

Amtliche Bekanntmachung der Gemeinde Pilsach

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a BauGB des Entwurfs des Bebauungsplanes „Sanden West“

Der Gemeinderat Pilsach hat in seiner Sitzung am 27.04.2023 den Bebauungsplan „Sanden West“ samt der Begründung und Umweltbericht als Satzung beschlossen.



Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sanden West“ ist der Bedarf an Wohn- und Gewerbenutzung (nicht störend).

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 21.07.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.08.2022 bis 06.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 27.04.2023 den Bebauungsplan in der Fassung vom 27.04.2023 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Zu den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen, die im Rahmen der Offenlage mit ausgelegt wurden, gehören neben dem Umweltbericht keine weiteren Unterlagen. Gutachten wie z.B. Schallschutz, etc. waren nicht erforderlich.

Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Mit dem Bebauungsplan beabsichtigt die Gemeinde Pilsach den Bedarf an Wohnen mit der Möglichkeit nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe unterzubringen zu decken. Es besteht konkreter Bedarf eines ortsansässigen Betriebes.

Ziel und Zweck dieses Bebauungsplanes ist die Schaffung von Wohnraum mit nicht störenden Gewerbebetrieben um dem Bedarf vor Ort gerecht zu werden. Die Planung sieht vor die Bebauung des Ortes Danlohe nach Westen um ein Allgemeines Wohngebiet zu erweitern. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan bereits als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Dabei wird im Osten an die bestehende Bebauung (überw. Wohngebäude) angeschlossen. Das entstehende Allgemeine Wohngebiet soll sowohl dem Wohnen als auch der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben dienen, hierfür besteht konkreter Bedarf. Das geplante Wohngebiet bildet einen Übergangsbereich zwischen Allgemeinem Wohngebiet und planungsrechtlichem Außenbereich.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich. Für den Bebauungsplan ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes ermittelt, bewertet und in einem Umweltbericht dargelegt werden.

Durch den Bebauungsplan soll innerhalb des Geltungsbereiches eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozialgerechte Bodennutzung sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung gewährleistet werden. Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Pilsach nicht entgegen.

Zur Einbindung des geplanten Siedlungsgebietes wurden Baum- und Strauchpflanzungen mit gebiets-typischen Gehölzen nach Westen und Norden vorgesehen. Diese Fläche stellt auch die erforderliche Ausgleichsfläche (2268 Wertpunkte) dar.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Durch den Bebauungsplan findet eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme statt, dadurch ist ein Eingriff in die Natur und Landschaft, gemäß § 1a BauGB und § 18 BNatSchG gegeben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird dadurch beeinträchtigt. Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, anhand des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen überprüft und durchgeführt. Durch den Eingriff ist ein Ausgleichsbedarf notwendig, welcher innerhalb des Geltungsbereiches minimiert und innerhalb des Geltungsbereiches kompensiert wird.

Folgende wesentliche umweltbezogene Informationen sind verfügbar:

Schutzgut Fläche:

Das Planungsgebiet liegt westlich von bestehenden Siedlungsbereichen des Gemeindeteils Danlohe und schließt daran an. Es gehen bisher unbebaute Freiräume, hier Grünland und landwirtschaftliche Lagerfläche, verloren. Die Zerschneidungswirkung auf die Landschaft ist durch bereits bestehende Siedlungs-/Verkehrs- und Gewerbeflächen bereits vorhanden. Die Planung führt zu einer Flächeninanspruchnahme von 0,21 ha. Diese Wirkung wird als **gering** erheblich eingestuft.

Schutzgut Mensch / Immissionen:

Im Planungsgebiet gibt es mehrere bestehende Quellen von Emissionen wie Lärm, Licht, Staub, Abgasen und Gerüchen. Diese gehen derzeit zum überwiegenden Teil von der landwirtschaftlichen

Nutzung der Flächen im Umfeld aus. Im Süden befindet sich eine Straße von der Lärmemissionen ausgehen.

Durch die Neuplanung erhöht sich das Verkehrsaufkommen nur geringfügig.

Die gesetzlichen Vorgaben bzgl. Immissionsschutz für die ausgewiesenen Nutzungen sind einzuhalten.

Ein Lärmgutachten liegt nicht vor und wurde auch seitens der Fachstellen als entbehrlich erachtet. Je nach geplantem Vorhaben kann im Rahmen nachfolgender Planung ein Nachweis zur Einhaltung der Grenzwerte gefordert werden und so gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern.

Naherholungsflächen werden nicht in Anspruch genommen.

Schutzgut Arten und Lebensräume

Das Planungsgebiet weist einen Höhenunterschied von ca. 5,0m auf. Das Gelände fällt von Norden nach Süden ab, das Vorhaben befindet sich in Hanglage. Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich überwiegend Grünland und landwirtschaftliche Lagerfläche. An der Straße im Süden des Vorhabens befinden sich Straßenbegleitgehölze. Weitere Gehölze befinden sich auf den angrenzenden Grundstücken des Wohngebiets östlich des Vorhabens. Ansonsten fehlen im Geltungsbereich und im direkten Umfeld naturschutzfachlich wertvolle Lebensräume oder Vegetationsbestände.

Es befinden sich keine amtlich kartierten Biotope innerhalb des Planungsgebiets.

Bei Umsetzung der Planung kommt es zu Verlust von Lebensraum sowie zu Neuninanspruchnahme von unbebauten Flächen. Insbesondere versiegelte Flächen stehen nicht mehr als (Teil-)Habitat zur Verfügung. Durch die geplanten Hallen und deren Nutzung kommt es auf den Flächen und deren Umgebung zu vermehrten Störungen von Tieren durch erhöhten Lärm, Bewegung, Licht und Verkehr, jedoch im moderaten Ausmaß und im bereits vorbelasteten Raum. Landwirtschaftliche Stoffeinträge auf den Flächen fallen weg, gleichzeitig ist mit einer erhöhten Schadstoffbelastung der Luft (z.B. durch geringfügig erhöhtes Verkehrsaufkommen, Hackschnitzelanlage) zu rechnen.

Schutzgut Boden/Geologie/Altlasten:

Die Böden werden bisher überwiegend landwirtschaftlich, dabei zum Großteil als Grünland, genutzt. Die natürliche Ertragsfunktion und Bodenstruktur sind intakt. Das naturschutzfachliche Standortpotenzial der vorliegenden Böden für die natürliche Vegetation (Arten- und Biotopschutzfunktion) ist als gering bis mittel einzustufen, da es sich weder um wertvolle Feucht- noch Magerstandorte handelt. Durch bauliche Maßnahmen wird das Bodengefüge gestört. Diese sollen in den nachfolgenden Planungen auf das notwendige Mindestmaß reduziert werden. Die natürliche Ertragsfunktion wird aufgrund von Versiegelung gestört. Im Rahmen von Baumaßnahmen kann es zu nachteiligen Bodenverdichtungen kommen.

Schutzgut Wasser:

Im unmittelbaren Planungsgebiet befindet sich kein Oberflächengewässer. In einer Entfernung von ca. 120m, südlich von Danlohe, fließt die Pilsach (Danlohebach). Vorrang- /Vorbehaltsgebiete für Trinkwasser liegen im Umfeld der Planung nicht vor. Südlich von Danlohe liegt das ausgedehnte Trinkwasserschutzgebiet „Pilsach Danlohe“, südlich der Pilsach (Danlohebach) etwa 130m und mehr vom Vorhaben entfernt.

Die Böden sind sickertfähig und tragen zur Grundwasserneubildung bei. Die Schutzfunktion des Bodens zum Wasserrückhaltevermögen bei Starkniederschlägen ist als hoch einzustufen. Die Filterwirkung reicht von gering bis hoch (je nach Feinkornanteil).

Durch die getroffenen Festsetzungen und Hinweise zum Umgang mit nicht verunreinigtem Niederschlagswasser (z.B. weitgehende Verwendung sickertfähiger Beläge), Festsetzung eines geringen Versiegelungsgrades bzw. Festsetzungen zur Minimierung der Bodeneingriffe wird die natürliche Ertragsfunktion und Sickerfähigkeit des Bodens, so weit möglich, erhalten. Die Grundwasserneubildung sowie Filterfunktion des Bodens werden dadurch in geringerem Ausmaß reduziert.

Schutzgut Klima/Luft:

Dem ABSP zufolge entspricht das Klima der Mittleren Frankenalb einem trockenen Mittelgebirgstyp leicht kontinentaler Ausprägung. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei ca. 6-8°C, die Niederschläge schwanken zwischen 600-900 mm (von West nach Ost abnehmend).

Danlohe hat aufgrund seiner Siedlungsstruktur und Topographie eine günstige Durchlüftungssituation. Das Planungsgebiet weist einen Höhenunterschied von ca. 5,0m auf und liegt in Hanglage mit Gefälle von Nord nach Süd. Die Grünflächen-/Gehölzflächen leisten einen Beitrag zur Klimaregulierung als Kaltluft-/Frischluftentstehungsflächen.

Es ist von erhöhten Emissionsbelastungen und Staubentwicklung baubedingter Art, durch Baustellenfahrzeuge während Bauphasen auszugehen. Der Reduzierung landwirtschaftlicher Emissionen steht die Erhöhung des Verkehrsaufkommens gegenüber. Der geplante Betrieb der Hackschnitzelanlage führt zu einer gewissen Erhöhung der Luftschadstoffe im Planungsgebiet und Umfeld. Die gesetzlichen Grenzwerte und Vorgaben der Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) und der „Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft“ (TA Luft) sind einzuhalten.

