
Gemeinde Pilsach



9. Änderung Flächennutzungsplan und Landschaftsplan „Sondergebiet Hotel Hilzhofen“

Begründung mit Umweltbericht zum Entwurf

14.02.2019



Bearbeitung:

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

TEAM 4 Bauernschmitt • Enders • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0



Gemeinde Pilsach

9. Änderung Flächennutzungsplan und Landschaftsplan „Hotel Hilzhofen“

| Gliederung | Seite |
|---|--------------|
| A.# ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG | 4# |
| 1.# PLANUNGSERFORDERNIS | 4# |
| 2.# LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION | 4# |
| 3.# PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN | 4# |
| 4.# BESTANDSAUFNAHME | 5# |
| 4.1# Städtebauliche Grundlagen | 5# |
| 4.2# Natur und Landschaft | 5# |
| 5.# PLANUNGSZIELE | 6# |
| 6.# ART DER BAULICHEN NUTZUNG, BEGRÜNDUNG DER STANDORTWAHL | 6# |
| 7.# ERSCHLIEßUNG | 6# |
| 7.1# Verkehrsflächen | 6# |
| 7.2# Ver- und Entsorgung | 7# |
| 8.# IMMISSIONSSCHUTZ | 7# |
| 9.# BRANDSCHUTZ | 7# |
| 10.# DENKMALSCHUTZ | 7# |
| 11.# GRÜNORDNUNG | 8# |
| 11.1# Gestaltungsmaßnahmen | 8# |

| Gliederung | Seite |
|--|--------------|
| B# UMWELTBERICHT | 9# |
| 1.# EINLEITUNG | 9# |
| 1.1# Anlass und Aufgabe | 9# |
| 1.2# Inhalt und Ziele des Plans | 9# |
| 1.3# Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten | 9# |
| 2.# VORGEHEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG | 9# |
| 2.1# Untersuchungsraum | 9# |
| 2.2# Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden | 9# |
| 2.3# Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben | 11# |
| 3.# PLANUNGSVORGABEN UND FACHGESETZE | 11# |
| 4.# BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES UND PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG | 11# |
| 4.1# Mensch | 11# |
| 4.2# Tiere und Pflanzen, Biodiversität | 12# |
| 4.3# Boden | 13# |
| 4.4# Wasser | 14# |
| 4.5# Klima/Luft | 15# |
| 4.6# Landschaft | 16# |
| 4.7# Kultur- und Sachgüter | 16# |
| 4.8# Wechselwirkungen | 16# |
| 4.9# Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete | 16# |
| 5.# SONSTIGE BELANGE GEM. § 1 ABS. 6 NR. 7 DES BAUGB | 17# |
| 6.# ZUSAMMENFASSENDE PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES UND DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN | 17# |
| 6.# MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN | 18# |
| 7.# PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG | 18# |
| 8.# MONITORING | 19# |
| 9.# ZUSAMMENFASSUNG | 19# |

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. In diesem Zusammenhang ist auch die Änderung des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes im Parallelverfahren erforderlich.

2. Lage des Planungsgebiets und örtliche Situation

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Hilzhofen der Gemeinde Pilsach am östlichen Ortsrand. Es umfasst die Fl.Nrn. 2946, 2947, 2949, 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).

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.

4. Bestandsaufnahme

4.1 Städtebauliche Grundlagen

Der westliche Teil des Änderungsbereichs 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 Änderungsbereiches ist derzeit unbebaut und als Fläche für die Landwirtschaft genutzt.

Westlich des Änderungsbereiches 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 der Änderung 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 Ablehms 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 Gel-

tungsbereich 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 der baulichen Nutzung, Begründung der Standortwahl

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

Die Festsetzung eines Sondergebietes sowie die enge Fassung der Zweckbestimmung ergeben sich aus dem Bestand, der durch die Planung erhalten werden soll. Weiterhin soll auch die mögliche Erweiterung nur im Rahmen der genannten engen Zweckbestimmung zulässig sein.

Der Standort des Vorhabens ergibt sich ebenfalls aus dem vorhandenen Betrieb. Es handelt sich um eine vorhabensbezogene Planung. Die Entwicklung des Sondergebietes ist am Standort des bestehenden Landgasthofs die sinnvollste Möglichkeit, die Erweiterung ist nur in Richtung Westen möglich. Insofern ergeben sich keine grundsätzlichen Standortalternativen.

7. Erschließung

7.1 Verkehrsflächen

Die Straßenverkehrserschließung erfolgt von den bestehenden Ortsstraßen aus, die Zufahrten erfolgen zum westlichen Teil und sind bereits vorhanden. Neue Verkehrsflächen zur öffentlichen Erschließung sind nicht erforderlich.

Zentraler Gegenstand der vorliegenden Planung ist die Regelung des ruhenden Verkehrs. Zum einen besteht hier nach der vorgesehenen Erweiterung des Hotelbetriebes ein höherer Stellplatzbedarf, zum anderen sind die Pkw-Stellplätze auch wesentlicher Teil der mit dem Vorhaben verbundenen Lärmimmissionen und müssen deshalb im Bebauungsplan verbindlich geregelt werden.

Die Schalluntersuchungen zum Bebauungsplan haben ergeben, dass der Stellplatzbedarf, insbesondere im Hinblick auf die Nachnutzung nicht in unmittelbarer Nähe zu den vorhandenen Immissionsorten (Wohnhäuser im Dorfgebiet) angeordnet werden kann. Deshalb wurde eine neue Stellplatzfläche im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches festgesetzt. Hier sind ca. 80 Pkw-Stellplätze sowie 2 Bus-Stellplätze vorgese-

hen, die insbesondere der nächtlichen Nutzung von Gaststättenbesuchern dienen. Hier sind die Abstände zur nächstgelegenen schutzwürdigen Wohnbebauung so groß, dass keine Schallimmissionskonflikte auftreten.

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 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 zum Bebauungsplan 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).

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 Änderungsbereiches ist als private Grünfläche dargestellt. Dabei handelt es sich um den östlichen und südlichen Teil des Änderungsbereiches, 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 festzusetzen.

Der geplante Eingriff ist aufgrund der geringen Wertigkeit der betroffenen Flächen grundsätzlich ausgleichbar. Dabei ist im Bebauungsplan auf die Freihaltung der Flächen für den Oberflächenabfluss zu achten.

Auch die Belange des Artenschutzes sind aufgrund der Betroffenheit ausschließlich relativ intensiv genutzter Flächen grundsätzlich zu bewältigen.

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

Hierfür ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Änderung schließt den bestehenden Gasthof ein und ermöglicht eine Erweiterung nach Nordosten. Knapp die Hälfte des Änderungsbereiches ist als private Grünfläche festgesetzt. Die Stellplätze für Gasthausbesucher sind außerhalb der Ortslage im Osten des Änderungsbereiches 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.

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)

Das Naturschutzgesetz wird durch Festsetzung von Grünflächen berücksichtigt. Das Bundesimmissionsschutzgesetz wird durch Darstellung von Schallschutzanforderungen berücksichtigt.

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 Feiertagserholung 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 Geltungsbereichs 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 Biototyps |
| | 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.

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 kann sichergestellt werden, dass auch das individuelle Tötungsverbot eingehalten wird. Alternativ wäre eine Beräumung der Baufläche auch möglich, wenn diese unmittelbar nach Bestellung der Feldfrüchte erfolgen würde.

**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 intensiv landwirtschaftlich genutzte Böden aus Alblehm. Diese Böden sind von mittlerer Naturnähe, haben eine geringe Seltenheit und ein geringes Biotopentwicklungspotential. Insofern ist die Schutzwürdigkeit und Empfindlichkeit gering.

Das Ertragspotential erreicht mittlere Werte.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Aufgrund der zu erwartenden Grundflächenzahl ist mit einem Verlust mäßig naturnaher Böden von ca. 1,0 ha 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.

Wasserschutz zonen 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 im Bebauungsplan erforderlich.

***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. Insbesondere die Festsetzung der privaten Grünfläche am künftigen Ortsrand sichert eine positive Gestaltung.

**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 Ortseingrünung dar. Diese Darstellung wird 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 Bundesimmissionsschutzge-

setztes bzw. der Bundesimmissionsschutzverordnung eingehalten werden. Bezüglich des Lärms ist im Bebauungsplan eine Kontingentierung der zulässigen Immissionen erforderlich. 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 ist bei der Festsetzung der Emissionskontingente zu berücksichtigen.

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 sind dem Bebauungsplan vorbehalten.

Es sind etwa 0,5 ha Ausgleichsflächen erforderlich.

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, Grünfläche am Ortsrand vorgesehen | 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.

Die in den vorigen Kapiteln dargestellten Auswirkungen geben Hinweise auf Vermeidungsmaßnahmen im Bebauungsplan.



Guido Bauernschmitt
 Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL