



Auszug aus der Niederschrift über die 2. Sitzung des Gemeinderates Pilsach vom 18. Juni 2026

5. **Deckblatt 22 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Pilsach und Bebauungsplan sowie vorhabenbezogener Bebauungsplan "SO-Waldeck II" mit Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "GE-Waldeck"**

Hinweise zur Abstimmung in der Gesamtheit oder mittels Einzelbeschlüssen

Der Gemeinderat hat die Möglichkeit, die vorliegenden Beschlussvorschläge in der Gesamtheit anzunehmen (mit einer Abstimmung also mehrerer Einzelbeschlüsse gem. Vorlage zu fassen). Voraussetzung: die Stellungnahmen müssen dem Rat vorliegen und es muss die Möglichkeit bestehen, dass wenn gewünscht einzelne Beschlüsse bzw. Stellungnahmen auch einzeln behandelt und abgestimmt werden können. Darauf sollte hingewiesen werden. Wenn der Gemeinderat dies nicht wünscht, kann die Beschlussvorlage im Block angenommen werden. Ein Verlesen ist grundsätzlich nicht erforderlich (Kommentar zum BauGB von Jäde/Dirnberger). Weiterhin ist es möglich einzelne Stellungnahme separat zu behandeln und den Rest als Blockabstimmung durchzuführen.

Der Gemeinderat Pilsach beschloss mit 11 gegen 2 Stimmen: Da der Beschluss nicht einstimmig erfolgte, werden die Stellungnahmen verlesen.

„Der Gemeinderat Pilsach stimmt in einer einzigen Blockabstimmung über die folgenden Stellungnahmen ab. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass auch eine einzelne Beschlussfassung möglich wäre.“

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

Gemeinde Pilsach, den 14. Juli 2026

Vorsitzender

Schriftführer

Stefan Heß
1. Bürgermeister

Josef Möges



Auszug aus der Niederschrift über die 2. Sitzung des Gemeinderates Pilsach vom 18. Juni 2026

5.1 Deckblatt 22 zum FNP und BP sowie vBP "SO-Waldeck II"; Teilumstellung des Bauleitplanverfahrens

Der Gemeinderat Pilsach beschloss mit 11 gegen 2 Stimmen:

„Der Gemeinderat beschließt die teilweise Umstellung des Verfahrens in einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB. Betroffen ist hiervon die Teilfläche SO 1 mit der geplanten LKW-Werkstatt und LKW-Waschanlage. Vorhabenträger ist die Fa. Bärnreuther+Deuerlein Schotterwerke GmbH & Co KG, Dillberg. Grund ist die planungsrechtlich erforderliche Zuordnung dieses Vorhabens ausschließlich für die genannte Firma als Vorhabenträger: Es ist nur eine Anlage zulässig, die dem Vorhabenträger dient. Die vorhabenbezogene Teilfläche ist im Bebauungsplan eindeutig zu kennzeichnen.“

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

Gemeinde Pilsach, den 14. Juli 2026

Vorsitzender

Schriftführer

Stefan Heß
1. Bürgermeister

Josef Möges



Auszug aus der Niederschrift über die 2. Sitzung des Gemeinderates Pilsach vom 18. Juni 2026

5.2 **Deckblatt 22 zum FNP und BP sowie vBP "SO-Waldeck II"; Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB**

A) Einleitung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB des Bebauungs- und Grünordnungsplanes für ein Sondergebiet „SO-Waldeck II“ mit Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „GE-Waldeck“ und Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durch das Deckblatt 22 wurde vom 05. November 2024 bis 06. Dezember 2024 durchgeführt.

B) Stellungnahme der TÖB

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

- Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanung, Regensburg
- Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Fachbereich Umweltschutz
- Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Fachbereich Kreisbrandinspektion
- Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Fachbereich Naturschutz
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Augsburg
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Neumarkt i.d.OPf.
- Wasserwirtschaftsamt, Regensburg
- Staatliches Bauamt, Regensburg
- IHK Regensburg für Oberpfalz/Kelheim, Neumarkt i.d.OPf.
- TenneT TSO GmbH, Bayreuth
- PLEdoc GmbH, Essen
- Zweckverband zur Wasserversorgung der Prönsdorfer Gruppe, Kastl-Utzenhofen
- Bund Naturschutz in Bayern e. V., Neumarkt i.d.OPf.

Nach Prüfung der Anregungen werden folgende Beschlussvorschläge unterbreitet.

B1) Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanung – 05.12.2024

Vorhaben

Der Geltungsbereich (Flächen bzw. Teilflächen folgender Flurstücke: 747/4, 748, 748/4 der Gemarkung Laaber) mit einem Umfang von rd. 1,5 ha liegt östlich des Ortsteils Pfeffertshofen und südlich der Bundesstraße B 299. Nördlich der B 299 angrenzend befindet sich ein aktiver Kalksteinabbau mit einer Asphaltmischanlage (ausgewiesen als Industriegebiet mit Umfang von 0,8 ha), westlich grenzt ein ca. 12

ha großes Gewerbegebiet, mit der Funktion eines Logistikzentrums, an den Vorhabenstandort. Darüber hinaus ist der Geltungsbereich von landwirtschaftlichen Flächen umgeben und wird aktuell landwirtschaftlich genutzt.

Der vorgesehene Bebauungsplan gliedert sich in zwei Bereiche:

- Im nördlichen Teil SO 1, ist die Errichtung einer LKW-Werkstatt und LKW-Waschanlage als ergänzende Infrastruktur zum Logistikbetrieb und zum Steinbruch bzw. der Asphaltmischanlage am vorliegenden Standort beabsichtigt.
- Im südlichen Teil SO 2, ist die Errichtung einer Anlage zur Erzeugung von „grünem“ Wasserstoff (Elektrolyseur) beachtlich. Mit dem angrenzenden großflächigen Logistikbetrieb sowie dem nördlichen Steinbruch mit zahlreichen LKW ist somit direkt in der Nachbarschaft ein potentiell künftiger Abnehmer für regenerativ erzeugten Wasserstoff vorhanden.

Die Regierung der Oberpfalz als höhere Landesplanungsbehörde nimmt unter Bezugnahme auf die nachfolgend aufgeführten Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern zu der o.g. Planung wie folgt Stellung:

Bewertung

Gemäß Art. 3 Abs. 1 Satz 1 BayLplG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze der Raumordnung und Abwägungs- und Ermessungsentscheidungen zu berücksichtigen (vgl. auch Anpassungsgebot gemäß § 1 Abs. 4 BauGB). Bauleitplanungen sind insbesondere anhand der nachfolgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2023) zu bewerten:

LEP 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn [...]

- von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden,
- (...).

5.4 Land- und Forstwirtschaft

5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

(G) Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

6.1 Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur

6.1.1 Sichere und effiziente Energieversorgung

(Z) Die Versorgung der Bevölkerung und Wirtschaft mit Energie ist durch den im überragenden öffentlichen Interesse liegenden und der öffentlichen Sicherheit dienenden Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur sicherzustellen und hat klimaschonend zu erfolgen. Zur Energieinfrastruktur gehören insbesondere

- *Anlagen der Energieerzeugung und -umwandlung,*
- *Energienetze sowie*
- *Energiespeicher*

6.2 Erneuerbare Energien

6.2.1 Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien

(Z) Erneuerbare Energien sind dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

(G) Es sollen ausreichende Möglichkeiten der Speicherung erneuerbarer Energien geschaffen werden. Dabei kommt dem Energieträger Wasserstoff sowie der Wasserstoffwirtschaft eine besondere Bedeutung zu.

Ergebnis

Eine Vereinbarkeit der Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung, im speziellen mit dem Erfordernis der Anbindung neuer Siedlungsflächen an geeignete Siedlungseinheiten (LEP 3.3) kann bislang nur für die in SO 2 vorgesehene Nutzung bestätigt werden.

Begründung

Die auszuweisenden Flächen liegen im Außenbereich und sind nicht an geeignete Siedlungseinheiten angebunden. Sie befinden sich angrenzend an den nicht angebundenen Gewerbestandort Waldeck, der als vorhabenbezogene Planung unter Nutzung der ersten Ausnahmeregelung des LEP-Ziels 3.3, realisiert wurde (vgl. Stellungnahme vom 08.03.2021 AZ: ROP-SG24-8314.11-136-3-17). Für die Planung kann teilweise der 4. Ausnahmetatbestand zu LEP-Ziel 3.3 angewandt werden, wonach ein Abweichen vom Anbindegebot zulässig ist, wenn von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden.

Um der Ausnahme des Anbindegebotes zu entsprechen, ist ein Sondergebiet vorgesehen, dass nur die beschriebenen, stark eingeschränkten zulässigen Nutzungen ermöglicht.

In der Begründung wird bezogen auf den o.g. Ausnahmetatbestand dargestellt, dass von beiden Teilprojekten in erheblichem Maß schädliche Umweltauswirkungen ausgehen können. Die aktuelle Planung des Elektrolyseurs sieht im ersten Schritt die Erzeugung von Wasserstoff und seine Lagerung vor Ort in einem Umfang von unter 5 Tonnen Wasserstoff vor. Bei einer Erhöhung der Kapazität wäre der Betrieb als Störfallbetrieb einzuordnen, was einen Mindestabstand von 200 m zu Wohnbebauung erfordert. Damit ist aus hiesiger Sicht für die in SO 2 geplanten Anlagen der o.g. Ausnahmetatbestand hinreichend begründet.

Für die LKW-Werkstatt wird geltend gemacht, dass sowohl durch die An- und Abfahrten von LKW wie auch im Werkstattbetrieb (bei teils laufenden Motoren) mit einer erheblichen Lärm- und Luftschadstoffbelastung zu rechnen ist.

Aus hiesiger Sicht kann der vierte Ausnahmetatbestand für die in SO 1 vorgesehene LKW-Werkstatt und –Waschanlage (SO 1) jedoch nicht zum Tragen kommen, da es sich bei diesem Vorhaben nicht um einen produzierenden Betrieb handelt.

Laut Begründung dient die Anlage zwar auch erheblich dem angrenzenden Logistikbetrieb und ist als ergänzende Infrastruktur des Verteilzentrums bzw. des Steinbruchs und der Asphaltmischanlage zu sehen, allerdings reicht der mittelbare Bezug zu den genannten Nutzungen nicht aus, um in Übereinstimmung mit den landesplanerischen Vorgaben die Ansiedlung dieser Nutzung im Außenbereich zu rechtfertigen.

Hier wäre ggf. zu prüfen, ob durch eine unmittelbare Zuordnung zu einer der genannten Nutzungen (bei entsprechender Begründung und damit korrelierender baurechtlicher Regelung) eine veränderte Bewertung herbeigeführt werden könnte.

Grundsätzlich trägt das in SO 2 geplante Vorhaben insbesondere zur Verwirklichung der o.g. Ziele 6.1 und 6.2.1 bei. Gemäß LEP-Grundsatz 6.2.1 sollen ausreichende Möglichkeiten der Speicherung erneuerbarer Energien geschaffen werden. Dabei kommt dem Energieträger Wasserstoff sowie der Wasserstoffwirtschaft eine besondere Bedeutung zu.

Laut Begründung zu LEP 6.2.1 ist Wasserstoff, einschließlich des auf Basis erneuerbarer Energien erzeugten Wasserstoffs (sog. grüner Wasserstoff), eine der tragenden Säulen des zukünftigen nachhaltigen Energiesystems, da er sektorübergreifend zwischen den Bereichen Energie, Verkehr, Industrie und Wärme einsetzbar, flexibel und emissionsfrei nutzbar, gut transportierbar und lagerfähig ist. Darüber hinaus soll der Freistaat Bayern in den Anwendungsfeldern von Wasserstoff weltweit eine technologische Vorreiterrolle einnehmen und bayerische Unternehmen beim Hochlauf einer nachhaltigen Wasserstoffwirtschaft unterstützen.

Laut der landwirtschaftlichen Standortkartierung (LSK) verfügt der Vorhabensbereich über günstige Erzeugungsbedingungen. Der geplanten Nutzung als Wasserstofftankstelle und Elektrolyseur steht somit der Grundsatz 5.4.1 des LEP entgegen, wonach insbesondere hochwertige Böden nur im unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden sollen. Da es sich bei der beabsichtigten Nutzung jedoch um ein Vorhaben von überragend öffentlichem Interesse handelt, können diesbezügliche Bedenken von hiesiger Seite zurückgestellt werden. Der Stellungnahme des Amtes für Landwirtschaft, Ernährung und Forsten ist eine besondere Bedeutung beizumessen.

Der Gemeinderat Pilsach beschloss mit 11 gegen 2 Stimmen:

„Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Es wird eine unmittelbare Zuordnung zu dem angrenzenden Steinbruch hergestellt. Die entsprechende Teilfläche wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, Vorhabenträger ist die Fa. Bärnreuther+Deuerlein Schotterwerke GmbH & Co. KG. Damit ist eine eindeutige planungsrechtliche Regelung getroffen.“

Diskussionsverlauf im Gremium:

GRM Michael Münch stellte die vorgesehene Planung infrage und sprach sich gegen das Vorhaben aus. Er verwies darauf, dass die betroffenen Flächen zu den hochwertigsten landwirtschaftlichen Böden gehörten und deren Erhalt daher von besonderer Bedeutung sei.

B2) Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Fachbereich Umweltschutz – 26.11.2024

Stellungnahme aus Sicht des Immissionschutzes



Abbildung 1 – Lageplan

Die Gemeinde
Pilsach plant die

Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „GE-Waldeck“ sowie die Erweiterung um ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit Fl.-Nrn. 747/4, 748 und 748/4 der Gemarkung Laaber und grenzt westlich an den bestehenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet- Waldeck“ an. Weiter westlich befindet sich die Biogasanlage der Bioenergie I & N GmbH u. Co. KG. Die Biogasanlage fällt nicht unter den Anwendungsbereich der Störfallverordnung (12. BImSchV). Nördlich des Geltungsbereichs jenseits der B299 befindet sich die Firma Bärnreuther & Deuerlein. Darüber hinaus befinden sich lediglich landwirtschaftliche Nutzflächen im direkten Umfeld des Geltungsbereiches.

Der Geltungsbereich wird in zwei Bereiche, der SO1 und SO2, unterteilt:

Teilbereich SO1 ist für die Errichtung einer LKW-Werkstatt und –Waschanlage vorgesehen. Diese dient als ergänzende Infrastruktur für den Logistikbetrieb im Westen sowie für den Steinbruch und die Asphaltmischanlage im Norden.

Teilbereich SO2 soll für Anlagen zur Erzeugung, Lagerung und Verteilung von Wasserstoff genutzt werden. Dazu gehören eine Wasserstofftankstelle, Elektroladesäulen sowie Sanitär- und Verpflegungsanlagen für Kunden.

Die Ansiedlung von Gewerbetrieben anderer Art sind ausgeschlossen.

Die nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen befinden sich etwa 600 Meter östlich sowie 900 Meter südöstlich des Geltungsbereichs. Weitere Ortsbereiche befinden sich westlich bzw. südwestlich in jeweils über 1.000 Meter Entfernung (Ortsteile Tartsberg und Pfeffertshofen).

An den Immissionsorten besteht bereits aufgrund der diversen umliegenden gewerblichen Nutzungen (Steinbruch, Asphaltmischanlage, Biogasanlage) eine hohe schalltechnische Vorbelastung. Im Rahmen der früheren Bauleitplanung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gewerbegebiet-Waldeck“ wurde in einer schalltechnischen Untersuchung der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH (Bericht-Nr.: 20.11874-b01) vom 17.12.2020 die Vorbelastung durch Gewerbelärm am Standort untersucht, und eine Kontingentierung nach DIN 45691 durchgeführt.

Die Untersuchung ergab, dass der Orientierungswert für ein Mischgebiet am Immissionsort 2 bereits um 2 dB(A) überschritten wird. Auf die vorausgehenden immissionsschutzfachlichen Stellungnahmen zum „GE-Waldeck“ vom 01.09.2020, 23.02.2021 und vom 25.05.2021 wird an dieser Stelle hinsichtlich der gewählten Vorgehensweise verwiesen.

Im Rahmen des Schallgutachten wurde die mögliche Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Waldeck“ in nordöstlicher Richtung ($\triangle$ Geltungsbereich „SO-Waldeck II“) berücksichtigt. Hierbei wurde

ein für Gewerbegebiete typisches Emissionskontingent von $LEK = 60 / 60 \text{ dB(A)}$ tags / nachts vorsorglich in die Vorbelastung einbezogen.

4.3.6 Mögliche Bebauungsplanerweiterung

Die Gemeinde Pilsach zieht weiterhin in Erwägung (vgl. vorheriger Planungsstand /2.1.7/), den vorliegend untersuchten Bebauungsplan „Gewerbegebiet Waldeck“ ggf. um eine weitere Fläche in nordöstlicher Richtung in Zukunft zu erweitern /2.1.8/. Die nachfolgend dokumentierte und erarbeitete Geräuschkontingentierung berücksichtigt hierfür vorsorglich bereits gebietstypische Werte für ein Gewerbegebiet in Anlehnung an /2.2.1, 2.2.7/ mit möglichen Emissionskontingenten (LEK -Werten) von

$$L_{EK} = 60 / 60 \text{ dB tags / nachts}$$

im Zuge der Vorbelastungsbestimmung.

Abbildung 2 - Auszug aus Schallgutachten (Bericht Nr. 20.11874-b01 vom 17.12.2020)

Im Zuge der Vorbelastungsermittlung errechnet der Gutachter in dem genannten Schallgutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet-Waldeck“ auf Grundlage der festgesetzten Emissionskontingente die zu erwartenden Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten für die geplante Erweiterungsfläche „SO-Waldeck II“.

Tabelle 2: Geräuschvorbelastung

Firma / Gewerbeareal	IRWA am IO 1 [dB(A)] Tag / Nacht	IRWA am IO 2 [dB(A)] Tag / Nacht	IRWA am IO 3 [dB(A)] Tag / Nacht	IRWA am IO 4 [dB(A)] Tag / Nacht	IRWA am IO 5 [dB(A)] Tag / Nacht
Fa. Bärmreuther+Deuerlein GmbH & Co. KG (Genehmigung Schotter- werk und Steinbruch aus dem Jahr 2017)	50 / -	60 / -	50 / -	46 / -	42 / -
Fa. Bärmreuther+Deuerlein GmbH & Co. KG (Genehmigung Asphalt- mischanlage auf dem Gelände des Schotterwerkes aus dem Jahr 2006) – Eigenständige Anlage	46 / 31	54 / 39	49 / 34	41 / 26	44 / 29
Fa. Bioenergie I & N GmbH & Co. KG	54 / 39	54 / 39	49 / 34	44 / 31	47 / 34
Firma HFH Bioenergie Jurahöhe i.G.	44 / 29	33 / 17	33 / 16	38 / 23	53 / 38
Dorfhäus Pfeffertshofen	17 / -	12 / -	16 / -	38 / 23	28 / 8
Autohaus Kölbl	19 / 4	14 / -	18 / -	48 / 33	28 / 13
Mögliche B-Plan Erweiterung	28 / 28	34 / 34	30 / 30	25 / 25	27 / 27
Summenpegel an den Immissionsorten (Geräuschvorbelastung)	56 / 40	62 / 43	54 / 38	52 / 36	55 / 40
Orientierungswert nach DIN 18005	60 / 45	60 / 45	55 / 40	60 / 45	60 / 45
Differenz	-4 / -5	2 / -2	-1 / -2	-8 / -9	-5 / -5

Abbildung 3 - Vorbelastungsermittlung - Auszug aus Schallgutachten (Bericht Nr. 20.11874-b01 vom 17.12.2020)

Aufgrund der vorherrschenden hohen schalltechnischen Vorbelastung wurden die Emissionskontingente so festgelegt, dass die gesamten von dem Plangebiet „SO-Waldeck II“ ausgehenden Lärmemissionen die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 10 dB(A) unterschreiten.

Gemäß Nr. 3.2.1 Abs. 2 der TA Lärm darf die Genehmigung für Anlagen auch bei einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte aufgrund der Vorbelastung aus Gründen des Lärmschutzes nicht versagt werden, sofern der von der geplanten Anlage verursachte zusätzliche Immissionsbeitrag als nicht relevant im Sinne des Gesetzeszwecks anzusehen ist. Dies ist in der Regel der Fall, wenn die von der zu beurteilende Anlage ausgehende Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte nach Nr. 6 der TA Lärm am maßgeblichen Immissionsort um mindestens 6 dB(A) unterschreitet. Eine Ermittlung der Vorbelastung ist danach unter der genannten Voraussetzung entbehrlich.

Gemäß Urteil des VGH Mannheim (3 S 2350/15) vom 06.06.2019 kann diese Regelung bzw. die hinter ihr stehende Überlegung auch im Rahmen der Lärmkontingentierung nach der DIN 45691 angewendet werden, zumal die die Lärmkontingentierung im Ergebnis der Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm dient.

Die Reduktion um mindestens 10 dB(A) ist meines Erachtens ausreichend. Laut den Begriffsbestimmungen befinden sich die Immissionsorte - bei einer Summenbetrachtung der Betriebe im Plangebiet – außerhalb des nach Nr. 2.2 a) TA Lärm definierten Einwirkungsbereichs der Betriebe.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten teilweise vollständig ausgeschöpft bzw. bereits leicht überschritten sind. Dies kann zu Einschränkungen in zukünftigen Genehmigungsverfahren auf den angrenzenden Gewerbeflächen führen.

Textliche Festsetzungen und Planzeichnung

Die Emissionskontingente nach DIN 45691 wurden korrekt in die Satzung aufgenommen. Die Teilflächen sind in der Planzeichnung richtig dargestellt. Zusatzkontingente wurden nicht vergeben und sind daher auch nicht in der Satzung enthalten.

Am vorliegenden Standort sollten jegliche Wohnnutzungen im Geltungsbereich ausgeschlossen sein, um nächtliche Immissionsorte aufgrund des benachbarten Gewerbegebiets zu vermeiden. Dies wurde mit Nr. 1.1 „Art der baulichen Nutzung“ in den textlichen Festsetzungen bereits verwirklicht:

„Betriebswohnungen sind generell ausgeschlossen.“

In der Satzung wird weiterhin festgelegt, dass bei Neuerrichtung und Änderung der Bauvorhaben und Nutzungen mit dem Landratsamt Neumarkt i.d.OPf. die Erstellung und ggf. Vorlage eines Schallgutachtens zum Nachweis der Emissionskontingente abzustimmen ist.

