

Auszug aus der Niederschrift über die 75. Sitzung des Gemeinderates vom 22. Januar 2026

Öffentliche Sitzung

6.2.1 Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

Sachverhalt:

In der Gemeinderatssitzung am 31. Juli 2025 wurde beschlossen, dass die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange durchgeführt werden soll.

Die Beteiligung fand vom 01. Oktober 2025 bis zum 31. Oktober 2025 statt. Während der Auslegungsfrist hatte jedermann die Möglichkeit Stellungnahmen, Wünsche und Anregungen bzw. Einwendungen vorzubringen.

Von Seiten der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

Insgesamt wurden 41 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange an dem Bauleitplanverfahren beteiligt. Von diesen 41 Fachstellen haben 31 keine Stellungnahme bzw. Einwände abgegeben (u. a. auch Segelflieger im POST SV Nürnberg e. V.). 10 Stellen haben Anregungen zur Planung vorgebracht. Herr Michael Rösch vom Planungsbüro Rösch GmbH stellt dem Gremium in kürze die Anregungen der eingegangenen Stellungnahmen vor.

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 darüber abgestimmt werden kann. 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 Jäde/Dirnberger). Weiterhin ist es möglich, einzelne Stellungnahmen separat zu behandeln und den Rest als Blockabstimmung durchzuführen.

Beschluss:

Der Gemeinderat hat Kenntnis von dem Abwägungsergebnis zum Bauleitplanverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Sondergebiet „Photovoltaik-Freiflächenanlage Häuselstein – Nordost“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplans durch das Deckblatt Nr. 13 und beschließt die Abwägung wie in der Beschlussvorlage dargelegt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass auch eine einzelne Beschlussfassung möglich wäre. Die Abwägungen werden der Sitzungsniederschrift als Anlage beigefügt.

Abstimmungsergebnis: Ja 16 : Nein 0

Abstimmungsbemerkung:

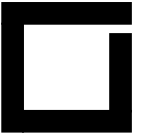
Gemeinderatsmitglied Alois Braun ist zum Zeitpunkt der Abstimmung nicht anwesend.

Für die Richtigkeit des Auszuges:

Berg, den 27. Januar 2026

Gemeinde Berg b. Neumarkt i.d.OPf


Bergler
1. Bürgermeister



08.01.2026

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Photovoltaik-Freiflächenanlage Häuselstein-Nordost“ sowie 13. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan in diesem Bereich**Beschlussbuchauszug zur Niederschrift über die 69. Sitzung des Gemeinderates vom 31. Juli 2025:**

[...] Auf weitere Nachfrage wird mitgeteilt, dass eine Wildtüre nicht vorgesehen sei. Der Abstand des Zauns zum Boden betrage etwa 15 Zentimeter. Bei Beweidung soll dieser Spalt durch einen zusätzlichen Zaun verschlossen werden. Ein Gremiumsmitglied bittet darum, dennoch eine Wildtüre vorzusehen. Herr Rösch sagt zu, diesen Punkt mit aufzunehmen.

Beschlussvorschlag

Die Integration einer Wildtüre / eines Wilddurchgangs in der Einfriedung wird in den Planunterlagen zum Entwurf ergänzt.

Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Von folgenden Trägern öffentlicher Belange wurde keine Stellungnahme abgegeben:

- Regionaler Planungsverband
- Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern
- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
- Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Abt. 42 Wasserrecht
- Gemeinde Pilsach
- Gemeinde Burgthann
- Markt Postbauer-Heng
- Stadt Neumarkt i.d.OPf.
- Stadt Altdorf
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim
- Handelsverband Bayern e.V.
- Zweckverband zur Wasserversorgung der Pettenhofener Gruppe
- Bayerischer Bauernverband
- Bayernwerk Netz GmbH
- Deutsche Flugsicherung GmbH
- Landesbund für Vogelschutz e.V.
- Landesjagdverband Bayern e.V.
- Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Bayern e.V.
- Brandl Services GmbH
- Landschaftspflegeverband Neumarkt e.V.
- Verein für Landschaftspflege und Artenschutz in Bayern e.V.
- Bund Naturschutz in Bayern e.V.

Von folgenden Trägern öffentlicher Belange wurde eine Stellungnahme abgegeben, jedoch ohne Einwendungen:

- Staatliches Bauamt Regensburg
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Neumarkt i.d. OPf.
- Amt für Ländliche Entwicklung Oberpfalz
- Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Bauverwaltung
- Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Nordbayern
- TenneT TSO GmbH
- Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

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

- Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanungsbehörde
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Wasserwirtschaftsamt Regensburg
- Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Umwelt-/Immissionsschutz
- Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Untere Naturschutzbehörde
- Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Kreisbrandinspektion
- Markt Lauterhofen
- Bundesnetzagentur
- PLEdoc GmbH
- Deutsche Telekom Technik GmbH

Regierung der Oberpfalz – 24.10.2025

Mit Schreiben vom 19.09.2025 haben Sie die Regierung der Oberpfalz als Höhere Landesplanungsbehörde um Stellungnahme zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage Häuselstein – Nordost" und Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Berg b. Neumarkt i.d.Opf. im Parallelverfahren gebeten. Die Vorhabenfläche befindet sich im nördlichen Gemeindegebiet von Berg, östlich von Häuselstein und umfasst die Flurstücks Nr. 93 und 94 Gemarkung Häuselstein. Der Geltungsbereich beträgt gesamt rund 7,3 ha. Das Gebiet wird aktuell landwirtschaftlich genutzt.

Bewertungsmaßstab

Die kommunalen Bauleitpläne sind nach den Vorgaben des Baugesetzbuches den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Das Landesentwicklungsprogramm Bayern sowie die Regionalpläne legen diese Ziele und Grundsätze der Raumordnung fest. Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 sind hierzu die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Kapitel 1.1 „Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit“, 5 „Wirtschaft“, 6 „Energieversorgung“ sowie des Kapitels 7 „Freiraumstruktur“ einschlägig:

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

LEP 1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden.

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

LEP 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, (...).

6.2 Erneuerbare Energien

LEP 6.2.1 Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien

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

LEP 6.2.3 Photovoltaik

(G) Freiflächen-Photovoltaikanlagen sollen vorzugsweise auf vorbelasteten Standorten realisiert werden. An geeigneten Standorten soll auf eine Vereinbarkeit der Erzeugung von Solarstrom mit anderen Nutzungen dieser Flächen, insbesondere der landwirtschaftlichen Produktion so-wie der Windenergienutzung, hingewirkt werden.

(G) Im notwendigen Maße soll auf die Nutzung von Flächen für Freiflächen-Photovoltaikanlagen in landwirtschaftlich benachteiligten Gebieten hingewirkt werden.

7.1 Natur und Landschaft

7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

(G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

7.1.3 Erhalt freier Landschaftsbereiche

(G) In freien Landschaftsbereichen soll der Neubau von Infrastruktureinrichtungen möglichst vermieden und andernfalls diese möglichst gebündelt werden. Durch deren Mehrfachnutzung soll die Beanspruchung von Natur und Landschaft möglichst vermindert werden. Unzerschnittene verkehrsarme Räume sollen erhalten werden.

Ergebnis

Gegen die vorliegende Planung bestehen aus Sicht von Raumordnung und Landesplanung im Lichte der o.g. Vorgaben der Landes- und Regionalplanung keine grundsätzlichen Bedenken.

Begründung

Das geplante Vorhaben trägt insbesondere zur Verwirklichung der o.g. Ziele 6.1.1 (Sichere und effiziente Energieversorgung) und 6.2.1 (Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien) bei. Gemäß LEP-Grundsatz 6.2.3 sollen Freiflächen-Photovoltaikanlagen vorzugsweise auf vorbelasteten Standorten realisiert werden. Darüber hinaus soll an geeigneten Standorten auf eine Vereinbarkeit der Erzeugung von Solarstrom mit anderen Nutzungen dieser Flächen, insbesondere der landwirtschaftlichen Produktion sowie der Windenergienutzung, hingewirkt werden. Weiterhin soll im notwendigen Maße auf die Nutzung von Flächen für Freiflächen-Photovoltaikanlagen in landwirtschaftlich benachteiligten Gebieten hingewirkt werden.

Der Vorhabenstandort kann angesichts der angrenzenden Windkraftanlagen vorbelastet im Sinne LEP-Grundsatz 6.2.3 eingestuft werden. Eine Mehrfachnutzung, z.B. Agri-PV, wird nicht angestrebt. Im Sinne des Grundsatzes 1.1.3 und 6.2.3 sollte anstelle einer Einfachnutzung eine Mehrfachnutzung in Betracht gezogen werden.

Das Plangebiet liegt zudem in einem landwirtschaftlich benachteiligten Gebiet nach der PV-Förderkulisse (EEG).

Laut der landwirtschaftlichen Standortkartierung (LSK) verfügt der Vorhabensbereich über günstige Erzeugungsbedingungen. Der geplanten Nutzung als Freiflächen Photovoltaikanlage 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 nur um eine temporäre handelt, können diesbezügliche Bedenken von hiesiger Seite zurückgestellt werden. Der Stellungnahme des Amtes für Landwirtschaft, Ernährung und Forsten ist eine besondere Bedeutung beizumessen.

Dem LEP-Grundsatz 7.1.3 entsprechend soll in freien Landschaftsbereichen der Neubau von Infrastruktureinrichtungen möglichst vermieden werden und andernfalls diese möglichst gebündelt werden. Diesem Grundsatz wird mit der angrenzenden Lage zu Windkraftanlagen Rechnung getragen.

Zu berücksichtigen ist ferner, dass gemäß EEG am Ausbau erneuerbarer Energien, an deren Erschließung und Nutzung ein überragendes öffentliches Interesse besteht.

Beschlussvorschlag

Die Hinweise der Regierung der Oberpfalz werden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wird nachfolgend behandelt.

Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Neumarkt i.d.OPf. – 12.10.2025

Bereich Landwirtschaft

Die Flurnr 93 (Gmk Häuselstein) wird von einem Offenhausener Betrieb bewirtschaftet, Ackerzahl 36, also „mittel“. Daten über diesen Betrieb hat das AELF Roth.

Die Flurnr. 94 wird von einem lokalen Nebenerwerbsbetrieb (fast viehlos) bewirtschaftet. Ackerzahl 45, also „gut“. Der Betrieb kommt durch den Flächenverlust bezüglich Futter und Düngung nicht in Schwierigkeiten.

Die beiden Flächen sind große geradlinige Flächen im Tal, während laufend die PV-Nutzung von Grünlandflächen im Hang empfohlen wird zur Schonung der landw. Produktionsbasis.

Im Raum Berg sind schon etliche PV-Anlagen in Betrieb bzw. im Entstehen, sodass nachdrücklich der PV-Anteil an der lw. Fläche benötigt wird. Leider wird dieser stets nicht mitgeteilt, eine Obergrenze von 3% ist anzustreben. Die in den Planungsvorgaben geforderte „Mehrfachnutzung vorbelasteter Gebiete“, z.B. Agrivoltaik, Parkplätze... wird nicht realisiert, obwohl Fläche immer knapper wird. Weiterhin muß die Region Berg nicht überdurchschnittlich auf Kosten der Landwirtschaft zur Stromproduktion beitragen.

Bezüglich der CEF-Maßnahme liegen uns Gutachten vor, dass bereits auf der Sonderfläche sich Brutpaare ansiedeln können. Weiterhin ist zu bedenken, dass Windkraftanlagen in der Region seit Jahren oft stillstehen, was gegen kurzfristig weiterwachsenden Strombedarf spricht.

Begrüßt wird ausdrücklich, dass die Maßnahme ohne externe Ausgleichsflächen auskommt.

Bereich Forsten

Der Bereich Forsten ist nicht betroffen.

Beschlussvorschlag

Die Hinweise des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten werden zur Kenntnis genommen. Die überplanten Flächen stehen dem Vorhaben unmittelbar zur Verfügung, die Gemeinde Berg steuert die Entwicklung von PV-Freiflächenanlagen über Einzelfallentscheidungen.

Mit der Nutzung der Fläche für Photovoltaik werden der Landwirtschaft für einen gewissen Zeitraum Flächen entzogen, diese stehen nach Beendigung der solarenergetischen Nutzung der Landwirtschaft zur Verfügung.

Die Gemeinde Berg hat sich mit ihrem kommunalen Leitfaden darauf festgelegt, als Obergrenze ca. 2% (=64 ha) der landwirtschaftlichen Flächen im Gemeindegebiet mit Sondergebieten für Photovoltaik-Freiflächenanlagen zu überplanen.

Bezüglich CEF-Maßnahmen sind die Hinweise des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz „CEF-Maßnahmen für die Feldlerche in Bayern“ einzuhalten. Eine Anrechnung der Sondergebietsfläche als CEF-Maßnahme ist demnach nicht vorgesehen.

Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Wasserwirtschaftsamt Regensburg – 10.10.2025

Mit den E-Mails vom 12.08.2024 haben Sie uns als Träger öffentlicher Belange zu den beiden o.g. Vorhaben um Äußerung nach § 4 Abs. 1 BauGB gebeten. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Bodenschutz

Die einzelnen Module sollen laut dem Bebauungsplanentwurf mittels Ramm- oder Schraubfundamenten (aus Metall) errichtet werden. Werden verzinkte Stahlprofile, Stahlrohre bzw. Stahlschraubanker bis in die gesättigte Zone oder den Grundwasserschwankungsbereich eingebracht, kann Zink verstärkt in Lösung gehen. Verzinkte Rammprofile oder Erdschraubanker dürfen daher nur eingebracht werden, wenn die Eindringtiefe über dem höchsten Grundwasserstand liegt. Alternativ sind andere Materialien (z.B. unverzinkter Stahl, Edelstahl, Aluminium, Zink-Aluminium-Magnesium Legierung) oder andere Gründungsverfahren zu verwenden. Dies ist bereits in Festsetzung Nr. 4.5 geregelt. Um die Grundwasserverhältnisse zu erkunden, muss rechtzeitig eine Baugrunduntersuchung stattfinden – dies empfehlen wir noch als Hinweis mit aufzunehmen.

2. Wild abfließendes Wasser

Aufgrund der Hanglage liegen im Planungsgebiet Hinweise vor, dass bei Starkregen Abflussbildung durch wild abfließendes Wasser entsteht (siehe Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut sowie Umweltatlas).

Wir empfehlen das Betriebs-/Trafogebäude außerhalb der Fließwege zu errichten.

Wir empfehlen folgenden Hinweis aufzunehmen:

- **„Wild abfließendes Wasser kann auch abseits von Gewässern auftreten. Das Betriebsgebäude ist konstruktiv deshalb so zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser bis zu einer Höhe von 25 cm über Geländeoberkante nicht in das Gebäude eindringen kann.“**

3. Bodenkundliche Baubegleitung

Da die Eingriffsfläche mehr als 3.000 m² umfasst, empfehlen wir auf Grundlage von § 4 Abs. 5 BBodSchV in der Planungs- und Ausführungsphase eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept gemäß DIN 19639 vorzusehen.

Wir empfehlen folgenden textlichen Hinweis aufzunehmen:

- **„Um die Funktionsfähigkeit der vorhandenen Böden zu gewährleisten bzw. wiederherzustellen (Rekultivierung), ist gemäß § 4 Abs. 5 BBodSchV für die Erstellung und den Rückbau der Anlage eine Bodenkundliche Baubegleitung und ein Bodenschutzkonzept nach DIN 19639 erforderlich.“**

Zusammenfassung

Gegen den Bebauungsplan und die Änderung des Flächennutzungsplans bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.

Das Landratsamt Neumarkt erhält einen Abdruck des Schreibens per E-Mail.

Beschlussvorschlag

Bodenschutz

Die Hinweise zum Bodenschutz werden zur Kenntnis genommen. Nähere Informationen zum Grundwasserstand liegen, nach Aussage des WWA Regensburg, für das Planungsgebiet nicht vor. Der Korrosionsschutz für die in den Boden einbindenden Stahlteile der Gründung wird mit einer Zink-Aluminium-Magnesium-Beschichtung (Magnelis) umgesetzt. Eine Untersuchung der Grundwasserverhältnisse ist daher nicht notwendig. Die Festsetzungen werden dahingehend abgeändert.

Eine weitere Untersuchung der Bodenverhältnisse wurde von Seiten des WWA Regensburg wegen der im Gebiet vorhandenen Dolinen / Erdfälle angeraten. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Baugrunduntersuchung wird im Zuge der Umsetzung und Errichtung der PV-

Freiflächenanlage durchgeführt und deren Erkenntnisse bei der Errichtung der Anlage berücksichtigt. Eine Änderung der Satzung ist diesbezüglich nicht erforderlich.

Wild abfließendes Wasser / Oberflächenabfluss

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger zur Berücksichtigung bei der Errichtung der Anlage weitergeleitet. Nebenanlagen wie z.B. Betriebs-/Trafogebäude werden unter Berücksichtigung der Hinweiskarte des Umweltatlas Oberflächenabfluss und Sturzflut (Stand Januar 2026) geplant. Sofern Nebenanlagen in potentiellen Fließwegen errichtet werden, ist die Konstruktion so zu gestalten, dass anfallendes Oberflächenwasser nicht eindringen kann. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Einzäunungen sind in durchlässiger Ausführung, d.h. Maschendraht oder Drahtgitter, auszuführen und müssen zwischen der Zaununterkante und Geländeoberfläche einen Abstand von mind. 15 cm freihalten bzw. werden in Bodennähe mit einer Maschenweite von mind. 15x15cm ausgeführt, somit sind sie gegenüber Oberflächenabflüssen durchlässig. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Bodenkundliche Baubegleitung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger zur Berücksichtigung bei der Errichtung der Anlage weitergeleitet. Die bereits unter E.5 Bodenschutz aufgeführten Regelwerke, einschl. der erwähnten DIN 19639, sind bei allen Baumaßnahmen zu beachten und die Baumaßnahmen in bodenschonender Weise auszuführen. Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Landratsamt Neumarkt, Umweltschutz –17.10.2025

Stellungnahme aus Sicht des Immissionsschutzes



Abbildung 1 – Lageplan

Die Gemeinde Berg plant die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Photovoltaik-Freiflächenanlage Häuselstein – Nordost“ als Sondergebiet Photovoltaik nach § 11 BauNVO, sowie die 13. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes die F1St. 93 und 94 der Gemarkung Häuselstein.

Die nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen liegen ca. 660 Meter des Plangebiets westlich im Ortsbereich von Häuselstein sowie rund 620 Meter südlich des Vorhabens im Ortsbereich von Reicheltshofen. Nördlich der geplanten Photovoltaik-Freiflächenanlage besteht auf F1St. 204 der Gemarkung Traunfeld die WEA Traunfeld der Jura - Energie GmbH & Co. - Windenergieanlage Traunfeld KG.

Südwestlich des Planbereichs befindet sich der Bebauungsplan „Photovoltaik-Freiflächenanlage Häuselstein – Ost“, der mit Bekanntmachung vom 08.07.2025 in Kraft getreten ist. Darüber hinaus befinden sich südöstlich der Bebauungsplan „Photovoltaik-Freiflächenanlage Reicheltshofen – Nordost“.

Blendung

Die „LAI - Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ gibt im Anhang 2 Bewertungshinweise für kritische Immissionsorte gegenüber Flächenphotovoltaikanlagen vor:

„Immissionsorte, die vornehmlich nördlich von einer Photovoltaikanlage gelegen sind, sind meist ebenfalls unproblematisch. Eine genauere Betrachtung ist im Wesentlichen nur dann erforderlich, wenn der Immissionsort vergleichsweise hoch liegt (...). Immissionsorte, die vorwiegend südlich von einer Photovoltaikanlage gelegen sind, brauchen nur bei Photovoltaik-Fassaden (senkrecht angeordnete Photovoltaikmodule) berücksichtigt zu werden. (...) Hinsichtlich einer möglichen Blendung kritisch sind Immissionsorte, die vorwiegend westlich oder östlich einer Photovoltaikanlage liegen und nicht weiter als ca. 100 m von dieser entfernt sind. Hier kann es im Jahresverlauf zu ausgedehnten Immissionszeiträumen kommen, die als erhebliche Belästigung der Nachbarschaft aufgefasst werden können.“

Gemäß „LAI - Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ sind schutzbedürftige Räume:

- Wohnräume, einschließlich Wohndielen
- Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien
- Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen
- Büroräume, Praxisräume, Schulungsräume und ähnliche Arbeitsräume

Direkt an Gebäuden beginnende Außenflächen (z. B. Terrassen und Balkone) sind in die Beurteilung mit einzubeziehen. Dazu ist auf die Nutzungszeit tagsüber (06:00 - 22:00 Uhr) abzustellen.

Immissionsorte, die sich weiter als etwa 100 Meter von einer Photovoltaikanlage entfernt befinden, erfahren erfahrungsgemäß nur kurzzeitige Blendwirkungen. Die nächstgelegenen Immissionsorte befinden sich westlich der geplanten Photovoltaikanlage im Ortsteil Häuselstein in über 650 m Entfernung. Aufgrund der Topographie besteht voraussichtlich keine direkte Sichtverbindung zwischen Häuselstein und der Anlage, während zu Teilen des Ortsbereichs Reicheltshofen eine Sichtverbindung gegeben ist. Durch die Ausrichtung der Module sowie den Abstand von über 600 Metern ist jedoch nicht von unzulässigen Blendwirkungen auszugehen.

Grundsätzlich ist es empfohlen, folgende Maßnahmen der LAI zur Verminderung und Vermeidung von Blendwirkungen in der Planung zu berücksichtigen:

- Unterbindung der Sicht auf das Photovoltaikmodul in Form von Wällen oder blickdichtem Bewuchs in Höhe der Moduloberkante
- Optimierung von Modulaufstellung bzw. –ausrichtung oder –neigung
- Einsatz von Modulen mit geringem Reflexionsgrad

Schallemissionen

Die Wechselrichter und die Transformatorstation sollten schalloptimiert und in möglichst großer Entfernung zu Wohngebäuden entfernt platziert werden, um tonhaltige Schallimmissionen zu vermeiden. Erfahrungsgemäß wird das Pfeifen der Wechselrichterkühlung, sowie das Klacken der Wechselrichter beim Zuschalten in den Morgenstunden bei Anwohnern als störend empfunden. Es sollte darauf geachtet werden, dass sich auch die Wechselrichter der einzelnen Photovoltaikreihen möglichst weit von der Wohnbebauung entfernt befinden bzw. diese schalloptimiert ausgeführt werden

Fazit

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen die Planung. Die Berücksichtigung der Hinweise der LAI zur Verminderung und Vermeidung von Blendwirkungen gemäß dem Stand der Technik wird empfohlen.

Die Blendwirkung der Photovoltaikanlage gegenüber den umliegenden Straßen wird von dieser Stellungnahme nicht bewertet. Dies obliegt den dafür zuständigen Stellen.

Beschlussvorschlag

Die Hinweise des Landratsamtes werden zur Kenntnis genommen. Eine Eingrünung der Anlage ist vorgesehen und wird in den Planunterlagen zum Entwurf weiter konkretisiert, weiterhin ist die Verwendung von reflektionsarmen Modulen festgesetzt. Die Hinweise zu Wechselrichter und Trafostation werden an den Vorhabenträger zur Berücksichtigung bei der Errichtung der Anlage weitergeleitet.

Landratsamt Neumarkt, Untere Naturschutzbehörde – 30.10.2025

Gegen das geplante Sondergebiet Photovoltaik Freiflächenanlage Häuselstein Nordost bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Es handelt sich um eine Photovoltaik- Freiflächenanlage mit 7,3 ha Gesamtfläche – davon 6,76 ha eingezäunt - auf Fl.Nrn. 93 und 94 Gmkg. Häuselstein mit einer GRZ von 0,6.

Eingriffsregelung:

Bezüglich der Abarbeitung der Eingriffsregelung liegt hier gemäß Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 05.12.2024 der Anwendungsfall 1 vor und das vereinfachte Verfahren kann angewendet werden. Das heißt, für den Naturhaushalt ist kein zusätzlicher Ausgleich zu erbringen. Ergänzende Maßnahmen zur Einbindung in die Landschaft in Abhängigkeit von den konkreten örtlichen Verhältnissen sind jedoch ggfls. erforderlich.

Es ist festzustellen, dass die „Eingrünung“ lediglich aus Gras- und Krautsäumen besteht, die als Minderung für die Eingriffe in das Landschaftsbild im Sommer wenig und im Winter gar keine Wirkung erzielen. In der Praxis wird festgestellt, dass die Anwohner umliegender Ortschaften durchaus empfindlich reagieren, wenn exponierten Seiten des Solarparks nicht entsprechend mit Hecken als Sichtschutz eingegrünt werden.

Aus naturschutzfachlicher Sicht wird hier eine Eingrünung im Norden, im Osten und Süden für erforderlich gehalten. Entlang frequentierter Wege als durchgehende Hecke, entlang nicht stark frequentierter Weg als lückige Hecke mit gruppenweiser Bepflanzung.

Artenschutz:

Bezüglich des Artenschutzes sind drei Feldlerchenreviere auszugleichen und die Brutplätze als CEF-Maßnahmen vorab bereitzustellen. Dies soll auf dem Grundstück Fl.Nr. 91 Gmkg. Häuselstein auf einer Fläche von 1,5 ha als Ackerbrache mit Blühstreifen umgesetzt werden. Auf dieser Fläche wurden bereits Feldlerchenreviere kartiert. Durch Aufwertung der Fläche als Ackerbrache und Blühstreifen ist eine „Nachverdichtung“ der Feldlerchenreviere unter Berücksichtigung der nachgewiesenen vorhandenen Reviere möglich.

Beschlussvorschlag

Die Hinweise der Unteren Naturschutzbehörde werden zur Kenntnis genommen.

Die Eingriffsermittlung wird an die Hinweise vom 05.12.2024 angepasst. Die Eingrünung wird nach Norden und Süden als lückige Hecke sowie nach Osten als durchgehende Hecke ergänzt. Die Zustimmung zur CEF-Maßnahme wird begrüßt.

Landratsamt Neumarkt, Kreisbrandinspektion – 24.09.2025

Die Planung wird zur Kenntnis genommen und es bestehen aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes keine Einwände.

Da es sich bei der Solarenergieanlage um ein verfahrensfreies Vorhaben nach Art. 57 Abs. 2 Nr. 9 BayBO handelt und die Belange des abwehrenden Brandschutzes daher nur im Bauleitplanverfahren eingebracht werden können, wird gebeten, folgende Regelungen in den Durchführungsvertrag aufzunehmen (Art. 12 BayBO):

- Es ist ein Feuerwehrplan nach DIN 14095 zu erstellen und der Kreisbrandinspektion nach Freigabe farbig gedruckt in zweifacher Ausfertigung, sowie digital als PDF-Datei zu übergeben
- Mit den örtlichen Feuerwehren ist einvernehmlich eine gewaltfreie Zugangsmöglichkeit (z.B. Doppelschließung) abzustimmen.
- Am Zufahrtstor ist die Erreichbarkeit eines Verantwortlichen dauerhaft und deutlich erkennbar anzubringen.

Beschlussvorschlag

Die Hinweise des Landratsamtes, Kreisbrandinspektion, werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zum Brandschutz werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Markt Lauterhofen – 21.10.2025

Sollte die Kabelverlegung der Photovoltaikanlage auf dem Gemeindegebiet des Marktes Lauterhofen erfolgen, bitten wir um vorherige Abstimmung mit dem Markt Lauterhofen sowie dem Zweckverband zur Wasserversorgung der Pettenhofener Gruppe.

Beschlussvorschlag

Die Hinweise des Marktes Lauterhofen werden zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung an den Vorhabenträger weitergeleitet. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Bundesnetzagentur – 19.09.2025

Vielen Dank für Ihre Anfrage.

Da eine Betroffenheit des Richtfunks durch die Planung unwahrscheinlich ist, erfolgt unsererseits keine weitere Bewertung. Ein möglicher Grund dafür ist:

1. Die Baumaßnahme weist eine geringe Bauhöhe auf. Es handelt sich dabei um einen Bebauungsplan mit einer Bauhöhe von unter 20 Meter bzw. um eine Planung einer Solar- /

Photovoltaik-Freifläche. Eine Richtfunk-Untersuchung zu solchen Planungen ist nicht erforderlich.

2. Entweder ist die Bauhöhe unbekannt oder es handelt sich um eine Maßnahme mit einer unveränderten Bauhöhe. Zum Beispiel: Flurbereinigung, Landschafts- / Naturschutz, unterirdische Leitung oder Aufhebungsverfahren.
3. Flächennutzungspläne, Regionalpläne, Raumordnungspläne oder Entwicklungsprogramme sind planungsrechtliche Maßnahmen, die sich in einem früheren Planungsstadium befinden. Im nachgelagerten Verfahren wird konkrete Baumaßnahme erneut angefragt.

Bitte beachten Sie die Zuständigkeitstrennung bei der Bundesnetzagentur.

Für Planungs- oder Genehmigungsverfahren:

Zukünftig richten Sie bitte Ihre Anfragen zu Planungs- oder Genehmigungsverfahren an die zuständige Stelle unter folgender Adresse:

Bundesnetzagentur, Referat 814, Postfach 80 01, 53105 Bonn oder

unter der E-Mail-Adresse: verfahren.dritter.nabeg@bnetza.de

Weitere Information entnehmen Sie bitte dem Link unter:

www.netzausbau.de/Wissen/InformierenBeteiligen/VerfahrenDritter/de

Für eine Funkbetreiberauskunft vom Referat 226:

Zusätzlich haben Sie die Möglichkeit, eine Funkbetreiberauskunft (u. a. Richtfunk) gesondert per E-Mail an

funkbetreiberauskunft@bnetza.de anzufragen.

Dafür schicken Sie uns das vollständig ausgefüllte Formular (als Anhang per E-Mail), welches Sie unter folgendem Link finden:

www.bnetza.de/648280

Für die Funkbetreiberauskunft ist die Angabe der Koordinaten zwingend erforderlich. Hierzu können Sie sich auch an den Planungsträger wenden.

Beschlussvorschlag

Die Hinweise der Bundesnetzagentur werden zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

PLEdoc GmbH – 30.09.2025

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

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.

Beschlussvorschlag

Die Hinweise der PLEdoc GmbH werden zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Telekom GmbH – 08.10.2025

Die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die oben genannte Planung haben wir keine Einwände.

Bitte beachten Sie bei Ihren weiteren Planungen, dass keine Verpflichtung der Telekom Deutschland GmbH besteht, die „Photovoltaikanlage“ an das öffentliche Telekommunikationsnetz der Telekom Deutschland GmbH anzuschließen.

Gegebenenfalls ist dennoch die Anbindung an das Telekommunikationsnetz der Telekom Deutschland GmbH auf freiwilliger Basis und unter der Voraussetzung der Kostenerstattung durch den Vorhabensträger möglich. Hierzu ist jedoch eine rechtzeitige (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) und einvernehmliche Abstimmung des Vorhabensträgers mit der Telekom Deutschland GmbH erforderlich.

Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Für weitere Fragen oder Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Beschlussvorschlag

Die Hinweise der Telekom GmbH werden zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.