionen von Licht, Wärme und Strahlung sind keine erheblichen Belastungen zu erwarten.

Auswirkungen hinsichtlich der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde und des Landkreises sowie überregionaler Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden und ausreichend, um erhebliche Auswirkungen durch Abfälle zu vermeiden.

Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Besondere Risiken auch hinsichtlich möglicher Katastrophen sind nicht zu erwarten. Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Bereich, in dem mit besonderen Katastrophenfällen zu rechnen ist. Die Karte der Georisiken des Bayer. Landesamts für Umwelt weist für den Bereich keine spezifischen Georisiken nach. Der für den Abfluß von Oberflächenwasser wichtige Bereich wird von Bebauung freigehalten..

Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Die Kumulierung der Emissionen durch die geplanten Anlagen wurde bei der Festsetzung der Emissionskontingente berücksichtigt.

Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Besondere Risiken diesbezüglich sind nicht vorhanden.

Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Aufgrund der zu erwartenden Techniken und Stoffe sind keine besonderen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

## 6. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die detaillierten Aussagen zur Eingriffsminderung und -vermeidung, zur Eingriffsbewertung und die Ermittlung des Bedarfs an Ausgleichsflächen finden sich in Kap. 11 des Teils A der Begründung.

Es sind etwa 0,84 ha Ausgleichsflächen erforderlich. Diese werden außerhalb des Geltungsbereiches aber im Nahbereich des Vorhabens ausgewiesen.

## 7. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit der Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung zu rechnen. Der Eingriff ist gegenüber der Nullvariante vertretbar.

## 8. Monitoring

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ist gesetzlich vorgesehen, damit frühzeitig unvorhergesehene Auswirkungen ermittelt werden und geeignete Abhilfemaßnahmen ergriffen werden können. Als Monitoringmaßnahme wird die Prüfung der Ausgleichsfläche vorgeschlagen. Das Monitoring hat zwei Jahre nach Bebauung zu erfolgen, weitere Kontrollprüfungen sind im Turnus von 5 Jahren vorzusehen.

## 9. Zusammenfassung

Schutzgut	wesentliche Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
Mensch	Verlust siedlungsnaher Freiflächen; erhebliche Immissionen in das Dorfgebiet sind nicht zu besorgen	geringe Erheblichkeit
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	Verlust von 3,0 ha intensiv genutzter Ackerfläche, aber teils Umwandlung in extensiv genutztes Grünland	geringe Erheblichkeit
Boden	geringe Versiegelung durch meist niedrige Grundflächenzahl, keine naturnahen oder seltenen Böden betroffen	geringe Erheblichkeit
Wasser	verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung, Versickerung vor Ort	geringe Erheblichkeit
Klima	Kaltluftentstehungsfläche ohne direkten Bezug zu Belastungsgebieten betroffen	geringe Erheblichkeit
Landschaft	Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes durch Baukörper, mehrere Festsetzungen zur Gestaltung des Ortsbildes und zur Grünordnung	geringe Erheblichkeit

Wechselwirkungen und Wirkungsgefüge	keine Flächen mit komplexem ökologischem Wirkungsgefüge betroffen	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	keine Betroffenheit	-

Nach Umsetzung der Bau- und Verkehrsflächen verbleiben unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf die Umwelt.



Guido Bauernschmitt  
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL

## **ANHANG**

- 1. Pflanzliste standortheimische Gehölze**
- 2. Bestandsplan mit Eingriffsermittlung**
- 3. Schallimmissionsschutz in der Bauleitplanung, IB Sorge, Nürnberg, vom 14.12.2018, Bericht Nr. 14236.2**

### **Artenliste standortheimischer Gehölze für Freiflächengestaltung**

a) Großbäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Tilia cordata	Winterlinde
Pinus sylvestris	Waldkiefer

b) Mittelgroße und kleine Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Birke
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

c) Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes alpinum	Berg-Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

