

# GEMEINDE PILSACH DER GEMEINDERAT



Seite 61 676 2019  
Blatt 01 von 031

Sitzung vom 14. Februar 2019  
- Öffentlicher Teil -

---

<b>Beratungsgegenstand:</b>	Deckblatt 09 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Pilsach sowie Vorhabenbezogener Bebauungsplan für ein Sondergebiet „Hotelerweiterung Hilzhofen“
<b>TOP</b> 04	a) Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach §3 Abs.1 BauGB und der Behördenbeteiligung nach §4 Abs.1 BauGB b) Billigungs- und Auslegungsbeschlüsse

---

## Vortrag/Beratung/Beschluss:

1. BGM Adolf Wolf begrüßte Herrn Bauernschmitt vom Ingenieurbüro TEAM 4. Dieser fasste zusammen, dass von Seiten der Behörden aufgrund der im Vorfeld sehr guten Abstimmung kaum Einwendungen eingegangen sind. Von der Öffentlichkeit gab es mehrere Einwendungen. Es wurden jedoch keine Punkte vorgebracht, die nicht bereits in den vorangegangenen Sitzungen besprochen worden wären.

Aufgrund der Vorgaben des Vorhabenträgers wurde nördlich des vorhandenen Spielplatzes / westlich des Mitarbeiter-Parkplatzes eine Fläche für die Wärmeversorgung (Hackschnitzelheizung) ergänzt. Aufgrund von Einwendungen aus der Öffentlichkeit wurde außerdem noch mehr Platz für den Wasserabfluss vorgesehen, der von Bebauung weitestgehend frei bleiben wird. Des Weiteren wurde eine Rückhaltefläche für den Wasserabfluss auf dem Grundstück von Herrn Meier ergänzt und die Vorgaben zum Schallschutz eingearbeitet.

Die Ausgleichsflächen wurden fast verdoppelt. Nun stehen über 14.000 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

Am Flächennutzungsplan hat sich nichts Wesentliches geändert.

## A) Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Von Dezember 2018 bis Januar 2019 wurde die Auslegung zum Bebauungsplan „Hotelerweiterung Hilzhofen“ zusammen mit dem dazugehörigen Deckblatt 09 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen beziehen sich meist auf beide Bauleitpläne, weshalb die Abwägung gemeinsam erfolgt.

  
.....  
Schriftführer



  
.....  
1. Bürgermeister

# GEMEINDE PILSACH DER GEMEINDERAT



Seite 61 676 2019  
Blatt 02 von 031

**Sitzung vom 14. Februar 2019**  
**- Öffentlicher Teil -**

---

<b>Beratungsgegenstand:</b>	Deckblatt 09 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Pilsach sowie Vorhabenbezogener Bebauungsplan für ein Sondergebiet „Hotelweiterung Hilzhofen“
<b>TOP 04</b>	a) Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach §3 Abs.1 BauGB und der Behördenbeteiligung nach §4 Abs.1 BauGB b) Billigungs- und Auslegungsbeschlüsse

---

## Vortrag/Beratung/Beschluss:

### B) Stellungnahmen der TÖB

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

- Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Kreisbauabteilung
- Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Umweltschutz
- Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Naturschutz
- Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Kreisbrandinspektion
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Augsburg
- Wasserwirtschaftsamt Regensburg
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Neumarkt i.d.OPf.
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Neumarkt i.d.OPf.
- IHK Regensburg
- Bayernwerk Netz GmbH, Parsberg
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Nürnberg
- Einwendungen Öffentlichkeit

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

### **B1) Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Kreisbauabteilung, 16.01.2019**

Die bei der textlichen Festsetzung unter Punkt 2.4 beschriebene Schnittzeichnung lag nicht vor.

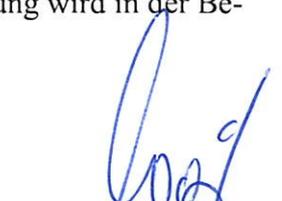
Ansonsten bestehen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes aus technischer Sicht zum Bauordnungsrecht keine Bedenken.

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

„Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die angesprochene Schnittzeichnung wird in der Begründung ergänzt.“

  
.....  
Schriftführer



  
.....  
1. Bürgermeister

# GEMEINDE PILSACH DER GEMEINDERAT



Seite 61 676 2019  
Blatt 03 von 031

Sitzung vom 14. Februar 2019  
- Öffentlicher Teil -

---

<b>Beratungsgegenstand:</b>	Deckblatt 09 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Pilsach sowie Vorhabenbezogener Bebauungsplan für ein Sondergebiet „ Hotelerweiterung Hilzhofen“
<b>TOP 04</b>	a) Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach §3 Abs.1 BauGB und der Behördenbeteiligung nach §4 Abs.1 BauGB b) Billigungs- und Auslegungsbeschlüsse

---

## Vortrag/Beratung/Beschluss:

**B2) Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Abteilung Umweltschutz, 10.01.2019**  
Stellungnahme aus Sicht des Immissionsschutzes.

Zu dem Vorhaben wurde eine schalltechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro Wolfgang Sorge durchgeführt (Bericht vom 14.12.2018 Nummer 14263.2).

Die Vorgehensweise wurde vorab mit dem Landratsamt Neumarkt abgestimmt. Die Teilfläche 1 (S01) beinhaltet den bestehenden Betrieb (Gasthaus, Veranstaltungsort "Stodl", Freischankflächen und Parkplätze). Die vom bestehenden Betrieb ausgehenden Schallemissionen wurden im Gutachten ermittelt, beim "Stodl" jedoch wurden nicht die aktuell vorliegenden Schalldämmmaße verwendet, sondern festgestellt, dass eine schalltechnische Optimierung der Außenbauteile notwendig ist und Mindestschalldämmmaße festgelegt, mit diesen wurde die Berechnung durchgeführt.

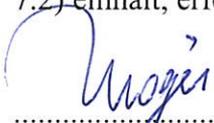
Auf Grundlage der ermittelten Schallimmissionssituation (Es wurde mit den Mindestschalldämmmaßen für den "Stodl" gerechnet) wurden die zulässigen Emissionskontingente für alle Teilflächen bestimmt, so dass an den Immissionsorten die Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Die Mindestschalldämmmaße, eine Begrenzung des Innenpegels des "Stodls" und organisatorische Maßnahmen für Veranstaltungen im "Stodl" sind in den textlichen Festsetzungen enthalten. Es ist sicherzustellen, dass diese Vorgaben vor der Erweiterung umgesetzt werden, damit es nicht zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten kommt.

## **Zusammenfassung:**

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht ist die Planung zulässig, sofern sichergestellt wird, dass die notwendigen Änderungen/Auflagen (textliche Festsetzungen Punkt 7.1) vor der Erweiterung bereits umgesetzt und eingehalten werden.

Der Nachweis, dass die Erweiterung die Emissionskontingente (textliche Festsetzungen Punkt 7.2) einhält, erfolgt dann im Baugenehmigungsverfahren.

  
.....  
Schriftführer



  
.....  
1. Bürgermeister

# GEMEINDE PILSACH DER GEMEINDERAT



Seite 61 676 2019  
Blatt 04 von 031

Sitzung vom 14. Februar 2019  
- Öffentlicher Teil -

---

<b>Beratungsgegenstand:</b>	Deckblatt 09 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Pilsach sowie Vorhabenbezogener Bebauungsplan für ein Sondergebiet „Hotelweiterung Hilzhofen“
<b>TOP 04</b>	a) Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach §3 Abs.1 BauGB und der Behördenbeteiligung nach §4 Abs.1 BauGB b) Billigungs- und Auslegungsbeschlüsse

---

## Vortrag/Beratung/Beschluss:

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

„Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die unter Punkt 7.1 festgesetzten Schallschutzmaßnahmen sind bereits teilweise realisiert bzw. werden im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabensträger verbindlich vereinbart.“

### **B3) Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Abteilung Naturschutz, 16.01.2019**

Grundsätzlich bestehen keine Ablehnungsgründe gegen die Flächennutzungsplanänderung und gegen die Bebauungsplanung.

Bei der Bestandsbewertung sind Böden unter Dauerbewuchs (also die Grünlandflächen) in Kategorie II einzuwerten.

Das Schutzgut "Wasser" ist ebenfalls in die Kategorie II einzustufen, weil es versickerungsfähige Böden sind, ein hoher (intakter?) Grundwasserflurabstand und eine hohe Grundwasserempfindlichkeit vorliegt (Karst).

Aufgrund des reizvollen Landschaftsbildes mit vielen naturnahen Strukturen in der Umgebung, eingebettet in der Oberpfälzer Kuppenalb muss auch das Landschaftsbild in die Kategorie II eingestuft werden.

Insgesamt ergibt sich dann zumindest für die Grünlandflächen ein Gebiet mittlerer Wertigkeit und damit ein höherer Ausgleichsfaktor.

Bei der Eingriffsermittlung muss der Parkplatz St3 in das Gebiet mit hoher Eingriffsintensität zugeschlagen werden, da die betroffene Teilfläche zu 100 % versiegelt wird.

### Zum Ausgleichskonzept:

Die Ausgleichsfläche Fl.Nr. 2956 Gmkg. Oberwiesenacker wurde lange Jahre nach Bayerischem Vertragsnaturschutzgesetz extensiv bewirtschaftet, so dass sich dort ein artenreicher, magerer

.....  
Schriftführer



.....  
1. Bürgermeister

# GEMEINDE PILSACH DER GEMEINDERAT



Seite 61 676 2019  
Blatt 05 von 031

Sitzung vom 14. Februar 2019  
- Öffentlicher Teil -

---

<b>Beratungsgegenstand:</b>	Deckblatt 09 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan der
<b>TOP 04</b>	Gemeinde Pilsach sowie Vorhabenbezogener Bebauungsplan für ein Sondergebiet „Hotelweiterung Hilzhofen“
	a) Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach §3 Abs.1 BauGB und der Behördenbeteiligung nach §4 Abs.1 BauGB
	b) Billigungs- und Auslegungsbeschlüsse

---

## Vortrag/Beratung/Beschluss:

Grünlandbestand eingefunden haben müsste, der nach dem Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung als Gebiet Kategorie II (Oberer Wert) einzustufen ist. Eine Überstellung mit Streuobstbäumen bringt die Fläche dann maximal in die Kategorie III, so dass nur eine Aufwertung um eine halbe Stufe vorliegt und die Fläche nicht zu 100 % anrechenbar ist, sondern nur zu 50 %.

Abgesehen davon, muss man sich überlegen, ob es nicht notwendiger wäre, Lebensräume für die Feldlerche zu schaffen, die beim vorliegenden Baugebiet als betroffene Tierart am stärksten beeinträchtigt wird. Feldlerchen brüten allerdings in offenen Landschaften, so dass Pflanzungen hier kontraproduktiv wären.

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

„Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Der Ausgleichsflächenbedarf und die Bewertung der Eingriffsfläche werden entsprechend angepasst. Insbesondere wird auch der Parkplatz St3 in das Gebiet mit hoher Eingriffsintensität ergänzt.“

Zur Ausgleichsfläche Fl.Nr. 2956 ist anzumerken, dass diese seit einiger Zeit nicht mehr nach Vertragsnaturschutzgesetz gefördert wird und jederzeit intensiviert werden könnte. Der Grünlandbestand war zum Zeitpunkt der Planung nicht eindeutig vegetationskundlich ansprechbar, es dürfte sich aber um einen mäßig artenreichen Grünlandbestand handeln. Mit der festgesetzten extensiven Bewirtschaftung wird in jedem Fall ein artenreicher Grünlandbestand entwickelt werden und damit eine Aufwertung erfolgen.

Aufgrund der festgestellten geringeren Aufwertbarkeit der Fläche wird die Ausgleichsfläche erheblich vergrößert.“

  
.....  
Schriftführer



  
.....  
1. Bürgermeister

# GEMEINDE PILSACH DER GEMEINDERAT



Seite 61 676 2019  
Blatt 06 von 031

Sitzung vom 14. Februar 2019  
- Öffentlicher Teil -

---

<b>Beratungsgegenstand:</b>	Deckblatt 09 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan der
<b>TOP 04</b>	Gemeinde Pilsach sowie Vorhabenbezogener Bebauungsplan für ein Sondergebiet „Hotelweiterung Hilzhofen“
	a) Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach §3 Abs.1 BauGB und der Behördenbeteiligung nach §4 Abs.1 BauGB
	b) Billigungs- und Auslegungsbeschlüsse

---

## Vortrag/Beratung/Beschluss:

### **B4) Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Kreisbrandinspektion, 21.12.2018**

#### 1. Ausstattung und Handlungsmöglichkeiten der Feuerwehr

Die Freiwilligen Feuerwehren der Gemeinde Pilsach (FF Pilsach: HLF 10/6, MZF; FF Dietkirchen: TSF; FF Laaber: TSF) sind personell und materiell ausreichend ausgestattet. Die Leistungsfähigkeit der örtlichen Feuerwehren für den Erstangriff ist derzeit gegeben.

#### 2. Einhaltung der Hilfsfrist

Das Gerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr Dietkirchen ist ca. 2,4 km, das Gerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr Laaber ist ca. 3,4 km und das Gerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr Pilsach ist ca. 8,9 km Fahrstrecke vom geplanten Sondergebiet entfernt. Es bestehen keine Bedenken bezüglich der Einhaltung der Hilfsfrist für den Erstangriff von außen.

Aufgrund der sehr großen Entfernung des wasserführenden Fahrzeuges mit Atemschutz können die Schutzziele des Art. 12 BayBO für den geplanten Hotelbetrieb derzeit nur durch zusätzliche Maßnahmen des baulichen, anlagentechnischen und betrieblich-organisatorischen Brandschutzes erreicht werden.

#### 3. Sicherstellung des zweiten Rettungsweges

Aufgrund der geplanten Bebauung mit Gebäuden bis zu 7,0 m Höhe ist die Vorhaltung eines Hubrettungsgeräts für die Personenrettung nicht erforderlich.

Bei Sonderbauten ist die Zulässigkeit des zweiten Rettungsweges über Rettungsgeräte der Feuerwehr jedoch immer im Einzelfall zu prüfen (Art. 31 Abs. 3 Satz 2 BayBO). Wegen der Aussagen in Punkt 2 dieser Stellungnahme wird dringend angeraten, beide Rettungswege baulich herzustellen.

#### 4. Löschwasserversorgung

Die Bereithaltung und Unterhaltung notwendiger Löschwasserversorgungsanlagen ist Aufgabe der Gemeinde (vgl. Art. 1 Abs. 2 Satz 2 BayFwG) und damit Teil der Erschließung im Sinn von § 123 Abs. 1 BauGB. Die Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung zählt damit zu den bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer Baugenehmigung.

  
.....  
Schriftführer



  
.....  
1. Bürgermeister

# GEMEINDE PILSACH DER GEMEINDERAT



Seite 61 676 2019  
Blatt 07 von 031

Sitzung vom 14. Februar 2019  
- Öffentlicher Teil -

---

<b>Beratungsgegenstand:</b>	Deckblatt 09 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Pilsach sowie Vorhabenbezogener Bebauungsplan für ein Sondergebiet „Hotelweiterung Hilzhofen“
<b>TOP 04</b>	a) Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach §3 Abs.1 BauGB und der Behördenbeteiligung nach §4 Abs.1 BauGB b) Billigungs- und Auslegungsbeschlüsse

---

## Vortrag/Beratung/Beschluss:

Für die geplante Bebauung (SO Hotel) ist eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h über eine Zeitdauer von 2 Stunden erforderlich (Art. 12 BayBO, DVGW-Arbeitsblatt W 405). Für den Bereich S03 ist abweichend eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h über eine Zeitdauer von 2 Stunden ausreichend.

Da Gebäudeteile bis zu 150 m vom öffentlichen Straßenraum entfernt errichtet werden können, sind Löschwasserentnahmestellen auf dem Privatgrundstück zu errichten. Auf die Bestimmungen der TrinkwV wird hierbei hingewiesen.

### 5. Erschließung

Das Straßen- und Wegenetz ist so zu bemessen, dass eine ungehinderte Zufahrt zu den Gebäuden mit Feuerwehrfahrzeugen möglich ist. Die Ausführung muss mindestens in Straßenbauklasse VI (Richtlinie für Standardisierung des Oberbaues von Verkehrsflächen – RstO 01) erfolgen.

Da Gebäude oder Gebäudeteile mehr als 50 m (bis zu 150 m) vom öffentlichen Straßenraum entfernt errichtet werden können, sind Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück erforderlich (Art. 5 Abs. 1 Satz 4 BayBO). Die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" (Art. 81 a Abs. 1 Satz 1 i.V.m. den Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB), Anlage A 2.2.1.1/1) sind zu beachten.

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

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Gebäudeplanung bzw. Erschließungsplanung beachtet. Hinsichtlich der Löschwasserentnahmestellen hat der Vorhabens-träger die Leitungsführung und Ausgestaltung mit dem zuständigen Wasserversorger (ZV Prönsdorfer Gruppe) abzustimmen.“

Schriftführer



1. Bürgermeister

# GEMEINDE PILSACH DER GEMEINDERAT



Seite 61 676 2019  
Blatt 08 von 031

Sitzung vom 14. Februar 2019  
- Öffentlicher Teil -

---

<b>Beratungsgegenstand:</b>	Deckblatt 09 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Pilsach sowie Vorhabenbezogener Bebauungsplan für ein Sondergebiet „Hotel Erweiterung Hilzhofen“
<b>TOP 04</b>	a) Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach §3 Abs.1 BauGB und der Behördenbeteiligung nach §4 Abs.1 BauGB b) Billigungs- und Auslegungsbeschlüsse

---

## Vortrag/Beratung/Beschluss:

### **B5) Bayerisches Landesamt für Umwelt, Augsburg, 09.01.2019**

Aus dem Planungsgebiet liegt eine Gefahrenhinweiskarte (GHK) für geogene Gefahren (Steinschlag, Rutschungen, Subrosion) vor. Danach besteht der Untergrund aus verkarstungsfähigen Karbonaten der Weißjura-Gruppe (Malm) in denen Hohlräume auftreten können. Die Gesteine des Jura werden von jungen Deckschichten wechselnder Mächtigkeit überlagert.

Konkrete Daten zu Subrosionserscheinungen (Erdfälle, Dolinen, o. a.) oder GEORISK-Objekte anderer Entstehung liegen uns aus dem Planungsgebiet aktuell nicht vor.

Bei weiteren Fragen zu Geogefahren wenden Sie sich bitte an Herrn Peter Thom (Referat 102, Tel. 0821 9071-1321).

Zusätzlich geben wir zum **vorsorgenden Bodenschutz** nachfolgende ergänzende Hinweise: Um einen fachgerechten Umgang mit dem Schutzgut Boden zu gewährleisten, sollten folgende textliche Hinweise zum Bodenschutz in den Bebauungsplan „Sondergebiet Hotel Hilzhofen“ aufgenommen werden:

„Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme, wenn möglich, auf dem Grundstück wieder zu verwenden. Hierzu wird die DIN 19731 zur Anwendung empfohlen. Die Bodenmieten sollten nicht befahren werden, um Qualitätsverlusten vorzubeugen und sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.“

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

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zum vorsorgenden Bodenschutz wird dem Vorhabensträger mitgeteilt und bei der Bauausführung beachtet.“

  
.....  
Schriftführer



  
.....  
1. Bürgermeister

# GEMEINDE PILSACH DER GEMEINDERAT



Seite 61 676 2019  
Blatt 09 von 031

Sitzung vom 14. Februar 2019  
- Öffentlicher Teil -

---

<b>Beratungsgegenstand:</b>	Deckblatt 09 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Pilsach sowie Vorhabenbezogener Bebauungsplan für ein Sondergebiet „Hotelweiterung Hilzhofen“
<b>TOP 04</b>	a) Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach §3 Abs.1 BauGB und der Behördenbeteiligung nach §4 Abs.1 BauGB b) Billigungs- und Auslegungsbeschlüsse

---

## Vortrag/Beratung/Beschluss:

### **B6) Wasserwirtschaftsamt Regensburg, 14.01.2019**

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden Einwände.

