
Gemeinde Pilsach

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Wohngebiet Hofäcker“



Begründung zum Entwurf vom

17.09.2026



Bearbeitung:

Christoph Zeiler, Landschaftsarchitekt

Lisa Esch, Master (Sc.) European Urban Studies

TEAM 4

Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH
90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0



Gliederung	Seite
A ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG	3
1. PLANUNGSERFORDERNIS	3
2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION	3
3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN	4
4. BESTANDSAUFNAHME	8
4.1 Städtebauliche Grundlagen	8
4.2 Natur und Landschaft	8
5. PLANUNGSZIELE	9
6. PLANUNGSAalternativen und städtebauliches Konzept	10
7. BAULICHE NUTZUNG, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	11
8. ERSCHLIEßUNG	14
8.1 Verkehrsflächen	14
8.2 Ver- und Entsorgung, Vorsorge gegen Starkregen und Sturzfluten	14
9. IMMISSIONSSCHUTZ	15
10. BRANDSCHUTZ	16
11. DENKMALSCHUTZ	17
12. GRÜNORDNUNG	17
12.1 Öffentliche Grünflächen	17
12.2 Gestaltungsmaßnahmen im Straßenraum und innerhalb der Bauflächen	17
12.3 Eingriffsermittlung	18
12.4 Ausgleichsflächen	22
12.5 Artenschutz	24
12. FLÄCHENBILANZ UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	25

B	UMWELTBERICHT	26
1.	EINLEITUNG	26
1.1	Anlass und Aufgabe	26
1.2	Inhalt und Ziele des Plans	26
1.3	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	26
2.	VORGEHEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG	27
2.1	Untersuchungsraum	27
2.2	Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden	27
2.3	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	29
3.	PLANUNGSVORGABEN UND FACHGESETZE	29
4.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES UND PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	30
4.1	Mensch	30
4.2	Tiere und Pflanzen, Biodiversität	32
4.3	Boden	34
4.4	Wasser	35
4.5	Klima/Luft	36
4.6	Landschaft	37
4.7	Kultur- und Sachgüter	38
4.8	Fläche	38
4.9	Wechselwirkungen	38
4.10	Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete	38
5.	SONSTIGE BELANGE GEM. § 1 ABS. 6 NR. 7 DES BAUGB	39
6.	ZUSAMMENFASSENDE PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES UND DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN	39
7.	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN	40
8.	PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	41
9.	MONITORING	41
10.	ZUSAMMENFASSUNG	42

A Allgemeine Begründung

1. Planungserfordernis

Die Gemeinde Pilsach möchte aufgrund aktueller Nachfrage im Hauptort Pilsach bedarfsgerecht Wohnbauflächen entwickeln.

Die Gemeinde Pilsach ist ein attraktiver Wohnort nördlich des prosperierenden Mittelzentrums Neumarkt und hat in den letzten Jahren ein deutliches Bevölkerungswachstum durch Zuzug zu verzeichnen. Auch die Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamts für Statistik sagt bis 2033 für den Landkreis und Pilsach ein weiteres Wachstum voraus.

Neben diesem erwarteten Bevölkerungswachstum ist aber als Begründung für das Planungserfordernis und den zu erwartenden Bedarf an Wohnraum mit der Ansiedlung des Logistik- und Produktionsbetriebs „Chef-Culinar“ im Gemeindegebiet ein erheblicher externer Faktor ausschlaggebend. Durch die Ansiedlung der genannten Firma werden ca. 400 neue Arbeitsplätze in der Gemeinde Pilsach entstehen, die nur zum Teil aus der bereits ansässigen Bevölkerung mobilisiert werden können. Der zu erwartende Arbeitskräftebedarf wird auch aus dem weiteren Umfeld der Region und darüber hinaus gedeckt werden müssen. Damit ist von einer erheblich erhöhten Nachfrage nach Wohnbauland im Gemeindegebiet Pilsach zu rechnen. Auch um die Wege Wohnen/Arbeit kurz zu halten, ist die Schaffung eines ausreichenden Wohnraumangebotes im Nahbereich der künftigen Arbeitsplätze sinnvoll.

Die Gemeinde Pilsach hat die Möglichkeiten der Innenentwicklung und Aktivierung von Baulücken vor Einleitung des Verfahrens intensiv geprüft. Im Innenbereich der Gemeinde befinden sich nur noch wenige Baulücken, auch die letzten Baugebiete der Gemeinde an der Berntalerstraße, das Baugebiet Alfalter oder am Erlenweg sind weitgehend bebaut. Die noch freien Grundstücke sind entweder teils bereits verkauft oder stehen dem aktuellen Grundstücksmarkt kaum zur Verfügung. Es ist nachgewiesen, dass die bestehenden Innenentwicklungspotentiale nicht ausreichen, um den erwarteten Bedarf und die erwartete Nachfrage an Wohnbauland nach Nutzungsaufnahme der Fa. Chef-Culinar decken können. Bzgl. der Details wird auf die Begründung zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes verwiesen, die im Parallelverfahren erfolgt.

Um künftig ein arbeitsplatznahes Angebot von Wohnflächen den Arbeitskräften der Fa. Chef-Culinar bieten zu können, ist die Ausweisung des Baugebietes erforderlich.

Die Gemeinde Pilsach ist bereits Eigentümerin der überplanten Flächen, so dass sichergestellt ist, dass nach Ausweisung des Baugebietes die Grundstücke in der von der Gemeinde gewünschten Weise dem Grundstücksmarkt zur Verfügung stehen.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan.

2. Lage des Planungsgebiets und örtliche Situation

Das Plangebiet liegt im Hauptort Pilsach an dessen östlichen bzw. nordöstlichen Ortsrand. Es umfasst die Fl.Nrn. bzw. Teilflächen der Fl.Nr. (TF) 160, 161, 162, 163, 164/1 und 170 (TF), Gemarkung Pilsach, mit einer Gesamtfläche von ca. 5,82 ha.

Das Plangebiet befindet sich in südexponierter Hanglage und wird landwirtschaftlich intensiv genutzt.

Südwestlich des Plangebietes grenzt eine Kindertagesstätte mit dahinter anschließender Wohnbebauung an. Im Süden verlaufen die „Pfeffertshofer Straße“ und im Südosten die Bundesstraße B 299 mit einem in diesem Bereich parallel verlaufenden Radweg/Wirtschaftsweg. Im Osten schließt eine kleine, von Wohnbebauung geprägte Splitsiedlung an. Im Nordosten, Norden und Westen grenzt die freie Landschaft an (Wiesen, Äcker, Hecken und Wälder). Hier beginnt auch das Landschaftsschutzgebiet „Pilsachtal, Wünnaubachtal und Pfeffershofener Bachtal“.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben

Die **gesetzliche Grundlage** liefern das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung.

Gemäß § 2 BauGB ist für das Vorhaben eine Umweltprüfung durchzuführen. Der dafür erforderliche Umweltbericht (§ 2a) 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 in der Abwägung berücksichtigt und durch entsprechende Maßnahmen umgesetzt.

Landesentwicklungsprogramm

Folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) vom 01.06.2023 sind für die vorliegende Planung insbesondere von Relevanz bzw. zu beachten:

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

(Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen

Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

(G) Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn [...]

Die Schaffung für bedarfsgerechten Wohnraum, um gleichwertige Lebensbedingungen zu schaffen, wird im Umfang der Planung berücksichtigt.

Hinsichtlich des demographischen Wandels bietet der Ort Pilsach im Gemeindegebiet die wichtigsten Einrichtungen der Daseinsgrundvorsorge in unmittelbarer Nähe an. Südwestlich des Geltungsbereichs befindet sich direkt eine Kindertagesstätte, aber auch eine Bäckerei, Gasthäuser und medizinische Infrastruktur sind fußläufig erreichbar. Pilsach ist nicht direkt an das Schienennetz angebunden, diese kann jedoch über Neumarkt i.d. OPf. (Bahnhof etwa 6 km südlich des Geltungsbereichs) erreicht werden. Weiterhin liegt Pilsach ideal angebunden an die Bundesautobahn A3 und die Bundesstraße B 299 für den privaten Individualverkehr.

Im Zuge des sich vor kurzem in Pilsach ansiedelnden Gewerbes von Fa. Chef-Culinar und den daraus entstehenden Arbeitsplätzen, bietet das Wohnbaugebiet „Hofäcker“ für verschiedene Bedürfnisse Wohnbauflächen in ortskernnähe für neu Zugezogene, aber natürlich auch für Ortsansässige und deren Familien an.

Im vorliegenden Fall werden Außenbereichsflächen in Anspruch genommen. Andere Innentwicklungspotenziale sind in dem vorliegenden Maßstab nicht vorhanden. Die Fläche wurde bereits im aktuellen Flächennutzungsplan weitgehend als Wohnbaufläche vorgesehen (siehe Abhandlung zum „Flächennutzungsplan/Landschaftsplan“ weiter unten).

Um Zersiedelung zu vermeiden, schließt das Wohngebiet an bestehende Wohnhäuser und die Kindertagesstätte im Südwesten an.

Regionalplan

Die Gemeinde Pilsach ist gemäß Regionalplan der Region Regensburg (Region 11), Teil des Stadt- und Umlandbereichs von Neumarkt und zählt noch zum ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraums Nürnberg/Fürth/Erlangen. Sie grenzt direkt an die äußere Verdichtungszone des Verdichtungsraums an und ist über die

Bundesstraße B 299 (Entwicklungssachse von überregionaler Bedeutung) gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die ländlichen Teilräume im Umfeld der großen Verdichtungsräume sollen gemäß Landesentwicklungsprogramm ihre Eigenständigkeit und ihre regionsspezifischen Eigenarten im Rahmen einer nachhaltigen Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung bewahren. Die Gemeinde Pilsach ist deshalb grundsätzlich ein geeigneter Standort für ein Wohngebiet in der vorliegenden Größenordnung. Mit der in Pilsach vorhandenen Infrastruktur (Grundschule, Kinderbetreuung, Einkaufsmöglichkeiten etc.) sind auch wichtige Einrichtungen der Grundversorgung vorhanden.

Das Plangebiet liegt wie auch bereits der gesamte Hauptort Pilsach innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 6 „westlicher Albtrauf“ (RP Regensburg B I 2 i.V.m. Zielkarte 3 „Landschaft und Erholung“). In diesem kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu. Bei landschaftsverändernden Maßnahmen oder neuen Nutzungen ist daher sorgfältig zu prüfen, ob Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der natürlichen Grundlagen zu erwarten sind. Nach B II 1.3 (RP Regensburg) soll in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten die Siedlungstätigkeit vor allem auf das Landschaftsbild und den Naturhaushalt sowie auf die Erfordernisse der Erholung und des Fremdenverkehrs besondere Rücksicht nehmen. Durch die Eingrünung des Baugebiets und die Ausgleichsmaßnahmen entlang des Wanderwegs werden die Anforderungen an den Naturhaushalt und das Landschaftsbild angemessen berücksichtigt, das Landschaftsschutzgebiet wird von baulichen Eingriffen ausgespart und durch Ausgleichsmaßnahmen aufgewertet. Dem Vorhaben wurde von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde aus naturschutzfachlicher Sicht zudem zugestimmt.

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im wirksamen Flächennutzungsplan und Landschaftsplan bereits überwiegend als „Geplante Baufläche: Allgemeine Wohngebiete“ dargestellt. Eine Teilfläche im Westen ist als Grünfläche, eine weitere Teilfläche im Norden als „Kommunale Ausgleichsfläche für Eingriffe“ dargestellt.

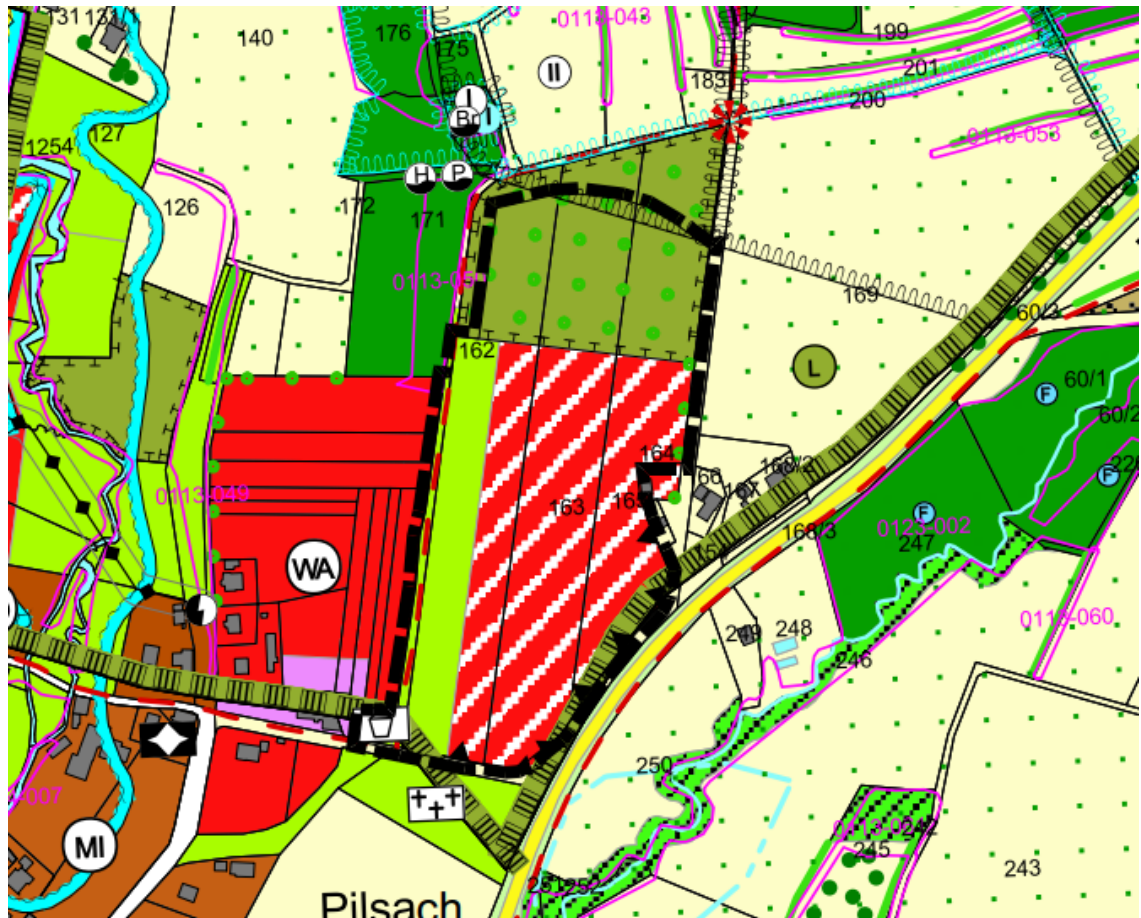


Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan und Landschaftsplan mit Verortung des Änderungsbereiches (schwarz umrandet)

Der Flächennutzungsplan wird deshalb gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes entsprechend der darin festgesetzten Nutzungen geändert (23. Änderung). Die geplante Baufläche: Allgemeine Wohngebiete wird dabei redaktionell in die Darstellung „Allgemeines Wohngebiet“ umgewandelt. Um den Belangen des Flächensparens Rechnung zu tragen, erfolgt neben der Ergänzung von 1,7 ha neuen Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan gleichzeitig eine Rücknahme von 1,9 ha Wohnbaufläche westlich des geplanten Wohngebietes. Hier werden anstelle dessen überwiegend Flächen für die Landwirtschaft (1,75 ha) und Flächen für den Gemeinbedarf (0,15 ha für die Erweiterung der Kita) dargestellt. Damit erfolgt die Planung flächenneutral bzw. sogar mit einer geringen Flächenreduzierung gegenüber dem wirksamen FNP.

Schutzgebiete für Natur und Landschaft, Biotope

Im nördlichen Plangebiet beginnt das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Pilsachtal, Wünnaubachtal und Pfeffershofener Bachtal“ (LSG-00592.01). Die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet wurde im Vorfeld auf die geplante Ausweisung des geplanten Wohngebietes bereits geändert. Einzig die interne Ausgleichsfläche im nördlichen Plangebiet, innerhalb derer Natur und Landschaft gezielt aufgewertet werden, befindet sich noch innerhalb der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes.

Nordwestlich und nördlich befinden sich mehrere Biotope der amtlichen Biotopkartierung (mesophiler Laubwald, mehrere Hecken), die dem Schutz nach Art. 16 Bay-NatschG unterliegen. Diese sind von der Planung nicht berührt.

4. Bestandsaufnahme

4.1 Städtebauliche Grundlagen

Die geplante Baufläche ist bislang unbebaut und als Fläche für die Landwirtschaft (Acker, Grünland) intensiv genutzt. Südwestlich des Geltungsbereiches grenzen eine Kindertagesstätte mit Flachdach sowie Wohnbebauung an. Die vorherrschende Wohnbebauung umfasst zwei Vollgeschosse, wobei in der Regel das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss ist und Satteldächer überwiegen.

Anknüpfungspunkte für die Erschließung bietet die „Pfeffertshofer Straße“ südlich des Geltungsbereiches sowie untergeordnet ein Flurweg im Osten.

4.2 Natur und Landschaft

Die Baufläche ist schwach bis mäßig nach Süden geneigt. Der Untergrund besteht aus Tonböden mit geringer Versickerungsfähigkeit.

Es handelt sich überwiegend um intensiv genutzte Ackerflächen. Im Osten befindet sich ein befestigter Feldweg. Besonders schützenswerte Teilbereiche oder kartierte Biotope sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Die Baufläche wird den Ortsrand nach Norden bilden, so dass hier Eingrünungsmaßnahmen zur freien Landschaft und zum anschließenden Landschaftsschutzgebiet hin anzustreben sind.

Aufgrund des oberhalb liegenden Hangeinzugsgebiet und den tonigen Böden kommt es regelmäßig zu Hangwasserabflüssen, von denen auch der Geltungsbereich betroffen ist. Durch Grünflächen oberhalb der geplanten Bauflächen sollten deshalb Möglichkeiten zur Rückhaltung und schadlosen Abführung von Hangwasser geschaffen werden. Nordwestlich der Baufläche grenzt ein naturnaher Wald mit alten Eichen am Waldrand an. Hier sind Abstandsflächen anzustreben, um eine Beeinträchtigung der Wohnbebauung durch den Waldbestand zu vermeiden und den Waldrand ökologisch zu optimieren.

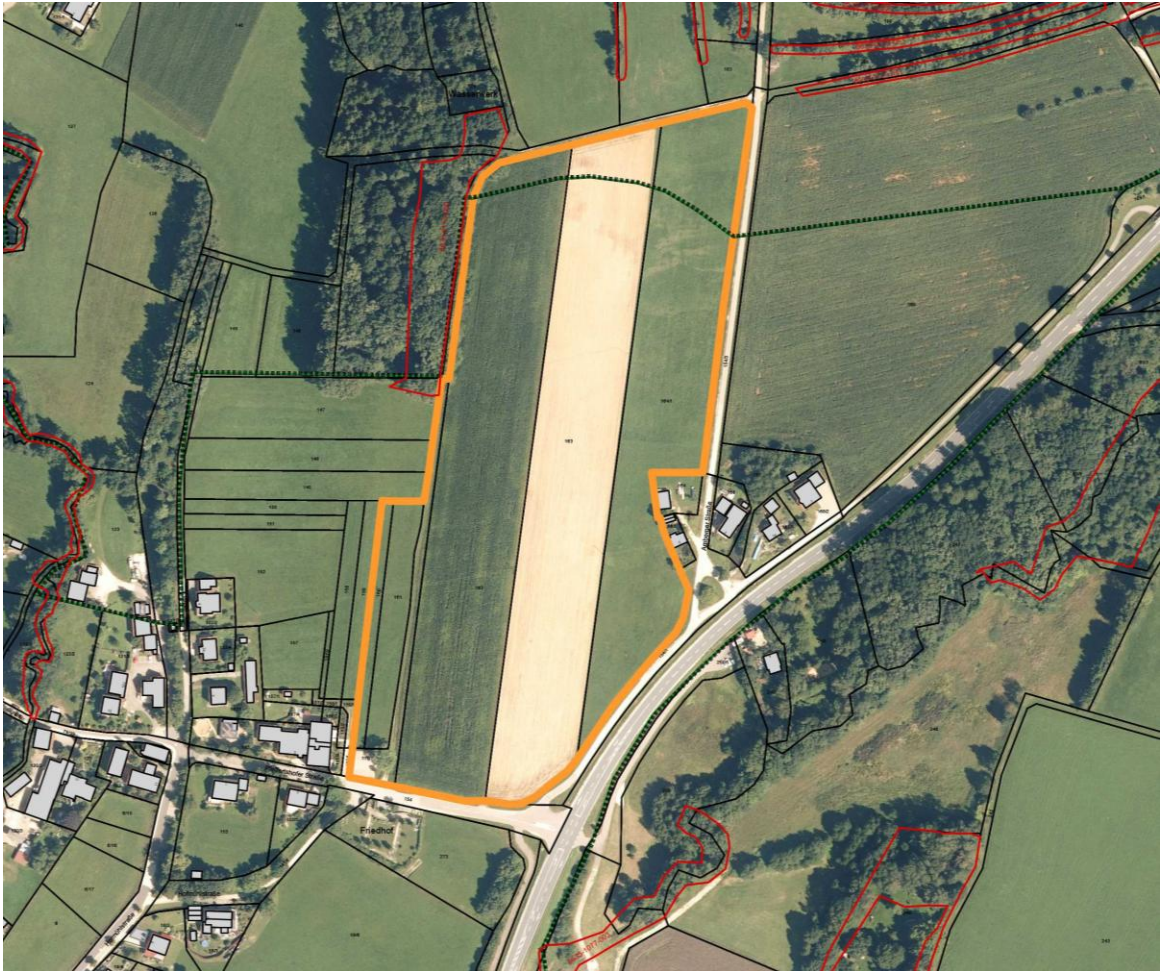


Abb.: Luftbildkarte mit Verortung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (orange umrandet)
© Bayerische Vermessungsverwaltung

5. Planungsziele

Für das Baugebiet wird eine gemischte Wohnbebauung teils mit Mehrfamilienhäusern, teils mit freistehenden Einzelhäusern oder Doppelhäusern angestrebt. Dabei soll den Bauherren weitgehende Gestaltungsfreiheit bei der Kubatur der Gebäude eingeräumt werden.

Im südlichen, unteren Hangbereich, nahe der Zufahrt von der Pfeffertshofer Straße, sollen stärker verdichtete Bauformen und Mehrfamilienhäuser zulässig sein, um kleinere Wohneinheiten anbieten zu können, eine Durchmischung der Bevölkerungsstruktur zu erreichen und um flächensparendes Bauen zu ermöglichen.

Neben der eigentlichen Erschließung des Wohngebietes von der Pfeffertshofer Straße soll zusätzlich eine Behelfs-/Notzufahrt über den östlich angrenzenden Flurweg geschaffen werden.

Die Gemeinde Pilsach möchte mit dem gegenständlichen Baugebiet einen zukunftsweisenden und naturnahen Umgang mit Oberflächenwasser realisieren. Aufgrund der Größe des Geltungsbereiches sollen auch größere Grünflächen mit naturnaher Gestaltung und Begegnungs- und Aufenthaltsmöglichkeiten geschaffen werden. Zum westlich angrenzenden naturnahen Waldbestand sind Abstandsflächen

vorgesehen. In diesem Bereich sollen Ausgleichsflächen realisiert werden, ebenso auch nördlich des geplanten Wohngebietes.

6. Planungsalternativen und städtebauliches Konzept

Seitens der Gemeinde gibt es bereits seit dem Jahr 2003 Bestrebungen, den Standort für wohnbauliche Zwecke zu entwickeln. Aus diesem Grund stellt auch bereits der 2006 zur Rechtswirksamkeit gelangte Flächennutzungsplan der Gemeinde hier eine geplante Baufläche für ein Allgemeines Wohngebiet dar.

Frühere Entwürfe sahen noch die Einbindung weiterer Flächen für eine wohnbauliche Nutzung im Westen vor, konkret zwischen der Kindertagesstätte mit anschließender Wohnbebauung im Süden und dem Landschaftsschutzgebiet im Norden. Diese Planungsabsichten wurden jedoch aufgrund der nicht erlangten Grundstücksverfügbarkeit seitens der Gemeinde nicht weiterverfolgt.

Der Planungsprozess für den Bebauungsplan wurde anschließend, Anfang 2026, in Bezug auf den gewählten Planungsumgriff fortgeführt. In diesem Rahmen wurden mehrere städtebauliche Entwürfe erarbeitet. All diese Entwürfe sahen einheitlich vor, dass die Erschließung des Baugebietes von Süden von der „Pfeffertshofer Straße“ aus erfolgt (da eine (zusätzliche) Anbindung an die B 299 nicht vorgesehen und möglich ist) und das Wohngebiet über eine doppelte Ringerschließung in Form einer 8 Richtung Norden erschlossen wird. Außerdem ist in allen Entwürfen vorgesehen, im hangunteren, zum Ortsrand ausgerichteten Bereich eine verdichtete Bauweise vorzusehen, die nach Norden, hangaufwärts zur freien Landschaft zunehmend lockerer wird. Weitergehend wurde auf ein günstiges Verhältnis zwischen Bau- und Verkehrsflächen sowie die Entstehung günstiger Grundstückszuschnitte mit einer Varianz an Grundstücksgrößen geachtet. Der im Flächennutzungsplan dargestellte Grünzug wurde planerisch im südlichen Teil des Wohngebietes durch die Festlegung einer Grünverbindung aufgegriffen.

Außerdem waren in allen Entwürfen Abstandsflächen zum Wald im Nordwesten und Ausgleichs-/Eingrünungsflächen nach Norden im Bereich des Landschaftsschutzgebietes vorgesehen. Auch die Möglichkeit, das Wohngebiet mittel- bis langfristig nach Westen zu erweitern, wurde durch die Anordnung der Verkehrs- und Grünflächen im städtebaulichen Entwürfe beachtet.

Die Entwürfe unterschieden sich lediglich in Details in Bezug auf die genaue Lage der Grünflächen, insbesondere des Spielplatzes, der genauen Straßenführung, mit dem Ziel, Hinterliegergrundstücke zu vermeiden und die Möglichkeit, in einzelnen Bereichen optional eine Doppelhaus-Bebauung vorzusehen.

In den Gemeinderat wurden letztlich zwei Vorentwurfsvarianten des Bebauungsplanes eingebracht, die sich im Wesentlichen noch in Bezug auf den Lärmschutz unterschieden. Konkret ist in der ersten Variante kein aktiver Lärmschutz zur B 299 hin vorgesehen gewesen, in dem Fall wäre der Aufwand für passive Lärmschutzmaßnahmen an den naheliegend geplanten Mehrfamilienhäusern deutlich erhöht. In der zweiten Variante wurde eine aktive Lärmschutzmaßnahme in Form eines 3 m hohen, begrünten Lärmschutzwalls vorgesehen (eine zuvor auch geprüfte Variante mit einem 6 m hohen Lärmschutzwall wurde aus städtebaulichen Gründen nicht weiterverfolgt). Letztlich entschied sich der Gemeinderat für den Bebauungsplan-Vorentwurf mit dem 3 m hohen Lärmschutzwall, der auf Grundlage des nachfolgend abgebildeten städtebaulichen Entwurfs ausgearbeitet wurde.



Abb.: Städtebaulicher Entwurf von TEAM4, der planerisch weiterverfolgt wurde

7. Bauliche Nutzung, örtliche Bauvorschriften

Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Der Ausschluss von Tankstellen und Gartenbaubetrieben ist aufgrund des angestrebten Charakters des Wohngebiets und der vorgesehenen Erschließung erforderlich.

Das Wohngebiet ermöglicht durch den Zuschnitt der Bauflächen in den Teilgebieten WA 1 und WA 2 die Bebauung von ca. 50 Baugrundstücken mit einer Größe zwischen ca. 500 und 1.000 m², so dass unterschiedlichen Wünschen künftiger Grundstückseigentümer von Einzel- oder Doppelhäusern mit bis zu 2 zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude Rechnung getragen werden kann. Im WA 3 ist seitens der Gemeinde, die Errichtung von Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Hier sind etwa 8 Einzelhäuser mit bis zu 10 Wohneinheiten zulässig. Dementsprechend liegen die vorgeschlagenen Grundstücksgrößen hier zwischen ca. 1.350 m² und 1.900 m².

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Überbaubare Grundstücksfläche

Die Grundflächenzahl von 0,40 sichert aufgrund der überwiegend zu erwartenden kompakten Grundstücksgrößen eine angemessene Bebauungsdichte, um dem gegebenen Bedarf nach Ein- und Mehrfamilienhäusern gerecht zu werden. In Verbindung mit der gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitung der Grundfläche um bis zu 50 % verbleiben gleichzeitig mind. 40 % der Grundstücksflächen für die Gestaltung von Gärten und Freiflächen. Dies wird der Lage am Ortsrand bei gleichzeitiger Berücksichtigung des Flächensparens gerecht.

Die festgesetzten Baugrenzen ordnen das Plangebiet und halten die geplanten Verkehrsflächen und den Straßenraum frei, während durch größere Baufelder Flexibilität für die Bauherrschaft geschaffen wird. Nichtsdestotrotz gelten die Abstandsflächen der BayBO weiterhin. Zu dem angrenzenden Waldstück im Nordwesten wird durch die Festsetzung der Baugrenzen ein Mindestabstand von 30 m eingehalten. Der Abstand dient dem Schutz des Waldbestandes und berücksichtigt mögliche Auswirkungen für die geplante Wohnbebauung durch herabfallende Äste oder umstürzende Bäume.

Die Planung ermöglicht die Errichtung von Gebäuden mit bis zu III Vollgeschossen im hangunteren, nahe zur B 299 gelegenen Bereich und hangaufwärts zur freien Landschaft von bis zu II Vollgeschossen und berücksichtigt dadurch die topographischen Gegebenheiten. Die max. zulässigen Gebäudehöhen einschließlich ihrer Bezugspunkte berücksichtigen ebenso die Topographie und stellen eine verträgliche Höhenabfolge der Gebäude unter Berücksichtigung nachbarschaftlicher Interessen in Bezug auf Belichtung, Belüftung und Besonnung sicher.

Durch die festgesetzte offene Bauweise passt sich das Wohngebiet trotz der im südlichen Bereich etwas dichteren Bebauung verträglich in die gewachsenen Dorfstrukturen mit lockerer Bebauung ein.

Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Nebenanlagen ohne Feuerstätte (z.B. Gartenhäuser, Geräteschuppen, Holzlege, Freisitze etc.) sowie Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, auch in Richtung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Öffentlicher Fußweg“, nicht jedoch in Richtung „Öffentlicher Verkehrsflächen“ (Erschließungsstraßen). Vor Garagen und Carports ist zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Stauraum von mind. 5,0 m einzuhalten. Dieser Stauraum darf zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingefriedet werden. Die Abstandsflächen tragen einerseits zur Sicherheit im Straßenverkehr bei und ermöglichen andererseits eine höherwertige Gestaltung des Straßenraumes.

Soweit Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen als Grenzbebauung ausgeführt werden, gelten die Maßgaben gemäß Art. 6 Abs.7 BayBO, um Belichtung, Belüftung und Besonnung aufrecht zu erhalten. Bei Nebenanlagen bezieht sich die mittlere Wandhöhe von bis zu 3,0 m auf das natürliche Gelände, bei Grenzgaragen (einschließlich Carports) wird das Gelände ab 0,15 m über Höhe der Erschließungsstraße an der straßenseitigen Garagenmitte gemessen (vgl. Festsetzung C.4). Die Höhe der Garagen ist somit nicht in jedem Fall deckungsgleich mit der Erdgeschossfußbodenoberkante des Wohngebäudes.

Hierdurch werden einerseits Geländeeingriffe minimiert, andererseits wird aber auch sichergestellt, dass von hangaufwärts gelegenen Erschließungsstraßen ebenerdig in die Garage eingefahren werden kann.

Bei Wohngebäuden mit mehr als 4 Wohnungen sind zudem Tiefgaragen zwingend, um den zusätzlichen Flächenverbrauch für Pkw-Stellplätze zu minimieren.

Örtliche Bauvorschriften

Das Ziel der örtlichen Bauvorschriften ist es, in Verbindung mit den zulässigen Gebäudehöhen ein harmonisches und ausgewogenes Siedlungsbild zu schaffen. Deshalb wurden in Verbindung mit der max. Wand- und Firsthöhe Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung in Form von Haustypen festgesetzt. Diese sind untereinander abgestimmt, um trotz Flexibilität für die zukünftige Bauherrschaft auch das Siedlungsbild harmonisch zu gestalten. Aus diesem Grund sind auch Doppelhäuser und Grenzgaragen gestalterisch aufeinander abzustimmen.

Bei Flachdächern bis zu einer Dachneigung von 4° sind diese zu begrünen. Dafür sollte eine Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern bepflanzt und so unterhalten werden.

Um wildes Parken auf den Straßen zu minimieren sind für jede Wohnung zwingend 2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge nachzuweisen (in Garagen, in Tiefgaragen, auf Carports oder Stellplätzen auf den Privatgrundstücken). Hiervon ausgenommen sind 1 Zimmer-Wohnungen (z.B. in Mehrfamilienhäusern oder als Einliegerwohnung), für die nur 1 Stellplatz nachzuweisen ist.

Die Vorgaben zu Einfriedungen sind aus gestalterischen Gründen in Richtung öffentlicher Verkehrsflächen restriktiver geregelt, wohingegen in Richtung seitlicher und hinterliegender Grundstücksgrenzen eine größere Variabilität bei der Ausgestaltung der Einfriedung besteht. Grundstückseinfriedungen sind dabei nicht zwingend vorgeschrieben.

Die Vorgaben zur Geländegestaltung (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind so festgelegt, dass unverhältnismäßige Geländeänderungen vermieden werden und verträgliche Geländeübergänge zwischen den jeweiligen Baugrundstücken und im Übergang zum öffentlichen Straßenraum entstehen können, ohne unverhältnismäßige Geländesprünge. Die Einschränkung von Geländeänderungen entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen sowie die Vorgabe eines Mindestabstands von 1,0 m tragen zum Schutz der Nachbarschaft bei und sichern einen harmonischen Übergang zwischen den Grundstücken.

8. Erschließung

8.1 Verkehrsflächen

Die Erschließung erfolgt von Süden von der „Pfeffertshofer Straße“ aus in das neue Wohngebiet“. Eine direkte Zufahrt von der Bundesstraße B 299 („Amberger Str.“) ist nicht vorgesehen. Neben der eigentlichen Erschließung über die „Pfeffertshofer Straße“ wird zusätzlich eine Behelfs-/Notzufahrt über den östlich angrenzenden Flurweg geschaffen, um bei etwaigen Straßenbauarbeiten oder Sperrungen der Zufahrt von Süden eine alternative Erschließungsmöglichkeit zu haben.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind die Verkehrsflächen in zwei Ringerschließungen unterteilt, die neben der zentralen öffentlichen Grünfläche („Grüne Mitte“) verbunden sind. Um Hinterliegergrundstücke zu vermeiden ist der nördliche Ring nochmals untergeordnet unterteilt.

Die Erschließungsstraße im Süden ist überwiegend mit einer Breite von 8,5 m festgesetzt, da hier die Wohndichte erheblich höher ist als im nördlichen Teil und es dadurch zu einem höheren Verkehrsaufkommen kommt. Die Breite von 8,5 m erlaubt eine differenzierte Gestaltung des Straßenraumes mit Anordnung von Längsparkplätzen und bei Bedarf Baumpflanzungen. Die Erschließungsstraße im Norden ist überwiegend mit einer Breite von 5,5 m festgesetzt. Die Behelfs- bzw. Notzufahrt von Osten ist lediglich mit einer Breite von 4,0 m eingeplant.

Öffentliche Stellplätze finden sich im zentralen Bereich an der Grünfläche „Grüne Mitte“, an der Notzufahrt im Osten und an der Einfahrt in das neue Wohngebiet vor dem Lärmschutzwall im Süden. Im Südwesten und Westen sind zudem zwei Parkplätze vorgesehen.

Ergänzt wird das Straßennetz durch mehrere Fußwegeverbindungen, die in das Grünflächensystem eingebunden werden.

8.2 Ver- und Entsorgung, Vorsorge gegen Starkregen und Sturzfluten

Die erforderlichen Anschlussmöglichkeiten für Strom, Wasser und Abwasser sowie Kommunikation sind durch Verlängerung des bestehenden Netzes in den angrenzenden Straßen zu schaffen.

Schmutzwasser:

Die Planungen und hydrotechnischen Berechnungen für die Schmutzwasserentsorgung wird über den eigentlichen Bauentwurf abgehandelt.

Niederschlagswasser:

Wohnbaufläche: Das anfallende Niederschlagswasser aus dem Wohngebiet (öffentliche Verkehrsflächen und private Hof- und Dachflächen) wird größtenteils in neu herzustellenden Oberflächenwasserkanälen gesammelt und der natürlichen Topographie folgend auf die östliche Seite der B299 geleitet. Hier ist ein Regenrückhaltebecken in Erdbauweise mit einem Volumen von überschlägig 330 m³ zu errichten.

Über das geplante Regenrückhaltebecken soll das anfallende Oberflächenwasser gedrosselt über eine Ablaufverrohrung / offener Ablaufgraben in das angrenzende Grabensystem geleitet werden.

Nördliche Ausgleichfläche/Hangwasser: Mittels Rückhaltebecken im Norden der geplanten Erschließung ist wildabfließendes Wasser aus dem Hangeinzug von der künftigen Bebauung zurückzuhalten und mittels Entwässerungsgraben nach Süden zu leiten. Auf Grundlage einer hydraulischen Auswertung der SPEKTER GmbH vom 17.04.2025 Vorsorge gegen Starkregen und Sturzfluten getroffen. Um das Baugebiet vor Überflutungen zu schützen, ist ein Ableitungsgraben aus dem nördlichen Außengebiet östlich um das geplante Wohngebiet vorgesehen, der im Südosten unterhalb der B299 in ein Gewässer 3. Ordnung bzw. in ein dort bereits bestehendes Hochwasserrückhaltebecken eingeleitet werden kann, ohne dabei nachteilige Auswirkungen auf das Gewässer und diese Becken zu verursachen.

Südwestliche Wohnbaufläche: Da topografisch nicht das gesamte Gebiet nach Osten geleitet werden kann, erfolgt die Beseitigung des Niederschlagswassers für Parzelle 1, Teile der Parzelle 3 und die angrenzenden Parkflächen über ein unterirdisches Rückhaltebecken (z. B. nach dem System RAUSIKKO-Boxensystem) mit gedrosselter Ableitung in den nach Süden führenden Entwässerungsgraben.

Hinsichtlich einer nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung wurden mögliche Ansätze nach dem Schwammstadtprinzip geprüft und geeignete Maßnahmen aufgegriffen. Folglich gelten Retentionszisternen und Baumrigolen als zentrale Bausteine für einen erfolgreichen Wassermanagement. Es wird hiermit informiert, dass das Volumen von priv. Zisternen nicht auf das Regenrückhaltebecken angerechnet wurde.

Die Erschließungsplanung wird im Detail parallel zur Erstellung des Bebauungsplanes erstellt, gegebenenfalls sind weitere Maßnahmen zur Schaffung von Rückhaltévolumen erforderlich. Die konkrete Einbindung und die vorhandenen Potenziale der vorgesehen Grünflächen in das Entwässerungskonzept des Baugebiets werden nachträglich ergänzt.

9. Immissionsschutz

Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden seitens der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth, schalltechnische Untersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung als Grundlage für das weitere Planungsverfahren durchgeführt (Bericht-Nr.: 25-15370-b01 vom 18.02.2026 und Aktenvermerk rt/he-25-15370-v01 vom 04.03.2026).

Bezüglich des Verkehrslärms wurde festgestellt, dass durch die am Plangebiet vorbeiführende B 299 und die weiter entfernte A 3 die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm in Allgemeinen Wohngebieten tags im überwiegenden Plangebiet eingehalten und nur im südöstlichen Bereich, aufgrund der Einwirkungen der B 299, überschritten werden. Zur Nachtzeit wird der Orientierungswert von 45 dB(A) nur an den

Häusern im nordwestlichen Plangebiet eingehalten und an den übrigen Häusern um verbreitet bis zu 5 dB, im Nahbereich der B 299 um bis zu 13 dB, überschritten.

Um die schalltechnischen Auswirkungen einer aktiven Lärmschutzmaßnahme in Form eines Walls zwischen der südöstlichen Seite des Plangebiets und der B 299 einschätzen zu können, wurde nachträglich eine schalltechnische Prüfung von zwei möglichen von der Gemeinde genannten Varianten durchgeführt. Variante 1 stellte einen 3 m hohen Wall dar und Variante 2 einen 4,5 m hohen Wall mit einer 1,5 m hohen aufgesetzten Lärmschutzwand.

Aufgrund der Ergebnisse wurde aus städtebaulichen Gründen die Variante mit dem 3 m hohen Wall weiterverfolgt. Mit dem 3 m hohen Lärmschutzwand können Beurteilungspegel von unter 60 dB(A) erreicht werden, wodurch Außenbereiche wie Terrassen, etc. im gesamte Wohngebiet angeordnet werden können. Im EG kommt es zu einem um 3 dB niedrigerer Wert als ohne Schallschutz, im 1. OG ergeben sich punktuell bis zu 2 dB und im 2. OG um 1 dB verringerte Pegel. Damit werden im EG Pegel von bis zu 60 / 53 dB(A) tags / nachts, im 1. OG von bis zu 65 / 57 dB(A) tags / nachts und im 2. OG von bis zu 65 / 58 tags / nachts erreicht.

Die Berechnungen zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete hinter dem Wall weiterhin überschritten werden. Auch die höher liegenden und häufig im Rahmen der Abwägung noch als zulässig erachteten Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59/49dB(A) tags / nachts für ein WA-Gebiet werden tags und nachts hinter dem Wall immer noch überschritten.

Aus diesem Grund sind ergänzend passive Lärmschutzmaßnahmen an neu geplanten Gebäuden selbst vorzusehen. Die hierfür als Anforderung zu Grunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 wurden auf Basis der berechneten Beurteilungspegel für den Verkehrslärm ermittelt. Insgesamt ist einzuschätzen, dass im Plangebiet mit bereichsweise nicht unerheblichen Verkehrsgeräuscheinwirkungen zu rechnen ist. Die Verkehrsgeräusche betreffend können durch geeignete Maßnahmen an den künftigen Gebäuden (passiver Schallschutz nach DIN 4109) gesunde Wohnverhältnisse bei der geplanten Wohnbebauung erreicht werden.

Bei der Ausbildung der Gebäudegrundrisse sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume soweit möglich auf den der Bundesstraße B299 abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Sofern dies im Einzelfall nicht möglich oder städtebaulich nicht sinnvoll ist, sind die betroffenen Räume durch geeignete passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den übrigen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zu schützen.

Angesichts der i.V. mit der aktiven Lärmschutzmaßnahme verbleibenden Außenlärmpegeln ist abzusehen, dass der erforderliche Schallschutz mit überschaubarem Aufwand erreichbar sein wird.

10. 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 sind in der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

11. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befinden sich weder Bau- noch Bodendenkmäler. Im näheren Umfeld des Geltungsbereiches befinden sich im Südwesten das Baudenkmal des ehemaligen Hofmarkschlosses (D-3-73-153-3) in einer Entfernung von ca. 230 m zum Plangebiet. Durch die geplante Wohnbebauung sind keine verunstaltenden oder bedrängenden Wirkungen auf das Baudenkmal zu erwarten.

Ein Hinweis zur Meldepflicht von vor- und frühgeschichtliche Funden im Rahmen der Außenarbeiten wurde aufgenommen.

12. Grünordnung

12.1 Öffentliche Grünflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches sind mehrere öffentliche Grünflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen vorgesehen.

Im zentral-westlichen Bereich, im Randbereich des bestehenden Waldstückes, ist ein Spielplatz vorgesehen. Hier soll im Übergang zur freien Landschaft ein attraktiver Aufenthalts- und Bewegungsraum für Kinder entstehen. Etwas weiter östlich, im Zentrum des Wohngebietes, ist eine „Grüne Mitte“ für Jugendliche und Erwachsene vorgesehen. Beide Grünflächen dienen als soziale Treffpunkte, die die Nachbarschaft stärken und die Lebensqualität im neuen Wohngebiet erhöhen.

Die Bepflanzung der Grünflächen mit Bäumen und Sträuchern schafft Schatten, verbessert das Mikroklima und trägt zur ökologischen Aufwertung des Wohnumfeldes bei. Im Bereich des Spielplatzes ist auf die Auswahl „kinderfreundlicher“ Gehölze zu achten.

Vom Spielplatz aus führt eine ca. 8 m breite Grünverbindung durch den südlichen Teil des Wohngebietes direkt auf den Einmündungsbereich von der „Pfeffertshofer Straße“ zu. Die Grünfläche dient einerseits der Gliederung und Durchgrünung des Baugebiets. Andererseits kann der durch die Planung betroffene, in Nord-Süd-Richtung verlaufende Wanderweg (Pfalzgrafenweg) in diesem Bereich fortgeführt werden.

Im Süden und Südosten sind der Ortsrandeingrünung dienende Grünfläche vorgesehen. Im südöstlichen, zur B 299 ausgerichteten Bereich wird die Grünfläche als 3 m hoher Lärmschutzwall ausgebildet. Während der zur Landschaft ausgerichtete Teil des Lärmschutzwalls als öffentliche Grünfläche ausgewiesen wird, wird der innere Teil als private Grünfläche den privaten Wohngrundstücken zugeschlagen (ohne bauliche Anlagen). Der Lärmschutzwall wird mit Sträuchern begrünt, die etwas weiter westlich im Einfahrtsbereich in das neue Wohngebiet situierte kleinere öffentliche Grünfläche wird mit einer Baumgruppe bepflanzt.

12.2 Gestaltungsmaßnahmen im Straßenraum und innerhalb der Bauflächen

Für eine qualitativ hochwertige Durchgrünung und Gestaltung des Wohngebietes sind darüber hinaus für den Verkehrsraum und die privaten Baugrundstücke weitere Gestaltungsmaßnahmen in Form von Laubbaumpflanzungen vorgesehen.

Einerseits werden Parkflächen und straßenbegleitenden Stellplätzen durch Pflanzgebote begrünt, andererseits ist vorgesehen, dass bei der Neugestaltung der Gärten pro

500 m² angefangene Grundstücksfläche mindestens ein mittelkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen ist.

12.3 Eingriffsermittlung

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind 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:

- Gestaltung, Gliederung und Eingrünung des geplanten Wohngebietes in die freie Landschaft durch die Ausweisung und Bepflanzung mehrerer öffentlicher und privater Grünflächen
- Naturnahe Gestaltung der Wohngärten durch die Pflanzung einer Mindestanzahl von standortgerechten, gebietsheimischen Laubbäumen oder Obstbäumen
- Verringerung der Flächenversiegelung durch den Ausschluss von Kies- und Schottergärten (dadurch auch Förderung der Biodiversität) sowie durch die vorgegebene Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen (z.B. Rasengittersteine), wo dies mit dem Nutzungszweck vereinbar ist (Garagenzufahrten, Stellplätze, Wege etc.)
- Verwendung insektenschonender, nach unten abstrahlender Leuchtmittel für die Außenbeleuchtung
- Rückhaltung des Niederschlagwassers in Form von Retentionszisternen mit kombinierter Regenwassernutzung
- Vorgaben zur Höhe und Gestaltung der geplanten Wohngebäude; Gebäude mit bis zu 3 Vollgeschossen sind dabei nur im hangunteren Bereich zulässig

Ermittlung des Eingriffs und Bewertung der Eingriffsfläche

Die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt gemäß dem Leitfa-den „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom Dezember 2021 nach den Maßgaben des Regelverfahrens.

Für das Plangebiet erfolgt eine qualifizierte Bestandsaufnahme mit Bewertung des Ausgangszustandes. Die Bewertung des Ausgangszustands wird maßgebend davon bestimmt, welche Bedeutung den jeweiligen Schutzgütern zukommt. Für das Schutzgut Arten und Lebensräume werden die im Untersuchungsraum vorhandenen Flächen je nach ihren Merkmalen und Ausprägungen den Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste der BayKompV zugeordnet. Soweit sich die Bedeutung eines BNT für Natur und Landschaft auf die Fläche seines konkreten Vorkommens im Untersuchungsraum beschränkt, wird dieser naturschutzfachliche Wert durch Wertpunkte entsprechend der Biotopwertliste ausgedrückt. Reicht die Bedeutung eines BNT darüber hinaus (z. B. bei Biotopverbundachsen oder Austauschbeziehungen zwischen Habitaten), bedarf es einer ergänzenden verbal-argumentativen Bewertung, d.h. einer qualitativ beschreibenden Darstellung der Kompensationswirkung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Ebenso erfolgt die Bewertung aller weiteren Schutzgüter verbal-argumentativ.

Auf eine vereinfachte Erfassung, Beschreibung und Einordnung der Biotop- und Nutzungstypen verzichtet die Gemeinde bewusst, sie greift anstelle dessen auf das detaillierte Bewertungsschema der Biotopwertliste für BNT zurück.

Für die Ermittlung der Eingriffsschwere wird die festgesetzte GRZ von 0,4 als Eingriffsfaktor herangezogen. Als Eingriffsflächen werden neben den Bau- und Verkehrsflächen auch die Grünflächen gewertet (Öffentliche Grünflächen als „Spielplatz“, „Grünanlage“

und „Grünzug“, da diese von ihren Zweckfunktionen her auch mit baulichen Anlagen und Wegen ausgestattet werden.

Da umfangreiche Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen sind, können diese durch einen Planungsfaktor durch Abschläge beim ermittelten Ausgleichsbedarf berücksichtigt werden (im vorliegenden Planungsfall die max. zulässigen 20 %).

