

Bekanntmachung

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein allgemeines Wohngebiet „Hofäcker“

hier: Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat Pilsach hat in der Sitzung vom 17. September 2026 den vorgelegten Entwurf des Bebauungsplanes für ein allgemeines Wohngebiet „Hofäcker“ gebilligt und beschlossen, die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Parallel sollen die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt werden.

Im Einzelnen ist folgendes vorgesehen:

„Die Gemeinde Pilsach stellt für folgende Grundstücke der Gemarkung Pilsach einen **Bebauungsplan für ein allgemeines Wohngebiet (§ 4 Baunutzungsverordnung) mit der Bezeichnung „Hofäcker“** auf:

Fl.Nr. 160, 161, 170 (Teilfläche), 162, 163 und 164/1, jeweils der Gemarkung Pilsach.

Die zur Festsetzung des allgemeinen Wohngebiets vorgesehene Fläche von insgesamt ca. 5,82 ha wird im Norden durch den gemeindlichen Weg Fl.Nr. 170 (Teilfläche) und durch das Grundstück Fl.Nr. 149 (Teilfläche), jeweils Gemarkung Pilsach, im Osten durch die Grundstücke Fl.Nr. 154/3, 164, 165 und 154/1, Gemarkung Pilsach, begrenzt. Im Süden reicht die Planungsfläche bis zur Ortsstraße „Pfeffertshofer Straße“, Fl.Nr. 154, Gemarkung Pilsach. Im Westen wird die Planungsfläche durch die Grundstücke Fl.Nr. 170 (Teilfläche), 147, 148, 149, 159, 159/1 und 170/1, jeweils der Gemarkung Pilsach begrenzt.

Der Geltungsbereich ist aus dem nachfolgenden Lageplan ersichtlich, der Bestandteil dieser Bekanntmachung ist:



Das Bebauungsplanaufstellungsverfahren wird im Parallelverfahren gemeinsam mit der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Gemeinde Pilsach – Deckblatt Nr. 23 durchgeführt.

Im Rahmen der öffentlichen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird der Entwurf des Bebauungsplanes „Hofäcker“ samt Begründung und umweltbezogener Informationen in der Zeit vom

21. Oktober 2026 bis 23. November 2026

auf der Internetseite der Gemeinde Pilsach (www.pilsach.de) unter der Rubrik **Bürgerservice / Bauangelegenheiten / Bauleitpläne / Hofäcker und Änderung FNP - Deckblatt 23** zusätzlich über das zentrale Landesportal für die Bauleitplanung Bayern unter <https://geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal/index.html> sowie über das Portal DiPlan Beteiligung unter <https://by.beteiligung.diplanung.de> veröffentlicht.
Der Inhalt der Bekanntmachung ist zusätzlich in das Internet eingestellt.

Zusätzlich werden die zu veröffentlichenden Unterlagen im genannten Zeitraum während der allgemeinen Dienststunden* bei der Verwaltungsgemeinschaft Neumarkt i.d.OPf., Bauamt (Zimmer 11), Bahnhofstraße 12 ,92318 Neumarkt i.d.OPf., öffentlich ausgelegt.

Wünsche und Anregungen bzw. Einwendungen gegen den Entwurf können von jedermann während der Dauer der Veröffentlichungsfrist übermittelt werden. Diese sollen elektronisch per Mail an bauleitplanung@vg-neumarkt.de gesendet oder über die zentrale Plattform DiPlanung übermittelt werden. Bei Bedarf können Stellungnahmen schriftlich an die Gemeinde Pilsach, Bahnhofstraße 12, 92318 Neumarkt i.d.OPf. gerichtet oder zur Niederschrift abgegeben werden.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan gemäß § 4a Abs. 5 BauGB unberücksichtigt bleiben.

Auf Wunsch wird die Planung dargelegt und erläutert. Ebenfalls wird über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet.

Umweltbezogene Informationen sind in den Planunterlagen zu folgenden Schutzgütern enthalten:

Schutzgut	Vorhandene Informationen zu
Mensch	- Bestandsbeschreibung und -bewertung sowie Auswirkungen der Planung auf Wohn- und (Nah)Erholungsfunktion - Immissionen durch Kindertagesstätte, Kfz-Werkstatt und Verkehrslärm - Verkehrssicherheit (Sichtdreiecke) - Schattenwurf auf Nachbargrundstück - Baulärm - Schlittenhang
Tiere und Pflanzen/ Artenschutz	- Bestandsbeschreibung und -bewertung sowie Auswirkungen der Planung auf Tier und Pflanzenarten/Biototypen - Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete - Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Arten; Beurteilung der Verbots- tatbestände des speziellen Artenschutzes - Biotop- und Gebietsschutz - Artenschutz - Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung - Ausgleichsmaßnahmen - ökologisch sensibler Übergangsraum - Lichtimmissionen, Dunkelkorridore - hohe Artenvielfalt
Boden	- Bestandsbeschreibung und -bewertung sowie Auswirkungen der Planung im Hinblick auf Bodenfunktionen und -potentiale - Altlasten und Bodenschutz
Wasser	- Bestandsbeschreibung und -bewertung sowie Auswirkungen der Planung im Hinblick auf Gewässer/Oberflächenwasser und Grundwasser - Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen - Grundwasser - Altlasten und Bodenschutz - Abwasserentsorgung, Niederschlagswasser
Luft/Klima	Bestandsbeschreibung und -bewertung sowie Auswirkungen der Planung im

	Hinblick auf die lufthygienische und klimatische Ausgleichsfunktion • Erfordernisse des Klimaschutzes
Landschaftsbild	• Bestandsbeschreibung und -bewertung sowie Auswirkungen der Planung hinsichtlich der Funktionen des Landschaftsbildes • Vermeidung von Zersiedelung • Grundstückseinfriedung zur freien Landschaft und Eingrünung • landschaftlich sensibler Übergangsraum • Wanderweg
Kultur- und Sachgüter	• Bestandsbeschreibung und -bewertung sowie Auswirkungen der Planung hinsichtlich Boden- und Baudenkmälern
Fläche	• Innenentwicklung vor Außenentwicklung • Flächenbedarf • Flächenverlust für die Landwirtschaft
Sonstige/allgemeine Umweltbelange	• Wechselwirkungen unter den Schutzgütern • Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern • Nutzung erneuerbarer Energien • Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB • Darstellung von Landschaftsplänen • Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung • Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 6 „westlicher Albtrauf“ • Waldabstand, Sturmschaden • Auslastung Kläranlage • Nutzung von PV-Strom • Prozessionsspinnerrauen in Eichen

Die diesen Informationen zugrunde liegenden Unterlagen liegen ebenfalls aus, diese sind:

- Grünordnungsplan (in Bebauungsplan integriert) sowie Umweltberichte zum Entwurf des Bebauungsplanes und der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanung (IBAS Ingenieurgesellschaft mbH vom 18.02.2026)
- Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanung (IBAS Ingenieurgesellschaft mbH vom 04.03.2026)
- Hydraulische Auswertung (Spekter GmbH vom 17.04.2025)
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), (Büro Genista vom 04.08.2023)
- Umweltbezogene Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die im Bebauungsplan genannten Normen, Richtlinien und Vorschriften können in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Neumarkt i.d.OPf., Zimmer 11, Bahnhofstraße 12, 92318 Neumarkt i.d.OPf. während der allgemeinen Dienststunden eingesehen werden.

Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i.V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Neumarkt i.d.OPf., 19. Oktober 2026

Heß
1. Bürgermeister



*Allgemeine Dienststunden

Mo., Die.	von 08.00-12.00 Uhr und 13.00-17.00 Uhr
Donnerstag	von 08.00-12.00 Uhr und 13.00-18.00 Uhr
Mi., Fr.	von 08.00-12.00 Uhr

Bekanntmachungsnachweis

Ausgehängt am	19.10.2026
Abgenommen ab	24.11.2026