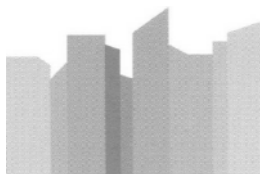

GEMEINDE PILSACH

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN “HOFÄCKER“

Begründung

04.04.2006

Bearbeitung:



BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR

Hainstr. 12, 96047 Bamberg,

Tel 0951/59393, Fax 0951/59593

e-mail:

wittmann.valier@staedtebau-bauleitplanung.de

TEAM 4 landschafts + ortsplanung

kaus • bauernschmitt • enders • mehler

90419 nürnberg lange zeile 8 tel 0911/393570 fax 332470



Gliederung

A) BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN

1. Lage des Planungsgebietes
2. Planungserfordernis
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen
4. Gelände- und Bodenverhältnisse
5. Geplante bauliche Nutzung
6. Vorgesehene Erschließung
7. Immissionsschutz
8. Denkmalschutz
9. Kosten für die öffentliche Erschließung
10. Flächenbilanz

B) GRÜNORDNUNGSPLAN

1. Rechtsgrundlagen
2. Landschaftliche Situation
3. Grünflächen
4. Boden- und Grundwasserschutz – naturnahe Regenwasserbewirtschaftung
5. Eingriffsermittlung
6. Ausgleichsflächen - Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft
7. Umweltverträglichkeitsprüfung

ANHANG

Empfehlungen zur Pflanzenverwendung
Geländeschnitte
Bestandsplan M 1: 2.500

A) **BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN**

1. **Lage des Planungsgebietes**

Die Gemeinde Pilsach liegt im Landkreis Neumarkt i.d. OPf. in direkter Nachbarschaft zum Mittelzentrum Neumarkt. Sie ist lt. Regionalplan Teil des Stadt- und Umlandbereichs 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 A 3 hervorragend an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Das geplante Baugebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Pilsach im Anschluss an bestehende Wohngebiete. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 9,7 ha. Östlich grenzen die B 299, südlich Kindergarten und Friedhof der Gemeinde und im Westen die Talaue der Pilsach an.

2. **Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Der Gemeinderat von Pilsach hat die Aufstellung des Bebauungsplans „Hofäcker“ am 11.09.2003 beschlossen. Das Aufstellungsverfahren wird deshalb nach BauGB 2001 durchgeführt.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Pilsach ist seit 1984 wirksam. Die damals vorgesehenen Bauflächen sind bereits weitgehend bebaut. Das zur Bebauung vorgesehene Gebiet ist nur teilweise im FNP als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan umfasst auch Flächen, die im wirksamen FNP als Flächen für die Landwirtschaft bzw. Wald dargestellt sind (vgl. 14. FNP-Änderung). Andererseits werden bereits im FNP dargestellte Bauflächen aus Umwelt schützenden Gründen zurückgenommen und als Grünflächen bzw. Ausgleichsflächen ausgewiesen.

Die Gemeinde Pilsach hat im Jahr 2003 die Gesamtfortschreibung und Neuaufstellung des Flächennutzungsplans und Landschaftsplans beschlossen und das Verfahren bereits eingeleitet. Ein Entwurf für das gesamte Gemeindegebiet liegt bereits vor.

Die den Geltungsbereich betreffende Neuausweisung ist im Rahmen der Fortschreibung als geplante Baufläche vorgesehen. Sie fügt sich in das städtebauliche Gesamtkonzept ein (vgl. 3.).

Aus verfahrensrechtlichen Gründen wird der betreffende Bereich unabhängig von der gesamten Neuaufstellung vorgezogen und als 14. Änderung des Flächennutzungsplans und Landschaftsplans im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan entwickelt.

Der gesamte Geltungsbereich liegt ebenso wie die bereits vorhandene Bebauung im Landschaftsschutzgebiet „Pilsachtal-Wünnautal“. Die Neuabgrenzung des Landschaftsschutzgebiets ist vorgesehen, die Gemeinde hat für den betreffenden Bereich bereits Vorschläge vorgelegt. Im Landschaftsschutzgebiet verbleiben soll die Talaue einschließlich der Hangkante, die Gemeinde wird hier die bereits im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen zurücknehmen. Für den übrigen Geltungsbereich muss vor In Kraft Treten des Bebauungsplans eine Befreiung oder eine Änderung der Landschaftsschutzverordnung in Aussicht gestellt werden.

3. Planungserfordernis

Die Gemeinde Pilsach ist aufgrund der Nähe zum Mittelzentrum Neumarkt i.d.OPf. und der landschaftlichen Lage ein attraktiver Wohnstandort mit guter Verkehrsanbindung in das prosperierende Mittelzentrum Neumarkt und in den Verdichtungsraum Nürnberg.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Pilsach ist 20 Jahre alt und die damals vorgesehenen Bauflächen sind weitgehend bebaut. Zur Sicherung eines ausreichenden Angebotes an Bauflächen ist die Ausweisung eines Wohngebietes erforderlich.

Im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans wurde eine Wohnbauflächenbedarfsanalyse für das gesamte Gemeindegebiet durchgeführt. Die Wohnbauflächenbedarfsanalyse ist im Erläuterungsbericht der 14. FNP-Änderung erläutert (Parallelverfahren).

Als Ergebnis ergibt sich unter Berücksichtigung der noch vorhandenen freien Bauflächen ein Bedarf an Wohnbauflächen von ca. 13 ha. Dieser soll lt. FNP auf den Hauptort Pilsach konzentriert werden. Im Hauptort sind alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen auch zur Deckung des Bedarfs der Neubürger vorhanden (Schule, Kindergarten).

Das geplante Baugebiet mit insgesamt ca. 6,3 ha Brutto-Baufläche (davon ca. 3 ha Neuausweisung) stellt damit eine der wichtigsten städtebaulichen Entwicklungen der Gemeinde Pilsach für die nächsten 10 Jahre dar.

4. Gelände- und Bodenverhältnisse

Die Baufläche ist mäßig bis stark nach Süden und Südwesten geneigt. Als Grundlage für den Bebauungsplan wurde eine Vermessung des Geltungsbereichs durchgeführt. Das Gelände steigt von 451 m üNN an der Pfeffertshofer Strasse bis auf 485 m üNN am Oberhang im Bereich der geplanten Streuobstwiese..

Der Baugrund besteht überwiegend aus Opalinuston, im oberen Hangbereich aus Eisensandstein. Austritte von Schichtwasser sind nicht auszuschließen.

5. Bauflächen

Die Ausweisung erfolgt im Wesentlichen als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Bau-nutzungsverordnung. Für eine Kindergartenerweiterung ist eine Gemeinbedarfsfläche eingetragen; direkt anschließend sind die erforderlichen Stellplätze ausgewiesen.

Eine Splittersiedlung im Osten außerhalb des Geltungsbereiches wird über einen kurzen Straßenstich direkt an das Plangebiet und somit auch die Ortschaft angebunden.

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasste Gebiet ist ca. 9,7 ha groß. Eine Flächenbilanz ist dem Kapitel 10 zu entnehmen.

Zu Verfahrensbeginn wurden dem Gemeinderat drei verschiedene Vorentwürfe vorgelegt. Der Marktgemeinderat hat sich nach Diskussionen für den jetzt vorliegenden Entwurf entschieden. Aufgrund der Anregungen im Aufstellungsverfahren wurden im Rahmen der Abwägung mit Umwelt schützenden Belangen Bauflächen reduziert und eine Waldfläche sowie ein steiler Hangbereich aus der Planung genommen.

Die Grundprinzipien des städtebaulichen Entwurfs lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Harmonische Weiterentwicklung der Ortschaft im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Bebauung unter Berücksichtigung landschaftlich wertvoller Strukturen.
- Aufteilung in zwei Baufelder, die durch einen mittigen Grünzug (Verbindung Ortslage / freie Landschaft) klar getrennt sind.
- Die Gebäudeausrichtung (vorgeschlagene Hauptfirstrichtung) in den zwei Baufeldern orientiert sich entlang der Höhenlinien. Dies führt zu einer unterschiedlichen Gebäudeausrichtung in den beiden Baufeldern.
- Für den ländlichen Raum vergleichsweise hohe Verdichtung mit entsprechend niedrigen durchschnittlichen Grundstücksgrößen.
- Gute verkehrliche Anbindung an den Altort über zwei Verknüpfungspunkte und eine direkte Anbindung an die übergeordneten Verkehrsstrassen.
- Einbindung in die bauliche Umgebung und Landschaft mit Berücksichtigung sowohl der regional typischen Bauweise.
- Die Grün- und Platzflächen schaffen Treffpunkte sowie Sitz- und Ruhebereiche im Plangebiet. Der gesamte öffentliche Raum kann neben der Erschließung als Spiel- und Aufenthaltsbereich dienen.
- Drei Rückhaltebecken puffern Starkregen. Die gedrosselte Weiterleitung in einen Bach ist berücksichtigt.
- Hohe Attraktivität und Aufenthaltsqualität im Plangebiet durch einen großen Grünflächenanteil von ca. 12 % und die unmittelbar angrenzenden Ausgleichsflächen. Die Mindestdurchgrünung wird durch Baumpflanzvorgaben im öffentlichen Bereich gewährleistet.

Das Plangebiet wird entsprechend dem Flächennutzungsplan als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) mit Nutzungseinschränkungen, die im Detail den "Textlichen Festsetzungen" zu entnehmen sind, ausgewiesen.

Innerhalb der Baugrenzen können verschiedene Baukörper errichtet werden. Die "Textlichen Festsetzungen" enthalten Gestaltungshinweise, die zu einer Orientierung an einer ortstypischen Bauweise anregen.

Die Festsetzungen die örtlichen Bauvorschriften zur Höhenlage und Gestaltung der Gebäude und sind erforderlich, um das Baugebiet harmonisch in das Landschafts- und Ortsbild einzufügen. Aufgrund der fernwirksamen und sensiblen Hanglage besteht ein hoher Anspruch an die gestalterischen Festsetzungen (vgl. Grünordnungsplan).

Die Zahl der Vollgeschosse ist wie folgt vorgeschrieben: Maximal 2 Vollgeschosse zulässig, wobei das 2. Vollgeschoss nur im Dachgeschoss entstehen darf bzw. maximal 3 Vollgeschosse zulässig, wobei das 2. Vollgeschoss nur im Dachgeschoss und das 3. Vollgeschoss nur im Untergeschoss entstehen darf. Diese unterschiedlichen Festsetzungen sind durch die Topographie des Geländes unter Berücksichtigung der Straßenführung bestimmt und können in einem Planeinschnitt im Kartenwerk nachgelesen werden.

Für die Bebauung sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. In einem kleinen Bereich des Plangebietes sind die Grundstücke so geschnitten, dass auch Mehrfamilien-

häuser denkbar sind; aus Gründen der Fernwirkung ist dies am Hangfuß geschehen. Dies ist im Kartenwerk gekennzeichnet.

In den "Textlichen Festsetzungen" wird die maximal zulässige Traufhöhe vorgeschrieben. Weiterhin ist die maximale Höhe der Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) in Abhängigkeit von der Höhenlage der zukünftigen Planstraße festgesetzt.

Zu den geplanten Gebäuden sind jeweils Doppelgaragen, mit entsprechendem Stauraum davor, in den Plan eingetragen; weitere Details dazu sind den "Textlichen Festsetzungen" zu entnehmen. Die Errichtung von Garagen ist innerhalb der mit Baugrenzen umfassten Flächen zulässig.

Das Plangebiet wird durch öffentliche und private Grünflächen an die freie Natur angebunden. Eine multifunktional nutzbare Grünfläche in der Mitte des Plangebietes schafft einen zentralen Treffpunkt mit Spielplätzen für die zukünftigen Bewohner. Weitere detaillierte Ausführungen zur Grünordnung sind der Begründung zum Grünordnungsplan zu entnehmen.

Der jeweiligen Geschosshöhe entsprechend können die Wohngebäude mit 1 oder 2 Wohneinheiten - die Mehrfamilienhäuser mit 4 Wohneinheiten - gerechnet werden (Grundlage: 2,7 Einwohner pro Wohneinheit).

Daraus ergeben sich für das Baugebiet "Hofäcker" folgende Ausnutzungswerte:

	mit 1 WE	mit 2 WE	mit 4 WE
68 Wohngebäude WA	68 WE	136 WE	maximal: 136 WE
5 Wohngebäude 4 WE			+ 20 WE = 156 WE
Einwohner	184 EW	367 EW	421 EW

6. Vorgesehene Erschließung

6.1 Verkehr

Das Plangebiet ist an 2 Stellen gut an das örtliche Straßensystem angebunden. Der westliche Teil ist dabei an die bestehende Ortstraße "Am Hofacker" angeschlossen. Der östliche Teil des Plangebietes ist mittels einer neuen Erschließungsstraße an die bestehende Ortsstraße "Pfeffertshofer Straße" angebunden.

Über die "Pfeffertshofer Straße" entsteht eine neue Anbindung an das überörtliche Verkehrssystem (Bundesstraße B 299). Im Kreuzungsbereich wird auch ein kombinierter Fuß- und Radweg angeschlossen. Die neu geplante Kreuzung liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und wurde bereits im Vorfeld der Planerstellung mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abgestimmt bzw. dessen Vorgaben übernommen. Soweit die Angleichung der Linienführung an die bestehende "Pfeffertshofer Straße" erforderlich ist, liegen auch diese örtlichen Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereiches.