Schutzgut Landschaft /Landschaftsbild

Das Planungsgebiet ist gemäß Daten aus dem Fin-Web des Bayerischen Landesamts für Umwelt umgeben von Flächen des „Landschaftsschutzgebiets und innerhalb von Flächen des „Landschaftlichen Vorbehaltsgebiets 6“, in diesen Gebieten ist Naturschutz und Landschaftspflege besonderes Gewicht beizumessen. Landschaftlich ist der Bereich gemäß ABSP dem Schwerpunktgebiet „Albrauf nördlich von Neumarkt“ zuzuordnen.

Das Planungsgebiet nimmt aufgrund seiner Lage (Ortsrandlage, Hanglage), Topographie und umgebender Bebauung eine mittlere Funktion für das Landschaftsbild ein. Von Norden ist die Sicht durch bestehende Bebauung des Allgemeinen Wohngebiets eingeschränkt, vom Westen ist der Bereich einsehbar. Im Süden der Planung befindet sich die Gemeindestraße mit Straßenbegleitgehölzen.

Durch die Planung geht unbebaute Landschaft verloren und es findet ein Eingriff in das Landschaftsbild statt, der durch die Grünordnung und Gebäudetypologie / -stellung minimiert und ausgeglichen wird. Durch Neupflanzungen von heimischen Bäumen und Sträuchern auf den Flächen und zum planungsrechtlichen Außenbereich wird das Allgemeine Wohngebiet in die Landschaft eingebunden.

Schutzgut Schutzgebiete bzw. Kultur und Sachgüter:

Schutzgebiete werden nicht beeinträchtigt, da nicht vorhanden.

Wechselwirkungen:

Wechselwirkungen bestehen insbesondere zwischen den Schutzgütern Fläche, Boden und dem Grundwasser sowie Menschen/ Erholung und Landschaft. Auf Auswirkungen aufgrund von Wechselbeziehungen unter den Schutzgütern wurde im vorausgegangenen Kapitel bereits hingewiesen.

Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.06.2022 hat in der Zeit vom 12.09.2022 bis einschließlich 13.10.2022 stattgefunden. Dies erfolgte durch Aushang in der Zeit vom 09.09.2022 bis 14.10.2022.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 19.12.2022 mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.03.2023 bis einschließlich 03.04.2023 öffentlich ausgelegt. Dies erfolgte durch Aushang in der Zeit vom 20.02.2023 bis 04.04.2023.

Wesentliche Stellungnahmen und Bedenken waren:

Es wurden keine Stellungnahmen oder Einwände vorgebracht.

Berücksichtigung der Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.06.2022 hat in der Zeit vom 05.09.2022 bis einschließlich 13.10.2022 stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.12.2022 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.02.2023 bis einschließlich 03.04.2023 beteiligt.

Wesentliche Stellungnahmen und Bedenken waren:

Wasserwirtschaftsamt:

Das Planungsgebiet liegt unterhalb von Hangflächen. Infolge von Starkregenereignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Unter ungünstigen Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann wild abfließendes Wasser zu Schäden führen. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

LRA Technischer Umweltschutz:

Durch bereits bestehende Wohnnutzungen im direkten Nahbereich des Schlachtraumes hat die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebiets keine Verschlechterung der Immissionssituation zur Folge. Aufgrund der vorherrschenden Hauptwindrichtung aus Südwesten, und den bestehenden Immissionsorten im direkten Einwirkungsbereich des Schlachtraumes sind schädliche Umwelteinwirkungen auf den Geltungsbereich m.E. nicht zu erwarten. Aus der Sicht des fachlichen Immissionsschutzes bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen die Planung. Aufgrund des geringen Abstands vom Schlachtraum zum geplanten Vorhaben können dort Geruchs- und Lärmbelästigungen nicht vollständig ausgeschlossen werden. Ausgehend von den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben (Fl.-Nr. 954, 1251) können ortsübliche Schall- und Staubimmissionen auf den Geltungsbereich einwirken. Das Vorhaben beinhaltet den Neubau eines Wohngebäudes und Gewerbe (nichtstörend) bestehend aus Lager, Schulungsraum, Übernachtung für Saisonarbeitskräfte, WC-Anlage und Hackschnitzelheizung. Die immissionsschutztechnische Bewertung des Bauvorhabens mit Festlegung der erforderlichen Auflagen erfolgt im Bauantragsverfahren. Es ist zu klären, ob es sich bei der Übernachtung für Saisonarbeitskräfte um einen Betrieb des Beherbergungsgewerbes oder um eine Wohnnutzung handelt. Abhängig davon ist der Parkplatzlärm nach TA Lärm zu bewerten oder als sozialadäquat einzustufen. Ggf. kann es zu Einschränkungen der Stellplatznutzung gemäß der 6. Parkplatzlärmstudie des LfU Bayern kommen.

Untere Naturschutzbehörde:

Innerhalb der Ausgleichsfläche dürfen keine standortfremden Gehölze bzw. Nutzungen stattfinden die dem Entwicklungsziel entgegenlaufen.