
Gemeinde Pilsach

Einbeziehungssatzung

“Kita Pilsach“

Begründung zum Entwurf vom

18.06.2020

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

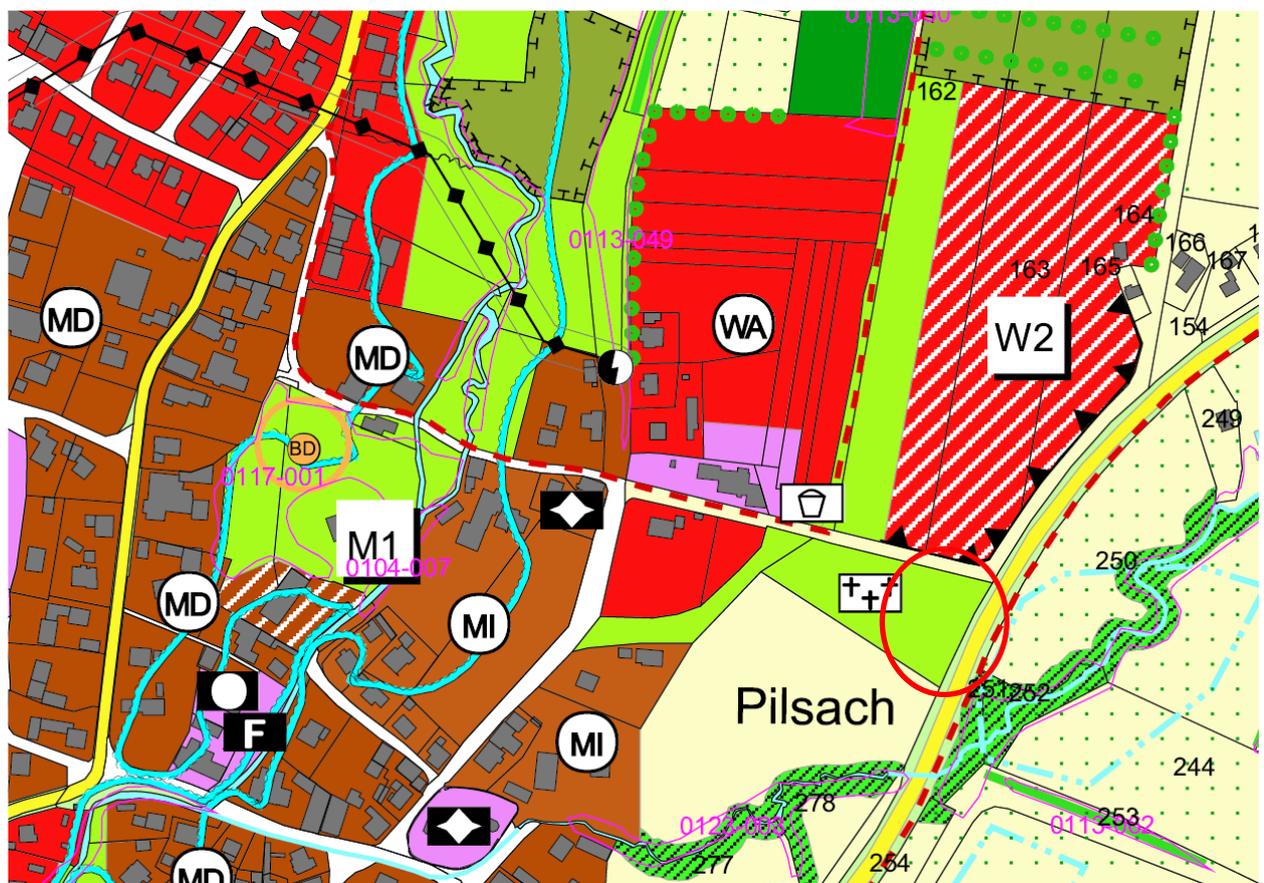
Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Pilsach im Landkreis Neumarkt i. d. OPf. am östlichen Ortsrand des Hauptortes Pilsach. Es umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 273 Gemarkung Pilsach und hat eine Größe von ca. 0,2 ha. Der Geltungsbereich ist relativ eben. Er ist leicht nach Süden geneigt und als Wirtschaftsgrünland genutzt. Im Westen grenzt der kommunale Friedhof an, im Osten ein naturnah bewachsener Erdwall, der die Baufläche zur B 299 abschirmt.

2. Planungserfordernis

Der Erlass der Satzung ist zur Sicherung von Baumöglichkeiten für Gemeinbedarfseinrichtungen, insbesondere eine Kindertagesstätte erforderlich. Der hierfür vorgesehene Bereich ist bereits durch Gemeinbedarfseinrichtungen geprägt, westlich befinden sich bereits ein Kindergarten und der kommunale Friedhof.

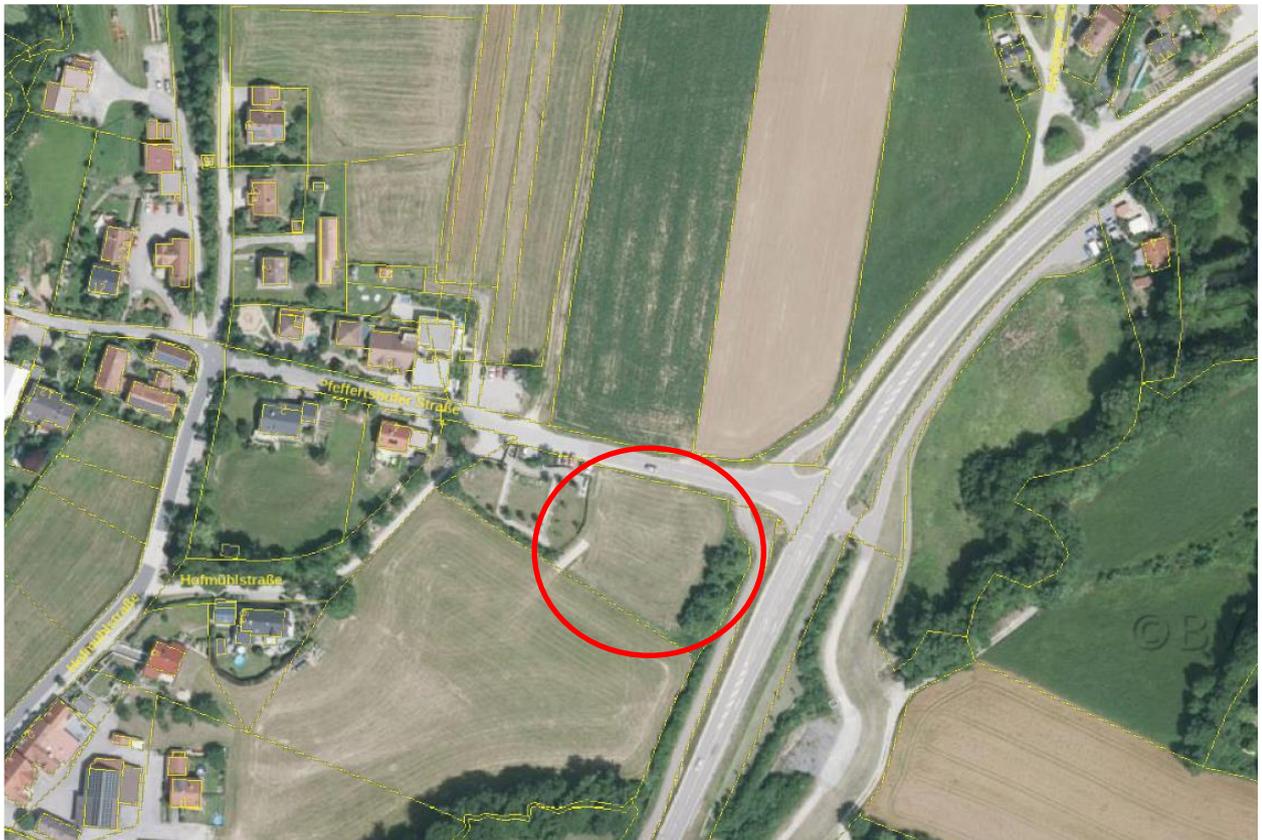
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Einziehungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Pilsach als Grünfläche Zweckbestimmung dargestellt. Die Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft hat im vorliegenden Bereich aber keine besondere Funktion oder zweckbestimmung. Obwohl der Flächennutzungsplan eine andere Darstellung zeigt, ist die Planung aufgrund des geringen Umfangs aus Sicht der Gemeinde Pilsach mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung verträglich.



Ausschnitt Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ist aus Sicht der Gemeinde 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. Um die vorgesehene Nutzung zu sichern, die dem städtebaulichen Umfeld entspricht, sind im Einbeziehungsbereich Gebäude nur für Zwecke des Gemeinbedarfs zulässig.

Die Festsetzung zur Zulässigkeit von maximal einem Vollgeschoss ist erforderlich, um die künftige Bebauung am Ortsrand in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden.

Die Verkehrserschließung erfolgt von der bestehenden Ortsstraße im Norden 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 südliche 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.

Nach Osten ist bereits eine Eingrünung durch den bewachsenen Erdwall vorhanden.

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	Wirtschaftsgrünland, Kategorie I
Boden	Tonboden, mäßig intensiv genutzt, Kategorie I
Wasser	Flächen mit hohem Grundwasserflurabstand, nicht vegetationsprägend, gering versickerungsfähig, Kategorie I
Klima und Luft	Flächen mit Kaltluftentstehung ohne Zuordnung zu Belastungsgebieten, Kategorie I
Landschaftsbild	Ortsrand, Eignung teils vorhanden, 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	Baufläche	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf
gering	2.400 qm	x 0,4	960 qm

Ausgleichsflächen

Als Ausgleichsfläche für den zu erwartenden Eingriff wird eine Ausgleichsfläche aus dem Ökokonto festgesetzt.

Dem Eingriff durch die Einbeziehungsfläche wird als externe Ausgleichsfläche aus dem Ökokonto der Gemeinde eine Teilfläche von 960 qm der Fl.Nr. 383/1, Gemarkung Dietkirchen, zugeordnet. Als Entwicklungsziel wird eine Streuobstwiese mit artenreichem Grünland (1. Mahd vor dem 15.6. und 2. Mahd nach dem 15.9.) und Baum-/Strauchhecken festgesetzt.

Artenschutz

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

6. Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken Immissionen von der nahen B 299 ein. Ob hier Schutzmaßnahmen erforderlich sind, ist im weiteren Verfahren zu klären.

Bearbeiter:



Guido Bauernschmitt
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH

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 |