Diese neu geplante Straßenführung übernimmt auch weitergehende Funktionen im Rahmen der Anbindung der Ortschaft an das überörtliche Verkehrssystem und ist demzufolge auch entsprechend großzügiger mit einem beidseitigen Gehweg vorgesehen.

Im Zusammenhang mit dem überörtlichen Erschließungssystem wird auf eine kleine Splittersiedlung am Ostrand des Geltungsbereiches hingewiesen. Diese ist nun über einen kurzen Straßenstich an das Baugebiet und damit auch an die bebaute Ortslage von Pilsach angeschlossen. Bisherige Zufahrten werden aufgelassen.

Der anbaufreie Streifen entlang der Bundesstraße ist in die Planunterlagen eingetragen. Im anbaufreien Streifen ist aus Gründen der Effizienz die Errichtung eines Schallschutzwalles vorgesehen.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt im wesentlichen über hangparallele Planstraßen. Dabei stellt die Planstraße A den äußeren Rahmen dar, verbindet an zwei Stellen die beiden Baufelder miteinander und stellt jeweils die Anbindungen an das örtliche Verkehrssystem her. Die Planstraßen B und C dienen ausschließlich der inneren Erschließung.

Im Eingangsbereich zur "Pfeffertshofer Straße" ist eine Verkehrsfläche mit "besonderer Zweckbestimmung" ausgewiesen; hier soll über einen platzartigen Ausbau ein verkehrsberuhigter Bereich ("Eingangstor ins Plangebiet") entstehen.

Selbstständige Fußwege gewährleisten an verschiedenen Stellen im Plangebiet die Anbindung an die umgebende Flur bzw. verbinden die beiden Teile des Plangebietes miteinander. Der neu geplante und die Bundesstraße begleitende Geh- und Radweg ist in die Planunterlagen eingetragen.

Öffentliche Stellplätze sind nur im Zusammenhang mit der Erweiterung des Kindergartens und in geringem Umfang im Bereich des Abknick der bestehenden Straße "Am Hofäcker" vorgesehen.

Der Ausbau der Straßen erfolgt entsprechend ihrer Bedeutung bzw. den örtlichen Gegebenheiten. Für die Straßen sind in der Regel im einzelnen folgende Straßenbreiten geplant:

Planstraßen A,B und C:

Fahrbahn 2 x 2,10 m =	4,20 m
Fließrinne 1 x 0,30 m =	0,30 m
Gehweg 1 x 1,50 m =	<u>1,50 m</u>
Gesamt	<u>6,00 m</u>

Die Breite der selbstständigen Fußwege ist mit 3,00 m eingetragen.

Entsprechend ihrer Bedeutung erhalten die Verkehrsflächen in der Regel eine bituminöse Befestigung; in Teilbereichen ist eine Pflasterung wünschenswert. Der Gehweg oder Mehrzweckstreifen kann auch mit Betonsteinen ausgebaut werden.

Besondere Schwierigkeiten beim Ausbau der Straßen sind nicht zu erwarten.

6.2 Abwasser

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem, wobei für das unbelastete Oberflächenwasser Rückhalteflächen innerhalb des Geltungsbereichs ausgewiesen sind.

Die Aufbereitung des Schmutzwassers erfolgt in der Kläranlage Neumarkt, entsprechende Kapazitäten sind noch vorhanden.

6.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch gemeindliche Brunnen (Hiltner Quelle, Quelle bei Danlohe). Die Schüttung ist ausreichend.

6.4 Sonstige Versorgungseinrichtungen, Brandschutz

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch die E-on Bayern AG, eine Transformatorstation befindet sich unmittelbar westlich des Geltungsbereichs.

Durch den Geltungsbereich verläuft eine oberirdische Strom- und Telefonleitung zu der Splittersiedlung nördlich Pilsach. Diese Leitung ist abzubauen und zu verlegen.

Die Versorgung mit Gas ist durch die Stadtwerke Neumarkt gesichert.

Die FF Pilsach ist als zuständige Stützpunktwehr technisch und personell in der Lage den Brandschutz für das geplante Baugebiet zu gewährleisten, Der zweite Rettungsweg kann über die Steckleiter der Feuerwehr sichergestellt werden. Die „Hilfsfrist“ kann durch die kurze Entfernung zum Feuerwehrhaus eingehalten werden. Die Löschwasserversorgung ist gesichert, da neben Wasser aus der Trinkwasserversorgung noch Wasser aus der Pilsach zu Löschzwecken herangezogen werden kann. Die Erschließungsstraßen sind für Feuerwehreinsätze geeignet, jedes Gebäude kann mit Löschfahrzeugen angefahren werden. Wechselbeziehungen zwischen dem Planungsgebiet und anderen Gebieten sind nicht ersichtlich. Wesentliche Brandschutztechnische Risiken im Planungsgebiet bestehen nicht. Sobald der Kindergarten erweitert ist, werden die Alarm- und Einsatzpläne fortgeschrieben.

