
Gemeinde Pilsach

23. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan im Bereich „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	4
3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN	4
4. BESTANDSAUFNAHME	6
4.1 Städtebauliche Grundlagen	6
4.2 Natur und Landschaft	7
5. PLANUNGSZIELE	8
6. STANDORTWAHL, ALTERNATIVENPRÜFUNG UND BEDARFSBEGRÜNDUNG	8
7. BAULICHE NUTZUNG	9
8. ERSCHLIEßUNG	10
8.1 Verkehrsflächen	10
8.2 Ver- und Entsorgung, Vorsorge gegen Starkregen und Sturzfluten	10
9. IMMISSIONSSCHUTZ	10
10. BRANDSCHUTZ	11
11. DENKMALSCHUTZ	11
12. LANDSCHAFTSPLANUNG	11
12. FLÄCHENBILANZ UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	13

B	UMWELTBERICHT	14
1.	EINLEITUNG	14
1.1	Anlass und Aufgabe	14
1.2	Inhalt und Ziele des Plans	14
1.3	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	14
2.	VORGEHEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG	15
2.1	Untersuchungsraum	15
2.2	Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden	15
2.3	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	16
3.	PLANUNGSVORGABEN UND FACHGESETZE	17
4.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES UND PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	17
4.1	Mensch	17
4.2	Tiere und Pflanzen, Biodiversität	19
4.3	Boden	20
4.4	Wasser	21
4.5	Klima/Luft	23
4.6	Landschaft	23
4.7	Kultur- und Sachgüter	24
4.8	Fläche	25
4.9	Wechselwirkungen	25
4.10	Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete	25
5.	SONSTIGE BELANGE GEM. § 1 ABS. 6 NR. 7 DES BAUGB	25
6.	ZUSAMMENFASSENDE PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES UND DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN	26
7.	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN	27
8.	PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	28
9.	MONITORING	28
10.	ZUSAMMENFASSUNG	28

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 „Chefs-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. Chefs-Culinar decken können. Bzgl. der Details wird auf Kapitel 6 der Begründung bzw. Anhang 1 verwiesen.

Um künftig ein arbeitsplatznahes Angebot von Wohnflächen den Arbeitskräften der Fa. Chefs-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 gegenständliche 23. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan. Um den Belangen des Flächensparens Rechnung zu tragen, erfolgt darin neben der Ergänzung von ca. 1,7 ha neuen Wohnbauflächen gleichzeitig eine Rücknahme von ca. 1,9 ha Wohnbaufläche unmittelbar 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.

2. Lage des Planungsgebiets und örtliche Situation

Der Änderungsbereich liegt im Hauptort Pilsach an dessen östlichen bzw. nordöstlichen Ortsrand. Es umfasst die Fl.Nrn. bzw. Teilflächen (TF) der Fl.Nr. 147, 148, 149, 150, 151, 152, 157, 157/2 (TF), 158 (TF), 159 (TF), 160, 161, 162 (TF), 163 (TF), 164/1 (TF) und 170 (TF), Gemarkung Pilsach, mit einer Gesamtfläche von ca. 7,1 ha. Der Änderungsbereich befindet sich in süd- bzw. westexponierter Hanglage und wird landwirtschaftlich intensiv genutzt.

Südlich des Plangebietes grenzt eine Kindertagesstätte mit dahinter anschließenden 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, Wünnabachtal 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).

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. Chefs-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.

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.

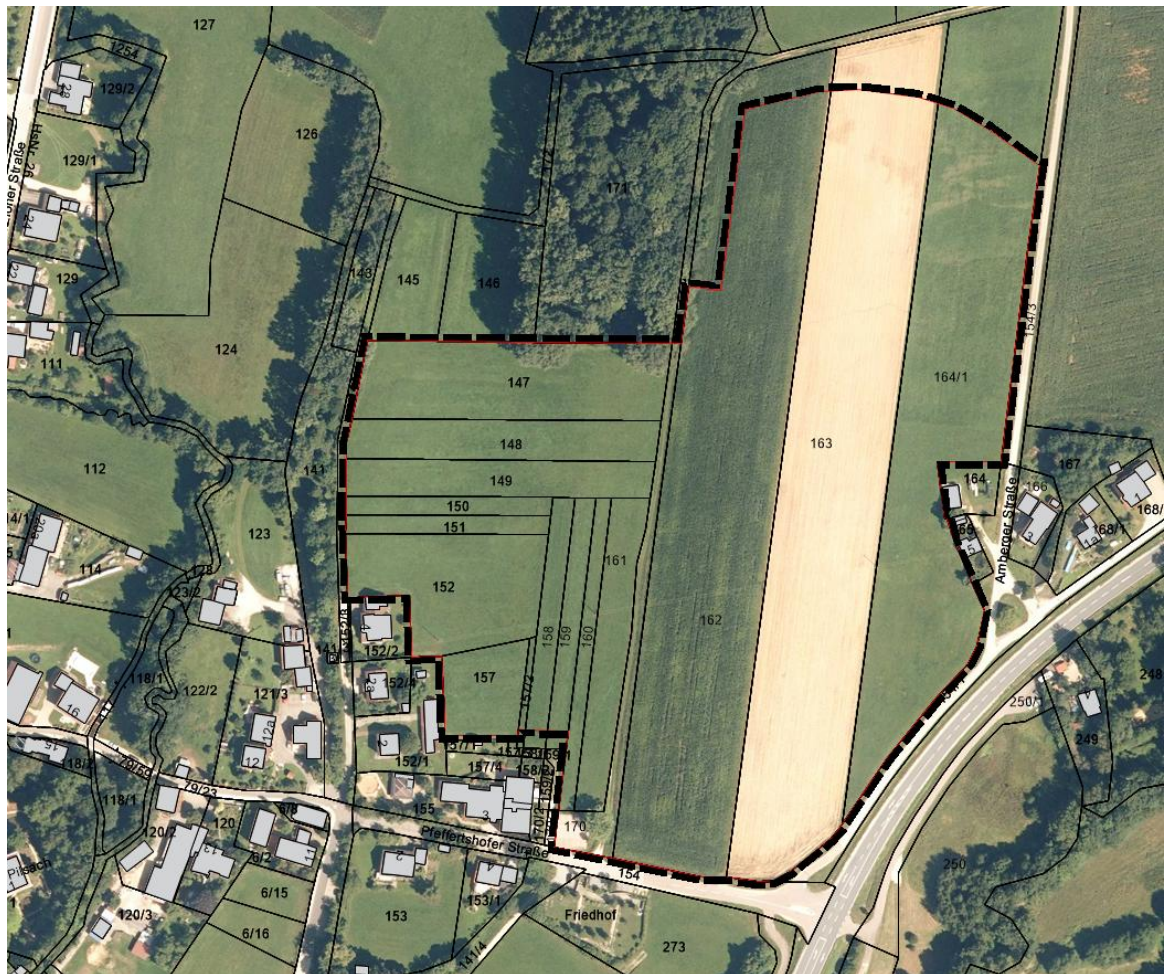


Abb.: Luftbildkarte mit Verortung des Geltungsbereiches der FNP-Änderung
© Bayerische Vermessungsverwaltung

5. Planungsziele

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen, landschaftsverträglichen Wohngebietes geschaffen werden.

Für das Baugebiet wird eine gemischte Wohnbebauung teils mit Mehrfamilienhäusern, teils mit freistehenden Einzelhäusern oder Doppelhäusern angestrebt.

Im südlichen, unteren Hangbereich 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. Hierbei werden Prinzipien der „Schwammstadt“ aufgegriffen, gleichzeitig wird aufgrund der Hanglage auch der Thematik „Starkregen und Sturzfluten“ Rechnung getragen.

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.

Um den Belangen des Flächensparens Rechnung zu tragen, erfolgt im Flächennutzungsplan neben der Ergänzung von ca. 1,7 ha neuen Wohnbauflächen gleichzeitig eine Rücknahme von ca. 1,9 ha Wohnbaufläche unmittelbar 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.

6. Standortwahl, Alternativenprüfung und Bedarfsbegründung

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.

Die Bedarfsbegründung für das Gemeindegebiet Pilsach wurde anhand der Auslegungshilfe [„Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“](#) des StMWI (01.04.2026) durchgeführt.

Die detaillierte Auswertung der Strukturdaten zum prognostizierten Bevölkerungswachstum, der bestehenden Flächenpotenziale, der Abfrage von Baulücken und

übergroßen Grundstücken bezüglich der kurz- und mittelfristigen Verfügbarkeit ist dem Anhang zu entnehmen.

Im Rahmen der Abwägung kommt die Gemeinde zum Ergebnis, dass der Bedarf für die im Baugebiet „Hofäcker“ vorgesehenen Wohneinheiten seitens der Gemeinde insbesondere aufgrund der Bevölkerungsprognose und der durch die neuen Arbeitsplätze in den Gewerbegebieten der Region zu erwartenden zusätzlichen Nachfrage als gegeben angesehen wird.

Der Gemeinderat erkennt an, dass die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten, bislang unbebauten Wohnbauflächen je nach zugrunde gelegter Berechnungsmethode grundsätzlich ausreichen könnten, den rechnerisch ermittelten Wohnbauflächenbedarf zu decken. Diese Flächen befinden sich jedoch zu einem großen Teil in den Ortsteilen. Ob deren Realisierung unter heutigen Rahmenbedingungen noch sinnvoll ist, soll im Rahmen vertiefter Untersuchungen und Abfragen bei einer Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans geprüft werden.

Unabhängig davon ist es ein zentrales Ziel der Gemeinde, den durch die neuen Gewerbegebiete zusätzlich induzierten Bauflächenbedarf im Hauptort Pilsach zu decken. Daher hält die Gemeinde an der gegenständlichen Planung fest.

Um den Belangen des Flächensparens Rechnung zu tragen, wird neben der Neuausweisung von 1,7 ha Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan gleichzeitig eine 1,9 ha große Wohnbaufläche westlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zurückgenommen. Damit erfolgt die Planung flächenneutral bzw. mit einer geringfügigen Flächenreduzierung gegenüber dem wirksamen Flächennutzungsplan.

Weitere im Flächennutzungsplan dargestellte Entwicklungsflächen in den einzelnen Ortsteilen sollen nicht zurückgenommen werden.

7. Bauliche Nutzung

Der östliche Geltungsbereich (entspricht dem 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.

Der Flächennutzungsplan wird deshalb gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes entsprechend der darin festgesetzten Nutzungen geändert. 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.

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“ ist zusätzlich eine Behelfs-/Notzufahrt über den östlich angrenzenden Flurweg vorgesehen.

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.

Die Entwässerung soll im Trennsystem erfolgen. Das unverschmutzte Oberflächenwasser soll schadlos abgeführt werden und zusätzlich durch Zisternen im Geltungsbereich rückgehalten. 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 erfolgreiches 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 Rückhaltevolumen erforderlich.

Außerdem wird 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.

9. Immissionsschutz

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

Dabei wurde festgestellt, dass aufgrund des Verkehrslärms der am Plangebiet vorbeiführenden B 299 sowie der weiter entfernt verlaufenden A 3 die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 teilweise überschritten werden. Zur Gewährleistung eines ausreichenden Schallschutzes sind daher aktive und passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, deren konkrete Ausgestaltung auf Grundlage der gutachterlichen Ergebnisse im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzulegen ist.

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung wird festgestellt, dass die geplante Wohnbauflächendarstellung unter Berücksichtigung geeigneter Schallschutzmaßnahmen grundsätzlich mit den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vereinbar ist.

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. Landschaftsplanung

Innerhalb des Geltungsbereiches sind in den Grundzügen eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz und kommunale Ausgleichsflächen entsprechend des grünordnerischen Maßnahmenkonzeptes im Bebauungsplan dargestellt.

Der Spielplatz ist im zentral-westlichen Bereich, im Randbereich des bestehenden Waldstückes, vorgesehen. Hier soll im Übergang zur freien Landschaft ein attraktiver Aufenthalts- und Bewegungsraum für Kinder entstehen.

Die kommunalen Ausgleichsflächen sind im Nordwesten sowie Norden des Plangebietes im Übergang zur freien Landschaft und zum Landschaftsschutzgebiet dargestellt. 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.

Im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes sollen folgende Maßnahmen zur Einbindung des Vorhabens in die freie Landschaft sowie zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe in den Naturhaushalt festgesetzt werden, 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 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

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

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 Flächenumgriff 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 selbst als Bestandteil der Begründung mit Umweltbericht verwiesen (Anlage 1)).

12. Flächenbilanz und Auswirkungen der Planung

Innerhalb des Geltungsbereichs werden folgende Nutzungsarten festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet	50.254 m ²
Grünfläche öffentlich und privat	1.316 m ²
Flächen für die Landwirtschaft	17.518 m ²
Flächen für den Gemeinbedarf	1.468 m ²
Gesamt	70.926 m²

Auswirkungen der Planung

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

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung wird festgestellt, dass die geplante Wohnbauflächendarstellung unter Berücksichtigung geeigneter Schallschutzmaßnahmen grundsätzlich mit den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vereinbar ist.

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. bzw. Teilflächen (TF) der Fl.Nrn.: 147, 148, 149, 150, 151, 152, 157, 157/2 (TF), 158 (TF), 159 (TF), 160, 161, 162 (TF), 163 (TF), 164/1 (TF) und 170 (TF), Gemarkung Pilsach, mit einer Gesamtfläche von ca. 7,1 ha.

Um den Belangen des Flächensparens Rechnung zu tragen, erfolgt im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes neben der Ergänzung von ca. 1,7 ha neuen Wohnbauflächen gleichzeitig eine Rücknahme von ca. 1,9 ha Wohnbaufläche unmittelbar 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.

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.

Die Bedarfsbegründung für das Gemeindegebiet Pilsach wurde anhand der Auslegungshilfe [„Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“](#) des StMWI (01.04.2026) durchgeführt.

Die detaillierte Auswertung der Strukturdaten zum prognostizierten Bevölkerungswachstum, der bestehenden Flächenpotenziale, der Abfrage von Baulücken und über- großen Grundstücken bezüglich der kurz- und mittelfristigen Verfügbarkeit ist dem Anhang zu entnehmen.

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 Geltungsbereichs und des Umfelds vorgenommen 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.

Da die von der Rücknahme betroffenen Flächen im westlichen Änderungsbereich bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt sind und die Änderung überwiegend der Sicherung bzw. Darstellung der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung dient, sind mit der Umnutzung keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen verbunden. Gleiches gilt für die kleinflächige Anpassung einer bisher dargestellten Wohnbaufläche zugunsten einer Gemeinbedarfsfläche zur Erweiterung der Kindertagesstätte; auch hier sind aufgrund der geringen Flächengröße und der bereits bestehenden bzw. angrenzenden Nutzungen keine wesentlichen zusätzlichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Die wesentlichen umweltbezogenen Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich somit insbesondere aus der Neudarstellung der Wohnbaufläche und werden im Umweltbericht schutzgutbezogen betrachtet.

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). Dabei wurde festgestellt, dass aufgrund des Verkehrslärms der am Plangebiet vorbeiführenden B 299 sowie der weiter entfernt verlaufenden A 3 die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 teilweise überschritten werden. Zur Gewährleistung eines ausreichenden Schallschutzes sind daher aktive und passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, deren konkrete Ausgestaltung auf Grundlage der gutachterlichen Ergebnisse im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzulegen ist.

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.

**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 Bay-NatschG. 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 struktureicheren 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 struktureiche 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 empfohlene Vermeidungsmaßnahmen für die verbindliche Bauleitplanung (Grünflächen mit Pflanzgeboten, naturnahe Gestaltung der Vorgärten 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 im Nordwesten und Norden im Übergang zur freien Landschaft anschließenden Ausgleichsflächen.

**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.

Durch Vermeidungsmaßnahmen wie 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 nachteilige 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.

**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 anschließenden 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 soll im hangunteren, zum Ortsrand ausgerichteten Bereich eine verdichtete Bauweise vorgesehen werden, die nach Norden, hangaufwärts zur freien Landschaft zunehmend lockerer wird. Darüber hinaus sollen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung randliche Grün- und Ausgleichsflächen i.V.m. Pflanzgeboten für die privaten Baugrundstücke und den Straßenraum vorgesehen werden, um 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 ca. 230 m Entfernung zum Plangebiet.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

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

***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 tatsächliche Siedlungs- und Verkehrsfläche im Gemeindegebiet erhöht sich um ca. 4,6 ha.

Um den Belangen des Flächensparens auf Ebene der Flächennutzungsplanung Rechnung zu tragen, erfolgt im Zuge der gegenständlichen Planung neben der Ergänzung von ca. 1,7 ha neuen Wohnbauflächen gleichzeitig eine Rücknahme von ca. 1,9 ha Wohnbaufläche unmittelbar 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.

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 wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in abgewandelter Form berücksichtigt. Da das im Westen dargestellte allgemeine Wohngebiet entfällt, erübrigt sich auch das Erfordernis des Grünzug 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.

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

Im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes sollen außerdem folgende Maßnahmen zur Einbindung des Vorhabens in die freie Landschaft sowie zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe in den Naturhaushalt festgesetzt werden, 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
- Berücksichtigung aktiver und passiver Lärmschutzmaßnahmen

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

Hinsichtlich der Belange des Artenschutzes werden keine Maßnahmen erforderlich.

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 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung behandelt.

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 können durch aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen verträglich begrenzt werden	geringe Erheblichkeit
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	Verlust von überwiegend geringwertigen Lebensräumen auf 5,8 ha; 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

Schutzgut	wesentliche Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
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; kann durch Randbegrünung abgemildert werden	mittlere Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	keine Betroffenheit	-
Fläche	Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen in Wohnbauflächen; flächenneutrale Kompensation durch Rücknahme bestehender Wohnbauflächen.	geringe Erheblichkeit
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

Ergänzung Bedarfsbegründung, Begründung der Standortwahl und Alternativenprüfung

ANLAGEN

1. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom Büro Genista, Georg Knipfer, Neumarkt (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

Ergänzung Bedarfsbegründung, Begründung der Standortwahl und Alternativenprüfung

Die Vorgehensweise der Bedarfsermittlung und -begründung richtet sich nach der Auslegungshilfe: Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung (Stand April 2026) mit dem Ziel eine einheitliche und nachvollziehbare Abfrage des Bedarfs für den Planungszeitraum zu ermitteln.

Der Auslöser für die Aufstellung eines neuen Bauleitplanverfahrens für Wohnbebauung war die in der Gemeinde Pilsach faktisch festgestellte Nachfrage nach Wohnbauland im Gemeindegebiet. Mithilfe der Bedarfsermittlung und -begründung wird im Nachfolgenden der Bedarf für das gegenständliche Bauleitplanverfahren im Hauptort Pilsach an der B299 nachvollziehbar nach den geforderten landesplanerischen Maßgaben geprüft.

Ergänzt wird die Bedarfsermittlung durch die Betrachtung der Ansiedlungsprognose durch neue gewerbliche Unternehmen im Gemeindegebiet (Chefs Culinar, Fa.Fiege etc.) in unmittelbarer Lage zum Wohngebiet.

1. Strukturdaten

Der Landkreis Neumarkt hatte in den letzten 10 Jahren durchschnittlich eine positive Bevölkerungsentwicklung (0,83 % mittlere jährliche Veränderung, 0,52% in der Gemeinde Pilsach, Statistik kommunal 2026), die sich sehr unterschiedlich auf die einzelnen Gemeinden innerhalb des Landkreises verteilt. Auch die Gemeinde Pilsach, als attraktiver Wohnort östlich des prosperierenden Neumarkts, hat ein moderates Bevölkerungswachstum durch Zuzug verzeichnen können. Im Jahr 2022 belief sich die Bevölkerung im Landkreis Neumarkt i.d. OPf. auf 138.086 Menschen, davon leben in der Gemeinde Pilsach 2.887 Bürgerinnen und Bürger (Zensus 2022, Statistik Kommunal 2026 : 2.860).

Die regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2040 (Bayer. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, 2022) geht für den Landkreis Neumarkt bis 2040 gegenüber 2022 von einer positive Bevölkerungsentwicklung von 8,4 % Zuwachs aus. Für die Gemeinde Pilsach ist vom Bayerischen Landesamt für Statistik eine positive Bevölkerungsveränderung von 3,3% zwischen 2024 und 2038 prognostiziert, es ergibt sich eine jährliche Zunahme von 0,23%. Bis 2038 steigen die EinwohnerInnen von Pilsach um 93 neue Bürgerinnen und Bürger.

Die Gemeinde Pilsach profitiert von ihrer verkehrsgünstigen Lage zwischen der Metropolregion Nürnberg und den wirtschaftsstarken Zentren der Oberpfalz. Die Gemeinde Pilsach befindet sich im allgemeinen ländlichen Raum des Regionalplans der Region 11 (Regensburg). Das Regionalzentrum Regensburg liegt etwa 55 km südöstlich von Pilsach. Pilsach grenzt direkt an den Verdichtungsraum Neumarkt i.d.OPf / Postbauer-Heng an und ist dadurch an den Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen angebunden. Dadurch bietet die Gemeinde attraktive Voraussetzungen für die Entwicklung qualitätsvoller Wohnstandorte im ländlichen Raum.

Die Gemeinde ist über die Bundesautobahn A3 (Frankfurt–Passau) sowie über die Bundesstraße B299 hervorragend an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Darüber hinaus gewährleistet die nahegelegene Kreisstadt Neumarkt i.d.OPf. mit ihrem Bahnhof an der Bahnstrecke Nürnberg–Regensburg eine leistungsfähige Anbindung an den regionalen und überregionalen Schienenverkehr. Ergänzt wird das Mobilitätsangebot durch Busverbindungen innerhalb des Landkreises und in die umliegenden Gemeinden. Die Erreichbarkeit wichtiger Arbeits-, Versorgungs- und Bildungsstandorte ist somit sowohl im Individualverkehr als auch im öffentlichen Personennahverkehr gewährleistet.

Die Gemeinde Pilsach verfügt über eine gut ausgebaute soziale Infrastruktur mit Einrichtungen der Kinderbetreuung, Bildungs- und Freizeitangeboten sowie einem aktiven Vereinsleben. Ergänzend bestehen Angebote der Nahversorgung und verschiedene gewerbliche Betriebe im Gemeindegebiet. Die naturräumliche Lage mit hohem Freizeit- und Erholungswert trägt zusätzlich zur Attraktivität des Wohnstandorts bei.

Pilsach ist ein wichtiger Wirtschaftsstandort mit den Gewerbegebieten und mit der idealen Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz. Die reguläre Bevölkerungsentwicklung hat noch nicht die neuen Erweiterungen bzw. die neuen lokalen Arbeitsgeber, wie z.B. Fa. Fiege oder Fa. Chefs Culinar betrachtet. Besonders hervorzuheben sind die aktuellen neuen gewerblicheren Firmen die neuen Arbeitsplätze anbieten werden bzw. bestehende weiter sichern. Im GE Pilsach Süd siedelt sich demnächst ein Unternehmen mit ca. 80 neuen Arbeitsplätzen an. Auch in Neumarkt i.d. OPF. und damit in unmittelbarer Nähe zu Pilsach, wird ein neues Unternehmen beim GE Habersmühle an der B299 demnächst ansässig. Zusätzlich kommt es zu einer Firmenerweiterung der Fa. Fuchs Europoles, die auch etwa 400 Arbeitsplätze für das Umland stellen. Besonders wichtig als neuen Arbeitgeber ist die Fa. Chefs Culinar, die mit ca. 400 neuen Arbeitsplätzen (Lage an der B299), auch den zusätzlichen Bedarf an Wohnraum auslöst. Statistisch pendeln aktuell auch schon die meisten Arbeitnehmer von Pilsach aus, während angrenzende Gemeinden einen Überschuss an Arbeitsplätzen haben, der durch EinpendlerInnen gedeckt werden muss. Das spricht grundsätzlich für Pilsach als attraktiven Wohnort in der wirtschaftlich aufstrebenden Region um Neumarkt i.d. OPf..

Im Jahr 2021 waren die Haushalte in der Gemeinde noch im Durchschnitt 2,49 Personen /Haushalt groß, in 3 Jahren bis 2024 ist die Haushaltsgröße bereits auf 2,35 Personen /Haushalt gesunken. Daraus kann ein Bedarf an kleineren Wohneinheiten abgeleitet werden, kann aber auch als Varianz zwischen vielen sehr kleinen und großen Haushalten hindeuten. Die Haushaltsgröße ist in den letzten Jahren immer weiter zurückgegangen. Dieser Trend wird sich fortsetzen.

Die Gemeinde Pilsach verzeichnet in den letzten Jahren eine stetig wachsende Zahl an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern Statistik Kommunal 2026) welche einen Anspruch auf gesundes Wohnen und Leben am Arbeitsort (gem. Regionalplan Region 11) haben. Die räumliche Nähe zwischen Wohnort und Arbeitsort ermöglicht ein reduziertes Verkehrsaufkommen.

Der Hauptort Pilsach bietet dafür durch die bereits vorhandenen ansässige Gewerbe (auch südlich der A3), Unternehmen der Nahversorgung und soziale Infrastruktur in Form von Schulen und Kindergärten gute Voraussetzungen.

Das Durchschnittsalter der Bevölkerung in Pilsach wird auf 44,5 Jahre im Jahr 2038 prognostiziert (Statistik Kommunal Pilsach 2026) und liegt damit beim bayerischen Landesdurchschnitt von ca. 44 Jahren. Die Gemeinde verfolgt daher mit der

Ausweisung des Wohngebietes „Hofäcker“ das Ziel, gezielt junge Familien anzusprechen und einer weiteren Überalterung entgegenzuwirken. Die vorhandenen sozialen Einrichtungen bieten dafür eine wichtige infrastrukturelle Grundlage. Die geplanten Mehrfamilienhäuser bieten auch kleinen Familien oder kleineren Haushalten Raum und gute Anbindungen. Dadurch wird der Ort für junge Menschen auch attraktiv und einer Überalterung kann entgegengewirkt werden. Gleichzeitig bieten die Mehrfamilienhäuser auch eine Chance für ältere Menschen ortsansässig zu bleiben, während sie ihre Wohnfläche reduzieren möchten. Im ländlichen Raum sind kleinere Wohneinheiten noch selten. Mit der Planung will Pilsach sich intensiv mit seinem demographischen Wandel auseinandersetzen und die Wohnangebote demnach ausrichten.

Die letzte Ausweisung eines Wohnbaugebiets in Pilsach erfolgte im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für die Wohnbauflächen an der Bernthaler Straße im Jahr 2017. In den vergangenen neun Jahren wurde konsequent auf einen flächensparenden Umgang mit Grund und Boden geachtet. Dabei konnten die verfügbaren und ausgewiesenen Wohnbauflächen soweit wie möglich genutzt werden.

Die zwischenzeitliche Inanspruchnahme der verfügbaren Wohnbauflächen, und der Bevorratung der bestehenden Baulücken führen dazu, dass der absehbare Bedarf nicht mehr in ausreichendem Umfang gedeckt werden kann. Vor diesem Hintergrund besteht ein nachvollziehbarer Bedarf für die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen.

Die Gemeinde Pilsach möchte auf der Basis der oben genannten Bedürfnisse und örtlichen Gegebenheiten die Planung weiterverfolgen und grundsätzlich Wohnen im Hauptort weiterhin fördern und den Standort des Bebauungsplans „Hofäcker“ umsetzen.

2. Bestehende Flächenpotenziale in der Gemeinde

Die Nachfrage nach Wohnbauland in der Gemeinde Pilsach steigt aktuell und kann nach Einschätzung der Gemeinde nicht durch das bestehende Angebot an verfügbaren Bauflächen befriedigt werden (siehe nachfolgendes Kapitel 6.3 „Angaben zum Bedarf an Siedlungsfläche“). Es gilt daher unter landesplanerischen Maßgaben zu prüfen, welche Flächen zum Zeitpunkt der Planaufstellung verfügbar sind und ob die Planung dem Bedarf im Gemeindegebiet gerecht wird. Für die Gemeinde Pilsach liegt mittlerweile eine Erhebung der Baulücken und übergroßen Grundstücke vom Juli 2026 vor. Die Verfügbarkeit bzw. Bauaktivität in Pilsach wird ergänzend anhand der Daten aus dem Statistik Kommunal ermittelt.

Baulücken und übergroße Grundstücke

Aktuell gibt es in Pilsach etwa 101 Baulücken und übergroße Grundstücke (ca. 9,7 ha, abzüglich Teilbereiche der übergroßen Grundstücke). Diese sind in der Regel als Gartenfläche oder in den Ortsteilen als Hof- bzw. Lagerfläche genutzt.

Eine Luftbildauswertung hat ergeben, dass im Zeitraum von 2001-2025 (Digitales Orthophoto Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung; GeoBasis-DE/BKG (©2009)) im Hauptort Pilsach nur 30 Baulücken geschlossen wurden. Das ist im Schnitt in etwa ein Haus (1,25) pro Jahr.

Im Zusammenhang mit dem ISEK 2024 (Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept) ist die Gemeinde bereits mit Baulückenbesitzenden und

Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern in Kontakt getreten, um Innenentwicklungspotenziale zu erwerben und zu aktivieren. Bereits laufende Kaufverhandlungen zwischen der Gemeinde und Verkaufsinteressierten sind von Seite der EigentümerInnen leider gescheitert.

Ergänzend wurde eine aktuelle Abfrage der Baulücken und die Verkaufsbereitschaft dazu bei allen EigentümerInnen der Baulücken und übergroßen Grundstücken durchgeführt. Es wurden 101 GrundstückseigentümerInnen kontaktiert, davon haben sich 47 zurückgemeldet. Die Gesamtfläche der Baulücken mit den Teilen der übergroßen Grundstücke, die noch unbebaut sind, beträgt 9,74 ha. Jedoch haben ausschließlich 3 EigentümerInnen Verkaufsbereitschaft gezeigt. Davon wird ein Grundstück bereits auf dem privaten Immobilienmarkt angeboten. Die kurzfristig aktivierbare Grundfläche der Grundstücke beläuft sich auf 0,26 ha.

Die geringe Beteiligung und geringe Verkaufsbereitschaft spiegeln die aktuellen Tendenzen der Aussagen der Verwaltung wider.

Bei so einer geringen statistischen und faktischen Aktivierung der Baulücken und übergroßen Grundstücke kann man davon ausgehen, dass auch der Großteil der bestehenden Baulücken und übergroßen Grundstücke nicht kurz- oder mittelfristig für den ermittelten Bedarf zur Verfügung stehen werden. Neue Bauflächen werden daher regelmäßig bei der Gemeinde angefragt. Im Jahr 2024 hat die Gemeindeverwaltung die bereits vorgemerkten Bauinteressierten erneut kontaktiert, um zu prüfen, ob weiterhin konkretes Interesse an einem Baugrundstück besteht. Seit der ursprünglichen Abfrage haben sich insgesamt rund 180 Interessenten mit konkreten Bauabsichten bei der Gemeinde gemeldet. Auch zum neuen Standort der Firma Chefs Culinar in der Nähe des geplanten Wohnbaugebiets sind bei der Gemeinde bereits erste Interessenten auf die Gemeinde zugekommen, obwohl für das Baugebiet „Hofäcker“ bislang noch keine Werbung gemacht wurde. Der private Immobilienmarkt kann diese Anfragen nicht abdecken.

Es gibt für die Eigentümerinnen und Eigentümer aktuell keine Anreize die Baulücken zeitnah zu bebauen. Auch steuerrechtlich hat das „aufheben“ der Flächen (z.B. für Familienangehörige der Ortsansässigen) keine Nachteile. Eine Aktivierungsstrategie über eine regelmäßige Baulückenabfrage hinaus, gibt es in der Gemeinde Pilsach aktuell noch nicht.

Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan

Die bereits ausgewiesenen und geplanten „Entwicklungsflächen“ im FNP, welche noch nicht bebaut sind, belaufen sich auf ca. 16,27 ha. Diese stehen im Zusammenhang mit einer Bedarfsberechnung die bereits 2004 für die Feststellung des wirksamen Flächennutzungsplans durchgeführt wurde.

Wohnbauflächen/Entwicklungsflächen FNP	
<i>Pilsach Hofäcker West</i>	<i>2,2 ha</i>
<i>Pilsach Bernthaler Straße</i>	<i>1,59 ha</i>
<i>Pilsach Hofäcker (Teilfläche für BP bereits im FNP)</i>	<i>2,75 ha</i>
<i>Litzlohe</i>	<i>2,7 ha</i>
<i>Danlohe</i>	<i>0,38 ha</i>
<i>Pfeffertshofen</i>	<i>1,8 ha</i>
<i>Laaber</i>	<i>2,5 ha</i>
<i>Hilzhofen</i>	<i>2,0 ha</i>
<i>Eschertshofen</i>	<i>0,35 ha</i>
Geplante Wohnbauflächen im FNP (bisher nicht entwickelt)	16,27 ha

Die im Flächennutzungsplan dargestellten „Entwicklungsflächen“ werden noch weitgehend aktiv landwirtschaftlich genutzt, weswegen meist ein Verkauf für Bebauung von den Eigentümern aktuell nicht vorgesehen ist.

Leerstand

Laut Aussagen der Gemeinde ist keine Leerstandproblematik im nennenswerten Umfang im Hauptort Pilsach bekannt.

Weitere Informationen zu Leerstandsimmobilien liegen nicht vor.

Fazit zu den bestehenden Flächenpotenzialen

Die Auswertung zu den oben genannten Flächen zeigt ein bezüglich der Aktivierung von Baulücken geringes Entwicklungs-/Aktivierungspotential. Die bestehenden Baulücken bleiben dabei überwiegend unbebaut, seit 2001 wurden nur 30 Baulücken im Hauptort Pilsach geschlossen.

Aus Sicht der Gemeinde wird sich die Verkaufsbereitschaft von Baulücken auch in den kommenden Jahren nicht wesentlich erhöhen (insb. zwecks Bevorratung (i.d.R. für die eigene Familie sowie Nutzen als Kapitalanlage). Bei der nachfolgenden Berechnung der Innentwicklungspotenziale (vgl. Kapitel 6.3) wird daher ein Aktivierungspotenzial von 20% auf die existierenden Flächen angewendet. Das übersteigt die durch die Abfrage ermittelte Aktivierung erheblich und ist optimistisch angesetzt.

Die freie „Entwicklungsfläche“ nördliche der Bernthaler Straße wird zum aktuellen Zeitpunkt der Gemeinde nicht zum Verkauf angeboten und ist für das Vorhaben in der geplanten Größenordnung auch ungeeignet. Genauso wie die Flächen im Norden von Pilsach sind auch die Wohnbauflächen westlich des Geltungsbereichs der vorliegenden Planung nicht verfügbar bzw. wären in der Erschließung kostenintensiver und

werden deshalb aktuell nicht entwickelt und in der parallelen Flächennutzungsplanänderung in Ackerfläche geändert.

Da weiterhin das Potenzial der Flächen auf der Grundlage des Flächennutzungsplans gegeben ist, hält sich die Gemeinde durch die Spielplatzfläche eine potenzielle Erweiterung nach Westen offen.

Im Zusammenhang mit den Gewerbegebieten der Gemeinde sowie den angrenzenden Siedlungsschwerpunkten, insbesondere Neumarkt i.d.OPf., ist die Lage des Baugebiets „Hofäcker“ ideal angebunden. Durch die zusätzlichen Anwohnenden ist mit einem geringfügig erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Die weiterhin vorgesehene Anbindung von Osten an den Ortsteil stellt jedoch sicher, dass der zusätzliche Verkehr die Ortsmitte weitgehend nicht belastet. Gleichzeitig ermöglicht die Lage eine optimale Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz und eine gute Erreichbarkeit der Arbeitsplätze (Auspendlerquote 59% in Pilsach).

3. Angaben zum Bedarf an Siedlungsfläche

Der Bedarf an neuer Siedlungsfläche setzt sich aus den Strukturdaten der Bevölkerungsentwicklung im Gemeindegebiet auf den Planungshorizont von 2024 bis 2038, den Haushaltsgrößen, den genutzten Wohneinheiten und dem Flächenbedarf dieser zusammen (Demographie Spiegel April 2026, Statistik Kommunal 2026; Bayerisches Landesamt für Statistik). Ergänzt wird dieser durch die Neuansiedlung der Fa. Chefs Culinar mit etwa 400 neuen Arbeitsplätzen.

Ermittlung der prognostizierten Einwohnerzahl (EW) 2042

<i>EW 2024</i>	<i>x</i>	<i>Bevölkerungswachstum</i>	<i>x</i>	<i>14 Jahre</i>	<i>=</i>	<i>EW-Zuwachs 2038</i>
2.860 EW	x	0,23 % (jährlich)*	x	14 Jahre	=	93 EW

**Demographie-Spiegel 2024-2038: Bevölkerungsveränderung 2038 gegenüber 2024: insgesamt 3,3 % = 0,23 % jährlich*

Einwohnerzahl 2038: 2.860 EW + 93 EW = 2.953 EW

Ermittlung des Bauflächenbedarfs bis 2042

Wachstumsbedarf

Einwohnerzuwachs (-Planungswert) im Jahr 2042	=	93 EW
93 EW : 2,35 Personen/Haushalt	=	39 Wohneinheiten (WE)

2. Auflockerungsbedarf

Im Gemeindegebiet beträgt die derzeitige Belegungsdichte ca. 2,35 Personen je Haushalt (2.860 EW / 1.217 Wohnungen) und liegt über dem bayerischen Durchschnitt (2,00 Personen/Haushalt, Bayerisches Landesamt für Statistik 2026). Der Auflockerungsbedarf ergibt sich aus der prognostizierten Verminderung der Belegungsdichte.

Dabei handelt es sich um ein reales und nachweisbares Phänomen, das auch die Gemeinde Pilsach betrifft.

Die Haushaltsgröße hat sich bereits in den letzten Jahren von 2,38 (2022) auf 2,35 (2024) verringert. Eine fortlaufende Entwicklung mit einer Annäherung an den bayrischen Durchschnitt ist nicht auszuschließen. Die Auflockerungsquote der letzten Jahre würde für Pilsach für das Jahr 2038 eine Haushaltsgröße von 1,71 bedeuten. Es ist anzunehmen, dass sich die Haushaltsgröße an den bayerischen Durchschnitt von 2,0 Personen pro Haushalt für 2030 annähern wird und dort einpendeln wird (siehe unten).

Für die Bedarfsberechnung wird exemplarisch nur mit dem zu erwartenden bayrischen Durchschnitt betrachtet. Mit den aktuellen Tendenzen in Pilsach wäre noch kleinere Haushaltsgrößen zu erwarten.

Der Auflockerungsbedarf begründet sich im Detail wie folgt:

Da in Pilsach ein hoher Anteil an Einwohnerinnen und Einwohnern mit einem Alter von 65 und mehr Jahren wohnt (2022: ca. 17% der Bevölkerung; prognostiziert bis 2038: 32,6 %), wird der Anteil von Haushalten mit nur einer Person in den nächsten Jahren zunehmen. Hieraus ergibt sich bei angestrebten gleichbleibenden Einwohnerzahlen ein Auflockerungsbedarf. Dies bestätigt auch eine Studie des Marktforschungsinstituts Empirica (NN, 11.11.2010), bzw. die BBSR-Wohnbedarfsprognose (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung 2025) die auch bei stagnierender Bevölkerung einen erheblichen Bedarf an neuen Wohneinheiten aufgrund von immer mehr Einzelhaushalten sieht. Vorausberechnungen der Bay. Staatsregierung lassen erwarten, dass die durchschnittliche Haushaltsgröße in Bayern bis 2030 auf 1,9 Personen sinken wird (42,6% Einpersonenhaushalte). Im ländlichen Raum wird dies nur abgeschwächt zutreffen. Deshalb wird für den Planungszeitraum eine geringfügig veränderte Haushaltsgröße von **2,0 Personen pro Haushalt** zugrunde gelegt. Die neue Haushaltsgröße ergibt sich aus den aktuellen Haushaltsgrößen minus den aktuellen Haushaltsgrößen mal der jährlichen Auflockerung mal 14 Jahre.

Ermittlung des Auflockerungsbedarfs (Grundlage: lokale Tendenz, Strukturdaten)

2.860 EW	:	2,00*	=	1.430 WE
Bestand WE gesamt	=			<u>1.217 WE</u>
Auflockerungsbedarf				213 WE

aufgerundet: künftige Haushaltsgröße Pilsach Strukturdaten: (aktuell 2,35) – (14 Jahre x (-0,046)) = 1,71*

*** Haushaltsgröße 2024 2,35 - Haushaltsgröße 2021 2,49 = -0,14 : 3 Jahre = -0,046*

Die Auslegungshilfe: Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung (2026) von der Flächensparoffensive Bayern weist darauf hin, dass die Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs sich auf die zu erwartenden Bevölkerungszuwächse des Landesamtes für Statistik und der durchschnittlichen Haushaltsgröße begründet. Konkretisiert auf welche Haushaltsgröße sich bezogen werden kann, wird nicht ausgeführt, die Aktuelle oder auch die Prognostizierte.

Faktisch entwickelt sich parallel zum Bevölkerungswachstum auch eine Auflockerung der Haushalte (siehe oben).

Den Auflockerungsbedarf ins Verhältnis zu der Bevölkerungsentwicklung zu setzen. Gefordert wird aber, nicht wie rechnerisch ermittelt 213 WE angenommen, sondern ein zum Wachstum im Verhältnis gleichgroßer gerundeter Wert.

Ermittlung des Auflockerungsbedarfs (Grundlage: Regierung OPf.)

Wachstumsbedarf	=	39 WE
Auflockerungsbedarf	=	<u>40 WE</u>
		79 WE

Baudichte: 15 WE/ha (teils verdichtete teils lockere Einzel- und Doppelhausbebauung, teils große Mehrfamilienhäuser (teilweise geförderter Wohnungsbau))

Bruttobaufläche (inkl. Nebenflächen wie Erschließung etc.): Die Grünflächen sind grundsätzlich nicht Teil der Bruttobaufläche.

Ergänzendes Bevölkerungswachstum

Zusätzlich zu der Bevölkerungsprognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik können noch aktuelle gewerbliche Erweiterungen und Neuansiedelungen in der Umgebung Auswirkungen auf die erforderliche Brutto-Wohnbaufläche haben.

Nach Aussagen der Firma Chefs Culinar werden mit dem neuen Standort im Gewerbegebiet „Waldeck“ rund 400 neue Arbeitsplätze geschaffen. Die Rate des Zuzugs ist nicht identisch mit den geschaffenen Arbeitsplätzen. Im Folgenden sollen Auswirkungen durch die neu geschaffenen Arbeitsplätze auf das Bevölkerungswachstum exemplarisch am Unternehmen Chefs Culinar dargestellt werden.

Der Betrieb ist bereits aktiv auf der Suche nach neuen Mitarbeitenden in verschiedenen Bereichen des Betriebs (Logistik, Verwaltung, Vertrieb, Produktion) und ist daher auch besonders ansprechend für verschiedene berufliche Hintergründe. Grundsätzlich gilt es bei der Betrachtung, wie viele neue Anwohner wirklich nach Pilsach ziehen werden, zu berücksichtigen, wie viele Menschen vor Ort wären, um direkt eine Tätigkeit zu übernehmen, und wie viele sich vorstellen könnten, zu Chefs Culinar zu wechseln.

Bei einer Zahl von 2.860 EinwohnerInnen in Pilsach sind aktuell 31 Menschen arbeitslos. Davon sind 5 langzeitarbeitslos und 3 sind schwerbehindert. Da die Chance, dass davon jemand sich im Unternehmen bewirbt, recht gering ist, bleiben noch 23 Arbeitslose vor Ort, die potenziell im Unternehmen direkt einsteigen könnten.

In Pilsach wohnen 1.280 sozialversicherungspflichtige ArbeitnehmerInnen, davon arbeiten jedoch nur 519 (im Jahr 2024, Statistik Kommunal 2026) im Gemeindegebiet von Pilsach selbst.

Bei einer Auspendlerquote von 59 % kann es natürlich der Fall sein, dass aufgrund der Nähe zum Wohnort auch Menschen wechseln und bereits ansässige Bürgerinnen und Bürger einen näheren Arbeitsort suchen und bei Chefs Culinar arbeiten werden.

Die Arbeitsfelder sind zwar trotz ihrer hohen Anzahl und Varianz übergeordnet an die Lebensmittelindustrie gebunden und werden auch dementsprechend ausgebildete Fachkräfte erfordern. Die neuen Stellen sind hinsichtlich Tarifverträgen und Benefits auf den ersten Blick grundsätzlich attraktiv gestaltet, sodass auch ein Wechsel nicht unbeachtet gelassen werden kann.

Der überwiegende Teil der Arbeitsplätze (geschätzt rund 75–85 %) ist unmittelbar branchenspezifisch und umfasst insbesondere Tätigkeiten in Lagerlogistik, Transport, Frischelogistik, Vertrieb und Lebensmittelmanagement. Damit besteht ein enger

funktionaler Bezug zwischen dem Unternehmensstandort und dem regionalen Arbeitskräftebedarf. Ein ähnliches Unternehmen gibt es nicht in der unmittelbaren Umgebung; ein direktes Abwerben ist deshalb nicht zu erwarten.

Da so detaillierte Daten wie die Berufsübereinstimmung nicht verfügbar sind, soll angenommen werden, dass 75 % der Arbeitsplätze branchenspezifisch sind und dass von den aktuellen Auspendelnden etwa 45 % die Voraussetzungen für die erforderlichen Berufe erfüllen.

$400 \text{ neue Arbeitsplätze} \times 75 \% \text{ branchenspezifisch} = 300$

$761^* \times 45 \% = 343 \text{ Personen mit pot. Voraussetzungen für die spez. Stellen}$

**(1.280-519 = 761 AuspendlerInnen)*

Von den potenziellen AuspendlerInnen könnten aufgrund der guten Bedingungen etwa 45 % bereit sein zu wechseln. Gründe nicht zu wechseln können an der Position, der internen Dynamik, der Betriebsverbundenheit oder internen Ausbildungsprogrammen liegen. Zu den beruflichen Vorteilen können natürlich auch private Gründe kommen, wie finanzielle Absicherung und Lebensumstände. In Deutschland wechseln etwa 13 % der Erwerbstätigen Ihren Job im Jahr (Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung 2026).

$343 \times 45 \% = 154 \text{ pot. wechselbereite ArbeitnehmerInnen}$

Bei den berufsunspezifischen Arbeitsplätzen gehen wir davon aus, dass 50 % bereit sind zu wechseln. Das Wechseln von berufsunspezifischen Jobs kann leichter fallen, da die Einstiegshürden andere sind und grundsätzlich ein größerer Arbeitsmarkt besteht.

$100 \times 50 \% = 50 \text{ pot. wechselbereite ArbeitnehmerInnen (berufsunspezifisch)}$

Wenn also von den 400 Arbeitsplätzen etwa 154 durch einen berufsspezifischen Arbeitsplatzwechsel, 50 durch berufsunspezifische Angebote und 23 Arbeitslose gedeckt werden können, bleiben noch etwa 173 Arbeitsplätze übrig.

Pilsach weist bislang keine Einpendlerquote auf. Aufgrund der Lage und der geplanten Ansiedlung könnte sich dies mit dem neuen Standort jedoch ändern.

Um grundsätzlich eine mögliche Einpendlerquote zu berücksichtigen, werden die angrenzenden Kommunen und deren Arbeitskraft betrachtet.

Im nördlich angrenzenden Markt Lauterhofen sind die Arbeitnehmenden am Ort fast deckungsgleich mit den sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten vor Ort. Ähnlich wie in Pilsach besteht dort zudem eine geringe Arbeitslosenquote. Das bedeutet, dass hier kaum Ein- bzw. Auspendler vorhanden sind. Dies deutet darauf hin, dass der lokale Arbeitsmarkt einen Großteil der Erwerbstätigen vor Ort aufnehmen kann.

Die Gemeinde Berg b. Neumarkt i.d. OPf. hat einer Auspendlerquote von 59 %, was bedeutet, dass die Gemeinde, ähnlich wie Pilsach überwiegend als Wohnstandort fungiert und Erwerbstätige zu ihrem Arbeitsplatz pendeln. Die Stadt Velburg hat eine Auspendlerquote von 53% und die Stadt Altdorf eine von nur 16 %.

Die kreisfreie Stadt Neumarkt i.d.OPf. südlich von Pilsach weist hingegen eine Einpendlerquote von fast 25% auf und verfügt damit grundsätzlich über mehr Arbeitsplätze als Erwerbstätige im Stadtgebiet. Ein Pendeln von Neumarkt nach Pilsach ist daher eher unwahrscheinlich. Um dennoch konservativ eine Pendlerquote für den Betrieb Chefs Culinar anzusetzen, wird von einem Anteil von 20 % der Beschäftigten ausgegangen, die aus den umliegenden Gemeinden einpendeln. Mit der Ansiedlung weiterer Unternehmen in den Gewerbegebieten der Stadt Neumarkt dürfte die Zahl der Einpendler perspektivisch weiter steigen. Pilsach ist aufgrund seiner Lage und der guten verkehrlichen Anbindung sowohl als Wohnstandort für Arbeitskräfte aus den umliegenden Gemeinden als auch als Arbeitsstandort für Erwerbstätige aus dem weiteren Umland attraktiv.

$400 \times 25 \% = 100$ möglicher Einpendler aus Nachbarkommunen

Finale Übersicht:

23 (verfügbare Arbeitslose) + 100 (Einpendler) + 154 (berufsspezifischer Arbeitsplatzwechsel) + 50 (berufsunspezifischer Arbeitsplatzwechsel)
= **327 Arbeitsplätze**

Die übrigen 73 Arbeitsplätze (**18%**) könnten durch den Zuzug von neuen Anwohnenden nach Pilsach abgedeckt werden.

Bei einer prognostizierten Haushaltsgröße von 2,0 (aufgerundeter Wert, *siehe Auflockerungsbedarf*) wären für diese positive Bevölkerungsentwicklung **37 WE** erforderlich. Chefs Culinar ist aktuell bereits auf der Suche nach neuen Mitarbeitenden für den Standort, und da der Bebauungsplan voraussichtlich bis zum Ende des Jahres beschlossen werden soll, ist ein zeitlicher Zusammenhang zwischen dem Bedarf für Chefs Culinar und den Bebauungsplan „Hofäcker“ vorhanden.

Betrachtet man noch die anderen neuen Betriebe bzw. Erweiterung in unmittelbarer Nähe von der Fa. Fiege mit 80 neuen Arbeitsplätzen im Gewerbegebiet Pilsach Süd und zwei neuen Firmen in der Stadt Neumarkt i.d.OPf. mit insgesamt 500 neuen Arbeitsplätzen Nähe der B299 im Gewerbegebiet Habersmühle sprechen für den Wirtschaftsstandort und die Region um Neumarkt herum sehr.

Von der Fa. Fiege werden ähnlich wie bei Chefs Culinar 18% der Arbeitsplätze von neuen Bürgerinnen und Bürgern Pilsachs besetzt.

Die Arbeitsplätze in Neumarkt i.d.OPf. werden bei der Betrachtung des Bedarfsnachweises für die Gemeinde Pilsach rechnerisch nicht berücksichtigt. Für die Bewertung des ganzheitlichen Wachstums der Region sind diese jedoch von besonderer Bedeutung, da mit der zunehmenden Beschäftigtenzahl auch ein entsprechender Bedarf an Wohnraum und geeigneten Wohnstandorten einhergeht.

Mit **berechnetem** Auflockerungsfaktor:

Erforderliche Brutto-Wohnbaufläche bis 2038: **252 WE : 15 WE/ha = 16,8 ha**
gem. aktueller Bedarfsermittlung nach Methodenstandart

Mit **pauschalem** Auflockerungsfaktor:

Erforderliche Brutto-Wohnbaufläche bis 2038: **79 WE : 15 WE/ha = 5,2 ha**
gem. aktueller Bedarfsermittlung nach Methodenstandart

+ Erforderliche Brutto Wohnbaufläche mit Chefs Culinar: **37 WE : 15 WE/ha = 2,5 ha**

+ Erforderliche Brutto Wohnbaufläche mit Fa. Fiege: **7 WE : 15 WE/ha = 0,5 ha**

Der berechnete Bedarf für den Planungshorizont der nächsten 14 Jahre ergibt einen Flächenbedarf von 8,2 ha mit 123 neuen Wohneinheiten (5,2 ha + 2,5 ha + 0,5 ha) ohne den berechneten und den aktuellen Entwicklungen entsprechenden Auflockerungsbedarf. Mit dem Auflockerungsbedarf und der Tendenz, dass Haushalte immer kleiner werden und im bay. Durchschnitt sich der 2,0 immer weiter annähern wird, liegt die erforderliche Brutto-Wohnbaufläche bei 19,8 ha für 296 Wohneinheiten (16,8 ha + 2,5 ha + 0,5 ha).

	Berechneter Auflockerungsfaktor	Pauschaler Auflockerungsfaktor
Wohnungsbedarf bis 2038	252	79
Wohnbaufläche bei 15 WE/ha	16,8 ha	5,2 ha
+ Chefs Culinar	+2,5 ha	+2,5 ha
+ Fa. Fiege	+0,5 ha	+0,5 ha
Gesamt	19,8 ha	8,2 ha

Diesen gilt es im Folgenden bei der faktischen Überprüfung der Entwicklungspotenziale anzuwenden, um abzuwägen, ob die Gemeinde den Bedarf durch ihre bestehenden Flächenpotentiale erfüllen kann bzw. ob das Bauvorhaben von „Hofäcker“ innerhalb der Bedarfsprognose vertretbar ist. Dafür werden die Flächen der in Kapitel 6.2 „Bestehende Flächenpotenziale der Gemeinde“ zusammengetragen. Die Gesamtfläche der Baulücken und Flächen der übergroßen Grundstücke beträgt 9,74 ha. Die Abfrage dieser hat trotz hoher Rücklaufquote kaum Verkaufsbereitschaft festhalten können, deshalb werden konservativ betrachtet 20 % als Aktivierungspotenzial betrachtet.

Dazu kommen die bisher nicht entwickelten Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan, welche für das ganze Gemeindegebiet Pilsach 16,27 ha umfassen. Das Bauvorhaben „Hofäcker“ mit 5,82 ha ist im Flächennutzungsplan noch nicht komplett als Wohnbaufläche ausgewiesen. **Etwa 1,71 ha der erforderlichen Fläche des Bebauungsplans, sind im FNP noch nicht als Wohnbaufläche dargestellt**

Im gültigen Flächennutzungsplan sind 16,27 ha als noch nicht bebaute Wohnbauflächen bzw. Entwicklungsflächen ausgewiesen. Davon befinden sich 6,54 ha im Hauptort Pilsach und 9,73 in den andern Ortsteilen.

Innentwicklungspotenziale	
<u>Baulücken und übergroße Grundstücke 07/2026 gesamt*</u>	9,74 ha
<i>*davon verkaufsbereit gem. Abfrage der Verkaufsbereitschaft 07/2026: Baulücken und übergroße Grundstücke (3 Grundstücke)</i>	0,26 ha
-> davon Annahme für 20% Aktivierungspotenzial	1,95 ha
Geplante Wohnbaufläche im FNP (bisher nicht entwickelt)	16,27
Gesamtpotential	18,22

Da die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung nicht gleichmäßig auf alle Ortsteile der Gemeinde zutrifft und der Hauptort Pilsach aufgrund seiner Lage, Infrastruktur und Verkehrsanbindung eine überdurchschnittliche Attraktivität aufweist, ist es planerisch vertretbar, an dem Standort die vorgesehene Anzahl an Baugrundstücken mit Mischung

von Einzel, Doppel- und Mehrfamilienhäusern auszuweisen, vor allem hinsichtlich des neuen Gewerbestandorts.

Die Entwicklungsflächen in den einzelnen kleineren Ortsteilen bedarf einer detaillierten Überprüfung. Sie sind besonders für kleinräumige Erweiterungen für Ortsansässige gedacht und ggf. im Rahmen einer Gesamtfortschreibung des FNP zu verkleinern.

Der prognostizierte Bedarf mit berechnetem Auflockerungsbedarf ist ausreichend, um die Wohnbauflächen im aktuellen Flächennutzungsplan zu erhalten und die zusätzlich benötigten Flächen für das Wohnbaugebiet Hofäcker ergänzend auszuweisen. Der prognostizierte Bedarf mit pauschal angenommenen Auflockerungsbedarf ist zwar nicht ausreichend für die Ausweisung des Wohngebiets Hofäckers, jedoch wenn man den Hauptort als Hauptentwicklungsort ansieht ist die Lage und Größenordnung für den Entwicklungshorizont angemessen. Die Wohnbauflächen in den anderen Ortsteilen sind nicht unbeachtet zu lassen, jedoch ist auch hier eine Ordnung der Entwicklungsflächen erforderlich um die Erweiterungen von Ortsansässigen und Nachgeborenen den städtebaulichen Ansprüchen der Gemeinde Pilsach entsprechen zu leiten.

4. Abschätzung der Folgekosten einer Bauleitplanung

Die Kosten für die Errichtung und den Unterhalt der gemeindlichen Infrastruktur im geplanten Baugebiet Hofäcker, wie beispielsweise für Trinkwasserversorgung, Abwasserentsorgung und Straßen, sind der Gemeinde bewusst und liegen nach dessen Einschätzung in einem verhältnismäßigen Rahmen.

Zusätzlich kostenintensive Infrastruktureinrichtungen wie z.B. die Errichtung neuer Kindertageseinrichtungen, sind in Bezug auf das geplante Wohngebiet nicht erforderlich. Der im Ortsteil Pilsach bestehende Kindergarten grenzt um Südwesten direkt an das Wohngebiet an und hat durch die Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren auch ausreichend geeignete Gemeinbedarfsflächen im Fall einer Erweiterung. Der Kindergarten hat im neuen Kindergartenjahr sogar eine Gruppe schließen müssen, da kaum junge Familien nach Pilsach gezogen sind, aufgrund der fehlenden Wohnbauflächen in geeigneter Lage. Darüber hinaus ist die Grundschule in Pilsach fußläufig in nur 10 min erreichbar und bietet seit 2020 auch einen offenen Ganztags an.

Erhebliche bzw. unverhältnismäßige Folgekosten durch die gegenständliche Bauleitplanung sind demzufolge nach Ansicht der Gemeinde nicht zu erwarten.