

Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan
Nr. 63 für ein Sondergebiet "Photovoltaikanlage Hausen I"

Sondergebiet Photovoltaik

Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Die Stadt Greding erlässt gemäß § 2 Abs. 1, § 9 und § 12 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 81 Bayer. Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plinhalts (PlanZ 90) folgende Satzung. Die o.a. Rechtsgrundlagen gelten in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung:

B. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

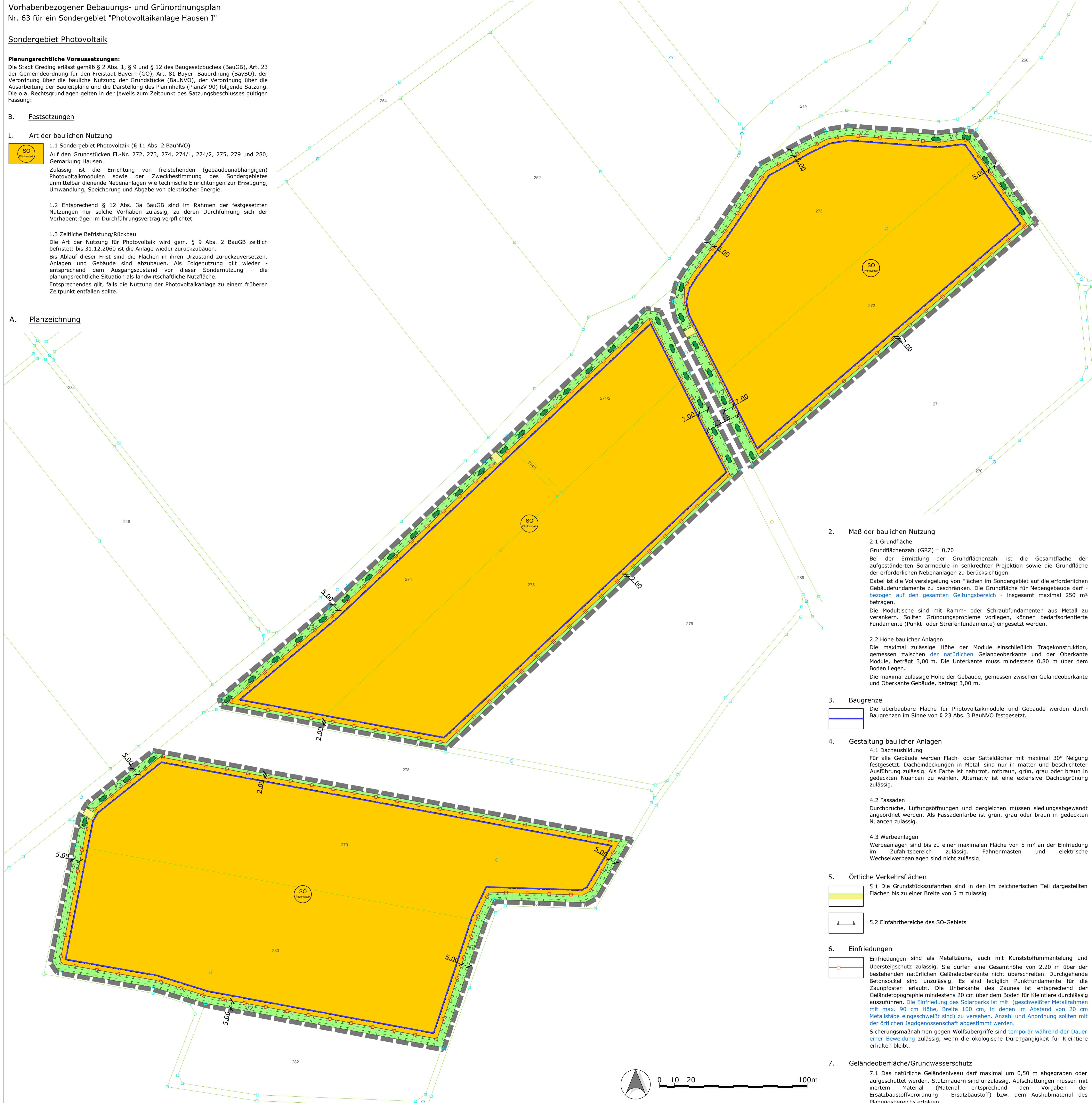
1.1 Sondergebiet Photovoltaik (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
Auf den Grundstücken Fl.-Nr. 272, 273, 274, 274/1, 274/2, 275, 279 und 280, Gemarkung Hausen.

Zulässig ist die Errichtung von freistehenden (gebäudeunabhängigen) Photovoltaikmodulen sowie der Zweckbestimmung des Sondergebietes unmittelbar dienende Nebenanlagen wie technische Einrichtungen zur Erzeugung, Umwandlung, Speicherung und Abgabe von elektrischer Energie.

1.2 Entsprechend § 12 Abs. 3a BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.3 Zeitliche Befristung/Rückbau
Die Art der Nutzung für Photovoltaik wird gem. § 9 Abs. 2 BauGB zeitlich befristet: bis 31.12.2060 ist die Anlage wieder zurückzubauen.
Bis Ablauf dieser Frist sind die Flächen in ihren Urzustand zurückzusetzen. Anlagen und Gebäude sind abzubauen. Als Folgenutzung gilt wieder - entsprechend dem Ausgangszustand vor dieser Sondernutzung - die planungsrechtliche Situation als landwirtschaftliche Nutzfläche. Entsprechendes gilt, falls die Nutzung der Photovoltaikanlage zu einem früheren Zeitpunkt entfallen sollte.

A. Planzeichnung



2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundfläche
Grundflächenzahl (GRZ) = 0,70
Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl ist die Gesamtfläche der aufgeständerten Solarmodule in senkrechter Projektion sowie die Grundfläche der erforderlichen Nebenanlagen zu berücksichtigen.
Dabei ist die Vollversiegelung von Flächen im Sondergebiet auf die erforderlichen Gebäudefundamente zu beschränken. Die Grundfläche für Nebengebäude darf bezogen auf den gesamten Geltungsbereich insgesamt maximal 250 m² betragen.
Die Modulfläche sind mit Ramm- oder Schraubfundamenten aus Metall zu verankern. Sollten Gründungsprobleme vorliegen, können bedarfsorientierte Fundamente (Punkt- oder Streifenfundamente) eingesetzt werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen
Die maximal zulässige Höhe der Module einschließlich Tragekonstruktion, gemessen zwischen der natürlichen Geländeoberkante und der Oberkante der Module, beträgt 3,00 m. Die Unterkante muss mindestens 0,80 m über dem Boden liegen.
Die maximal zulässige Höhe der Gebäude, gemessen zwischen Geländeoberkante und Oberkante Gebäude, beträgt 3,00 m.

3. Baugrenze

Die überbaubare Fläche für Photovoltaikmodule und Gebäude werden durch Baugrenzen im Sinne von § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

4. Gestaltung baulicher Anlagen

4.1 Dachausbildung
Für alle Gebäude werden Flach- oder Satteldächer mit maximal 30° Neigung festgesetzt. Dacheindeckungen in Metall sind nur in matter und beschichteter Ausführung zulässig. Als Farbe ist naturrot, rotbraun, grün, grau oder braun in gedeckten Nuancen zu wählen. Alternativ ist eine extensive Dachbegrünung zulässig.

4.2 Fassaden
Durchbrüche, Lüftungsöffnungen und dergleichen müssen siedlungsabgewandt angeordnet werden. Als Fassadenfarbe ist grün, grau oder braun in gedeckten Nuancen zulässig.

4.3 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind bis zu einer maximalen Fläche von 5 m² an der Einfriedung im Zufahrtbereich zulässig. Fahnenmasten und elektrische Wechselwerbeanlagen sind nicht zulässig.

5. Örtliche Verkehrsflächen

5.1 Die Grundstückszufahrten sind in den im zeichnerischen Teil dargestellten Flächen bis zu einer Breite von 5 m zulässig

5.2 Einfahrtbereiche des SO-Gebiets

6. Einfriedungen

Einfriedungen sind als Metallzäune, auch mit Kunststoffummantelung und Übersteigerschutz zulässig. Sie dürfen eine Gesamthöhe von 2,20 m über der bestehenden natürlichen Geländeoberkante nicht überschreiten. Durchgehende Betonsockel sind unzulässig. Es sind lediglich Punktfundamente für die Zaunpfosten erlaubt. Die Unterkante des Zaunes ist entsprechend der Geländetopographie mindestens 20 cm über dem Boden für Kleintiere durchlässig auszuführen. Die Einfriedung des Solarparks ist mit (geschweißter Metallrahmen mit max. 90 cm Höhe, Breite 100 cm, in denen im Abstand von 20 cm Metallstäbe eingeschweißt sind) zu versehen. Anzahl und Anordnung sollten mit der örtlichen Jagdgenossenschaft abgestimmt werden.
Sicherungsmaßnahmen gegen Wolfsbegriffe sind temporär während der Dauer einer Beweidung zulässig, wenn die ökologische Durchgängigkeit für Kleintiere erhalten bleibt.

7. Geländeoberfläche/Grundwasserschutz

7.1 Das natürliche Geländeniveau darf maximal um 0,50 m abgetragen oder aufgeschüttet werden. Stützmauern sind unzulässig. Aufschüttungen müssen mit inertem Material (Material entsprechend den Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung - Ersatzbaustoff) bzw. dem Aushubmaterial des Planungsbereichs erfolgen.

7.2 Sämtliche Bodenbefestigungen sind in sickerfähiger Ausführung (Schotterrasen) herzustellen, so dass das Niederschlagsabwasser breitflächig über die belebte Bodenschicht verstreut werden kann. Für stärker befahrene Abschnitte der Sondergebietszufahrt können für Bodenbefestigungen auch Rasengittersteine oder Rasenfugenpflaster verwendet werden.

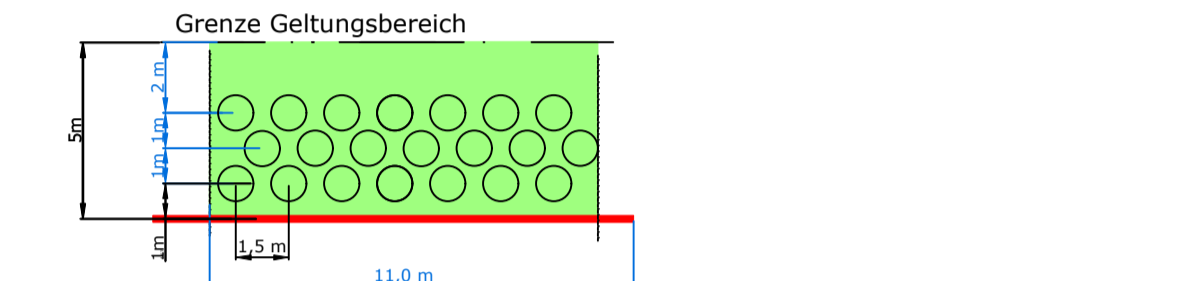
7.3 Das von den Modulen abfließende Niederschlagswasser ist breitflächig über die belebte Bodenschicht zu versickern. Eine punktuelle Versickerung ist nicht zulässig.

7.4 Die Reinigung der Anlage mit Reinigungsmitteln ist nur zulässig, wenn diese biologisch abbaubar sind und die Reinigung ohne Verwendung der Reinigungsmittel nicht möglich ist.

8. Landschaftspflege/Grünordnung

8.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Maßnahmen zur Vermeidung)
Folgende Maßnahmen sind auf den Flächen durchzuführen:

- V1: Pflege innerhalb der Freiflächenphotovoltaikanlage
Die Sondergebietsfläche ist als Grünland zu entwickeln. Der Aufwuchs ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen und das Mähgut abzufahren. Der erste Schnitt ist ab Mitte Mai durchzuführen. Alternativ ist eine Beweidung zulässig. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist ausgeschlossen. Aufkommende Neophyten (Indisches Springkraut, Herkulesstaude, Kanadische Goldrute, Japanischer Kröterich) sind auf der gesamten Fläche frühzeitig zu beseitigen
- V2: Entwicklung einer Staudenflur
Die Fläche zwischen Hecke und den angrenzenden Flächen in den als V2 gekennzeichneten Bereichen ist als Staudenflur (Zielzustand K132- Artenreiche Säume und Staudenfluren) zu entwickeln. Der Saum ist alle zwei Jahre im Herbst (ab August) jeweils zur Hälfte zu mähen und das Mähgut abzufahren. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist ausgeschlossen.
- V3: Flächeneingrünung mit lockeren Hecken und Gehölzgruppen
Die internen Ausgleichsflächen sind in den dargestellten Bereichen mit einzelnen Gehölzgruppen aus heimischen, (niedrigwüchsigen) Sträuchern zu versehen. Der Abstand zwischen den Gehölzgruppen beträgt 15 - 20 m. Die Pflanzung ist mit der Errichtung der Anlage, spätestens bei Beginn der darauf folgenden Vegetationsperiode durchzuführen.



Pflanzschema A3
Gehölzgruppen; Auswahl der Arten aus Pflanzliste

BOT-NAMEN	Name	Kürzel
Rosa canina	Hundsrose	RCA
Crataegus monogyna	Weißdorn	CRL
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	VO
Salix purpurea	Purpurweide	SP
Cornus mas	Kornelkirsche	CM
Corylus avellana	Häselnus	CO
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	CS
Prunus spinosa	Schlehe	FS

Pflege der Gehölze: In den ersten drei Jahren Heckenbereiche regelmäßig ausmähen, um ein sicheres Anwachsen der Pflanzung zu gewährleisten.
Danach ist abschnittsweise „Auf den Stock setzen“ möglich, Abstand mindestens 7 Jahre. Dabei sind Überhälter in Form von einzelnen Bäumen bzw. Sträuchern zu belassen. Schnittgut ist zu entfernen. Zeitraum für die Pflegemaßnahme: 01. Oktober - 28. Februar. Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und in ihrem Bestand dauerhaft zu sichern. Nicht angewachsene Gehölze sind in der nächsten Planungsperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen.

8.2 Ausgleichsmaßnahmen
FCS-Flächen extern: Anlage von Ersatzhabitaten für die Feldlerche (Ausgleichsmaßnahme i.S.v. § 45 Abs. 7 BNatSchG)
Als Maßnahmen zur Bestandssicherung der Population der Feldlerche wird eine 1,5 ha große Blühfläche in Kombination mit Ackerbrache auf den Flurstücken Nr. 540 (TF), 742 (TF), Gmkg Divenhausen und 580 (TF), Gemarkung Aue angelegt.
Herstellung: Einsatz der Blühstreifen mit max. 50-70 % der regulären Saatgutmenge mit einer autochthonen Saatmischung mit mindestens 50 % Kräuteranteil; Einsatz idealerweise bereits im Herbst; kann auch zu Beginn der Brutsaison erfolgen, wenn die ungefähren Neststandorte ermittelt werden und davon entfernene Bereiche zur Ansaat ausgewählt werden (muss durch Fachkraft erfolgen); dann Ausbringen von weiteren Teilen des genannten Saatgutes auf den restlichen Teilen der Blühflächen im Herbst nach der Brutsaison.
Umbruch der Ackerbrache mit anschließender Selbstbegrünung.
Pflege und Bewirtschaftung: Einmalige Mahd der Blühfläche nach dem 15.07. im zweiten Jahr nach der Anlage. Im zweiten oder dritten Jahr (je nach Aufwuchs) Umbruch der Ackerbrache mit anschließender Selbstbegrünung; danach jährlicher Umbruch von ca. 50 % der Ackerbrache mit Selbstbegrünung. Keine Bearbeitung zwischen dem 01.03. und dem 15.07. Kein Einsatz von Düngern oder Pflanzenschutzmitteln. Dauerhafte Pflege der Blühfläche: ein- bis zweimalige Mahd mit Balkenmäher und Abfuhr des Mähgutes nach dem 15.07. unter Belassen von 20 % Brachstreifen. Eine landwirtschaftliche oder energetische Nutzung des Mähgutes ist zulässig. Wechsel des Blühstreifens und der Ackerbrache nach 3 Jahren möglich.

8.3 Verwendung von Regio - Saatgut
Bei der Ansaat der Grünlandflächen und der Ausgleichsfläche ist autochthones Saatgut des Ursprungsgebiets 14 "Fränkische Alb" mit einem Kräuteranteil von 30 % zu verwenden.

8.4 Folgende Vermeidungsmaßnahmen gemäß artenschutzrechtlicher Prüfung sind zwingend zu beachten:
- bei Baustopps in den Monaten März bis Juni Vergrämung der Bodenbrüter vor und während der Bauphase: es sind ca. 2 m hohe Stangen (über Geländeoberfläche) mit daran befestigten Absperrbändern von ca. 1-2 m Länge innerhalb der eingriffsrelevanten Fläche in regelmäßigen Abständen von etwa 25 m aufzustellen.
- keine Gehölzentfernungen innerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel (1. März bis 30. September)
- Der Weg südwestlich der Anlage (Fl.Nr. 283, Gmkg Hausen) darf im Bereich des Amseisenlaufens während der Bauphase nicht befahren und kein Material abgelagert werden. Der Bereich ist mit einem festen Bauzaun zu schützen.
- Die während der Bauphase beanspruchte Fläche ist auf das absolut notwendige Minimum zu reduzieren.

9. Immissionsschutz

9.1 Von den Modulen darf keine störende Blendwirkung ausgehen. Verkehrsteilnehmer dürfen durch die Module nicht geblendet werden. Sollte sich nach Inbetriebnahme der Anlage eine Blendwirkung herausstellen, ist eine Abschirmung anzubringen. Diese kann entweder in Form von entsprechend dimensionierten Gehölzpflanzungen oder baulichen Maßnahmen am Zaun ausgeführt werden. Der Zaun darf dafür in notwendigem Maße am Ort der Blendenschutzmaßnahme erhöht werden.

9.2 Die von der Anlage ausgehenden Geräusche, wie tieffrequente vom Transformator oder den Wechselrichtern abstrahlende Geräusche, oder der Lärm, den Wartungsarbeiten verursachen, müssen bei nächstgelegenen Wohngebäuden die in der TA Lärm genannten Anforderungen erfüllen. Bei Beschwerden über den Lärm, den der Betrieb der Anlage verursacht, kann die Gemeinde den Nachweis anhand von Immissionsmessungen nach TA Lärm und/oder der DIN 45680 fordern. Die Ergebnisse dieser Messung sind spätestens innerhalb von zwei Monaten nach Aufforderung durch die Stadt vom Vorhabenträger kostenfrei vorzulegen.
Lärmintensive Wartungsarbeiten, wie z.B. Mäharbeiten, sind nur werktags tagsüber, in der Zeit von 7:00 - 20:00 Uhr zulässig.

9.3. Eine dauerhafte Beleuchtung der Anlage ist unzulässig.

9. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

10.1 Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes

10.2 Vorhaben- und Erschließungsplan
Entsprechend § 12 Abs. 3 BauGB wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

- C. Hinweise
- Sollten im Zuge der Errichtung oder des Betriebes der Photovoltaikanlage Schäden an Flurwegen entstehen sind diese Schäden durch den Betreiber der Anlage zu beseitigen.
 - Sollten bei den Bauarbeiten Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder eine Altlast bekannt werden, sind unverzüglich das Wasserwirtschaftsamt und das Landratsamt zu informieren.
 - Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsbereich oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannt Bodenkmale befinden. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. (Art. 8 DSchG)
 - Bei der Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen 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. Die geschützten Biotopflächen im Nahbereich der Planung dürfen im Rahmen der Bauausführung weder befahren noch als Lagerfläche genutzt werden. Sie sollen während der Bauphase durch eine entsprechende Abgrenzung (beispielsweise durch einen Bauzaun) markiert und gegen Befahrung gesichert werden.
 - Sollte eine Beweidung stattfinden, sollte die Einzäunung gemäß dem Schreiben des Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz vom 02.02.2024, wofabwendend gestaltet werden. Die ökologische Durchgängigkeit für Kleintiere muss erhalten bleiben.

D. Verfahrensmerkmale

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der vom Stadtrat am gebilligten Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der vom Stadtrat am gebilligten Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Greding hat mit Beschluss des Stadtrats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Greding, den

.....

Erster Bürgermeister Josef Dintner

Greding, den

.....

Erster Bürgermeister Josef Dintner

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Greding, den

.....

Erster Bürgermeister Josef Dintner

Für die Planung:
Sulzbach-Rosenberg, den

.....

NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

- E. Begründung siehe Textteil
- F. Umweltbericht siehe Textteil

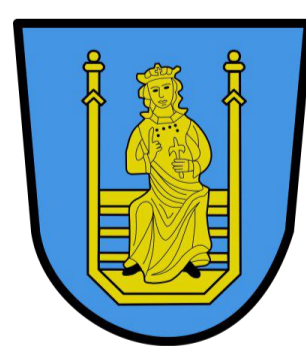
VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

Planblatt 1/2

Nr. 63 für ein Sondergebiet
"Photovoltaikanlage Hausen I"

Stadt Greding

Marktplatz 11 + 13, 91171 Greding
Landkreis Roth



Vorentwurf: 13.11.2025
Entwurf: 19.03.2026
Einfassung:

Hinweis: Änderungen/Ergänzungen zum Stand des Vorentwurfs vom 13.11.2025 sind in blauer Schrift gekennzeichnet