



## Auszug aus der Niederschrift über die 72. Sitzung des Gemeinderates Pilsach vom 13. Februar 2020

### 3.1 **Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB**

#### **A) Einleitung**

Im Mai und Juni 2019 wurde die öffentliche Auslegung zum vorhabenbezogenen 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 wie nachstehend erfolgt:

#### **B) Stellungnahmen der TÖB**

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

- Regionaler Planungsverband Region Regensburg
- Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Umweltschutz
- Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Naturschutz
- Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Kreisbrandinspektion
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Augsburg
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Neumarkt
- IHK Regensburg
- Bayernwerk Netz GmbH, Parsberg
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Nürnberg
- Zweckverband zur Wasserversorgung Prönsdorfer Gruppe
- Wasserwirtschaftsamt Regensburg
- Einwendungen Öffentlichkeit

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

#### **B1) Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Umweltschutz – 17.06.2019**

Die Umsetzung der unter Punkt 7.1 festgesetzten Schallschutzmaßnahmen ist teilweise bereits umgesetzt und wird durch die Aufnahme in den Durchführungsvertrag sichergestellt. Gegen dieses Vorgehen gibt es aus Sicht des Immissionsschutzes keine Einwände.

#### **Der Gemeinderat Pilsach beschloss mit 12 gegen 0 Stimmen:**

*„Die Zustimmung wird dankend zur Kenntnis genommen.“*

#### **B2) Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Naturschutz – 21.06.2019**

1. Die Kompensationsfaktoren sind auf zu niedrigen Werten festgelegt. Es wird in diesem Zusammenhang auf die naturschutzfachliche Stellungnahme vom 16.01.2019 verwiesen. Demnach

sind insbesondere die Schutzgüter Boden und Wasser höher einzustufen (in die Kategorie II). Für Grünflächen ergibt sich damit in der Gesamtbewertung eine Kategorie von II, für Ackerflächen eine im oberen Bereich der Kategorie I.

2. Ausgleichsfaktoren im unteren Bereich sind prinzipiell nur bei umfassenden Vermeidungsmaßnahmen gerechtfertigt.

Nach dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" stellt das bloße Einbeziehen von Flächen, in die, im Sinne der Eingriffsregelung, nicht eingegriffen wird, keine anrechenbare Vermeidungsmaßnahme dar. Die privaten Grünflächen, die in artenreiches Grünland umgewandelt werden und gleichzeitig als private Parkanlage (mit Pavillons, Fußwegen, Sitzgelegenheiten, ... ) genutzt werden soll, ist flächenmäßig die größte Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme. Damit sie naturschutzfachlich eine Reduzierung der Ausgleichsfaktoren rechtfertigen kann, ist es daher besonders wichtig, dass sie auch wirkt. Daher müssten konkretere, und vollziehbare Maßnahmen wie bspw. Schnittzeitpunkte, Saatmischung festgesetzt werden. Ansonsten sollten die Ausgleichsfaktoren um eine Dezimalstelle angehoben werden (bspw. von 0,4 auf 0,5)

Insgesamt erhöht sich damit generell der Ausgleichsbedarf, jedoch abhängig davon inwieweit die Vermeidungsmaßnahmen voll ausgeschöpft werden.

**Der Gemeinderat Pilsach beschloss mit 12 gegen 0 Stimmen:**

*„Die Eingriffsbewertung wird im Bereich des Grünlands noch angepasst.*

*Hinsichtlich der Vermeidungsmaßnahmen durch Schaffung der privaten Grünflächen wird festgestellt, dass die wesentliche Aufwertung, die die Vermeidung begründet, in der Umwandlung der konventionell bewirtschafteten Ackerfläche in Grünland erfolgt. Weiterhin ist eine Bepflanzung von mindestens 10 % der Fläche mit standortheimischen Gehölzen festgesetzt. Dies ist aus Sicht der Gemeinde ausreichend, um die Vermeidungsmaßnahme zu begründen. Unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Naturschutzes wird aber eine Festsetzung ergänzt, dass 10 % der nicht bepflanzten Fläche nur einmal jährlich spät zu mähen ist (ab 01.08.).“*

**B3) Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Kreisbrandinspektion – 07.06.2019**

Die Planung in der oben genannten Fassung wird zur Kenntnis genommen und es besteht grundsätzlich Einverständnis.

Die Hinweise der Kreisbrandinspektion aus der Stellungnahme vom 21.12.2018 sind, entsprechend dem Beschluss des Gemeinderats vom 14.02.2019, durch den Vorhabenträger in der Erschließungs- und Gebäudeplanung zu beachten. Andernfalls werden die bauordnungsrechtlichen Schutzziele durch die geplante Bebauung nicht erreicht.

**Der Gemeinderat Pilsach beschloss mit 12 gegen 0 Stimmen:**

*„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.“*

**B4) Bayerisches Landesamt für Umwelt – 04.06.2019**

Die bereits mit Schreiben 11-8681.1-1817/2019 vom 09.01.2019 bzgl. der Geogefahren gemachten Anmerkungen behalten weiter Gültigkeit.

Stellungnahme vom 09.01.2019 mit Beschlussvorschlag:

Aus dem Planungsgebiet liegt eine Gefahrenhinweiskarte (GHK) für geogene Gefahren (Steinschlag, Rutschungen, Suberosion) 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 Suberosionserscheinungen (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 12 gegen 0 Stimmen:**

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

#### **B5) Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Neumarkt i.d.OPf. – 12.06.2019**

Das ADBV Neumarkt i.d.OPf. weist auf folgende Punkte hin:

1. Die Vergabe und Mitteilung der Straßennamen und Hausnummern sollte rechtzeitig erfolgen, um die kataster- und grundbuchrechtlichen Eintragungen effizient und zügig durchführen zu können.
2. Gegen die beabsichtigte Planung bestehen keine weiteren Anregungen/ Empfehlungen.
3. In der Begründung zum Bebauungsplan Nr.A- 2 und in der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans Nr. A-2 sind die betroffenen Flurstücke richtigzustellen (siehe Anhang). Dies wurde bereits in unserer ersten Stellungnahme zu diesem Bebauungsplan angezeigt.

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Hilzhofen der Gemeinde Pilsach am östlichen Ortsrand. Es umfasst die Fl.Nrn. ~~2946~~, 2947, ~~2949~~, 2950, 2951, 2951/1, 2951/3, alle Gemarkung Oberwiesenacker. Es hat eine Fläche von ca. 6,7 ha.

Im Dokument "Aufstellung\_eines\_vorhabensbez\_BebPlans.pdf" sind die Flurstücke richtig benannt.

**Der Gemeinderat Pilsach beschloss mit 12 gegen 0 Stimmen:**

*„Die Stellungnahme wird berücksichtigt, die Begründung wird redaktionell korrigiert.“*

#### **B6) IHK Regensburg – 11.06.2019**

Wie bereits in unserer Stellungnahme vom 19.12.2018 erläutert, begrüßen wir die Hotelerweiterung in Hilzhofen.

**Der Gemeinderat Pilsach beschloss mit 12 gegen 0 Stimmen:**

*„Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.“*

#### **B7) Bayernwerk Netz GmbH – 11.06.2019**

Unsere Stellungnahme vom 17. Dezember 2018 behält weiter ihre Gültigkeit.

#### Stellungnahme vom 17.12.2018 mit Beschlussvorschlag

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

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 Baubestand 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.

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 tiefwurzelnde 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 12 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.“*

**B8) Deutsche Telekom Technik GmbH – 27.06.2019**



Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.

Bei positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher, sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
- dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern.
- Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.

Wir machen besonders darauf aufmerksam, dass eine Erweiterung unserer Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann.

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung setzen:

DeutscheTelekomTechnik GmbH  
TNL Süd, PTI 12  
Bajuwarenstr. 4  
93053 Regensburg  
Tel. 0800-3309747

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH.

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe unserer Anlagen ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom zuständigen Ressort, Fax: 0391-580213737, Email: [Planauskunft.Sued@telekom.de](mailto:Planauskunft.Sued@telekom.de), in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH muss weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen Telekommunikationslinien anzupassen, dass diese nicht verändert oder verlegt werden müssen.

WICHTIG:

Bitte senden Sie uns schnellstmöglich Informationen zu den vorgesehenen Straßennamen und Hausnummern im geplanten Neubaugebiet zu. Diese Angaben sind unbedingt notwendig, um zu gewährleisten, dass ein Kunde rechtzeitig Telekommunikationsprodukte buchen kann.

Hierzu kann - wie bei allen zukünftigen Anschreiben bezüglich Bauleitplanungen - auch folgende zentrale Email-Adresse des PTI12 Regensburg verwendet werden:  
telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de.

Vielen Dank!

Um eine fristgerechte Bereitstellung des Telekommunikations-Anschlusses für den Endkunden zur Verfügung stellen zu können, bitten wir um Mitteilung des bauausführenden Ingenieurbüros, um den Bauzeitenplan termingerecht abgleichen zu können.

**Der Gemeinderat Pilsach beschloss mit 12 gegen 0 Stimmen:**

*„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Erschließungsplanung, eine Planänderung ist nicht erforderlich.“*

**B9) Zweckverband zur Wasserversorgung, Prönsdorfer Gruppe – 14.06.2019**

Gegen die im Betreff genannte Bauleitplanung bestehen vom Zweckverband zur Wasserversorgung der Prönsdorfer Gruppe grundsätzlich keine Einwendungen.

Der Zweckverband bittet aber um detaillierte Angaben im Hinblick auf die geplante Anzahl der Anschlüsse und die geplanten Leitungsverläufe zum und auf dem Grundstück. Hierzu verweist der Zweckverband auf den § 9 der derzeit gültigen Wasserabgabebesatzung (WAS) in dem die Zuständigkeit des Zweckverbandes für die Erstellung von Grundstücksanschlüssen geregelt ist.

Weiterhin verweisen wir auf die in der Gemeinderatssitzung vom 14.02.2019 beschlossene "Abstimmungsabsicht" im Zusammenhang mit der Leitungsführung und Ausgestaltung bei der Löschwasserversorgung.

Bei der Bereithaltung von Löschwasser haben sich zu den bei der vorzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemachten Angaben keine Änderungen ergeben.

**Der Gemeinderat Pilsach beschloss mit 12 gegen 0 Stimmen:**

*„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.“*

**B10) Wasserwirtschaftsamt Regensburg – 26.06.2019**

Das Bauvorhaben befindet sich im wassersensiblen Bereich. Diese Bereiche sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch: über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind.

Im Bereich des Flächennutzungsplanes ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Sofern Bauteile in das Grundwasser (Bauwasser oder dauerhafte Einbindung) einbinden, ist ein Wasserrechtsverfahren erforderlich.

Aufgrund der Hanglage ist grundsätzlich mit Hangwasser und wild abfließendem Wasser zu rechnen. Es ist darauf zu achten, dass bei der Gebäude- und Freiflächenplanung das natürliche Abflussverhalten des



wild abfließenden Wassers nicht nachteilig zu Lasten für andere Grundstücke verändert wird. Bei der Bauleitplanung ist daher darauf zu achten, dass der kritische Abflussbereich von Bebauung freigehalten wird, insbesondere im markierten Bereich der Anlage „Markierung Abflussbereich.“

Unter ungünstigen Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu erhöhtem Oberflächenwasserabfluss und Erdabschwemmungen kommen. Derartige Risiken sollen ebenfalls bei der Gebäude- und Freiflächenplanung berücksichtigt werden.

Es ist eine entsprechend angepasste Bebauung erforderlich, u. a. Fußbodenoberkante ausreichend hoch über Gelände sowie eine dichte und auftriebssichere Ausführung der Kellergeschosse. Entsprechende Schutzmaßnahmen sind vom Bauherrn eigenverantwortlich durchzuführen.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Es ist zu prüfen, ob eine wasserrechtliche Genehmigung für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer bzw. zur Versickerung erforderlich ist. Eventuell ist eine ausreichende Fläche für Rückhaltungs- und Reinigungsmaßnahmen freizuhalten.

Soll an das bestehende Trennsystem angeschlossen werden, ist zu prüfen, ob der bestehende Benutzungsumfang eingehalten bleibt. Wir weisen darauf hin, dass für die bestehende kommunale Einleitung von Niederschlagswasser die wasserrechtliche Erlaubnis zum 31.12.2023 auslaufen wird und für die Fortführung der wasserrechtlichen Genehmigung bauliche Maßnahmen bezüglich der Rückhaltungs- und Reinigungseinrichtung möglich werden können.

**Der Gemeinderat Pilsach beschloss mit 12 gegen 0 Stimmen:**

*„Die Hinweise zum wassersensiblen Bereich wurden bereits in der Entwurfsfassung berücksichtigt. Der Abflussbereich ist von Bebauung freizuhalten, dies ist im Bebauungsplan festgesetzt. Weiterhin sind Flächen für Rückhaltungsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Die weiteren Hinweise zum Abflussverhalten werden bei der Gebäude- und Freiflächenplanung im Detail berücksichtigt. Die Hinweise zur Entwässerung werden im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.“*

**B11) Einwendungen der Öffentlichkeit**

**Cornelia und Zoran Zidar, Hilzhofen 7a, 92367 Pilsach – 26.06.2019**

Einwendungen zum 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.

Es wurde uns zugetragen, dass das Projekt "Hotelerweiterung des Landgasthofes Meier in Hilzhofen" bei der Gemeinderatssitzung in Lauterhafen mit dem Regionalpark Neumarkt bzw. Quellenreich in Bezug gebracht wurde. (siehe Anhang 1)

Dessen Ziel ist es unter anderem die Lebensqualität der ländlichen Bevölkerung zu erhöhen bzw. zu verbessern. (siehe Anhang 2 + 3) Nochmals möchte ich darauf hinweisen, dass 73 Bürger durch ihre Unterschrift Bedenken gegen das Projekt angezeigt haben. (siehe Anhang 4a, 4b + 4c)

Bitte um nochmalige Berücksichtigung und ernste Kenntnisnahme der Bedenken der 73 Bürger, deren Lebensqualität durch dieses Bauvorhaben ganz bestimmt NICHT VERBESSERT wird.

**Der Gemeinderat Pilsach beschloss mit 12 gegen 0 Stimmen:**

*„Die Bedenken der Bürger wurden vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen und in der Abwägung berücksichtigt. Aus Sicht des Gemeinderates gehen die mit dem Vorhaben verfolgten Ziele zur Hotelerweiterung im Rang vor und sind auch mit den Zielen des Regionalparks vereinbar. Die in der Anlage beigefügte Stellungnahme der 73 Bürger wurde vom Gemeinderat bereits abgewogen, an der damaligen Abwägung wird festgehalten.“*

#### **Anhang 4a:**

Bezüglich des geplanten Bauvorhabens "Meier Hilzhofen" Chalets und Badehaus möchten wir unsere Bedenken äußern.

##### 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 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    gegen    Stimmen:**

*„Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die planinduzierte Erhöhung des Verkehrs ist aus Sicht der Gemeinde verträglich. Es sind aufgrund des beschränkten Umfangs der geplanten Erweiterung keine erheblichen oder unzumutbaren Verkehrsbelastungen in der Nachbarschaft oder in den Nachbarorten zu erwarten.*

*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.*

*Unabhängig davon wurde seitens des Vorhabensträgers die Zahl der geplanten Gästezimmer im SO 2 im Vorhabens- und Erschließungsplan reduziert und damit den Bedenken teils Rechnung getragen.“*

##### 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 12 gegen 0 Stimmen:**

*„Die Verbesserung der Parkplatzsituation ist wesentlicher Inhalt der vorliegenden Planung. Der Bebauungsplan weist auf den Grundstücken des Vorhabensträgers 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 Gegenteil trägt die vorliegende Planung durch Ausweisung umfassender neuer Parkplätze zur Konfliktlösung bei.*

*Durch den Bebauungsplan wird ein neuer Sammelparkplatz geschaffen, um das bisherige Parken am Straßenrand erheblich zu reduzieren. Insofern werden die vorgebrachten Bedenken durch den vorliegenden Plan berücksichtigt und die Situation verbessert.“*



Aus dem Gemeinderat wurde noch angemerkt, dass an der GVS nach Oberwiesenacker evtl. im Zuge der Baumaßnahmen ein Halteverbot angeordnet wird.

#### Punkt 3, Dorfbild

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

#### **Der Gemeinderat Pilsach beschloss mit 12 gegen 0 Stimmen:**

*„Der geplante Umfang der baulichen Nutzungen ist aus Sicht der Gemeinde mit dem Ortsbild und dem Landschaftsbild verträglich. Die Höhe von 11 m bzw. 11,50 m entspricht dem dörflichen Umfeld, zudem ist im geänderten Entwurf im Vorhabens- und Erschließungsplan nur noch ein kleinerer Teil des Badehauses mit einer Höhe von 11,50 m vorgesehen, die restliche Bebauung in diesem Bereich ist deutlich niedriger. Die genannten kleineren Häuser („MeierHeisl“) sind ohnehin deutlich niedriger. Die zitierte Fläche von ca. 6,7 ha ist grundsätzlich richtig, dabei ist jedoch zu bedenken, dass ein Großteil dieser Fläche zum einen den bestehenden Landgasthof und bestehende Bebauung einschließt und zum anderen ein Großteil der 6,7 ha private Grünflächen und Parkanlage werden. Insofern ist das Vorhaben von seiner Größe mit dem Orts- und Landschaftsbild verträglich.“*

#### 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 12 gegen 0 Stimmen:**

*„Der angesprochene wassersensible Bereich ist im Bebauungsplan als „von Bebauung freizuhalten Fläche“ festgesetzt. Insofern erfolgt keine Beeinträchtigung dieses Bereiches. Im Gegenteil sind Rückhaltemaßnahmen innerhalb der Baufläche festgesetzt und durch die Umwandlung des Ackers in Grünland wird ebenfalls eine Verbesserung des Wasserabflusses erreicht werden. Die Flächenversiegelung wurde auf ein für das Vorhaben verträgliches Maß begrenzt, entsprechende Ausgleichsmaßnahmen sind festgesetzt.“*

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

Wir, **als Vertreter der betroffenen Bevölkerung**, haben große Angst davor, welches Ausmaß ein "Golfdorado" sowie ein Gastronomiebetrieb noch annehmen wird. Wir würden es sehr begrüßen, wenn unsere Bedenken und Sorgen in der nächsten Gemeinderatsitzung Gehör finden würden und im Vorfeld würden wir uns über einen persönlichen Meinungsaustausch mit Ihnen freuen.

#### **Der Gemeinderat Pilsach beschloss mit 12 gegen 0 Stimmen:**

*„Der Gemeinderat hat die Bedenken der Bevölkerung in die Abwägung eingestellt, die mit dem Vorhaben verfolgten Ziele gehen jedoch aus Sicht des Gemeinderates im Rang vor. 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 Regioparkes die Erholungsfunktion unterstützen, zu der auch die genannte Einrichtung oder auch der Golfsport zählt. Das vorgebrachte Ruhebedürfnis der Bevölkerung wird dabei ausdrücklich in die Abwägung mit einbezogen.*

*Der Gemeinderat hat durch zahlreiche Festsetzungen eine verträgliche Ausgestaltung des Vorhabens erwirkt und durch entsprechende Maßnahmen (Emissionskontingente, Freihaltung des wassersensiblen Bereiches, Begrenzung der Gebäudehöhen und der zulässigen Bebauung, naturnahe Gestaltung der Grünfläche, Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen etc.) die Auswirkungen des Vorhabens auf Natur*

und Landschaft und die umliegende Bevölkerung minimiert und so einen gerechten Ausgleich zwischen den unterschiedlichen Belangen erzielt.

Gegenüber der ausgelegenen Entwurfsfassung wurde die Planung erneut geändert und insbesondere die Größe der zulässigen Gebäude gemäß Vorhabens- und Erschließungsplan im Bereich des Badehauses reduziert. Weiterhin wurde gemäß Vorhabens- und Erschließungsplan auch die Zahl der zulässigen Zimmer reduziert. Aus diesem Grund wurde eine nochmalige Verbesserung der Planung unter Berücksichtigung der vorgebrachten Anregungen erreicht.“

## B12) Keine Stellungnahmen der TÖB

**Folgende Träger öffentlicher Belange bringen in ihren Schreiben keine Anregungen oder Einwendungen vor die einer Abwägung bedürfen bzw. sind mit den Planungen einverstanden:**

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Neumarkt i.d.OPf.
- Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Kreisbauabteilung
- Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Wasserrecht
- Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Verkehrswesen
- Regionaler Planungsverband
- Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanung
- Gesundheitsamt Neumarkt i.d.OPf.
- Kreisheimatpfleger Rudolf Müller-Tribensee, Neumarkt i.d.OPf
- Große Kreisstadt Neumarkt i.d.OPf.
- Stadt Velburg
- Markt Lauterhofen
- Gemeinde Berg
- Gewerbeaufsichtsamt Regensburg
- Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern
- Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern
- DFS – Dt. Flugsicherheits-GmbH
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Brandl Service GmbH

---

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

Gemeinde Pilsach, den 17. Februar 2020

Vorsitzender

Adolf Wolf  
1. Bürgermeister



Schriftführer

Josef Möges





## Auszug aus der Niederschrift über die 72. Sitzung des Gemeinderates Pilsach vom 13. Februar 2020

### 3.2 Feststellungsbeschluss zum Deckblatt 09

**Der Gemeinderat Pilsach beschloss mit 12 gegen 0 Stimmen:**

„Das Deckblatt Nr. 09 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Pilsach in der Fassung vom 13.02.2020 wird festgestellt. Es ist nunmehr nach § 6 BauGB dem Landratsamt Neumarkt i.d.OPf. zur Genehmigung vorzulegen.“

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

Gemeinde Pilsach, den 17. Februar 2020

Vorsitzender

Adolf Wolf  
1. Bürgermeister



Schriftführer

Josef Möges





## Auszug aus der Niederschrift über die 72. Sitzung des Gemeinderates Pilsach vom 13. Februar 2020

### 3.3 Beschluss über die erneute Billigung und Auslegung des geänderten Bebauungsplanes "Hotelerweiterung Hilzhofen"

**Der Gemeinderat Pilsach beschloss mit 12 gegen 0 Stimmen:**

„Die bei der vorstehenden Abwägung der Stellungnahmen und Einwendungen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) und aus der Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB) vom Gemeinderat getroffenen Entscheidungen zur Ergänzung und Änderung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hotelerweiterung Hilzhofen“ wurden im heute vorgestellten Plan und den dazugehörigen Anlagen bereits eingearbeitet.

Der heute vorgestellte Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hotelerweiterung Hilzhofen“ einschließlich der dazugehörigen Anlagen wird als Auslegungsplan gebilligt und ist gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.“

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

Gemeinde Pilsach, den 17. Februar 2020

Vorsitzender

Adolf Wolf  
1. Bürgermeister

Schriftführer

Josef Möges