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Bezeichnung	Fläche (qm)	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
A11: Intensiv bewirtschaftete Äcker	40.087	2	0,4	32.070
G11: Intensivgrünland	2.719	3	0,4	3.263
G211: Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	6.064	6	0,4	14.554
G214: Artenreiches Extensivgrünland	446	12	0,4	2.141
B312: Einzelbaum, einheimisch, standortgerecht	170	9	0,4	612
V12: Parkplatz (geschotterte Verkehrsfläche)	247	1	0,4	99
V332: Grünweg	1.138	3	0,4	1.366
V51: Grünflächen entlang von Verkehrsflächen	156	3	0,4	187
A11: Intensiv bewirtschaftete Äcker	7.192	Ausgleichsflächen (siehe Kapitel 12.4)		
Summe	58.219			54.292

Ermittlung Planungsfaktor			
Vermeidungsmaßnahme	Beitrag zum Planungsfaktor	Wirkung der Vermeidungsmaßnahme	Sicherung
Festsetzung mehrere, durch Pflanzgebote naturnah zu gestaltender öffentlicher Grünflächen	5 %	Die Maßnahme dient der Gliederung und naturnahen Einbindung des Wohngebietes in die freie Landschaft.	Festsetzung A (Grünflächen, Bäume und Sträucher zum Anpflanzen)
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	5 %	Die Maßnahme dient dem Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens und somit auch dem Schutz des Grundwassers.	Festsetzung B.4.1
Verwendung von nach unten abstrahlenden Leuchtmitteln für die Außenbeleuchtung mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin	5 %	Die Maßnahmen minimiert die Anlockwirkung und somit das Sterben nachtaktiver Insekten, die wiederum Nahrungsgrundlage insbesondere für Fledermäuse darstellen.	Festsetzungen B.4.2
naturnahe Gestaltung der Wohngärten durch Pflanzgebote und Ausschluss von Kies-/Schottergärten	5 %	Die Maßnahmen dienen der Durchgrünung des Baugebietes, der Förderung der Biodiversität und dem naturnahen Rückhalt von Niederschlagswasser vor Ort.	Festsetzungen B.4.4 und B.4.1
Planungsfaktor (20 von max. 20 %)			-10.858
Verbleibender Ausgleichsbedarf			43.434

Es besteht ein Ausgleichsbedarf von 43.434 Wertpunkten.

Durch die Planung geht auf einer 446 m² großen Teilfläche der Fl.Nr. 161 auch ein gesetzlich geschütztes Biotop (entsprechend Kartier Anleitung Biotopkartierung Bayern) verloren (G214 Arten- und struktureiches Dauergrünland).

Handlungen die zu einer Zerstörung oder erheblichen Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope führen können, sind grundsätzlich verboten (§ 30 Abs. 2 S. 1 BNatSchG). Für die Umsetzung der Planung ist daher eine Ausnahme oder Befreiung gem. Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG erforderlich.

12.4 Ausgleichsflächen

Im Nordwesten sowie Norden des Plangebietes sind zwei Ausgleichsflächen sowie eine Maßnahmenfläche für das Ökokonto mit einer Gesamtgröße von 7.192 m² festgesetzt, die der Kompensation der mit der vorliegenden Planung einhergehenden Eingriffe dienen. Die Flächen werden im Bestand ackerbaulich intensiv genutzt.

Die nördliche Ausgleichsfläche 1 umfasst Teilflächen der Fl.Nrn. 162, 163 und 164/1 mit einer Größe von 4.818 m². Sie befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Pilsachtal, Wünnaubachtal und Pfeffershofener Bachtal“. Geplant ist hier ein Komplex aus Gehölzen (Baumreihe mit 20 Laubbäumen sowie lückige Hecke mit ca. 125 m Länge und 5 m Breite zum Wohngebiet hin) und artenreichem Extensivgrünland. Mit der Entwicklung von artenreichem Grünland in diesem Bereich kann auch eine fachlich geeignete, ausreichend große Ausgleichsfläche für den Eingriff in das gesetzlich geschützte Wiesenbiotop (Arten- und struktureiches Dauergrünland) nachgewiesen werden.

Die hierfür erforderlichen Maßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt.

Die nordwestliche Ausgleichsfläche 2 umfasst eine 2.374 m² große Teilfläche der Fl.Nr. 162 und schließt im Westen an die Ausgleichsfläche 1 an. Ihr nördlicher Teil liegt ebenfalls im LSG. Die Ausgleichsfläche ist hinter einem bestehenden Grünweg dem dort liegenden Wald vorgelagert. Geplant ist hier ein Komplex aus Gehölzen (5 Laubbäume sowie lückige Hecke mit ca. 100 m Länge und 5 m Breite) und mäßig artenreichen Säumen. Altgras- und Brachestreifen stellen durch das gegenüber Extensivgrünland nochmals reduzierte Pflegeregime alternative wertvolle Lebensräume und auch Rückzugsorte für verschiedene Tierarten im Winter dar.

Die Maßnahmenfläche für das Ökokonto umfasst die bilanztechnisch nicht mehr benötigte Teilfläche der Fl.Nr. 164/1 im Nordosten mit einer Größe von 786 m². Da sie Bestandteil des Maßnahmenkonzeptes ist und auch der Eingrünung des geplanten Baugebiets dient, ist sie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet.

Die Maßnahmen fördern eine struktureiche halboffene Kulturlandschaft in Randlage des LSG und in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem dort verlaufenden Wanderweg und dem neu geplanten Wohngebiet. Hiervon profitieren insbesondere heckenbrütende Vogelarten, Fledermäuse und Insekten aber auch verschiedene Kleinsäuger. Für die Bewohner des neuen Baugebiets wird das Naturerleben gestärkt.

Wie die nachfolgende Bilanz belegt, sind die Maßnahmen innerhalb der Ausgleichsflächen 1 und 2 ausreichend, den mit der Planung verbundenen Eingriff zu kompensieren.

Auf der Maßnahmenfläche für das Ökokonto kann eine Aufwertung für das Ökokonto von 5.010 WP generiert werden. Diese wird ergänzend in das gemeindliche Ökokonto eingebucht.

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume								
Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme		
Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (qm)	Aufwertung	Ausgleichsumfang (WP)
Ausgleichsfläche 1 (4.818 m²)								
A11	Intensiv bewirtschafteter Acker	2	G212-LR6510	Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	9	2.867	7	20.069
A11	Intensiv bewirtschafteter Acker	2	B112	Mesophiles Gebüsche / Hecker	10	625 (125 x 5 m)	8	5.000
A11	Intensiv bewirtschafteter Acker	2	B313	Einzelbäume / Baumreihen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, alte Ausprägung	10 (12-2)	540 (12 St. * 45 m²)	8	4.320
Ausgleichsfläche 2 (2.374 m²)								
A11	Intensiv bewirtschafteter Acker	2	K122-GB00BK	Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte	7 (6+1)	1.649	5	8.245
A11	Intensiv bewirtschafteter Acker	2	B112	Mesophiles Gebüsche / Hecker	10	500 (100 x 5 m)	8	4.000
A11	Intensiv bewirtschafteter Acker	2	B313	Einzelbäume / Baumreihen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, alte Ausprägung	10 (12-2)	225 (5 St. * 45 m²)	8	1.800
Ausgleichsumfang Gesamt						7.192		43.434

Maßnahmenfläche für das Ökokonto								
A11	Intensiv bewirtschafteter Acker	2	G212-LR6510	Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	9	426	7	20.069
A11	Intensiv bewirtschafteter Acker	2	B313	Einzelbäume / Baumreihen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, alte Ausprägung	10 (12-2)	360 (8 St. * 45 m²)	8	2.880
Überschuss Gesamt						786		5.010

Durch die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden auch die Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft sowie Landschaftsbild vollumfänglich kompensiert.

Der Verlust von arten- und struktureichem Dauergrünland auf einer 446 m² großen Teilfläche der Fl.Nr. 161 kann durch die Neuanlage desselben Biotops (gem. Kartieranleitung der Biotopkartierung Bayern) auf einer 2.867 m² großen Teilfläche der Ausgleichsfläche 1 im Sinne von Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG angemessen kompensiert werden.

Ein ergänzender Kompensationsbedarf und -umfang für nicht flächenbezogen bewertbare Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume besteht nicht (vgl. hierzu auch nachfolgendes Kapitel zum Artenschutz).

12.5 Artenschutz

Vom Büro Genista, Georg Knipfer, Neumarkt, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt (gez. am 04.08.2023). Der saP lag noch eine größerer Flächenumfang zugrunde. Die saP kommt zum Ergebnis, dass durch die Errichtung des Wohngebietes keine negativen Auswirkungen auf Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bzw. auf europäische Vogelarten zu erwarten sind, weshalb keine Verbotstatbestände erfüllt werden. Vermeidungs- und/oder CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich (im Detail wird auf die Ausführungen im Kapitel B.4.2 „Tiere und Pflanzen, Biodiversität“ im Umweltbericht sowie die saP als Bestandteil der Begründung mit Umweltbericht verwiesen (Anlage 1)).

12. Flächenbilanz und Auswirkungen der Planung

Innerhalb des Geltungsbereichs werden folgende Nutzungsarten festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet <i>davon im Flächennutzungsplan bereits als WA ca. dargestellt</i>	36.979 m ² 27.500 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	6.845 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung <i>davon Bestandsparkplatz ca.</i>	1.465 m ² 250 m ²
Öffentliche Grünflächen	4.384 m ²
Private Grünflächen	1.354 m ²
Interne Ausgleichsflächen <i>davon für gemeindliches Ökokonto</i>	7.192 m ² 786 m ²
Gesamt	58.219 m²

Auswirkungen der Planung

Durch die Planung wird der aktuelle Bedarf an Wohnbauflächen im Ortsteil Pilsach gedeckt. Lärmschutzkonflikte können dabei durch aktive und passive Maßnahmen auf ein verträgliches Maß reduziert werden.

Durch entsprechende Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude und zur Grünordnung werden negative Auswirkungen der künftigen Bebauung auf das Ortsbild und Eingriffe in Natur und Landschaft gemindert. Weiterhin werden bestehende Probleme durch Hangwasserabfluss bei Starkregenereignissen gelöst und damit auch der Schutz für den Altort verbessert.

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) (§ 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 möchte aufgrund aktueller Nachfrage im Hauptort Pilsach bedarfsgerecht Wohnbauflächen entwickeln. Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Wohngebiet Hofäcker“ aufgestellt und parallel dazu der Flächennutzungsplan geändert werden. Das Plangebiet liegt am östlichen bzw. nordöstlichen Ortsrand des Hauptortes und umfasst die Fl.Nrn. 160, 161, 162, 163, 164/1 und 170, Gemarkung Pilsach, mit einer Gesamtfläche von ca. 5,82 ha.

Geplant ist eine gemischte Wohnbebauung mit Mehrfamilienhäusern im hangunteren Bereich und Einzel- und Doppelhäusern (in Form von Einfamilienhäusern) hangaufwärts im Übergang zur freien Landschaft. Lärmschutzkonflikte aufgrund der benachbart verlaufenden B 299 werden durch aktive und passive Maßnahmen auf ein verträgliches Maß reduziert. Durch Grün- und Ausgleichsmaßnahmen wird das geplante Wohngebiet in die umliegende Landschaft eingebunden. Außerdem wird Vorsorge gegen Starkregen und Sturzfluten betrieben.

Details siehe Teil A der Begründung.

1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Seitens der Gemeinde gibt es bereits seit dem Jahr 2003 Bestrebungen, den Standort für wohnbauliche Zwecke zu entwickeln. Aus diesem Grund stellt auch bereits der 2006 zur Rechtswirksamkeit gelangte Flächennutzungsplan der Gemeinde hier eine geplante Baufläche für ein Allgemeines Wohngebiet dar.

Frühere Entwürfe sahen noch die Einbindung weiterer Flächen für eine wohnbauliche Nutzung im Westen vor, konkret zwischen der Kindertagesstätte mit anschließender Wohnbebauung im Süden und dem Landschaftsschutzgebiet im Norden. Diese Planungsabsichten wurden jedoch aufgrund der nicht erlangten Grundstücksverfügbarkeit seitens der Gemeinde nicht weiterverfolgt.

Der Planungsprozess für den Bebauungsplan wurde anschließend, Anfang 2026, in Bezug auf den gewählten Planungsumgriff fortgeführt. In diesem Rahmen wurden mehrere städtebauliche Entwürfe erarbeitet. All diese Entwürfe sahen einheitlich vor, dass die Erschließung des Baugebietes von Süden von der „Pfeffertshofer Straße“ aus erfolgt (da eine (zusätzliche) Anbindung an die B 299 nicht vorgesehen und möglich ist) und das Wohngebiet über eine doppelte Ringschließung in Form einer 8 Richtung Norden erschlossen wird. Außerdem ist in allen Entwürfen vorgesehen, im

hangunteren, zum Ortsrand ausgerichteten Bereich eine verdichtete Bauweise vorzusehen, die nach Norden, hangaufwärts zur freien Landschaft zunehmend lockerer wird. Weitergehend wurde auf ein günstiges Verhältnis zwischen Bau- und Verkehrsflächen sowie die Entstehung günstiger Grundstückszuschnitte mit einer Varianz an Grundstücksgrößen geachtet. Der im Flächennutzungsplan dargestellte Grünzug wurde planerisch im südlichen Teil des Wohngebietes durch die Festlegung einer Grünverbindung aufgegriffen.