Im Hinblick auf die Niederschlagswasserentsorgung ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung einschlägig ist oder ein eigenes wasserrechtliches Verfahren am Landratsamt zu beantragen ist.

Im Hinblick auf den Oberflächenwasserablauf (Geländemulde) ist eine entsprechend angepasste Bebauung erforderlich. U.a. Fußbodenoberkante ausreichend hoch über Gelände.

Bei der Ableitung des Oberflächenwassers darf die bestehende Bebauung nicht beeinträchtigt werden.

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

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der nachfolgenden Detailplanung beachtet.“

### **B7) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Neumarkt i.d.OPf., 18.12.2018**

#### Bereich Forsten:

Forstliche Belange sind nicht berührt.

#### Bereich Landwirtschaft:

Die umliegenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt und es ist deshalb mit unvermeidbaren Emissionen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu rechnen (Staubemissionen, Lärmemissionen, Geruchsemissionen). Darauf ist in geeigneter Weise hinzuweisen. Ansonsten bestehen keine Einwände.

### **Der Gemeinderat Pilsach beschloss mit 14 gegen 0 Stimmen (ohne BGM Stefan Heß)**

„Ein Hinweis auf landwirtschaftliche Emissionen wird am Planblatt ergänzt.“

.....  
Schriftführer



.....  
1. Bürgermeister

# GEMEINDE PILSACH DER GEMEINDERAT



Seite 61 676 2019  
Blatt 010 von 031

Sitzung vom 14. Februar 2019  
- Öffentlicher Teil -

---

<b>Beratungsgegenstand:</b>	Deckblatt 09 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Pilsach sowie Vorhabenbezogener Bebauungsplan für ein Sondergebiet „Hotelweiterung Hilzhofen“
<b>TOP 04</b>	a) Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach §3 Abs.1 BauGB und der Behördenbeteiligung nach §4 Abs.1 BauGB b) Billigungs- und Auslegungsbeschlüsse

---

## Vortrag/Beratung/Beschluss:

### **B8) Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Neumarkt i.d.OPf., 17.12.2018**

Das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Neumarkt i.d.OPf. erhebt keine Einwendungen/Anregungen gegen die beabsichtigte Planung.

Wir weisen allerdings daraufhin, dass in der öffentlichen Bekanntmachung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Auflistung der Flurstücke die Flurstücke 2946, 2948 und 2949 nicht enthalten sein dürften, da diese nicht im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegen.

### **Der Gemeinderat Pilsach beschloss mit 14 gegen 0 Stimmen: (ohne 3. BGM Stefan Heß)**

„Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei nachfolgenden Bekanntmachungen berücksichtigt.“

### **B9) IHK Regensburg, 19.12.2018**

Wir begrüßen das Vorhaben der Familie Meier, das Hotel zu erweitern. Dem Betrieb wird dadurch ermöglicht, Investitionen zu tätigen, die den Unternehmensstandort und die Arbeitsplätze in der Region sichern.

Gerade auch im Hinblick auf das Leaderprojekt "Quellenreich"- Regionalpark Neumarkt mit dem Ziel die Region als Tourismusziel und Erholungsgebiet zu etablieren, ist das oben genannte Bauvorhaben ein weiterer, attraktiver Baustein.

### **Der Gemeinderat Pilsach beschloss mit 14 gegen 0 Stimmen: (ohne 3. BGM Stefan Heß)**

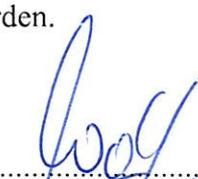
„Die Zustimmung wird dankend zur Kenntnis genommen.“

### **B10) Bayernwerk Netz GmbH, 17.12.2018**

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

  
.....  
Schriftführer



  
.....  
1. Bürgermeister

# GEMEINDE PILSACH DER GEMEINDERAT



Seite 61 676 2019  
Blatt 011 von 031

Sitzung vom 14. Februar 2019  
- Öffentlicher Teil -

---

<b>Beratungsgegenstand:</b>	Deckblatt 09 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Pilsach sowie Vorhabenbezogener Bebauungsplan für ein Sondergebiet „Hotelweiterung Hilzhofen“
<b>TOP 04</b>	a) Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach §3 Abs.1 BauGB und der Behördenbeteiligung nach §4 Abs.1 BauGB b) Billigungs- und Auslegungsbeschlüsse

---

## Vortrag/Beratung/Beschluss:

Wir haben die Planungsunterlagen überprüft.

Je nach Leistungsbedarf könnten die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorenstation benötigen wir, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 18 qm und 35 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Bayernwerk Netz GmbH zu sichern ist.

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.

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel und Verteilerschränke erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

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 der Bayernwerk Netz GmbH ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

  
.....  
Schriftführer



  
.....  
1. Bürgermeister

# GEMEINDE PILSACH DER GEMEINDERAT



Seite 61 676 2019  
Blatt 012 von 031

Sitzung vom 14. Februar 2019  
- Öffentlicher Teil -

---

<b>Beratungsgegenstand:</b>	Deckblatt 09 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan der
<b>TOP 04</b>	Gemeinde Pilsach sowie Vorhabenbezogener Bebauungsplan für
	ein Sondergebiet „Hotelerweiterung Hilzhofen“
	a) Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung
	nach §3 Abs.1 BauGB und der Behördenbeteiligung nach §4 Abs.1 BauGB
	b) Billigungs- und Auslegungsbeschlüsse

---

## Vortrag/Beratung/Beschluss:

Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

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

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für eine neue Transformatorenstation stehen auf dem Grundstück ausreichend Flächen zur Verfügung. Die weiteren Hinweise werden bei der Erschließungsplanung beachtet.“

## **B11) Deutsche Telekom Technik GmbH, 14.01.2019**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes reichen unsere bestehenden Anlagen eventuell nicht aus, um die zusätzlichen Wohngebäude an unser Telekommunikationsnetz anzuschließen. Es kann deshalb sein, dass bereits ausgebaute Straßen gegebenenfalls wieder aufgebrochen werden müssen.

  
.....  
Schriftführer



  
.....  
1. Bürgermeister

# GEMEINDE PILSACH DER GEMEINDERAT



Seite 61 676 2019  
Blatt 013 von 031

Sitzung vom 14. Februar 2019  
- Öffentlicher Teil -

---

<b>Beratungsgegenstand:</b>	Deckblatt 09 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Pilsach sowie Vorhabenbezogener Bebauungsplan für ein Sondergebiet „Hotel Erweiterung Hilzhofen“
<b>TOP 04</b>	a) Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach §3 Abs.1 BauGB und der Behördenbeteiligung nach §4 Abs.1 BauGB b) Billigungs- und Auslegungsbeschlüsse

---

## Vortrag/Beratung/Beschluss:

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort unter der kostenlosen Rufnummer unserer Bauherren-Hotline 0800 33 0 1903 so früh wie möglich, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, angezeigt werden.

Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.

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

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet. Ggf. notwendige Straßenbauarbeiten sollen möglichst ohne Straßenaufbruch durchgeführt werden. Die Kosten hierfür sind vom Vorhabenträger zu übernehmen.“

## **B12) Einwendungen Öffentlichkeit**

### **70 Bürger, August 2018 bis Januar 2019**

#### **Punkt 1 Verkehr**

Im Gegensatz zu dem Bauherrn befürchten wir, dass es mit so einem Bauprojekt natürlich ein höheres Verkehrsaufkommen geben wird. Denn wozu sollte eine Ferienanlage gebaut werden, wenn nicht um diese mit anreisenden Gästen auszulasten? Gästen, welche zu 99% mit dem Auto kommen werden.

Man bedenke, dass durch die derzeit entstehende Neubausiedlung in Unterwiesenacker eine höhere Anzahl an motorisierten Fahrzeugen durch Habertshofen, Dietkirchen, Hilzhofen etc. fahren wird.

Seit Jahren ist zu beobachten, dass das Verkehrsaufkommen durch unsere Ortschaften mittlerweile ein Ausmaß erreicht hat, das wir so nicht mehr akzeptieren können und wollen. Es geht schließlich um die Sicherheit unserer Kinder und auch um unsere eigene. Für viele Landwirte

  
.....  
Schriftführer



  
.....  
1. Bürgermeister

# GEMEINDE PILSACH DER GEMEINDERAT



Seite 61 676 2019  
Blatt 014 von 031

Sitzung vom 14. Februar 2019  
- Öffentlicher Teil -

---

<b>Beratungsgegenstand:</b>	Deckblatt 09 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Pilsach sowie Vorhabenbezogener Bebauungsplan für ein Sondergebiet „Hotelweiterung Hilzhofen“
<b>TOP 04</b>	a) Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach §3 Abs.1 BauGB und der Behördenbeteiligung nach §4 Abs.1 BauGB b) Billigungs- und Auslegungsbeschlüsse

---

## Vortrag/Beratung/Beschluss:

wird der Tourismusverkehr immer mehr zum Problem. (Behinderung bei Begegnungen auf der Straße)

Durch die vielen Fahrzeuge, die auch nachts fahren, ist auch kein erholsamer Nachtschlaf, selbst bei geschlossenem Fenster, mehr möglich. Auch an wohlverdiente Sonntagsruhe ist nicht mehr zu denken. Wir verlieren immer mehr an Lebensqualität!

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

„Die Einwendungen zum Verkehr werden zur Kenntnis genommen. Die mit dem Vorhaben zu erwartende Erhöhung des Verkehrsaufkommens wurde im Rahmen des Bebauungsplanes bzw. des Schallgutachtens berücksichtigt. Als Ergebnis ist festzustellen, dass selbst bei einem Worst-Case-Szenario und Belegung aller Gäste die schalltechnischen Orientierungswerte in der Nachbarschaft sicher eingehalten werden. Auch ist durch den zu erwartenden Verkehr in den umliegenden Ortschaften aufgrund der geringen Verkehrszahlen auszuschließen, dass dort erhebliche zusätzliche Lärmemissionen auftreten.“

### Punkt 2 Parkplatzsituation

Es sollte in der Verantwortung des Gastronomen liegen für Parkplätze auf seinem Grund zu sorgen. Ein Bankett muss als dieses genutzt werden können, da es zum Ausweichen (Landmaschinen ...) geschaffen ist. Dort parkende Fahrzeuge, welche Rückwärts ausparken, sehen wir als eine Gefährdung der Spaziergänger, Wanderer oder Radfahrer. Ein Schulbus der die Kinder nicht planmäßig abliefern kann, da die Straßen zugeparkt sind, ist nicht zu entschuldigen. Im Winter ist die Problematik durch die parkenden Langläufer fast noch schlimmer.

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

„Die Stellungnahme wurde bereits berücksichtigt. Der Bebauungsplan weist auf den Grundstücken des Vorhabenträgers ausreichend Stellplätze aus. Eine erhebliche Gefährdung von Spaziergängern, Wanderern oder Radfahrern ist durch die Erweiterung des Gastronomiebetriebes nicht zu erwarten. Auch Behinderungen des Schulbusses sind nicht bekannt und nicht zu erwarten. Im

  
.....  
Schriftführer



  
.....  
1. Bürgermeister

# GEMEINDE PILSACH DER GEMEINDERAT



Seite 61 676 2019  
Blatt 015 von 031

Sitzung vom 14. Februar 2019  
- Öffentlicher Teil -

---

<b>Beratungsgegenstand:</b>	Deckblatt 09 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Pilsach sowie Vorhabenbezogener Bebauungsplan für ein Sondergebiet „Hotelweiterung Hilzhofen“
<b>TOP 04</b>	a) Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach §3 Abs.1 BauGB und der Behördenbeteiligung nach §4 Abs.1 BauGB b) Billigungs- und Auslegungsbeschlüsse

---

## Vortrag/Beratung/Beschluss:

Gegenteil trägt die vorliegende Planung durch Ausweisung umfassender neuer Parkplätze zur Konfliktlösung bei.

Das Parken am Straßenrand, vor allem durch die „Langlauf-Gäste“ soll künftig unterbunden werden, indem die Gäste die Parkplätze am Clubhaus und den neu eingerichteten Parkplatz benutzen können. Die Parkplätze werden vom Vorhabenträger geräumt.“

## Punkt 3 Dorfbild

Ein 11 m hohes Gebäude, sowie zunächst 15 kleinere Häuser können sich nicht in die vielgepriesene Schönheit der Juralandschaft einfügen. Zitat: "Mit einer Fläche von ca. 6,7 ha sei zwar viel Grund zur Verfügung, doch würde ein Vorhaben in dieser Größe Hilzhofen regelrecht erschlagen!"

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

„Die festgesetzte zulässige Gebäudehöhe und der Umfang der zulässigen Bebauung fügen sich aus Sicht der Gemeinde sehr wohl städtebaulich in das Umfeld des Dorfes und die Landschaft ein. Der Bebauungsplan enthält zudem weiter gestalterische Festsetzungen, die die Einfügung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild sicherstellen.“

## Punkt 4 Wassersensibler Bereich

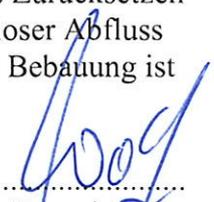
Ein wassersensibler Bereich, welcher zum Wohle der Bevölkerung festgelegt wurde, sollte nicht einfach bebaut werden dürfen. Von der Flächenversiegelung, welche auch ein aktueller Umweltgedanke ist, ganz zu schweigen.

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

„Der angesprochene wassersensible Bereich wird im Wesentlichen von Bebauung freigehalten und ist dementsprechend in der Planung berücksichtigt. Er wird durch nochmaliges Zurücksetzen der Baugrenze gegenüber dem Vorentwurf nochmals vergrößert, so dass ein schadloser Abfluss des Oberflächenwassers möglich ist. Die im Bereich des Sondergebiets zulässige Bebauung ist

  
.....  
Schriftführer



  
.....  
1. Bürgermeister

# GEMEINDE PILSACH DER GEMEINDERAT



Seite 61 676 2019  
Blatt 016 von 031

Sitzung vom 14. Februar 2019  
- Öffentlicher Teil -

---

<b>Beratungsgegenstand:</b>	Deckblatt 09 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Pilsach sowie Vorhabenbezogener Bebauungsplan für ein Sondergebiet „Hotelweiterung Hilzhofen“
<b>TOP 04</b>	a) Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach §3 Abs.1 BauGB und der Behördenbeteiligung nach §4 Abs.1 BauGB b) Billigungs- und Auslegungsbeschlüsse

---

## Vortrag/Beratung/Beschluss:

zudem sehr geringfügig und stellt kein gravierendes Abflusshindernis dar. Insgesamt dürfte sich die Situation des Wasserabflusses durch Umwandlung der Ackerfläche in eine Grünlandfläche eher verbessern, auch das hinzukommende Oberflächenwasser muss vor Ort versickert und zurückgehalten werden.“

## Tourismus = Gewinn für Einzelne - der große Rest hat nur Lärm und Verdross!

Auf dieser Liste haben 70 Bürger ihren Wohnsitz in Hilzhofen, Habertshofen und Dietkirchen. Zusätzlich wohnen zwei in Neumarkt bzw. Nürnberg, die aber Alleinerben ihrer Elternhäuser sind, sowie ein Lebensgefährte der seinen Wohnsitz auch in der Gemeinde Pilsach hat. Diese Bürger haben bereits im August ihre Meinung zu diesem Projekt kundgetan, was aber aufgrund eines Formfehlers vom Bürgermeister in der Bürgerversammlung am 06.11.2018 kurzerhand für "wertlos" erklärt wurde. Wir hoffen durch die Ergänzung der Anschriften dieses "Problem" behoben zu haben und dass unser Anliegen ernst genommen wird.

Durch die Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für ein Sondergebiet sowie der Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Pilsach haben sich unsere Bedenken keinesfalls geändert.

Gemessen an der Anzahl der Unterschriften zu der Anzahl der Einwohner ist die MEHRHEIT DAGEGEN!

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

„Der Gemeinderat nimmt die Einwendungen der Bürger ausdrücklich zur Kenntnis. Er hat die wesentlichen befürchteten Konflikte erkannt und durch umfassende Festsetzungen im Bebauungsplan so weit wie möglich abgemildert und gelöst. Auf die vorgesehenen Festsetzungen zum Immissionsschutz, zum Umgang mit Oberflächenwasser, zur Gestaltung der Baukörper und der Grünflächen wird ausdrücklich hingewiesen. Der Gemeinderat stellt damit fest, dass sowohl die privaten Belange des Vorhabenträgers sowie die Ziele zur Aufwertung des Tourismus in der Region (Regionalpark) sowie die vorgebrachten öffentlichen und privaten Belange gerecht abgewogen und so weit wie möglich in Einklang gebracht wurden.“

  
.....  
Schriftführer



  
.....  
1. Bürgermeister

# GEMEINDE PILSACH DER GEMEINDERAT



Seite 61 676 2019  
Blatt 017 von 031

Sitzung vom 14. Februar 2019  
- Öffentlicher Teil -

---

<b>Beratungsgegenstand:</b>	Deckblatt 09 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Pilsach sowie Vorhabenbezogener Bebauungsplan für ein Sondergebiet „Hotelerweiterung Hilzhofen“
<b>TOP 04</b>	a) Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach §3 Abs.1 BauGB und der Behördenbeteiligung nach §4 Abs.1 BauGB b) Billigungs- und Auslegungsbeschlüsse

---

## Vortrag/Beratung/Beschluss:

### Gerhard Graml, Habertshofen 3, 92367 Pilsach, 18.01.2019

Einwendungen gegen den Entwurf der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für ein Sondergebiet „Hotelerweiterung Hilzhofen“ sowie der Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Pilsach durch das Deckblatt 09:

#### 1. Bauen im wassersensiblen Bereich (siehe Blatt 3):

Das Wasser, das bei Starkregen oder Schneeschmelze von Hilzhofen kommt, fließt alles durch meinen Fischteich. Die Gefahr, dass bei einer Bebauung dieses wassersensiblen Bereichs Verunreinigungen ins Wasser kommen, ist gegeben. Für die Fische im Teich kann das schlimme Folgen haben. Der Teich wird biologisch bewirtschaftet.

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

„Der angesprochene wassersensible Bereich wird im Wesentlichen von Bebauung freigehalten, eine Gefahr der Verunreinigung des Wassers durch die vorgesehene Bebauung ist aufgrund der Art der Bebauung und der vorgesehenen Nutzung nicht zu befürchten. Vielmehr verbessert sich die Situation des abfließenden Wassers aufgrund der Umwandlung des Ackers in extensiv genutztes Grünland.“

#### 2. Dimension des Projekts:

Das Projekt mit 16 neuen Gebäuden hat eine Dimension, die unvorhersehbare Auswirkungen auf unsere ländliche Region haben könnte. Auf jeden Fall wieder mehr Verkehr, mehr Abgase und mehr Unruhe. Unsere schöne Landschaft wird immer mehr vermarktet. Die natürlichen Sehenswürdigkeiten, nämlich die Landschaft, wird immer mehr verändert. Ich und auch die meisten Bürger unserer Heimat wollen das nicht.

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

„Die Dimension des Projektes ist hinsichtlich des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung (Höhe und Grundfläche der Gebäude) mit dem Orts- und Landschaftsbild verträglich. Auch bezüglich der Zunahme des Verkehrs ist nicht damit zu rechnen, dass dieser in erheblichem und unverträglichem Ausmaß zunimmt. Die Erschließung der Region für touristische Zwecke ist ein wichtiges Ziel der Regionalplanung, das vorliegende Vorhaben kann die Ziele der Regionalplanung

  
.....  
Schriftführer



  
.....  
1 Bürgermeister

# GEMEINDE PILSACH DER GEMEINDERAT



Seite 61 676 2019  
Blatt 018 von 031

Sitzung vom 14. Februar 2019  
- Öffentlicher Teil -

---

<b>Beratungsgegenstand:</b>	Deckblatt 09 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Pilsach sowie Vorhabenbezogener Bebauungsplan für ein Sondergebiet „Hotelweiterung Hilzhofen“
<b>TOP 04</b>	a) Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach §3 Abs.1 BauGB und der Behördenbeteiligung nach §4 Abs.1 BauGB b) Billigungs- und Auslegungsbeschlüsse

---

## Vortrag/Beratung/Beschluss:

(Regionalpark) wirksam unterstützen. Die Gemeinde Pilsach hält deshalb an der vorliegenden Planung fest.“

### 3. Klimaveränderung / Umweltschutz:

Um nicht in einer Klimakatastrophe zu enden, muss der Mensch seinen Lebensstil grundlegend ändern, war das Ergebnis der letzten Nachhaltigkeitskonferenz am 15. Juni 2018 in Neumarkt. Das auf Luxus ausgerichtete Projekt geht nicht in die richtige Richtung.

Fast alle Gäste würden mit meist großen Autos viele Kilometer fahren um nach Hilzhofen zu kommen. Sie hinterlassen große Mengen an CO<sub>2</sub>, Stickoxiden, Feinstaub und Microplastik in der Natur. Ich gönne jedem ein wunderschönes Leben, aber bei Entscheidungen sollten auch die Folgen für die Umwelt bedacht werden. Wir haben nur eine Erde.

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

„Die allgemeinen Hinweise zum Lebensstil werden zur Kenntnis genommen. Das Bedürfnis nach Erholung ist ein Grundbedürfnis des Menschen und damit Teil der kommunalen Daseinsvorsorge.“

### **Anita und Robert Kuhn, Hilzhofen 32, 92367 Pilsach, 18.01.2019**

1. Hilzhofen hat bisher 37 Häuser. Durch die zusätzlichen 17 Bauten wird der Dorfcharakter doch erheblich verändert und verfremdet.

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

„Durch die Planung werden 15 kleine Ferienhäuser mit geringer Grundfläche und geringer Höhe sowie ein Hotelgebäude mit Badehaus zugelassen. Eine erhebliche Veränderung des Dorfcharakters ist aufgrund der Festsetzungen zur Gestaltung und zum Maß der baulichen Nutzung nicht zu befürchten. Die vorgesehene Bebauung fügt sich aus Sicht des Gemeinderats von Pilsach in das Orts- und Landschaftsbild ein.“

  
.....  
Schriftführer



  
.....  
1. Bürgermeister

# GEMEINDE PILSACH DER GEMEINDERAT



Seite 61 676 2019  
Blatt 019 von 031

Sitzung vom 14. Februar 2019  
- Öffentlicher Teil -

---

<b>Beratungsgegenstand:</b>	Deckblatt 09 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Pilsach sowie Vorhabenbezogener Bebauungsplan für ein Sondergebiet „Hotelenerweiterung Hilzhofen“
<b>TOP 04</b>	a) Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach §3 Abs.1 BauGB und der Behördenbeteiligung nach §4 Abs.1 BauGB b) Billigungs- und Auslegungsbeschlüsse

---

## Vortrag/Beratung/Beschluss:

2. Zudem stellt sich die Frage warum in einem wassersensiblen Bereich ein so großes Bauvorhaben umgesetzt werden darf.

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

„Der zentrale und abflusswirksame Bereich des wassersensiblen Bereiches ist von Bebauung freigehalten. Dies ist im Bebauungsplan so festgesetzt. Der freizuhaltende Bereich wird gegenüber dem Vorentwurf nochmals vergrößert.“

3. Die große Masse der PS-starken Autos ist eine Gefahr für die betroffene Bevölkerung und im Besonderen für unsere Kinder.

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

„Der mit der Erweiterung induzierte zusätzliche Verkehr ist verhältnismäßig geringfügig und wurde im Rahmen des Schallgutachtens untersucht. Eine erhebliche oder außergewöhnliche Verkehrsgefährdung durch den Zusatzverkehr ist nicht zu erwarten.“

4. Rechenbeispiel für die zusätzlich zu erwartenden Fahrten, bezogen auf die Schätzung:  
31 PKW's \* 6 Fahrten (je 3 Hinfahrten I Wegfahrten) wären **pro Tag 186 Fahrten!**  
Dies dann Saisonunabhängig für 365 Tage **im Jahr 67.890 Fahrten!!**

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

„Der zu erwartende zusätzliche Verkehr wurde im Rahmen des Schallgutachtens ermittelt und berücksichtigt. Er liegt deutlich unter der unrealistischen vorgebrachten Schätzung und ist vom Aufkommen und auch vom zu erwartenden Lärm her verträglich.“

5. Auch ist davon auszugehen, dass die angegebenen Stellplätze den tatsächlichen Bedarf nicht gerecht werden (Summe aus: "Laufkundschaft" im Tagesgeschäft, Tagungsgäste, Events, Übernachtungen und Personal)

  
.....  
Schriftführer



  
.....  
1. Bürgermeister

# GEMEINDE PILSACH DER GEMEINDERAT



Seite 61 676 2019  
Blatt 020 von 031

**Sitzung vom 14. Februar 2019**  
**- Öffentlicher Teil -**

---

<b>Beratungsgegenstand:</b>	Deckblatt 09 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Pilsach sowie Vorhabenbezogener Bebauungsplan für ein Sondergebiet „Hotelerweiterung Hilzhofen“
<b>TOP 04</b>	a) Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach §3 Abs.1 BauGB und der Behördenbeteiligung nach §4 Abs.1 BauGB b) Billigungs- und Auslegungsbeschlüsse

---

## Vortrag/Beratung/Beschluss:

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

„Die vorgesehenen Stellplätze wurden anhand des Stellplatzschlüssels der Bayerischen Garagenstellplatzverordnung ermittelt. Sowohl Tagungsgäste, Laufkundschaft, Übernachtungsgäste und Personal wurden hierbei berücksichtigt.“

6. Die bisher schon erheblich schadhaften Ortsverbindungs- und Durchgangsstraßen werden durch den enorm erhöhten Verkehr noch schneller reparaturbedürftig.  
Kostenübernahme?!

Außerdem sind die vorhandenen Straßen definitiv nicht für dieses hohe Verkehrsaufkommen geschaffen. Ausweichen im Winter mangels Breite nur sehr schwer möglich!

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

„Durch den zusätzlichen Verkehr ist nicht mit einer erheblichen Mehrung von Schäden an den genannten Straßen zu rechnen. Die zuführenden Straßen sind für das verhältnismäßig geringe Verkehrsaufkommen ausreichend ausgebaut.“

7. Auch die Wohnqualität der Anwohner wird gemindert - Werteverfall von Grundstück und Gebäuden.

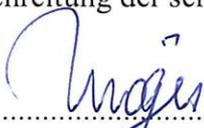
### **Der Gemeinderat Pilsach beschloss mit 15 gegen 0 Stimmen:**

„Eine erhebliche Minderung der Wohnqualität der Anwohner wird nicht gesehen. Zudem gibt es keinen Rechtsgrundsatz, der einen Anwohner von jeglichen Beeinträchtigungen oder einer Wertverminderung seines Grundstücks oder Gebäudes schützt.“

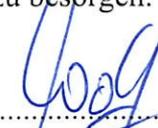
8. Anwohner haben auch in den eigenen vier Wänden ein Recht auf Ruhe und Erholung.

### **Der Gemeinderat Pilsach beschloss mit 14 gegen 1 Stimmen:**

„Die mit dem Vorhaben verbundenen Lärmimmissionen wurden ermittelt und sind durch entsprechende Festsetzungen (Emissionskontingente) im Bebauungsplan eingeschränkt. Eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte ist weder tags noch nachts zu besorgen.“

  
.....  
Schriftführer



  
.....  
1. Bürgermeister

# GEMEINDE PILSACH DER GEMEINDERAT



Seite 61 676 2019  
Blatt 021 von 031

Sitzung vom 14. Februar 2019  
- Öffentlicher Teil -

---

<b>Beratungsgegenstand:</b>	Deckblatt 09 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Pilsach sowie Vorhabenbezogener Bebauungsplan für ein Sondergebiet „Hotelweiterung Hilzhofen“
<b>TOP 04</b>	a) Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach §3 Abs.1 BauGB und der Behördenbeteiligung nach §4 Abs.1 BauGB b) Billigungs- und Auslegungsbeschlüsse

---

## Vortrag/Beratung/Beschluss:

**Andrea Segerer, Dietkirchen 13, 92367 Pilsach, 17.01.2019**

Zum Bebauungsplan Sondergebiet "Hotelweiterung Hilzhofen" möchte ich mich wie folgt äußern.

Auch wenn bei der Bewertung zum Thema SCHUTZGUT "Mensch, Pflanzen, Tiere ..., sowie Boden, Wasser, Klima ..." dieses jeweils als eine GERINGE ERHEBLICHKEIT beurteilt wurde, so ist es doch eine ERHEBLICHKEIT, die sich bei einer Nichtbebauung gar nicht erst ergeben würde.

Herr Bürgermeister, Gemeinderatsmitglieder, ich möchte an ihre Heimatverbundenheit appellieren. Sie, die sie hier in der Gegend um Hilzhofen aufgewachsen sind, sollten doch die Schönheit und die Ruhe der Natur zu schätzen wissen. Alleine ein Golfdorado entstehen zu lassen war schon ein großer Einschnitt in die Fauna und Flora. Mit einer Ferienanlage wie sie hier geplant ist würde man dem noch weiter zu tun. Für mich, die ich viele Jahre nach einem Platz wie unserem in Dietkirchen gesucht habe, die als "Stadtmensch" die Vorteile des Landlebens hier gefunden geglaubt zu haben, kann nicht nachvollziehen, dass "Dorfbewohner" ihr Umfeld zupflastern lassen wollen.

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

„Die Hinweise auf Beeinträchtigung der Schutzgüter werden zur Kenntnis genommen. Die im Umweltbericht zum Bebauungsplan ermittelte Erheblichkeit ist aus Sicht des Gemeinderates zutreffend. Erhebliche Beeinträchtigungen durch das vorgesehene Vorhaben werden vermieden, die betroffene Fläche ist überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt, besonders schützenswerte Bereiche sind nicht betroffen. Vielmehr werden in großem Umfang naturnahe Grünflächen entstehen.“

Was derzeit auch nicht außer Acht gelassen werden sollte, ist der zunehmende Personalmangel in der Gastronomiebranche, welcher den einen oder anderen Betrieb schon zum Schließen gezwungen hat. Was wenn dies auch den Bauherren des Bauprojekts irgendwann treffen sollte?

  
.....  
Schriftführer



  
.....  
1. Bürgermeister

# GEMEINDE PILSACH DER GEMEINDERAT



Seite 61 676 2019  
Blatt 022 von 031

Sitzung vom 14. Februar 2019  
- Öffentlicher Teil -

---

<b>Beratungsgegenstand:</b>	Deckblatt 09 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Pilsach sowie Vorhabenbezogener Bebauungsplan für ein Sondergebiet „Hotelweiterung Hilzhofen“
<b>TOP 04</b>	a) Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach §3 Abs.1 BauGB und der Behördenbeteiligung nach §4 Abs.1 BauGB b) Billigungs- und Auslegungsbeschlüsse

---

## Vortrag/Beratung/Beschluss:

Dann stehen unter anderem 15 Chalets bzw. Meierheisl'n leer! Dann ist der versiegelte Grund, der Eingriff in die Natur nicht mehr rückgängig zu machen!

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

„Der Vorhabenträger hat umfassende wirtschaftliche Überlegungen dem Vorhaben zugrunde gelegt, deshalb ist nicht damit zu rechnen, dass das Vorhaben von Leerstand oder mangelnder Wirtschaftlichkeit betroffen wäre.“

Meiner Meinung nach gibt es viele Gründe die gegen einen Bau einer Ferienanlage sprechen und keinen Vernünftigen der dafür spricht.

Der Mensch schätzt leider immer erst Dinge, wenn er sie nicht mehr hat. In diesem Sinne hoffe ich auf inniges Überdenken, einer Bebauung in dieser Größenordnung in dieser schönen Gegend nicht zuzustimmen.

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

„Der Gemeinderat hat die gegen das Vorhaben sprechenden Gründe ausdrücklich in die Abwägung eingestellt, es gehen aber die mit dem Vorhaben verfolgten Ziele im Rang vor. An der Planung wird deshalb festgehalten.“

### **Gert und Dagmar Schaluschke, Hilzhofen 21, 92367 Pilsach, 11.01.2019**

Wir möchten gegen beide oben genannten Pläne Einwände erheben, da wir als direkt angrenzender Nachbar für unsere Gesundheit und unsere gesunden Lebens- und Wohnverhältnisse eine starke Beeinträchtigung erwarten.

Wir behalten uns vor, innerhalb geraumer Zeit nähere Angaben zu machen.

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

„Die nachbarrechtlichen Belange der Einwender wurden in der Planung berücksichtigt. Zum einen ist das genannte Wohnhaus als maßgeblich einschränkender Immissionsort im Schallgut-

.....  
Schriftführer



.....  
1. Bürgermeister

# GEMEINDE PILSACH DER GEMEINDERAT



Seite 61 676 2019  
Blatt 023 von 031

Sitzung vom 14. Februar 2019  
- Öffentlicher Teil -

---

<b>Beratungsgegenstand:</b>	Deckblatt 09 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Pilsach sowie Vorhabenbezogener Bebauungsplan für ein Sondergebiet „Hotelenerweiterung Hilzhofen“
<b>TOP 04</b>	a) Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach §3 Abs.1 BauGB und der Behördenbeteiligung nach §4 Abs.1 BauGB b) Billigungs- und Auslegungsbeschlüsse

---

## Vortrag/Beratung/Beschluss:

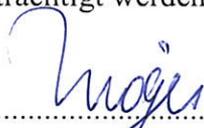
achten berücksichtigt. Darauf aufbauend wurden die zulässigen Immissionen im Sondergebiet eingeschränkt, so dass eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte ausgeschlossen ist. Auch werden der Ausblick und der Freiraum um das Wohnhaus von Bebauung freigehalten, so dass auch diesbezüglich keine Beeinträchtigungen hinsichtlich Belichtung, Belüftung oder Besonnung zu befürchten sind. Insgesamt stellt der Gemeinderat fest, dass unter Berücksichtigung der festgesetzten Auflagen und Bedingungen im Bebauungsplan keine erheblichen Beeinträchtigungen der Gesundheit oder der gesunden Lebens- und Wohnverhältnisse der Einwander zu besorgen sind.“

## Robert Stiegler, Mantlach 5, 92355 Velburg, 27.12.2018

Ich bewirtschafte direkt angrenzend an das überplante Sondergebiet die landwirtschaftlichen Flächen FI.Nr. 2952, 2954, 2927 der Gemarkung Oberwiesenacker.  
Deswegen bringe ich hiermit meine Einwendungen vor.

Als Bewirtschafter der unterliegenden Grundstücke -FI.Nr. 2952, 2954 - bin ich unmittelbar von den Auswirkungen eines vermehrten Anfalls von Oberflächenwasser betroffen. Die in der Begründung beschriebene Karstmulde muss laut den Ausführungen von jeglicher Bebauung frei bleiben. Jedoch ist seitens der Genehmigungsbehörde weiter dafür Sorge zu tragen, dass eine ausreichende Versickerungsmöglichkeit des durch die zusätzlichen Dachflächen anfallenden Oberflächenwasser gewährleistet ist. Immerhin wird bei der geplanten Baumaßnahme ein Hektar versiegelt. Bei der geplanten privaten Grün- bzw. Parkanlage sollte hier zusätzlich zu den angedachten Mulden weitere Versickerungs- und Wasserrückhaltungsmöglichkeiten eingeplant werden. Dies ist besonders ausgangs des Winters sicherzustellen, wenn die beschriebene Mulde durch Niederschlags- oder Schmelzwasser ohnehin wassergesättigt ist. Der gesamte nordöstliche Teil von Hilzhofen, einschließlich dort verlaufender Straße, ist an keiner Oberflächenentwässerung angeschlossen und entwässert Niederschlagswasser in diese Mulde.

Ich darf hier auf § 37 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes verweisen, nachdem unterliegende Grundstücke durch Verstärkung des Wasserablaufs auf oberliegenden Grundstücken nicht beeinträchtigt werden dürfen.

  
.....  
Schriftführer



  
.....  
1. Bürgermeister

# GEMEINDE PILSACH DER GEMEINDERAT



Seite 61 676 2019  
Blatt 024 von 031

Sitzung vom 14. Februar 2019  
- Öffentlicher Teil -

---

<b>Beratungsgegenstand:</b>	Deckblatt 09 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Pilsach sowie Vorhabenbezogener Bebauungsplan für ein Sondergebiet „Hotelweiterung Hilzhofen“
<b>TOP 04</b>	a) Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach §3 Abs.1 BauGB und der Behördenbeteiligung nach §4 Abs.1 BauGB b) Billigungs- und Auslegungsbeschlüsse

---

## Vortrag/Beratung/Beschluss:

Ich weise auch darauf hin, dass zu prüfen ist, ob das vorliegende Abwassersystem von Hilzhofen eine ausreichende Kapazität für eine entsprechende Erweiterung bietet und auch ob damit zukünftige bauliche Entwicklungsmöglichkeiten für Hilzhofen bestehen.

Im südöstlichen Teil des ausgelegten Bebauungsplanes ist ein Parkplatz geplant. Unmittelbar daneben ist meine Ackerfläche. Bei der Bodenbearbeitung und in der Erntezeit kann es hier durchaus zu einer Staubeentwicklung kommen. Ich beantrage, in der Bauleitplanung einen entsprechenden Text aufzunehmen, dass die Hotelgäste und -mitarbeiter landwirtschaftliche Emissionen, wie eine zeitweise Lärm- und Staubeentwicklung zu dulden haben. Dies soll dann auch für die abgestellten Autos gelten.

Für die Eingrünung im Osten des Bebauungsplanes sind niedrig wachsende Gehölze und Hecken zu verwenden. Sofern hoch wachsende Sträucher und Bäume angepflanzt werden, sind diese alle 10 bis 15 Jahre zu entfernen oder auf den Stock zu setzen. Damit wird sichergestellt, dass die landwirtschaftliche Nutzung meines benachbarten Grundstücks durch Schattenwurf und Wasserentzug nicht negativ beeinflusst wird. Die Abstandsflächen nach § 47 ff AGBGB sollen auch für Ausgleichsflächen gelten.

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

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die schadloose Abführung des Oberflächenwassers bzw. die schadloose Versickerung ist im Baugenehmigungsverfahren bzw. der Erschließungsplanung nachzuweisen. Hierfür wird gegebenenfalls ein Wasserrechtsverfahren erforderlich.“

Im Bereich der geplanten privaten Grünanlage werden Maßnahmen zur Versickerung bzw. Wasserrückhaltung festgesetzt. Hinsichtlich des Oberflächenwasserabflusses ist festzustellen, dass die Umwandlung von Acker in eine Grünlandnutzung sich positiv auf den Oberflächenwasserabfluss auswirken wird.

  
.....  
Schriftführer



  
.....  
1. Bürgermeister

# GEMEINDE PILSACH DER GEMEINDERAT



Seite 61 676 2019  
Blatt 025 von 031

Sitzung vom 14. Februar 2019  
- Öffentlicher Teil -

---

<b>Beratungsgegenstand:</b>	Deckblatt 09 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Pilsach sowie Vorhabenbezogener Bebauungsplan für ein Sondergebiet „Hotelweiterung Hilzhofen“
<b>TOP 04</b>	a) Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach §3 Abs.1 BauGB und der Behördenbeteiligung nach §4 Abs.1 BauGB b) Billigungs- und Auslegungsbeschlüsse

---

## Vortrag/Beratung/Beschluss:

Die Kapazität des Abwassersystems wurde geprüft. Die Ableitung des Schmutzwassers ist problemlos möglich, für das Oberflächenwasser ist größtenteils eine Versickerung vor Ort vorgesehen.

Ein Hinweis auf landwirtschaftliche Emissionen aus den Nachbargrundstücken wird auf dem Planblatt ergänzt.

Die Hinweise zur Pflege der Eingrünung im Osten des Bebauungsplanes werden zur Kenntnis genommen. Der größte Teil der Bepflanzung ist hier bereits vorhanden. Ein regelmäßiger Stockhieb ist sinnvoll und zulässig.“

## Cornelia Zidar, Hilzhofen 7a, 92367 Pilsach, 16.01.2019

Vorab möchte ich darauf hinweisen, dass noch bestehende Missstände bezüglich des vorherigen Bauvorhabens beseitigt werden müssen, bevor ein neues angefangen werden darf. Die geplanten Parkplätze sind definitiv zu wenig, wenn man die gesamten Gast- bzw. Veranstaltungsräume berücksichtigt. Ein Lärmschutzgutachten zu erstellen ist eine Sache, dafür Sorge zu tragen, dass sich an dieses gehalten wird eine ganz andere, wer garantiert dieses? Bisher hatte der Lärm ja auch Keinen interessiert. So ein Bauvorhaben in ein Wasserschutzgebiet zu planen hat nichts mit Interesse an der Umwelt zu tun. Auch wenn man für das Wasser andere Wege "findet" ist es doch ein großer Eingriff in die Natur, und wie jeder weiß, sucht sich das Wasser immer seine eigenen Wege. Ein Badehaus mit 11 m Höhe fügt sich genauso wenig in das Dorfbild ein wie 15 "Meier Heisl" mit einer Dachneigung von 48°, da es in Hilzhofen kein Gebäude gibt welches diese Dachneigung hat und auch keins mit dieser Höhe. Der Tourismus hat sowieso schon überhandgenommen, was die letzten Tage wieder gezeigt haben, als die Langläufer wieder an den Straßenrändern geparkt haben und ihre Loipe auf der Fahrbahn gespurt haben!!!

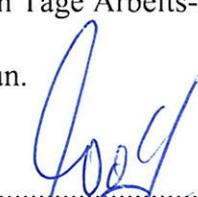
Es gibt noch sehr viele Gründe die gegen das Bauvorhaben sprechen.

Tatsache ist, dass die Bevölkerung ihre Ruhe haben will, und das mit einer sieben Tage Arbeitswoche ganz bestimmt nicht umsetzbar ist.

Man kann alles schönreden, wie die Realität aussieht hat damit aber gar nix zu tun.

  
.....  
Schriftführer



  
.....  
1. Bürgermeister

# GEMEINDE PILSACH DER GEMEINDERAT



Seite 61 676 2019  
Blatt 026 von 031

Sitzung vom 14. Februar 2019  
- Öffentlicher Teil -

---

<b>Beratungsgegenstand:</b>	Deckblatt 09 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Pilsach sowie Vorhabenbezogener Bebauungsplan für ein Sondergebiet „Hotelweiterung Hilzhofen“
<b>TOP 04</b>	a) Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach §3 Abs.1 BauGB und der Behördenbeteiligung nach §4 Abs.1 BauGB b) Billigungs- und Auslegungsbeschlüsse

---

## Vortrag/Beratung/Beschluss:

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

„Die angesprochenen Missstände hinsichtlich des Bauvorhabens werden durch die vorliegende Planung beseitigt. Die Planung trägt deshalb zur Konfliktlösung bei: Zum einen sind Emissionskontingente und entsprechende Sanierungsaufgaben für den bestehenden Betrieb vorgesehen, die die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte in der Nachbarschaft garantieren, zum anderen werden ausreichende Parkplätze vorgesehen, die die Verkehrsverhältnisse im Ort und um den Gasthof verbessern.

Das Bauvorhaben liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet sondern in einem wassersensiblen Bereich, d.h. in einem Bereich, der bei Starkregenereignissen für den Abfluss von Oberflächenwasser bedeutend ist. Der abflusswirksame Bereich wird im Bebauungsplan von Bebauung freigehalten, der freizuhaltende Bereich wird gegenüber dem Vorentwurf nochmals vergrößert.

Die vorgesehene Bebauung fügt sich aufgrund der getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundfläche, Gebäudehöhe, Gestaltung) in das Orts- und Landschaftsbild ein. Die Dachneigung von 48° ist nicht wesentlich steiler als die ortsübliche Bebauung und aufgrund der geringen Grundfläche der betroffenen Gebäude ist nicht zu befürchten, dass sich diese nicht in das Ortsbild einfügen würden.

Das Bedürfnis nach Erholung ist ein Grundbedürfnis des Menschen und damit Teil der kommunalen Daseinsvorsorge. Die Gemeinde möchte deshalb im Einklang mit den Zielen des Regionalparks die Erholungsfunktion unterstützen, zu der auch die genannte Einrichtung oder auch die Förderung des Langlaufes zählt. Das vorgebrachte Ruhebedürfnis der Bevölkerung wird dabei ausdrücklich in die Abwägung mit einbezogen, es ist aber in einer arbeitsteiligen Gesellschaft auch erforderlich, dass das Erholungsbedürfnis von Menschen aus anderen, wesentlich dichter besiedelten und stärker mit Verkehr und anderen Umwelteinflüssen belasteten Regionen ländliche Regionen als Erholungsschwerpunkte nutzen und aufsuchen dürfen.“

  
.....  
Schriftführer



  
.....  
1. Bürgermeister

# GEMEINDE PILSACH DER GEMEINDERAT



Seite 61 676 2019  
Blatt 027 von 031

Sitzung vom 14. Februar 2019  
- Öffentlicher Teil -

---

<b>Beratungsgegenstand:</b>	Deckblatt 09 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Pilsach sowie Vorhabenbezogener Bebauungsplan für ein Sondergebiet „Hotel Erweiterung Hilzhofen“
<b>TOP 04</b>	a) Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach §3 Abs.1 BauGB und der Behördenbeteiligung nach §4 Abs.1 BauGB b) Billigungs- und Auslegungsbeschlüsse

---

## Vortrag/Beratung/Beschluss:

### Zoran Zidar, Hilzhofen 7a, 92367 Pilsach, 18.01.2019

Hiermit äußere ich meine Bedenken gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Pilsach durch das Deckblatt 09 sowie gegen den Entwurf der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Sondergebiet „Hotel Erweiterung Hilzhofen“ in diesem Umfang.

- weil der Verkehr in den Ortsteilen Dietkirchen / Eschertshofen / Habertshofen / Hilzhofen / Niederholens / Anzenhofen und Laaber zunehmen wird. Und somit auch der Lärm. Da braucht es auch kein Lärmgutachten um dies festzustellen. Laut Lärmgutachten wurde gemessen was in Zukunft an Lärmemission zu erwarten ist! So soll es uns seitens des Bauherren verkauft werden!

Mehr Gäste = Mehr Verkehr = Mehr Lärm = Mehr Gefahren = Mehr Umweltverschmutzung = Mehr Unmut der Bevölkerung! Das haben wir zu erwarten!

### **Der Gemeinderat Pilsach beschloss mit 14 gegen 1 Stimmen:**

„Der zu erwartende Zusatzverkehr wurde seriös entsprechend den behördlichen Vorgaben ermittelt und bewertet. Es ist sichergestellt, dass aufgrund der Geringfügigkeit des zunehmenden Verkehrs die schalltechnischen Orientierungswerte im Bereich der Anwohner eingehalten werden. Auch in den genannten Ortsteilen ist keine erhebliche Verkehrszunahme gegenüber dem Bestand zu erwarten.“

- weil die Verkehrssituation in Hilzhofen schon seit Jahren nicht mehr zumutbar ist, da ganzjährig die Straßen um den Landgasthof Meier herum zugesperrt sind. Die Anwohner werden dadurch behindert, ja selbst der Linienbusverkehr und die Schulbusse sind beeinträchtigt.

