
Gemeinde Pilsach



Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Bernthaler Straße“

Begründung mit Umweltbericht

27.07.2017



Bearbeitung:

Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL
Judith Wilhelm, B.Eng. Landschaftsplanerin

TEAM 4 Bauernschmitt • Enders

Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90491 Nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0



Gemeinde Pilsach
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Bernthaler Straße“

Gliederung	Seite
A ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG	1
1. PLANUNGSERFORDERNIS	1
2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION	1
3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN	1
4. BESTANDSAUFNAHME	2
4.1 Städtebauliche Grundlagen	2
4.2 Natur und Landschaft	3
5. PLANUNGSZIELE	3
6. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	3
7. ERSCHLIEßUNG	4
7.1 Verkehrsflächen	4
7.2 Ver- und Entsorgung	4
8. IMMISSIONSSCHUTZ	4
9. BRANDSCHUTZ	5
10. DENKMALSCHUTZ	6
11. GRÜNORDNUNG	6
11.1 Gestaltungsmaßnahmen	6
11.2 Eingriffsermittlung	6
11.3 Ausgleichsflächen	8
12. FLÄCHENBILANZ	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	10
3. PLANUNGSVORGABEN UND FACHGESETZE	10
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	14
4.6 Landschaft	15
4.7 Kultur- und Sachgüter	15
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	16
6. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN	16
7. PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	17
8. MONITORING	17
9. ZUSAMMENFASSUNG	17

A Allgemeine Begründung

1. Planungserfordernis

Die Gemeinde Pilsach hat derzeit keine verfügbaren freien Bauflächen. Demgegenüber steht eine große Zahl von Baubewerbern. Aufgrund mangelnder Abgabebereitschaft der Grundeigentümer können auch bestehende Baulücken diese Nachfrage nicht befriedigen.

Das vor wenigen Jahren ausgewiesene neue Baugebiet „Alfalter“ ist bereits fast vollständig bebaut. Die rasche Bebauung dieses gesamten Baugebietes zeigt und dokumentiert die derzeit hohe Nachfrage nach Bauland in Pilsach.

Um diese zu befriedigen, soll eine bereits im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche an der Bernthaler Straße entwickelt werden. Die Grundeigentümer der Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind an einer Bebauung der Grundstücke interessiert, zudem wird die Gemeinde einen Großteil der künftigen Bauflächen erwerben, so dass auch hier eine rasche Bebauung zu erwarten ist.

2. Lage des Planungsgebiets und örtliche Situation

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Pilsach der Gemeinde Pilsach am nördlichen Ortsrand. Es umfasst Teilflächen der Fl.Nrn. 625, 626, 627 alle Gemarkung Pilsach. Es hat eine Fläche von ca. 1,3 ha.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben

Die **gesetzliche Grundlage** liefern das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 29.05.2017 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).

§ 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) regelt die Aufstellung von Grünordnungsplänen (GOP) als Bestandteil von Bebauungsplänen. Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt vor allem in § 1a und § 9 Abs. 1 Nrn. 11, 15, 20 und 25 Fragen, die den GOP betreffen.

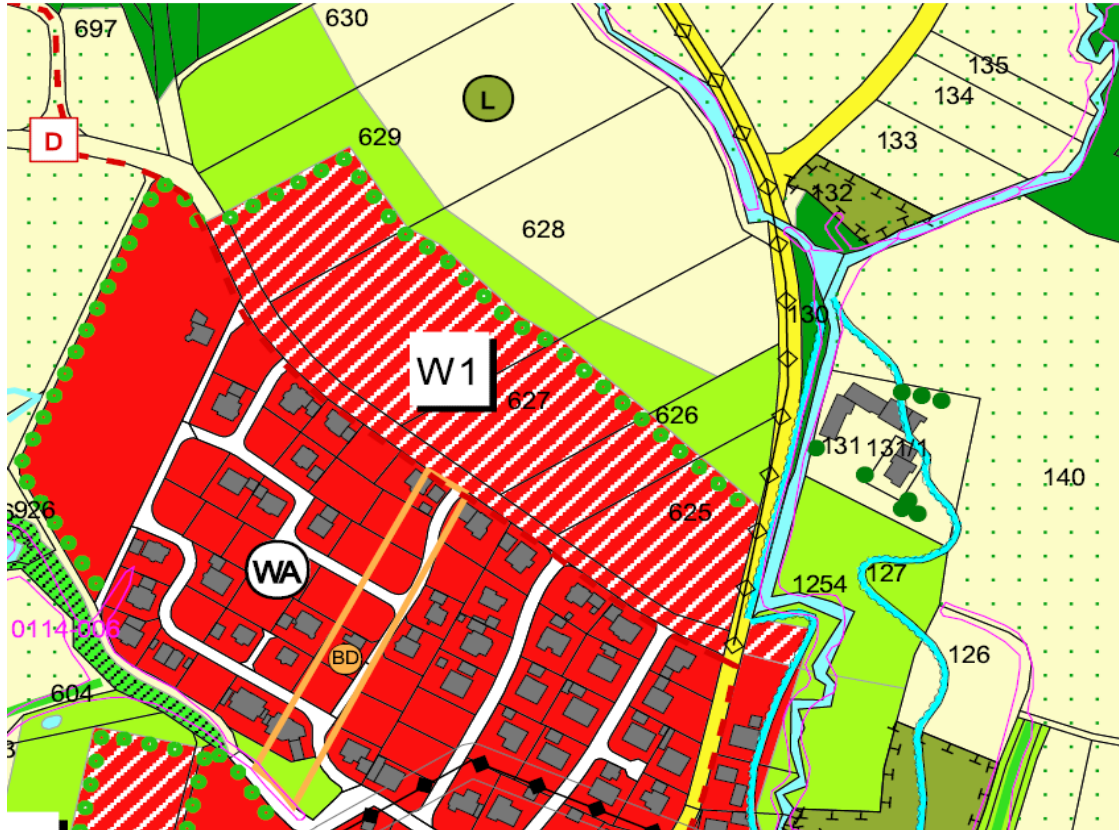
Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Abwägung berücksichtigt und durch entsprechende Maßnahmen umgesetzt.

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.

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt.



Der Bebauungsplan ist deshalb gemäß § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Bestehendes Baurecht

Das geplante Baugebiet befindet sich derzeit im bauplanungsrechtlichen Außenbereich, Baurecht besteht nicht.

4. Bestandsaufnahme

4.1 Städtebauliche Grundlagen

Die geplante Baufläche ist bislang unbebaut und als Fläche für die Landwirtschaft intensiv genutzt.

Südlich des Geltungsbereiches grenzt Wohnbebauung an. Diese besteht aus Einfamilienhäusern jüngeren Datums mit zwei Vollgeschossen, wobei das zweite Vollgeschoss sich im Dachgeschoss befindet.

Den Ausgangspunkt für die Erschließung bildet die Bernthaler Straße, die östlich des Geltungsbereiches direkt in die Kreisstraße mündet.

4.2 Natur und Landschaft

Die Baufläche ist mäßig nach Süden geneigt. Der nordöstliche Rand des Geltungsbereiches bildet in etwa den Geländerücken, weiter nördlich fällt das Gelände nach Norden zur Kreisstraße hin ab. Der Baugrund besteht aus Opalinuston. Mit Hangwasserzufluss ist zu rechnen.

Die gesamte Fläche ist intensiv ackerbaulich genutzt, naturnahe Flächen oder geschützte Biotope sind nicht vorhanden.

5. Planungsziele

Aufgrund der südlich angrenzenden Bebauung wird auch für den Geltungsbereich eine lockere Einfamilienhausbebauung angestrebt. Diese Bauform ist typisch für den ländlichen Raum und wird in der Gemeinde Pilsach gut nachgefragt.

Die Erschließung soll möglichst zweiseitig erfolgen, Wendeanlagen möchte die Gemeinde vermeiden.

Das geplante Baugebiet wird den künftigen Ortsrand nach Norden bilden. Deshalb ist hier eine breite Eingrünung erforderlich, die gleichzeitig den Höhenrücken betont und aufwertet.

Weiterhin soll im Zuge der Planung die Ortseinfahrt nach Pilsach aufgewertet werden.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung, örtliche Bauvorschriften

Als Art der Nutzung ist ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO vorgesehen. Der Ausschluss von Beherbergungsbetrieben, Tankstellen und Gartenbaubetrieben ist aufgrund des städtebaulich angestrebten Charakters des Baugebiets erforderlich. Die vorgesehene und vorhandene Erschließung ist für die ausgeschlossenen Nutzungen zudem nicht geeignet.

Zu Beginn der Planung wurden zwei Entwurfsalternativen erarbeitet, die auch die nordwestlich angrenzende, bereits im Flächennutzungsplan enthaltene Fläche beinhalten. Der Gemeinderat hat sich für die vorliegende Alternative entschieden, die eine wirtschaftliche Ringerschließung ohne Wendeanlage und Hinterliegergrundstücke vorsieht und insbesondere die Entwicklung des im Flächennutzungsplan vorgesehenen Bereichs nördlich der Bernthaler Straße in zwei getrennten Bauabschnitten vorbereitet.

Das Baugebiet ermöglicht die Bebauung von ca. 20 Baugrundstücken mit einer Größe überwiegend zwischen 500 qm bis 700 qm, so dass unterschiedlichen Wünschen künftiger Grundstückseigentümer Rechnung getragen werden kann. Die Festsetzung größerer zusammenhängender Bauflächen ermöglicht eine flexible Anordnung der Gebäude innerhalb der künftigen Baugrundstücke. Die Bauverbotszone der Kreisstraße wurde bei der Festlegung der Baugrenze berücksichtigt.

Die Grundflächenzahl von 0,35 sichert eine lockere Bebauung und minimiert die mögliche Überbauung und Versiegelung der Grundstücke. Aufgrund der Lage des Baugebiets am künftigen Ortsrand soll eine möglichst lockere Bebauung angestrebt werden, deshalb sind nur Einzelhäuser zulässig. Im gesamten Baugebiet sind 2 Vollgeschosse zulässig.

Die Gemeinde Pilsach möchte den künftigen Bauwerbern möglichst große Freiheiten bei der Gestaltung der Baukörper einräumen. Deshalb sind verschiedene Haustypen mit unterschiedlichen Randhöhen und Dachformen zulässig. Durch ergänzende örtliche Bauvorschriften für die einzelnen Bautypen (insbesondere Dachneigungen, Zulässigkeit von Gauben, Wand- und Firsthöhen) sind dennoch gestalterische Grundprinzipien für die jeweiligen Bauformen definiert.

Zur Einbindung der Baukörper in das Orts- und Landschaftsbild wird die Höhenlage der Gebäude definiert. Damit soll aus Gründen des Ortsbildes und des Nachbarschutzes eine unnötige Höhenentwicklung der Gebäude vermieden werden.

Für die Gestaltung des Ortsrandes sind breite Grünflächen festgesetzt (vgl. Kap. 11).

7. Erschließung

7.1 Verkehrsflächen

Die Erschließung erfolgt von der Bernthaler Straße aus. Die Straße innerhalb des Geltungsbereiches wird mit einer Gesamtbreite von 7,5 m ausgebaut.

Die Straßenbreite von 7,5 m ermöglicht die Anordnung eines Fußweges bzw. Mehrzweckstreifens sowie von Pflanzflächen im Straßenraum. Die Details zum Ausbau und zur Gestaltung der Straße sind in der späteren Erschließungsplanung festzulegen.

7.2 Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Anschlussmöglichkeiten für Strom, Wasser und Abwasser sowie Kommunikation sind im Bereich der Bernthaler Straße vorhanden.

Die Entwässerung soll als Trennsystem erfolgen. Eine Vorplanung ist bereits eingeleitet. Zur Rückhaltung des Oberflächenabflusses ist nördlich des Baugebietes ein Rückhaltebecken vorgesehen. Danach soll die Einleitung in die östlich der Kreisstraße verlaufende Pilsach erfolgen. Hierzu ist ein Wasserrechtsverfahren erforderlich. In einem Teilbereich sind Rückhaltungen auf dem eigenen Grundstück erforderlich.

8. Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken Immissionen aus der Kreisstraße NM21.

Die Geschwindigkeit ist bereits etwa 100 m nördlich des Geltungsbereiches auf 50 km/h reduziert, zudem hat die Baugrenze einen Abstand von 15 m zum Fahrbahnrand.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans "Bernthaler Straße" der Gemeinde Pilsach wurde durch das Sachverständigenbüro "hock farny ingenieure", Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut mit Datum vom 9.5.2017 ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Dabei wurden Schallausbreitungsberechnungen zur Prognose der Lärmimmissionen durchgeführt, die im Geltungsbereich der Planung durch den Straßenverkehr auf der Kreisstraße NM 21 hervorgerufen werden. Die Berechnungen wurden nach den "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS-90" auf Grundlage derjenigen Verkehrsbelastung durchgeführt, die im Verkehrsmengen-Atlas 2010 der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr an der

relevanten Zählstellennummer angegeben ist und die unter Berücksichtigung einer Verkehrszunahme von ca. 24 % als Planungshorizont für das Jahr 2030 hochgerechnet wurde.

Die prognostizierten Beurteilungspegel wurden mit den im Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet (WA) genannten Orientierungswerten verglichen, um zu überprüfen, ob der Untersuchungsbereich der vorgesehenen Nutzungsart zugeführt werden kann, ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung zu verletzen. Die Berechnungsergebnisse sind auf Lärmbelastungskarten im Anhang des schalltechnischen Gutachtens dargestellt.

Der tagsüber in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) anzustrebende Orientierungswert OWWA,Tag = 55 dB(A) wird vor den Ost- und vor den Nord- und Südfassaden der drei westlich der Kreisstraße gelegenen Gebäude um bis zu 6 dB(A) überschritten. Lediglich vor den Westfassaden ist aufgrund der Baukörpereigenabschirmung eine gesicherte Einhaltung des Orientierungswertes festzustellen. Ebenfalls zeigen sich Orientierungswertüberschreitungen um maximal 2 dB(A) an dem im Nordosteck des Geltungsbereiches gelegenen Gebäudes. Im übrigen Plangebiet wird der Orientierungswert flächendeckend eingehalten bzw. deutlich unterschritten.

Um zumindest auf den Terrassen und Gärten nördlich und südlich dieser Baukörper den Orientierungswert in großen Bereichen einzuhalten, wird eine Lärmschutzanlage (Wand/Wall/Wand-Wall-Kombination) mit einer Höhe von 2,5 m über Fahrbahnoberkante der Kreisstraße festgesetzt.

Während der ungünstigsten vollen Nachtstunde wird an den vier der Kreisstraße nächstgelegenen Baukörpern der anzustrebende Orientierungswert OWWA,Nacht = 45 dB(A) an allen Fassaden um bis zu 9 dB(A) überschritten. An allen anderen Baukörpern im Plangebiet stellen sich Orientierungswertüberschreitungen um bis zu 4 dB(A) an zwei bzw. drei Fassaden ein.

Im Umgang mit den erhöhten Verkehrslärmimmissionen wird eine lärmabgewandte Grundrissorientierung der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume, die dem Schlafen dienen, vorgeschlagen. Wo dies nicht möglich ist, muss auf passiven Schallschutz mit lärmgedämmten Belüftungssystemen zurückgegriffen werden.

Aktive Schallschutzmaßnahmen, die auch auf Höhe der Obergeschosse eine spürbare Pegelminderung erzielen, kommen in diesem Fall nicht in Betracht, weil sie zum einen unverhältnismäßige Höhenentwicklungen (>>5 m ü. GOK) aufweisen müssten. Zum anderen müssten sie zudem theoretisch über den Geltungsbereich hinaus fortgeführt oder nach Westen verlängert werden, um den Flankeneintrag aus Süden zu unterbinden. Schließlich sind derartige Anlagen im vorliegenden Fall aus städtebaulichen Gründen nicht wünschenswert.

9. Brandschutz

Besondere Brandschutzrisiken bestehen aufgrund der festgesetzten Art der Nutzung 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 berücksichtigt.

10. Denkmalschutz

Im näheren Umfeld des Geltungsbereiches befinden sich keine landschafts- oder ortsbildprägenden Denkmale.

Auch Bodendenkmale sind nicht bekannt.

11. Grünordnung

11.1 Gestaltungsmaßnahmen

Zur Gestaltung der Bauflächen und zur Eingriffsminimierung werden auf der Baufläche grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, insbesondere Pflanzgebote.

Diese Maßnahmen sind erforderlich um das Wohngebiet zu gliedern und in das Landschaftsbild einzubinden.

Innerhalb der privaten Grünflächen ist je ein Laubbaum oder Obstbaum bei allen Grundstücken zu pflanzen. Dadurch soll eine Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet werden.

Im Bereich der festgesetzten Grünfläche ist ein Rückhaltebecken in naturnaher Erdbauweise zu erstellen. Das Becken ist umfassend einzugrünen.

Weitergehende grünordnerische Festsetzungen sind im Rahmen der Festsetzung der Ausgleichsflächen erfolgt (insbesondere Gestaltung des Ortsrandes und der Ortseinfahrt).

11.2 Eingriffsermittlung

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im Rahmen der gemeindlichen Abwägung berücksichtigt. Die genaue Ermittlung und Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens und der Eingriffe befindet sich im Teil B Umweltbericht.

Eingriffsminimierung

Neben der Schaffung von Ausgleichsflächen erfolgt die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch folgende Maßnahmen:

- Festsetzung von Vorgaben zur Gebäudehöhe und -kubatur,
- Pflanzgebote innerhalb der Bauflächen,
- Entwässerung im Trennsystem,
- flächensparende Erschließung.

Ermittlung des Eingriffs und Bewertung der Eingriffsfläche

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

Die Eingriffsbewertung erfolgt gem. Leitfaden zur Eingriffsregelung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“. Vom Vorhaben sind ausschließlich intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen betroffen.

Bewertung der Eingriffsfläche

Teilfläche 1	Einstufung lt. Leitfaden StMLU
Arten und Lebensräume	Acker, Kategorie I
Boden	Tonböden, mäßig naturnah, keine seltenen Böden, geringes Biotopentwicklungspotenzial, Kategorie I-II
Wasser	Flächen mit mittlerem Grundwasserflurabstand, mäßig versickerungsfähig, Kategorie I
Klima und Luft	Flächen mit Kaltluftentstehung ohne Zuordnung zu Belastungsgebieten, Kategorie I
Landschaft	intensiv genutzte Landwirtschaftsfläche am Ortsrand, Fernwirkung Ortsrand durch Neubauten, Kategorie II-III
Gesamtbewertung	Kategorie I (oberer Wert) Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Ermittlung Eingriffsschwere

Wohngebiet, GRZ $\leq 0,35$: Typ B (geringer Versiegelungsgrad)

Festlegung des Ausgleichsfaktors

Der Ausgleichsfaktor wird in Abhängigkeit der Versiegelung (Grundflächenzahl) und den Vermeidungsmaßnahmen festgelegt. Der Ausgleichsfaktor wird trotz der Vermeidungsmaßnahmen aufgrund der Tendenz zu Kat. II im oberen Bereich festgesetzt: Wahl des Faktors bei Kategorie I: **0,4** (Spanne lt. Leitfaden Faktor 0,2 – 0,5).

Nicht als Eingriff zu werten ist die Umwandlung der intensiv genutzten Fläche in eine öffentliche Grünfläche mit Fläche zum Rückhalt von Regenwasser, da festgesetzt ist, dass das Rückhaltebecken in naturnaher Erdbauweise erstellt und eingegrünt wird.

Ermittlung des Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarfs

Teilfläche	Eingriffsfläche	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf
Teilfläche 1 (Acker)	13.099 qm	x 0,4	5.240 qm
Summe			5.240 qm

11.3 Ausgleichsflächen

Als Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs wird ein 8 m breiter Streifen am nördlichen Rand des Baugebietes festgesetzt.

Bestand: Acker

Entwicklungsziel: Ortseingrünung mit Hecken im Wechsel mit Obstbäumen

Maßnahmen: Pflanzung von Hecken und Gebüsch im Wechsel mit einzelnen Obstbäumen an der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs,

Pflege: Gel. Mahd der Freifläche zwischen den Hecken ab 1.8. mit Mähgutabfuhr und ohne Düngung und Pflanzenschutzmittel, Erziehungsschnitt der Obstbäume mind. 5 Jahre

Die Ausgleichsfläche umfasst insgesamt 825 qm. Sie ist von der Größe, ihrer Funktion und Lage gut geeignet, den Eingriff durch die geplante Bebauung auszugleichen. Dies betrifft sowohl die Wirkung auf das Landschaftsbild wie auch bzgl. Boden- und Wasserhaushalt und für das Schutzgut Pflanzen und Tiere.

Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs

Als Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereichs wird eine Teilfläche von 5.239 qm der Fl.Nr. 383/1 Gmkg. Dietkirchen dem geplanten Eingriff zugeordnet. Die Fläche ist Teil des gemeindlichen Ökokontos und wurde im Jahr 2016 geschaffen

Als Ausgleichsmaßnahme wurde eine Streuobstwiese angelegt, die Fläche wird mit einem Faktor von 1,0 angerechnet. Die zugeordnete Teilfläche beträgt 3.591 qm. Bestehende Hecken werden zu Baum-/Strauchhecken entwickelt, diese können aufgrund der geringeren Aufwertung nur mit einem Faktor von 0,5 angerechnet werden. Die beiden zugeordneten Teilflächen haben insgesamt 1.648 qm, davon sind 824 qm anrechenbar.

Die als Ausgleichsfläche anrechenbare Teilfläche beträgt insgesamt 4.415 qm. Damit ist der Eingriff durch die geplante Bebauung ausgeglichen.

12. Flächenbilanz

Innerhalb des Geltungsbereichs werden folgende Nutzungsarten festgesetzt:

Wohnbaufläche	11.525 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	1.574 m ²
Öffentliche Grünfläche	2.051 m ²
Ausgleichsfläche	825 m ²

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 23.09.2004 (§ 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

Die Gemeinde Pilsach plant die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Wohngebiet in Hüttenbach (ca. 1,3 ha Baufläche). Die Grundflächenzahl beträgt 0,35, die Erschließung erfolgt von der Bernthaler Straße aus.

Details siehe Teil A der Begründung.

1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Zur Gestaltung und Erschließung des Wohngebietes wurden 2 Alternativen geprüft, die hinsichtlich der Umweltauswirkungen kaum Unterschiede aufwiesen. Die Gemeinde hat sich für die vorliegende Alternative entschieden, da diese die Vorteile einer effizienten Ringschließung aufweist und eine abschnittsweise Bebauung der im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen an der Bernthaler Straße ermöglicht. Eine direkte Zufahrt von der Kreisstraße aus ist aus Sicht der Verkehrsbehörde nicht möglich und wäre unwirtschaftlich.

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. Auswirkungen auf Biotopverbund etc.).

2.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden

Geprüft werden gem. BauGB

§ 1 Abs. 6 Nr. 7:

- a) Auswirkungen auf 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).

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.

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)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Das Naturschutzgesetz wird durch Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt. Das Wasserhaushaltsgesetz wird durch getrennte Abführung und Rückhaltung des Oberflächenwassers 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 Feierabenderholung bzw. die positiven Wirkungen siedlungsnaher Freiräume auf das Wohlbefinden des Menschen maßgebend.

Wohnfunktion

Im Wirkraum des Vorhabens liegen allgemeine Wohngebiete (südlich des Geltungsbereichs). Die Fläche des Geltungsbereiches hat positive Auswirkungen auf gesunde Wohnverhältnisse (siedlungsnaher Freifläche), allerdings sind siedlungsnaher Freiflächen von allen Teilen von Pilsach aus rasch erreichbar.

Der Geltungsbereich hat damit mittlere Bedeutung für gesunde Wohnverhältnisse. Gegenüber Immissionen besteht im angrenzenden Wohngebiet eine hohe Empfindlichkeit.

Funktionen für die Naherholung

Der Geltungsbereich hat als siedlungsnaher Freifläche allgemeine Funktionen für die Naherholung. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Erholungseinrichtungen oder nutzbaren Wege. Der Fuß- und Radweg von Pilsach aus Richtung Danlohe befindet sich östlich des Geltungsbereiches. Die geplante Verlegung ist in der Planung bereits berücksichtigt.

Der Geltungsbereich hat damit insgesamt geringe Bedeutung für die Naherholung

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Auswirkungen auf die Wohnfunktion

Durch die Ausweisung des Wohngebietes sind insgesamt nur geringe Auswirkungen auf die Wohnfunktion der angrenzenden Wohngebiete zu erwarten.

Durch die festgesetzte Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" sind keine erheblichen Immissionen oder anderweitige Einwirkungen zu besorgen. Auch durch den Baulärm oder die Zunahme des Anwohnerverkehrs sind keine unzumutbaren Lärmimmissionen zu erwarten. Das Nebeneinander von älteren und neuen Wohngebieten ist regelmäßig konfliktfrei möglich.

Auswirkungen auf die Naherholung

Durch die Ausweisung des Wohngebietes sind nur geringe Auswirkungen auf die Naherholung zu erwarten. Durch die Neugestaltung des Ortsrandes 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 Biotoptyps
	Größe, Verbundsituation
	Repräsentativität
	Ersetzbarkeit

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich 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) nicht zu rechnen.

Insgesamt hat der Geltungsbereich geringe Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch das geplante Baugebiet gehen ca. 1,3 ha Ackerflächen verloren.

Aufgrund der intensiven 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 zur Herstellung der Erschließungsanlagen nur außerhalb der Vogelbrutzeit wird zudem sichergestellt, 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 intensiv landwirtschaftlich genutzte Tonböden. Diese Böden sind von mittlerer Naturnähe, haben eine geringe Seltenheit und ein geringes Biotopentwicklungspotenzial. Insofern ist die Schutzwürdigkeit und Empfindlichkeit gering.

Das Ertragspotential erreicht mittlere Werte.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Aufgrund der geringen Grundflächenzahl ist mit einem Verlust mäßig naturnaher Böden von ca. 0,8 ha zu rechnen.

Der Wirkraum betrifft ausschließlich den Geltungsbereich. Bodenverunreinigungen angrenzender Flächen sind nicht zu erwarten. Vermeidungsmaßnahmen sind die geringe Grundflächenzahl sowie die Festsetzung von Flächen mit Begrünungsbindung.

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

Über den Grundwasserstand liegen keine detaillierten Informationen vor. Es ist keine Grundwasser zeigende Vegetation vorhanden, der Untergrund ist aufgrund des vorhandenen Opalinustons nur gering versickerungsfähig. Aufgrund der Hanglage ist mit zufließendem Oberflächenwasser von Westen zu rechnen.

Wasserschutzzonen sind nicht vorhanden.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch Versiegelung und Flächenbeanspruchung kommt es auf ca. 0,8 ha Vorhabensbereiches zu einem (Teil-)Verlust von Infiltrationsflächen und damit zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung. Vermeidungsmaßnahmen sind die geringe Grundflächenzahl sowie die Abführung und Rückhaltung des unverschmutzten Oberflächenwassers im Trennsystem.

**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 Pilsach 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 Pilsach ist weiterhin gewährleistet. Aufgrund der geringen Fläche und 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 ist als intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche frei von besonderen Landschaftsbild prägenden Elementen. Der bisherige Ortsrand ist durch Neubauten geprägt. Bedingt durch die Lage am Ortsrand und die Fernwirksamkeit besteht eine mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild und entsprechende Empfindlichkeit gegenüber negativer Veränderung.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Das geplante Baugebiet führt zu einer Veränderung des Landschafts- bzw. Ortsbildes durch Gebäude und Verkehrsflächen. Durch die vorgesehene Nutzung als Wohngebiet und entsprechende gestalterische Festsetzungen werden diese Auswirkungen minimiert. Insbesondere die Festsetzung von Ausgleichsflächen am künftigen Ortsrand sichern eine positive Gestaltung. Ergänzend sind Pflanzgebote auf Privatgrund festgesetzt.

**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 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. 1,5 ha landwirtschaftliche Fläche beansprucht. Möglichkeiten zur Umnutzung brach gefallener Gewerbeflächen oder von Konversionsflächen bestehen im Gemeindegebiet nicht. Innenentwicklungspotentiale und Leerstände wurden geprüft und soweit möglich aktiviert.

Darstellung von Landschaftsplänen

Der Landschaftsplan der Gemeinde Pilsach stellt für den Geltungsbereich eine Ortseingrünung dar. Diese Darstellung wird durch Festsetzung der Ausgleichsfläche mit entsprechender Gestaltung berücksichtigt.

Erfordernisse des Klimaschutzes

Die zu erwartende Gebäudestellung sichert eine gute passive Sonnenenergienutzung und begünstigt die Nutzung der Sonnenenergie durch Photovoltaik oder Warmwasserbereitung.

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 finden sich in Kap. 11 des Teils A der Begründung.

Es sind etwa 0,5 ha Ausgleichsflächen erforderlich. Diese werden teils am Rand des Geltungsbereiches nachgewiesen. Eine externe Ausgleichsfläche wird aus dem Ökoko-konto ergänzt (Streuobstwiese bei Dietkirchen).

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. Zur Befriedigung der starken Nachfrage nach Baumöglichkeiten in Pilsach müssten Bauflächen an anderer, ggf. sensiblerer Stelle ausgewiesen werden.

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 Wohngebiet sind nicht zu besorgen	geringe Erheblichkeit
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	Verlust von 1,5 ha intensiv genutzter Ackerfläche	geringe Erheblichkeit
Boden	geringe Versiegelung durch niedrige Grundflächenzahl, keine naturnahen oder seltenen Böden betroffen	geringe Erheblichkeit
Wasser	verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung, Trennsystem	geringe Erheblichkeit
Klima	Kaltluftentstehungsfläche ohne direkten Bezug zu Belastungsgebieten betroffen	geringe Erheblichkeit
Landschaft	Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch Baukörper, mehrere Festsetzungen zur Gestaltung des Ortsbildes und zur Grünordnung	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.