

---

# Gemeinde Pilsach

## Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

### „Litzlohe - Grasweg“



---

**Begründung**

**20.07.2023**



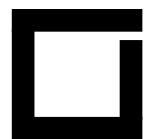
**Bearbeitung:**

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>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>2</b>
4.1 Städtebauliche Grundlagen	2
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>7</b>
<b>12. FLÄCHENBILANZ UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>7</b>

## 1. Planungserfordernis

Die Gemeinde Pilsach möchte aufgrund aktueller Nachfrage im Ortsteil Litzlohe 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 um ca. 5 % für den Landkreis und um 3,8 % für die Gemeinde Pilsach 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. Hinzu kommt die geplante Schaffung von mehreren hundert Arbeitsplätzen durch ein Logistikzentrum bei Pfeffertshofen. Hierdurch wird die Nachfrage nach arbeitsplatznahen Wohnmöglichkeiten stark steigen.

Im Ortsteil Litzlohe gibt es zwar noch einzelne freie Bauflächen, die aber dem Grundstücksmarkt nicht 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 Litzlohe der Gemeinde Pilsach im Innenort. Es umfasst die Fl.Nr. bzw. Teilflächen von 326, 327/4, 327/5, 327/7 und 328 Gemarkung Litzlohe. Es hat eine Fläche von 0,1 ha.

Westlich der Baufläche grenzt bereits ein jüngeres Wohngebiet an, im Osten der Altort.

## 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 liegt innerhalb des Ortsteils und die überbaubare Grundfläche liegt deutlich unter 10.000 qm. Die Planung dient der Innenentwicklung des Ortes Litzlohe. Die Gemeinde Pilsach stellt den Bebauungsplan deshalb im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB auf.

Aufgrund der Bestimmungen des § 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.

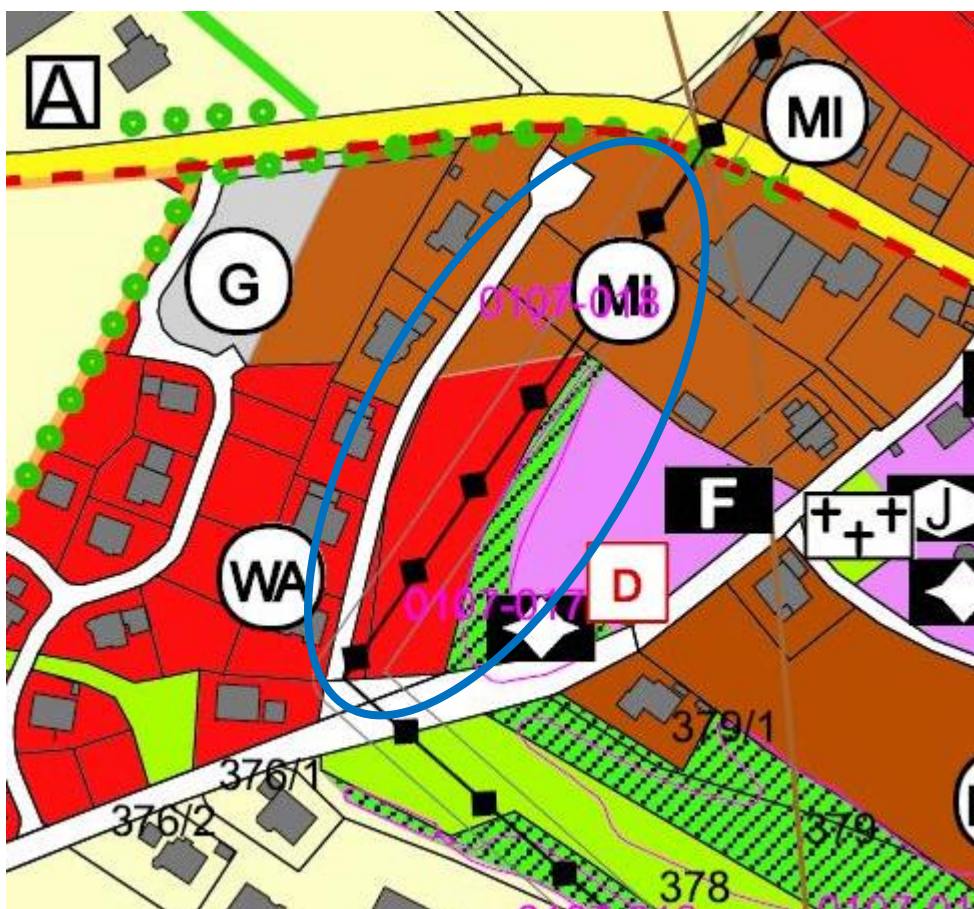
### **Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan**

Die Gemeinde Pilsach ist gemäß Regionalplan der Region Regensburg, 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 gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die ländlichen Teilräume im Umfeld der großen Verdichtungsräume sollen gemäß Landesentwicklungsprogramm ihre Eigenständigkeit und ihre regionspezifischen 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. Auch für den Ortsteil Litzlohe ist der Umfang des Baugebietes angemessen.

### Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist deshalb gemäß § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan

## 4. Bestandsaufnahme

### 4.1 Städtebauliche Grundlagen

Die geplante Baufläche ist bislang unbebaut und als Fläche für die Landwirtschaft genutzt. Östlich der geplanten Baufläche befindet sich der Altort mit noch größeren landwirtschaftlichen Nutzflächen, westlich des Geltungsbereiches grenzt ein jüngeres Wohngebiet an. Die vorherrschende Bebauung umfasst zwei Vollgeschosse, wobei in der Regel das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss ist und Satteldächer überwiegen.

Südlich des Geltungsbereichs befindet sich ein größerer landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung.

## 4.2 Natur und Landschaft

Die Baufläche ist Teil einer schwach ausgeprägten Karstmulde, die sich südlich des Geltungsbereiches zu einem markanten kleinen Seitental eintieft. Die Baufläche selbst ist nur schwach geneigt, der Untergrund besteht aus den Kalkgesteinen des Malmkarsts und ist vermutlich gut versickerungsfähig.

Er ist als Grünland relativ intensiv genutzt, direkt an der östlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine markante ältere Baum-Strauch-Hecke, die die Talmulde begrenzt.

Besonders schützenswerte Teilbereiche oder kartierte Biotope sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.



Luftbildkarte des Geltungsbereichs (Quelle: Bayernatlas)

## 5. Planungsziele

Für das Baugebiet wird eine lockere Einfamilienhausbebauung mit freistehenden Einzelhäusern oder Doppelhäusern angestrebt. Dabei soll den Bauherren weitgehende Gestaltungsfreiheit bei der Kubatur der Gebäude eingeräumt werden.

Die Erschließung kann vom Grasweg im Westen erfolgen.

Zur Gestaltung des Ortsbildes und zur Abgrenzung vom Altort mit der markanten Kirche ist die Erhaltung der Hecke an der Ostgrenze des Geltungsbereiches anzustreben.

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

Die Art der Nutzung als allgemeines Wohngebiet ergibt sich aus der anzustrebenden und umgebenden Nutzung.

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Festsetzung einer Baugrenze bestimmt. Die Baugrenze bildet ein zusammenhängendes Baufeld und ermöglicht eine flexible Anordnung der Gebäude bei einer späteren Bebauung. Die Grundflächenzahl von 0,35 liegt unter der Kappungsgrenze der BauNVO, dies dient der Minimierung der Versiegelung. Zur Minderung des Flächenverbrauches werden Einzelhäuser und Doppelhäuser zugelassen.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf max. 2 Vollgeschosse festgesetzt. Dies sichert eine Einfügung der neuen Bebauung in die Nachbarschaft.

Ergänzend werden die maximale Wandhöhe und die maximale Gebäudehöhe einschließlich der zulässigen Dachneigungen festgesetzt.

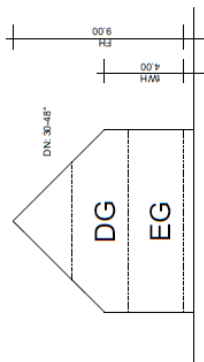
Die Begrenzung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten ist erforderlich, um eine dem Charakter des Quartiers entsprechende städtebauliche Dichte sicherzustellen.

Die Gemeinde Pilsach möchte den Bauherren weitgehende Gestaltungsfreiheit zugestehen, weshalb insbesondere unterschiedliche Dachformen zulässig sind. Für die einzelnen Dachformen bzw. Haustypen werden Gestaltungsvorschriften getroffen, die ein dem jeweiligen Haustyp entsprechend harmonisches Erscheinungsbild garantieren sollen (siehe nachfolgende Regelbeispiele).

Flachdächer und flach geneigte Pultdächer sind zu begrünen. Dies ist aus Gründen des Naturhaushaltes (Wasserhaushalt, Biotopschutz) erforderlich.

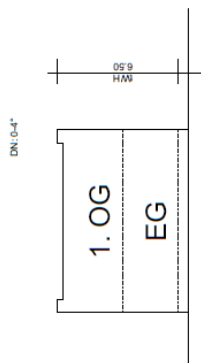
**Regelbeispiel A:**

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



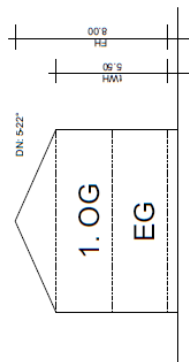
**Regelbeispiel D:**

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



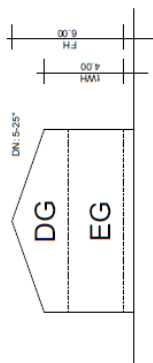
**Regelbeispiel B:**

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



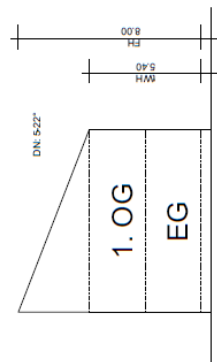
**Regelbeispiel E:**

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 Grasweg aus. Weitere Anlagen zur Verkehrserschließung sind nicht erforderlich.

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

Die erforderlichen Anschlussmöglichkeiten für Strom, Wasser und Abwasser sowie Kommunikation sind im Bereich des Graswegs vorhanden. Für eine bestehende Abwasserleitung ist ein Leitungsrecht festgesetzt. Eine Überbauung mit Hauptgebäuden ist aufgrund der Baugrenze ausgeschlossen, auch eine Überbauung mit Garagen und Carports ist ausgeschlossen.

Die Entwässerung soll im Trennsystem erfolgen.

## **8. Immissionsschutz**

Auf das Plangebiet wirken Immissionen aus dem landwirtschaftlichen Betrieb im Süden und einem Gewerbebetrieb im Norden des Geltungsbereiches. Allerdings rückt die geplante Bebauung nicht näher an die genannten Emissionsquellen als bestehende Wohnbebauungen. Der Gewerbebetrieb im Norden hat seine Hallenöffnungen und Ausfahrten nach Norden.

Zur detaillierten Prüfung der schalltechnischen Verträglichkeit der geplanten Bebauung mit dem Gewerbebetrieb im Norden hat die Gemeinde Pilsach eine schalltechnische Untersuchung beauftragt (IBAS Bayreuth, vom 31.05.2023). Als Ergebnis ist festzustellen, dass sie schalltechnischen Orientierungswerte in der geplanten Bebauung eingehalten werden, sofern der Betrieb seine bereits bestehenden Auflagen zum Lärmschutz einhält. Die schalltechnische Untersuchung ist als Anhang Teil der Begründung.

Aus Sicht der Gemeinde sind deshalb mit der vorliegenden Planung keine Konflikte mit dem Immissionsschutz gegeben.

## **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 Geltungsbereich selbst befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmale.



Etwa 100 m weiter östlich des Geltungsbereiches befindet sich im Bereich der katholischen Pfarrkirche St. Oswald ein Bodendenkmal (mit der Akten-Nr. D-3-6635-0159), das archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit und auch Spuren von Vorgängerbauten der genannten Kirche aufweist.

## 11. Grünordnung

Beim Geltungsbereich handelt es sich um intensiv genutztes Grünland.

Aufgrund der Bestimmungen des § 13a BauGB ist die Anwendung der Eingriffsregelung nicht erforderlich.

Die Belange des Artenschutzes wurden geprüft. Dabei war festzustellen, dass aufgrund der Lage der Fläche und der bestehenden und angrenzenden Nutzung lediglich mit Vorkommen relativ störungsunempfindlicher heckenbrütender Vogelarten zu rechnen ist.

Die genannte Hecke ist neben ihrer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz auch für das Ortsbild von besonderer Bedeutung und soll deshalb erhalten werden. Sie befindet sich auf der Grundstücksgrenze nach Osten, die Baugrenze ist deshalb so festgesetzt, dass ein Abstand der künftigen Hauptgebäude von mindestens 10 m zu der genannten Hecke eingehalten werden muss. Weiterhin ist ein Bereich von 3 m entlang der östlichen Grundstücksgrenze als Fläche mit Begrünungsbindung festgesetzt. Hier sind nur untergeordnete bauliche Nebenanlagen zulässig, um den Wurzelbereich und den Randbereich der Hecke zu schonen.

## 12. Flächenbilanz und Auswirkungen der Planung

Innerhalb des Geltungsbereichs werden folgende Nutzungsarten festgesetzt:

Wohnbaufläche	4.390 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	945 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	168 m <sup>2</sup>

### Auswirkungen der Planung

Durch die Planung wird der aktuelle Bedarf an Wohnbauflächen im Ortsteil Litzlohe 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. Gehölzliste

2. Schalltechnische Untersuchung, IBAS Bayreuth, vom 31.05.2023

**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
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball