

---

# **Gemeinde Pilsach**

## **Einbeziehungssatzung**

### **“Hilzhofen-Nord“**

---

**Begründung**

**23.07.2020**

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

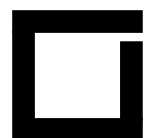
---

**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 nördlichen Ortsrand des Gemeindeteils Hilzhofen. Es umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 2926 Gemarkung Oberwiesenacker und hat eine Größe von ca. 0,1 ha. Der Geltungsbereich ist relativ eben. Er ist teils als Garten genutzt und weist randlich einzelne Gehölze auf.

## 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 Dorfgebiet dargestellt. Die Einziehungssatzung ist deshalb aus dem Flächennutzungsplan entwickelt



Ausschnitt Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung 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. 0,1 ha. Er hat den Charakter eines Dorfgebietes.

Die Festsetzungen zur Zulässigkeit von maximal zwei Vollgeschossen und einem symmetrischen Satteldach mit Dachneigung 30° bis 45° in roter bis rotbrauner oder anthrazitfarbener Ziegeldeckung ist erforderlich, um die künftige Bebauung am Ortsrand in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden. Randliche Gehölze (1 Kirschbaum, teils Ziergehölze) können problemlos erhalten werden.

Die Verkehrserschließung erfolgt von der bestehenden Ortsstraße 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 nördliche Ortsrand gestaltet werden. Es sind Laubbäume und/oder Obstbäume als Hochstämme 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	Garten, 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 Neubauten geprägt, fernwirksame Lage, Kategorie I-II
<b>Gesamtbewertung</b>	<b>Kategorie I</b> 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	Baufläche	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf
gering	1.260 qm	x 0,4	505 qm

### Ausgleichsflächen

Als Ausgleichsfläche für den zu erwartenden Eingriff wird eine Ausgleichsfläche direkt angrenzend an den Einbeziehungsbereich festgesetzt.

Als Maßnahme ist die Schaffung einer Streuobstwiese festgesetzt: Pflanzung von 6 Obstbaumhochstämmen und Mahd ab 01.07. mit Mähgutabfuhr ohne Düngung oder extensive Beweidung.

## Artenschutz

Aufgrund der ortsnahen Lage und intensiven Nutzung der Eingriffsfläche ist nicht mit Vorkommen streng geschützter Arten zu rechnen. Für den Fall einer Rodung bestehender Gehölze sind die Ausschlusszeiten der Vogelbrutzeit zu beachten (Rodung ausschließlich zwischen Oktober und Februar).

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        |
| 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 |