

TEIL E. BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

„SANDEN WEST“

Gemeinde Pilsach

Verwaltungsgemeinschaft Neumarkt i.d.Opf.

LANDKREIS NEUMARKT I.D.OPF.

Datum: 27.04.2023



BREINL. ■ ■ ■

landschaftsarchitektur + stadtplanung

Florian Breinl - Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt **byak** / Stadtplaner **srl**
Industriestraße 1 94419 Reisbach / Obermünchsdorf

Telefon: 08734 - 93 91 396
Mobil: 0151 - 108 198 24
Mail: info@breinl-planung.de

Stand: Satzungsfassung

Bearbeitung:
Florian Breinl - Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt / Stadtplaner, Anita Wiester Dipl. Ing. (FH) Landschaftsplanung

1.	Begründung	3
1.1	Anlass, Grundsatzziele und Zweck der Planung	3
1.2	Auswahl des Planungsgebietes	3
1.3	Planungsrechtliche Voraussetzungen und Rahmenbedingungen	4
1.3.1	Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung	4
1.3.1.1	<i>Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP)</i>	4
1.3.1.2	<i>Aussagen des Regionalplans</i>	4
1.3.1.3	<i>Weitere Fachplanungen</i>	5
1.3.1.4	<i>Verfahrensart</i>	5
1.3.2	Örtliche Rahmenbedingungen	6
1.3.2.1	<i>Flächennutzungsplan/Landschaftsplan</i>	6
1.3.2.2	<i>Umweltverträglichkeitsprüfung</i>	6
1.3.2.3	<i>Gutachten und Untersuchungen</i>	7
1.4	Angaben zum Planungsgebiet	7
1.4.1	Beschreibung	7
1.4.2	Räumliche Lage und Begrenzung	7
1.4.3	Verkehrsanbindung	8
1.4.4	Infrastruktur	8
1.5	Städtebauliches Konzept	8
1.5.1	<u>Erschließung/Verkehrsanbindung</u>	8
1.5.2	<u>Versorgung/Entsorgung</u>	8
1.5.2.1	<i>Wasserversorgung</i>	8
1.5.2.2	<i>Schmutzwasser/Abwasserbeseitigung</i>	8
1.5.2.3	<i>Niederschlagswasser</i>	8
1.5.2.4	<i>Löschwasser</i>	8
1.5.2.5	<i>Stromversorgung</i>	9
1.5.2.6	<i>Abfallbeseitigung</i>	9
1.5.2.7	<i>Fernmeldewesen</i>	9
1.5.2.8	<i>Spartengespräche</i>	9
1.6	Städtebauliche Begründung / Entwurf	9
1.6.1	Art der baulichen Nutzung	10
1.6.2	Maß der baulichen Nutzung	10
1.6.3	Bauweise und überbaubare Grundfläche	11
1.6.4	Bauliche Gestalt	11
1.6.5	Verkehrsflächen	11
1.6.6	Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen	11
1.6.7	Flächen und Anzahl der Stellplätze	12
1.6.8	Grünordnung	12
1.7	Zu berücksichtigende Belange gemäß § 1 Absatz 6 BauGB	12
1.8	Naturschutz und Landschaftspflege / Umweltprüfung	15
1.9	Immissionsschutz	15
1.10	Denkmalschutz	16
1.11	Artenschutz	16
1.12	Flächenbilanz	17

1. Begründung

1.1 Anlass, Grundsatzziele und Zweck der Planung

Aufgrund konkreten Bedarfs an Flächen für nicht störende gewerbliche Nutzung beabsichtigt die Gemeinde Pilsach die Ausweisung von Bauland im Ortsteil Danlohe.

Im Anschluss an den bestehenden westlichen Siedlungsbereich von Danlohe, im bereits als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesenen Bereich, sollen folgende Vorhaben realisiert werden: Neubau eines Wohngebäudes und nicht störendes Gewerbe.

Der Gemeinderat Pilsach hat deshalb die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Sanden West“ beschlossen.

Der qualifizierte Bebauungsplan (i.S. des § 8 BauGB) soll neues Baurecht für die geplanten Gebäude und Anlagen schaffen. Er wird aufgestellt, um den konkreten Bedarf an Flächen für Wohnen und nicht störende gewerbliche Nutzung im Ortsteil Danlohe zu decken und in eine städtebaulich verträgliche Dimension und Ordnung zu führen.

Der bestehende Ortsrand von Danlohe, Gemarkung Pfeffertshofen wird innerhalb des im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiets erweitert und einer sinnvollen städtebaulichen Entwicklung Rechnung getragen. Andere Flächen stehen dem Antragsteller für das geplante Vorhaben nicht zur Verfügung. Die Grundstücke befinden sich im Besitz des Antragstellers.

Der Bebauungsplan ist als qualifizierter Bebauungsplan, im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt und steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Pilsach nicht entgegen.

Für den Bebauungsplan ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes ermittelt, bewertet und in einem Umweltbericht dargelegt werden.

Durch den Bebauungsplan soll innerhalb des Geltungsbereiches eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozialgerechte Bodennutzung sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung gewährleistet werden. Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Pilsach nicht entgegen.

1.2 Auswahl des Planungsgebietes

Der vorliegende Planungsbereich wurde im Wesentlichen aus den folgenden Gründen gewählt:

- An diesem Standort stehen der Gemeinde Pilsach kurzfristig geeignete Grundstücke zur Verfügung. Die Grundstücke sind im Besitz des Antragsstellers.
- Anbindung an die bestehende Erschließung (Straße/Verkehr, Wasser, Abwasser, Strom etc.) ist auf kurze Entfernung möglich.
- Lage der geplanten Bebauungen innerhalb von bereits ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet,

- Lage außerhalb von (wasser-)sensiblen Bereichen, Schutzgebieten, festgesetzten Überschwemmungsgebieten und Biotopkomplexen.

1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen und Rahmenbedingungen

1.3.1 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

1.3.1.1 Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP)

(Stand 01.01.2020)

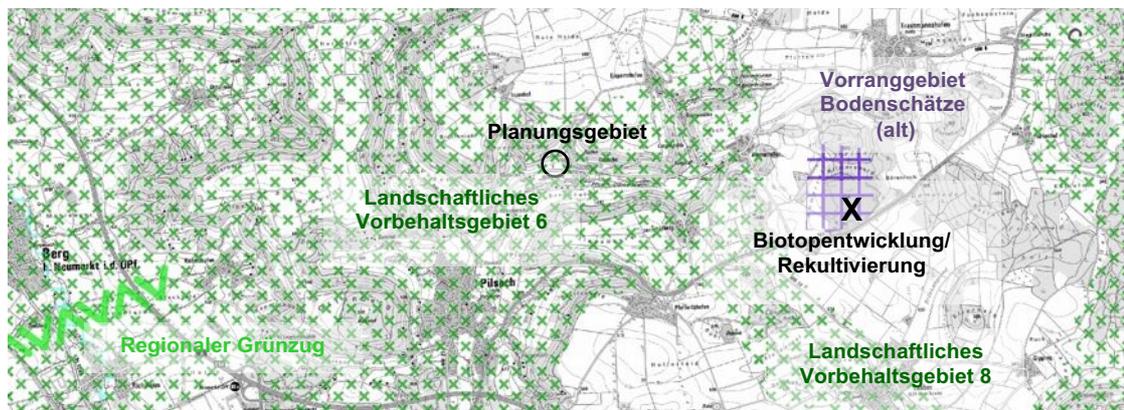
Das Planungsgebiet liegt gemäß der Strukturkarte (Stand 01.02.2015) in der Region 11 (Regensburg) im „Allgemeinen ländlichen Raum“. Nächster zentraler Ort ist das Oberzentrum Neumarkt i.d.Opf. im Süden von Pilsach. Das Vorhaben schließt an die bestehende Bebauung an und liegt innerhalb von ausgewiesenem Allgemeinem Wohngebiet (WA).

Karten und Texte können unter www.landesentwicklung-bayern.de eingesehen werden.

1.3.1.2 Aussagen des Regionalplans

(Regionalplan Region 11 Regensburg. – Stand letzte Änderung 10.12.2019)

Die Gemeinde Pilsach liegt gemäß der Karte „Strukturkarte mit Grundzentren“ (Stand 15.03.2019) im ländlichen Teilraum angrenzend an den Verdichtungsraum Neumarkt in der Oberpfalz südlich von Pilsach. Westlich liegt das Grundzentrum Berg bei Neumarkt i.d.Opf., nördlich das Grundzentrum Lauterhofen. Im allgemeinen ländlichen Raum, der in der Region keine homogene Versorgungs- und Wirtschaftsstruktur aufweist, kommt gemäß Regionalplan der Erhöhung des Angebots an vielseitigen Arbeitsplätzen im Sekundären und Tertiären Sektor besondere Bedeutung zu.



Regionalplan bei Danlohe aus FIS-Natur Online des LfU, Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

Das Planungsgebiet ist gemäß Daten aus dem Regionalplan umgeben von Flächen des „Landschaftlichen Vorbehaltsgebiets 6“ bzw. liegt innerhalb der Grenzen. In einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet soll den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht zukommen. Das Vorrangebiet Bodenschätze – Kalkstein östlich Pilsach ist in der Tekturkarte Bodenschätze (Stand Juni 2020) nicht mehr

enthalten. Anstelle des Abbaugebiets ist in der Karte „Landschaft und Erholung“ des Regionalplans Rekultivierung/Gestaltung für Biotopentwicklung als Ziel dargestellt. Weitere Karten und Texte können unter www.regierung.oberpfalz.bayern.de eingesehen werden.

1.3.1.3 Weitere Fachplanungen

Arten und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Das Planungsgebiet liegt im ABSP-Naturraum „373-081-E Trauf der Mittleren Frankenalb“ mit den entsprechenden Naturraumzielen.

BayernNetzNatur-Projekt

Der Bereich liegt zudem innerhalb der Grenzen des BayernNetzNatur-Projektes „Juradistl - Biologische Vielfalt im Oberpfälzer Jura“. Der Oberpfälzer Jura mit seinen blütenreichen Kalkmagerrasen und Wacholderheiden verbindet als überregionale Trockenverbundachse Donautal und Frankenalb. Die traditionelle Beweidung mit Wanderschafherden und Rindern hat diese Landschaft über Jahrhunderte geprägt und ihre enorme Artenvielfalt hervorgebracht. Um diese einzigartige Kulturlandschaft zu erhalten, ging 2002 das BayernNetzNatur-Projekt „Netzwerkprojekt Oberpfälzer Jura – Mensch – Umwelt – Kultur“, kurz „nepo-muk“ mit über 80000 Hektar als eines der größten bayerischen Naturschutzprojekte an den Start. 2010 wurde das erfolgreiche Projekt auf rund 170000 Hektar erweitert und trägt seitdem den Namen „Juradistl – Biologische Vielfalt im Oberpfälzer Jura“.

Projektträger sind von Beginn an die vier Landschaftspflegeverbände Amberg-Sulzbach, Regensburg, Neumarkt in der Oberpfalz und Schwandorf. Sie setzen sich dafür ein, dass über Beweidung und weitere naturschutzgerechte Bewirtschaftungsformen die herausragende Artenvielfalt der Tier- und Pflanzenwelt und der Biotopverbund erhalten und vergrößert werden.

1.3.1.4 Verfahrensart

Im genehmigten Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet derzeit als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Das Vorhaben beinhaltet nicht störende gewerbliche Nutzungen, die im WA zugelassen werden können (entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan). Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben sind damit gegeben.

1.3.2 Örtliche Rahmenbedingungen

1.3.2.1 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Im genehmigten Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Westlich davon liegen Grünflächen mit dargestellten Gehölzen (Gehölze befinden sich derzeit keine auf der Fläche), östlich davon ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und Dorfgebiet (MD). Um die genannten Bereiche herum befinden sich Flächen für die Landwirtschaft sowie Waldflächen. Der beplante Bereich liegt nördlich der Gemeindestraße. Westlich und südlich von Danlohe befindet sich eine Stromtrasse. Südlich der Straße befindet sich der Danlohebach bzw. die Pilsach (Bach). Es sind einige Flächen der Biotopkartierung dargestellt (siehe auch Kapitel Schutzgut Arten/Lebensräume im Umweltbericht). Denkmäler sind dargestellt, davon ist im Bayerischen Denkmaltlas jedoch nur das Baudenkmal (Kapelle) im Dorfgebiet östlich des Vorhabens verzeichnet. Weitere Aussagen sind für das Gebiet nicht getroffen. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplan liegen vor.

1.3.2.2 Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Durchführung einer UVP ist für die vorliegende Erweiterung nicht notwendig da die Schwellenwerte zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht überschritten werden. Den umweltschützenden Belangen gem. §1a BauGB wird im Rahmen der Planung Rechnung getragen. Die erforderliche Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB erfolgt in der Unterlage Umweltbericht Bebauungsplan „Sanden West“.

1.3.2.3 Gutachten und Untersuchungen

Es wurden bisher keine weiteren Gutachten oder Untersuchungen erstellt.

1.4 Angaben zum Planungsgebiet

1.4.1 Beschreibung

Das Planungsgebiet liegt am westlichen Ortsrand des Ortsteils Danlohe, in der Gemarkung Pfeffertshofen. Danlohe liegt etwa ca. 1,3km nordöstlich des Hauptortes Pilsach. Pilsach gehört der Verwaltungsgemeinschaft Neumarkt i.d.Opf. an und liegt in der Region Regensburg (Region 11), im Landkreis Neumarkt i.d.Opf., Regierungsbezirk Oberpfalz. Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten und ist gemäß ABSP der Naturraum-Untereinheit „081-E Trauf der Mittleren Frankenalb“ zugeordnet. Die Ortschaft Danlohe ist jedoch umgeben vom Landschaftsschutzgebiet „LSG-00592.01 [NM-08] Pilsachtal, Wünnaubachtal und Pfeffertshofener Bachtal“. Südlich von Danlohe liegt das Trinkwasserschutzgebiet „Pilsach Danlohe“. Durch die getroffenen Festsetzungen der vorliegenden Planung sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

1.4.2 Räumliche Lage und Begrenzung

Das Planungsgebiet liegt am westlichen Ortsrand des Ortsteils Danlohe, in der Gemarkung Pfeffertshofen. Danlohe liegt etwa ca. 1,3km nordöstlich des Hauptortes Pilsach. Das Planungsgebiet mit den Flurnummer 1018/1 schließt eine Fläche von 0,21 ha ein und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Westen durch landwirtschaftlich genutzte Fläche (Grünland)
- im Osten durch Siedlung (Allgemeines Wohngebiet)
- im Süden durch die Gemeindestraße.



Luftbildausschnitt von Danlohe mit Flächen der Biotopkartierung aus FIS-Natur Online des LfU, Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

1.4.3 Verkehrsanbindung

Die Anbindung erfolgt über die bestehende Zufahrt direkt von der Gemeindestraße.

1.4.4 Infrastruktur

Die Gemeinde Pilsach hält soziale Infrastruktureinrichtungen wie Bildungs- und Betreuungseinrichtungen (Grundschule, Kindergarten, Kindertagesstätte) vor. Pilsach ist ebenso wie Berggau und Sengenthal Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Neumarkt in der Oberpfalz, welche ihren Sitz in Neumarkt hat. Die Orte verfügen über ein intaktes Vereinsleben und es bestehen zahlreiche Sport- und Freizeitangebote.

Das Planungsgebiet (Danlohe) liegt nördlich der Autobahn A3 sowie der Bundesstraße B299. Westlich von Danlohe verläuft die Kreisstraße NM21, welche Pilsach und Litzlohe verbindet. Es gibt keine Bahnverbindung für den öffentlichen Personennahverkehr in Pilsach, um mobil zu sein können die Buslinien genutzt werden.

1.5 Städtebauliches Konzept

1.5.1 Erschließung/Verkehrsanbindung

Die Anbindung der Bebauungen erfolgt über die bestehende Gemeindestraße. Fußläufig ist keine Erschließung erforderlich, da keine weitere Bebauung geplant ist.

1.5.2 Versorgung/Entsorgung

1.5.2.1 Wasserversorgung

Das Baugebiet wird an die bestehende Trinkwasserversorgung von Pilsach angeschlossen.

1.5.2.2 Schmutzwasser/Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser wird über gemeindliche Schmutzwasserkanäle der Kläranlage zugeleitet. Es erfolgte eine getrennte Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser. Das Schmutzwasser wird nach Neumarkt in die Kläranlage gepumpt.

1.5.2.3 Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser kann aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse versickert werden.

1.5.2.4 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung wird über das Trinkwassernetz des Wasserversorgers sichergestellt.

1.5.2.5 Stromversorgung

Die Belieferung mit elektrischer Energie erfolgt aus dem Netz der Bayernwerke. Für sämtliche Neubauten wird die Zuleitung mittels Erdkabel ausgeführt. Zur Schaffung von Schaltmöglichkeiten im künftigen Niederspannungs-Kabelnetz kann der Einbau von Kabelverteilerschränken notwendig werden. Damit eine Beeinträchtigung der Verkehrsflächen unterbleibt, sollen die Schränke unter Berücksichtigung von Sichtdreiecken so montiert werden, dass die jeweilige Schrankvorderseite mit den Grundstücksgrenzen bzw. Zaunflucht übereinstimmt und die Anlage ggf. auch in betroffene Privatgrundstücke hineinragen. Die genaue Lage dieser Anlagen ergibt sich erst im Rahmen der Netzwerkprojektierung.

1.5.2.6 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung erfolgt im Gemeindegebiet Pilsach über die Firma Edenharder GmbH.

1.5.2.7 Fernmeldewesen

Alle Kabelleitungen sind mit ausreichenden Dienstbarkeiten zu sichern. Die Verlegung kann oberirdisch und unterirdisch erfolgen. Eine rechtzeitige Koordinierung erfolgt im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen.

1.5.2.8 Spartengespräche

Es wird angeregt vor Baubeginn ein Spartengespräch mit den unterschiedlichen Versorgungsträgern durchzuführen. (Abwasserzweckverband, Bayernwerke, Deutsche Telekom, usw.).

1.6 Städtebauliche Begründung / Entwurf

Der städtebauliche Entwurf geht von einer Erweiterung der Bebauung in Richtung Westen aus und wird an die bestehende Gemeindestraße im Süden angeschlossen.

Das Planungsgebiet weist einen Höhenunterschied von ca. 5,0m auf. Das Gelände fällt von Norden nach Süden ab, das Vorhaben befindet sich in Hanglage. Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich überwiegend Grünland, an den Grundstücksgrenzen befinden sich landwirtschaftliche Lagerflächen. An der Straße im Süden des Vorhabens befinden sich Straßenbegleitgehölze. Weitere Gehölze befinden sich auf den angrenzenden Grundstücken des Wohngebiets östlich. Ansonsten fehlen im Geltungsbereich und im direkten Umfeld naturschutzfachlich wertvolle Lebensräume oder Vegetationsbestände.

Der Bebauungsplan sieht insgesamt den Neubau von 2 Gebäuden vor. Die Planung beinhaltet dabei folgende Vorhaben: Neubau Wohngebäude und Gewerbe (nichtstörend) bestehend aus Lager, Schulungsraum, Übernachtung für Saisonarbeitskräfte, WC-Anlage und Hackschnitzelheizung.

Das Baugebiet ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht auch der Darstellung im genehmigten Flächennutzungsplan. Das Vorhaben beinhaltet nicht störende gewerbliche Nutzungen, die im WA ausnahmsweise zugelassen

werden können. Die entsprechende Festsetzung erfolgt im Bebauungsplan. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben sind damit gegeben.

Der städtebauliche Entwurf sieht die Anlage von zwei Baufeldern vor. Die Gebäude können innerhalb der Baufenster frei situiert werden. Es wird empfohlen, die Gebäude so zu orientieren, dass ein größtmöglicher Schallschutz zu den angrenzenden Grundstücken sowie zur Gemeindestraße besteht und die optimale Nutzung solarer Energie sichergestellt ist. Eingriffe in die Topographie sollen auf ein Mindestmaß reduziert werden. Die Bebauungen liegen am Rande der Straßenbegleitgehölze im Süden, so dass die Gehölze überwiegend erhalten werden können. Die Orientierung der Gebäude ist auch aus energetischen Gründen (südorientiert) optimal.

Um eine unerwünschte Dominanz der Gebäude zu vermeiden bzw. eine ortstypische Bebauung sicherzustellen wurden für die Hauptgebäude nur Satteldächer zugelassen.

1.6.1 **Art der baulichen Nutzung**

Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind, Abs. 2 Nr. 1 Wohngebäude, Abs. 2 Nr. 2 die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften, Abs. 2 Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Abs. 3 Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind: Abs. 3 Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Abs. 3 Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen, Abs. 3 Nr. 4 Gartenbaubetriebe, Abs. 3 Nr. 5 Tankstellen wobei ergänzend zu vorgenannten Punkten wird festgesetzt, dass betriebseigene Tankstellen und Elektroladestationen zulässig sind.

So soll gewährleistet werden das eine bereits begonnen Struktur von Wohnen und nicht störendem und kleinstrukturiertem Gewerbe fortgeführt wird.

1.6.2 **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundfläche (für Hauptgebäude, Garagen, Carports und Nebengebäude) und der Angabe der maximalen Wandhöhe bezogen auf das talseitig vorhandene Gelände festgelegt. Die Größe der Hauptgebäude wird weiter auch durch die Baugrenzen definiert.

Die maximal zulässige Grundfläche darf durch Nebenanlagen des § 19 Abs. 2 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,50 überschritten.

Die festgesetzten Wandhöhen sind bezogen auf den Höhenbezugspunkt für den Hauptbaukörper mit maximal 6,5 m definiert. Die maximale Wandhöhe für Garagen / Carports beträgt max. 3,5 m.

Die Außenwandhöhe der wird vom talseitigen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhautoberkante gemessen. Bergseitig kann dadurch ein eingraben der Gebäude erforderlich werden.

Ein Freilegen der Untergeschosse ist nicht möglich und auch nicht gewünscht. Die zulässige überbaubare Grundfläche, sowie Wandhöhen orientieren sich an der umgebenden Bebauung und begrenzen die Versiegelung auf ein ortstypisches Maß in diesem Bereich.

Um das Relief und das gewünschte städtebauliche Erscheinungsbild weiter zu definieren werden Aufschüttungen und Abgrabungen bis maximal 1,5 m begrenzt wobei Abgrabungen und Aufschüttungen nicht aneinandergrenzen dürfen, um eine Terrassierung der Grundstücke zu vermeiden. Stützmauern sind nur in einem Abstand von 1,0m und mehr gemessen von der Grundstücksgrenze und nicht innerhalb von Ausgleichsflächen zulässig. Die zulässige Maximalhöhe für Stützmauern beträgt 1,0m.

1.6.3 **Bauweise und überbaubare Grundfläche**

Die Festlegung von Baugrenzen für Hauptgebäude, Garagen/Carports bzw. Nebengebäude sichert die für dieses Quartier gewünschte Lage bzw. städtebauliche Qualität. Das Gebiet ist einsehbar und am Ortsrand, deswegen wurden die Baufenster relativ eng um die geplanten Gebäude festgesetzt um an dieser Stelle keine unerwünschten Gebäudekubaturen zu erhalten. Genehmigungsfreie Nebengebäude sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die offenen Stellplätze sind frei wählbar, diese dürfen jedoch nicht innerhalb von festgesetzten Kompensations-/Grünflächen liegen.

1.6.4 **Bauliche Gestalt**

Es ist nur eine offene Bauweise zulässig. Für die Hauptbaukörper sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 10-32° zugelassen. Der Ausbau des Daches ist möglich. Dachaufbauten (Dachgauben) wurden nicht weiter geregelt. Anlagen zur energetischen Nutzung der Sonne sind in der Ebene des Daches zulässig.

1.6.5 **Verkehrsflächen**

Die Anbindung der Bebauung erfolgt über eine bestehende Zufahrt von der Gemeindestraße aus, im südöstlichen Bereich des Planungsgebietes. Fußläufig ist keine Erschließung erforderlich, da keine weitere Bebauung geplant ist.

1.6.6 **Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen**

Die Lage von Garagen, Carports und genehmigungspflichtigen Nebengebäuden wurde verbindlich in den Baugrenzen definiert. Stellplätze, private Verkehrsflächen und teilweise auch Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und verfahrensfreie Nebengebäude sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig. Bei Garagen, Carports und Nebengebäuden sind auch Flachdächer und Pultdächer zulässig.

1.6.7 Flächen und Anzahl der Stellplätze

Die Anzahl und Herstellung der Stellplätze ist für Wohngebäude mit zwei je Wohnung definiert, bei Einliegerwohnungen unter 50qm ist nur ein Stellplatz erforderlich. Für alle anderen Nutzungen richtet sich der Bedarf nach der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV). Offene Stellplätze sind aus Gründen der Grundwasserneubildung sickertfähig herzustellen.

1.6.8 Grünordnung

Das Planungsgebiet nimmt mit seiner Lage im ortsräumlichen Verbund eine wichtige räumliche und zugleich vernetzende Stellung ein. Die Sicherung bestehender wertvoller Lebensräume und Biotopstrukturen wurde bei der Planung berücksichtigt. Amtlich kartierte Biotope sowie Schutzgebiete liegen außerhalb der Planung. In der näheren Umgebung liegen mehrere, zum Teil großflächige Gehölz-Biotope. Es handelt sich dabei um mehrere Teilflächen des Biotops mit der Nummer 6635-0113 „Mesophile Waldbereiche, Feldgehölze, Hecken und magere Altgrasbestände auf Böschungen und steileren Hangbereichen, nordöstlich von Pilsach;“. Hierbei handelt es sich sowohl um Waldflächen als auch um Feldgehölze und Hecken. Zudem ist die südlich gelegene Pilsach als Biotop (in Teilflächen) verzeichnet: 6635-1071 „Die Pilsach mit begleitendem Auwaldstreifen zwischen Wimmersdorf und Quellbereich am Katzenbrunnen“. Das Dorf Danlohe ist umgeben von Landschaftsschutzgebiet, jedoch liegt es außerhalb dieses Bereichs. In einer Entfernung von ca. 2,6km liegt eine ehemalige Abbaustelle für Kalkstein, die bereits abgebaut wurde und rekultiviert wird. Hier sind gemäß Ökoflächenkataster großflächige Ökoflächen verzeichnet.

Die Bebauungen werden auf aus naturschutzfachlicher Sicht weniger wertvollen Flächen (hier überwiegend Grünland, Lagerfläche), geplant. Rodungen von Gehölzen werden durch entsprechende Lage der Baufenster und Verkehrsflächen auf ein erforderliches Mindestmaß begrenzt. Die Fläche ist aufgrund der Ausgangsbedingungen für die Bebauung geeignet.

Ziel der Grünordnung ist es, eine verträgliche Einbindung der Bebauung am westlichen Ortsrand von Danlohe sicherzustellen und naturschutzfachlich wertvolle Flächen zu sichern und zu schaffen.

Als ortstypisches, grünes Gerüst werden Baumpflanzungen auf privaten Flächen festgesetzt. Die Festsetzung einer Ortsrandeingrünung und einer Mindestanzahl von neu zu pflanzenden Bäumen auf Privatgrund in Abhängigkeit von der jeweiligen Grundstücksgröße sichert zudem eine Mindestdurchgrünung des Allgemeinen Wohngebietes. Es werden heimische, autochthone Gehölze gepflanzt (siehe Planteil Bebauungsplan).

1.7 Zu berücksichtigende Belange gemäß § 1 Absatz 6 BauGB

Nach §1 Abs. 6 BauGB sind die im Folgenden ausgeführten, öffentlichen und privaten Belange bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen und gegeneinander und untereinander abzuwägen.

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Siehe Umweltbericht zum Bebauungsplan Kapitel Mensch /Immissionen

- Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, [...] Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung

Durch die Planung werden einem in Danlohe ansässigen Betrieb folgende Vorhaben ermöglicht: Neubau Holzlege. Neubau Lager für Geräte, Schulungsraum, Übernachtung für Saisonarbeitskräfte, WC-Anlage und Neubau Hackschnitzelheizung.

Damit wird dem bestehenden Bedarf des Antragstellers an nicht störender gewerblicher Nutzung Rechnung getragen.

- Die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung

Über die unterschiedlichen Auswirkungen auf Frauen und Männer, sowie junge, alte und behinderte Menschen können auf der vorliegenden Planungsebene keine Aussagen getroffen werden. Es sind hierauf jedoch keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Bezüglich der Belange des Bildungswesens ist die mögliche Nutzung des geplanten Schulungsraums für Schulungszwecke als positive Auswirkung zu nennen. Bei einer entsprechenden Eingrünung (siehe grünordnerische Maßnahmen Bebauungsplan) sind keine nachteiligen Wirkungen auf Sport, Freizeit und Erholung zu erwarten.

- Die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Die vorliegende Planung schließt an die bestehende Bebauung des Allgemeinen Wohngebiets am westlichen Ortsrand von Danlohe an. Das bestehende Angebot an Flächen für nicht störende gewerbliche Nutzung wird somit in Danlohe, Gemeinde Pilsach, erhöht.

- Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Gemäß den Daten des Bayerischen Denkmal-Atlas liegen keine Bodendenkmäler im Planungsgebiet und dessen näheren Umfeld vor (siehe auch Umweltbericht zum Bebauungsplan). Im Osten des Dorfgebietes von Danlohe ist das Baudenkmal „Ortskapelle St. Maria“ verzeichnet.

Die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes erfolgt durch die Grünordnung. Durch die Lage am Ortsrand ist eine Eingrünung an der westlichen Außengrenze geplant (siehe Planteil).

- Die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge

Für die vorliegende Planung nicht relevant.

- Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Siehe Umweltbericht zum Bebauungsplan.

- Die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung

Für die vorliegende Planung nicht relevant.

- Die Belange der Land- und Forstwirtschaft

Das Planungsgebiet besteht aus Grünland und landwirtschaftlichen Lagerflächen. Die Flächen werden weiterhin für Zwecke des Betriebs, jedoch in Form der geplanten Vorhaben genutzt. Im Planungsgebiet ist auch weiterhin mit ortsüblichem Lärm, Staub und Geruchsbelästigung durch die angrenzenden Landwirtschaftsflächen zu rechnen.

- Die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Durch die vorliegende Planung entstehen Flächen für nicht störende gewerbliche Nutzung. Der Erhaltung, Sicherung und ggf. Schaffung von Arbeitsplätzen eines ortsansässigen Betriebs in Danlohe wird damit Rechnung getragen.

- Die Belange des Post- und Telekommunikationswesens

Für die vorliegende Planung nicht relevant.

- Die Belange der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit

Die vorliegende Planung hat keine negativen Auswirkungen auf die Belange von Versorgung, insbesondere Energie und Wasser. Genaue Angaben zur Versorgung können Kapitel „Versorgung/Entsorgung“ entnommen werden.

- Die Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen

Die vorliegende Planung hat keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen. Es liegen keine Vorrang-/Vorbehaltsgebiete im untersuchten Bereich.

- Die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung

Allgemein kann durch die Planung in der Umgebung von einem geringfügig erhöhten Verkehrsaufkommen von Anliegern, Liefer-/Entsorgungsverkehr in verträglichem Rahmen, gerechnet werden. Siehe auch Kapitel Mensch /Immissionen.

- Die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften

Für die vorliegende Planung nicht relevant.

- Die Ergebnisse eines von der Marktgemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung

Ein städtebauliches Entwicklungskonzept liegt in der Gemeinde Pilsach nicht vor. Im Rahmen der vorliegenden Planung wird die städtebauliche Entwicklung von Pilsach jedoch miteinbezogen.

- Die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden

Im unmittelbaren Planungsgebiet befindet sich kein Oberflächengewässer. Die nahegelegene Pilsach (Danlohebach) liegt außerhalb des unmittelbaren Wirkraums der Planung. Eine Beeinträchtigung durch Hochwasser ist aus derzeitiger Sicht nicht zu erwarten.

- Die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung

Nach derzeitigem Wissensstand für die vorliegende Planung nicht relevant.

- Die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen

Die Festsetzung von Grün- und Freiflächen erfolgt im Rahmen der Grünordnung der vorliegenden Planung.

1.8 Naturschutz und Landschaftspflege / Umweltprüfung

Durch den Bebauungsplan ist ein Eingriff in die Natur und Landschaft, gemäß § 1a BauGB und § 18 BNatSchG gegeben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird dadurch beeinträchtigt. Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurde nach Vorgaben des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (BayStMWBV 2021) durchgeführt. Durch die baulichen Maßnahmen entsteht ein Ausgleichsbedarf (siehe Umweltbericht) welcher innerhalb des Vorhabensbereiches geleistet wird.

1.9 Immissionsschutz

Nach § 1 BauGB sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes bzw. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse angemessen zu berücksichtigen.

Die vorliegende Planung sieht in dem im Flächennutzungsplan bereits als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesenen Bereich folgende Vorhaben vor: Neubau Holzlege, Neubau Lager für Geräte, Schulungsraum, Übernachtung für Saisonarbeitskräfte, WC-Anlage und den Neubau einer Hackschnitzelheizung. Die Fläche wird derzeit als Grünland und landwirtschaftliche Lagerfläche genutzt. Westlich und etwa 35m weiter nördlich befindet sich bereits bestehendes Allgemeines Wohngebiet mit entsprechender Nutzung. Die Umgebung ist durch landwirtschaftliche Nutzung sowie von Hangwäldern geprägt. Südlich des Vorhabens verläuft die Gemeindestraße. Neben den Verkehrsflächen von denen Lärm-Emissionen ausgehen ist auch durch die landwirtschaftliche Nutzung in der Umgebung mit

ortsüblichen Emissionen wie Gerüchen, Staub und Lärm zu rechnen. In der Umgebung befinden sich keine störenden gewerblichen Nutzungen.

Der Betrieb der Hackschnitzelanlage führt zu einer gewissen Erhöhung der Luftschadstoffe im Planungsgebiet und Umfeld. Die gesetzlichen Grenzwerte und Vorgaben der Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) und der „Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft“ (TA Luft) sind einzuhalten. Ein Immissionsschutz/Luftschadstoffgutachten ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich

Derzeit wird davon ausgegangen, dass die geplante Eingrünung sowie ein passiver Schallschutz wie z.B. eine „lärmoptimierte Grundrissgestaltung“ ausreichen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern.

1.10 Denkmalschutz

Gemäß den Daten des Bayerischen Denkmal-Atlas liegen keine Bodendenkmäler im Planungsgebiet sowie der näheren Umgebung vor. Im Osten des Dorfgebietes von Danlohe ist das Baudenkmal „Ortskapelle St. Maria“ verzeichnet.

Es ist zu beachten, dass auch Objekte, die nicht verzeichnet sind, Denkmäler sein können. Jede Veränderung an oder im Nähebereich von Bau- und Bodendenkmälern bedarf einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Artikel 6 und 7 BayDSchG. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese gemäß Artikel 8 BayDSchG unverzüglich den Unteren Denkmalschutzbehörden oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Es bestehen keine Sichtbeziehungen zwischen der Ortskapelle St. Maria und dem vorliegenden Vorhaben.

1.11 Artenschutz

Nach einmaliger in Augenscheinnahme ist davon auszugehen, dass das Planungsvorhaben keine artenschutzrechtlichen Belange direkt betroffen sind hat. Das Planungsgebiet besteht aus Grünland und landwirtschaftlichen Lagerflächen. Im Süden befinden sich Straßenbegleitgehölze, auf angrenzenden Flächen des Wohngebiets weitere Gehölze. Die Auswertung der Artenschutzkartierung ergab Hinweise auf Vorkommen wertgebender Arten in der Umgebung, jedoch außerhalb des Planungsbereichs. Eine Auswertung der Artenschutzkartierung zeigt Vorkommen bzw. Sichtungen, wertgebender und zum Teil gefährdeter Tier- und Pflanzenarten in der näherem Umgebung (Umkreis ca. 500m) des Vorhabens. Es befinden sich Fundpunkte bzw. aufgenommene Flächenabgrenzungen der Artenschutzkartierung entlang des Danlohebachs bzw. der Pilsach und begleitenden Lebensräumen der Pilsach. Dabei handelt es sich um Sichtungen von Erdkröte, Grasfrosch, Graureiher und Hausrotschwanz im Jahr 1993 an jeweils ablassbaren Teichgruppen entlang des Gewässers im Umfeld von Danlohe. Ebenfalls nahe des Bachs wurden in den Jahren 2007 und 2008 Bartfledermäuse bei einem Schuppen/Scheune im Süden von Danlohe nachgewiesen. Nördlich des Vorhabens gab es eine Sichtung des Rotmilans im Jahr 2012 an einem Waldrand. Artennachweise geschützter Tier- und Pflanzenarten, im unmittelbaren Wirkraum, sind nicht bekannt. Aufgrund der im Planungsgebiet vorliegenden und umgebenden Landschaft mit Feldern und Wiesen, Hecken und Wäldern sowie Bächen und Gräben ist eine

Nutzung des Planungsbereichs von diversen Fledermaus- und Vogelarten als Teilhabitat beispielsweise zur Nahrungssuche anzunehmen. Aufgrund der vorhandenen, verbleibenden Grün- und Gehölzstrukturen auf benachbarten Flächen und in der weiteren Umgebung ist ein Ausweichen auf diese Bestände im Sinne eines Teilhabitats während der Bauphase möglich. Die vorgesehenen Pflanzungen von Gehölzen im Zuge der Neugestaltung der Grünflächen bieten neuen Lebensraum für die genannten Tiergruppen. Rodungen erfolgen aufgrund des Vogelschutzes außerhalb der Brutzeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar und werden auf ein erforderliches Mindestmaß begrenzt. Durch Festsetzungen erfolgen weitere Maßnahmen zum Schutz und Minimierung für Flora und Fauna (siehe Umweltbericht und Planteil Bebauungsplan) Daher ist entsprechend den Verfahrenshinweisen des bayerischen Landesamts für Umweltschutz die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) entbehrlich.

1.12 Flächenbilanz

<u>Räumlicher Geltungsbereich Nr.1</u>	ca.	2086 qm
<u>davon Grundstücke /Bauland</u>	ca.	4.010 qm
<u>davon Ausgleichsfläche</u>	ca.	324 qm



.....
Erster Bürgermeister
Andreas Truber

.....
Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
Florian Breinl Dipl.-Ing.