

## Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan

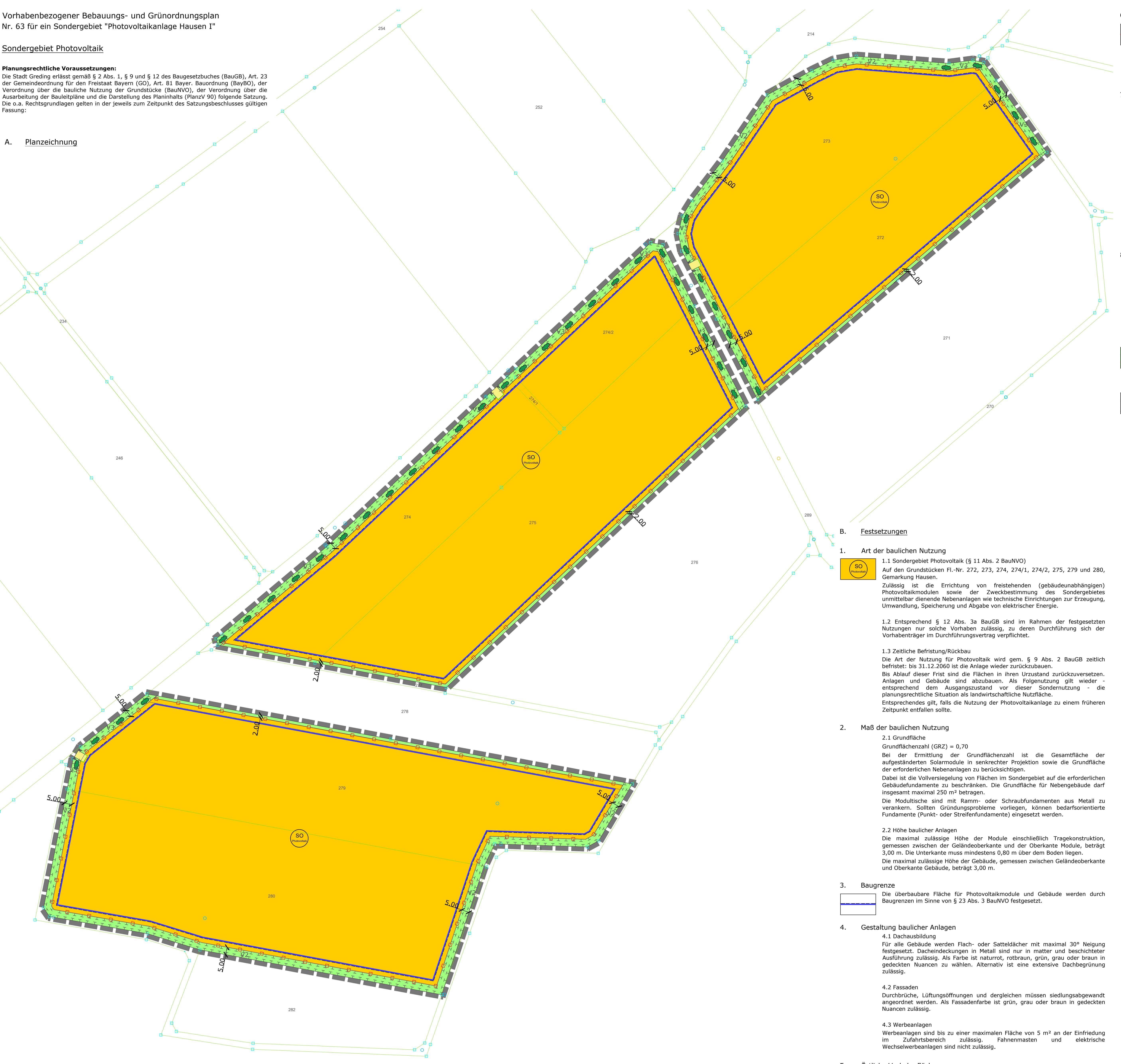
Nr. 63 für ein Sondergebiet "Photovoltaikanlage Hausen I"

### 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 (BauVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanV 90) folgende Satzung. Die o.a. Rechtsgrundlagen gelten in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung:

#### A. Planzeichnung



#### 6. Einfriedungen

Einfriedungen sind als Metallzäune, auch mit Kunststoffummantelung und Übersteigeschutz zulässig. Sie dürfen eine Gesamthöhe von 2,20 m über der bestehenden natürlichen Geländeoberfläche nicht überschreiten. Durchgehende Betonsockeln 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. Sicherungsmaßnahmen gegen Wolfssicherungen sind zulässig, wenn die ökologische Durchgängigkeit für Kleintiere erhalten bleibt.

#### 7. Geländeoberfläche/Grundwasserschutz

7.1 Das natürliche Geländeiveau darf maximal um 0,50 m abgegraben 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 sicherer Ausführung (Schottersteinen) herzustellen, so dass das Niederschlagswasser breitflächig über die belebte Bodenzone versickern kann. Für starker befahrene Abschnitte der Sondergebietzufahrten können Bodenbefestigungen auch Rasengittersteine oder Rasenpflaster verwendet werden.

7.3 Da von den Modulen abfließende Niederschlagswasser breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern ist. 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 Sondergebietfläche ist als Grünland zu entwickeln. Der Aufwuchs ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen und das Mähgut abzufräben. Alternativ ist eine Beweidung zu ermöglichen.

Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist ausgeschlossen. Aufkommende Neophyten (Indisches Spinatkraut, Herkulesstaude, Kanadische Goldrute, Japanischer Knöterich) sind auf der gesamten Fläche frühzeitig zu beseitigen.

- V2: Entwicklung einer Staudenfur

Die Fläche zwischen Hecke und den angrenzenden Flächen in den als A1 gekennzeichneten Bereichen ist als Staudenfur (Zielstand K132- Artenreiche Säume und Staudenfluren) zu entwickeln. Der Saum ist alle zwei Jahre im Herbst zu mähen und das Mähgut abzufräben. 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 Verkehrsabsicherungsmaßnahmen zu beginnen.

Zu verwenden sind ausschließlich autochthone Gehölze des Vorkommengebiets 5.2 "Schwäbische und Fränkische Alb"; Mindestqualität: v. Str., H 60-100 cm gemäß folgender Artenliste /Pflanzschema:

Grenze Geltungsbereich		
5 m	10 m	20 m
5 m	10 m	20 m
5 m	10 m	20 m
5 m	10 m	20 m

Pflanzschema A3  
Gehölzgruppen: Auswahl der Arten aus Pflanze

BOT-NAME	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	Haselnuss	CO
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	CS

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 steigen, möglich, Abstand mindestens 7 m zu halten. Schnittzeit ist zu entfernen. Zeiträume für die Pflegemaßnahmen: 01. Oktober - 28. Februar. Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflanzen und in ihrem Bestand dauerhaft zu sichern. Nicht angewachsene Gehölze sind in der nächsten Pflanzeriode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen.

8.2 Ausgleichsmaßnahmen  
CEP-Flächen: extern: Anlage von Ersatzhabitaten für die Feldherde (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahme i.S.v. § 44 Abs. 5 S.3 BauGB - Maßnahme CEP (gem. saP)

Die Maßnahme muss im Jahr der Bauleitplanung vor Ende März (Bru-Beginn) wirksam sein. Als Ersatzhabitat für die betroffenen Ressourcen des Pflanzens wird ein 1,5 x 1,5 m große Wechselbrache auf den Flurstücken Nr. 540 (TF), 541 (TF), Gmkg Dixinhausen und 580 (TF), Gemarkung Aue angelegt. Die Fläche ist nicht einzusäen und im jährlichen Wechsel jeweils zur Hälfte zu grubbern. Die gesamte Fläche darf frühestens im Spätsommer genäht werden. Das Mähgut ist zwingend zu entfernen. Weitere Bearbeitungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen. Der Einsatz von Pestiziden oder Düngemittel ist innerhalb der Fläche nicht zulässig. Es darf keine Unkrautbekämpfung (weder chemisch, mechanisch oder thermisch) stattfinden.

8.3 Verwendung von Regio-Saatgut  
Bei der Ansatz 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 Baustopp 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 eingeprägten Fläche in regelmäßigen Abständen von etwa 25 m aufzustellen.

- keine Gehölzentfernung innerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel (1. März bis 30. September).

- Der Weg südwestlich der Anlage (Flur: 203, Gmkg Hausen) darf im Bereich des Amciehens 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.

#### 8. 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 Gehölzplantierungen oder baulichen Maßnahmen am Zaun ausgeführt werden. Der Zaun darf dafür in notwendigem Maße am Ort der Blendschutzmaßnahme erhöht werden.

9.2 Von der Anlage ausgehenden Geräusche, wie tieffrequente vom Transformator 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 Auforderung durch die Stadt vom Vorhabenträger kostenfrei vorzulegen. Lärmbewertende Wartungsarbeiten, wie z.B. Maharbeiten, sind nur werktags tagüber, 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

Einschließlich § 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 Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Bei Erdbauarbeiten zu Tage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. (Art. 8 DSchG).
- Bei der Ausarbeiten 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 Landwirtschaft 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.

#### D. Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... offiziell bekannt gemacht.

2. Die fröhliche 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.

3. Die fröhliche 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.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der vom Stadtrat am ..... gebilligte Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der vom Stadtrat am ..... gebilligte Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgestellt.

6. 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

7. Ausgefertigt  
Greding, den .....  
Erster Bürgermeister Josef Dintner

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB mit Beschluss des Stadtrats mit Begründung und seit diesem Tag den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedemmann Einheit 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

## 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:  
Endfassung: