



## Auszug aus der Niederschrift über die 4. Sitzung des Gemeinderates Pilsach vom 17. September 2026

### 4. **Deckblatt 23 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Pilsach sowie Bebauungsplan für ein allgemeines Wohngebiet "Hofäcker"**

Zu Beginn des Tagesordnungspunktes wurde mitgeteilt, dass hierzu zwei Anträge aus dem Gemeinderat (Linke/ÖDP) eingegangen sind. Einer der Anträge befasst sich mit einer kleineren Ausgestaltung des geplanten Baugebiets „Hofäcker“ und wurde im Gremium näher erläutert.

Im Rahmen der Beratung wurde von den Antragstellern ausgeführt, dass die Ausweisung von Bauland grundsätzlich befürwortet werde, jedoch nicht in dem derzeit vorgesehenen Umfang. Ziel müsse es insbesondere sein, ortsansässigen Bürgerinnen und Bürgern das Bauen in Pilsach zu ermöglichen. Hierfür sei aus Sicht der Antragsteller kein Baugebiet in der geplanten Größenordnung erforderlich. Angestrebt werde in etwa eine Halbierung. Zudem wurde die Vermutung geäußert, dass ein Teil der Bauflächen möglicherweise von Chefs Culinar für seine Beschäftigten erworben werden könnte. Seitens der Verwaltung wurde hierzu klargestellt, dass Chefs Culinar bisher nicht an die Gemeinde herangetreten ist, um Wohnungen/Häuser für ihre Beschäftigten zu errichten. Jedoch ist damit zu rechnen, dass dort Beschäftigte selbst nach Wohnraum nachfragen werden.

Seitens der Verwaltung und des 1. BGM Stefan Heß wurde erläutert, dass eine Verkleinerung bzw. nur teilweise Erschließung aus wirtschaftlichen Gründen nicht sinnvoll darstellbar sei. Die erforderlichen Flächen müssten insgesamt erworben werden. Eine lediglich teilweise Erschließung würde zu einer erheblichen zusätzlichen finanziellen Belastung führen, da die entstehenden Kosten über die Grundstücksverkäufe bzw. die Grundstückspreise refinanziert werden müssten. Es wurde daher nochmals verdeutlicht, dass das Baugebiet grundsätzlich in seiner Gesamtheit betrachtet werden müsse.

Gleichzeitig wurde darauf hingewiesen, dass eine vollständige Erschließung nicht bedeute, dass sämtliche Bauplätze kurzfristig veräußert werden müssten. Die Bebauung und der Verkauf könnten sich vielmehr über mehrere Jahre erstrecken. Aus dem Gremium wurde ergänzend angemerkt, dass eine spätere zweite Erschließung zwar zusätzliche Kosten verursachen würde, sich durch eine zeitlich spätere Umsetzung jedoch möglicherweise andere finanzielle Auswirkungen, insbesondere aufgrund der Verzinsung, ergeben könnten.

Seitens der Verwaltung wurde der grundsätzliche Ablauf dahingehend erläutert, dass zunächst der Umfang des Bebauungsplans festgelegt werde und sich daran der Umfang der Erschließung sowie der anschließende Verkauf der Bauplätze orientiere.

Weiterhin wurde darauf hingewiesen, dass die Gemeinde zuletzt im Jahr 2020 Bauplätze verkauft habe. Bei einer Umsetzung des Baugebiets „Hofäcker“ ab dem Jahr 2028 würde somit ein Zeitraum von rund acht Jahren ohne neue gemeindliche Bauplätze bestehen. Aus dem Gremium wurde bedauert, dass insbesondere jüngere Menschen aus der Gemeinde wegziehen müssten und müssen, wenn ihnen vor Ort keine entsprechenden Baumöglichkeiten angeboten werden. Zudem wurde auf rückläufige Zahlen jüngerer Mitglieder in den örtlichen Vereinen hingewiesen. Ebenso musste bereits eine Kita-Gruppe geschlossen werden. Dies wirkt sich später auch negativ auf die Grundschule aus.

Abschließend wurde von den Antragstellern zu bedenken gegeben, dass mit einem Bevölkerungszuwachs auch ein zusätzlicher Bedarf an kommunalen Ressourcen und Einrichtungen, beispielsweise im Bereich der Feuerwehr und der sozialen Angebote, verbunden sei. Die zusätzlichen finanziellen und infrastrukturellen Auswirkungen eines Bevölkerungszuwachses müssten daher bei der weiteren Planung ebenfalls berücksichtigt werden.

**Hinweise zur Abstimmung in der Gesamtheit oder mittels Einzelbeschlüssen:**

Der Gemeinderat hat die Möglichkeit, die vorliegenden Beschlussvorschläge in der Gesamtheit anzunehmen (mit einer Abstimmung also mehrerer Einzelbeschlüsse gem. Vorlage zu fassen).

Voraussetzung: die Stellungnahmen müssen dem Rat vorliegen und es muss die Möglichkeit bestehen, dass wenn gewünscht einzelne Beschlüsse bzw. Stellungnahmen auch einzeln behandelt und abgestimmt werden können. Darauf sollte hingewiesen werden. Wenn der Gemeinderat dies nicht wünscht, kann die Beschlussvorlage im Block angenommen werden. Ein Verlesen ist grundsätzlich nicht erforderlich (Kommentar zum BauGB von Jäde/Dirnberger). Weiterhin ist es möglich, einzelne Stellungnahmen separat zu behandeln und den Rest als Blockabstimmung durchzuführen.

**Der Gemeinderat Pilsach beschloss mit 2 gegen 12 Stimmen: => Da der Antrag nicht die Mehrheit der abgegebenen Stimmen erhalten hat, gilt dieser als abgelehnt.**

„Die Verwaltung wird beauftragt das geplante Baugebiet planerisch auf etwa die Hälfte der bislang vorgesehenen Fläche zu reduzieren. Die voraussichtlichen Erschließungs- und Folgekosten sowie deren Auswirkungen auf die Grundstückspreise werden transparent dargestellt.“

**Der Gemeinderat Pilsach beschloss mit 15 gegen 0 Stimmen:**

„Der Gemeinderat stimmt zu, dass über die im Ratsinformationssystem zur Verfügung gestellten einzelnen Beschlussvorlagen als Beschlussvorlage im Block abgestimmt wird.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass auch eine einzelne Beschlussfassung möglich wäre.“

---

Es wird beglaubigt, dass der vorstehende Beschlussauszug aus dem Sitzungsbuch mit dem Original übereinstimmt.

Gemeinde Pilsach, den 14. Oktober 2026

Vorsitzender

Schriftführer

---

Stefan Heß  
1. Bürgermeister

---

Josef Möges



## Auszug aus der Niederschrift über die 4. Sitzung des Gemeinderates Pilsach vom 17. September 2026

### **Deckblatt 23 zum FNP und BP "Hofäcker";**

#### **4.1 Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB**

##### **A) Einleitung**

Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB des Bebauungs- und Grünordnungsplanes für ein allgemeines Wohngebiet „Hofäcker“ und Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Gemeinde Pilsach durch das Deckblatt 23 wurde vom 17. April 2026 bis 18. Mai 2026 durchgeführt.

##### **B) Stellungnahme der TÖB**

**Von folgenden Trägern öffentlicher Belange wurde keine Stellungnahme abgegeben bzw. kamen keine Einwendungen:**

- Regierung der Oberpfalz, SG 34 – Städtebau, Regensburg
- Regierung der Oberpfalz, Gewerbeaufsichtsamt, Regensburg
- Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Wasserrecht
- Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Tiefbauamt
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Augsburg
- Bayerischer Rundfunk, München
- DFMG Deutsche Funkturm GmbH, Nürnberg
- Gesundheitsamt Neumarkt i.d.OPf.
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Nürnberg
- Deutsche Post AG, Bonn
- IHK für Oberpfalz, Neumarkt i.d.OPf.
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Regensburg
- Telefónica Germany GmbH & Co. OHG, Nürnberg
- Brandl Services GmbH
- Bayerischer Bauernverband, Neumarkt i.d.OPf.
- Stadt Neumarkt i.d.OPf.
- Gemeinde Berg
- Kreisheimatpfleger, Neumarkt i.d.OPf.
- Landesbund für Vogelschutz, Hilpoltstein
- Landesjagdverband Bayern e. V., Feldkirchen
- Landschaftspflegeverband Neumarkt e. V., Neumarkt i.d.OPf.
- Landesverband für Höhlen- und Karstforschung in Bayern e. V., Uttenreuth
- Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Bayern e. V., München

**Von folgenden Trägern öffentlicher Belange wurde eine Stellungnahme abgegeben, aber ohne Einwendungen bzw. mit Zustimmung:**

- Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Kreisbrandrat
- Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Kreisbauamt
- Bundesamt für Infrastruktur u. a. der Bundeswehr, Bonn \*
- Amt für Ländliche Entwicklung Oberpfalz, Tirschenreuth
- DFS Deutsche Flugsicherung GmbH, Langen – *keine weitere Beteiligung erforderlich*
- Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern, Nürnberg
- Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern, Bayreuth
- Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung, Langen – *keine weitere Beteiligung erforderlich*
- TenneT TSO GmbH, Bayreuth
- Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz Regensburg
- Stadt Velburg
- Markt Lauterhofen
- Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Kreisbauabteilung

\*sofern sich im weiteren Verfahren keine Änderungen ergeben

**Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen oder Einwendungen zur Planung vorgebracht:**

- Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanung, Regensburg
- Regionaler Planungsverband Neumarkt i.d.OPf.
- Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Umweltschutz/Immissionsschutz/staatl. Abfallrecht
- Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Untere Naturschutzbehörde
- Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Straßenverkehrsbehörde
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Amberg-Neumarkt
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Neumarkt i.d.OPf.
- Bundesnetzagentur, Bonn
- Wasserwirtschaftsamt Regensburg (+ Ergänzung)
- Staatliches Bauamt Regensburg
- Die Autobahn GmbH des Bundes Niederlassung Nordbayern, Außenstelle Nürnberg
- Bayernwerk Netz GmbH, Parsberg
- PLEdoc GmbH, Essen
- Vodafone GmbH / Kabel Deutschland, Nürnberg
- Bund Naturschutz in Bayern e. V., Neumarkt i.d.OPf.
- Verein Wildes Bayern e. V., Aktionsbündnis zum Schutz der Wildtiere und ihrer Lebensräume in Bayern, Miesbach
- Einwendungen Öffentlichkeit

**Ö) Einwendungen Öffentlichkeit**

- Bürger 1
- Bürger 2

**Nach Prüfung der Anregungen werden folgende Beschlussvorschläge unterbreitet:**

**B1) Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanung – 13.05.2026**

Die Gemeinde Pilsach beabsichtigt die Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt 23 und die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hofäcker“ zur Ausweisung einer Wohnbauflächen am Hauptort. Der Vorhabenbereich weist eine Größe von rund 5,8 ha auf und befindet sich am östlichen Rand des Hauptortes zwischen dem bestehenden Kindergarten und der B 299. Der Bebauungsplan sieht die

Ausweisung von 50 Bauparzellen für Mehrfamilienhäuser, Einzel- und Reihenhäuser vor. Die Fläche wird aktuell landwirtschaftlich genutzt.

Die Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanungsbehörde nimmt zu der o.g. Planung wie folgt Stellung.

### **Bewertungsmaßstab**

Nach Art. 3 Abs. 1 Satz 1 BayLplG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen (vgl. auch Anpassungsgebot nach § 4 Abs. 1 BauGB). Den Bewertungsmaßstab stellen insbesondere die nachfolgend genannten Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Kapitels 1 „Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns“ sowie des Kapitels 3 „Siedlungsstruktur“ des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP, Stand 01.06.2023) dar.

#### LEP 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.*

#### LEP 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.*

#### LEP 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.*

#### LEP 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 [...].*

### **Ergebnis**

Die Übereinstimmung der Planung mit den Vorgaben von Raumordnung und Landesplanung kann aktuell noch nicht bestätigt werden. Die Begründung für den Bedarf der Flächenneuausweisung ist im weiteren Verfahren noch zu ergänzen. Sofern die Begründung zum aktuellen Zeitpunkt nicht für den geplanten Ausweisungsumfang geführt werden kann, sollten Möglichkeiten einer abschnittsweisen Umsetzung bzw. eine Reduzierung der Planung geprüft werden.

### **Begründung**

Der Vorhabenbereich bindet im Süden an eine bestehende Gemeinbedarfsfläche an und wird daher als angebunden bewertet (vgl. LEP 3.3 Z).

Unter Bezugnahme auf die o.g. Ziele und Grundsätze des LEP und im Sinne einer flächensparenden Entwicklung sind Baulandausweisungen im bauplanungsrechtlichen Außenbereich grundsätzlich konkret und nachvollziehbar zu begründen. In den vorliegenden Unterlagen verweist die Gemeinde diesbezüglich auf eine positive Bevölkerungsvorausberechnung des LfSat für den Landkreis und die Gemeinde sowie einen erwarteten Wohnraumbedarf infolge der Ansiedlung des Logistik- und Produktionsbetriebs „Chef Culinar“ im Gewerbegebiet Waldeck, infolgedessen rund 400 neue

Arbeitsplätze in der Gemeinde entstehen werden. Die Gemeinde geht somit von einer erhöhten Nachfrage nach Wohnbauland aus. Diese Argumentation ist im Weiteren aber sowohl quantitativ (Berechnung des sich aus der Bevölkerungsentwicklung ergebenden Wohnraumbedarfs) als auch qualitativ (bezogen auf die erwartete Nachfrage infolge der Ansiedlung von Chef Culinar) noch zu untermauern.

Im Sinne von LEP 3.2 Z (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) verweist die Gemeinde darauf, dass Möglichkeiten der Innenentwicklung und Aktivierung von Baulücken intensiv geprüft wurden, es seien jedoch nur wenige Baulücken vorhanden und diese bereits verkauft bzw. stünden nicht zur Verfügung, so dass die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale den erwarteten Bedarf nicht decken könnten. Hinsichtlich bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes ausgewiesener Wohnbauflächen wird nur auf die Fläche westlich des Vorhabenbereichs Bezug genommen, diese sei jedoch nicht verfügbar. Zu der Fläche nördlich der Bernthaler Straße wird bislang keine Aussage getroffen.

Die Bedarfsbegründung ist im weiteren Verfahren daher noch insbesondere hinsichtlich der folgenden Aspekte zu ergänzen bzw. auszubauen:

- Darlegung und Auseinandersetzung mit den Struktur- und Entwicklungsdaten der Gemeinde Pilsach,
- Auseinandersetzung mit den bestehenden Flächenpotenzialen sowie deren Verfügbarkeit, u.a. auch Darlegung einer Aktivierungsstrategie sowie die Ergebnisse deren Umsetzung. Soweit ausgewiesene Flächen auf Ebene des FNP weiterhin nicht verfügbar sind, wird von hiesiger Seite eine Rücknahme dieser empfohlen, sowie
- Berechnung des Bedarfs an Neuausweisungen durch Gegenüberstellung des aus den Strukturdaten abgeleiteten Baulandbedarfs mit den vorhandenen Flächenpotenzialen, sowie eine Darlegung des anzunehmenden darüberhinausgehenden Bedarfs durch die Ansiedlung von Chef Culinar.

Weitere Informationen zur Bedarfsbegründung finden sie in der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ des StMWI. Zudem stehen in Folge der Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung umfassende Hilfsdokumente zur Bedarfsbegründung unter <https://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/regierungsbezirk/flaechensparoffensive/index.html> zur Verfügung.

Der Vorhabensbereich befindet sich zudem innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 6 „westlicher Albtrauf“. In derartigen Gebieten kommt nach dem Regionalplan der Region Regensburg (B I 2 i.V.m. Zielkarte 3 „Landschaft und Erholung“) den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu. Der Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes Regensburg ist daher besondere Bedeutung beizumessen.

Für Rückfragen und insbesondere auch eine Abstimmung der Bedarfsbegründung vor der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

#### **Abwägung:**

*„Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen, eine detaillierte Bedarfsbegründung wird erstellt und Abstimmungen dazu mit der Regierung werden erfolgen. Die Bedarfsbegründung wird in der Begründung zur Bauleitplanung zum FNP und BP ergänzt. Der Bedarf für die Wohneinheiten im Baugebiet „Hofäcker“ ist aus Sicht der Gemeinde durch die Bevölkerungsprognose mit den neuen Arbeitsplätzen in den Gewerbegebieten in der Region gegeben. Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass je nach Berechnungsmethode die bestehenden Bauflächen im wirksamen FNP ausreichend wären. Diese befinden sich aber zum großen Teil in den Ortsteilen. Ob ihre Realisierung unter heutigen Rahmenbedingungen noch sinnvoll ist, müssen vertiefende Untersuchungen und Abfragen im Rahmen einer Gesamtfortschreibung des FNP ergeben. In jedem Fall ist es ein zentrales Ziel der Gemeinde, den auch durch die neuen Gewerbegebiete aktuell induzierten Bauflächenbedarf im Hauptort Pilsach zu decken. Deshalb hält die Gemeinde an der gegenständlichen Planung fest.“*

*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 Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Damit erfolgt die Planung flächenneutral bzw. sogar mit einer geringen Flächenreduzierung gegenüber dem wirksamen FNP. Weitere Entwicklungsflächen aus dem Flächennutzungsplan in den einzelnen Ortsteilen sollen nicht herausgenommen werden.*

*Das Vorbehaltsgebiet wird in der Begründung ergänzt und auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird Rücksicht genommen.“*

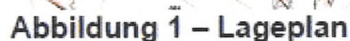
## **B2) Regionaler Planungsverband Neumarkt i.d.OPf. – 13.05.2026**

Der Vorhabensbereich liegt 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. Den Stellungnahmen der betroffenen Fachstellen ist daher besondere Bedeutung beizumessen.

### **Abwägung:**

*„Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Das Vorbehaltsgebiet wird in der Begründung ergänzt und auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird Rücksicht genommen. Durch die Eingrünung des Baugebiets und die Ausgleichsmaßnahmen entlang des Wanderwegs werden die Anforderungen an den Naturhaushalt und des Landschaftsbildes ausreichend nachgekommen.“*

## **B3) Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Umweltschutz, Immissionsschutz, staatl. Abfallrecht – 07.05.2026** **Stellungnahme aus Sicht des Immissionsschutzes**



bestimmt § 22 Abs. 1a BImSchG, dass Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielflächen und ähnlichen Einrichtungen hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen darstellen.

Die Geräusche, die aus der bestimmungsgemäßen Nutzung dieser Einrichtungen resultieren, sind Ausdruck kindlicher Lebensäußerungen und gemäß Art 2 KJG als sozialadäquat hinzunehmen. Diese Rechtsauffassung wird durch die Leitlinie des bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz bestätigt, wonach Kinderlärm insbesondere in Wohngebieten regelmäßig Bestandteil des sozialen Zusammenlebens ist und nicht als Belastung einzustufen ist.

Das Gesetz regelt die Zulässigkeit von Immissionen durch Geräusche von Kinder- und Jugendspieleinrichtungen in der Nachbarschaft von Wohnbebauung. Nach dem Gesetz ist Kinderlärm grundsätzlich als sozial angemessen hinzunehmen.

Nach der Rechtsprechung (u.a. OVG Schleswig, Beschluss vom 01.02.2019 – 1MB 1/19) ist auch der mit einer Kindertagesstätte verbundene Hol- und Bringverkehr grundsätzlich nicht nach den Maßstäben der TA Lärm zu beurteilen.

Aus den genannten Bewertungsgrundlagen ergibt sich, dass die mit dem Betrieb der Kindertagesstätten verbundenen Auswirkungen, insbesondere Kinderlärm oder Verkehrsimmissionen durch das Bringen und Abholen der Kinder, von der Nachbarschaft regelmäßig hinzunehmen sind.

Vor diesem Hintergrund werden die vom Betrieb der Kindertagesstätte ausgehenden Schallemissionen daher im Rahmen der immissionsschutzfachlichen Bewertung nicht weiter betrachtet.

#### **Kfz-Werkstatt Pruy (FlSt. 121/3; Gem. Pilsach)**

Westlich des Plangebiets befindet sich auf FlSt. 121/3 der Gemarkung Pilsach der bestehende Kfz-Betrieb Pruy. Die östlich des Betriebs gelegenen Wohnhäuser auf den Grundstücken mit Fl.-Nrn. 152/1, 152/4 und 152/2 befinden sich gemäß dem Flächennutzungsplan der Gemeinde bereits innerhalb eines Allgemeinen Wohngebiets und weisen damit dieselbe Schutzbedürftigkeit auf wie die nun geplanten Wohnnutzungen.

Die genannten bestehenden Wohngebäude liegen zudem deutlich näher an der gewerblichen Nutzung als die zukünftig durch die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebiets hinzukommenden Wohnhäuser im Plangebiet.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht ist daher davon auszugehen, dass der bestehende Kfz-Betrieb die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet bereits an den näher gelegenen bestehenden Immissionsorten einhält. Vor diesem Hintergrund ist durch den bestehenden Betrieb keine unzulässigen Geräuschimmissionen auf das geplante Allgemeine Wohngebiet zu erwarten. Eine weitergehende immissionsschutzfachliche Bewertung erfolgt daher im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung nicht.

#### **Verkehrslärm**

Das geplante Allgemeine Wohngebiet befindet sich unmittelbar an der Bundesstraße B 299. Zudem verläuft in einer Entfernung von etwa 800 m südlich des Plangebiets die Bundesautobahn A3. Aufgrund der Lage sind Verkehrslärmimmissionen auf den Geltungsbereich zu erwarten.

Die zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH vom 18.02.2026 ermittelt und bewertet. Ergänzend wurde mit Aktenvermerk vom 04.03.2026 die Wirksamkeit möglicher aktiver Lärmschutzmaßnahmen in Form eines Lärmschutzwalls entlang der B 299 untersucht.

Die schalltechnischen Untersuchungen zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) im südöstlichen Bereich des Plangebiets teilweise deutlich überschritten werden. Ohne aktive Schallschutzmaßnahmen ergeben sich an den der B 299 nächstgelegenen Gebäuden Beurteilungspegel

- max. 63 dB(A) tags bzw. 56 dB(A) nachts im Erdgeschoss
- max. 65 dB(A) tags bzw. 57 dB(A) nachts im 1. Obergeschoss
- max. 65 dB(A) tags bzw. 58 dB(A) nachts im 2. Obergeschoss

Damit werden auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags bzw. 49 dB(A) nachts überschritten.

Zur Verbesserung der Immissionssituation wurde ergänzend die Wirksamkeit aktiver Schallschutzmaßnahmen in Form eines Lärmschutzwalls untersucht. Betrachtet wurden ein ca. 3 m hoher Wall sowie eine Variante mit einem 4,5 m hohen Wall und zusätzlicher 1,5 m hoher Lärmschutzwand.

Bei Umsetzung eines ca. 3 m hohen Lärmschutzwalls reduzieren sich die maximalen Beurteilungspegel im Erdgeschoss auf 60 dB(A) tags bzw. 53 nachts. In den oberen Geschossen ergibt sich hingegen nur eine geringe Pegelminderung, sodass an einzelnen Fassaden weiterhin Werte von bis zu 65 dB(A) tags bzw. 58 dB(A) nachts auftreten.

Bei Umsetzung eines ca. 4,5 m hohen Walls mit zusätzlich aufgesetzter 1,5 m hohen Lärmschutzwand reduzieren sich die maximalen Beurteilungspegel auf bis zu 58 dB(A) tags bzw. 51 dB(A) nachts im Erdgeschoss, bis zu 60 dB(A) tags bzw. 53 dB(A) nachts im 1. Obergeschoss sowie bis zu 59 dB(A) tags bzw. 52 dB(A) nachts im 2. Obergeschoss.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht ist festzustellen, dass innerhalb des Plangebiets insbesondere zur Nachtzeit teilweise erhebliche Verkehrslärmimmissionen auftreten und die Orientierungswerte der DIN 18005 auch unter Berücksichtigung aktiver Lärmschutzmaßnahmen überschritten werden. Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung wird jedoch lt. Gutachter nicht erreicht. Die untersuchten aktiven Schallschutzmaßnahmen führen insbesondere im Bereich der Außenwohnbereiche zu einer deutlichen Verbesserung der Immissionssituation. Die weiterverfolgte Variante eines 3 m hohen Lärmschutzwalls erscheint aus städtebaulichen Gründen nachvollziehbar, führt jedoch nur im Erdgeschoss zu einer relevanten Pegelminderung.

Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse sind daher ergänzend passive Schallschutzmaßnahmen sowie eine lärmoptimierte Grundrissgestaltung erforderlich.

Die schalltechnische Untersuchung der IBAS-Ingenieurgesellschaft mbH ist aus immissionsschutzfachlicher Sicht nachvollziehbar und plausibel. Die gewählten Berechnungsansätze sowie die Bewertung der Verkehrslärmimmissionen bilden die Immissionssituation sachgerecht ab.

Die in den textlichen Festsetzungen vorgesehenen aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen orientieren sich an den Ergebnissen des Gutachtens und werden aus immissionsschutzfachlicher Sicht als geeignet angesehen, um trotz der teilweise hohen Verkehrslärmimmissionen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht sollte jedoch eindeutig geregelt werden, für welche konkreten Bereiche des Bebauungsplans die jeweiligen passiven Schallschutzmaßnahmen gelten. Dies betrifft insbesondere die Anforderungen an die Außenwohnbereiche, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen sowie den baulichen Schallschutz nach DIN 4109. Es wird empfohlen die betroffenen Bereiche z.B. in der Planzeichnung eindeutig kenntlich zu machen.

Darüber hinaus sollte auch eine lärmoptimierte Grundrissorientierung als passive Schallschutzmaßnahme, insbesondere für schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume, in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden.

## **Fazit**

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen die Planungen. Die genannten Punkte sollten im weiteren Verfahren entsprechend berücksichtigt bzw. ergänzt werden.

## **Abwägung:**

*„Die Stellungnahme, insbesondere dass aus immissionsschutzfachlicher Sicht keine Einwände gegen die Planungen bestehen, wird zur Kenntnis genommen.“*

*Die abschließenden Anregungen werden berücksichtigt, die Festsetzung B.6 und der Hinweis D.10 werden diesbezüglich konkretisiert.“*

#### **B4) Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Untere Naturschutzbehörde – 07.05.2026**

Die Gemeinde Pilsach beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein allgemeines Wohngebiet „Hofäcker“ sowie die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes. Die betroffene Gesamtfläche beträgt ca. 5,82 ha, wobei ca. 3,72 ha auf das allgemeine Wohngebiet entfallen sollen. Dem Vorhaben kann aus naturschutzfachlicher Sicht zugestimmt werden. Die Erfassung des Ausgangszustandes für das Grünland sollte sachgerecht angepasst werden. Bezüglich der Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans gibt es keine naturschutzfachlichen Einwände. Am 29.04.2026 fand eine Ortseinsicht durch die zuständige Fachkraft der unteren Naturschutzbehörde statt.

#### **1. Biotop- und Gebietsschutz**

Innerhalb des nördlichen Planungsbereiches befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Pilsachtal, Wünnaubachtal und Pfeffertshofener Bachtal“. Entsprechend der vorliegenden Unterlagen soll im Schnittbereich eine Ausgleichsfläche angelegt werden. Damit besteht Einverständnis, da hierdurch das LSG aufgewertet wird.

Nordöstlich grenzt ein biotopkartierter Waldbereich hinter dem Grünweg an das Planungsgebiet an. Bei der Umsetzung des Vorhabens sollte darauf geachtet werden, dass dieser nicht beeinträchtigt oder beschädigt wird.

Weitere Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope i.S.d. § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

#### **2. Artenschutz**

Bei o.g. Ortseinsicht wurde festgestellt, dass durch das Vorhaben voraussichtlich keine artenschutzrechtlichen Belange betroffen sind (vgl. saP). Auf den jeweiligen Grundstücken sind keine Daten in der Artenschutzkartierung (ASK) erfasst.

Die besonders geschützte Art Feldlerche ist aufgrund der derzeitigen Nutzung als Acker mit überwiegend Klee-gras-Gemisch, der Hanglage und der Isolation von größeren zusammenhängenden Ackerflächen durch das Vorhaben potentiell nicht betroffen.

#### **3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Die Anwendung der Eingriffsregelung bei Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung ist Bestandteil der Abwägung durch die Gemeinde (bauplanungsrechtliche Eingriffsregelung). Im o.g. Vorhaben erfolgte die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Dezember 2021).

In der Begründung zum Vorentwurf werden die Eingriffsflächen als intensiv bewirtschaftete Äcker (A11) bzw. Intensivgrünland (G11) eingestuft. Mit der Einstufung der Ackerflächen besteht Einverständnis, das Grünland bedarf hingegen einer differenzierteren Betrachtung. So ist ein schmaler Streifen westlich, parallel zum Weg aufgrund der hohen Anzahl krautiger Blühpflanzen als artenreiches Extensivgrünland einzustufen. Das östliche Grünland auf dem Flurstück Nr. 164/1 (v.a. nördliche Fläche) ist ebenfalls artenreicher als Intensivgrünland. Hier handelt es sich um mäßig extensiv genutztes artenreiches Grünland. Der Ausgleichsbedarf für die Eingriffsfläche auf dem Grünland sollte deshalb sachgerecht angepasst werden.

Durch die Anwendung von Vermeidungsmaßnahmen wurde ein Planungsfaktor von 20 % als Abschlag beim ermittelten Ausgleichsbedarf berücksichtigt. Der angesetzte Planungsfaktor von 20 % wurde sehr großzügig gewählt, da die möglichen Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen gemäß Tabelle 2.2 des Leitfadens wurden nicht vollständig ausgeschöpft.

Als Ausgleichsflächen wurde ein zusammenhängender Bereich im nördlichen und nordwestlichen Planungsgebiet festgesetzt. Der Komplex aus einer Baumreihe, lückigen Heckenabschnitten, artenreichem Extensivgrünland und mäßig artenreichen Säumen aus Altgras- und Brachstreifen ist naturschutzfachlich sinnvoll. Hierdurch wird einerseits der Biotopverbund nördlich des Planungsgebietes ausgebaut und andererseits eine Pufferfläche zur heterogenen, naturschutzfachlich wertvollen Landschaft im Norden geschaffen. Alternativ wäre die Pflanzung eines frei wachsenden, naturnahen Heckengehölzriegels mit Bäumen 1. und 2. Ordnung an der nördlichen Planungsgrenze sinnvoll.

#### **4. Zu dem Vorentwurf: Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Hofäcker“**

Bebauungen bzw. Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen (z.B. Terrassen, Stellplätze) sollten nicht in Richtung der Ausgleichsflächen vordringen, da hierdurch deren ökologische Funktionalität beeinträchtigt werden könnte.

Eine Grundstückseinfriedung durch das Anbringen eines künstlichen Sichtschutzes (z.B. Doppelstabmattenzaun mit integriertem Sichtschutz) zur freien Landschaft beeinträchtigt das Landschaftsbild und sollte deshalb unzulässig sein. Stattdessen sollte ein natürlicher Sichtschutz durch eine naturnahe Hecke angestrebt werden. Eingrünungen mit ausschließlich nicht heimischen Arten (z.B. Thujen- oder Kirschlorbeerhecken) sind hierbei sowohl für den Naturhaushalt als auch die Landschaft nicht sinnvoll.

Die Gehölze auf den Ausgleichsflächen sollen ausschließlich standortheimische Hecken- und Feldgehölze sein. Das Pflanzmaterial muss aus dem Vorkommensgebiet 5.2 Schwäbische und Fränkische Alb stammen. Um die Strukturvielfalt in der Landschaft zu erhöhen, sollten Bäume verschiedener Ordnung gepflanzt werden. Die Gehölze der Ausgleichsflächen sollten naturnah frei wachsen, ohne Form- und Zierschnitte. Um großflächigen Ausfällen bei Schadereignissen vorzubeugen, sollten mindestens 4 verschiedenen Strauch- und mindestens 3 verschiedenen Baumarten gepflanzt werden. Dadurch wird gleichermaßen die Vielfalt und Erholungsqualität im Gebiet erhöht.

Das artenreiche Extensivgrünland mit LRT 6510 (A1) und die mäßig artenreichen Säume mit Staudenfluren (A2) sollen mit einer autochthonen Saatgutmischung des Ursprungsgebiets Nr. 14 „Fränkische Alb“ mit mindestens 30 % Kräuter-/Blumenanteil und maximal 70 % Gräseranteil angesät werden. Durch eine zweischürige Mahd mindestens in den ersten drei Jahren und anschließender einschüriger Mahd in den Folgejahren kann das Entwicklungsziel der Extensivwiese erreicht werden. Die Ausgleichsfläche A2 mit dem Ziel der artenreichen Altgras- bzw. Staudenflur sollte aufgrund der hohen Nährstoffverfügbarkeit durch die vorausgehende landwirtschaftliche Bewirtschaftung die ersten drei Jahre wie das Extensivgrünland auf der Ausgleichsfläche A1 gepflegt werden. Hierdurch kann der Ausbreitung von Störzeigern (z.B. Brennnessel) oder invasiven Arten vorgebeugt werden. Sowohl das Mulchen als auch das Ausbringen von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln auf den Ausgleichsflächen ist unzulässig. Das Lagern von Geräten, Maschinen und sonstigen Stoffen aller Arten (inkl. Brennholz) sowie das Abstellen von Fahrzeugen auf den Ausgleichsflächen ist nicht erlaubt.

Wir bitten die Gemeinde zuverlässig die Ausgleichsflächen an das Ökoflächenkataster beim Landesamt für Umwelt zeitnah nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes zu melden.

Gerade in Zeiten des Klimawandels können größere versiegelte Flächen das lokale Klima weiter verschlechtern und die Wohn- und Lebensqualität der Umgebung reduzieren. Wir regen daher die zusätzliche Pflanzung einzelner Bäume entlang der öffentlichen Verkehrswege an. So kann der Erhitzung durch die Verdunstungskühlung gezielt entgegengewirkt werden.

#### **Abwägung:**

*„Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.“*

*Zu Biotop- und Gebietsschutz:*

*Dass mit der Ausgleichsfläche innerhalb des LSG Einverständnis besteht, wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde achtet bei der Umsetzung des Vorhabens darauf, dass der Waldbestand keinen Schaden nimmt.*

*Zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung:*

*Die Bestandsaufnahme erfolgte bereits vor einigen Jahren auf Grundlage des zum damaligen Zeitpunkt noch geltenden Bewertungsmodells, in dem die Einstufung der Biotop- und Nutzungstypen nicht in so differenzierter Weise erfolgte. Die Grünlandeinstufung wird aufgrund der nun erfolgten Einwendungen und einer darauf basierenden erneuten Begehung der Wiesen am 11.06.26 entsprechend der geforderten Einstufung durch die UNB berichtigt. Hierdurch erhöht sich der Ausgleichsbedarf von 36.674 auf 43.434 Wertpunkten. Gleichzeitig erhöht sich auch der Kompensationsumfang auf 49.296 Wertpunkte, da der Waldabstand zur geplanten Bebauung erhöht und somit auch die Ausgleichsflächen verbreitert werden. Der Überschuss soll in das gemeindliche Ökokonto eingebucht werden, die Festsetzung wird entsprechend klargestellt.*

*Die Fallbeispiele im Leitfaden lassen schlüssig erkennen, dass je getroffener Vermeidungsmaßnahme gem. Tabelle 2.2 ein Planungsfaktor von 5 % veranschlagt werden darf, darauf baut die gegenständliche Bilanzierung mit vier einschlägigen Vermeidungsmaßnahmen und 20 % Planungsfaktor auf. An der Baumreihe im Norden wird festgehalten, da naturnahe Heckenstrukturen bereits darüber hinaus vorgesehen sind.*

*Zu dem Vorentwurf: Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Hofäcker“*

*Bebauungen bzw. Nebenanlagen sollen in Richtung der Ausgleichsflächen auch außerhalb der Baugrenzen (z.B. Terrassen, Stellplätze) zulässig sein, um die Ausnutzbarkeit der Grundstücke nicht zu sehr einzuschränken. Hier können jedoch ausschließlich untergeordnete Nebenanlagen entstehen, die nach Ansicht der Gemeinde zu keinen wesentlichen Störwirkungen auf die Ausgleichsflächen führen. Die Ausgleichsfläche wurde durch die Vergrößerung des Abstands zum Wald auch verbreitert.*

*Durch die Festsetzung C.3 ist bereits sichergestellt, dass Verkleidungen aus Kunststoff innerhalb von Einfriedungen unzulässig und lebende Einfriedungen ausschließlich in Form von Hecken aus Laubgehölzen zulässig sind. Nicht einheimische Einzelsträucher (somit auch Thujen oder Kirschlorbeersträucher) sind aus Gründen der Verhältnismäßigkeit hingegen zulässig.*

*Dass für die Gehölze auf den Ausgleichsflächen ausschließlich standortgerechte, gebietsheimische Arten zu verwenden sind, ist bereits festgesetzt. Die weiteren Anregungen werden für deren Beachtung unter Festsetzung B.5.3 ergänzt.*

*Wie angeregt werden die Ausgleichsflächen zeitnah nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes an das Ökflächenkataster beim Landesamt für Umwelt gemeldet.*

*Die Pflanzung weiterer Bäume entlang der öffentlichen Verkehrswege wird im Rahmen der Erschließungsplanung geprüft.“*

#### **B5) Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Straßenverkehrsbehörde – 21.04.2026**

Aus Sicht der Unteren Straßenverkehrsbehörde am Landratsamt Neumarkt i.d.OPf. besteht mit dem Flächennutzungs- und Bebauungsplan „Hofäcker“ grundsätzlich Einverständnis.