Die Entwürfe unterschieden sich lediglich in Details in Bezug auf die genaue Lage der Grünflächen, insbesondere des Spielplatzes, der genauen Straßenführung, mit dem Ziel, Hinterliegergrundstücke zu vermeiden und die Möglichkeit, in einzelnen Bereichen optional eine Doppelhaus-Bebauung vorzusehen.

In den Gemeinderat wurden letztlich zwei Vorentwurfsvarianten des Bebauungsplanes eingebracht, die sich im Wesentlichen noch in Bezug auf den Lärmschutz unterschieden. Konkret ist in der ersten Variante kein aktiver Lärmschutz zur B 299 hin vorgesehen gewesen, in dem Fall wäre der Aufwand für passive Lärmschutzmaßnahmen an den naheliegend geplanten Mehrfamilienhäusern deutlich erhöht. In der zweiten Variante wurde eine aktive Lärmschutzmaßnahme in Form eines 3 m hohen, begrünten Lärmschutzwalls vorgesehen (eine zuvor auch geprüfte Variante mit einem 6 m hohen Lärmschutzwall wurde aus städtebaulichen Gründen nicht weiterverfolgt). Letztlich entschied sich der Gemeinderat für den Bebauungsplan-Vorentwurf mit dem 3 m hohen Lärmschutzwall.

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 Landschaftsbild, Wasserhaushalt 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 wurde eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung des Geltungsbezirks und des Umfelds vorgenommen (vgl. Bestandsplan im Anhang) und vorhandene Unterlagen und Informationen ausgewertet (Themen im Bayernatlas, Umweltatlas etc.). Vom Büro Genista, Georg Knipfer, Neumarkt, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt (gez. am 04.08.2023).

Seitens der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth, wurden schalltechnische Untersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung als Grundlage für das weitere Planungsverfahren durchgeführt (Bericht-Nr.: 25-15370-b01 vom 18.02.2026 und Aktenvermerk rt/he-25-15370-v01 vom 04.03.2026).

Von der SPEKTER GmbH, Herzogenaurach, liegt zur Vorsorge gegen Starkregen und Sturzfluten eine hydraulische Auswertung vom 17.04.2025 vor.

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 gegenübergestellt. 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 liegen keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben mehr vor.

3. Planungsvorgaben und Fachgesetze

Neben den fachlichen Vorgaben der übergeordneten Planungsebenen (vgl. hierzu Kapitel 3 in der Begründung) sind auch die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen und Vorgaben, insbesondere aus dem Baugesetzbuch, den einschlägigen Gesetzen insbesondere zu Naturschutz, Immissionsschutz, Boden- und Wasserschutz sowie Denkmalschutz im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigen. In Bezug auf die Schutzgüter erfolgt dies im vorliegenden Planungsfall wie folgt:

- Mensch: Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch die benachbarte B299 in Form aktiver und passiver Lärmschutzmaßnahmen (Bundes-Immissionsschutzgesetz)
- Tiere und Pflanzen / Biodiversität: Vermeidung/Ausgleich/Ersatz von erheblichen Beeinträchtigungen/ Eingriffen von Natur und Landschaft; Berücksichtigung von Schutzgebieten und Biotopen sowie der Belange des Artenschutzes (Bundesnaturschutzgesetz und Bayerisches Naturschutzgesetz)
- Boden: Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch teilweise verdichtete Bebauung im ländlichen Raum (Baugesetzbuch und Bundes-Bodenschutzgesetz)
- Wasser: Getrennte Ableitung des Niederschlagswassers einschließlich Rückhaltung vor Ort (Wasserhaushaltsgesetz und Bayerisches Wassergesetz)
- Klima: Festsetzung von Pflanzgeboten zur Frischluftförderung (Baugesetzbuch)
- Landschaft: Berücksichtigung der Ein- und Durchgrünung des Baugebietes (Baugesetzbuch)

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 Erholung

Beim Aspekt "Wohnen" ist die Erhaltung gesunder Lebensverhältnisse durch Schutz des Wohn- und Wohnumfeldes relevant. Beim Aspekt "Erholung" sind sowohl die wohnortnahe Feierabenderholung bzw. die positiven Wirkungen siedlungsnaher Freiräume auf das Wohlbefinden des Menschen wie auch die Ferienerholung maßgebend.

Wohnfunktion

Die Fläche des Geltungsbereiches hat positive Auswirkungen auf gesunde Wohnverhältnisse (siedlungsnaher Freifläche), allerdings sind siedlungsnaher Freiflächen von allen Teilen des Ortes Pilsach aus rasch erreichbar. Im Wirkraum des Vorhabens liegt ein allgemeines Wohngebiet (südwestlich des Geltungsbereichs).

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

Funktionen für die Naherholung

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um eine siedlungsnaher Freifläche. Im nördlichen Randbereich beginnt das LSG „Pilsachtal, Wünnabachtal und Pfeffershofener Bachtal“ (LSG-00592.01). Am westlichen Rand des Plangebietes verläuft ein Wanderweg (ausgewiesen und ausgeschildet als Pfalzgrafenweg des Fränkischen Albvereins und als örtlicher Wanderweg der Gemeinde Pilsach (Nr. 6). Im Osten verläuft parallel zur B 299 ein ausgewiesener Radweg.

Dem Bereich kommen folglich Funktionen für die Naherholung zu, die jedoch durch den Lärm der B 299 geschmälert werden.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Auswirkungen auf die Wohnfunktion

Durch das neue Wohngebiet wirken auf das benachbarten Wohngebiet keine maßgeblichen Immissionen ein.

Aufgrund der geplanten Neuausweisung des allgemeinen Wohngebietes wurden zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse seitens der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth, schalltechnische Untersuchungen durchgeführt (Bericht-Nr.: 25-15370-b01 vom 18.02.2026 und Aktenvermerk rt/he-25-15370-v01 vom 04.03.2026).

Bezüglich des Verkehrslärms wurde festgestellt, dass durch die am Plangebiet vorbeiführende B 299 und die weiter entfernte A 3 die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm in Allgemeinen Wohngebieten tags im überwiegenden Plangebiet eingehalten und nur im südöstlichen Bereich, aufgrund der Einwirkungen der B 299, überschritten werden. Zur Nachtzeit wird der Orientierungswert von 45 dB(A) nur an den Häusern im nordwestlichen Plangebiet eingehalten und an den übrigen Häusern um verbreitet bis zu 5 dB, im Nahbereich der B 299 um bis zu 13 dB, überschritten.

Um die schalltechnischen Auswirkungen einer aktiven Lärmschutzmaßnahme in Form eines Walls zwischen der südöstlichen Seite des Plangebiets und der B 299 einschätzen zu können, wurde nachträglich eine schalltechnische Prüfung von zwei möglichen von der Gemeinde genannten Varianten durchgeführt. Variante 1 stellte einen 3 m hohen Wall dar und Variante 2 einen 4,5 m hohen Wall mit einer 1,5 m hohen aufgesetzten Lärmschutzwand.

Aufgrund der Ergebnisse wurde aus städtebaulichen Gründen die Variante mit dem 3 m hohen Wall weiterverfolgt. Mit dem 3 m hohen Lärmschutzwand können Beurteilungspegel von unter 60 dB(A) erreicht werden, wodurch Außenbereiche wie Terrassen, etc. im gesamte Wohngebiet angeordnet werden können. Im EG kommt es zu einem um 3 dB niedrigerer Wert als ohne Schallschutz, im 1. OG ergeben sich punktuell bis zu 2 dB und im 2. OG um 1 dB verringerte Pegel. Damit werden im EG Pegel von bis zu 60 / 53 dB(A) tags / nachts, im 1. OG von bis zu 65 / 57 dB(A) tags / nachts und im 2. OG von bis zu 65 / 58 tags / nachts erreicht.

Die Berechnungen zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete hinter dem Wall weiterhin überschritten werden. Auch die höher liegenden und häufig im Rahmen der Abwägung noch als zulässig erachteten Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59/49dB(A) tags / nachts für ein WA-Gebiet werden tags und nachts hinter dem Wall immer noch überschritten.

Aus diesem Grund sind ergänzend passive Lärmschutzmaßnahmen an neu geplanten Gebäuden selbst vorzusehen. Die hierfür als Anforderung zu Grunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 wurden auf Basis der berechneten Beurteilungspegel für den Verkehrslärm ermittelt. Insgesamt ist einzuschätzen, dass im Plangebiet mit bereichsweise nicht unerheblichen Verkehrsgeräuscheinwirkungen zu rechnen ist. Die Verkehrsgeräusche betreffend können durch geeignete Maßnahmen an den künftigen Gebäuden (passiver Schallschutz nach DIN 4109) gesunde Wohnverhältnisse bei der geplanten Wohnbebauung erreicht werden. Angesichts der i.V. mit der aktiven Lärmschutzmaßnahme verbleibenden Außenlärmpegeln ist abzusehen, dass der erforderliche Schallschutz mit überschaubarem Aufwand erreichbar sein wird.

Auswirkungen auf die Naherholung

Die Auswirkungen auf die Naherholung sind verträglich. Im nördlichen und nordwestlichen Übergang zur freien Landschaft und zum Landschaftsschutzgebiet werden naturnahe, das Landschaft bereichernde und das geplante Wohngebiet eingrünende Ausgleichsflächen/-maßnahmen festgesetzt. Der Wanderweg wird zukünftig voraussichtlich

im südlichen Bereich durch das geplante Wohngebiet geführt, hierfür ist mitunter auch die private Grünfläche, Zweckbestimmung Grünverbindung, ausgewiesen.

**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

Innerhalb des Plangebiets sind überwiegend intensiv genutzte Biotop- und Nutzungstypen mit geringer Naturnähe vorkommend (vgl. Bestandserfassung mit Eingriffsbewertung im Anhang). Hierbei handelt es sich vor allem um intensiv bewirtschaftete Äcker (A11). Im Südwesten auf den Fl.Nrn. 160 und 161 (Teilfläche) handelt es sich um Intensivgrünland. In Richtung des östlich verlaufenden Wirtschaftsweges ist ein schmaler, 2 bis 3 m breiter wegebegleitender Streifen der Fl.Nr. 161 aufgrund der hohen Anzahl krautiger Blühpflanzen als artenreiches Extensivgrünland einzustufen (G214). Hierbei handelt es sich um arten- und strukturreiches Dauergrünland in Sinne des Art. 23 BayNatschG. Das östliche Grünland auf dem Flurstück Nr. 164/1 (v.a. nördliche Fläche) ist als mäßig extensiv genutztes artenreiches Grünland einzustufen (G211).

Ganz im Südwesten befindet sich ein geschotterter Parkplatz (V12), zudem quert ein Grünweg in Nord-Süd-Ausrichtung das Plangebiet. An den Grünweg grenzt ein schmaler Streifen von artenreiches Extensivgrünland auf der Länge zwischen Parkplatz bis zum Wald an. Die Eiche mittleren Alters randlich des Parkplatzes weist einen höheren Biotopwert auf.

Nordwestlich und nördlich, an das Plangebiet anschließend befinden sich mehrere Biotope der amtlichen Biotopkartierung (mesophiler Laubwald, mehrere Hecken), die dem Schutz nach Art. 16 BayNatschG unterliegen.

Vom Büro Genista, Georg Knipfer, Neumarkt, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt (gez. am 04.08.2023), diese kommt zu folgenden Ergebnissen:

Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Acker- und Wiesenflächen im Plangebiet sind als Jagdhabitate von Fledermäusen von untergeordneter Bedeutung. Quartiermöglichkeiten finden sich in den Offenlandstandorten nicht.

Vorkommen von Schlingnatter und Zauneidechse, welche im weiteren Umfeld noch vorkommen, sind auf den Agrarflächen und auch in den Wald-Offenland-

Übergangsbereichen nicht zu erwarten, da entsprechende magere und lückige Vegetationsbestände fehlen.

Hinsichtlich Vögeln wurden im Gebiet insgesamt fünf Begehungen während der Brutzeit zwischen Mitte April und Mitte Juni durchgeführt. Der Schwerpunkt lag auf der Erfassung von acker- und wiesenbrütenden Arten sowie von Arten der angrenzenden Gehölze.

Im Gebiet und dessen angrenzenden Bereichen konnten überwiegend häufige und weit verbreitete Arten nachgewiesen werden. Die einzigen Arten der Roten Listen bzw. Vorwarnlisten sind Star und Rauchschwalbe, welche allerdings im angrenzenden Ortsbereich brüten. Diese nutzen die Flächen als Nahrungshabitat. Die Feldlerche fehlt im Gebiet, ungünstig für diese Art wirken sich die Hangneigung und die Nachbarschaft zu horizontalen Strukturen, wie Waldrändern und Siedlungsbereichen aus.

Weitere saP-relevante Arten(gruppen) können aufgrund deren Verbreitung bzw. fehlender Habitate ausgeschlossen werden.

Für den Biotopverbund kommt dem überplanten Bereich trotz seiner Größe von ca. 5,8 ha aufgrund der intensiven Nutzung und des Fehlens naturnaher Strukturen und Grenzlinien keine besondere Bedeutung zu. Diese Funktion kommt überwiegend den naturnäheren und strukturreicheren Lagen im Westen, Norden und Osten (hinter der B 299) zu.

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

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch das geplante Baugebiet gehen die oben aufgeführten überwiegend geringwertigen Lebensräume auf einer Fläche von ca. 5,8 ha verloren. Auch der 446 m² große arten- und strukturreiche Wiesenstreifen geht als Lebensraum verloren.

Die saP kommt zum Ergebnis, dass durch die Errichtung des Wohngebietes keine negativen Auswirkungen auf Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bzw. auf europäische Vogelarten zu erwarten sind, weshalb keine Verbotstatbestände erfüllt werden. Vermeidungs- und/oder CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich (im Detail wird auf die saP als Bestandteil der Begründung mit Umweltbericht verwiesen).

Durch mehrere Vermeidungsmaßnahmen (Grünflächen mit Pflanzgeboten, naturnahe Gestaltung der Wohngärten durch die Pflanzung einer Mindestanzahl von standortgerechten, gebietsheimischen Laubbäumen/ Obstbäumen und den Ausschluss von Kies-/ Schottergärten, Verwendung insektenschonender Außenbeleuchtung) können die nachteiligen Auswirkungen reduziert werden.

Die abschließende naturschutzrechtliche Kompensation erfolgt durch zwei interne Ausgleichsflächen im Übergang zur freien Landschaft, auf denen auf bisher intensiv genutzten Äckern Baumreihen, Einzelbäume, Hecken, Extensivgrünland und Gras-Krausäume angelegt werden (vgl. Kapitel A.12.4 in der Begründung vorne). Hier wird auch arten- und strukturreiches Dauergrünland auf deutlich größerer Fläche als durch den Eingriff verlorengehend, neu geschaffen.

**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 ist gemäß der Übersichtsbodenkarte 1:25.000 als Bodentyp Braunerde vorherrschend, gering verbreitet Pseudogley-Braunerde [...] aus (grusführendem) Sand (Deckschicht oder Sandstein) über (grusführendem) Lehm bis Ton (Sedimentgestein). Hierbei handelt es sich um keine besonders seltenen Böden.

Die Natürlichkeit der anstehenden Böden ist durch die landwirtschaftliche Nutzung (Pflügen, Verdichtung, etc.) bereits gestört. Im Bereich des geschotterten Parkplatzes sind die Bodenfunktionen bereits vollständig verloren gegangen.

Die natürliche Ertragsfähigkeit der landwirtschaftlich genutzten Böden ist gering (Klasse 2), im Bereich der dem Wald vorgelagerten Ausgleichsfläche 2 sehr gering (Klasse 1, vgl. Rubrik „Natürliche Ertragsfähigkeit (Acker, Grünland)“ im UmweltAtlas).

Das Biotopentwicklungspotenzial liegt überwiegend im mittleren Bereich, im Bereich der Ausgleichsfläche 2, wo schwach lehmiger Sand vorherrscht, sind vsl. auch trockenere Ausprägungen entwickelbar.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Aufgrund der Grundflächenzahl inkl. zulässiger Überschreitungen und erforderlicher Verkehrsflächen ist mit einem Verlust mäßig naturnaher Böden von bis zu gut 3,0 ha zu rechnen. Die Bodenfunktionen gehen hier weitgehend verloren.

Eingriffe in den Boden sind grundsätzlich zu minimieren. Bei den Baumaßnahmen sind die DIN 19731 und DIN 18915, die die Anforderungen an den Ausbau und die Zwischenlagerung von Bodenaushub beschreiben, zu beachten.

Durch den Ausschluss von Kies- und Schottergärten sowie die vorgegebene Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen (z.B. Rasengittersteine), wo dies mit dem Nutzungszweck vereinbar ist (z.B. im Bereich von Garagenzufahrten, Stellplätzen, Wegen) können die nachteiligen Auswirkungen durch Flächenversiegelung reduziert werden.

Der Wirkraum betrifft ausschließlich den Geltungsbereich. Bodenverunreinigungen angrenzender Flächen sind nicht zu erwarten.

**Gesamtbewertung Schutzgut Boden:
Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit**

4.4 Wasser

Beschreibung und Bewertung

Für die Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind die Grundwasserverhältnisse und dauerhafte Oberflächengewässer relevant.

Bewertungskriterien des Teilschutzguts Oberflächengewässer

Bedeutung/ Empfindlichkeit	Naturnähe
	Gewässergüte
	Bedeutung von Flächen im Wasserhaushalt (Rückhaltefunktion)

Bewertungskriterien Teilschutzgut Grundwasser

Bedeutung / Empfindlichkeit	Geschütztheitsgrad der Grundwasserüberdeckung (Empfindlichkeit)
	Bedeutung für Grundwassernutzung
	Bedeutung des Grundwassers im Landschaftshaushalt

Innerhalb des Plangebietes befindet sich kein Oberflächengewässer. Südlich des Plangebietes und der daran anschließenden B 299 verläuft ein Seitenzufluss der Pilsach (Gewässer 3. Ordnung), das östlich der B 299 in ein bestehendes Hochwasserrückhaltebecken (HRB) mündet. Hochwassergefahren für das Plangebiet durch das Gewässer selbst bestehen aufgrund signifikanter Höhenunterschiede nicht. Aufgrund der Hanglage des Plangebietes mit einem Gefälle im Mittel zw. 12-13 % nach Südwesten besteht jedoch die Möglichkeit von wild abfließendem Wasser bei Starkregenereignissen.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten.

Aufgrund der vorherrschenden Geologie (vgl. digitale geologische Karte von Bayern 1:25.000) ist im südlichen Plangebiet im Bereich von Ton- und Tonmergelstein ein hoher Geschütztheitsgrad, im nördlichen Plangebiet im Bereich von Sandstein, vereinzelt mit Kalksteinbänken ein eher geringer Geschütztheitsgrad für das Grundwasser zu erwarten. Informationen zum Grundwasserflurabstand liegen aktuell nicht vor, aufgrund der topographischen Lage ist jedoch nicht mit hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Auf Grundlage einer hydraulischen Auswertung der SPEKTER GmbH vom 17.04.2025 wird Vorsorge gegen Starkregen und Sturzfluten getroffen. Um das Baugebiet vor Überflutungen zu schützen, ist ein Ableitungsgraben aus dem nördlichen Außengebiet östlich um das geplante Wohngebiet vorgesehen, der im Südosten unterhalb der B 299 in das Gewässer 3. Ordnung bzw. in ein dort bereits bestehendes Hochwasserrückhaltebecken eingeleitet werden kann, ohne dabei nachteilige Auswirkungen auf das Gewässer und diese Becken zu verursachen.

Die Einhaltung der geltenden Gesetze, Richtlinien und Bestimmungen zum Grundwasserschutz und Umgang mit Niederschlagswasser ist bei der Bauvorbereitung und

Bauausführung zu beachten. Die rechtlichen Grundlagen basieren auf dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG), dem Bayerischen Wassergesetz sowie technischen Regelwerken.

Durch Versiegelung und Flächenbeanspruchung kommt es auf gut 3,0 ha des Plangebietes zu einem (Teil-)Verlust von Infiltrationsflächen und damit zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Niederschlagswasser aus dem Wohngebiet (öffentliche Verkehrsflächen und private Hof- und Dachflächen) wird größtenteils in neu herzustellenden Oberflächenwasserkanälen gesammelt und der natürlichen Topographie folgend auf die östliche Seite der B299 geleitet. Hier ist ein Regenrückhaltebecken in Erdbauweise mit einem Volumen von überschlägig 330 m³ zu errichten. Die Rückhaltung erfolgt zusätzlich über Zisternen, die vorsorglich von der Gemeinde auf dem Baugrundstück eingebracht werden und nur gedrosselt in den Kanal einleiten. Aufgrund des vorliegenden Untergrunds ist eine Versickerung auf den unversiegelten Grünflächen für unverschmutztes Niederschlagswasser nicht möglich. Es gelten Retentionszisternen und Baumrigolen als zentrale Bausteine für einen erfolgreichen Wassermanagement.

Gesamtbewertung Schutzgut Wasser:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

4.5 Klima/Luft

Beschreibung und Bewertung

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

Der Ort Pilsach ist aufgrund seiner Lage im ländlichen Raum nicht als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen. Die landwirtschaftlichen Freiflächen erzeugen lokal Kaltluft, die aufgrund des Gefälles Richtung Südwesten zum Hauptort hin abfließt.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Bebauung der Freiflächen gehen lediglich örtlich bedeutsame klimatische Ausgleichsfunktionen verloren.

Die Frischluftversorgung von Pilsach und der angrenzenden Bebauung ist weiterhin gewährleistet.

Gesamtbewertung Schutzgut Klima und Luft:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

4.6 Landschaft

Beschreibung und Bewertung

Landschaft und Landschaftsbild wird nach folgenden Kriterien bewertet:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Eigenart
	Vielfalt
	Natürlichkeit
	Freiheit von Beeinträchtigungen
	Bedeutung / Vorbelastung

Das Plangebiet liegt am östlichen bzw. nordöstlichen Ortsrand von Pilsach. Es befindet sich in südexponierter Hanglage und wird landwirtschaftlich intensiv genutzt. Südwestlich des Plangebietes grenzt eine Kindertagesstätte mit dahinter anschließender Wohnbebauung an. Im Süden verlaufen die „Pfeffertshofer Straße“ und im Südosten die Bundesstraße B 299 mit einem in diesem Bereich parallel verlaufenden Radweg/Wirtschaftsweg. Im Osten schließt eine kleine, von Wohnbebauung geprägte Splitsiedlung an. Im Nordosten, Norden und Westen grenzt die freie Landschaft an (Wiesen, Äcker, Hecken und Wälder). Hier beginnt auch das Landschaftsschutzgebiet „Pilsachtal, Wünnaubachtal und Pfeffershofener Bachtal“.

Durch die landwirtschaftlich intensive Nutzung und die damit verbundene Strukturarmut weist das Plangebiet selbst eine geringe Eigenart, Vielfalt und Natürlichkeit auf. Eine Vorbelastung besteht durch die im Osten verlaufende B 299. Angrenzend an das Plangebiet ist das Landschaftsbild hingegen durch größeren Strukturereichtum gekennzeichnet (in Form von Wäldern, Hecken, Gewässer, Wiesen und Äckern), was sich auch in dem dort ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiet wieder spiegelt.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Das geplante Wohngebiet führt zu einer deutlichen Ausdehnung des Hauptortes Richtung Nordosten in die freie Landschaft. Durch die Hanglage wird dieser Landschaftsausschnitt zukünftig baulich stark überprägt sein.

Aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes ist vorgesehen, im hangunteren, zum Ortsrand ausgerichteten Bereich eine verdichtete Bauweise vorzusehen, die nach Norden, hangaufwärts zur freien Landschaft zunehmend lockerer wird. Die randlichen Grün- und Ausgleichsflächen i.V.m. den Pflanzgeboten für die privaten Baugrundstücke und den Straßenraum dienen außerdem dazu, das geplante Wohngebiet möglichst verträglich in die umliegende Landschaft einzufügen.

Gesamtbewertung Landschaft:
Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit

4.7 Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich befinden sich weder Bau- noch Bodendenkmäler. Im näheren Umfeld des Geltungsbereiches befinden sich im Südwesten das Baudenkmal des ehemaligen Hofmarkschlosses (D-3-73-153-3) in einer Entfernung von ca. 230 m zum Plangebiet.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die geplante Wohnbebauung sind keine verunstaltenden oder bedrängenden Wirkungen auf das Baudenkmal zu erwarten.

Ein Hinweis zur Meldepflicht von vor- und frühgeschichtliche Funden im Rahmen der Außenarbeiten wurde aufgenommen.

**Gesamtbewertung Landschaft:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

4.8 Fläche

Es handelt sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Innenentwicklungspotenziale in der Gemeinde wurden geprüft, stehen aber dem Grundstücksmarkt kaum zur Verfügung. Durch die Planung ändert sich die Art der Nutzung der Fläche. Die Siedlungs- und Verkehrsfläche im Gemeindegebiet erhöht sich um ca. 4,6 ha. Als Vermeidungsmaßnahme ist eine teils verdichtete Bebauung vorgesehen.

Die Auswirkungen durch die Änderung in der Art der Nutzung der Fläche sind bei den Schutzgütern Kap. 4.1 bis 4.6 beschrieben.

**Gesamtbewertung Fläche:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

4.9 Wechselwirkungen

Die ermittelten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter und Umweltbelange berücksichtigen auch das Wirkungs-/Prozessgefüge zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes. Darüber hinausgehende erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen infolge von Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.

4.10 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete

Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete durch den Bebauungsplan sind aufgrund der Entfernung von mind. 4,6 km zu den nächstgelegenen Gebieten 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.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung erneuerbarer Energien durch PV-Module und/oder Sonnenkollektoren ist möglich.

Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB

Durch die Planung wird ca. 5,8 ha landwirtschaftliche Fläche beansprucht. Möglichkeiten zur Umnutzung brach gefallener Gewerbeflächen oder von Konversionsflächen bestehen nicht.

Darstellung von Landschaftsplänen

Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan der Gemeinde Pilsach stellt für den Geltungsbereich keine besonderen Ziele dar. Der Grünzug im Westen wurde durch die festgesetzte Grünfläche, Zweckbestimmung „Grünverbindung“ aufgegriffen. Da das im Westen dargestellte allgemeine Wohngebiet im Rahmen der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes entfällt, erübrigt sich auch das Erfordernis des Grünzugs in der dargestellten Dimension.

Erfordernisse des Klimaschutzes

Es sind keine lokalklimatisch besonders wertvollen Flächen betroffen. Die Nutzung von Solarenergie ist möglich. Die Belange des Klimaschutzes sind im Rahmen der konkreten Bauvorhaben zu beachten und durch entsprechende Verordnungen vorgegeben.

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 Bauarbeiten nur während der Tagzeiten stattfinden.

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

Aufgrund der Art des Vorhabens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen 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

Aufgrund der Art des Vorhabens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit werden durch Beschränkung der zulässigen Immissionen vermieden. Die Karte der Georisiken des Bayer. Landesamts für Umwelt weist für den Bereich keine spezifischen Georisiken nach.

Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Aufgrund der Art des Vorhabens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Aufgrund der Lage und Art des Vorhabens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Aufgrund der Art des Vorhabens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

7. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachhaltiger Umweltauswirkungen sind insbesondere:

- Gestaltung, Gliederung und Eingrünung des geplanten Wohngebietes in die freie Landschaft durch die Ausweisung und Bepflanzung mehrerer öffentlicher und privater Grünflächen
- Naturnahe Gestaltung der Wohngärten durch die Pflanzung einer Mindestanzahl von standortgerechten, gebietsheimischen Laubbäumen oder Obstbäumen

- Verringerung der Flächenversiegelung durch den Ausschluss von Kies- und Schottergärten (dadurch auch Förderung der Biodiversität) sowie durch die vorgegebene Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen (z.B. Rasengittersteine), wo dies mit dem Nutzungszweck vereinbar ist (Garagenzufahrten, Stellplätze, Wege)
- Verwendung insektenschonender, nach unten abstrahlender Leuchtmittel für die Außenbeleuchtung
- Rückhaltung des Niederschlagwassers in Form von Retentionszisternen mit kombinierter Regenwassernutzung
- Vorgaben zur Höhe und Gestaltung der geplanten Wohngebäude; Gebäude mit bis zu 3 Vollgeschossen sind dabei nur im hangunteren Bereich zulässig

Den im Rahmen des Bebauungsplans vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft werden im Nordwesten sowie Norden des Plangebietes zwei interne Ausgleichsflächen mit einer Gesamtgröße von 7.192 m² zugeordnet und als solche festgesetzt. Beide Flächen werden im Bestand ackerbaulich intensiv genutzt.

Die nördliche Ausgleichsfläche 1 umfasst Teilflächen der Fl.Nrn. 162, 163 und 164/1 mit einer Größe von 4.818 m². Sie befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Pilsachtal, Wünnaubachtal und Pfeffershofener Bachtal“. Geplant ist hier ein Komplex aus Gehölzen (Baumreihe mit 20 Laubbäumen sowie lückige Hecke mit ca. 125 m Länge und 5 m Breite zum Wohngebiet hin) und artenreichem Extensivgrünland. Die nordwestliche Ausgleichsfläche 2 umfasst eine 2.374 m² große Teilfläche der Fl.Nr. 162 und schließt im Westen an die Ausgleichsfläche 1 an. Ihr nördlicher Teil liegt ebenfalls im LSG. Die Ausgleichsfläche ist hinter einem bestehenden Grünweg dem dort liegenden Wald vorgelagert. Geplant ist hier ein Komplex aus Gehölzen (5 Laubbäume sowie lückige Hecke mit ca. 100 m Länge und 5 m Breite) und mäßig artenreichen Säumen. Altgras- und Brachestreifen stellen durch das gegenüber Extensivgrünland nochmals reduzierte Pflegeregime alternative wertvolle Lebensräume und auch Rückzugsorte für verschiedene Tierarten im Winter dar.

Die detaillierten Aussagen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung finden sich in Kap. 9 des Teils A der Begründung.

8. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit der Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung zu rechnen. Es müssten gegebenenfalls andere Flächen ausgewiesen werden, um die Wohnbauflächennachfrage in der Region zu befriedigen. Die Auswirkungen der Planung sind gegenüber der Nullvariante vertretbar. Der Eingriff ist gut ausgleichbar.

9. Monitoring

Die Gemeinden überwachen gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen; Gegenstand der Überwachung ist dabei auch die Durchführung von Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4.

Konkret wird empfohlen, die ordnungsgemäße Durchführung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich (vgl. Punkt 7 oben) sowie die zu einem späteren Zeitpunkt evtl. zusätzlich auftretenden Umweltauswirkungen zu überwachen. Auch die zielgerichtete Entwicklung der Ausgleichsflächen/-maßnahmen sollte nach deren Herstellung im Turnus von 5 Jahren bis zum Erreichen der Entwicklungsziele vorgesehen werden.

Darüber hinaus nutzen die Gemeinden die Informationen der Behörden nach § 4 Absatz 3 BauGB.

10. Zusammenfassung

1. Allgemeines

Der Umweltbericht prüft die Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig im Planungs- und Zulassungsverfahren.

2. Auswirkungen des Vorhabens

Schutzgut	wesentliche Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
Mensch	Verlust siedlungsnaher Freiflächen; Lärmimmissionen werden durch aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen verträglich begrenzt	geringe Erheblichkeit
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	Verlust von überwiegend geringwertigen Lebensräumen auf 5,8 ha (insbesondere Acker und Intensivgrünland) plus einer Eiche; Neugestaltung von teils höherwertigen Lebensräumen an den Rändern (in Form von Ausgleichs- und Grünflächen) sowie innerhalb des Baugebietes (in Form von mäßig naturnahen Gärten)	geringe Erheblichkeit
Boden	Versiegelung auf ca. 3 ha, keine naturnahen oder seltenen Böden betroffen	mittlere Erheblichkeit
Wasser	verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung auf ca. 3 ha, aber Trennsystem und Wasserrückhalt vor Ort vorgesehen	geringe Erheblichkeit
Klima	Kaltluftentstehungsfläche ohne Bezug zu Belastungsgebieten betroffen	geringe Erheblichkeit
Landschaft	Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch die Bebauung einer Hanglage; wird durch Randbegrünung abgemildert	mittlere Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	keine Betroffenheit	-
Fläche	Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen zu Wohnbauland	geringe Erheblichkeit

Schutzgut	wesentliche Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
Wechselwirkungen und Wirkungsgefüge	keine Flächen mit komplexem ökologischem Wirkungsgefüge negativ betroffen	geringe Erheblichkeit

Nach Umsetzung der Bau- und Verkehrsflächen verbleiben Auswirkungen überwiegend geringer Erheblichkeit auf die Schutzgüter.



Christoph Zeiler, Landschaftsarchitekt

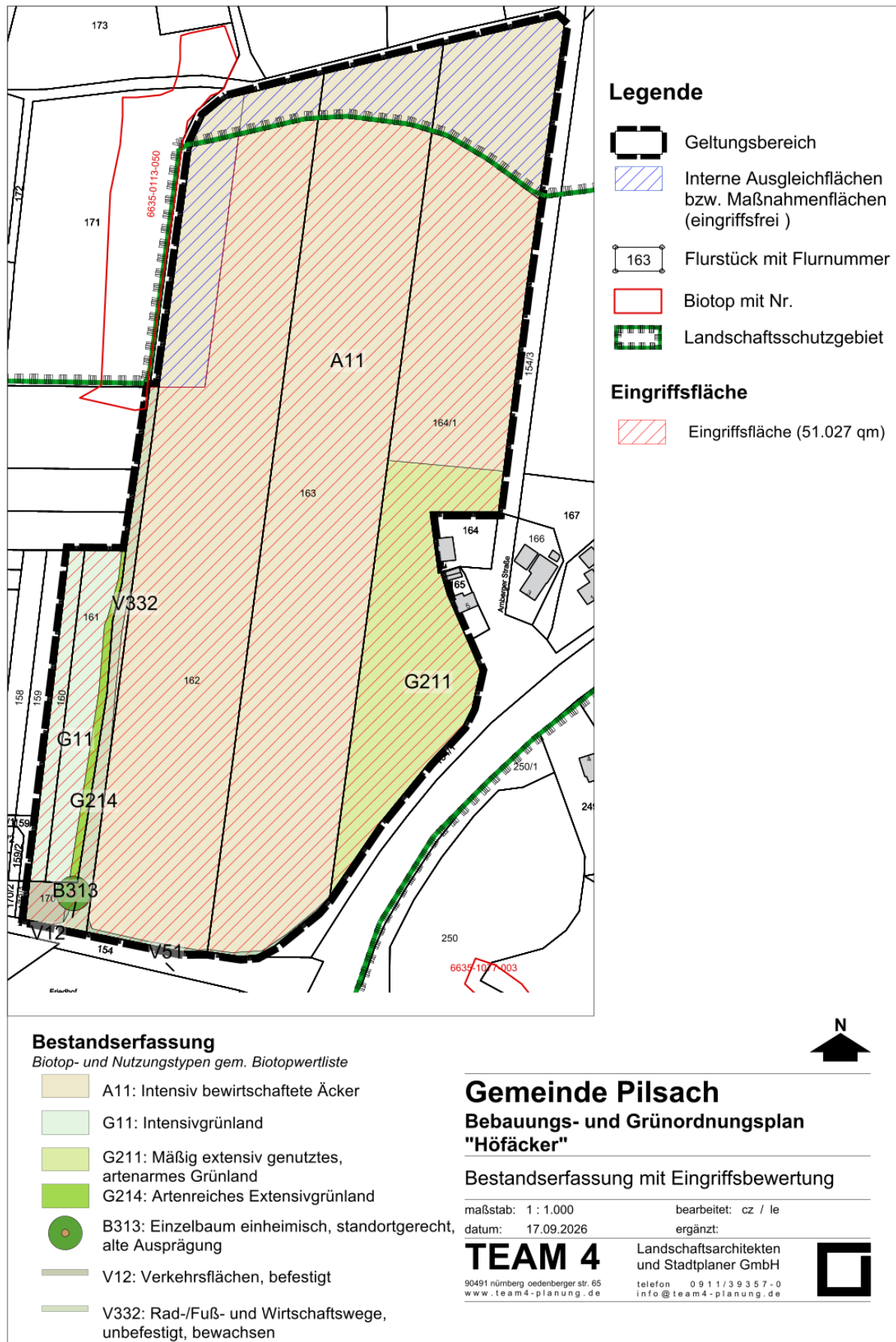
ANHANG

1. Bestandserfassung mit Eingriffsbewertung (maßstablos)
2. Artenliste standortheimischer Gehölze für Freiflächengestaltung

ANLAGEN

1. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom Büro Genista, Georg Knipfer, Neu-
markt (gez. am 04.08.2023)
2. Schalltechnische Untersuchungen der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth
(Bericht-Nr.: 25-15370-b01 vom 18.02.2026 und Aktenvermerk rt/he-25-15370-v01 vom
04.03.2026)

Anhang 1: Bestandserfassung mit Eingriffsbewertung (maßstabslos)



Anhang 2: Artenliste standortheimischer Gehölze für Freiflächengestaltung

- a) Großbäume
- | | |
|---------------------|-------------|
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Juglans regia | Nußbaum |
| Tilia cordata | Winterlinde |
- b) Mittelgroße und kleine Bäume
- | | |
|---|--------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Betula pendula | Birke |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Salix caprea | Salweide |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
| sowie Obstbäume als Halb- und Hochstamm | |
- c) Sträucher
- | | |
|---------------------|---------------------|
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Corylus avellana | Hasel |
| Crataegus laevigata | Weißdorn |
| Euonymus europaea | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Ribes alpinum | Johannisbeere |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Salix caprea | Salweide |
| Sambucus nigra | Holunder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |