

---

# Gemeinde Pilsach

## Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

### „Pilsach-West III“



---

## Begründung

21.07.2022



### Bearbeitung:

Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL

Lisa Berner, B.Eng. Landschaftsplanerin

---

## TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner

Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH

90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0



---

<b>Gliederung</b>	<b>Seite</b>
<b>ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG</b>	<b>1</b>
<b>1. PLANUNGSERFORDERNIS</b>	<b>1</b>
<b>2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION</b>	<b>1</b>
<b>3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN</b>	<b>1</b>
<b>4. BESTANDSAUFNAHME</b>	<b>3</b>
4.1 Städtebauliche Grundlagen	3
4.2 Natur und Landschaft	3
<b>5. PLANUNGSZIELE</b>	<b>4</b>
<b>6. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>4</b>
<b>7. ERSCHLIEßUNG</b>	<b>6</b>
7.1 Verkehrsflächen	6
7.2 Ver- und Entsorgung	6
<b>8. IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>6</b>
<b>9. BRANDSCHUTZ</b>	<b>6</b>
<b>10. DENKMALSCHUTZ</b>	<b>6</b>
<b>11. GRÜNORDNUNG</b>	<b>6</b>
<b>12. GEORISIKEN</b>	<b>7</b>
<b>13. FLÄCHENBILANZ UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>7</b>

## Allgemeine Begründung

### 1. Planungserfordernis

Die Gemeinde Pilsach möchte aufgrund aktueller Nachfrage im Ortsteil 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 für die nächsten 10 Jahre ein weiteres Wachstum voraus.

Auch aktuell ist die Nachfrage nach Wohnbauland in der Gemeinde Pilsach sehr hoch und kann nicht durch das bestehende Angebot an verfügbaren Bauflächen befriedigt werden.

Im Ortsteil Pilsach gibt es zwar noch einzelne freie Bauflächen, die aber dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung stehen. Die Gemeinde Pilsach konnte das im Geltungsbereich liegende Grundstück vollständig erwerben, so dass sichergestellt ist, dass nach Ausweisung des Baugebietes alle Grundstücke dem Grundstücksmarkt zur Verfügung stehen. Um Baurecht zu schaffen ist die Ausweisung des Bebauungsplanes erforderlich.

### 2. Lage des Planungsgebiets und örtliche Situation

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Pilsach der Gemeinde Pilsach am westlichen Ortsrand. Es umfasst die Fl.Nr. 56 und 56/1, Gemarkung Pilsach. Es hat eine Fläche von 0,45 ha.

Nördlich und südlich der Baufläche grenzen bereits Wohngebiete an, im Westen und Osten landwirtschaftliche Nutzflächen.

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben

Die **gesetzliche Grundlage** liefern das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 03.11.2017 sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung.

Die Fläche schließt an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an und die überbaubare Grundfläche liegt deutlich unter 10.000 qm. Die Gemeinde Pilsach stellt den Bebauungsplan deshalb gemäß 13b BauGB zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB auf. Der Geltungsbereich schließt an den organisch gewachsenen Ortsteil Pilsach an und rundet diesen nach Westen ab.

Aufgrund der Bestimmungen des § 13b i.V.m. § 13a BauGB ist ein Umweltbericht nicht erforderlich. Ebenso ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Abwägung berücksichtigt und durch entsprechende Maßnahmen umgesetzt.





## 4. Bestandsaufnahme

### 4.1 Städtebauliche Grundlagen

Die geplante Baufläche ist bislang unbebaut und als Fläche für die Landwirtschaft intensiv genutzt. Nördlich und südlich des Geltungsbereiches grenzen jüngere Wohngebiete an. Die vorherrschende Bebauung umfasst zwei Vollgeschosse, wobei in der Regel das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss ist und Satteldächer überwiegen.

Einen Erschließungsansatz bildet der Erlenweg, der sowohl von Norden wie auch von Süden an den Geltungsbereich angrenzt und derzeit vor der landwirtschaftlichen Fläche endet.

### 4.2 Natur und Landschaft

Die Baufläche ist mäßig bis stark nach Osten geneigt. Der Untergrund besteht aus Tonböden mit geringer Versickerungsfähigkeit. Der Höhenunterschied innerhalb des Geltungsbereiches erreicht fast 14 m, der höchste Punkt liegt bei 475 m ü.NN im Westen, der tiefste Punkt bei 461,50 m ü.NN im Osten.

Die Fläche ist mäßig intensiv als Grünland genutzt und weist am Oberhang mehrere Quellbereiche und Hangwasseraustritte auf. Hier sind aber nur kleinflächig Feuchtezeiger im Grünland vorhanden. Im Oberhang und am Südrand des Geltungsbereiches befindet sich hier das kartierte Biotop Nr. 6634-1139-005. Bei dem Biotop handelt es sich um ein naturnahes Feldgehölz. Der Gehölzbestand innerhalb des Biotopes ist auf den Stock gesetzt.

Da der Geltungsbereich eine markante Talmulde bildet ist er für den Oberflächenabwasserabfluss bedeutsam. Mit zufließendem Hangwasser und Schichtenwasser ist zu rechnen. Er ist im Informationssystem des Landesamts für Umwelt als „wassersensibler Bereich“ dargestellt.



Luftbildkarte des Geltungsbereichs (Quelle: Bayernatlas)

## 5. Planungsziele

Für das Baugebiet wird eine verdichtete Mehrfamilienhausbebauung mit Einzelhäusern, Doppelhäusern oder Hausgruppen angestrebt. Die Bebauung soll gestaffelt in den Hang integriert werden.

Zur Erschließung soll eine Verbindung zwischen den beiden an den Geltungsbereich angrenzenden Enden des Erlenweges geschaffen werden.

## 6. Art und Maß der baulichen Nutzung, örtliche Bauvorschriften

Die Art der Nutzung als allgemeines Wohngebiet ergibt sich aus der anzustrebenden Nutzung. Aufgrund der Bestimmungen des § 13b BauGB werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Geltungsbereich ausgeschlossen.

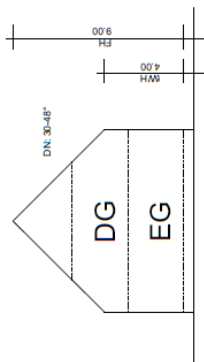
Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Festsetzung einer Baugrenze bestimmt. Die Baugrenze bilden zwei zusammenhängende Baufelder und ermöglichen eine flexible Anordnung der Gebäude bei einer späteren Bebauung. Die Grundflächenzahl von 0,4 liegt im Rahmen der BauNVO. Zur Minderung des Flächenverbrauches werden mehr Einzelhäuser und Doppelhäuser, auch Hausgruppen zugelassen. Weiterhin wird die Zahl der Wohneinheiten nicht begrenzt, so dass auch Mehrfamilienhäuser möglich sind.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf max. 3 Vollgeschosse festgesetzt, dabei darf das 3. Vollgeschoss nur im Untergeschoß entstehen, wenn es sich aufgrund der Hanglage ergibt. Dies sichert eine Einfügung der neuen Bebauung in die Nachbarschaft.

Ergänzend werden die maximale Wandhöhe und die maximale Gebäudehöhe einschließlich der zulässigen Dachneigungen festgesetzt. Da eine Wandhöhe von 6,5 m ab Erdgeschoß-Fußbodenoberkante zugelassen wird und somit eine optimale Ausnutzung des Obergeschosses möglich ist, sind nur flachere Dachneigungen zulässig, um die Höhenentwicklung insgesamt zu begrenzen.

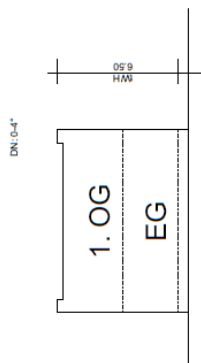
**Regelbeispiel A:**

EG + DG; SD 30°- 48°; Traufseitige Wandhöhe 4,00 m; Firsthöhe 9,0 m



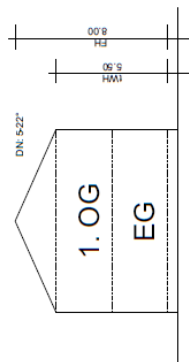
**Regelbeispiel D:**

EG + 1.OG; FD, 0°- 4°; Wandhöhe 6,50 m (inkl. Attika)



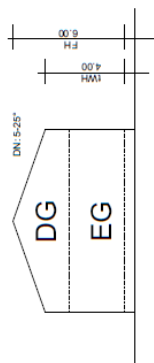
**Regelbeispiel B:**

EG + 1. OG; ZD/ SD, 5°- 22°; Traufseitige Wandhöhe 6,00 m; Firsthöhe 8,0 m



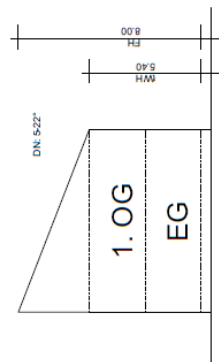
**Regelbeispiel E:**

EG (+ DG); ZD/WD 5°- 25°; Traufseitige Wandhöhe 4,00 m; Firsthöhe 6,0 m



**Regelbeispiel C:**

EG + 1.OG; PD, 5°- 22°; Niedrigere Wandhöhe 5,50 m; Firsthöhe 8,0 m



## **7. Erschließung**

### **7.1 Verkehrsflächen**

Die Erschließung erfolgt vom Erlenweg aus sowohl von Süden, wie auch von Norden aus. Mit der festgesetzten Erschließungsstraße wird eine Verbindung der bestehenden Straßenansätze und eine durchgängige Erschließung geschaffen. Die Erschließungsstraße ist mit einer durchgehenden Breite von 6,5 m festgesetzt. Dies entspricht der Breite der vorhandenen Straßen, an die angeschlossen wird.

### **7.2 Ver- und Entsorgung**

Die erforderlichen Anschlussmöglichkeiten für Strom, Wasser und Abwasser sowie Kommunikation sind im Bereich der angrenzenden Straßen (Erlenweg und Bernthaler Straße) vorhanden.

Die Entwässerung soll im Trennsystem erfolgen.

## **8. Immissionsschutz**

Auf das Plangebiet wirken Immissionen aus der südlichen vorhandenen Autobahn A 3 ein. Die Autobahn hat einen Abstand von über 500 m und wird durch einen dazwischen liegenden Höhenrücken abgeschirmt.

## **9. Brandschutz**

Besondere Brandschutzrisiken bestehen aufgrund der festgesetzten Art der Nutzung nicht. Die örtliche Feuerwehr ist mit ihrem Fuhrpark gut ausgerüstet. Die 10-Minuten-Hilfsfrist kann wegen der kurzen Anfahrt der örtlichen Feuerwehr als gesichert angesehen werden.

Die weiteren Erfordernisse des Brandschutzes sind in der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

## **10. Denkmalschutz**

Im näheren Umfeld des Geltungsbereiches befinden keine Bau- oder Bodendenkmale.

## **11. Grünordnung**

Beim Geltungsbereich handelt es sich um mäßig intensiv genutztes Grünland. Am westlichen und südwestlichen Rand befindet sich ein kartiertes Biotop mit der Nr. 6634-1139-005. Es handelt sich um ein naturnahes Feldgehölz. Der Gehölzbestand ist derzeit auf den Stock gesetzt.

Weiterhin befinden sich im westlichen Oberhang mehrere Hangwasseraustritte und Quellbereiche, die jedoch nur sehr kleinflächig und vereinzelt feuchtigkeitszeigende Vegetation aufweisen.



Aufgrund der Bestimmungen des § 13a BauGB ist die Anwendung der Eingriffsregelung nicht erforderlich. Für die Beseitigung der auf den Stock gesetzten Hecke (145 qm) sowie den kleinflächigen Seggenbestand (681 qm) werden außerhalb des Bebauungsplanverfahrens Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt.

Es wurden Maßnahmen zur Schaffung von Feuchtlebensräumen auf Fl.Nr. 246 Gmkg. Pilsach mit einem Umfang von über 0,2 ha festgelegt, ebenso wird auf diesem Grundstück eine Hecke mit 195 qm Grundfläche geschaffen.

Die Belange des Artenschutzes wurden geprüft. Dabei war festzustellen, dass aufgrund der Lage der Fläche und der angrenzenden Nutzung nicht mit Vorkommen bodenbrütender Vogelarten zu rechnen ist. Auch andere streng geschützte Arten sind aufgrund der vorhandenen Vegetation nicht zu erwarten.

Da der Geltungsbereich relativ kleinflächig ist und weitgehend von Bebauung umschlossen ist sind nur wenige grünordnerische Festsetzungen erforderlich. Pro Baugrundstück ist mindestens ein Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen, weiterhin sind aus Gründen des Arten- und Biotopschutzes Kies- und Schotterbeete mit weniger als 70 % Bepflanzung ausgeschlossen.

## 12. Georisiken

Der Geltungsbereich liegt zum größten Teil in einem wassersensiblen Bereich gemäß Geoinformationssystem des Bayerischen Landesamts für Umwelt. Dies begründet sich in der ausgeprägten Hanglage und der bestehenden Geländemulde innerhalb des Geltungsbereiches. Am Oberhang befinden sich wie bereits erwähnt mehrere Hangwasseraustritte.

Aus den genannten Gründen ist der Geltungsbereich durch Schichtenwasser und zufließendes Hangwasser gefährdet und es sind besondere Schutzvorkehrungen zur Abwehr dieser Naturgefahren im Rahmender Bauausführung erforderlich.

## 13. Flächenbilanz und Auswirkungen der Planung

Innerhalb des Geltungsbereichs werden folgende Nutzungsarten festgesetzt:

Wohnbaufläche	3.780 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	710 m <sup>2</sup>

### Auswirkungen der Planung

Durch die Planung wird der aktuelle Bedarf an Wohnbauflächen im Ortsteil Pilsach gedeckt. 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.



Guido Bauernschmitt  
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL

## ANHANG

### 1. Artenliste standortheimischer Gehölze für Freiflächengestaltung

- a) Mittelgroße und kleine Bäume
- |   |            |
|---|------------|
| Acer campestre                          | Feldahorn  |
| Betula pendula                          | Birke      |
| Salix caprea                            | Salweide   |
| Sorbus aucuparia                        | Vogelbeere |
| sowie Obstbäume als Halb- und Hochstamm |            |
- b) Sträucher
- |                     |                |
|---------------------|----------------|
| Cornus sanguinea    | Hartriegel     |
| Corylus avellana    | Hasel          |
| Crataegus laevigata | Weißdorn       |
| Euonymus europaea   | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare   | Liguster       |
| Rhamnus frangula    | Faulbaum       |
| Ribes alpinum       | Johannisbeere  |
| Rosa canina         | Hundsrose      |
| Salix caprea        | Salweide       |
| Sambucus nigra      | Holunder       |