Immissionsorte innerhalb des Plangebiets

Auf das Plangebiet wirken Geruchs- und Lärmimmissionen der benachbarten Biogasanlage, des Großhandelslagers und der Asphaltmischanlage ein. Die geplante Nutzung des Plangebiets wurde im Bebauungsplan konkret geregelt und in Nr. 1.1 der textlichen Festsetzungen wie folgt festgelegt:

- 1.1 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
 - SO 1 Zweckbestimmung: LKW-Werkstatt, LKW-Waschanlage
 - SO 2 Zweckbestimmung: Anlagen zur Erzeugung, Lagerung und Verteilung von Wasserstoff (Elektrolyseur) einschl. Wasserstofftankstelle, Elektro-Ladesäulen einschl. Sanitäranlagen/Verpflegungsstation für Kunden
 - Betriebswohnungen sind generell ausgeschlossen.
 - Eingeschränkt sind zudem die zulässigen Emissionen (siehe B.1.2).

Auf Basis der festgelegten Art der baulichen Nutzung ist davon auszugehen, dass keine schutzbedürftigen Räume im Sinne der Nr. 3.16 der DIN 4109-1 innerhalb des Plangebiets entstehen. Sollte entgegen dieser Annahme dennoch die Errichtung schutzbedürftiger Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1 (z.B. auch Büroflächen) geplant werden, ist im Rahmen der weiteren Verfahrensschritte sicherzustellen, dass die auf diese Immissionsorte einwirkenden Geruchs- und Lärmimmissionen ermittelt und bewertet werden.

Insbesondere sind die möglichen Immissionsorte im Gutachten zu untersuchen, um das bereits ausgewiesene „Gewerbegebiet Waldeck“ mit den festgesetzten Geräusch- und Zusatzkontingenten nicht einzuschränken.

Fazit

Aus immissionsschutztechnischer Sicht bestehen gegen die Planungen keine Einwände. Die Einhaltung der Emissionskontingente ist im Bauantragsverfahren zu prüfen und sicherzustellen. Da die Immissionsrichtwerte jedoch teils vollständig ausgeschöpft sind, werden zukünftige Erweiterungen der Gewerbeflächen dadurch gegebenenfalls eingeschränkt.

Sollten im Geltungsbereich schutzbedürftige Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1 geplant werden, sind die zu erwartenden Lärm- und Geruchsimmisionen zu untersuchen und zu bewerten.

Abwägung:

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

B3) Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Fachbereich Kreisbrandinspektion – 31.10.2024

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.

Aufgrund der Größe der Bauflächen und des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung sind Gebäude nach Industriebaurichtlinie (IndBauRL) mit Brandabschnittsgrößen von > 4.000 m² im Plangebiet ohne Weiteres bauplanungsrechtlich zulässig. Somit ergibt sich aus DVGW-Arbeitsblatt W 405 und Nr. 5.1 IndBauRL eine erforderliche Löschwassermenge von 192 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden. Diese muss im Löschbereich (Umkreis 300 m) zur Verfügung stehen.

Abwägung:

„Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Der angesprochene Löschwasserbedarf wird im Rahmen der Baugenehmigung nachgewiesen. Hierzu sind ggf. auch auf dem jeweiligen Betriebsgelände entsprechende Löschwasserversorgungsanlagen erforderlich. Entsprechende Hinweise werden im Planblatt ergänzt.“

B4) Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Fachbereich Naturschutz – 18.11.2024

Nordöstlich des bestehenden Gewerbegebietes Waldeck sollen nun weitere 1,5 ha landwirtschaftliche Fläche für eine Bebauung in Anspruch genommen werden. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 747/4, 748 und 748/4 (TF) Gemarkung Laaber. Bereits zur Ausweisung des Gewerbegebietes Waldeck hat die untere Naturschutzbehörde diese großräumige Überbauung in der freien Landschaft ohne Anbindung an äquivalente Siedlungsstrukturen abgelehnt. Auch weil die Ausweisung eines so großen Gewerbegebietes in der freien Landschaft dem Staatsziel des Flächensparens diametral entgegen. Diese eingeleitete Fehlentwicklung soll nun mit der vorliegenden Erweiterung um ein Sondergebiet fortgeführt werden. Naturschutzfachlich ist dies immer noch abzulehnen.

Da die Gemeinde wohl trotzdem an ihrer Planung festhalten wird, haben wir die Unterlagen naturschutzfachlich geprüft. In der Begründung auf Seite 9 wird beschrieben, dass Flachdächer zu mindestens 50% extensiv zu begrünen sind. In den textlichen Festsetzungen zum BPlan wird dies jedoch nicht aufgegriffen.

In der Begründung auf Seite 9 ist von einer ausschließlich naturnahen Gestaltung von nicht überbauten und befestigten Flächen die Rede, während in der textlichen Festsetzung Nr. 4.4 lediglich formuliert ist, dass diese überwiegend naturnah zu gestalten sind.

Trotzdem werden beide Aspekte als Eingriffsminimierung angesetzt, obwohl sie in den textlichen Festsetzungen so nicht festgeschrieben sind. Dies ist aus unserer Sicht zwingend zu bereinigen.

Die Eingriffsermittlung erfolgt auf der Basis des alten Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ von 2003. Mit dem gewählten Kompensationsfaktor von 0,4 besteht angesichts der Schwere des Eingriffs sowie der tatsächlich festgelegten Vermeidungs-, Minimierungsmaßnahmen kein Einverständnis. Dieser ist viel zu niedrig angesetzt. Zumal auch in den Festsetzungen beispielsweise keinerlei Aussagen zur Regenwasserrückhaltung zu finden sind, gleichwohl werden ist als Vermeidungs-, Minimierungsmaßnahmen genannt; um den Kompensationsfaktor zu reduzieren. Insofern besteht kein Einverständnis mit dem ermittelten Ausgleichsbedarf. Die Ausgleichsflächen sind zudem noch nachzuweisen.

Bemängelt werden muss auch, dass die Artenschutzprüfung nicht der LfU Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung entspricht. Diese sieht nämlich vor, dass nach der vorhabensspezifischen Abschichtung für die verbleibenden Arten eine Bestandserfassung bzw. bei Unsicherheiten bei der Abschichtung klärende Übersichtsbegehungen angezeigt ist. Dies erfolgte nicht. Auch die Verlegung einer CEF-Maßnahme für Zauneidechse, die sich aus dem Altverfahren Waldeck ergibt, ist zu vage und ungenau. Daher ist auch der Punkt Artenschutzprüfung zu überarbeiten.

Der Gemeinderat Pilsach beschloss mit 12 gegen 1 Stimmen:

„Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Flachdachbegrünung wird als textliche Festsetzung ergänzt, ebenso die naturnahe Gestaltung der nicht überbauten und befestigten Flächen.

Die Gemeinde stellt die Eingriffsermittlung auf die neue Methodik mit Wertpunkten um. Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden ergänzt.

Hinsichtlich der Artenschutzprüfung ist festzustellen, dass im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf grundsätzlich zunächst eine Abfrage des Plangebers bei den zuständigen Behörden erfolgt, ob und in welcher Tiefe Untersuchungen zur Umweltprüfung erforderlich sind. Der Forderung der Naturschutzbehörde nach einer vollständigen Artenschutzprüfung wird entsprochen. Die Artenschutzprüfung wird zum Entwurf ergänzt. Es ist ein Ausgleich für 1 Feldlerchenrevier erforderlich. Dieser wird auf Fl.Nr. 567, Gemarkung Pfeffertshofen, Fl.Nr. 113, Gemarkung Pfeffertshofen zugeordnet (Ausgleichsflächen des BP Waldeck mit 4 „überzähligen“ Feldlerchenrevieren).

