

Bekanntmachung

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Gemeinde Pilsach durch das Deckblatt 23

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

Der Gemeinderat Pilsach hat den vorgelegten Entwurf des Deckblattes 23 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan in der Sitzung vom 17. September 2026 gebilligt und beschlossen, die o.g. Änderung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Im Einzelnen ist folgendes vorgesehen:

Die Gemeinde Pilsach ändert **den Flächennutzungs- und Landschaftsplan durch die Aufstellung des Deckblattes Nr. 23** Durch das Deckblatt ist folgende Änderung vorgesehen:

Festsetzung der bisher als Grünfläche, Ausgleichsfläche und als bereits geplante Baufläche (allgemeines Wohngebiet) dargestellten Grundstücke Fl.Nr. 170 (Teilfläche), 162 (Teilfläche), 163 (Teilfläche) und 164/1 (Teilfläche), jeweils der Gemarkung Pilsach, als allgemeines Wohngebiet (§ 4 Baunutzungsverordnung). Gleichzeitig Rücknahme der bisher als allgemeines Wohngebiet dargestellten Grundstücke Fl.Nr. 147, 148, 149, 150, 151, 152, 157, 157/2, 158 (Teilfläche), 159 (Teilfläche), jeweils der Gemarkung Pilsach, als Flächen für die Landwirtschaft (1,75 ha) und Flächen für den Gemeinbedarf (0,15 ha für die Erweiterung der Kita).

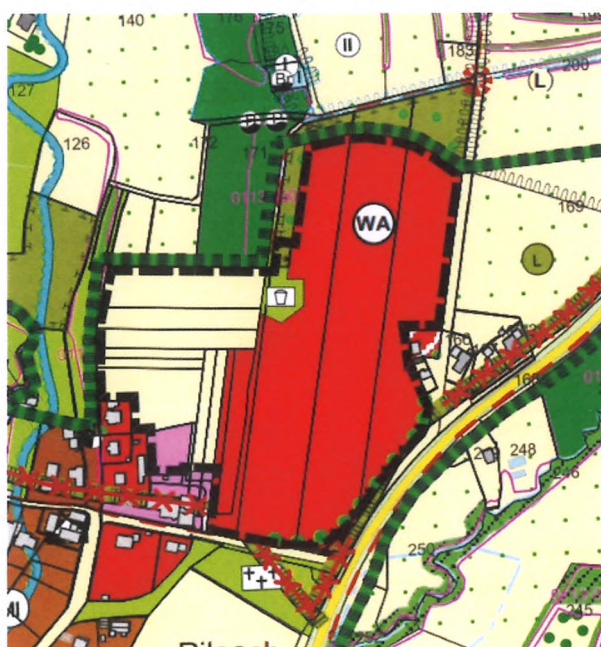
Die zur Festsetzung des allgemeinen Wohngebiets vorgesehene Fläche von insgesamt ca. 4,88 ha wird im Norden durch die Grundstücke Fl.Nr. 162 (Teilfläche), 163 (Teilfläche), 164/1 (Teilfläche), 160, 161 und 170 (Teilfläche) jeweils Gemarkung Pilsach, im Osten durch die Grundstücke Fl.Nr. 154/3 (Teilfläche), 164, 165 und 154/1, Gemarkung Pilsach, begrenzt. Im Süden reicht die Planungsfläche bis zur Ortsstraße „Pfeffertshofer Straße“, Fl.Nr. 154, Gemarkung Pilsach. Im Westen wird die Planungsfläche durch die Grundstücke Fl.Nr. 162 (Teilfläche), 170 (Teilfläche), 147, 148, 149, 161 und 170/1, jeweils der Gemarkung Pilsach begrenzt.

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

Bestand



Planung Änderungsbereich



Die Änderung der Flächennutzungs- und Landschaftsplanes – Deckblatt 23 wird im Parallelverfahren gemeinsam mit Bebauungsplanaufstellungsverfahren für ein allgemeines Wohngebiet „Hofäcker“ durchgeführt. Im Rahmen der öffentlichen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird der Entwurf des Deckblatts 23 samt Begründung und umweltbezogener Informationen in der Zeit vom

21. Oktober 2026 bis 23. November 2026

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

Der Inhalt der Bekanntmachung ist zusätzlich in das Internet eingestellt.

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

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

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durch das Deckblatt 23 gemäß § 4a Abs. 5 BauGB unberücksichtigt bleiben.

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

Umweltbezogene Informationen sind in den Planunterlagen zu folgenden Schutzgütern enthalten:

Schutzgut	Vorhandene Informationen zu
Mensch	• Bestandsbeschreibung und -bewertung sowie Auswirkungen der Planung auf Wohn- und (Nah)Erholungsfunktion • Immissionen durch Kindertagesstätte, Kfz-Werkstatt und Verkehrslärm • Verkehrssicherheit (Sichtdreiecke) • Schattenwurf auf Nachbargrundstück • Baulärm • Schlittenhang
Tiere und Pflanzen/ Artenschutz	• Bestandsbeschreibung und -bewertung sowie Auswirkungen der Planung auf Tier und Pflanzenarten/Biototypen • Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete • Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Arten; Beurteilung der Verbotsstatbestände des speziellen Artenschutzes • Biotop- und Gebietsschutz • Artenschutz • Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung • Ausgleichsmaßnahmen • ökologisch sensibler Übergangsraum • Lichtimmissionen, Dunkelkorridore • hohe Artenvielfalt
Boden	• Bestandsbeschreibung und -bewertung sowie Auswirkungen der Planung im Hinblick auf Bodenfunktionen und -potentiale • Altlasten und Bodenschutz

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

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

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

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

Datenschutz:

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

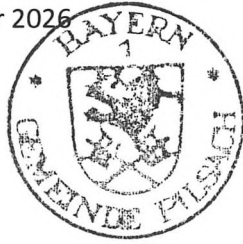
Hinweis bzgl. des Verbandsklagerechts von Umweltverbänden:

Eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 UmwRG (Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes) ist in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 UmwRG gemäß § 7 Abs. 3 S. 1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können (§ 3 Abs. 3 BauGB).

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


Heß

1. Bürgermeister



***Allgemeine Dienststunden**

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

Bekanntmachungsnachweis

Ausgehängt am	19.10.2026
Abgenommen am	24.11.2026