

Bekanntmachung

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

Aufstellung eines Bebauungsplanes und eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für ein sonstiges Sondergebiet „SO-Waldeck II“ mit Teiländerung des Bebauungsplanes „GE-Waldeck“

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

Der Gemeinderat Pilsach hat in der Sitzung vom 18. Juni 2026 die teilweise Umstellung des Verfahrens in einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB beschlossen. Betroffen ist hiervon die Teilfläche SO 1 mit der geplanten LKW-Werkstatt und LKW-Waschanlage. Vorhabenträger ist die Fa. Bärnreuther + Deuerlein Schotterwerke GmbH & Co. KG, Dillberg. Grund ist die planungsrechtlich erforderliche Zuordnung dieses Vorhabens ausschließlich für die genannte Firma als Vorhabenträger. Es ist nur eine Anlage zulässig, die dem Vorhabenträger dient.

Außerdem hat der Gemeinderat Pilsach den vorgelegten Entwurf des Bebauungsplanes und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für ein sonstiges Sondergebiet „SO-Waldeck II“ mit Teiländerung des Bebauungsplanes „GE-Waldeck“ in der Sitzung vom 18. Juni 2026 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:

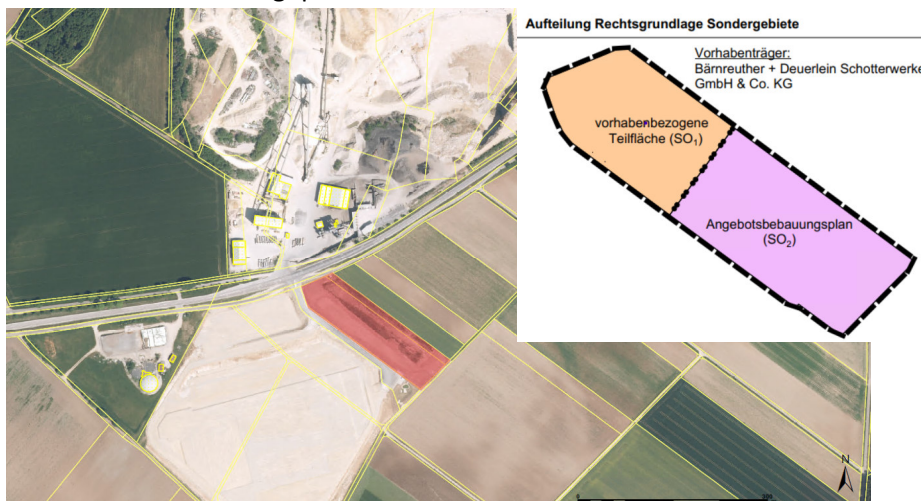
Die Gemeinde Pilsach stellt für folgende Grundstücke der Gemarkung Laaber einen **Bebauungsplan und einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für ein sonstiges Sondergebiet (§ 11 Baunutzungsverordnung) mit der Bezeichnung „SO-Waldeck II“** auf: Fl.Nr. 747/4, 748/0 und 748/4 (Teilfläche), jeweils der Gemarkung Laaber.

Einbeziehung der bisher als landwirtschaftliche Fläche dargestellten Grundstücke Fl.Nr. 747/4 und 748/0, jeweils der Gemarkung Laaber, als sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO).

Teiländerung des Bebauungsplanes „GE Waldeck“ hinsichtlich der Fl.Nr. 748/4 (Teilfläche), Gemarkung Laaber als Sondergebietsfläche (bisher Verkehrsgrün).

Die zur Festsetzung des sonstigen Sondergebietes vorgesehene Fläche von ca. 1,6 ha wird im Norden durch den gemeindlichen Radweg an der Bundesstraße B 299, Fl.Nr. 554/5, Gemarkung Laaber und im Osten durch das Grundstück Fl.Nr. 747, Gemarkung Laaber, begrenzt. Im Süden reicht die Planungsfläche bis zum gemeindlichen Weg, Fl.Nr. 746, Gemarkung Laaber. Im Westen wird die Planungsfläche durch das bestehende Gewerbegebiet „GE Waldeck“ begrenzt.

Der Geltungsbereich ist aus dem Lageplan ersichtlich.



Dem Eingriff durch den Bebauungsplan sind externe Ausgleichsflächen nach § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

- Die externe Ausgleichsfläche für SO 1 befindet sich auf Fl.Nr. 1053/1, Gemarkung Walkersbrunn, Stadt Gräfenberg. Es handelt sich um eine 1.629 qm große Teilfläche. Die Ausgleichsfläche SO 1 befindet sich 44 km entfernt, befindet sich jedoch im gleichen Naturraum und ist deshalb grundsätzlich als Ausgleichsfläche geeignet.
Bestand: Acker
Maßnahmen: Entwicklung mäßig artenreicher Säume sowie mesophiler Gebüsche und Hecken.
- Die externe Ausgleichsfläche für SO 2 befindet sich auf Fl.Nr. 852, Gemarkung Litzlohe, Gemeinde Pilsach. Es handelt sich um eine 5.193 qm große Teilfläche. Die Ausgleichsfläche des SO 2 liegt ca. 7 km nordwestlich des Eingriffs.
Bestand: Acker
Maßnahmen: Anlage einer selbstbegrünenden Brachfläche. Erhaltung der Brache für drei Jahre, danach Umbruch mit anschließender Selbstbegrünung vor Beginn der Brutzeit bis Ende Februar. Kein Dünger- und Pflanzenschutzmittel-Einsatz sowie keine mechanische Unkrautbekämpfung, Keine Mahd, Keine Bodenbearbeitung während der Brutzeit der Feldlerche von 15.03. bis 01.07.
- Als CEF-Maßnahmen für 1 Feldlerchenbrutpaar werden die bereits durchgeführten Maßnahmen auf folgenden Flurstücken zugeordnet:
Fl.Nr. 567, Gemarkung Pfeffertshofen,
Fl.Nr. 113, Gemarkung Pfeffertshofen (beides bestehende Ausgleichsflächen)
Die CEF-Maßnahmen befinden sich jeweils 4 km bzw. 5 km westlich des Eingriffs.

Das Bebauungsplanaufstellungsverfahren wird im Parallelverfahren gemeinsam mit der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Gemeinde Pilsach – Deckblatt Nr. 22 durchgeführt.

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

16. Juli 2026 bis 19. August 2026

auf der Internetseite der Gemeinde Pilsach (www.pilsach.de) unter der Rubrik **Bürgerservice / Bauangelegenheiten / Bauleitpläne / SO-Waldeck II und Änderung FNP Deckblatt 22** sowie über das zentrale Landesportal für die Bauleitplanung Bayern unter <https://geoportal.bayern.de/bauleitplanungportal/index.html> 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 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 • Lärmemissionen • Emissionen aus der Landwirtschaft

	• Zusätzlicher Verkehr • Naherholungsgebiet „Quellenreich“
Fläche	• Flächennutzung und Flächeninanspruchnahme • Zersiedelung und Anbindegebot • Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen
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 • Artenschutz Zauneidechse
Boden	• Bestandsbeschreibung und -bewertung sowie Auswirkungen der Planung im Hinblick auf Bodenfunktionen und -potentiale • Geogefahren • Altlasten
Wasser	• Bestandsbeschreibung und -bewertung sowie Auswirkungen der Planung im Hinblick auf Gewässer/Oberflächenwasser und Grundwasser • Löschwasserbedarf • Abwasserbeseitigung • Niederschlagswasser • Oberflächenabfluss • Wasserleitung
Luft/Klima	• Bestandsbeschreibung und -bewertung sowie Auswirkungen der Planung im Hinblick auf die lufthygienische und klimatische Ausgleichsfunktion • Erfordernisse des Klimaschutzes • Erneuerbare Energien und Energieversorgung
Landschaftsbild	• Bestandsbeschreibung und -bewertung sowie Auswirkungen der Planung hinsichtlich der Funktionen des Landschaftsbildes
Kultur- und Sachgüter	• Bestandsbeschreibung und -bewertung sowie Auswirkungen der Planung hinsichtlich Boden- und Baudenkmälern
Sonstige/allgemeine Umweltbelange	• Wechselwirkungen unter den Schutzgütern • Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern • Nutzung erneuerbarer Energien • Dachbegrünung • Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB • Darstellung von Landschaftsplänen • Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung • Ausgleichsflächen

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

- Grünordnungsplan (in Bebauungsplan integriert) sowie Umweltbericht zum Entwurf des Bebauungsplanes
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Gewerbegebiet Waldeck, IBAS Bayreuth (17.12.2020)
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, durch ökologische Studien Bayreuth, 29.07.2025
- Umweltbezogene Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB *(im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen)*

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., 09. Juli 2026

gez.

H e ß

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	14.07.2026
Abgenommen ab	20.08.2026