Folgende Anmerkungen möchten wir anbringen:

Die Erschließung des neuen Wohngebietes soll ja über die Hofmühlstraße (?), die von der B299 abzweigt, erfolgen.

Hier ist ein Grüngürtel wegen Lärmschutz vorgesehen.

Es ist dabei darauf zu achten, dass die Sichtdreiecke am Einmündungsbereich freibleiben.

Auch die Sichtdreiecke im Wohngebiet selbst in den Anwohnerstraßen müssen freibleiben.

Alle Sichtdreiecke sollen gleich mit in den Bebauungsplan eingezeichnet werden.

Leider ist nicht ersichtlich, ob in den Erschließungsstraßen Gehwege vorgesehen sind. Diese wären grundsätzlich befürwortet.

**Abwägung:**

*„Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Bei der Breite von 8,5 m in der südlichen Ringerschließung ist ein Geh- bzw. Mehrzweckweg vorgesehen. In der nördlichen Erschließungsstraße ist bei mindestens 5,5 m Breite ein Mehrzweckstreifen mit integriertem Gehweg vorgesehen. Die detaillierte Erschließungsplanung ist bereits eingeleitet.*

*Die Sichtdreiecke werden anhand aktueller Anfahrtsgeschwindigkeiten ergänzt. Es bestehen keine Konflikte mit dem Sichtfeld durch die aktuelle Planung. Der Grüngürtel ist ausreichend zurückversetzt. Das Tempolimit vor der Einfahrt in das Baugebiet ist noch abschließend zu klären. Westlich vor der KiTa ist die Geschwindigkeit bereits auf 30km/h reduziert.“*

**B6) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – 20.05.2026**

Forstliche Belange sind vom Vorhaben nicht berührt.

Hinweis:

Die geplanten Baugrundstücke und eventuelle Wohnbebauungen reichen bis ca. 25 Meter an Wald i.S.d. Art.2 BayWaldG heran und befinden sich deshalb im Fallbereich von Waldbäumen oder Teilen davon. Gerade vor dem Hintergrund des Klimawandels ist mit einer stetig steigenden Zahl von Extremereignissen zu rechnen. Vorsorglich sei darauf hingewiesen, dass auch gesunde Bäume bzw. Baumteile im Fall von Schadereignissen (z. B. Stürme) auf die angrenzenden Bereiche fallen und zu Schäden an Gebäuden führen können oder eine Gefahr für Personen (Leib und Leben) bedingen. Es wird zumindest eine Haftungsverzichtserklärung empfohlen, die mögliche Regressforderungen gegen den angrenzenden Waldbesitzer ausschließt bzw. den Abstand von Bauungen zusätzlich so zu wählen, dass dieser nicht mehr im Fallbereich von Waldbäumen liegt.

Ergänzende Stellungnahme

Ich habe gerade mit Herrn [REDACTED] vom AELF telefoniert. Er empfiehlt einen Abstand zwischen 30-35 m einzuhalten.

**Abwägung:**

*„Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In Abstimmung mit dem Grundstücksbesitzer werden zwischen Baugrenze und Wald 30 m eingehalten. Eine Haftungsverzichtserklärung wird bei den Grundstücken am Waldrand zwischen den zukünftigen Eigentümern und Waldbesitzer von der Gemeinde gefordert.“*

**B7) Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung – 20.04.2026**

Aus der fachlichen Sicht des Amts für Digitalisierung, Breitband und Vermessung ergeben sich gegen die o.g. Maßnahmen keine Einwände.

Hinweisen möchte ich auf den Geltungsbereich. Dieser erstreckt sich bei Flurstück 170, Gemarkung Pilsach, lediglich auf eine Teilfläche und nicht auf das komplette Flurstück.

Da georeferenzierte Lagebezeichnungen für Wirtschaft, Rettungs- und Zustellungsdienste sowie die öffentliche Verwaltung von großer Bedeutung sind, bitte ich die Festlegung von Straßenbezeichnungen und Hausnummern frühzeitig, möglichst bis zur Rechtskraft des Plans, anzustreben.

**Abwägung:**

*„Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zum Fl.nr. 170 wird übernommen. Weitere Planänderung sind nicht erforderlich.“*

**B8) Bundesnetzagentur – 15.04.2026**

Da eine Betroffenheit des Richtfunks durch die Planung unwahrscheinlich ist, erfolgt unsererseits keine weitere Bewertung. Ein möglicher Grund dafür ist:

1. Die Baumaßnahme weist eine geringe Bauhöhe auf. Es handelt sich dabei um einen Bebauungsplan mit einer Bauhöhe von unter 20 Meter bzw. um eine Planung einer Solar- / Photovoltaik-Freifläche. Eine Richtfunk-Untersuchung zu solchen Planungen ist nicht erforderlich.
2. Entweder ist die Bauhöhe unbekannt oder es handelt sich um eine Maßnahme mit einer unveränderten Bauhöhe. Zum Beispiel: Flurbereinigung, Landschafts- / Naturschutz, unterirdische Leitung oder Aufhebungsverfahren.
3. Flächennutzungspläne, Regionalpläne, Raumordnungspläne oder Entwicklungsprogramme sind planungsrechtliche Maßnahmen, die sich in einem früheren Planungsstadium befinden. Im nachgelagerten Verfahren wird konkrete Baumaßnahme erneut angefragt.

Bitte beachten Sie die Zuständigkeitstrennung bei der Bundesnetzagentur.

**Abwägung:**

*„Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.“*

**B9) Wasserwirtschaftsamt Regensburg – 28.05.2026 und 02.07.2026**

→ Die Stellungnahme vom 28.05.2026 ist aufgrund des Abstimmungsgespräches sowie der aktualisierten Stellungnahme vom 02.07.2026 überholt.

→ Abwägung auf Grundlage der Grundlagenergänzung vom 02.07.2026

**28.05.2026**

**Allgemein**

Das Planungsgebiet liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet bzw. Einzugsgebiet einer öffentlichen Wasserversorgung oder einem Überschwemmungsgebiet.

**1 Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen**

Durch Starkregenereignisse kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. In den Hinweiskarten für Oberflächenabfluss und Sturzfluten sind keine konkreten potenziellen Fließwege kartiert. Da dennoch Flächen-, Schicht- und Hangmuldenabflüsse auftreten, begrüßen wir die Einarbeitung in das Sturzflutrisikomanagementkonzept.

Die Auswertung (SPEKTER GmbH, 17.04.2025) berücksichtigt den Zufluss des oberhalb der Bebauung liegenden Einzugsgebiets. Die Ergebnisse sind weiterhin im Plan einzuarbeiten (z. B. Darstellung der Ableitung im Entwässerungskonzept/Planzeichnung des Bebauungsplanes). **Das Rückhaltebecken am Pfeffertshofener Bach muss im Zuge der Entwässerungskonzeption quantitativ neu bewertet werden (Sofern nur wild abfließendes Wasser eingeleitet wird). Sollten Einleitungen aus dem Baugebiet in das bestehende bzw. geplante Grabensystem angedacht sein, so ist eine gesamte Überprüfung notwendig. Niederschlagswasser und wild abfließendes Wasser sollten nicht zusammen abgeleitet werden. Weitere Abstimmungen und Konkretisierungen halten wir für erforderlich.**

Grundsätzlich soll angestrebt werden, dass natürlicher Rückhalt z. B. durch Anlage von Gehölzstreifen oder Erosionsmulden oberhalb der Bebauung geschaffen wird. Die bestehende Festsetzung unter B.5.3 wird dahingehend bereits begrüßt. Zusätzlich kann das wild abfließende Wasser im Ableitungsgraben durch Kaskaden entschleunigt werden.

## 2 Grundwasser

Im Planungsgebiet muss aufgrund der Geologie (Übergang Eisensandstein-Formation zu Opalinuston-Formation) zwingend mit Schichtwasser gerechnet werden.

Uns liegen keine Grundwasserstandbeobachtungen im Planungsgebiet vor. Der Grundwasserstand **muss** durch geeignete Erkundungen im Planungsgebiet ermittelt werden. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund-/Schicht- oder Hangschichtenwasser sichern muss.

Die Hinweise unter D.3 zur Empfehlung einer „weißen Wanne“ im Falle eines Kellergeschosses werden begrüßt. Weiterhin sollen unterirdischen Bauwerke (auch Entwässerungsanlagen) dicht und auftriebssicher gestaltet sein.

Ein möglicher Eingriff in das Grundwasser durch die geplanten Maßnahmen stellt grundsätzlich einen Benutzungstatbestand (z.B. Aufstau, Umleitung, Absenkung) nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 bzw. Abs. 2 Nr. 1 oder ggf. § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG dar. Dadurch können nachteilige Folgen für das Grundwasser oder für Dritte entstehen. Benutzungen (auch Bauwasserhaltung) sind in einem wasserrechtlichen Verfahren zu behandeln.

Das Einbringen von Stoffen in ein Gewässer, hier das Grundwasser, - z. B. Gründung/ Kellergeschoss im Grundwasser - ist nach § 8 Abs. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Satz 4 WHG erlaubnispflichtig, sofern die Bedingungen des § 49 Abs. 1 Satz 2 WHG nicht eingehalten werden.

### Vorschlag für Festsetzungen:

*„Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig.“  
(Hinweis: ggf. die Formulierung in der gemeindlichen Entwässerungssatzung anzupassen)*

### Vorschlag für Hinweise zum Plan:

*„Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.“*

*„Sind Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Bauwasserhaltung, Einbringen von Stoffen in das Grundwasser), so ist rechtzeitig mit der Kreisverwaltungsbehörde Kontakt aufzunehmen und die Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis abzustimmen.“*

## 3 Altlasten und Bodenschutz

### 3.1. Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

### Vorschlag für Hinweise zum Plan:

*„Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1 und 12 Abs. 2 BayBodSchG).“*

### 3.2. Vorsorgender Bodenschutz

Böden, die hinsichtlich ihrer Bodenfunktionen wie z.B. Ertragsfähigkeit für die Landwirtschaft, Wasserhaushalt, Klimaschutz etc. besonders wertvoll sind, sollen erhalten bleiben und Bauvorhaben stattdessen auf weniger wertvollen Böden geplant werden.

Bei Flächen > 3.000 m<sup>2</sup> kann gemäß BBodSchV nach Rücksprache mit der Bodenschutzbehörde eine Bodenkundliche Baubegleitung (BBB) erforderlich sein bzw. ein Bodenschutzkonzept vorgelegt werden müssen.

Bei der Planung und Durchführung von baulichen Maßnahmen sind die Anforderungen nach DIN 19639 und DIN 19731 für einen schonenden Umgang mit Böden zu beachten. Insbesondere ist vor den Bautätigkeiten der schützenswerte Oberboden (Humus) vorher abzuschieben, seitlich zu lagern und anschließend wieder zu verwerten.

Für die Entsorgung überschüssiger Massen ist rechtzeitig ein entsprechendes Bodenmanagementkonzept zu erstellen.

#### **4 Wasserversorgung**

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.

#### **5 Abwasserentsorgung**

##### **5.1. Allgemeines**

Das gemeindliche Abwasserbeseitigungskonzept ist vor Verwirklichung des Bebauungsplanes fortzuschreiben.

##### **5.2. Häusliches Schmutzwasser**

Das Schmutzwasser wird zur Kläranlage Neumarkt geleitet. Die Kläranlage hat noch eine gültige Erlaubnis bis Ende 2027.

Die Mischwasserbauwerke RÜ I, RÜ II) besitzen eine gültige Erlaubnisdauer bis 31.12.2044. In dem Bescheid wurde folgende Auflage festgesetzt:

„An der Einleitungsstelle der Mischwasserentlastung RÜ 1 ist ein Fremdwassereinfluss zu erkennen. Bis spätestens 31.12.2025 sind dem Landratsamt und dem Wasserwirtschaftsamt Regensburg das Ergebnis einer Überprüfung bezüglich der Ursache und der Abhilfe des Fremdwassereinflusses vorzulegen.“

Bis jetzt erfolgte keine Mitteilung in oben genannter Sache. Wir bitten dies umgehend nachzuholen. Wenn Niederschlagswasser aus stark oder außergewöhnlich belasteten Flächen über den Misch-/Schmutzwasserkanal zur Kläranlage abgeleitet werden soll, ist die Leistungsfähigkeit von Kanal (inkl. Sonderbauwerke) und Kläranlage nachzuweisen.

##### **5.3. Niederschlagswasser**

Die Entwässerung soll im Trennsystem erfolgen. Das unverschmutzte Oberflächenwasser soll laut Begründung weitgehend im Geltungsbereich rückgehalten, zu einem gewissen Grad versickert und schadlos abgeführt werden. Die Rückhaltung soll überwiegend über Zisternen erfolgen, die gemäß Begründung vorsorglich von der Gemeinde auf dem Baugrundstück eingebracht werden und nur gedrosselt in den Kanal einleiten. Weiterhin dienen die unversiegelten Grünflächen als Versickerungsmöglichkeit für unverschmutztes Niederschlagswasser. Überschüssiges Niederschlagswasser v.a. aus dem WA3 soll in ein neu geplantes Regenrückhaltebecken im Osten, östlich der „Amberger Str.“ geleitet werden. Dieses ist im Plan, augenscheinlich oberhalb des bestehenden HRB dargestellt. **Es ist kenntlich zu machen, welches Rückhaltebecken für welchen Zweck (Siedlungsentwässerung/Hangwasser) wo bestehend ist und welches neu errichtet wird.**

Im Zuge der Bauleitplanung **wird eine Erschließungskonzeption ausgearbeitet**, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann. Bei der Konzeption der Niederschlagswasserbeseitigung ist auf den Erhalt der natürlichen Wasserbilanz zum unbebauten Zustand zu achten (vgl. Arbeitsblatt DWA-A 102-1 und 2 / BWK-A 3-1 und 2 sowie DWA-M 102-4 / BWK-A 3-4). Daher sollte das Niederschlagswasser nach Möglichkeit ortsnahe versickert werden, sofern dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels **Sickertest und/oder**

**Baugrundgutachten** exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen. Wir empfehlen, bei der Aufstellung der Erschließungskonzeption frühzeitig alle Fachrichtungen (u. a. Naturschutz, Straßenbau, Wasserwirtschaft, Landschaftsplanung) einzubeziehen.

Bei den schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z. B. durch Gründächer & Flächen mit geringem Abflussbeiwert) genutzt werden.

Sobald eine Versickerung begründet, nicht möglich ist und Niederschlagswasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, ist eine quantitative Beurteilung nach LfU Merkblatt 4.4/22 / DWA-A 102, Teil 2 erforderlich. Sofern diese ergibt, dass vor Einleitung eine Drosselung erforderlich ist, sind die dazu erforderlichen Rückhalteflächen bekanntlich im Bebauungsplan festzusetzen und darzustellen.

**In diesem Zusammenhang möchten wir folgendes betonen:**

Die Ortschaft Pilsach leitet einen Großteil des anfallenden Niederschlagswassers in die Pilsach ein. Das Wasserwirtschaftsamt hat von mindestens 9 Niederschlagswasser-Einleitungen Kenntnis. Anhand erster Erkenntnisse ist davon auszugehen, dass der maximal zulässige Drosselabfluss um rund 60 % überschritten wird. In näherer Zukunft sind nach unserem Kenntnisstand keine Maßnahmen für die Schaffung von zusätzlichem Retentionsraum und damit verbundenen Reduzierungen der Drosselmengen geplant.

Innerhalb der Ortschaft Pilsach leitet zudem das Mischwasserentlastungsbauwerk RÜ I ein.

Aus diesem Grund ist davon auszugehen, dass das Fließgewässer Pilsach bei stärkeren Regenereignissen hydraulisch deutlich überlastet wird.

Bei neuen Einleitungen ist daher eine deutliche Reduzierung der Einleitmenge (Drossel) i. V. m. einer höheren Jährlichkeit (mindestens 5-jähriges bis zu 10-jähriges Regenereignis) bei der Bemessung zu berücksichtigen.

Die Rückhaltung von Niederschlagswasser zur Regenwassernutzung wird grundsätzlich begrüßt. Bezüglich der Kombination aus privaten Rückhaltungen (sog. Rückhaltezysternen) und der öffentlichen Rückhaltung möchten wir Ihnen vorab folgendes mit auf den Weg geben. Der Bau von privaten Rückhaltungen in Kombination mit einer gesamten Drosselableitung mehrerer Rückhaltungen in ein Gewässer ist ein komplexes System. Folgende Punkte müssen in der Planung Beachtung finden:

- In der Gesamtbetrachtung kann es vorkommen, dass das DWA-Arbeitsblatt A 117 bei der Bemessung der einzelnen Rückhaltungen unterschiedliche Dauerstufen und damit Regenspenden für die Ermittlung des Rückhaltevolumens ergibt. Dies führt dazu, dass die einzelnen Drosselabflüsse bei unterschiedlichen Ereignissen auftreten und die Anlagen je nachdem unterschiedlich reagieren. Hier muss eine harmonisierte Betrachtung für die Ableitung in das Gewässer erfolgen. Diese kann z. B. ergeben, dass die Drosseln der priv. Parzellen im Bemessungsfall für das kommunale Becken noch nicht aktiv sind. Das ist in diesem Fall kein Problem des Gewässerschutzes aber eine Kostenfrage, da die Anlagen den gewünschten Effekt der Rückhaltung in Bezug auf den Bemessungsregen für das Rückhaltebecken nicht erbringen.
- Gemäß DWA Arbeitsblatt A-166, Punkt 9.3.3, hat sich in der Praxis gezeigt, dass Drosselabflüsse kleiner 5 l/s nicht mehr beherrschbar sind, da sich diese sehr schnell verlegen können. Daher muss vorab geklärt werden, ob und wie die geplanten dezentralen Rückhalteanlagen durch die Privatpersonen zu unterhalten, reinigen und zu warten sind. Sollte es sich um vorgeschaltete Siebe handeln, so verlegen diese und das Wasser läuft über den Notüberlauf ohne Rückhaltung in den Regenwasserkanal. Dies fällt im Betrieb nicht weiter auf, führt aber zu einer schnelleren Überlastung der Rückhaltebecken. Dies kann auch zu einem schnelleren Verschleiß weiteren Anlagenkomponenten führen.

Vorschlag zur Änderung des Plans:

*Festsetzung der Flächen, die für die Versickerung, Ableitung bzw. Retention von Niederschlagswasser erforderlich sind (entsprechend der Erschließungskonzeption).*

Vorschlag für Festsetzungen

*„Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.“*

*„Flachdächer (0 Grad-15 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 60% der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.“*

*„Für die Abdichtung begrünter Dachflächen sind ausschließlich biozidfreie Dichtungsbahnen zu verwenden.“*

*„Niederschlagswasser, welches nicht auf Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert oder als Brauchwasser genutzt werden kann, ist einer Retentionsfläche zuzuführen und dort zur Versickerung zu bringen, bzw. falls dies nicht möglich ist, ggf. gepuffert direkt in ein Gewässer oder nach den Maßgaben der kommunalen Entwässerungssatzung in einen öffentlichen Misch- oder Regenwasserkanal einzuleiten.“*

*„Das von den Planstraßen anfallende gering / mäßig verschmutzte Niederschlagswasser ist in den anzulegenden Mulden der straßenbegleitenden Grünstreifen zu versickern.“*

*„Verschmutzte Straßenabwässer von stark frequentierten Kreisstraßen sowie Staatsstraßen und Bundesstraßen sind vor Einleitung in ein Gewässer entsprechend vorzubehandeln, s. Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Entwässerungen (REwS).“*

#### Vorschlag für Hinweise zum Plan:

*„Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen freizuhalten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.“*

*„Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.“*

*„Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser von Straßen sind den einschlägigen Technischen Regeln zu entnehmen.“*

#### **6 Zusammenfassung**

Gegen den vorgelegten Bebauungsplan-Entwurf bestehen aktuell noch grundlegende wasserwirtschaftliche Bedenken, da insbesondere die Erschließung hinsichtlich Niederschlagswasserbeseitigung noch nicht hinreichend betrachtet wurde. Ohne ein abgestimmtes Erschließungskonzept ist die Erschließung aus fachlicher Sicht nicht gesichert. [REDACTED] steht Ihnen für eine Abstimmung hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung gerne zur Verfügung. (E-Mail: [REDACTED]@wwa-r.bayern.de; Tel: + [REDACTED])

Es sind folgende Unterlagen nachzureichen:

- Bodengutachten/Versickerungsversuch, d. h. Untersuchungen zur Durchlässigkeit und ggf. den mittleren höchsten Grundwasserstand
- Erschließungskonzeption mit Überprüfung ausreichender Kapazitäten für die Abwasserentsorgung einschließlich Niederschlagswasserentsorgung

Bei Rückfragen und für fachliche Abstimmung stehen wir Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung.

**02.07.2026**

### **Ergänzung Wasserwirtschaftsamt Regensburg (nach Abstimmungstermin)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. g. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes erhalten Sie auf Grundlage des Abstimmungsgesprächs vom 02.07.2026 unsere aktualisierte Stellungnahme:

#### **1 Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen**

Durch Starkregenereignisse kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. In den Hinweiskarten für Oberflächenabfluss und Sturzfluten sind keine konkreten potenziellen Fließwege kartiert. Da dennoch Flächen-, Schicht- und Hangmuldenabflüsse auftreten, begrüßen wir die Einarbeitung in das Sturzflutrisikomanagementkonzept.

Für das neue Baugebiet soll das wild abfließende Wasser mittels eines Abfanggrabens gesammelt und an dem Baugebiet vorbeigeleitet werden. Das wild abfließende Wasser soll anschließend oberhalb des Hochwasserrückhaltebeckens in Richtung Pilsach geleitet werden. Eine relevante nachteilige Auswirkung auf die Dimensionierung des Hochwasserrückhaltebeckens ist nicht anzunehmen. Darüber hinaus wird das wild abfließende Wasser dadurch vom Ortskern weg geleitet, was als Verbesserung zu sehen ist. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis mit der geplanten Lösung.

#### **Abwägung:**

*„Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.“*

#### **2 Grundwasser**

Im Planungsgebiet muss aufgrund der Geologie (Übergang Eisensandstein-Formation zu Opalinuston-Formation) zwingend mit Schichtwasser gerechnet werden.

Uns liegen keine Grundwasserstandbeobachtungen im Planungsgebiet vor. Der Grundwasserstand ist durch geeignete Erkundungen im Planungsgebiet zu ermitteln.

Die Hinweise unter D.3 zur Empfehlung einer „weißen Wanne“ im Falle eines Kellergeschosses werden begrüßt. Weiterhin sollen unterirdischen Bauwerke (auch Entwässerungsanlagen) dicht und auftriebssicher gestaltet sein.

#### Vorschlag für textliche Hinweise:

*„Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig.“*

*(Hinweis: ggf. die Formulierung in der gemeindlichen Entwässerungssatzung anzupassen) „Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.“*

*„Sind Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Bauwasserhaltung, Einbringen von Stoffen in das Grundwasser), so ist rechtzeitig mit der Kreisverwaltungsbehörde Kontakt aufzunehmen und die Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis abzustimmen.“*

#### **Abwägung:**

*„Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Baugrunduntersuchung wurde beauftragt und die Ergebnisse sind in die Planung einzuarbeiten. Die Bauherren müssten sich bezüglich Grund- oder*

*Hang- und Schichtenwasser sichern, die Untersuchung muss aber nicht auf jedem Grundstück einzeln durchgeführt werden.*

*Die weiteren Hinweise werden übernommen.“*

### **3 Altlasten und Bodenschutz**

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

#### Vorschlag für textliche Hinweise:

*„Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten (Farbe, Geruch) des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1 und 12 Abs. 2 BayBodSchG).“*

*„Bei der Planung und Durchführung von baulichen Maßnahmen sind die Anforderungen nach DIN 19639 und DIN 19731 für einen schonenden Umgang mit Böden zu beachten. Insbesondere ist vor den Bautätigkeiten der schützenswerte Oberboden (Humus) vorher abzuschieben, seitlich zu lagern und anschließend wieder zu verwerten.“*

*„Für die Entsorgung überschüssiger Massen wird empfohlen rechtzeitig ein entsprechendes Bodenmanagementkonzept zu erstellen.“*

#### **Abwägung:**

*„Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zu den Auffälligkeiten bei Aushubarbeiten ist bereits in den Hinweisen enthalten. Die weiteren Hinweise werden übernommen.“*

### **4 Abwasserentsorgung**

#### **4.1 Allgemeines**

Das gemeindliche Abwasserbeseitigungskonzept ist vor Verwirklichung des Bebauungsplanes fortzuschreiben.

#### **4.2 Häusliches Schmutzwasser**

Wenn Niederschlagswasser aus stark oder außergewöhnlich belasteten Flächen über den Misch-/Schmutzwasserkanal zur Kläranlage abgeleitet werden soll, ist die Leistungsfähigkeit von Kanal (inkl. Sonderbauwerke) und Kläranlage nachzuweisen.

#### **4.3 Niederschlagswasser**

Die Entwässerung soll im Trennsystem erfolgen. Das unverschmutzte Oberflächenwasser soll laut Begründung weitgehend im Geltungsbereich rückgehalten, zu einem gewissen Grad versickert und schadlos abgeführt werden. Die Rückhaltung soll überwiegend über Zisternen erfolgen, die gemäß Begründung vorsorglich von der Gemeinde auf dem Baugrundstück eingebracht werden und nur gedrosselt in den Kanal einleiten. Weiterhin dienen die unversiegelten Grünflächen als Versickerungsmöglichkeit für unverschmutztes Niederschlagswasser. Die Grünflächen sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht zu begrüßen, ebenso wie die vorgesehenen Regenwasserzisternen auf den einzelnen Bauparzellen.

In einem Gespräch am 02.07.2026 wurde folgender Änderungsbedarf abgestimmt:

- Baugrunduntersuchung mit Versickerungstests an repräsentativen Stellen
- Erstellung einer NSW-Konzeption, das vor der zweiten Auslegung mit dem WWA abgestimmt wird. In der Konzeption soll berücksichtigt werden, dass die Pilsach bereits hydraulisch überlastet ist und deshalb alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z. B. durch Gründächer & Flächen mit geringem Abflussbeiwert) zu nutzen sind.

#### Vorschlag für Festsetzungen

*„Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.“*

*„Flachdächer (0 Grad-15 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 60% der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.“*

*„Für die Abdichtung begrünter Dachflächen sind ausschließlich biozidfreie Dichtungsbahnen zu verwenden.“*

#### Vorschlag für Hinweise zum Plan:

*„Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen freizuhalten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.“*

#### **Abwägung:**

*„Die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.*

*Der Kanal und die Kläranlage sind grundsätzlich für das Vorhaben ausreichend, Niederschlagswasser aus stark oder außergewöhnlich belasteten Flächen ist nicht zu erwarten. Es wird in der Begründung ergänzt, dass diese belasteten Flächen (falls zu erwarten) über den Schmutzwasserkanal abgeleitet werden müssten.*

*Die Überlastung der Pilsach wird zur Kenntnis genommen. Es werden Maßnahmen getroffen, um eine zusätzliche gedrosselte Einleitung soweit wie möglich zu reduzieren. Bei den Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen ist bereits festgesetzt, dass diese in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen sind. Bei den Flachdächern hält die Gemeinde bei der Begrenzung der Begrünung bis zu 4° fest. Der Detaillierungsgrad der Begrünung wird jedoch ergänzt. Die Festsetzungen zu biozidfreien Dichtungsbahnen wird ergänzt, da es sich um zumutbare Auflagen für die Bauherrschaft handelt.*

*Der vorgeschlagenen Hinweis wird in der Begründung ergänzt.“*

#### **5 Zusammenfassung**

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht besteht noch Anpassungsbedarf. Wir bitten um die Berücksichtigung unserer oben genannten Punkte und bitten insbesondere bei dem Niederschlagswasserkonzept um eine Vorabstimmung vor der zweiten Auslegungsrunde.

#### **Abwägung:**

*„Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen werden wie in den Beschlussvorschlägen abgehandelt beschlossen. Eine Abstimmung mit der angepassten Planfassung mit dem WWA Regensburg erfolgt vor der Auslegung.“*

#### **B10) Staatliches Bauamt Regensburg – 16.04.2026 und 11.05.2026**

##### **16.04.2026**

#### **2.1. Grundsätzliche Stellungnahme**

Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Regensburg keine Einwände, wenn die unter 2.2 ff genannten Punkte beachtet werden.

#### **2.2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen,**

die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

Beim Staatlichen Bauamt Regensburg bestehen für den Bereich der o. g. Bauleitplanung keine Ausbauabsichten.

Das Staatliche Bauamt Regensburg beabsichtigt im Zuge der im Betreff genannten Straße im Jahr 2027 eine Sanierung der Entwässerungseinrichtungen durchzuführen, die in keinem Konflikt mit der vorgelegten Planung stehen.

**2.3. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen,** die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen), Angabe der Rechtsgrundlage sowie Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

### **Bauverbot**

Entlang von Bundesstraßen gilt außerhalb des Erschließungsbereichs der Ortsdurchfahrten gemäß § 9 Abs. 1 FStrG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand - gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke - Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist bereits im Bebauungsplan dargestellt.

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 33 StVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) (z. B. blinkende oder blitzende Leuchtwerbung, Werbeanlagen mit bewegten Schriftbändern/Wechselbildern oder ähnlichen Lichteffekten, wie Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung, Werbeanlagen mit grellen oder blendenden Lichtern).

Eine Ausnahmbefreiung von der Anbauverbotszone von 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand, kann für die Errichtung von Lärmschutzanlagen (Wall, Wand, Wall-Wand-Kombination) und deren Bepflanzung erteilt werden. Im vorliegenden Fall befindet sich ein 3 m hoher Lärmschutzwand, der mit Sträuchern bepflanzt werden soll. Hierbei besteht aus Sicht der Straßenbauverwaltung keine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit und damit Einverständnis mit der Planung.

Sollte sich die Art der Anpflanzung im Rahmen der Bauleitplanung ändern, sind Abstimmungen mit dem Staatlichen Bauamt Regensburg vorzusehen.

### **Erschließung**

Die Erschließung der Grundstücke des Bauleitplangebietes ist ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorzusehen (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. § 8 und § 8a Abs. 1 FStrG). Die vorgelegte Planung berücksichtigt die gesetzlichen Vorgaben bereits in vollem Umfang.

### **Lärmschutz**

Im Abschnitt 1120 Station 2,740 bis Station 2,860 entlang der im Betreff genannten Straße ist ein Lärmschutzwand, (Wall-Wand-Kombination) mit einem mittleren Abstand von 12 m zum Fahrbahnrand vorgesehen.

Kosten für die Errichtung der Lärmschutzanlage werden vom Staatlichen Bauamt Regensburg gemäß Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV - nicht übernommen.

Je nach Größe und Höhe der Lärmschutzanlage ist gemäß Art. 55, 68, 69 BayBO eine Baugenehmigung erforderlich. Das Staatliche Bauamt Regensburg ist am Verfahren zu beteiligen.

Die Lärmschutzanlage darf auf der freien Strecke der Straße innerhalb der Anbauverbotszone errichtet werden.

Durch die Errichtung der Lärmschutzanlage darf die Straßenentwässerung nicht beeinträchtigt werden. Im vorliegenden Fall kann dies ausgeschlossen werden.

### **Entwässerung**

Im Allgemeinen ist die Entwässerung des Planungsgebiets unabhängig von der Straßenentwässerung zu planen.

Für die geplante Niederschlagswasserleitung, die bei Abschnitt 1120 Station ca. 2,840 die B 299 quert, ist ein Nutzungsvertrag mit dem Staatlichen Bauamt Regensburg abzuschließen. Dieser ist rechtzeitig zu beantragen und mit dem Staatlichen Bauamt abzustimmen.

Dem geplanten Retentionsbecken kann das Staatliche Bauamt Regensburg mit einer mittleren Entfernung von 12,50 m zum Rand der befestigten Fahrbahn auf Grundlage § 9 Absätze 1 und 2 FStrG nicht zustimmen. Sofern ein Abrücken bis auf 20 m vom befestigten Rand der Fahrbahn möglich ist, ist die Zustimmung des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen Bau und Verkehr zum Genehmigungsverfahren erforderlich. Ab einem Abstand von 40 m vom befestigten Rand der Fahrbahn kann dem Retentionsbecken zugestimmt werden. Wir bitten diesbezüglich um nähere Abstimmung im Rahmen der Planung.

#### **2.4. Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen**

Die gesetzlichen Anbauverbotszonen genügen voraussichtlich nicht zum Schutz der Anlieger vor Lärm-, Staub- und Abgasimmissionen.

Die für die Bemessung von Immissionsschutzeinrichtungen nötigen Angaben sind über die Immissionsschutzbehörde zu ermitteln (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen. (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)

Eine Beteiligung des Straßenbaulastträgers am einzelnen Baugenehmigungsverfahren ist nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Wir bitten um Abstimmung bezüglich des Retentionsbeckens.

#### **11.05.2026**

Nach Rücksprache mit dem Bayerischen Staatsministerium für Wohnen Bau und Verkehr, ist eine Zustimmung der obersten Baubehörde für das angedachte Retentionsbecken nicht erforderlich. Somit bestehen aus unserer Sicht aufgrund der bereits vorhandenen Zuwegung keine Einwände. Wir bitten Sie dies in der weiteren Planung zur Kenntnis zu nehmen.

Bezüglich dem geplanten Ausbau der Kreuzung an der St 2220 bei Bergau bestätige ich Ihnen, dass kein Verkehrsgutachten erforderlich ist.

Für die Dimensionierung des Verziehungslängens können Sie den Status quo aus den aktuellen Verkehrszahlen ansetzen.

Das Verkehrsgutachten mit Prognose wäre für den Bau einer Lichtsignalanlage erforderlich gewesen. Wie bei unserem Vor-Ort-Termin besprochen, wird eine Lichtsignalanlage nicht realisiert.

#### ***Abwägung:***

*„Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Befreiung für den Lärmschutzwall wird begrüßt. Werbeanlagen sind zum aktuellen Zeitpunkt nicht vorgesehen, und werden sich ggf. nach FStrG richten. Die Belange des staatlichen Bauamts Regensburg werden in die Abwägung eingestellt. Grundsätzlich besteht Einverständnis mit der Lärmschutzanlage, diese regelt im Zusammenhang mit den Festsetzungen den Lärmschutz im Baugebiet „Hofäcker“. Die Abstimmung mit dem Bayerischen Staatsministerium für Wohnen Bau und Verkehr zum Retentionsbecken wird zur Kenntnis genommen. Die Erschließungsplanung des Wohngebiets ist eingeleitet.“*

#### **B11) Die Autobahn GmbH des Bundes Niederlassung Nordbayern – 17.04.2026**

Belange des Baulastträgers für Bundesautobahnen werden insoweit bislang grundsätzlich nicht betroffen, da das Vorhaben ca. 850 Meter von der BAB A3 entfernt liegt.

Auf die vom Verkehr auf der BAB A3 ausgehenden und auf das Planungsgebiet evtl. einwirkenden Emissionen wird hingewiesen. Eine Abhilfe kann vom Straßenbaulastträger nicht eingefordert werden.

**Abwägung:**

*„Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.“*

**B12) Bayernwerk Netz GmbH – 18.05.2026**

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwände, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Der Schutzzonenbereich der Niederspannungsfreileitungen beträgt in der Regel beiderseits zur Leitungsachse je 8 m. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten kann sich gegebenenfalls ein anderer Schutzzonenbereich ergeben.

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen. Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung von zwei neuen Transformatorenstationen erforderlich. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von jeweils ca. 35 qm uns für den Bau und Betrieb der beiden Transformatorenstationen in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: [www.bayernwerknetz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html](http://www.bayernwerknetz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html)

Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

**Abwägung:**

*„Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die benötigten Flächen für die Transformatoren werden als schwimmende Planzeichen ergänzt. Die benötigten Flächen sind an den jeweiligen Standorten gegeben.“*

**B13) PLEdoc GmbH – 17.04.2026**

Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme **nicht betroffen** werden:

- OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- Zeelink GmbH & Co. KG, Essen

Ausdrücklich weisen wir darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Werden zum Ausgleich des planbedingten Eingriffs in die Natur und Landschaft Flächen an anderen Stellen festgesetzt, so gehören auch diese Ausgleichsflächen zum Bauleitplanverfahren.

**Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich und die von Ihnen benannte Maßnahmenart. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.**

**Achtung:**

Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs sowie eine Festsetzung weiterer Maßnahmen, die außerhalb des bereits angezeigten räumlichen Geltungsbereichs liegen, bedürfen immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

**Datenschutzhinweis:**

Im Rahmen der Netzauskunft, werden die von Ihnen angegebenen personenbezogenen Daten zum Zweck der Bearbeitung Ihres Anliegens und zur Kontaktaufnahme mit Ihnen verarbeitet.

Rechtsgrundlage der Verarbeitung ist Art. 6 Abs. 1 lit. c DSGVO. Die Aufbewahrungs- bzw. Löschungsfrist beträgt 10 Jahre, sofern nicht bei einer von uns jährlich durchgeführten Überprüfung ein Zweckfortfall der Aufbewahrung festgestellt wird.

Sie haben das Recht auf Auskunft, Berichtigung, Löschung oder Einschränkung und Übertragbarkeit der Sie betreffenden personenbezogenen Daten. Zudem haben Sie das Recht auf Widerspruch gegen die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten.

**Abwägung:**

*„Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.“*

**B14) Vodafone GmbH / Kabel Deutschland – 28.05.2026**

Eine aktuelle Erschließungsprüfung hat ergeben, dass wir das NBG „Hofäcker“ eigenwirtschaftlich leider nicht auskömmlich versorgen können.

Wir danken Ihnen dennoch herzlich für die Beteiligung am Erschließungsverfahren und hoffen, dass Sie uns auch zukünftig frühzeitig über Ihre Ausbaumaßnahmen informieren werden. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.

**Bitte beachten Sie:**

Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.

**Abwägung:**

*„Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.“*

**B15) Bund Naturschutz in Bayern e.V. – 18.05.2026**

Für das geplante Wohngebiet mit 49 Einzelbauplätzen, mehreren Wohnblocks und Reihenhäusern fehlt eine plausible Begründung. Schon bei den letzten Wohngebieten in der Gemeinde Pilsach wurde immer auf die Firma Chef Culinar verwiesen mit angeblichen 400 Arbeitsplätzen. Es ist einfach unglaublich, wenn behauptet wird, dass diese Arbeitskräfte sich alle in Pilsach ansiedeln wollen und überhaupt finanziell in der Lage wären, sich einen Bauplatz zu kaufen und ein Haus zu bauen. Deshalb fordert der BUND Naturschutz den nachprüfbaren Nachweis, dass der Bedarf an derart vielen Bauplätzen tatsächlich vorhanden ist. Solange dieser Nachweis nicht erbracht ist, lehnt der BUND Naturschutz dieses Wohngebiet ab.

Da die Gemeinde über keine eigene Kläranlage verfügt, sondern ihr Abwasser in die Neumarkter Kläranlage einleitet, fehlt auch der Nachweis, dass diese Kläranlage den Anschluss dieses großen Wohngebiets verkraftet. Für Neumarkt läuft gerade ein Verfahren zur Erweiterung der Anlage, die offenbar noch nicht abgeschlossen ist. Hier wurde vorerst nur eine Übergangslösung verabredet. Wir bitten hier um die entsprechenden Daten.

Unserer Meinung nach sollte auch ein größerer Abstand zum Wald eingehalten werden. Dies könnte durch eine Verkleinerung des Wohngebiets erreicht werden.

Bei der Energieversorgung muss die Nutzung von PV-Strom nicht nur verbindlich festgesetzt, sondern sollte eventuell auch durch die Kommune gefördert werden.

Bitte benachrichtigen Sie uns so bald wie möglich über die Abwägung unserer Einwände. Gerne nehmen wir am weiteren Verfahren teil.

**Abwägung:**

*„Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.“*

*Eine vertiefende Bedarfsbegründung wird in der Begründung zur Bauleitplanung zum FNP und BP ergänzt. Darin werden die neuen Arbeitsplätze nur anteilig für die Gemeinde Pilsach angerechnet. Der Bedarf für die Wohneinheiten im Baugebiet „Hofäcker“ ist aus Sicht der Gemeinde durch die Bevölkerungsprognose mit den neuen Arbeitsplätzen in den Gewerbegebieten in der Region gegeben. 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 Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Damit erfolgt die Planung flächenneutral bzw. sogar mit einer geringen Flächenreduzierung gegenüber dem wirksamen FNP.*

*Der Anschluss an die Kläranlage ist problemlos möglich. Durch die Entwässerung im Trennsystem und Zisternen auf den Baugrundstücken werden Eingriffe in den Wasserhaushalt minimiert. Solaranlagen sind zulässig, die Verhältnismäßigkeit für eine Verpflichtung ist nicht gegeben. Der Abstand zum Wald wurde in Abstimmung mit dem Waldbesitzer auf mind. 30 m vergrößert.“*

#### **B16) Verein Wildes Bayern e.V. – 04.05.20026**

Der vorliegenden Planung zum Bebauungsplan „Hofäcker“ sowie zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans stehen wir in der derzeitigen Form aus naturschutzfachlicher Sicht kritisch gegenüber und lehnen das Vorhaben in seiner aktuellen Ausgestaltung ab.

Insbesondere die unmittelbare Lage am Landschaftsschutzgebiet „Pilsachtal, Wünnaubachtal und Pfeffershofener Bachtal“ sowie die direkte Nachbarschaft zu ökologisch hochwertigen und strukturreichen Biotopflächen erfordern aus unserer Sicht eine deutlich vertiefte naturschutzfachliche Betrachtung. Die vorgelegte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) weist hierbei erhebliche fachliche Defizite auf und wird der ökologischen Sensibilität des betroffenen Landschaftsraumes nicht gerecht.

Das geplante Wohngebiet „Hofäcker“ liegt am nordöstlichen Ortsrand von Pilsach in einem landschaftlich und ökologisch sensiblen Übergangsraum zwischen Siedlungsrand, Offenland, Gehölzstrukturen und wertvollen Hangbiotopen. Unmittelbar angrenzend befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Pilsachtal, Wünnaubachtal und Pfeffershofener Bachtal“ (LSG- 00592.01) mit einer Gesamtfläche von rund 918 ha. Darüber hinaus grenzen direkt kartierte Biotopflächen des Biotopkomplexes 6635-0113 an das Vorhaben an. Diese umfassen strukturreiche mesophile Waldbereiche, naturnahe Hecken, Feldgehölze sowie magere Altgras- und Saumstrukturen auf steileren Hanglagen.

Gerade diese kleinräumig verzahnten Übergangsbereiche sind naturschutzfachlich besonders relevant. Sie dienen nicht nur als Lebensraum zahlreicher Tier- und Pflanzenarten, sondern erfüllen auch zentrale Funktionen im Biotopverbund. Nach den fachlichen Grundsätzen des Biotopverbundes kommt solchen Flächen eine wesentliche Bedeutung als Verbindungs-, Austausch- und Rückzugsraum zu, insbesondere in einer ansonsten intensiv genutzten Kulturlandschaft. Die geplante Überformung eines solchen Bereichs ist daher nicht als Eingriff in eine ökologisch geringwertige Fläche zu bewerten, sondern betrifft einen funktional bedeutsamen Landschaftsausschnitt mit hoher Rand- und Vernetzungsfunktion.

Die vorgelegte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung genügt diesen Anforderungen nicht!

Die saP beschränkt sich in weiten Teilen auf Abschätzungen und pauschale Ausschlussbewertungen, ohne die tatsächliche ökologische Funktion des Raumes in angemessenem Umfang zu erfassen. Das betrifft insbesondere Fledermäuse, Reptilien und weitere nacht- bzw. dämmerungsaktive und strukturgebundene Arten. Für Fledermäuse fehlen systematische Erfassungen mittels Detektorbegehungen, Batcorder-Einsatz oder einer vergleichbaren methodischen Tiefe. Dabei sind die angrenzenden Hecken-, Gehölz- und Waldrandstrukturen gerade als Leitlinien und Jagdhabitate potenziell bedeutsam. Hinzu kommen die zu erwartenden Wirkungen durch zusätzliche Beleuchtung, Versiegelung und Störungsintensität im Zuge der geplanten Wohnbebauung. Dass hier lediglich eine Abschätzung möglicher Vorkommen vorgenommen wurde, reicht fachlich nicht aus, zumal der besondere Artenschutz nach § 44 BNatSchG eine hinreichend fundierte Prüfung möglicher Verbotstatbestände verlangt.

Das gleiche gilt für die Reptilien. Die saP schließt Reptilienvorkommen mit dem Hinweis aus, es fehlten geeignete magere und lückige Vegetationsbestände. Diese Einschätzung steht jedoch in offenem Widerspruch zu den Biotopbeschreibungen der angrenzenden Flächen, in denen ausdrücklich magere Grasfluren, offene sandige Böschungsbereiche, südexponierte Hanglagen, Altgrasbestände, Lesesteinstrukturen und extensive Saumgesellschaften genannt werden. Solche Strukturmerkmale sind grundsätzlich geeignet, wärmeliebenden Reptilienarten wie Zauneidechse oder Schlingnatter Lebensraum zu bieten. Ein pauschaler Ausschluss auf Grundlage einer überschaubaren Begehungszahl ist vor diesem Hintergrund nicht nachvollziehbar. Erforderlich wäre eine gezielte, methodisch belastbare Reptilienkartierung gewesen.

Im Hinblick auf die Lichtimmissionen sind die in der Planung vorgesehenen Vorgaben grundsätzlich positiv zu bewerten, da ausschließlich nach unten abstrahlende Leuchtmittel, warmweiße LEDs mit einer Farbtemperatur von 2700 bis 3000 Kelvin sowie eine insektenschonende Beleuchtung vorgesehen sind. Die Ausweisung von Dunkelkorridoren und konkrete Einschränkungen für sensible Randbereiche zum Landschaftsschutzgebiet wären wünschenswert.

Vor einer weiteren planerischen Behandlung des Vorhabens ist daher eine grundlegende Überarbeitung und Aktualisierung der naturschutzfachlichen Unterlagen erforderlich. Erst auf dieser Grundlage kann eine sachgerechte naturschutzfachliche Bewertung erfolgen.

**Abwägung:**

*„Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.“*

*Die Gemeinde ist sich bewusst, dass sich das geplante Wohngebiet „Hofäcker“ in Richtung eines landschaftlich und ökologisch sensiblen Landschaftsraumes entwickelt und hat dies gezielt planerisch berücksichtigt. Die bauliche Nutzung beschränkt sich auf weitgehend intensiv genutzte, überwiegend strukturarme Bereiche. In Richtung ökologisch wertvoller Landschaftsräume werden bewusst Pufferflächen angelegt und ökologisch aufgewertet (Ausgleichsflächen 1 und 2). Für das geplante Baugebiet einschließlich Grünflächen sind zudem umfangreiche Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt.*

*Dass die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung den örtlichen Anforderungen nicht genügt, wird widersprochen. Im Untersuchungsraum konnten keine für Reptilien geeigneten Lebensräume festgestellt werden, zudem wurden bei den Begehungen auch keine Arten gefunden. Angrenzende Lebensräume werden nicht tangiert, weshalb von keiner erheblichen Beeinträchtigung für Reptilien ausgegangen wird.*

*Eine erhebliche Beeinträchtigung kann auch für die Fledermäuse ausgeschlossen werden, so wie in der saP dargelegt. Ein Wohnbaugebiet stellt nicht zwangsläufig ein schlechteres Jagdhabitat dar, als intensiv genutzte Acker- und Wiesenflächen, manchmal ist sogar das Gegenteil der Fall. Eine Erheblichkeit kann hier nicht prognostiziert werden, zumal gegenständlich auch begünstigende Maßnahmen umgesetzt werden (Anlage von Baumreihen, Feldhecken etc.).*

*Eine ergänzende Ausweisung von Dunkelkorridoren und konkrete Einschränkungen für sensible Randbereiche zum Landschaftsschutzgebiet werden planerisch nicht weiterverfolgt, die bereits getroffenen Vermeidungsmaßnahmen zur Lichtverschmutzung werden für ausreichend erachtet.*

*Die Untere Naturschutzbehörde hat keine grundlegenden Einwände gegen die Planung, deren ergänzende Maßnahmenvorschläge für die Ausgleichsflächen werden weitgehend berücksichtigt.*

*Es erfolgt keine Planänderung.“*

## **Ö) Einwendungen Öffentlichkeit**

### **Bürger 1 – 15.05.2026**

Ich möchte im Rahmen der Bürgerbeteiligung Bedenken zum geplanten Baugebiet Hofäcker äußern. Ich wohne direkt am Rand des Baugebietes, Am Hofacker und bin mit meiner Familie von der Entwicklung direkt betroffen. Ich frage mich, ob der Neubau hangaufwärts Schatten in unseren tiefer gelegenen Garten wirft und wie intensiv und langanhaltend der Baulärm wird. Ich habe mit anderen Anwohnern gesprochen, die alle ihre eigenen Bedenken haben. Leider gab es vor dieser Phase der Bauentwicklung keine mir bekannte Bürgerbeteiligung oder eine Bürgerversammlung, bei der die Dorfbewohner womöglich „mitgenommen“ worden wären.

Wenn ich mir die aktuelle Planung mit 58 Einfamilienhäuser und 8 Wohnblocks ansehe, dann rechne ich in den nächsten Jahren mit bis zu 400 neuen Einwohnern, ohne dass die Nahversorgung für die steigende Zahl, beispielsweise in Form eines Supermarktes oder einer Tankstelle mitgeplant wurde. Ob

die Kapazität der Schule und des Kindergartens - ich schätze 30% der neuen Bürger\*innen sind Kinder - ausreicht, bezweifle ich. Zudem sind eine so große Zahl von Einfamilienhäusern in Zeiten des ökologischen Wandels aufgrund der Klimabilanz pro Kopf nicht unterstützenswert.

Stattdessen werden viele Hektar von schöner Landschaft und wichtiger landwirtschaftlicher Nutzfläche dem Flächenfraß ausgesetzt und teilweise versiegelt. Der Wanderweg, der beide Hälften der Hofäcker trennt, dient der Naherholung und wird von Hundespaziergängern aus dem Dorf regelmäßig genutzt. Die Wiese hinter dem Kindergarten in Richtung Waldrand ist im Winter ein Schlittenhang und im Herbst lassen Kinder dort Drachen steigen. Dies würde mit dem Baugebiet wegfallen.

Auch wenn das Areal Kraft einer Entscheidung kein Landschaftsschutzgebiet mehr ist, ist dessen Natur dennoch einzigartig, wie ich selbst immer wieder beobachten darf. Seit diesem Jahr hört man den Kuckuck, man sieht Stieglitz und Rauchschnalze auf den Wiesen und Äckern, die auch der Rotmilan als Jagdgebiet nutzt. Die Artenvielfalt ist groß und nicht ausschließlich auf den Wald und seine Ränder beschränkt. Spechte und Fledermäuse besuchen die Gärten, würden aber womöglich durch den Baulärm vertrieben. Nützliche Insekten wie Wildbienenarten ernähren sich von den Wiesenblüten. Nächtlich hört man Grillenzirpen und es ist nicht sicher ob sich darunter nicht auch geschützte Arten befinden.

Die Eichen im Wäldchen werden in jedem Jahr von Prozessionsspinnerräupchen befallen und das wird Probleme mit der nahen Bebauung geben.

Insgesamt ist für unsere Familie der Bedarf für ein Baugebiet dieser Größenordnung nicht ersichtlich. Das Bauinteresse der Einheimischen kann meiner Meinung nach nicht so groß sein. Es gäbe für die Landschaft weniger invasive Möglichkeiten zur Erweiterung des Dorfgebietes. Beispielsweise ist das Baugebiet östlich der Bernthaler Straße (Zur Wünnau) noch nicht vollständig belegt. Ebenso gäbe es die Möglichkeit Leerstand im Dorf in Wohnraum umzuwandeln, wie beispielsweise hinter der Feuerwehr erfolgreich geschehen.

Erhofft sich die Gemeinde langfristig positive Effekte für die Einkünfte durch das Baugebiet? Es ist meiner Meinung nach unrealistisch, dass eine Vielzahl der zukünftigen Bewohner\*innen des Baugebietes „Hofäcker“ vor Ort arbeiten und hier Einkommenssteuer zahlen. Da hilft auch die Firma [REDACTED] nichts, die Teilen der Belegschaft eher Kurzarbeitsverträge ausstellen dürfte.

#### **Abwägung:**

*„Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Schattenwurf der Mehrfamilienhäuser auf die niedriger gelegenen Grundstücke wäre nur vormittags in Richtung der Kindertagesstätte realistisch. Grundsätzlich werden Planungsrichtlinien der BayBO und BauGB eingehalten um z. B. ausreichend Abstandflächen einzuhalten. Die Anforderung zu Belichtung, Belüftung und Besonnung werden für die neue Planung, aber auch den Bestand beachtet. Über den Bauzeitpunkt und die Dauer kann aktuell keine Aussage getroffen werden. Die Bauleitplanung schafft ausschließlich den rechtlichen Rahmen für das Vorhaben. In der frühzeitigen Beteiligung und der formellen Beteiligung haben Bürgerinnen und Bürger Zeit sich zu dem Vorhaben zu äußern.*

*Die Größe des Wohngebiets orientiert sich an der Bevölkerungsprognose der nächsten 14 Jahre und dem neuen Standort von Chef Culinar. Die Bedarfsbegründung wurde zum Entwurf vertieft. Durch die Varianz an Grundstücksgrößen und der Planung von Mehrfamilienhäusern werden verschiedenen Interessen nachgekommen. Für eine nachhaltige Planung wurden zusätzliche Maßnahmen getroffen (vgl. grünordnerische Festsetzungen, Grünflächen etc.).*

*Für eine sinnhafte Erschließungsplanung wird der Wanderweg zwar überplant, jedoch durch den Grünzug umgeleitet und im Anschluss am Waldrand über den Spielplatz wieder zugeleitet. Weitere Freizeitbeschäftigungen wie die Nutzung als Schlittenberg können an den angrenzenden Freiflächen weiterhin stattfinden.*

*Ein naturschutzfachlicher Ausgleich findet durch die internen Ausgleichsflächen statt, diese wurden bewusst in Richtung des Landschaftsschutzgebiet orientiert um den Biotopverbund zu stärken. Die Anpassung des Landschaftsschutzgebiets hat bereits 2021 stattgefunden.*

*In Absprache mit dem Waldbesitzer sind die Wohnbauflächen weiter von dem Waldrand abgerückt.*

*Die Aktivierung von Baulücken und Leerstand muss von Seite der Grundstückseigentümerseite erfolgen. Die Baulückenabfrage im ganzen Gemeindegebiet von Pilsach hat ausschließlich bei drei Grundstücken Verkaufsinteresse festgestellt. Die Wohnbauflächen werden von der Gemeinde mit einer Bauverpflichtung versehen, um das Bevorraten von Grundstücken zu unterbinden. Dadurch soll ein geschlossenes Wohngebiet entstehen und Baulücken, wie sie an andere Stelle in der Gemeinde bestehen, zukünftig vermieden werden.*

*Die Gemeinde Pilsach sieht sich als attraktiver Wohnstandort in der Region und möchte bedarfsgerecht Wohnbauland entwickeln. Durch zahlreiche Maßnahmen werden Vorkehrungen getroffen um die Planung zeitgemäß und zukunftsorientiert zu gestalten. Die Gemeinde hält an der Planung fest.“*

## **Bürger 2 – 11.05.2026**

Heute muss ich mich mit einem dringenden Appell und einer entsprechenden Stellungnahme an Sie wenden. Da ich der Grundstücksinhaber des Waldstücks neben dem Baugebiet bin, kann ich mit der jetzigen Planung des Baugebietes in dieser Form nicht einverstanden sein.

Auch wenn beim Bebauungsplan eventuell alle gesetzlichen Richtlinien eingehalten werden, so möchte ich doch folgende Punkte als höchst problematisch darlegen:

1. Die Abstandsfläche vom Wald ist soweit ich aus dem Bebauungsplan (Öffentlicher Weg ca. 4 Meter, plus Abstand zu Grundstücksgrenze Anlieger ca. 14,6 Meter = 18,6 Meter.) erkennen kann, nicht ausreichend. Die Abstandsfläche vom Wald ist mit einem vorhandenen Abstand von ca. 18,6 Metern im Verhältnis zum vorhandenen Baumbestand (Höhe der Bäume ca. 25-30 Meter) absolut zu gering.
2. Jeder normal denkende Mensch weiß, dass hier ein zukünftiges Konfliktpotenzial geschaffen wird, so dass es unter Umständen bei einem Sturmschaden, wenn ein großer Baum auf ein Haus fällt, zu Haftungsfragen und anschließend zu existenzbedrohlichen Umständen für einen oder mehreren zukünftigen Anliegern kommen kann.
3. Da bei Sturmschaden ab einer gewissen Sturmstärke der Waldbesitzer aber nicht haftbar gemacht werden kann, muss der Anlieger den Schaden selber tragen.
4. Des Weiteren möchte ich noch auf die moralische Verpflichtung Hinweisen, dass bei einem zu geringen Abstand vom Wald, Bäume auf die Häuser der Anlieger fallen können und alle, vom Planer bis zu den Entscheidungsträgern, die diesen Bebauungsplan befürworten eine Verantwortung insbesondere für die Anlieger am Waldrand tragen. Es kann also somit durch eine Vergrößerung der Abstandsfläche Schaden an Leib und Leben (Schlimmstenfalls Tote oder Schwerverletzte) der Anlieger am Waldrand abgewendet werden, wenn eine Umänderung dieses Bebauungsplans erfolgen würde.
5. Mein Vorschlag wäre deshalb eine Erhöhung der Abstandsfläche um ca. 8-10 Meter. Dies wäre absolut sinnvoll und auch wirtschaftlich für die Gemeinde zu vertreten. Da die Fa. Bayerngrund einen Quadratmeter-Preis von ca. 50 € für den Erwerb der Grundstücke bezahlt hat, könnte man die Abstandsfläche um 8-10 Meter erhöhen. (Waldlänge ca. 100 Meter x Erhöhung der Abstandsfläche ca. 8 Meter = 800 qm x 50 € = 40.000 €). Diese Summe könnte man auf den Quadratmeter-Preis für das gesamte Baugebiet umlegen. Bei einer Baugebiet Größe von ca. 38.000 Quadratmeter würde hier nur eine geringfügig kaum spürbare Erhöhung des Quadratmeter-Preises erfolgen und es würde nur ca. 1 Bauplatz weniger vorhanden sein. Die zusätzliche entstandene Abstandsfläche könnte man aber in Zukunft als Ausgleichsfläche oder ähnliches für die Gemeinde nutzen.
6. Bitte beachten Sie noch: Da das Waldgrundstück im Westen des Baugebietes liegt, ist ein möglicher Sturmschaden um ein Vielfaches höher als bei anderen Waldlagen. Insbesondere werden durch den Klimawandel die Stürme intensiver.

Hiermit möchte ich Sie nochmals bitten, meine Einwände gegenüber dem Bebauungsplan zu behandeln. Bitte denken Sie über Ihre Entscheidung nach als wäre es Ihr eigener Wald, oder Sie wären zukünftiger Anlieger am Waldrand, dann werden Sie meine Bedenken sicherlich verstehen.

Ich würde mich auch sehr freuen, wenn ich zur nächsten Gemeinderatssitzung eingeladen würde und bei der Behandlung meiner Stellungnahme noch persönlich vorsprechen könnte.

**Abwägung:**

*„Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In Abstimmung mit dem Waldbesitzer wurde sich auf 30 m Waldabstand für die Baumgrenzen geeinigt. Eine Haftungsverzichtserklärung wird zwischen Waldbesitzer und zukünftigen Grundstückseigentümern an Waldrand vorgesehen. Der Plan wurde dementsprechend angepasst.“*

**Der Gemeinderat Pilsach beschloss mit 13 gegen 2 Stimmen:**

„Der Gemeinderat stimmt den unter diesem Tagesordnungspunkt enthaltenen einzelnen Beschluss-/Abwägungsvorschlägen in der Gesamtheit zu.“

---

Es wird beglaubigt, dass der vorstehende Beschlussauszug aus dem Sitzungsbuch mit dem Original übereinstimmt.

Gemeinde Pilsach, den 14. Oktober 2026

Vorsitzender

Schriftführer

---

Stefan Heß  
1. Bürgermeister

---

Josef Möges