7. Immissionsschutz

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wird das Plangebiet durch die direkt östlich angrenzende Bundesstraße B 299 berührt.

In diesem Zusammenhang hat die Firma IBAS im August 2003 eine schalltechnische Untersuchung für den beabsichtigten Bebauungsplan "Hofäcker" durchgeführt, auf die hier explizit verwiesen wird bzw. deren Ergebnisse und Empfehlungen für die nun vorliegende Bauleitplanung übernommen werden.

Entlang der Bundesstraße ist mit der Fläche 1 (siehe Punkt A. 9.2 der "Textlichen Festsetzungen") ein 230 m langer und 5,0 m hoher Lärmschutzwall in die Planunterlagen eingetragen. Da trotz des Walles die Orientierungswerte nach DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - in Teilen des Plangebietes während der Nachtstunden überschritten werden, sind in einer Fläche 2 (siehe Punkt A. 9.2 der "Textlichen Festsetzungen") passive Schallschutzvorkehrungen - Schallschutzfenster und lärmtechnische Grundrissoptimierungen - festgesetzt.

8. Denkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Bodendenkmäler bekannt. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Steingeräte, Scherben und Knochen) unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Regensburg)

oder der Unteren Denkmalschutzbehörde. Auf Art. 8 Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

Die Bauträger und Baufirmen sind ausdrücklich auf die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen.

9. Kosten für die öffentliche Erschließung

Nachfolgend sind die geschätzten Nettopreise aufgeführt; gesicherte Baukosten können erst nach Vorlage der Erschließungsplanungen mitgeteilt werden.

1 Verkehrsanlagen (neu)

Fahrbahn und Gehwege (bituminös befestigt, in Teilen Pflaster)

ca. 8.796 m² x 80,-- €/m² 703.680,- €

2. Abwasserbeseitigung (Trennsystem)

ca. 700 m x 750,-- €/m 525.000,- €

Hausanschlüsse

73 Stück x 1.000,-- €/St. 73.000,- €

Rückhaltebecken

2.790 qm x 50,- € 139.500,- €

3. Wasserversorgung

PVC - Rohre

ca. 700 m x 100,-- €/m 70.000,- €

Hausanschlüsse

73 Stück x 500,-- €/St. 36.500,- €

4 Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen, Spielplatz

ca. 8.029 m² x 8,-- € 64.232,- €

Lärmschutzwall mit Bepflanzung*

pauschal 40.000,- €*

Zwischensumme

1.676.608,-- €

5. Ausgleichsfläche

ohne Grunderwerb

ca. 23.332 m² x 4,-- € 93.328,-- €

gesamt

1.769.936,-- €

* bei Verwendung Erdaushub vom Hausbau

10. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Geltungsbereichs	96.828 qm
Wohnbaufläche	45.171 qm
Gemeinbedarf Kindergarten	1.430 qm
Verkehrsflächen incl. Verkehrsgrün	13.570 qm
Grünflächen ohne Lärmschutzwall*	8.029 qm
Lärmschutzwall	2.506 qm
Rückhaltebecken	2.790 qm
Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	23.332 qm
	96.828 qm

B) GRÜNORDNUNGSPLAN

1. Rechtsgrundlagen

Art. 3 Abs. 2 des Bayer. Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) regelt die Aufstellung von Grünordnungsplänen (GOP) als Bestandteil von Bebauungsplänen. In Art. 3 Abs. 3 sind die Inhalte von Grünordnungsplänen festgelegt. 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 wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Abwägung berücksichtigt und durch entsprechende Maßnahmen umgesetzt.

2. Landschaftliche Situation

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche ist ein mäßig bis stark süd- bis westgeneigter Hang. Vom Oberhang bietet sich ein schöner Blick auf den Ort. Die Hanglage bedingt eine ausgeprägte Fernwirksamkeit des Baugebiets.

Das Gebiet ist überwiegend intensiv ackerbaulich bzw. als Grünland genutzt. Im Westen liegt die Talaue der Pilsach, die von einer markanten Steilböschung begrenzt wird (vgl. Bestandsplan im Anhang).

Im nördlichen Teil grenzt eine Waldfläche an den Geltungsbereich. Hierbei handelt es sich um einen Mischbestand mit altem Eichenbestand im Randbereich und jüngeren Fichtenbeständen im Kernbereich. Der östliche Teil des Wäldchens ist als Biotop kartiert (breiter Waldmantel aus Eichen und artenreicher Strauchschicht). Ein Eingriff in das Wäldchen erfolgt nicht.

Der Untergrund besteht aus Opalinuston (mäßiges Versickerungspotential).

3. Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Die größte öffentliche Grünfläche ist als Grünzug in der Mitte des Baugebiets vorgesehen. Sie ist erforderlich, um das Baugebiet zu gliedern, eine wirksame Grünstruktur in den fernwirksamen Hang einzubringen und um eine attraktive Grünverbindung vom Ort in die freie Landschaft zu schaffen. Der Grünzug nimmt den vorhandenen Wanderweg auf und bietet die Möglichkeit diesen Abschnitt abwechslungsreich zu gestalten.

Innerhalb des Grünzuges sollen Großbäume sowie Strauch- und Gebüschgruppen gepflanzt sowie in Teilbereichen artenreiches Grünland entwickelt werden. Insgesamt ist eine naturnahe Gestaltung vorgesehen.

Weitere Grünflächen sind der Lärmschutzwall (dichte Bepflanzung mit heimischen Gehölzen) sowie ein Spielplatz im südlichen Teil des Baugebiets. Als Treffpunkt für verschiedene Altersgruppen können auch Teile des Grünzuges gestaltet werden.

Eine weitere Grünfläche ohne Zweckbestimmung ist die Hangkante zur Pilsachau (mit Erhaltungsgebot der hier vorhandenen Gehölze).

Die Fläche der öffentlichen Grünflächen beträgt insgesamt 8.029 qm (ohne Wall und Verkehrsgrün).

Private Grünflächen

Die Festsetzungen bzgl. der privaten Grünflächen sind erforderlich, um die Durchgrünung des Baugebiets in fernwirksamer Ortsrandlage zu sichern.

Bei den vorgesehenen Grundstücksgrößen sind pro Grundstück meist 2 Laubbäume, z.B. Obstbaum-Hochstämme zu pflanzen. Die Festsetzung der Verwendung standortheimischer Gehölze beschränkt sich auf die Pflanzgebote am zukünftigen Ortsrand.

Im Anhang der Begründung sind darüber hinaus weitergehende Empfehlungen zur Gehölzverwendung im privaten Raum aufgelistet.

4. Boden- und Wasserschutz - naturnahe Regenwasserbewirtschaftung

Die Festsetzungen zum Boden- und Grundwasserschutz sind erforderlich, um den zu erwartenden Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt so gering wie möglich zu halten. Durch die Verringerung der Bodenversiegelung ist der Oberflächenabfluss zu minimieren und eine höchst mögliche Versickerung zu erreichen. Zudem sind mit der Vermeidung unnötiger Bodenversiegelung positive lokalklimatische Effekte verbunden.

Die Festsetzungen sind auch zur Verminderung von Abflussspitzen und zum Regenwasserrückhalt erforderlich.

Hierfür werden innerhalb des Geltungsbereichs durch die Gemeinde zudem Rückhalteflächen für Oberflächenwasser geschaffen. Dies ist erforderlich, da es im Bereich der Pilsachau bereits mehrfach bei Starkregen und Gewittern zu erheblichen Überschwemmungen im Ortsbereich gekommen ist und damit der Rückhaltung des Niederschlagswassers von kurzzeitigen Starkregen besondere Bedeutung zukommt.

Die dargestellten Rückhaltebecken sind als naturnahe Erdbecken zu gestalten.

5. Eingriffsermittlung – Ausgleich und Ersatz

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind im folgenden dargestellt und wurden im Rahmen der gemeindlichen Abwägung berücksichtigt.

Schutzgut Boden

Durch das geplante Baugebiet wird das Schutzgut Boden durch Versiegelung und anderweitige Bodenveränderung betroffen. Die Grundflächenzahl von 0,35 im Wohngebiet ermöglicht nur eine geringe Bebauung und Versiegelung der Flächen.

Schutzgut Wasser

Durch die geplante Bebauung und Versiegelung besteht die Gefahr der verringerten Grundwasserneubildung, des erhöhten Oberflächenabflusses.

Der Grundwasserstand liegt nicht im oberflächennahen Bereich und ist durch die Ton-schichten gut geschützt. Das Wasserschutzgebiet nördlich des Geltungsbereichs ist nicht berührt. Der Untergrund ist nur mäßig versickerungsfähig.

Zur Verringerung des Oberflächenabflusses sind Eingriff mindernde Maßnahmen fest-gesetzt.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Durch die Inanspruchnahme von intensiv genutzten Acker- und Grünlandflächen ist die Pflanzen- und Tierwelt nicht wesentlich beeinträchtigt.