Und da helfen auch keine 80 neu geplanten Parkplätze aus die zudem noch mehrere hundert Meter von der Gaststube entfernt platziert werden. Welcher Gast nimmt denn diese weiten Wege in Kauf?

.....  
Schriftführer



.....  
1. Bürgermeister

# GEMEINDE PILSACH DER GEMEINDERAT



Seite 61 676 2019  
Blatt 028 von 031

Sitzung vom 14. Februar 2019  
- Öffentlicher Teil -

---

<b>Beratungsgegenstand:</b>	Deckblatt 09 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Pilsach sowie Vorhabenbezogener Bebauungsplan für ein Sondergebiet „Hotelerweiterung Hilzhofen“
<b>TOP 04</b>	a) Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach §3 Abs.1 BauGB und der Behördenbeteiligung nach §4 Abs.1 BauGB b) Billigungs- und Auslegungsbeschlüsse

---

## Vortrag/Beratung/Beschluss:

Es wird doch jeder versuchen so nah wie möglich parken zu können. Anhand der Planung zeigt sich ja, dass nur im Sinne eines Einzelnen gehandelt werden soll. Ja den Blick nicht mit Autos verbauen!

Den Anwohnern soll das nur gut verkauft werden um die Baugenehmigung schnellstmöglich zu erwirken.

Mit Bedauern muss ich feststellen, dass seitens der Gemeinde oder der übergeordneten Ämter die Erfüllung der Baugenehmigung der letzten Gastronomie-Erweiterung des Landgasthofes Meier nicht überprüft wird. Es fehlen nach wie vor Parkmöglichkeiten die der Wirt vorzuweisen hat.

Von Abfallrecht allgemein, Brandschutz und /oder provisorischen Schankgenehmigungen im Stodl möchte ich gar nicht reden.

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

„Auch im Ort Hilzhofen selber ist die Verkehrssituation aus Sicht der Gemeinde nicht unzumutbar. Eine Behinderung des Linienbusverkehrs oder der Schulbusse ist der Gemeinde nicht bekannt. Zudem dient die Planung durch Schaffung von 80 neuen Parkplätzen einschließlich von zwei Busparkplätzen der Konfliktlösung. Die Nutzung der neugeschaffenen Parkplätze wird durch entsprechende Regelungen und organisatorische Maßnahmen sichergestellt. Der angesprochene Brandschutz für den Betrieb ist ausreichend, auch liegt keine provisorische Schankgenehmigung sondern eine ordnungsgemäße gaststättenrechtliche Erlaubnis vor.“

- weil die Geruchsbelästigung und die Seuchengefahr steigen wird, da durch eine Erweiterung der Gastronomie noch mehr gewerbliche Küchenabfälle (einschließlich Fleischresten) unrechtmäßig auf dem Misthaufen eines Nachbarn entsorgt werden als die letzten Jahre! Diese Küchenabfälle ziehen sogar Füchse und Ratten an. Nachweisbar!

  
.....  
Schriftführer



  
.....  
1. Bürgermeister

# GEMEINDE PILSACH DER GEMEINDERAT



Seite 61 676 2019  
Blatt 029 von 031

Sitzung vom 14. Februar 2019  
- Öffentlicher Teil -

---

<b>Beratungsgegenstand:</b>	Deckblatt 09 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Pilsach sowie Vorhabenbezogener Bebauungsplan für ein Sondergebiet „Hotelerweiterung Hilzhofen“
<b>TOP 04</b>	a) Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach §3 Abs.1 BauGB und der Behördenbeteiligung nach §4 Abs.1 BauGB b) Billigungs- und Auslegungsbeschlüsse

---

## Vortrag/Beratung/Beschluss:

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

„Die Einwendung ist nicht nachvollziehbar. Nach Angaben des Vorhabensträgers werden Küchenabfälle in einem Kühlraum bis zur Abholung gelagert, eine Entsorgung auf dem Misthaufen des Nachbarn erfolgt nicht. Lediglich Gemüse- und Salatabfälle werden auf dem eigenen Kompost entsorgt. Dies zieht keine Ratten oder Füchse an.“

- weil sich das Konzept der „Hotelerweiterung“ mit der Politik der Entschleunigung des Alltags durch den Naturpark Quellenreich überhaupt nicht verträgt.

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

„Das Konzept der Hotelerweiterung entspricht den Zielen des Regionalparks, der eine Stärkung der touristischen Funktion der Region vorsieht. Insoweit wird auch auf die obige Stellungnahme der IHK hingewiesen.“

- weil sich im Dorf die Oberflächenwasser-Situation erheblich verschärft hat, da im Zuge der letzten Gastronomie-Erweiterung des Landgasthofes Meier die Ablaufgräben entlang der Straßen zugebaut wurden, und die neu geplante Flächenversiegelung durch die Hotelerweiterung wird da eben auch nicht förderlich wirken.

Erst recht weil auf einer natürlichen Versickerungsfläche gebaut wird. (toi toi toi gut geplant !)

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

„Die Oberflächenwassersituation im Dorf wird sich durch die vorliegende Planung nicht verschärfen. Es erfolgt nur eine verhältnismäßig geringe Neuversiegelung, zudem muss das unverschmutzte Oberflächenwasser vor Ort versickert werden. Der angesprochene wassersensible Bereich wird im Wesentlichen von Bebauung freigehalten, der freizuhaltende Bereich wird gegenüber dem Vorentwurf nochmals vergrößert. Die problematischen Ablaufgräben, vor allem im Bereich des Anwesens Schaluschke, werden im Zuge der Erschließung überarbeitet bzw. neu modelliert.“

  
.....  
Schriftführer



  
.....  
1. Bürgermeister

# GEMEINDE PILSACH DER GEMEINDERAT



Seite 61 676 2019  
Blatt 030 von 031

Sitzung vom 14. Februar 2019  
- Öffentlicher Teil -

---

<b>Beratungsgegenstand:</b>	Deckblatt 09 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Pilsach sowie Vorhabenbezogener Bebauungsplan für ein Sondergebiet „Hotelerweiterung Hilzhofen“
<b>TOP 04</b>	a) Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach §3 Abs.1 BauGB und der Behördenbeteiligung nach §4 Abs.1 BauGB b) Billigungs- und Auslegungsbeschlüsse

---

## Vortrag/Beratung/Beschluss:

- weil die Mehrheit der Anwohner Hilzhofens gegen die Hotelerweiterung ist. Eben nicht so wie es der Bauherr vergeblich versucht öffentlich darzustellen. Siehe Unterschriftenliste die dies nachweist!

Und wenn man das persönliche Gespräch mit den in der Liste nicht aufgeführten Anwohnern sucht, stellt man fest das wiederum die große Mehrheit auch gegen eine Hotelerweiterung ist!

Fazit ! Es brodelt zur Zeit gewaltig im Dorf.

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

„Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Bedenken gegenüber der Hotelerweiterung ausdrücklich in die Abwägung eingestellt. Er hat die wesentlichen angesprochenen Konfliktpunkte durch zahlreiche Festsetzungen berücksichtigt und in die Planung einfließen lassen (Einschränkung hinsichtlich der Versiegelung, des Maßes der baulichen Nutzung, der zulässigen Lärmimmissionen, Verbesserung der Parkplatzsituation, naturnahe Gestaltung der Freiflächen etc.). Aus den genannten Gründen geht das mit der Planung verfolgte Ziel gegenüber den vorgebrachten Einwendungen im Rang vor.“

- weil die Größe des Bauprojektes das komplette Dorfbild verändert. Die Fläche des Sondergebietes entspricht etwa der Fläche des alten Dorfes. Ein 11 m hohes Badehaus und 15 gleiche Touristenhäuser. Sind wir in den Alpen?

St. Anton 3.0?

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

„Die vorgesehene Größe der Hotelerweiterung ist mit dem Orts- und Dorfbild verträglich. Der größte Teil der Baufläche ist bereits vorhanden, im Bereich der Erweiterungen sind nur geringe Versiegelungen in Bebauungen zulässig. Auch die festgesetzte Gebäudehöhe entspricht dem dörflichen Umfeld.“

  
.....  
Schriftführer



  
.....  
1. Bürgermeister

# GEMEINDE PILSACH DER GEMEINDERAT



Seite 61 676 2019  
Blatt 031 von 031

Sitzung vom 14. Februar 2019  
- Öffentlicher Teil -

---

<b>Beratungsgegenstand:</b>	Deckblatt 09 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan der
<b>TOP 04</b>	Gemeinde Pilsach sowie Vorhabenbezogener Bebauungsplan für
	ein Sondergebiet „Hotelerweiterung Hilzhofen“
	a) Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung
	nach §3 Abs.1 BauGB und der Behördenbeteiligung nach §4 Abs.1 BauGB
	b) Billigungs- und Auslegungsbeschlüsse

---

## Vortrag/Beratung/Beschluss:

### C) Billigungs- und Auslegungsbeschlüsse

#### C1) Flächennutzungsplan

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

„Der überarbeitete Entwurf des Deckblattes 09 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird gebilligt. Zudem wird beschlossen, die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.“

#### C2) Bebauungsplan

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

„Die bei der vorstehenden Abwägung der Stellungnahmen und Einwendungen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs.1 BauGB) und aus der Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs.1 BauGB) vom Gemeinderat getroffenen Entscheidungen zur Ergänzung und Änderung des Entwurfs des Bebauungsplanes der Gemeinde Pilsach für die „Hotelerweiterung Hilzhofen“ wurden in der vorgestellten Planung und in die dazugehörigen Anlagen bereits eingearbeitet und insoweit genehmigt.“

Mit den obigen Ergänzungen und Änderungen gilt der Entwurf des Bebauungsplanes „Hotelerweiterung Hilzhofen“ einschließlich der dazugehörigen Anlagen als Auslegungsplan gebilligt. Er ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.“

-/-

  
.....  
Schriftführer



  
.....  
1. Bürgermeister