Die Verlegung der CEF-Maßnahme für die Zauneidechse ist bereits erfolgt: die CEF-Maßnahme für den BP Waldeck wurde nicht auf der Fl.Nr. 748 (Teilfläche), Gemarkung Laaber, sondern auf der Fl.Nr. 554, Gemarkung Pfeffertshofen, hergestellt. Zauneidechsen wurden im Rahmen der saP für den gegenständlichen Bebauungsplan nicht nachgewiesen.“

Diskussionsverlauf im Gremium:

GRM Michael Münch beantragte, den Kompensationsfaktor von 0,4 auf 1,0 zu erhöhen. GRM Stefan Gottschalk vertrat die Auffassung, dass die betroffenen Flächen unabhängig von der Höhe des Kompensationsfaktors der landwirtschaftlichen Nutzung dauerhaft entzogen würden.

Der Gemeinderat Pilsach beschloss mit 2 gegen 11 Stimmen:

„Der gestellte Antrag, den Kompensationsfaktor von bisher 0,4 auf 1,0 zu erhöhen, wurde dem Gemeinderat zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.“

=> Da der Antrag nicht die Mehrheit der abgegebenen Stimmen erhalten hat, gilt er als abgelehnt.

B5) Bayerisches Landesamt für Umwelt – 15.11.2024

Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem

Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren).

Von den o.g. Belangen werden die **Geogefahren** berührt. Dazu geben wir folgende Stellungnahme ab:

Im Planungsgebiet sind keine konkreten Geogefahren bekannt. Der Untergrund besteht allerdings aus verkarstungsfähigen Gesteinen, die von Deckschichten mit wechselnder Mächtigkeit überlagert sind. Es besteht ein Restrisiko für Setzungen oder die Entstehung von Dolinen und Erdfällen, vor allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume. Die Eintretenswahrscheinlichkeit hierfür ist allgemein gering, sie ist grundsätzlich kein Hinderungsgrund für geplante Vorhaben. Sollten jedoch Geländeabsenkungen bemerkt oder bei den Bauarbeiten Hohlräume angetroffen werden, so sind diese durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieurgeologen zu begutachten.

Bei weiteren Fragen zu Geogefahren wenden Sie sich bitte an Frau [REDACTED] (Referat 102; Landesaufnahme Geologie, Geogefahren; Tel. [REDACTED]).

Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des zuständigen Landratsamtes (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde).

Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom zuständigen Wasserwirtschaftsamt wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.

Abwägung:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.“

B6) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – 08.11.2024

Bereich Landwirtschaft

Sonderflächen: Fl.Nr. 747/4 und 748/0, Gmk. Laaber, geplanter Zweck LKW-Logistik, Speicherung Wasserstoff aus Wind und Solar.

Die Flächen wurden letztmalig 2021 als Acker genutzt, die Ackerzahlen betragen 31 bzw. 38. Der frühere Bewirtschafter kommt ohne die beiden Flurnummern zurecht. Die bauliche Entwicklung scheint auf den beiden Flurstücken schon unumkehrbar vorangeschritten.

Es befinden sich nahe benachbart landw. Feldstücke, v.a. Äcker im Westen. Von diesen kann es öfters zu Staubverwehungen (v.a. bei der Bodenbearbeitung) und Gerüchen kommen. Solche Immissionen sind hinzunehmen.

Ausgleichsflächen sind noch nicht präzisiert. Es wird angeregt, hierfür Extensiv-Ackerflächen (Blühflächen...) zu verwenden, weil dann neben der ökologischen Wirkung noch landw. Einkommen erzielt wird.

Bereich Forstwirtschaft

Auf forstlicher Sicht bestehen keine Einwände. Sollte bei den Ausgleichsmaßnahmen Wald betroffen sein, bitten wir um rechtzeitige Einbindung.

Abwägung:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bezüglich der Ausgleichsflächen wird seitens der Gemeinde angestrebt, Flächen zu verwenden, die auch als Ausgleichsfläche noch landwirtschaftlich genutzt werden können. Die Ausgleichsflächen werden zum Entwurf ergänzt.“

Allgemein

Das Planungsgebiet liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet bzw. Einzugsgebiet einer öffentlichen Wasserversorgung oder einem Überschwemmungsgebiet und ist nicht als wassersensibler Bereich kartiert.

Altlasten

Das Grundstück ist nicht im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht. Ob geplant ist, bei der Fortschreibung des Katasters Flächen aufzunehmen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, ist beim Landratsamt Neumarkt i. d. OPf. zu erfragen. Wir bitten, folgenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen:

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Abwasserbeseitigung

In Sondergebiet 1 ist die Errichtung einer LKW-Werkstatt und -Waschanlage vorgesehen. Bei dem Waschwasser und sämtlichem Wasser von Waschplätzen (auch Niederschlagswasser) handelt es sich um Abwasser, das über die Kläranlage zu reinigen ist. Aus fachlicher Sicht ist es daher zweckmäßig, die Waschplätze, Werkstattflächen und sämtliche Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, zu überdachen.

Die Entwässerungssatzung ist einzuhalten.

Im Zusammenhang mit Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft am Landratsamt Neumarkt i.d.OPf. zu hören.

Niederschlagswasser

Vom Vorhabensträger ist ein Entwässerungskonzept aufzustellen. In diesem ist zuerst zu prüfen, inwieweit eine Versiegelung von Oberflächen und eine Sammlung von Niederschlagswasser vermieden bzw. reduziert werden kann (z.B. durch begrünte Flachdächer, wasserdurchlässige Beläge soweit mit dem Grundwasserschutz vereinbar). Auch eine Regenwassernutzung ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht anzustreben. Gemäß Begründung zum Bebauungsplan wird die Entwässerungsplanung „umgehend eingeleitet“. Die erforderlichen Flächen für die Rückhaltung, Vorreinigung und Versickerung von Niederschlagswasser und für die Ableitung des Abwassers sind im Bebauungsplan vorzusehen.

Voraussetzung für die Versickerung ist eine ausreichende Versickerungsfähigkeit des Bodens und ein ausreichender Grundwasserabstand. Aufgrund der Lage im Karst ist vor einer Versickerung eine ausreichende Vorreinigung erforderlich. Zum Schutz des Grundwassers ist bei der Planung von Sickeranlagen der Beginn des Felszersatzes als Grundwasserstand anzusetzen. Eine direkte Einleitung in Dolinen ist unzulässig.

Oberflächenabfluss

In der Begründung zum Bebauungsplan ist ein Hinweis auf oberflächlich abfließendes Wasser aufgrund der Hanglage enthalten. Der Abfluss darf nicht nachteilig zu Lasten für andere Grundstücke verändert werden.

Wir bitten, ergänzend den Hinweis aufzunehmen, dass die baulichen Anlagen so zu gestalten sind, dass durch wild abfließendes Oberflächenwasser kein Austrag von wassergefährdenden Stoffen, beispielsweise aus Werkstätten, Betriebsgebäuden oder von Waschplätzen, erfolgen kann. Die Festsetzung der Oberkante des Fertigfußbodens auf bis zu 30 cm über Geländeoberkante (vgl. B.2.2) ermöglicht eine entsprechende Gestaltung.

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.

Abwägung:

„Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Festsetzung zur Überdachung von Waschplätzen, Werkstattflächen etc. wird ergänzt. Ein Entwässerungskonzept wird erstellt und zum Entwurf ergänzt. Flächen für die Rückhaltung, Vorreinigung und Versickerung von Niederschlagswasser werden soweit erforderlich im Bebauungsplan festgesetzt. Die Hinweise zum Karst werden berücksichtigt. Der Hinweis zu abfließendem Oberflächenwasser wird ebenfalls ergänzt.“

B8) Staatliches Bauamt, Regensburg – 06.12.2024

2.1 Grundsätzliche Stellungnahme

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

2.2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen,

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

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

2.3 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen,

die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen), Angabe der Rechtsgrundlage sowie Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen).

Bauverbot

Entlang der freien Strecke von Bundesstraßen gilt gemäß § 9 Abs. 1 FStrG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand - gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke - Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bauleitplan darzustellen.

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG bzw. Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 33 StVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).