Die wertvollen Teilflächen (Aue und Hangkante) bleiben erhalten.

Schutzgut Klima und Luft

Der betroffene Hangbereich hat Bedeutung für die örtliche Frischluftversorgung von Pilsach. Aufgrund der niedrigen Grundflächenzahl, der aufgelockerten Bebauung mit überwiegenden Freiräumen bis hin zum mittigen Grünzug ist eine erhebliche Beein-trächtigung des Schutzguts Klima/Luft nicht zu befürchten.

Schutzgut Landschaftsbild

Aufgrund der Lage an einem markanten Hang besteht die Gefahr der Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes. Deshalb wurden neben einer Durchgrünung zahlrei-che bauliche Festsetzung zur Vermeidung unmaßstäbiger Baukörper und massiver Gelände-veränderungen getroffen.

Zudem sind Maßnahmen zur Ortsrandgestaltung im Bebauungsplan enthalten.

Prüfung der Eingriffsvermeidung

Es steht kein geeigneter Standort zur Verfügung, an dem der mit der Planung verfolgte Zweck an anderer Stelle im Gemeindegebiet mit deutlich geringeren Eingriffen für Na-tur- und Landschaft zu erreichen wäre. Bei möglichen Erweiterungen „Am Schnecken-bach“ wären die Eingriffe vergleichbar, eine weitere im wirksamen FNP südlich der Straße am Ottenberg dargestellte Alternative wurde wegen erheblich größerer Eingriffe im neuen Entwurf des FNP nicht mehr verfolgt.

Eingriffsminimierung

Neben der Eingriffsminimierung durch entsprechende Standortwahl erfolgt die Berück-sichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Planung u.a. durch folgende Maßnahmen:

- Mehrere Festsetzungen zur baulichen Gestaltung und insbesondere zur Höhenla-ge der Gebäude,
- Festsetzungen zur Reliefgestaltung,
- Durchgrünung des Baugebiets mit Schaffung eines durchgängigen Grünzugs,

- Umfassende Eingrünung der Baufläche,
- Schaffung von Rückhalteflächen für Oberflächenwasser,
- Minimierung Versiegelung durch Festsetzung versickerungsfreundlicher Beläge,
- Festsetzung naturnaher Gestaltung und Pflege der öffentlichen Grünflächen,
- Pflanzgebote auf Privatgrund und Festsetzung heimischer Gehölze am Ortsrand.

Ermittlung des Eingriffs

Zur Ermittlung der Eingriffsintensität wurde der Vegetationsbestand erhoben und die Funktionen des Geltungsbereiches für den Schutz der Naturgüter bewertet.

Die Eingriffsfläche für das Wohngebiet einschl. neuer Verkehrsflächen beträgt insgesamt 54.623 qm. Nicht als Eingriff zu werten ist die Umwandlung intensiv genutzter landwirtschaftlicher Flächen in Grünflächen oder die Darstellung bereits vorhandener Verkehrsflächen.

Einstufung lt. Leitfaden StMLU

Arten und Lebensräume	Acker, Intensiv(Wechsel)grünland, Kategorie I,
Boden	Braunerde, intensiv genutzt, Kategorie I oberer Wert
Wasser	Flächen mit dauerhaft niedrigem Grundwasser, geringe Versickerungsleistung, Kategorie I, oberer Wert
Klima und Luft	Flächen mit Kaltluftabfluß ohne Zuordnung zu Belastungsgebieten, Kategorie I, oberer Wert
Landschaftsbild	Fernwirksame Hanglage, aber strukturarme Agrarlandschaft, Kategorie II
Gesamtbewertung	Kategorie I (Tendenz zum oberen Wert) Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Ermittlung Ausgleichsfaktor

Die Eingriffsfläche beträgt ca. 54.623 qm.

Eingriffsschwere: Typ B, niedrig bis mittel bei GRZ 0,35 -> Spanne Faktor 0,2-0,5

Wahl des Faktors: **0,3**: mehrere und umfassende Vermeidungsmaßnahmen, aber Tendenz der Schutzgüter zum oberen Wert

Ermittlung Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarf

<u>Teilfläche</u>	<u>Bau- fläche</u>	<u>Ausgleichs- faktor</u>	<u>Ausgleichs- bedarf</u>
TF 1 (Acker, Fettwiese)	54.623 qm	x 0,3	16.387 qm

Damit ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von **ca. 16.387 qm.**

Vom errechneten Ausgleichsbedarf entfallen 15 % auf die Erschließung, 85 % auf die Bauflächen.

