



01.12.2025

**Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „An der Klinge“ und Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 23****Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB****Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.****Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Einwendungen:**

- Landratsamt Neumarkt i. d. Opf.,
  - o Kreisbrandinspektion
  - o Bauamt
  - o Naturschutz
- Bundesamt für Infrastruktur u.a. der Bundeswehr, Bonn\*
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Neumarkt i. d. Opf.
- Amt für Ländliche Entwicklung Oberpfalz, Tirschenreuth
- Staatliches Bauamt Regensburg
- Markt Lauterhofen

*\* sofern sich im weiteren Verfahren keine Änderungen ergeben*

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

- Regierung der Oberpfalz, Regensburg
- Regionaler Planungsverband der Oberpfalz, Regensburg
- Landratsamt Neumarkt i. d. Opf.,
  - o Umweltschutz
- Bundesnetzagentur, Bonn
- Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern, Nürnberg – *keine weitere Beteiligung erforderlich*
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Neumarkt i. d. Opf.
- Wasserwirtschaftsamt Regensburg
- Die Autobahn GmbH des Bundes, Außenstelle Nürnberg
- Bayernwerk Netz GmbH, Parsberg
- TenneT TSO GmbH, Bayreuth
- PLEdoc GmbH, Essen
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Regensburg
- Bayerischer Bauernverband, Amberg

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

**Regierung der Oberpfalz – 05.06.2025**

Der rd. 1,2 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich auf die FINrn. 180 (TF), 181 und 182 (TF) der Gemarkung Stöckelsberg und befindet sich derzeit im Außenbereich im nordöstlichen Ortsrand des Ortsteil Stöckelsberg, im Norden des Gemeindegebiets Berg b. Neumarkt i.d.OPf. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnbauland im Ortsteil Stöckelsberg. Neben der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist dazu auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich.

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:

**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. Grundsätze der Raumordnung sind als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Den Bewertungsmaßstab stellen insbesondere die nachfolgend genannten Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Kapitels 1 „Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns“ sowie des Kapitels 3 „Siedlungsstruktur“ des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) 2023 dar:

**LEP 1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen**

*(Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.*

**LEP 3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot**

*(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.*

*(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*

*(G) Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird.*

### **LEP 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

*(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.*

### **LEP 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot**

*(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.*

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

### **Ergebnis**

Die Bauleitplanung „An der Klinge“ entspricht weitgehend den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung. Die Belegung des Bedarfs ist im Rahmen des Verfahrens nachzureichen.

### **Begründung**

Das Plangebiet kann aufgrund der Lage in direktem Anschluss an ein bestehendes Wohnbau-gebiet als angebunden im Sinne des LEP-Ziels 3.3 bewertet werden.

Unter Bezugnahme auf die aufgeführten LEP-Ziele und -Grundsätze und im Sinne einer flächensparenden Entwicklung sind Baulandausweisungen im bauplanungsrechtlichen Außenbereich grundsätzlich aktuell konkret und nachvollziehbar zu begründen. In diesem Zuge hat auch ein Gegenüberstellen des ermittelten Bedarfs mit den Baulandpotenzialen im Bestand zu erfolgen. Eine dementsprechende Begründung bzw. diesbezüglichen Angaben sind den Unterlagen jedoch nicht zu entnehmen.

Nähere Informationen zur Bedarfsbegründung finden sie u.a. in der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ des StMWI (u.a. abrufbar unter [Flächensparoffensive Bayern: Festlegungen der Landesentwicklung und standardisierte Bedarfsbegründung - Werkzeuge und Services \(flaechensparoffensive.bayern\)](https://www.flaechensparoffensive.bayern.de/) – Stand 05. Dezember 2023).

Nachdem der Umfang der beabsichtigten Flächenneuausweisung vergleichsweise gering ist, kann in Bezug auf die vorliegende Bauleitplanung von einer vertieften Bedarfsbegründung im Sinne der o.g. Auslegungshilfe abgesehen werden. Die Betrachtung kann auf den Ortsteil Stöckelsberg und den dafür ableitbaren Bedarf fokussiert werden. Dem sich so ergebenden Bedarf wären die im Ortsteil vorhandenen und vorrangig zu nutzenden Innenentwicklungspotenziale – sofern vorhanden – mit entsprechenden Aussagen zu deren Aktivierbarkeit gegenüberzustellen.

Des Weiteren befindet sich der Vorhabensbereich innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 5 „Schwarzachtal und Seitentäler bei Oberölsbach“. In derartigen Gebieten kommt nach dem Regionalplan der Region Regensburg (B I 2 i. V. m. Zielkarte 3 „Landschaft und Erholung“) den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu.

Vor diesem Hintergrund ist der Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes der Region Regensburg besondere Bedeutung beizumessen.

Beschlussvorschlag

*Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.*

*Die Bedarfsbegründung wird im angeregten Umfang in der Begründung ergänzt. Die Auseinandersetzung kommt weiterhin zum Ergebnis, dass der Bedarf für das geplante Wohngebiet im vorgesehenen Umfang gegeben ist.*

*Die gesamte Ortschaft Stöckelsberg befindet sich im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 5 „Schwarzachtal und Seitentäler bei Oberölsbach“. Den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird durch die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen einschließlich der Eingrünung der geplanten Bebauung in Richtung der freien Landschaft angemessen Rechnung getragen. Von Seiten des Regionalen Planungsverbandes wurden keine grundlegenden Einwände vorgebracht, seitens der Unteren Naturschutzbehörde wurde das Einverständnis zur Planung erteilt.*

*Die Begründung wird ergänzt, eine Planänderung erfolgt nicht.*

**Regionaler Planungsverband der Oberpfalz – 05.06.2025**

Der Vorhabensbereich befindet sich innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 5 „Schwarzachtal und Seitentäler bei Oberölsbach“. In derartigen Gebieten kommt nach dem Regionalplan der Region Regensburg (B I 2 i. V. m. Zielkarte 3 „Landschaft und Erholung“) den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu. Bei landschaftsverändernden Maßnahmen oder neuen Nutzungen ist daher sorgfältig zu prüfen, ob Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der natürlichen Grundlagen zu erwarten sind. Vor diesem Hintergrund ist den Stellungnahmen der entsprechenden Fachstellen besondere Bedeutung beizumessen.

Beschlussvorschlag

*Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.*

*Die gesamte Ortschaft Stöckelsberg befindet sich im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 5 „Schwarzachtal und Seitentäler bei Oberölsbach“. Den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird durch die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen einschließlich der Eingrünung der geplanten Bebauung in Richtung der freien Landschaft angemessen Rechnung getragen. Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wurde das Einverständnis zur Planung erteilt.*

*Die Begründung wird ergänzt, eine Planänderung erfolgt nicht.*

Landratsamt Neumarkt i. d. OPf., Umweltschutz – 17.06.2025

### Stellungnahme aus Sicht des Immissionsschutzes

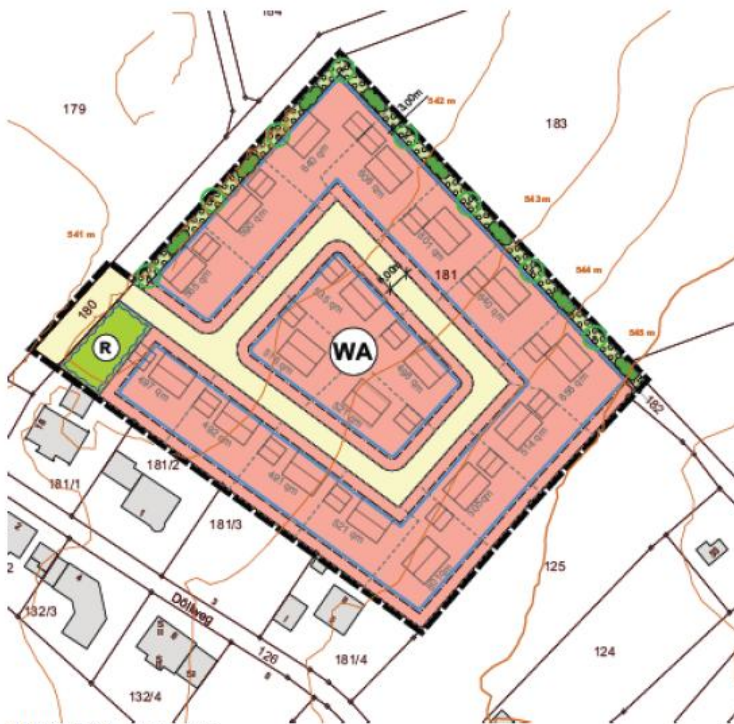


Abbildung 1 – Lageplan

Die Gemeinde Berg b. Neumarkt i.d.OPf. beabsichtigt die Aufstellung der des Bebauungsplans „An der Klinge“ als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO auf den FIST. 181, 182 (TF) und 180 (TF) der Gemarkung Stöckelsberg. An den Geltungsbereich grenzt südwestlich ein faktisches allgemeines Wohngebiet an. Dies ist auch im Flächennutzungsplan der Gemeinde Berg aus dem Jahr 2006 entsprechend dargestellt.



Abbildung 2 - Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Berg b. Neumarkt i.d.OPf.

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Stöckelsberg der Gemeinde Berg am nordöstlichen Ortsrand. Nordwestlich, in etwa 440 Meter befindet sich der Bebauungsplan „Photovoltaik Stöckelsberg Nord 1“ aktuell in Aufstellung. Weiter nordwestlich befindet sich der mit Beschluss vom 30.01.2025 in Kraft getretene Bebauungsplan „Photovoltaik Stöckelsberg Nord 2“.

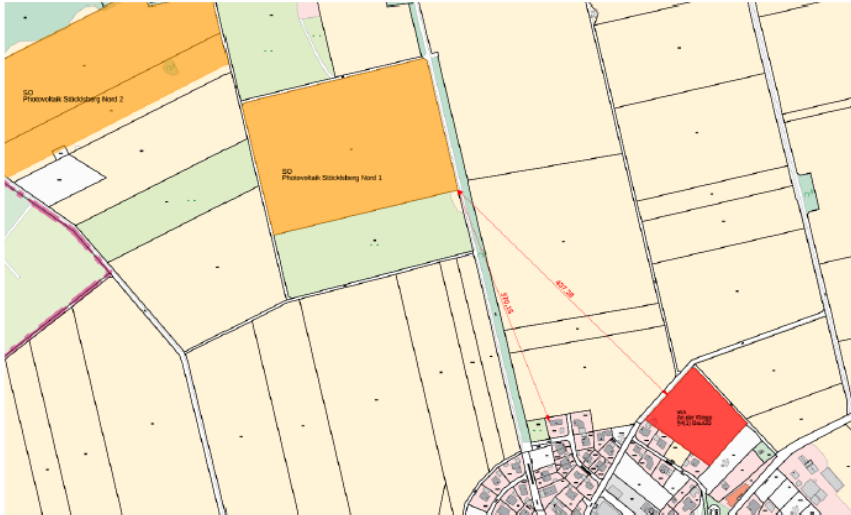


Abbildung 3 – Lageplan und Abstand zu Freiflächenphotovoltaikanlagen

Mit den vorliegenden Planungen rücken keine schutzbedürftigen Nutzungen näher an die beiden Freiflächenphotovoltaikanlagen heran. Immissionsorte, die sich weiter als etwa 100 Meter von einer Photovoltaikanlage entfernt befinden, erfahren erfahrungsgemäß nur kurzzeitige Blendwirkungen. Gemäß „LAI - Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ sind auf das geplante Allgemeine Wohngebiet demnach keine unzulässigen Blendereignisse zu erwarten.

#### **Gärtnerei** [REDACTED]

Südwestlich des Geltungsbereichs befindet sich auf den Grundstücken mit Fl.-Nrn. 31 und 130 der Gemarkung Stöckelsberg ein bestehender Gewerbebetrieb (Gärtnerei [REDACTED]) mit Lagerhalle und Stellplatzflächen. Zwischen dieser gewerblichen Nutzung und dem Geltungsbereich dieser Bauleitplanung befinden sich bereits mehrere Wohngebäude in einem faktischen allgemeinen Wohngebiet (WA). Es rücken demnach keine schutzbedürftigen Nutzungen mit erhöhter Empfindlichkeit an die Gärtnerei heran. Aus diesem Grund ist aus immissionsschutzfachlicher Sicht keine erneute Bewertung erforderlich.

#### **Schweinehaltung** [REDACTED]

Südöstlich in einer Entfernung von knapp 100 Metern zum Geltungsbereich befindet sich auf FlSt. 111 der Gemarkung Stöckelsberg ein landwirtschaftlicher Betrieb mit dem Schwerpunkt Zuchtsauenhaltung und Schweinemast, der mit den Bescheiden vom 24.01.1996 (Az.: 0302/88 – Errichtung einer Zuchtschweinestallung), 07.06.2000 (Az.: 43-2000-0449 – Anbau eines Leersauen- u. Ferkelstalles) und 19.05.2006 (Az.: 43-2005-0458 – Nutzungsänderungen (Mehrzweckhalle teilw. als Schweinestall, Rinderstall/Scheune zum Schweinestall)) baurechtlich genehmigt wurde. Mit Bescheid vom 30.11.2020 wurde auf demselben Grundstück eine Baugenehmigung für die Errichtung einer Maschinenhalle mit Werkstatt erteilt (Az.: 43-2020-0572). Die genehmigten Nutzungen auf dem Betriebsgrundstück ist insbesondere mit Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen verbunden welche auf das Plangebiet einwirken können.

#### Geruchsimmissionen

Mit der vorgesehenen Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets rücken empfindliche Nutzungen bis auf weniger als 100 Meter an die bestehende Hofstelle [REDACTED] heran.

Die Bebauung westlich der Hofstelle ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Berg b. Neu- markt i.d.OPf. als Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) ausgewiesen und immissionsschutzfachlich auch als solches zu bewerten. Für das neu geplante Allgemeine Wohngebiet ist jedoch gemäß Nr. 4.3.2. TA Luft i. V. m. Anhang 7 ein strengerer Maßstab anzulegen, da hier eine höhere Schutz- bedürftigkeit besteht.

Nach TA Luft gelten für Geruchsmissionen folgende Immissionswerte (Geruchsbelastung in relativer Jahreshäufigkeit):

Wohn-/Mischgebiete, Kerngebiete mit Wohnen, urbane Gebiete	Gewerbe-/Industriegebiete, Kerngebiete ohne Wohnen	Dorfgebiete
0,10	0,15	0,15

Somit ist im Geltungsbereich des neuen WA der Immissionswert von 0,10 maßgeblich.

Im Rahmen des Bauantragsverfahrens zur „Teil – Nutzungsänderung der vorhandenen Mehr- zweckhalle in Schweinestall sowie Nutzungsänderung der Rinderstallung in Schweinestallung“ (Az.: 2005-0158) wurde eine Geruchsmissionsprognose der Müller BBM GmbH (Bericht Nr. M64 514/1) erstellt. Dieses Gutachten berücksichtigt jedoch primär die südwestlich angrenzen- de Bebauung (MD) und deckt den Geltungsbereich des WA nicht ausreichend ab.

Aus diesem Grund kann das Gutachten für die Beurteilung im aktuellen Bauleitplanverfahren nicht uneingeschränkt herangezogen werden.

Zur überschlägigen Bewertung der Auswirkungen der Tierhaltung auf das geplante WA wurde daher ergänzend eine konservative Abstandsberechnung gemäß VDI 3894 Blatt 2 durchgeführt. Dabei wurden die maßgeblichen Windrichtungshäufigkeiten auf Grundlage der regionalen Wind- rosen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt berücksichtigt.

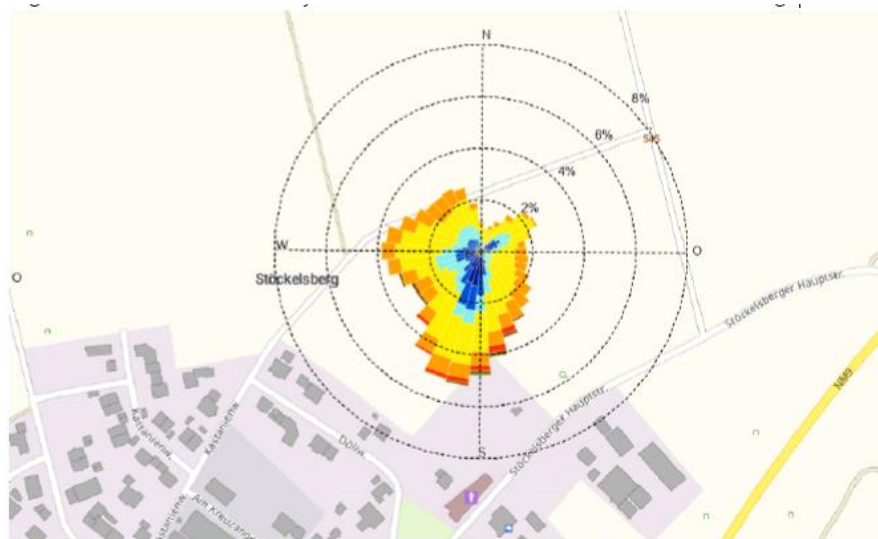


Abbildung 4 - Windrose des Ortsbereichs Stöckelsberg (Stand 16.06.2025)

Die Abstandsberechnung dient als vorsorgliche Abschätzung zur Sicherung immissionsschutz- rechtlicher Belange. Aufgrund der konservativen Herangehensweise der Abstandsregelung ist im weiteren Verfahren bei detaillierteren Ausbreitungsberechnungen in der Regel nicht mit we- sentlich abweichenden Ergebnissen zu rechnen.

Nach Nr. 3.1 des Anhangs 7 der TA Luft sind Geruchsmissionen als erhebliche Belästigung einzustufen, wenn die jeweiligen Immissionswerte überschritten werden. Die Beurteilung erfolgt auf Basis der im Genehmigungsbescheid vom 19.06.2006 (Az.: 43-2005-0158) festgesetzten

Betriebsdaten, da seither keine relevanten Änderungen an der Tierhaltung vorgenommen wurden.

Gemäß Auflage 5 des Bescheids ist der Tierbestand der gesamten Zuchtschweinehaltung auf 44 GV begrenzt. Die Aufteilung stellt sich wie folgt dar:

5. Der Tierbestand in der gesamten Zuchtschweinehaltung wird auf maximal 44 Schweine-GV begrenzt und teilt sich folgendermaßen auf:

Stallbereich	bisherige Nutzung	Art und Anzahl der Tiere
Wartestall	Maschinenhalle	50 Zuchtsauen
Abferkelstall	Rinderstall	26 Zuchtsauen mit Saugferkel
Ferkel- und Zuchtläuferstall	Rinderstall	140 Ferkel, 20 Zuchtläufer
Deckzentrum	Zuchtschweinestall 1	30 Zuchtsauen
Ferkelstall	Zuchtschweinestall 2	180 Ferkel

Abbildung 5 - Auszug aus Genehmigungsbescheid vom 19.06.2006 (Az.: 43-2005-0158)

Tabelle 1 - Eingangsdaten der Ausbreitungsrechnung

Emissionsquelle	Tierzahlen (TP) / Emissionsfläche	mittlere Tierlebensmasse <sup>(1)</sup>	Großvieh-einheiten	Geruchsstoff-emissionsfaktor (f) <sup>(2)</sup>	Quellstärke (Q)
		[GV/TP]	[GV]	[GE/s*GV]	[GE/s]
1 Wartestall	50 Zuchtsauen	0,3	15	22	330
2 Deckzentrum	30 Zuchtsauen	0,3	9	22	198
3 Abferkelstall	26 Zuchtsauen m. Saugferkel	0,4	10	20	208
4 Ferkel- und Zuchtläuferstall	180 Ferkel (Stall 1)	0,04	7	75	540
	140 Ferkel (Stall 2)	0,04	6	75	420
	20 Zuchtläufer (Stall 2)	0,12	2	22 <sup>(3)</sup>	53
5 Mistlager	150 m <sup>2</sup>	-	-	7	1.050

<sup>(1)</sup> Nach Tabelle A1 des Anhang A der VDI 3894-1

<sup>(2)</sup> Nach Tabelle 22 der VDI 3894-1

<sup>(3)</sup> Für Zuchtläufer wird mangels spezifischen Werts der Geruchsemissionsfaktor für Ferkelaufzucht (22 GE/GV\*s) herangezogen, da Alter und Haltungsbedingungen vergleichbar sind

Die genaue Lage der Emissionsquellen ergibt sich aus dem folgendem Lageplan:



Abbildung 6 - Lageplan Stallungen Tierhaltung Gruber

Auf Grundlage der beschriebenen Eingangsdaten und der durchgeführten Ausbreitungsrechnung wurde der erforderliche Mindestabstand ermittelt, um den Immissionswert von 0,10 gemäß Tabelle 22 der TA Luft für Allgemeine Wohngebiete zuverlässig einzuhalten. Aufgrund der relativ

großen Ausdehnung der Emissionsquellen wurden zusätzlich Abstandsanteile ( $d_r$ ) angesetzt, die im Einzelfall zu einer konservativen, tendenziell überhöhten Abstandsanforderung führen können.



Abbildung 7 – Ausbreitungsrechnung nach VDI 3894-2

Die Berechnung gemäß VDI 3894 Blatt 2 ergibt, dass im südöstlichen Bereich des Plangebiets der maßgebliche Immissionswert von 0,10 durch Geruchsimmissionen aus dem bestehenden Betrieb [REDACTED] (Zuchtsauenhaltung und Schweinemast) überschritten wird. In diesem Bereich sind daher erhebliche Belästigungen durch Gerüche nicht auszuschließen.

**Aus immissionsschutzfachlicher Sicht ist es deshalb erforderlich, die betroffenen Grundstücksflächen innerhalb des Plangebiets von einer Wohnbebauung freizuhalten, um unzumutbare Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu vermeiden.**

Im Sinne des Vorsorgecharakters der Bauleitplanung und wegen des Gebots der Konfliktbewältigung ist sicherzustellen, dass das Allgemeine Wohngebiet so angeordnet wird, dass innerhalb der Bauflächen die Immissionswerte eingehalten werden können und, dass gleichzeitig der bestehende landwirtschaftliche Betrieb in seiner genehmigten Nutzung nicht eingeschränkt wird.

**Schallimmissionen**

Im Genehmigungsbescheid vom 30.11.2020 zur Errichtung einer Maschinenhalle mit Werkstatt auf Fl.St. 111 der Gemarkung Stöckelsberg wurden folgende immissionsschutzfachlich relevante Nebenbestimmungen festgesetzt:

*„U1. Die Werkstatt dient dem landwirtschaftlichen Betrieb, eine gewerbliche Nutzung der Werkstatt ist nicht zulässig.*

*U2. Bei der Durchführung von lärmintensiven Reparaturarbeiten sind die Tore und Tür der Werkstatt geschlossen zu halten. Die Fenster sind bei lärmintensiven Reparaturarbeiten geschlossen oder gekippt zulässig.“*

Darüber hinaus wurde von Herrn [REDACTED] mit Schreiben vom 12.01.2021 mitgeteilt, dass an Sonn- und Feiertagen – ausgenommen dringende Erntearbeiten – keine weiteren Arbeiten durchgeführt werden.

Gemäß Nr. 1c) der TA Lärm fällt der landwirtschaftliche Betrieb einschließlich Werkstattnutzung nicht in den unmittelbaren Anwendungsbereich der TA Lärm. Die Vorgaben der Regel können

jedoch zur orientierenden Beurteilung einzelner technischer Einrichtungen und Aggregate herangezogen werden.

Die im Genehmigungsbescheid enthaltenen Auflagen sind nach einer überschlägigen Berechnung geeignet, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Planbereich vermieden werden.

Da für den auf der Hofstelle [REDACTED] betriebenen „Jugendtreff“ dem Landratsamt Neumarkt i.d.OPf. keine Genehmigung vorliegt, ist diese Nutzung nicht Bestandteil der immissionsschutzfachlichen Bewertung. Eine entsprechende Nutzung ist offenbar nicht genehmigt und bleibt im Rahmen der Beurteilung unberücksichtigt.

### Kindertagesstätte

Südöstlich des Planbereich befindet sich eine Kindertagesstätte. Gemäß § 22 Abs. 1a BImSchG stellen Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen Kinderspielplätzen oder vergleichbaren Einrichtungen durch Kinder verursacht werden, grundsätzlich keine schädlichen Umwelteinwirkungen dar. Immissionsgrenz- oder Richtwerte dürfen in diesem Zusammenhang nicht herangezogen werden.

Diese Geräuschemissionen sind als Ausdruck kindlicher Lebensäußerungen zu bewerten und gelten nach Art. 2 KJG als sozialadäquat und von der Nachbarschaft hinzunehmen.

### Kreisstraße NM9

Etwa 200 m südöstlich des geplanten Allgemeinen Wohngebiets verläuft die Kreisstraße NM9. Nach Angaben der Straßenverkehrszählung 2021 (Zählstelle 66349715) ist auf der NM9 ein durchschnittlicher täglicher Verkehr von 2.286 Fahrzeugen zu erwarten (vgl. [www.baysis.bayern.de](http://www.baysis.bayern.de)). Die voraussichtlichen Beurteilungspegel am geplanten Wohnhaus durch den Verkehrslärm werden gemäß Anhang B.2 der DIN 18005 abgeschätzt.

16. BImSchV Immissionsgrenzwerte		DIN 18005 Orientierungswerte		Beurteilungspegel	
Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
59 dB(A)	49 dB(A)	55 dB(A)	45 dB(A)	50 dB(A)	42 dB(A)

Tabelle 2 – Immissionsgrenzwerte (MD), Orientierungswerte (MD) und Beurteilungspegel für Verkehrslärm

Gemäß der überschlägigen Abschätzung werden sowohl die Orientierungswerte als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete sicher unterschritten.

### Gewerbegebiet

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Berg b. Neumarkt i.d.OPf. weist östlich bzw. südöstlich in ca. 150 Meter Entfernung zum geplanten Allgemeinen Wohngebiet Flächen für ein mögliches Gewerbegebiet aus. Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird ein Allgemeines Wohngebiet an ein mögliches Gewerbegebiet herangeplant. **Für das GE sind dem Landratsamt aktuell keine Planungen bekannt.** Aus immissionsschutzfachlicher Sicht ist ein Abstand von ca. 150 Meter ausreichend um eine Entwicklung eines zukünftigen GE nicht im Vorfeld auszuschließen.

### Fazit

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen gegen den vorliegenden Bebauungsplan Bedenken. In südöstlichen Teilbereichen des Plangebiets können erhebliche Geruchsbelästigungen durch den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb nicht ausgeschlossen werden. Es wird

**daher dringend empfohlen, die betreffenden Flächen von einer Wohnbebauung auszunehmen.**

Sollte eine **Anpassung der Planung nicht vorgesehen sein**, ist es aus fachlicher Sicht erforderlich, die Unbedenklichkeit der geplanten Wohnnutzungen gegenüber den bestehenden landwirtschaftlichen Emissionen durch **ein aktuelles immissionsschutzfachliches Gutachten** nachzuweisen. Andernfalls ist eine Beeinträchtigung des bestehenden Betriebs und die Entstehung unzumutbarer Wohnverhältnisse nicht auszuschließen.

Beschlussvorschlag

*Die Ausführungen werden allesamt zur Kenntnis genommen.*

*Bzgl. des Heranrückens der geplanten Bebauung an eine bestehende Schweinehaltung wurde bzgl. Geruchsimmissionen ein aktuelles immissionsschutzfachliches Gutachten erstellt, da die Gemeinde an der Planung im bisherigen Umfang festhalten möchte. Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass der zulässige Immissionswert von 10 % für ein Wohngebiet innerhalb des geplanten allgemeinen Wohngebietes auf gesamter Fläche eingehalten wird.*

*Die Begründung wird diesbezüglich ergänzt, ebenso das Gutachten als Anhang der Begründung. Es erfolgt keine Planänderung.*

**Bundesnetzagentur – 14.05.2025**

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.

Beschlussvorschlag

*Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, es erfolgt keine Planänderung.*

## **Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern – 13.05.2025**

Das Wohngebiet soll südlich des parallel zur Stromleitung verlaufenden An-/Abfluges des bestandskräftig genehmigten Segelfluggeländes Altdorf-Hagenhausen ausgewiesen werden. Das Segelfluggelände ist für die Betriebsarten Ultraleichtflugzeuge und Flugzeugschlepp zugelassen.

Es wird gebeten, einen Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen, dass mit Schallimmissionen durch den bestandskräftig genehmigten Flugbetrieb gerechnet werden muss.

### Beschlussvorschlag

*Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, ein entsprechender Hinweis wird ergänzt. Es erfolgt keine Planänderung.*

## **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – 26.05.2025**

### Bereich Landwirtschaft

Fl.Nr. 181, 122, 180 Tfl, Gmk Häuselstein, Gesamt ca. 1,2 ha.

Die Fl.Nr. 181, 1,19 ha hat Ackerstatus und ist durch einen Burgthanner Landwirt gepachtet, auf den wir keinen direkten Datenzugriff haben. Die Ackerzahl ist mit 37 bis 48 „gut“.

Die geplante Wohnbaufläche stellt eine Baulücke der Siedlung dar, so dass sie sich gut einfügt. Die restlichen Ausgleichsmaßnahmen (8603 WP) sind noch offen, es wird vorgeschlagen, sie intern, z.B. durch Hecken zu realisieren.

Das Baugebiet ist an drei Seiten von intensiver Landwirtschaft umgeben. Mit Immissionen (Lärm, Staub, Gerüchen) ist in der Bewirtschaftungszeit definitiv zu rechnen. Sie sind zu dulden und sollten mithilfe von dichten Hecken reduziert werden. Humoser Oberboden ist landw. wieder zu verwerten.

### Bereich Forsten

Der Bereich Forsten ist nicht betroffen.

### Beschlussvorschlag

*Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, der Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche mit guter Ackerzahl wird ausdrücklich in die Abwägung eingestellt. Der externe Ausgleichsbedarf wurde durch interne Vermeidungsmaßnahmen bereits reduziert. Weitere externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen sind unvermeidbar.*

*Die Hinweise zu Immissionen und zur landwirtschaftlichen Wiederverwertung von humosen Oberboden werden als Hinweis unter D.5. ergänzt.*

*Eine externe Ausgleichsfläche wird noch ergänzt, darüber hinaus erfolgt keine Planänderung.*

## Wasserwirtschaftsamt Regensburg – 18.06.2025

### Altlasten

Das Grundstück ist nicht im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (Bay-BodSchG) 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 empfehlen, 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.“**

### Bodenschutz

Böden, die hinsichtlich ihrer Bodenfunktionen wie z.B. Ertragsfähigkeit für die Landwirtschaft, Wasserhaushalt, Klimaschutz etc. besonders wertvoll sind, sollen erhalten bleiben und Bauvorhaben stattdessen auf weniger wertvollen Böden geplant werden.

Bei der Planung und Durchführung von baulichen Maßnahmen sind die Anforderungen nach DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ sowie DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ zu beachten.

Bei Flächen > 3.000 m<sup>2</sup> kann gemäß BBodSchV nach Rücksprache mit der Bodenschutzbehörde eine Bodenkundliche Baubegleitung (BBB) erforderlich sein bzw. ein Bodenschutzkonzept vorgelegt werden müssen.

Wir schlagen vor, folgende Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen:

**„Mutterboden (Oberboden) ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden ist möglichst hochwertig nach den Vorgaben der §§ 6 ff. BBodSchV zu verwerten.“**

**„Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterböden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner/ihrer Nutzung zuzuführen. Es sind max. Haufwerkshöhen von 2 m für Oberboden und maximal 3 m für Unterboden und Untergrund einzuhalten. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.“**

### Grundwasser

Das Vorhaben liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet oder Einzugsgebiet einer öffentlichen Wasserversorgungsanlage. Aufgrund der Lage im Karst mit geringen bis fehlenden Deckschichten ist die Grundwassersituation dennoch als sensibel zu betrachten.

Angaben über Grundwasserstände liegen uns nicht vor; i. d. R. muss aber mit Schichtwasser gerechnet werden.

Wir schlagen vor, folgende Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen:

„Sofern Grundwasser ansteht, sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Ist bei Vorhaben geplant, das Grundwasser aufzuschließen, muss dies wasserrechtlich behandelt werden. Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 WHG i. V. m. Art. 30 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser (mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten beim Landratsamt) und die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß § 8 i. V. m. § 9 WHG wird hingewiesen. Ebenso kann das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser (auch dauerhaftes Einbinden von Bauwerken, z.B. Kellergeschossen) eine wasserrechtliche Erlaubnis erfordern. Wird Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen, ist das Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.“

„Bei der Unterkellerung kann Hang- und Schichtwasser angetroffen werden. Derartige Verhältnisse sind dem Baugrundrisiko zuzurechnen. Ein den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechender Schutz hiervoor, z.B. durch wasserdichte Ausführung des Kellers bzw. den Einbau von Bauwerksdrainagen, liegt im Verantwortungsbereich des Bauherrn bzw. Entwurfsverfassers. Da eine Ableitung von Hang- und Schichtenwasser in die Schmutzwasserkanalisation nicht zulässig ist, empfiehlt es sich daher die gegebenenfalls im Untergrund vorhandenen Wasserwegsamkeiten durch geeignete Maßnahmen (z.B. Kiesschicht unter der Bauwerkssohle, Verfüllung von Arbeitsräumen mit nicht bindigem Material) aufrecht zu erhalten.“

#### Niederschlagswasserbeseitigung

Die Entwässerung im geplanten Baugebiet ist im Trennsystem vorgesehen. Gemäß Begründung zum Bebauungsplan, Kap. 6, existiert im Tiefpunkt in der westlichen Ecke des Bebauungsplans bereits ein bestehendes Regenrückhaltebecken. Es sind keinerlei Informationen über dessen Funktion und Dimensionen und zur weiteren Ableitung des Niederschlagswassers enthalten.

Vom Vorhabenträger 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. Auch eine Regenwassernutzung, wie sie in den Hinweisen zum Bebauungsplan empfohlen wird, ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht anzustreben. Das verbleibende zu sammelnde Niederschlagswasser ist gemäß § 55 WHG primär ortsnah zu versickern oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten. Aufgrund der Lage im Karst ist die Versickerung nur über belebten Oberboden (Versickerungsmulde) zulässig. Die grundsätzlichen Voraussetzungen für eine Versickerung müssen gegeben sein (insbes. ausreichender Grundwasserabstand, geeignete Versickerungsfähigkeit nach DWA A 138). Sickerschächte, wie sie in den Hinweisen zum Bebauungsplan unter Punkt 1 empfohlen werden, sind **nicht zulässig**.

**Wir bitten, den Hinweis entsprechend zu ändern.**

Sowohl für eine Versickerung als auch für die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer ist anhand einer Entwässerungsplanung abzuklären, ob eine Behandlung im Rahmen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung bzw. dem Gemeindegebrauch möglich ist oder ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich wird, welches am Landratsamt Neumarkt – Sachgebiet Wasserrecht zu beantragen ist. Wir empfehlen eine frühzeitige fachliche Abstimmung, für die wir gerne zur Verfügung stehen.

Gemäß Begründung zum Bebauungsplan, Kap. 6, wurde eine Entwässerungsplanung bereits in Auftrag gegeben. In diesem Zuge sollten auch die Voraussetzungen für eine Versickerung mittels Bodengutachten überprüft werden. Im Entwurf des Bebauungsplans sollten dann bereits die genauen Abmessungen des Regenrückhaltebeckens bzw. detaillierte Informationen zur geplanten Niederschlagswasserbeseitigung dargestellt bzw. festgesetzt sein.

## Starkregen

Das Planungsgebiet liegt im Hangbereich und z.T. unterhalb landwirtschaftlich genutzter Flächen. Infolge von Starkregenereignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Unter ungünstigen Umständen (Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) können Erdabschwemmungen zu Schäden führen. Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorge-maßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahn-oberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Wir empfehlen, dahingehend weitere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c BauGB treffen, um die Schäden durch Überflutungen infolge von Starkregen zu minimieren. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ von StMB und StMUV, abrufbar unter:

<https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>

In der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut des LfU sind am nordwestlichen Rand ein potenzieller Fließwege mit starkem Abfluss, sowie potenzielle Aufstaubereiche kartiert. Die im Bebauungsplan dargestellten Höhenlinien zeigen im Bereich der nordwestlichen Flächen mit Begrünungsbindung eine Muldenstruktur. Für die drei nordwestlichen Bauparzellen ergibt sich damit eine Überflutungsgefahr bei Starkregen, falls die Gebäude wie im Bebauungsplan dargestellt ganz an der Baugrenze erstellt werden und keine ausreichende Höhenlage aufweisen.

Die Kartendarstellung der Hinweiskarten des LfU ist zu finden unter nachfolgendem Link:

[https://www.lfu.bayern.de/wasser/starkregen\\_und\\_sturzfluten/hinweiskarte/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/wasser/starkregen_und_sturzfluten/hinweiskarte/index.htm)

Wir bitten auch die zugehörigen Hinweise zur Karte zu beachten.

Wir empfehlen, mindestens folgende Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen:

**„Im Fall von Starkregenereignissen kann oberflächlich abfließendes Niederschlagswasser und abgeschwemmter Schlamm zu Schäden an Gebäuden führen. Sämtliche ebenerdige Gebäudeöffnungen zur Hangseite sollten entweder mit Aufkantungen versehen oder bis mindestens 25 cm über Gelände wasserdicht ausgeführt sein.“**

**„In der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut des LfU sind am nord-westlichen Rand ein potenzieller Fließwege mit starkem Abfluss, sowie potenzielle Aufstaubereiche kartiert. Diese Kartierung stellt lediglich einen Hinweis auf eine mögliche Gefährdung dar. Definierte Abflussmengen und Jährlichkeiten können nicht angegeben werden. Um Schäden bei Starkregen zu vermeiden, sollten die Gebäude auf den entlang des Feldwegs in Verlängerung des Kastanienwegs gelegenen Parzellen so errichtet werden, dass die Erdgeschoßhöhe und sämtliche Gebäudeöffnungen mindestens 0,30 m über dem Niveau des benachbarten Feldwegs liegen.“**

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

### Beschlussvorschlag

*Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und in die Abwägung eingestellt.*

#### *Zu Altlasten:*

*Dass das Grundstück nicht im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt ist, wird zur Kenntnis genommen. Seitens des LRA wurden keine Hinweise vorgebracht, dass die überplante Fläche bei der Fortschreibung des Altlastenkatasters mit aufgenommen werden könnte.*

*Der angeregte Hinweis zu Altlasten wird für dessen spätere Beachtung wie vorgeschlagen im Bebauungsplan ergänzt (als neuer Hinweis D.1).*

#### *Zu Bodenschutz:*

*Auch die Gemeinde legt großen Wert auf einen fachgerechten Umgang mit dem Boden. Das Erfordernis einer bodenkundlichen Baubegleitung (BBB) bzw. eines Bodenschutzkonzeptes wird im Rahmen der Erschließungsplanung geprüft.*

*Der angeregte Hinweis zum Bodenschutz wird für dessen spätere Beachtung wie vorgeschlagen im Bebauungsplan ergänzt (als neuer Hinweis D.2).*

#### *Zu Grundwasser:*

*Der angeregte Hinweis zum Grundwasser wird für dessen spätere Beachtung wie vorgeschlagen im Bebauungsplan ergänzt (als neuer Hinweis D.3).*

#### *Zu Niederschlagswasserbeseitigung:*

*Das Entwässerungskonzept liegt zwischenzeitlich vor. Das geplante Regenrückhaltebecken wurde gegenüber dem Vorentwurf auf die gegenüberliegende Seite des Kastanienweges verlagert. Die durch die Verlegung entstehende Fläche wird dem Allgemeinen Wohngebiet zugeschlagen und als Wohnbaufläche genutzt. Das Regenrückhaltebecken ist darauf ausgelegt, im Plangebiet alles, über versiegelte Flächen anfallende Niederschlagswasser, aufzunehmen und gedrosselt in den bestehenden Regenwasserkanal einzuleiten. Das Volumen des neuen Regenrückhaltebeckens umfasst auch den Rückhaltebedarf des bestehenden Beckens. Die Gemeinde empfiehlt dem vorgeschaltet, eine Brauchwassernutzung bzw. ordnungsgemäße Versickerung des auf den privaten Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers durch die jeweilige Bauherrschaft. Dass letztere nicht über Sickerschächte erfolgen darf, wird im Hinweis D.4. (ehemals D.1) klargestellt. Die grundsätzliche Versickerungsfähigkeit nach DWA A 138 wird noch im Rahmen der Erschließungsplanung geprüft. Die weiteren Details werden im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt.*

#### *Zu Starkregen:*

*Der angeregte Hinweis zu Starkregen wird für dessen spätere Beachtung wie vorgeschlagen im Bebauungsplan ergänzt (als neuer Hinweis D.5). Eine Festsetzung wird nicht für erforderlich erachtet, es soll im eigenen Ermessen der Bauherrschaft liegen, in welcher Weise sie Schutzmaßnahmen ergreifen möchte.*

*Die bestehende Festsetzung zur Höhenlage der Gebäude (EFK max. 0,30 m über dem Niveau der Erschließungsstraße) lässt sich mit der Empfehlung, dass die Erdgeschoßhöhe mindestens 0,30 m über dem Niveau des benachbarten Feldwegs liegen soll, vereinbaren, da das Gelände innerhalb des Plangebietes gegenüber dem Feldweg ansteigt und dadurch die Erschließungsstraße nicht niedriger als der Feldweg liegen wird.*

Belange des Baulastträgers für Bundesautobahnen werden insoweit bislang grundsätzlich nicht betroffen, da das Vorhaben ca. 3 km von der Bundesautobahn A3 und ca. 3,1 km von der BAB A6 entfernt liegt.

Auf die vom Verkehr auf der BAB A3 und A6 ausgehenden und auf das Planungsgebiet evtl. einwirkenden Emissionen wird hingewiesen. Eine Abhilfe kann vom Straßenbaulastträger nicht eingefordert werden.

### Beschlussvorschlag

*Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, es erfolgt keine Planänderung.*

### **Bayernwerk Netz GmbH – 26.05.2025**

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

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

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

Beachten Sie bitte die Hinweise im „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag [www.fgsv-verlag.de](http://www.fgsv-verlag.de) (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorstation benötigen wir, je nach Stationstyp ein Grundstück (nähe der öffentlichen Grünfläche) mit einer Größe zwischen 21 qm und 44 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu unseren Gunsten zu sichern ist.

Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:

[www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html](http://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html)

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

### Beschlussvorschlag

*Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Das bestehende Stromkabel befindet sich inkl. Schutzzonenbereich von beidseits je 0,5 m dem Lageplan zufolge innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche im Südwesten. Dieses wird nachrichtlich übernommen. Bzgl. des erforderlichen Abstandes von 2,5 m mit Bäumen und tiefwurzelnden Sträucher zur Trassenachse wird der Hinweis D.10 zu dessen Beachtung ergänzt.*

*Die weiteren Ausführungen sind insbesondere für die Erschließungsplanung relevant und werden durch die Gemeinde zur Beachtung an das die Erschließungsplanung bearbeitende Ingenieurbüro weitergeleitet. Eine Transformatorstation in der angegebenen Größe kann bei Bedarf auf einem kommunalen Flurstück im erforderlichen Umfeld untergebracht werden.*

*Es erfolgt keine Planänderung.*

### **TenneT TSO GmbH – 14.05.2025**

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.



Beschlussvorschlag

*Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die externe Ausgleichsfläche wird noch zum Entwurf ergänzt.*

**PLEdoc GmbH – 20.05.2025**

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
- 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.

Beschlussvorschlag

*Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die externe Ausgleichsfläche wird noch zum Entwurf ergänzt.*

**Deutsche Telekom Technik GmbH – (ohne Datum)****WICHTIG:**

Bitte senden Sie uns umgehend nach Bekanntwerden einen aktualisierten Bebauungsplan mit Informationen zu den vorgesehenen Straßennamen und Hausnummern für geplantes Neubaugebiet zu.

Diese Angaben sind unbedingt notwendig, um zu gewährleisten, dass ein Kunde rechtzeitig Telekommunikationsprodukte buchen kann.

Hierzu kann – wie bei allen zukünftigen Anschreiben bezüglich Bauleitplanungen – auch folgende zentrale E-Mail-Adresse des PTI12 Regensburg verwendet werden:

[telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de](mailto:telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de)

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

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

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

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

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

- Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.

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

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

[telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de](mailto:telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de)

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

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
  - auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird.
- 1.

### WICHTIG:

Da wir für Ihr Baugebiet und deren zukünftige Bauherren, das optimale Kundenerlebnis garantieren wollen, ist es sehr wichtig, dass wir möglichst zeitnah, die Realstraßen und Hausnummern von Ihnen übermittelt bekommen.

Nur so können wir den künftigen Bauherren und Kunden eine unkomplizierte Produktbuchung anbieten.

### Beschlussvorschlag

*Die Ausführungen sind insbesondere für die Erschließungsplanung relevant und werden durch die Gemeinde zur Beachtung an das die Erschließungsplanung bearbeitende Ingenieurbüro weitergeleitet.*

## **Bayerischer Bauernverband – 18.06.2025**

### Begründung

Für die Eingrünung des Baugebiets sind niedrig wachsende Gehölze und Hecken zu verwenden.

Auf den gesetzlichen Grenzabstand von Anpflanzungen nach Art. 48 AGBGB ff. ist zu achten. Damit wird sichergestellt, dass die landwirtschaftliche Nutzung der benachbarten Grundstücke durch Schattenwurf und Wasserentzug nicht negativ beeinflusst wird.

### Bestehende Drainagen

Bei der Erschließung des Baugebiets ist darauf zu achten, dass keine Drainagen (bzw. jegliche Formen von bodenverbessernden Maßnahmen) beschädigt werden, die die benachbarten oder dahinterliegenden Grundstücke entwässern.

### Nutzung der Flurwege

Die Zufahrten zu den angrenzenden Flächen müssen auch während der Bauphase und nach Fertigstellung des Vorhabens gewährleistet bleiben bzw. sichergestellt werden. Vor allem ist sicherzustellen, dass die vorhandenen landwirtschaftlichen Wege erhalten bleiben.

Die Flurwege werden von den angrenzenden Landwirten genutzt und befinden sich aktuell in einem guten Zustand, dieser ist auch während der Bauphase zu erhalten bzw. ggf. wiederherzustellen.

### Bewirtschaftung der umliegenden Flächen

Die normale Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgt auch durch Maschinen mit rotierenden Werkzeugen (Mähwerke, Heuwerbegeräte, Häcksler, Fräsen, Eggen und Mulchgeräte). Dadurch kann auch bei ordnungsgemäßem Einsatz der Geräte ggf. Steinschlag verursacht werden.

Dies wird auch durch eine Randbepflanzung bzw. einen schmalen Flurbereinigungsweg nicht gänzlich zu vermeiden sein.

Es ist deshalb eine Lösung zu finden, die den Haftungsausschluss von Steinschlagschäden und ähnliches durch die Bewirtschafter der angrenzenden Flächen gewährleistet.

Wir bitten Sie, o.g. Einwände bei der Planung und Durchführung des Projekts zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang weisen wir ausdrücklich auf die Einwendungen der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe mit der Bitte um Berücksichtigung hin.

### Beschlussvorschlag

*Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.*

*Die gesetzlichen Grenzabstände gem. Art. 47-49 AGBGB sind einzuhalten, der Hinweis hierzu wird unter D.6 klargestellt. Durch dessen Beachtung können überwiegend nur niedrig wachsende Gehölze und Hecken angelegt werden.*

*Bzgl. bestehender Drainagen wird der Hinweis D.6. für dessen Beachtung ergänzt.*

*Die umliegend verbleibende landwirtschaftlichen Nutzflächen können sowohl während des Baus als auch nach Fertigstellung des Bauquartiers uneingeschränkt über einen hierfür geeigneten landwirtschaftlichen Flurweg angefahren werden. Zwar wird ein Teilabschnitt des bisherigen Wirtschaftsweges auf Fl.Nr. 182, Gemarkung Stöckelsberg, entwidmet und den privaten Baugrundstücken zugeschlagen. Die daran anschließenden landwirtschaftlich genutzten Flurstücke Fl.Nr. 122 und 183 können jedoch auch von Norden und/oder Osten über hierfür geeignete Straßen/Wege angefahren werden.*

*Die Möglichkeit von Steinschlag und dass dieser zu tolerieren und akzeptieren wäre, wurde als Hinweis (unter D.6) ergänzt. Ein Haftungsausschluss wird nicht für erforderlich erachtet, zumal der Verursacher auch nur schwer zu ermitteln wäre.*

*Es erfolgt keine Planänderung.*