

PLANUNGSVERBAND REGION NÜRNBERG

Per Mail:

NEIDL + NEIDL
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner
Frau [REDACTED]
Dolesstraße 2
92237 Sulzbach-Rosenberg

Hauptmarkt 16
90403 Nürnberg

Telefax: [REDACTED]
E-Mail: [REDACTED]
Internet: www.planungsverband.region.nuernberg.de

U-Bahn-Linie 1
Haltestelle Lorenzkirche

Sparkasse Nürnberg
IBAN: DE87 7605 0101 0001 0052 31
BIC: SSKNDE77XXX

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
Mail vom 25.11.2025
Frau [REDACTED]

Unser Zeichen
[REDACTED]

Durchwahl-Nr.
[REDACTED]

Datum
29.12.2025

Stellungnahme zu:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Photovoltaikanlage Hausen I“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan sowie 25. Änderung des Flächennutzungsplanes; Stadt Greding, Landkreis Roth

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an o. g. Verfahren.

Unsere Stellungnahme entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Gutachten des Regionsbeauftragten.

Mit freundlichen Grüßen
i. A.

[REDACTED]

[REDACTED]
Geschäftsstelle

Anlage
Gutachten des Regionsbeauftragten

REGIONSBEAUFTRAGTER

für die Region Nürnberg (7)
bei der Regierung von Mittelfranken

Regierung von Mittelfranken • Postfach 6 06 • 91511 Ansbach



Planungsverband
Region Nürnberg
Hauptmarkt 16

90403 Nürnberg

Ihr Zeichen
Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen (Bitte bei Antwort angeben)
Ihre Ansprechpartnerin/Ihr Ansprechpartner

E-Mail [REDACTED]

Telefon / Fax

Erreichbarkeit

Datum

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

22.12.2025

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Nr. 63 für ein Sondergebiet „Photovoltaikanlage Hausen I“ und Vorhaben- und Erschließungsplan sowie 25. Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich

der Stadt

Landkreis

Greding

Roth

Zu o. g. Vorhaben der Stadt Greding wurde festgestellt:

Das o.a. Planvorhaben entspricht dem Ziel 6.2.2.1 des Regionalplans der Region Nürnberg (RP7), wonach die Möglichkeiten der direkten und indirekten Sonnenenergienutzung innerhalb der Region verstärkt genutzt werden sollen. Gemäß Grundsatz 6.2.3 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) sollen Freiflächen-Photovoltaikanlagen vorzugsweise auf vorbelastete Standorte gelenkt werden, um insbesondere bislang ungestörte Landschaftsteile zu schonen. An dem gewählten Standort sind keine vorprägenden Infrastruktureinrichtungen vorhanden, es handelt sich um keinen vorbelasteten Standort im Sinne des LEP. Diesbezüglich ist in den Unterlagen eine entsprechende Auseinandersetzung mit Planungsalternativen zu finden (s. Umweltbericht, Kap.2.4).

Die Eingriffsfläche beansprucht vollumfänglich landwirtschaftlich genutzte Fläche (s. Begründung S.6f.), diesbezüglich wird auf Grundsatz 5.4.1 (LEP) verwiesen, demnach sollen land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete 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. Eine Abstimmung hierzu mit der zuständigen landwirtschaftlichen Fachstelle wird empfohlen.

Der Geltungsbereich des Planvorhabens wird im Südosten durch vorhandene Waldflächen weitestgehend abgeschirmt, eine großflächige Einsehbarkeit der geplanten Anlage von Norden ist jedoch gegeben. Ob bzw. inwiefern die vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen ausreichen, den gewählten Standort in das Landschaftsbild einzubinden bzw. diesen abzuschirmen, ist von der zuständigen Fachbehörde zu beurteilen (s. Umweltbericht, S.22 sowie S.30f.).

Briefanschrift
Postfach 6 06, 91511 Ansbach

Dienstgebäude
Promenade 27
Weitere Gebäudeteile
F Flügelbau
Th Thörnerhaus

Weitere Dienstgebäude
Bischof-Meiser-Str. 2/4
Turnitzstraße 28
Montgelasplatz 1

Telefon 0981 53-0
Telefax 0981 53-206 und 53-456
E-Mail poststelle@reg-mfr.bayern.de
Internet
http://www.regierung.mittelfranken.bayern.de

Öffentliche Verkehrsmittel
Bushaltestellen Schlossplatz
oder Bahnhof der Stadt- und
Regionallinien

Frachtschrift
Promenade 27, 91522 Ansbach

...

Redaktioneller Hinweis:

Das Plangebiet befindet sich nicht - wie in beigefügter Begründung zum BP (s. S.6) beschrieben - in einem Landschaftsschutzgebiet, dieses grenzt lediglich an das Plangebiet an (s. Begründung zum BP, S.13).

Eine Behandlung im Planungsausschuss ist nicht erforderlich.

i.A.





Per E-Mail

Neidl + Neidl - Landschaftsarchitekten und
Stadtplaner Partnerschaft mbB
Dolesstraße 2
92237 Sulzbach-Rosenberg

Ihr Zeichen Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen (Bitte bei Antwort angeben) Ihre Ansprechpartnerin/Ihr Ansprechpartner	E-Mail: [REDACTED]	Telefon / Fax [REDACTED]	Erreichbarkeit Promenade 27	Datum
25.11.2025	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	23.12.2025

Stadt Greding; Landkreis Roth; vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 63 "Photovoltaikanlage Hausen I";

Frühzeitige Beteiligung der höheren Landesplanungsbehörde als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Mittelfranken nimmt als höhere Landesplanungsbehörde anhand der von ihr in dieser Eigenschaft ausschließlich zu vertretenden **überörtlich raumbedeutsamen** Belange der Raumordnung und Landesplanung zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung:

Die Stadt Greding beabsichtigt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 63 für ein Sondergebiet „Photovoltaikanlage Hausen I“ aufzustellen. Ziel ist die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen zur Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage zur Nutzung regenerativer Energien. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 272, 273, 274, 274/1, 274/2, 275, 279 und 280 (Gemarkung Hausen) und beträgt ca. 11,93 ha. Die Fläche wird aktuell als Grünland und Getreideacker landwirtschaftlich genutzt.

Im Parallelverfahren soll der wirksame Flächennutzungsplan durch die 25. Änderung angepasst werden.

Für das oben genannte Vorhaben sind gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und dem Regionalplan der Region Nürnberg (RP7) folgende Erfordernisse (Ziel = Z, Grundsatz = G) der Raumordnung und Landesplanung einschlägig:

LEP 1.3.1 Klimaschutz

(G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch [...] die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien [...].

...

LEP 5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

- (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.

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. [...]

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

LEP 7.1.3 Erhalt freier Landschaftsbereiche

- (G) In freien Landschaftsbereichen soll der Neubau von Infrastruktureinrichtungen möglichst vermieden und andernfalls diese möglichst gebündelt werden.

RP7 5.4.2.1 Landwirtschaft

- (G) Es ist anzustreben, dass in den von Boden und Klima begünstigten Gebieten, [...] in Teilbereichen des Albvorlandes und der Frankenalb [...], vor allem Flächen mit günstigen Erzeugungsbedingungen für die landwirtschaftliche Nutzung nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden.

RP7 6.2.2.1 Sonnenenergie

- (Z) Die Möglichkeiten der direkten und indirekten Sonnenenergienutzung sollen innerhalb der gesamten Region verstärkt genutzt werden.

Bewertung aus landesplanerischer Sicht

Das o.g. Vorhaben steht mit dem Grundsatz 1.3.1 und den Zielen 6.1.1 & 6.2.1 des LEP Bayern in Einklang, wonach Erneuerbare Energien verstärkt zu erschließen und zu nutzen sind. Die Ausweisung von Flächen für die Errichtung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien soll raumverträglich unter Abwägung der berührten fachlichen Belange erfolgen.

Vereinzelt weist der Geltungsbereich gute Boden- und Ackerzahlen auf und wird „[...] derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt“ (vgl. Begründung, S. 7). Gemäß Grundsatz 5.4.2.1 des RP7 sollen Flächen mit landwirtschaftlich günstigen Erzeugungsbedingungen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden.

Jedoch liegt der Planbereich innerhalb eines landwirtschaftlich benachteiligten Gebiets (vgl. Grundsatz 6.2.3 LEP Bayern).

Der Standort ist gem. Grundsatz 6.2.3 nicht vorbelastet. Die Begründung mit Umweltbericht zeigt, dass eine Auseinandersetzung mit Planungsalternativen stattgefunden hat und keine anderweitig geeigneten Flächen im Gemeindegebiet verfügbar sind (vgl. Begründung, S. 35).

Potenziell negative (Fern-)Wirkungen der geplanten Freiflächen-Photovoltaikanlage auf das Landschaftsbild sind durch geeignete landschaftspflegerische zu reduzieren. Ob die beabsichtigten grünordnerischen Maßnahmen bzw. Ausgleichsmaßnahmen auf Ebene der Bauleitplanung ausreichend sind, ist abschließend durch die zuständigen naturschutzfachlichen Stellen zu beurteilen.

Bei Berücksichtigung der oben genannten Hinweise werden Einwendungen aus landesplanerischer Sicht nicht erhoben.

Redaktioneller Hinweis:

Die zitierte Strukturkarte des LEP liegt in aktuellerem Stand (14.05.2020 statt 2018) vor.
Des Weiteren wird in den Unterlagen an einer Stelle erwähnt, dass sich das Plangebiet in einem Landschaftsschutzgebiet (LSG) befindet (vgl. Begründung, S. 6). Das LSG grenzt lediglich an das Plangebiet an (vgl. Begründung, S. 13).

Mit freundlichen Grüßen

gez.


Beschäftigter

Entwurf



Landratsamt Roth, 91152 Roth

Per E-Mail an [REDACTED]

NEIDL + NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner
Dolesstr. 2
92237 Sulzbach-Rosenberg

Datum 29.01.2026
Unser Zeichen [REDACTED]
Auskunft erteilt [REDACTED]
Telefon [REDACTED]
Fax [REDACTED]
E-Mail [REDACTED]
Zi.Nr. [REDACTED]
Ihr Schreiben vom [REDACTED]
Ihr Geschäftszeichen [REDACTED]

Nutzen Sie die Möglichkeit der telefonischen Terminvereinbarung. So können Sie ggf. längere Wartezeiten vermeiden und Ihr/e zuständige/r Ansprechpartner/in steht Ihnen zur Verfügung.

Vollzug der Baugesetze;

Vorgangs-Nr.: [REDACTED]

vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 63 "Solarpark Hausen", Stadt Greding

frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Vorentwurf des im Betreff genannten Bebauungsplanes umfasst ein Planungsgebiet von ca. 12 ha. Der Planungsbereich liegt westlich des Ortsteiles Hausen der Stadt Greding und soll als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaik i.S.d. § 11 BauNVO ausgewiesen werden. Der Planentwurf entspricht nach Art und Umfang der geplanten baulichen Nutzung nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und damit auch nicht dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB. Deshalb läuft zeitgleich das erforderliche Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes (Parallelverfahren).

Öffentliche Belange unseres Aufgabenbereiches stehen der Planungsabsicht zwar grundsätzlich nicht entgegen, zu Teilaspekten der Planung haben wir aber folgende Anmerkungen:

1. naturschutzfachliche Belange:

Gegen das Vorhaben bestehen bei Beachtung der Anmerkungen keine naturschutzfachlichen Versagungsgründe.

Es handelt sich um einen Standort auf der Jura-Hochfläche in freier Landschaft ohne Vorbelastungen. Die Flächen liegen im Naturpark Altmühltal, jedoch nicht innerhalb der Schutzzone (Landschaftsschutzgebiet).

Der Flächennutzungsplan der Stadt Greding weist hier eine landwirtschaftliche Nutzung aus.

Hausanschrift
Weinbergweg 1
91154 Roth

Telefon 09171 81-0
Fax 09171 81-1328
E-Mail info@landratsamt-roth.de
Webseite www.landratsamt-roth.de

Besucherzeiten

Mo – Fr 8.00 – 12.00 Uhr
Mo und Di 13.00 – 16.00 Uhr
Do 13.00 – 18.00 Uhr

Verkehrsbehörde

Mo und Di 7.30 – 16.00 Uhr
Do 7.30 – 18.00 Uhr
Mi und Fr 7.30 – 13.00 Uhr
Annahmeschluss ¼ Std. vor Diensten

Bankverbindungen

Sparkasse Mittelfranken-Süd
IBAN DE89 7645 0000 0430 0058 50
BIC BYLADEM1SRS

HypoVereinsbank Roth
IBAN DE16 7642 0080 0005 6091 00
BIC HYVEDEMM065

VR-Bank Mittelfranken Mitte eG
IBAN DE27 7656 0060 0004 7111 14
BIC GENODEF1ANS

Postbank Nürnberg
IBAN DE59 7601 0085 0003 5828 57
BIC PBNKDEFF

Erreichbarkeit Bahn: S 2, R 6, R 61, Haltestelle Bhf Roth, ca. 10 Gehminuten Bus: VGN 605 Haltestelle Weinbergweg, 682 Haltestelle Landratsamt

Mit dem Detaillierungsgrad und dem Ergebnis der Umweltprüfung besteht generell Einverständnis.

Folgende Anmerkungen und Auflagen sind zu beachten:

- Begründung - Ermittlung des Ausgleichsbedarfs
 - Kap. 2.3.2 des Umweltberichts:
Die Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß den Hinweisen zur bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung für PV-Freiflächenanlagen vom 05.12.2024 liegen vor. Die Vorgaben sind verbindlich in der Satzung festgesetzt. Die Berechnung des Ausgleichsbedarfs für den Naturhaushalt kann entfallen. Der Ausgleich für das Schutzgut Landschaftsbild ist durch Eingrünungspflanzungen sicher zu stellen.
 - Kap. 2.3.2.1 a:
Die Angabe zur Größe der Anlagenfläche ist zu berichtigen.
 - Kap. 2.3.3.1 zu V2 und 2.3.3.2 zu V3:
Das Ursprungsgebiet des Saatguts sowie das Vorkommensgebiet der Gehölze sind zu berichtigen.
 - Kap. 2.3.3.2:
Die Artenlisten in Begründung und Satzung müssen übereinstimmen.

Die Fertigstellung der Ausgleichsflächen mit Pflanznachweisen ist der UNB zu melden und bei einem Ortstermin von dieser abzunehmen.

- Satzung mit Festsetzung der Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleich für das Schutzgut Landschaftsbild ist durch Pflanzungen innerhalb der festgesetzten Pflanzstreifen zu erbringen.

Da der landschaftlichen Einbindung der Anlage auf Grund der Topographie eine besondere Bedeutung zukommt (siehe Kap. 2.2.1.7 der Begründung zum Schutzgut Landschaftsbild), ist eine wirksame Eingrünungspflanzung erforderlich.

Nr. 8 – Landschaftspflege / Grünordnung:

Erforderliche Ergänzungen entsprechend der verbindlichen Vermeidungsmaßnahme M1 der saP:

- Zu V1:
Der erste Schnitt innerhalb der des Modulbereichs ist ab Mitte Mai (bei maximal zwei Schnitten) durchzuführen.

- Zu V2:
Einmalige Mahd alle 2 Jahre frühestens ab August jeweils zur Hälfte der Fläche.
- Folgende Änderung der Festsetzung zu **V3** ist aus fachlicher Sicht erforderlich:
Die Abstände der Pflanzgruppen liegen aus Artenschutzgründen bei 15 bis 20 m (siehe M3 der saP). Die Angabe „4 m Lücken“ in Kap. 2.3.3.2 zu V3 in der Begründung ist zu berichtigen.

Die Pflanzungen sind dennoch auch für den Schutz des Landschaftsbilds von Bedeutung. Die Pflanzgruppen sind deshalb dreireihig mit mindestens 20 Sträuchern pro Gruppe anzulegen, um die Entwicklung ökologisch funktionsfähiger Heckenabschnitte mit Einbindungsfunktion in die Landschaft zu fördern.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß Nr. 10.2 der Satzung ist entsprechend anzupassen.

- Hinweis:
Da optional eine Beweidung zur Flächenpflege festgesetzt ist, wird angeraten, die Zäunung in einer wolfsabweisenden Bauausführung zu errichten (siehe UMS vom 02.02,2024; Az.: 62e-U8645.0-2018/36-55). Diese ist für kleine und mittelgroße Säugetierarten durchgängig zu gestalten.
- Artenschutz
Mit der vorgelegten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom September 2025, Büro Bachmann Artenschutz GmbH Ansbach, besteht Einverständnis.
Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können nur bei Beachtung bzw. Durchführung folgender Maßnahmen ausgeschlossen werden:
 - Vermeidungsmaßnahmen M01 bis M07 gemäß Kap. 4.1 der saP;
 - Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität:
CEF- Maßnahmen gemäß Kap. 4.2 der saP:
Von dem Vorhaben sind drei Reviere der Feldlerche betroffen, die durch das Vorhaben verloren gehen und ausgeglichen werden müssen.
Die geplanten, in Begründung und Satzung dargestellten **Flächen für artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen** in den Gemarkungen Dixenhausen und Aue **können nicht anerkannt werden.**
Folgende Gründe sind Ausschlag gebend:
CEF-Maßnahmen müssen eine räumliche Nähe zu betroffenen Artvorkommen aufweisen, da die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt sein muss (siehe § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG). Der Abstand zum Eingriffsort darf 2 km nicht überschreiten.

Im vorliegenden Fall beträgt die Distanz der artenschutzrechtlichen Maßnahme zum Eingriffsort ca. 6 km. Ein räumlicher Bezug ist nicht mehr gegeben.

Im weiteren Verfahren ist eine geeignete CEF-Maßnahme im Rahmen der sich aus der saP ergebenden Erfordernisse festzulegen und in die Satzung zu übernehmen. Hierbei sind die Anforderungen an die Lage der Maßnahmen gemäß Kap. 4.2 der saP zu berücksichtigen.

Die Begründung ist entsprechend anzupassen.

2. immissionsschutzfachliche Belange:

Aus fachtechnischer Sicht bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Einwände.

Es wird empfohlen, die Wechselrichter des Solarparks in Punkt 9.2 der Satzung, der den Immissionsschutz regelt, zu berücksichtigen, da diese im Betrieb Lärm verursachen.

• Sonstiges:

Hinweise und Anmerkungen aus der Genehmigungspraxis

- Festsetzung Nr. 2: Die Fläche für Gebäude wird auf 250 m² begrenzt. Hier wird nicht klar, ob das für die Gesamtfläche gilt oder ob in jedem der 3 Bereiche ein Nebengebäude mit dieser Grundfläche errichtet werden kann. Es wird empfohlen dies zu konkretisieren.
- Festsetzung Nr. 2.2: Es sollte klar formuliert werden, welche Geländeoberkante gemeint ist, die Natürliche oder die Geplante.?
- Festsetzung Nr. 6: Einfriedungen sind unter Umständen (gebäudeähnliche Wirkung) ab 2,00 m Höhe abstandsflächenrelevant.

Wir bitten Sie unsere Anmerkungen im weiteren Verfahren zu berücksichtigen. **Änderungen zur vorhergehenden Planung sollten drucktechnisch und damit auf den ersten Blick erkennbar sein.**

Dies vereinfacht eine Bearbeitung im folgenden Verfahrensschritt. Bitte unterrichten Sie uns über die Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB - hierzu weisen wir auf den erforderlichen Inhalt der Bekanntmachung hin.

Bitte berücksichtigen Sie bei der Bekanntmachung auch die Gesetzesänderungen durch das Gesetz zur Anpassung des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes und anderer Vorschriften an europa- und völkerrechtliche Vorgaben vom 29. Mai 2017 (z. B.: § 3 Abs. 3 BauGB bei FNP-Verfahren).

Soweit Ausgleichsflächen außerhalb des eigentlichen Plangebiets liegen reicht bei der Offenlegung lediglich die Angabe der Flurnummer/Gemarkung zur Erfüllung der Anstoßfunktion nicht aus, ein entsprechender Kartenausschnitt ist für diese Flächen erforderlich (andernfalls liegt ein Verfahrensfehler nach § 214 Abs. 1 Nr. 2, Halbs. 1 BauGB vor).

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Die Stadt Greiding erhält einen Abdruck dieser Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen





AELF-RW • Johann-Strauß-Straße 1 • 91154 Roth

NEIDL+NEIDL
Landschaftsarchitekten
Dolesstraße 2
92237 Sulzbach-Rosenberg

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
E-Mail vom 25.11.2025

Unser Zeichen, Bitte bei Antwort angeben

Name

Telefon

Roth-Weißenburg i.Bay., 17.12.2025

**Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 63 „Photovoltaik-
anlage Hausen I“, Stadt Greding
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Be-
lange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o.g. Aufstellung des Bebauungsplans wird wie folgt Stellung genommen:

Bereich Landwirtschaft:

Ausgangssituation:

Der Geltungsbereich der Photovoltaikanlage Hausen I umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 272, 273, 274, 274/1, 274/2, 275, 279 und 280 in der Gemarkung Hausen. Mit der geplanten Freiflächenphotovoltaikanlage wird eine Fläche von ca. 11,93 ha für einen längeren Zeitraum aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen und steht zukünftig für die Erzeugung von Lebens- und Futtermitteln nicht mehr zur Verfügung. Das Ackerland und Grünland wurde bisher intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet, bei der Bodenart im Planungsgebiet handelt es sich um einen Lehmboden. Die Bodenzahl wird mit 24 bis 65 Wertpunkten und die Ackerzahl mit 21 bis 57 Wertpunkten angegeben; bei einigen Grundstücken liegen die Werte über dem Durchschnitt des Landkreises Roth.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, insbesondere wenn es sich um ackerbaulich gute Böden handelt.

Kompensationsbedarf/Ausgleichsflächen:

Bei der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurden im Geltungsbereich insgesamt 3 Feldlerchenreviere festgestellt. Pro Brutpaar werden 5.000 m² als Ausgleichsfläche herangezogen. Der Ausgleich soll über CEF-Maßnahmen auf externen Ausgleichsflächen erfolgen. Es handelt sich hierbei um Teilflächen der Flurnummern 540 und 542 in der Gemarkung Dixenhausen sowie um die Flurnummer 580 in der Gemarkung Aue.

Der Flächenumfang beträgt insgesamt ca. 1,5 ha. Als CEF-Maßnahme soll 50 % der Fläche als Blühfläche und 50% als Ackerbrache in Kombination mit entsprechenden Pflege- und Bewirtschaftungsauflagen angelegt werden. Die einbezogenen Grundstücke werden aktuell von unterschiedlichen Landwirten intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet. Die Restflächen der einbezogenen Grundstücke können weiterhin intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet werden. Die Lage der Ausgleichsfläche lässt Einschränkungen für die Landwirte in der Bewirtschaftung der Restflächen erwarten.

Auswirkungen auf die landwirtschaftlichen Betriebe:

Die einbezogenen Flächen im Geltungsbereich wurden bisher landwirtschaftlich bewirtschaftet. Von dem Flächenverlust sind drei Landwirte direkt betroffen. Das Angebot an landwirtschaftlichen Flächen am Pachtmarkt ist rar und deckt die Nachfrage nicht ab. Die betroffenen Betriebe haben oftmals Probleme die entstehenden Flächenverluste mit neuen Pachtflächen auszugleichen.

Hinweise Landwirtschaft:

Es sollte sichergestellt werden, dass nach Beendigung der Vertragslaufzeit beziehungsweise der Einstellung der Stromerzeugung mit der Freiflächenphotovoltaik, für den Betreiber der Anlage eine Rückbauverpflichtung mit Rekultivierung der Fläche besteht. Der Urzustand der Fläche ist wieder herzustellen und eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung zu ermöglichen.

Im näheren Umfeld der Freiflächenphotovoltaikanlage befinden sich weitere landwirtschaftlich genutzte Grundstücke. Bei deren Bewirtschaftung kann es zu Staubablagerungen auf den Modulen kommen. Diese sind vom Betreiber der Anlage entschädigungslos hinzunehmen. Im Extremfall können Steinschläge durch rotierende Maschinen nicht ausgeschlossen werden. Grundsätzlich ist eine ordnungsgemäße Landbewirtschaftung auf den umliegenden Flächen von Seiten des Betreibers zu dulden.

Entlang der Grenze des Geltungsbereiches ist in Teilbereichen die Anpflanzung von einzelnen Gehölzgruppen geplant. Es ist darauf zu achten, dass der gesetzliche Grenzabstand der Einzäunung und der Anpflanzung zu den angrenzenden Flurwegen und landwirtschaftlichen Flächen eingehalten wird. Ebenso sind zukünftig überhängende Äste, die in den Wegebereich ragen, durch regelmäßige Pflege zurückzuschneiden.

Die Zufahrt und Zugänglichkeit über die bestehenden Flurwege (Fl.-Nr. 277 + 289) zu den hinterliegenden land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken müssen ganzjährig und dauerhaft gewährleistet sein.

Mit der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichem Grund und Boden sollte sparsam und schonend umgegangen werden. Deshalb sollte zukünftig beim Ausbau der erneuerbaren Energien im Bereich Photovoltaik die Möglichkeit geprüft werden, alternativ Agri-Photovoltaikanlagen auf landwirtschaftlichen Flächen zu errichten. Zudem sollten vorrangig bereits versiegelte Flächen (Großparkplätze, Industriehallen, Dachflächen etc.) für den Ausbau der erneuerbaren Energien herangezogen werden.

Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen Einwände.

Bereich Forsten:

Wald i.S.d. § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) i.V.m. Art. 2 Abs.1 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) ist durch den Satzungsbereich des o.g. Bebauungsplans nicht direkt betroffen. Waldrechtliche Belange sind insoweit nicht berührt.

Allerdings grenzt der Geltungsbereich im Süden und Nordosten an Waldflächen an. Erfahrungsgemäß erreichen Waldbäume im hiesigen Bereich Baumhöhen von 25 – 30 Meter. Innerhalb dieser Baumfallzone besteht für bauliche Anlagen im Falle eines Umsturzes von Bäumen ein erhöhtes Risiko für Gebäude und sonst. Sachwerte.

Der Abstand der geplanten Bebauung (Baugrenzen) zu den Waldrändern beträgt durchweg lediglich ca. 10 Meter. Die geplante Einfriedung (Zaun) soll sogar außerhalb der Baugrenzen, d.h. in noch geringerem Abstand zum Wald, errichtet werden.

Für die geplante PV-Anlage (Module, Zaun, technische Gebäude) besteht daher eine potenzielle Gefährdung durch umstürzende Bäume und herabfallende Äste.

Wir empfehlen deshalb einen entsprechenden Sicherheitsabstand zum Waldrand einzuhalten.

Sollte dies aus triftigen Gründen nicht realisierbar sein, weisen wir auf die Möglichkeit einer dinglich gesicherten Haftungsausschlusserklärung (§ 1018 BGB; Grunddienstbarkeit) zu Gunsten der betroffenen Waldbesitzer hin.

Durch die am Waldrand gelegene Bebauung ergeben sich für die angrenzenden Waldbesitzer dauerhaft erhebliche Mehrbelastungen.

Diese setzen sich wie folgt zusammen:

- Bewirtschaftungsschwernisse, u.a. in Form von erhöhten Sicherheitsaufwendungen bei grenznahem Baumfällungen
- Erhöhte Verkehrssicherungspflichten durch die Bebauung und damit verbunden regelmäßige Sicherheitsbegänge
- Ein höheres Haftungsrisiko bei etwaigen Sach- oder Personenschäden

Durch eine dinglich gesicherte Haftungsausschlusserklärung (§1018 BGB; Grunddienstbarkeit) kann der betroffene Waldbesitzer nur hinsichtlich privatrechtlicher Schadensersatzforderungen von der Haftung freigestellt werden. Die Möglichkeit strafrechtlicher Konsequenzen für den Waldbesitzer bleibt auch im Falle einer Haftungsausschlusserklärung unberührt.

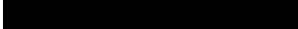
Auf diese sich durch die geplante Bebauung ergebenden Erschwernisse und Risiken sollten die angrenzenden Waldbesitzer dringend rechtzeitig hingewiesen werden.

Waldbürtige Immissionen (Zweige, Blättern, Nadeln, Blütenstaub u.ä.) sind vom Anlagenbetreiber entschädigungslos hinzunehmen.

Die Erreichbarkeit der angrenzenden Waldgrundstücke für den Bewirtschafter ist unbedingt zu gewährleisten. Bei Änderung des Wegenetzes ist auf die Anbindung dieser Flurstücke zu achten.

Bei Beachtung der o.g. Hinweise bestehen aus waldrechtlicher und forstfachlicher Sicht keine Einwände gegen die vorgelegte Planung.

Mit freundlichen Grüßen


Landwirtschaftsamtman

Von: [REDACTED]@BayerischerBauernVerband.de>
Gesendet: Freitag, 19. Dezember 2025 10:20
An: [REDACTED]
Betreff: Antwort: WG: Frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB - vBBP Nr. 63
"Photovoltaikanlage Hausen I"/parallele 25. FNP-Änderung, Stadt Greding

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Möglichkeit der Stellungnahme. In der Anlage senden wir Ihnen unsere Anmerkungen zum vBBP "Photovoltaikanlage Hausen I" der Stadt Greding.

Grundsätzlich möchten wir einige Punkte für die zukünftige Planung und Verwirklichung zu Freiflächen PV – Anlagen anregen:

1. Die Installierung von PV- Anlagen auf Dächern soll Vorrang vor Freiflächenanlagen haben.
2. PV-Freiflächenanlagen vorrangig auf Flächen mit Bewirtschaftungsauflagen, Grenzstandorten oder Ausgleichsflächen können einen sinnvollen Beitrag zur Energiewende leisten.
3. Um Hotspotbildungen und Flächenkonkurrenzen entgegenzuwirken, sowie eine Akzeptanz für die Anlagen bei Landwirten wie Bürgern zu erzielen, sollte über weitere Erhöhungen der begleitenden Rahmenbedingungen, die eine flächige Verteilung der PV Freiflächenanlagen sicherstellt, nachgedacht werden:

- Eine Begrenzung von PV – Freiflächenanlagen in Relation zur landwirtschaftlichen Fläche pro Gemeinde z.B. maximal fünf Prozent der Gemarkung
- Verbindliche Miteinbeziehung agrarstruktureller Belange und Qualitätskriterien in die Beurteilung der Gemeinden zur Eignung von Flächen (z.B. Bodenpunkte/ Bodenwertzahl in Relation zum Gemeindedurchschnitt)
- Frühzeitige Miteinbeziehung der Bauern und Bürger vor Ort und möglichst Möglichkeit zur Beteiligung der Landwirte an den Projekten, z.B. über heimische Energiegenossenschaften, Bürgeranlagen

Bei der Errichtung von PV- Freilandflächen soll auf den naturschutzrechtlichen Ausgleich verzichtet werden und die PV- Freilandflächen müssen auch als Ausgleichs-/ Blühfläche für den Natur – und Artenschutz anerkannt werden. Die Pflege und Unterhalt dieser Flächen bleibt in der Verantwortung der Anlagenbetreiber. Kostenerstattung an die Jagdgenossenschaften, sofern diese die Arbeiten verrichten.

Zur o.g. Bauleitplanungen aus landwirtschaftlicher Sicht nehmen wir wie folgt Stellung:

Landwirtschaft:

1. Der Entzug land- forstwirtschaftlicher Nutzfläche wird starke Auswirkungen auf die landwirtschaftlichen Betriebe in der betroffenen Region haben, da landwirtschaftliche Nutzfläche die Grundlage der Landbewirtschaftung und unserer Lebensmittelproduktion darstellt.
Vor allem mit Blick auf die Konflikte in der Ukraine sollte der Entzug der landwirtschaftlichen Flächen aus der Nahrungsmittelproduktion neu bewertet werden. Für unsere heimische Nahrungsmittelproduktion und auch für die Versorgung anderer Länder mit Nahrungsmitteln, zählt jeder Quadratmeter Acker und Grünland.

2. Die Nutzung und Bewirtschaftung der mittelbar und unmittelbar angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen, Gebäude und Wege dürfen durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt werden. Die Bewirtschaftung muss – sofern erntebedingt erforderlich zu jeder Tages- und Nachtzeit uneingeschränkt möglich sein.

3. Durch die auf den Flurgrenzen entstehenden Zäune sind die dadurch verengten Feldwege z.B. mit einem Mähdrescher mit angebautem Schneidwerk nicht mehr passierbar. Die Feldwege müssen während der Bebauung als auch danach dem landwirtschaftlichen Verkehr uneingeschränkt zugänglich sein. Dies betrifft die Fahrbahnoberfläche genauso wie eventuelle Beeinträchtigungen durch angrenzende Zäune. Hier ist besonders zu betonen, dass überbreite landwirtschaftliche Maschinen weiterhin ungehindert passieren können müssen. Zusätzlich ist mit einer starken Beanspruchung der Zufahrten während der Baumaßnahme zu rechnen. Schäden an den Wegen durch Schwerlasttransporte o. ä. Baustellenverkehr müssen im Vorfeld berücksichtigt werden. Schäden, die an den Feldwegen entstanden sind müssen durch die Verursacher wieder beseitigt werden. Dies ist im Vorfeld mit Anliegern zu klären.

4. Ausgleichsflächen sind so anzulegen, dass landwirtschaftliche Nutzfläche dabei nicht in Anspruch genommen werden oder eine landwirtschaftliche Nutzung weiterhin auf diesen Flächen möglich bleibt. Es ist ferner bei der Ausweisung darauf zu achten, Flächen nicht dauerhaft für eine landwirtschaftliche Nutzung unbrauchbar zu machen. Auch hier haben wir wieder einen Entzug der Flächen aus der Nahrungsmittelproduktion und wir möchten auch an dieser Stelle die Wichtigkeit dieser zur heutigen Zeit betonen.

5. Die Funktionsfähigkeit von bestehenden Drainagesystemen und Grabensystemen müssen während und nach der Baumaßnahme sichergestellt sein. Sollten hier zusammenhängende Systeme bestehen sind diese entsprechend umzuleiten. Etwaiger Nutzungsausfall ist zu entschädigen. Eine Beeinträchtigung ist für die Landwirtschaft zu verhindern. Beweissicherungsmaßnahmen sind zur Dokumentation der Grundwasserverhältnisse vor der Baumaßnahme durchzuführen.

Jagd:

6. Aufgrund des geplanten Projektes ist mit einem Verlust der jagdlichen Nutzung auf der in Anspruch genommenen Fläche zu rechnen. Des Weiteren ist mit einer Beeinträchtigung der Jagdausübung zu rechnen (Beschränkung der Schussrichtung, Einschränkung der Jagdarten, Zerschneidung der Wildwechsel).

Die Jagdausübung ist auch im weiteren Umfeld der geplanten Anlage aus Sicherheitsgründen nicht nur oder nur eingeschränkt möglich. Des Weiteren ist zu befürchten, dass durch die neu entstehenden Rückzugsorte der Druck durch Schwarzwild und dadurch hervorgerufene Flurschäden wieder steigt.

Jagdwertminderungen müssen gegenüber der Jagdgenossenschaft jährlich entschädigt werden.

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

Mit freundlichen Grüßen


Fachberaterin

Bayerischer Bauernverband
Geschäftsstelle Roth/Weißenburg
Roth: Münchener Str. 67, 91154 Roth



Naturpark Altmühltal
Südliche Frankenalb e.V.

Naturpark Altmühltal SF e.V. · Bahnhofstraße 2 · 91781 Weißenburg i. Bay.

Per E-Mail an [REDACTED]

NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

[REDACTED]
Dolesstraße 2
92237 Sulzbach-Rosenberg

Geschäftsstelle Verein Naturpark Altmühltal
(Südliche Frankenalb) e. V.
Notre Dame 1 · 85072 Eichstätt

Telefon [REDACTED]

[REDACTED]
www.naturpark-altmuehltal.org

Eichstätt, 13.01.2026

Frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB - vBBP Nr. 63 "Photovoltaikanlage Hausen I" / parallele 25. FNP-Änderung, Stadt Greiding

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Vollzug der Naturparkverordnung obliegt grundsätzlich den unteren Naturschutzbehörden bei den zuständigen Kreisverwaltungsbehörden. Die ggf. dazu in deren Stellungnahme vorgebrachten Einwendungen und Auflagen sind zu beachten.

Angesichts der notwendigen Energiewende in Bayern spricht sich der Naturpark Altmühltal (SF) e. V. grundsätzlich für die verstärkte Nutzung von regenerativen Energien im Naturpark Altmühltal aus. Der Naturpark Altmühltal (SF) e. V. sieht darin auch eine Chance, neue Wertschöpfung im Naturparkgebiet zu generieren. Der Ausbau regenerativer Energien sollte allerdings die Ziele des Naturparks, insbesondere den Schutz von Natur und Landschaft und des Tourismus nicht gefährden. Deshalb muss ein Ausbau auf der Grundlage sorgfältiger Planungen erfolgen.

Die vorliegende Planung sieht der Naturpark Altmühltal (SF) e. V. an diesem Standort unkritisch, da sie zum einen außerhalb der Schutzzone des Naturpark Altmühltal liegt. Zum anderen handelt es sich um einen nicht exponierten oder einsehbaren Bereich, von welchem keine negativen Einflüsse auf die Schutzzone oder ein anderes Schutzgebiet ausgehen.

Werden bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes bzw. des Bebauungsplanes bestehende touristische Infrastruktureinrichtungen wie Rad- und Wanderwege berührt, sind diese zu berücksichtigen, z.B. durch Verlegung und Umschilderung der Rad- und Wanderwege in Zusammenarbeit mit der örtlichen Tourismusorganisation.

Im vorliegenden Fall verläuft ein Radweg des Wegenetzes des Landkreis Roth entlang des Planungsgebietes. Daher sollte die PV-Anlage zum Radweg hin ausreichend eingegrünt werden - der Abstand der Gehölzgruppen sollte 4 - 6 m betragen, die Eingrünung sollte auf allen, an den Radweg anschließenden Flächen, auch Fl.Nr. 273, erfolgen. In diesem Zusammenhang weisen wir auf Ungenauigkeiten bei den Planunterlagen hin - Plandarstellung und Begründung stimmen in verschiedenen Punkten nicht überein.

Darüber hinaus bestehen gegenüber dem Vorhaben seitens des Naturpark Altmühltal (SF) e. V. keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

[REDACTED]

Naturparke
Deutschland



Naturparke
in Bayern

QUALITÄTS
OFFENSIVE
NATURPARKE

Bankverbindung:

Sparkasse Ingolstadt-Eichstätt

IBAN: DE14721500000020235545 · BIC: RVLAD333