6. Ausgleichsflächen - Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

6.1 Ausgleich und Ersatz innerhalb des Geltungsbereiches

Als Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs sind 2 Teilflächen dargestellt.

Die Teilfläche in der Pilsachau soll sich zu naturnahem Auwald und extensiv genutztem Feuchtgrünland entwickeln. Die Auwaldentwicklung soll im Anschluss an den bestehenden Gehölzsaum durch teilweise Initialpflanzung und anschließende Selbstbegrünung erfolgen. Zur Optimierung der Standortverhältnisse ist teilweise Grasnarbe und Oberboden abzutragen und eine Feuchtmulde zu modellieren (flache Böschungen, mind. 1:10). Der als Feuchtwiese zu entwickelnde Bereich soll 1-2x jährlich ohne Düngung gemäht werden (Schnitt ab 1.7.).

Durch die Maßnahme werden Funktionen der Fläche für den Wasserhaushalt, für den Bodenschutz und für Pflanzen und Tiere verbessert.

Die Teilfläche am Oberhang ist als extensiv genutzte Streuobstwiese zu gestalten. Es sind Obstbaum-Hochstämme robuster Sorten im Abstand von 10x12 m zu pflanzen. Auf den ackerbaulich genutzten Teilflächen ist eine Wiesenansaat mit autochthonem Saatgut oder Heudrusch von extensiv genutzten Wiesen vorzusehen.

Die Anwendung chem.-synth. Mittel sowie Düngungsmaßnahmen (außer bei Bedarf einer gelegentlichen organischen Düngung der Obstbäume) sind unzulässig. Das Mähgut (1-2-malige Mahd) ist zu entfernen (Schnitt ab 1.7.).

Aufgrund der Größe, Ortsnähe und attraktiven Lage der Fläche wäre die Gestaltung als „Streuobst-Sortengarten“ und damit eine zusätzliche Funktion der Fläche für Naherholung und Umweltbildung denkbar.

Die Maßnahmen umfassen insgesamt eine Fläche von insgesamt **23.332 qm.**

Somit ergibt sich ein Überschuss an Ausgleichsfläche in Höhe von 6.945 qm. Dieser soll dem Ökokonto der Gemeinde gutgeschrieben werden.

7. Umweltverträglichkeitsprüfung

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des BauGB 1997 erstellt (Übergangsregelung bis 20.7.2006).

Aufgrund des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung vom 27.7.2001 (UVPG) besteht bei städtebaulichen Planungen ab einer überbaubaren Fläche von 2 ha die grundsätzliche Prüfpflicht der Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung. UVP-Pflicht besteht ab einer überbaubaren Fläche von 10 ha.

Im vorliegenden Bebauungsplan ist bei einer Baufläche von ca. 4,5 ha und einer Grundflächenzahl von 0,35 mit einer überbaubaren Fläche von max. 2 ha, incl. Verkehrsfläche ca. 3 ha zu rechnen.

Aufgrund der deutlichen Tendenz der überbaubaren Flächen zum unteren Wert gem. Anlage zum UVPG 2001 in der vorliegenden Planung ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

Empfehlungen zur Pflanzenverwendung im privaten Bereich

Artenauswahl heimische Wildgehölze (i.w.S.)

- a) Großbäume
- | | |
|------------------|-------------|
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Tilia cordata | Winterlinde |
- b) Mittelgroße und kleine Bäume
- Obstbäume in Sorten (kleinkronige Sorten, Halbstamm)
- | | |
|------------------|------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Salix caprea | Salweide |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
- c) Sträucher
- | | |
|--------------------|---------------|
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Corylus avellana | Hasel |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rhamnus cathartica | Kreuzdorn |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Salix caprea | Salweide |
| Sambucus nigra | Holunder |
| Viburnum lantana | Schneeball |

Sonstige empfohlene Pflanzen zur Auswahl an Haus und Garten

Kleinbäume

Obstbäume, Zierkirschen, Zieräpfel, Mispel

Einzelsträucher

Flieder, Holunder, Felsenbirne, Kornelkirsche, Kolkwitzie, Falscher Jasmin, Haselnuß

Freiwachsende Hecken

Felsenbirne, Kornelkirsche, Schneeball, Falscher Jasmin, Deutzie, Forsythie, Weigelia, Kolkwitzie, Hartriegel, Hecken- und Strauchrosen, Flieder sowie oben genannte heimische Arten

Hecken geschnitten:

Hainbuche, Liguster, Feldahorn, auch gemischt

Fassadenbegrünung:

Wilder Wein, Efeu, Knöterich, Clematis, Geißblatt, Kletterrosen, Spalierobst