Anpflanzungen entlang der Straße sind im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt Regensburg vorzunehmen.

Erschließung

Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet schließt den Bereich der freien Strecke der Bundesstraße von Abschnitt 1100 Station 2,745 bis Station 2,800 ein.

In die Satzung ist folgender Text aufzunehmen: „Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zu der im Betreff genannten Straße sind nicht zulässig.“

Anbindung über bestehende untergeordnete Straßen

Durch die Ausweisung des Baugebietes ist mit einer Zunahme des Verkehrs an der Straßeneinmündung bei Abschnitt 1100 Station 2,800 der im Betreff genannten Straße zu rechnen.

Eine Linksabbiegespur ist bereits baulich errichtet worden. Sollten in Zukunft durch die Zunahme des Verkehrs, welche auf die Ausweisung des Sondergebiets zurückzuführen ist, weitere Änderungen an der Einmündung erforderlich sein (auch baulich), so trägt die Kommune hierfür sämtliche Kosten.

Sichtflächen

Die erforderlichen Sichtflächen sind im Plan in Abhängigkeit von der zulässigen Höchstgeschwindigkeit dargestellt. (Art. 26 BayStrWG i.V.m. Art. 29 Abs. 2 BayStrWG bzw. § 11 Abs. 2 FStrG i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RAL 2012).

Zur Freihaltung der Sichtflächen ist folgender Text in die Satzung zum Bebauungsplan aufzunehmen:

„Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. „

Sonstiges

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

2.4 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen,

aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

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

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

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

Wir bitten um Übersendung eines Gemeinderatsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde.

Der rechtsgültige Bebauungsplan (einschließlich Satzung) ist dem Staatlichen Bauamt Regensburg zu übersenden.

Abwägung:

„Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Anbauverbotszone wird im Plan dargestellt. Unmittelbare Zugänge und Zufahrten zur Bundesstraße werden ausgeschlossen. Die textliche Erläuterung zu den Regelungen innerhalb der Sichtflächen wird ebenfalls ergänzt. Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.“

B9) IHK Regensburg für Oberpfalz/Kelheim – 05.12.2024

Wir begrüßen die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Sondergebiet „SO-Waldeck II. Das Ausweisen von Flächen für die Errichtung von Anlagen zur Erzeugung von „grünen“ Wasserstoff ist ein weiterer wichtiger Baustein für die Energiewende.

Der geplante Standort (in unmittelbarer Nähe zu mehreren Windkraftanlagen, Freiflächen-Photovoltaikanlagen, 20 kV Leitung zum Umspannwerk Lauterhofen) ist für diese Art von Anlagen hervorragend geeignet. Wasserstoff wird u.a. eine künftige Energiequelle für den nachhaltigen Betrieb von LKW darstellen. Mit zwei direkt angrenzenden Unternehmen mit umfangreicher LKW-Flotte sind somit direkt in der Nachbarschaft potenziell künftige Abnehmer für regenerativ erzeugten Wasserstoff vorhanden. Somit trägt das Vorhaben auch dazu bei, Unternehmen bei der Transformation zur Klimaneutralität zu unterstützen.

Abwägung:

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

B10) TenneT TSO GmbH – 31.10.2024

Die Überprüfung der uns zugesandten Unterlagen zum oben genannten Vorgang hat ergeben, dass in dem Bereich keine Anlagen der TenneT TSO GmbH vorhanden sind.

Belange unseres Unternehmens werden somit durch die geplante Maßnahme nicht berührt.

Da die Ausgleichsmaßnahmen noch nicht genau benannt sind, bitten wir Sie uns diese mitzuteilen, wenn die genaue Lage und Art der Maßnahmen bekannt sind.

Abwägung:

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

B11) PLEdoc GmbH – 31.10.2024

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

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

Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden.

Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.

**Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich.
Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.**

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

Datenschutzhinweis:

Im Rahmen der Netzauskunft, werden die von Ihnen angegebenen personenbezogenen Daten zum Zweck der Bearbeitung Ihres Anliegens und zur Kontaktaufnahme mit Ihnen verarbeitet. Rechtsgrundlage der Verarbeitung ist Art. 6 Abs. 1 lit. c DSGVO. Die Aufbewahrungs- bzw. Löschungsfrist beträgt 10 Jahre, sofern nicht bei einer von uns jährlich durchgeführten Überprüfung ein Zweckfortfall der Aufbewahrung festgestellt wird. Sie haben das Recht auf Auskunft, Berichtigung, Löschung oder Einschränkung und Übertragbarkeit der Sie betreffenden personenbezogenen Daten. Zudem haben Sie das Recht auf Widerspruch gegen die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten.

Abwägung:

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

B12) Zweckverband zur Wasserversorgung der Prönsdorfer Gruppe – 29.11.2024

Grundsätzlich ist aus unserer Sicht noch einiges zu klären:

- Verbundleitung verläuft durch das Grundstück → Grunddienstbarkeit zugunsten des ZV Prönsdorfer Gruppe
- Der Schacht ist noch nicht eingemessen
- bevorzugte Bepflanzung mit Sträucher → zukünftige Zugänglichkeit für Verbundleitung
- bei aktueller Planung hat SO1 keinen Wasser- und Kanalanschluss → Anschlüsse 2x in SO2 → wo und in welcher Dimension ist der Wasseranschluss gewünscht. (Kanal ist somit auch betroffen)
- Abstimmung Wasseranschluss für Elektrolyseur (reicht der Hausanschluss?)
-

Bestimmt ergeben sich im Laufe derzeit noch mehrere Klärungspunkte.

Auch möchte ich darauf hinweisen, dass die fiktiven Herstellungsbeiträge für dieses Grundstück auch noch offen sind.

Macht dann wahrscheinlich Sinn, die neue Vermessung abzuwarten.

Der Gemeinderat Pilsach beschloss mit 12 gegen 1 Stimmen:

„Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Der Verlauf der Verbundleitung wird als Leitungsrecht festgesetzt, sofern die Leitung nicht verlegt werden soll. Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.“

Diskussionsverlauf im Gremium:

Auf Nachfrage von GRM Michael Münch, ob der bestehende Hausanschluss für die Versorgung des Elektrolyseurs ausreichend sei, erläuterte GL Josef Möges, dass dies im weiteren Verfahren zu prüfen sei. Sollte der vorhandene Anschluss nicht ausreichen, müsse ein neuer Anschluss hergestellt werden. Die hierfür entstehenden Kosten seien vom Vorhabenträger zu tragen.

B13) Bund Naturschutz in Bayern e. V. – 06.12.2024

Der BUND Naturschutz lehnt das GE-Gebiet Waldeck und die damit verbundene Änderung des Flächennutzungsplans nach wie vor vollständig ab, folglich auch die beantragte 22. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans sowie das oben benannte Vorhaben.

Auch einige kleine „Nachbesserungen“ in den Plänen können das ganze Ausmaß dieses Eingriffs nicht ausgleichen, ebenso wenig wie die Umwidmung der bisherigen GE-Fläche in ein SO-Gebiet.

Was die Ansiedlung dieses Unternehmens allein an zusätzlichem Verkehr hervorruft (Lieferverkehr und Arbeitnehmer/innen), widerspricht sämtlichen Klimazielen. Alle vernünftigen und verantwortungsvollen Verbände und Behörden appellieren ständig an unser Verbraucherverhalten, nämlich vorrangig regionale Produkte zu konsumieren, und hier wird genau das Gegenteil zelebriert. Und den ortsansässigen Landwirten wird ohne Not wertvoller Boden entzogen, so dass auch hier wieder weniger regionale Produkte entstehen können.

Der Gemeinderat Pilsach beschloss mit 11 gegen 2 Stimmen:

„Die Ablehnung des bisherigen Sondergebietes wird zur Kenntnis genommen. Es wäre aber zu berücksichtigen, dass zahlreiche regionale Großküchen (Krankenhäuser, Altenheime etc.) zwingend auf Unterstützung durch externe Großküchen angewiesen sind. Die Kunden der angesiedelten Firma in Nordbayern und Teilen Thüringens und Sachsen werden bisher vollständig vom Raum Augsburg aus beliefert. Der neue Stützpunkt bei Pilsach kann dadurch in erheblichem Ausmaß bisher erforderliche LKW-Fahrten reduzieren und schafft damit keinen zusätzlichen Verkehr sondern vermeidet unnötige Verkehrsbewegungen im Sinne der Klimaziele.“

Begründung unserer Ablehnung:

1. Das Vorhaben widerspricht dem Grundsatz des Flächensparens:

„Im Koalitionsvertrag für die Legislaturperiode 2018 – 2023 wurde unter Punkt 2 „Für eine gesunde Umwelt“ eine deutliche und dauerhafte Senkung des Flächenverbrauchs im Freistaat sowie ein Bekenntnis zum Reduktionsziel der Bundesregierung für den Flächenverbrauch auf 30 ha pro Tag bis 2030 vereinbart. Zur Umsetzung dieses Anliegens wurde die Einführung einer Richtgröße für den Flächenverbrauch (Siedlungs- und Verkehrsfläche) von 5 ha pro Tag im Bayerischen Landesplanungsgesetz (BayLplG) vereinbart, die durch gemeinsam mit den Kommunen entwickelte Steuerungsinstrumente erreicht werden soll.“ (Zitat LEP)

Wenn die Gemeinde Pilsach dieses angestrebte Ziel einhalten wollte, dürfte sie umgerechnet auf ihre Fläche von 47,65 km² in einem Jahr 1,23 ha insgesamt für GE-, WA-Flächen und Straßen „verbrauchen“. Vorrang vor sämtlichen Neuausweisungen von GE-Gebieten muss daher die Heranziehung von nicht mehr genutzten GE-Gebieten haben.

Der Gemeinderat Pilsach beschloss mit 11 gegen 2 Stimmen:

„Die Gemeinde Pilsach unterstützt den Grundsatz des Flächensparens und greift Vorschläge zur Heranziehung von nicht mehr genutzten Gewerbegebieten sehr gerne auf. Der Gemeinde sind derartige Gebiete im Gemeindegebiet nicht bekannt, es wäre deshalb hilfreich, wenn der Bund Naturschutz statt allgemeiner Hinweise und Forderungen derartige Gebiete benennen würde. Da der Gemeinde derartige Gebiete nicht bekannt sind bzw. zur Verfügung stehen, hält die Gemeinde an der vorliegenden Planung fest.“

2. Das Vorhaben widerspricht dem im LEP vorgeschriebenen Anbindegebot.

Hier sind zwar neun Ausnahmen möglich, **aber das geplante GE-Gebiet fällt nicht unter diese Kriterien**, da die Fläche weder einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer hat noch an einer vierstreifig autobahnähnlich ausgebauten Straße liegt. Unverständlich ist hier die Aussage in der Begründung zur 10. Änderung des FNP und LP Gewerbegebiet Waldeck: „Die B 299 führt nach wenigen Kilometern und ohne Ortsdurchfahrt auf freier Strecke zur Autobahnanschlussstelle Neumarkt der A3 Nürnberg-Regensburg.“ Die Lage des Planungsgebietes würde ein zusätzliches Verkehrsaufkommen mit Schwerlastverkehr bewirken, was an der ohnehin schon schwer belasteten B 299 unbedingt verhindert werden muss. Dies wird im Verkehrsgutachten eindrucksvoll dargestellt. Allerdings sind die darin aufgelisteten Zahlen nicht sehr aussagekräftig. Zum einen wird bei der Verkehrszunahme ein Prognosefaktor von 2,5 % angesetzt, aber nicht erläutert, ob dieser Faktor sich auf einen gleichbleibenden Grundwert bezieht oder die jährlich angenommene Steigerung berücksichtigt. Daraus würden sich natürlich ganz andere, nämlich wesentlich höhere Werte ergeben. Für die Bewohner in den anliegenden Ortschaften droht die enorme Belastung durch Lieferverkehr und damit „Lärmimmissionen rund um die Uhr“ bei Anlieferzeiten ab 3 Uhr in der Nacht.

Der Gemeinderat Pilsach beschloss mit 12 gegen 1 Stimmen:

„Das Anbindegebot wurde mit der Regierung der Oberpfalz abgestimmt. Für das gegenständliche Vorhaben ist weder der unmittelbare Anschluss an einer Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer erforderlich. Vielmehr wird, wie in der Begründung dargelegt, die Ausnahme hinsichtlich von produzierenden Gewerbebetrieben mit erheblichen schädlichen Umwelteinwirkungen herangezogen. Zudem sollen durch das gegenständliche Vorhaben unnötige LKW-Fahrten vermieden werden, da sowohl die geplante Wasserstofftankstelle wie auch die LKW-Werkstatt unmittelbar neben bestehenden Betrieben mit sehr hohem LKW-Aufkommen geplant sind. Die Teilfläche SO 1 wird zudem als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, damit ist die Bindung an die angrenzende Fa. Bärnreuther+Deuerlein GmbH & Co. KG sichergestellt.“

Diskussionsverlauf im Gremium:

GRM Michael Münch erkundigte sich, ob die Firma Chefs Culinar im Zusammenhang mit der geplanten Wasserstofftankstelle auch wasserstoffbetriebene Lkw's anschaffen werden. Durch fehlende Informationen konnte diese Frage nicht beantwortet werden.

3. Bei der Begründung des Bedarfs **fehlt die Berücksichtigung der Folgekosten** für dieses Gewerbegebiet in freier Landschaft. Hier müssen sämtliche Erschließungsmaßnahmen, wie z.B. Wasserversorgung und Abwasserentsorgung berechnet und die Mehrbelastung der Gemeindebürger dargestellt werden. Dies betrifft nicht nur den Bau, sondern vor allem auch den anschließenden Betrieb. Selbst wenn der Vorhabenträger die Kosten für die Ersterschließung übernehmen würde, bleiben die erhöhten Kosten beim laufenden Betrieb, die von allen getragen werden müssen.

Der Gemeinderat Pilsach beschloss mit 12 gegen 1 Stimmen:

„Die Gemeinde Pilsach berücksichtigt die Folgekosten durch das Sondergebiet in der Kaufpreiskalkulation für die Grundstücke.“

4. Dass Oberflächenwasser auch in unverschmutzter Form auftreten soll und somit nicht einer geordneten Abwasserentsorgung zugeführt werden braucht, ist nicht nachvollziehbar. Durch den enormen täglichen Lkw-Verkehr ist eine Verunreinigung auch des Oberflächenwassers unvermeidbar, deshalb darf nur **vorgereinigtes Oberflächenwasser versickert werden**. Die **wasserrechtliche Genehmigung** ist daher in Zusammenhang mit einem **überprüfbaren Gesamtkonzept** unabdingbar. **Das vorgelegte Entwässerungskonzept geht von nicht überprüfbaren Hypothesen aus.**

Der Gemeinderat Pilsach beschloss mit 12 gegen 1 Stimmen:

„Das detaillierte Entwässerungskonzept ist Gegenstand der Baugenehmigung. Die im Vorentwurf des Bebauungsplanes beschriebenen Grundsätze einer Versickerung und Rückhaltung des unverschmutzten

Oberflächenwassers sind dabei einzuhalten. Zudem werden die Voraussetzungen für das Entwässerungskonzept zum Entwurf vertieft.“

5. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes werden mit diesem Vorhaben in keinerlei Weise berücksichtigt und umgesetzt, sondern ganz im Gegenteil völlig außer Kraft gesetzt. Dem Naturschutz dient dieses GE-Gebiet nur dann, wenn es nicht realisiert wird, d.h. wenn der fruchtbare Boden weiterhin für landwirtschaftliche Zwecke genutzt wird. Die Behauptung, eine ackerbauliche Nutzung sei nicht naturnah, ist besonders in Hinblick auf unsere Landwirte nicht haltbar und verhöhnt diese ja geradezu. Anstatt unsere Landwirtschaft zu unterstützen, indem bestens geeignete Anbauflächen erhalten werden, sollen hier 12 Hektar der Nutzung entzogen werden. Die Metropolregion Nürnberg, zu der auch der Landkreis Neumarkt - und somit auch die Gemeinde Pilsach - gehört, hat beängstigende Zahlen veröffentlicht zum Verlust von landwirtschaftlichen Flächen. Mit der Initiative „ReProLa“ will man Flächen erhalten, um wenigstens regionale Produkte, wie Brot oder Braugerste, weiter anbieten zu können.

Der Gemeinderat Pilsach beschloss mit 11 gegen 2 Stimmen:

„Die Hinweise zum Verlust landwirtschaftlicher Flächen werden zur Kenntnis genommen. Aus Sicht der Gemeinde Pilsach gehen die mit der Planung verfolgten Ziele, die unter anderem auch der Nutzung und Speicherung regenerativer Energien durch Erzeugung von Wasserstoff dienen, im Rang vor.“

Diskussionsverlauf im Gremium:

GRM Michael Münch führte aus, dass es sich bei den landwirtschaftlichen Flächen um nichts höherwertiges gebe und deren Erhalt daher von besonderer Bedeutung sei.

6. Das Vorhaben damit zu begründen, dass es ohnehin schon eine Vorbelastung gäbe durch die Asphaltmischanlage, den Steinbruch und die Biogasanlage, kann nicht akzeptiert werden. Anstatt solche Belastungen zu reduzieren, wird den Anwohnern noch mehr zugemutet.

Der Gemeinderat Pilsach beschloss mit 12 gegen 1 Stimmen:

„Die Gemeinde Pilsach hält die Bündelung von Infrastrukturanlagen fernab von den wohnendienenden Gebieten für deutlich sinnvoller als eine Verteilung derartiger Anlagen im Raum.“

7. Die teilweise Dachbegrünung wäre auf einem anderen Standort eine sinnvolle Maßnahme, noch besser in Verbindung mit PV-Anlagen, aber in diesem Fall kann sie den **enormen Eingriff in das Landschaftsbild** und den Landschaftswasserhaushalt nicht ausgleichen. Auf den Dachflächen sind in jedem Fall **PV-Anlagen** anzubringen. Dies darf nicht nur eine Empfehlung sein, sondern **muss als Auflage** in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Der Gemeinderat Pilsach beschloss mit 12 gegen 1 Stimmen:

„Die Nutzung von Dachflächen für Photovoltaikanlagen in gewerblich genutzten Gebäuden ist in der bayerischen Bauordnung verbindlich geregelt. Eine Festsetzung ist nicht erforderlich.“

8. Die Gemeinde Pilsach ist auch Träger des mit hohen EU-Mitteln geförderten Naherholungskonzepts „**QuellenReich**“. Eine weitere Zersiedelung der Landschaft an der vorgesehenen exponierten Stelle widerspricht den Vorgaben dieses Konzepts, das ja der **Entschleunigung und inneren Einkehr** dienen soll.

Der Gemeinderat Pilsach beschloss mit 11 gegen 2 Stimmen:

„Die Gemeinde Pilsach ist der Auffassung, dass die Bündelung von erforderlichen Infrastruktureinrichtungen an vorbelasteten Standorten eine geeignete Maßnahme ist, um den größten Teil der Landschaft von derartigen Eingriffen freizuhalten. Insofern widerspricht das Vorhaben nicht dem genannten Naherholungskonzept.“

Diskussionsverlauf im Gremium:

GRM Münch führte aus, dass es sich grundsätzlich um einen Eingriff in Natur und Landschaft handele. Zudem sei das Labertal als besonders schützenswerte und landschaftlich schöne Region zu berücksichtigen, weshalb das Vorhaben aus seiner Sicht abzulehnen sei.

9. Auch die Auswirkungen mit **mittlerer Erheblichkeit** auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaft zeigen doch, dass dieses Planungsvorhaben im Sinne einer **enkeltauglichen Zukunftsplanung auf keinen Fall realisiert werden sollte**.

Der Gemeinderat Pilsach beschloss mit 10 gegen 3 Stimmen:

„Die Gemeinde Pilsach stellt die genannten Auswirkungen ausdrücklich in die Abwägung ein, die mit der Planung verfolgten Ziele gehen jedoch gegenüber den Eingriffen in die genannten Schutzgüter im Rang vor.“

10. Mit dem Schlagwort „Wasserstoff“ versucht man hier, sich einen umweltfreundlichen Anstrich zu geben. Es fehlt leider der Nachweis, dass die monumentale LKW-Flotte von Chefs Culinar oder die des Steinbruchs in naher Zukunft auf Wasserstoff-Antrieb umgerüstet werden können.

Der Gemeinderat Pilsach beschloss mit 11 gegen 2 Stimmen:

„Aufgrund der bekannten Ähnlichkeit fossiler Energievorräte hat die Gemeinde Pilsach keinen Zweifel daran, dass die nationale Wasserstoffstrategie auch im Hinblick auf LKW-Antriebe eine zukunftssträchtige Technologie darstellt und unterstützt diese deshalb.“

Insgesamt bleibt der BUND Naturschutz dabei, dass die gesamte Anlage Waldeck 1 und 2 an dieser Stelle eine Fehlplanung ist mit äußerst negativen Auswirkungen auf Natur, Klima, Wasserhaushalt, Landschaftswasserhaushalt, Landschaftsbild, Ressourcenschutz, Artenschutz u.v.m.

Bitte benachrichtigen Sie uns so bald wie möglich über die Abwägung unserer Einwendungen.

Der Gemeinderat Pilsach beschloss mit 11 gegen 2 Stimmen:

„In der Gesamtheit hält die Gemeinde Pilsach am gegenständlichen Vorhaben fest. Die vorgebrachten Einwendungen werden ausdrücklich in die Abwägung eingestellt. Eine Planänderung erfolgt aber nicht.“

Der Gemeinderat Pilsach beschloss mit 11 gegen 2 Stimmen:

„Der Gemeinderat stimmt den unter diesem Tagesordnungspunkt enthaltenen, nicht einzelnen vorgelesenen Beschlussvorschlägen, in der Gesamtheit zu.“

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

Gemeinde Pilsach, den 14. Juli 2026

Vorsitzender

Schriftführer

Stefan Heß
1. Bürgermeister

Josef Möges



Auszug aus der Niederschrift über die 2. Sitzung des Gemeinderates Pilsach vom 18. Juni 2026

- Deckblatt 22 zum FNP und BP sowie vBP "SO-Waldeck II";**
- 5.3 Billigung der Planung und Beschluss über die Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB**

Der Gemeinderat Pilsach beschloss mit 11 gegen 2 Stimmen:

„Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Deckblattes Nr. 22 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Pilsach, des Bebauungs- und Grünordnungsplans sowie des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans für das Sondergebiet „SO-Waldeck II“, Vorhaben- und Erschließungsplan sowie Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans „GE-Waldeck“ in der Fassung vom 18.06.2026 unter Berücksichtigung der heute gefassten Beschlüsse und beschließt die Auslegung des Entwurfsstands nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB.“

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

Gemeinde Pilsach, den 14. Juli 2026

Vorsitzender

Schriftführer

Stefan Heß
1. Bürgermeister

Josef Möges