

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 291
SOLARPARK REGENSBURG NORD

ENTWURF
SATZUNGSTEXT
VOM 03.02.2026

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Regensburg

Nr. 291

Solarpark Regensburg Nord

Die Stadt Regensburg erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 Abs. 1 und § 12 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) folgende

SATZUNG

§ 1 Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen

- (1) Für den Bereich Fl.-Nr. 1127 (Teilfläche), Gemarkung Sallern, östlich der Pilsen-Allee, südlich der Stadtgrenze zur Gemeinde Wenzenbach, wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen besteht aus der Planzeichnung vom 06.02.2024 in der Fassung vom 03.02.2026 und diesem Satzungstext.

§ 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung vom 06.02.2024 in der Fassung vom 03.02.2026 dargestellt.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

- (1) Sondergebiet für regenerative Energien – Sonnenenergie (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
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. Sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nicht zulässig.

- (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.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Als Grundflächenzahl wird 0,65 festgesetzt.

Maßgeblich für die Ermittlung der Grundflächenzahl ist die Fläche des Sondergebietes ohne die privaten Grünflächen. Als Grundfläche werden die Grundfläche der Gebäude sowie die senkrechte Projektion der Module auf die Geländeoberfläche gerechnet.

Die Vollversiegelung von Flächen im Sondergebiet ist auf die erforderlichen Gebäudefundamente zu beschränken. Die Grundfläche für Nebengebäude und bauliche Anlagen darf insgesamt maximal 200 m² betragen.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen ist nicht zulässig.

- (2) Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Höhe der Module einschließlich Tragekonstruktion, gemessen zwischen der bestehenden Geländeoberkante und der Oberkante der Module, beträgt 3,5 m. Die Unterkante der Module muss einen Abstand von 0,8 m zur bestehenden Geländeoberkante einhalten.

Die maximal zulässige Höhe der Nebengebäude und baulichen Anlagen beträgt 3,5 m. Als unterer Bezugspunkt gilt die bestehende Geländeoberkante, als Oberkante der Gebäude wird die Attika oder der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut definiert.

§ 5 Baugrenzen

Die überbaubare Fläche ist durch Baugrenzen im Sinne von § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Außerhalb der Baugrenzen sind Einfriedungen gemäß § 9 dieser Satzung sowie Zufahrten und Umfahrungen zulässig.

§ 6 Gestaltung baulicher Anlagen

- (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.

(2) Fassaden

Durchbrüche, Lüftungsöffnungen und dergleichen müssen siedlungsabgewandt angeordnet werden. Als Fassadenfarbe ist grün, grau oder braun zulässig. Grelle Farbtöne sind unzulässig

(3) Gründung der Modultische

Die Modultische sind mit Rammfundamenten aus Metall zu verankern. Sollten Gründungsprobleme vorliegen, sind Punkt- oder Streifenfundamente im erforderlichen Umfang einzusetzen.

§ 7 Werbeanlagen

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

§ 8 Erschließung

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

§ 9 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von 2,20 m über der bestehenden natürlichen oder hergestellten Geländeoberkante nicht überschreiten. Durchgehende Betonsockel sind unzulässig. Es sind lediglich Punktfundamente für die Zaunpfosten erlaubt. Der Zaun ist mindestens in den unteren 15 cm über dem für Boden für Kleintiere durchlässig auszuführen.

Bei einer Beweidung der Anlage ist eine wolfsabweisende Gestaltung der Einfriedung herzustellen.

§ 10 Geländeoberfläche/Grundwasserschutz

- (1) Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Abgrabungen im Bereich der Eingrünung sind flache Geländemodellierungen mit einer Tiefe von bis zu 0,5 m zulässig, um abfließendes Oberflächenwasser aufzufangen und langfristig zu versickern. Im restlichen Geltungsbereich sind Aufschüttungen und Abgrabungen nur in absolut erforderlichem Maß zur Geländeangleichung, maximal um 0,5 m im direkten Umgriff der Technikgebäude zulässig. Aufschüttungen müssen mit inertem Material

(Material entsprechend den Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung - Ersatzbaustoff) bzw. dem Aushubmaterial des Planungsbereichs erfolgen. Stützmauern sind unzulässig.

- (2) Die privaten Verkehrsflächen mit Zufahrten sind wasser- und luftdurchlässig auszuführen. Hierfür ist die Ausführung als sog. Schotterrasen vorzusehen. Ausnahmsweise können stärker befahrene Abschnitte mit Rasengittersteinen oder Rasenfugenpflaster oder einer vergleichbaren Ausführung befestigt werden. Sämtliche Bodenbefestigungen (Zufahrten, Verkehrsflächen) sind in sickerfähiger Ausführung (Schotterrasen) herzustellen, so dass das Niederschlagsabwasser breitflächig über die belebte Bodenzone versickern kann.
- (3) Das von den Modulen abfließende Niederschlagswasser ist breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Eine punktuelle Versickerung (Sickerschacht) ist nicht zulässig.
- (4) Sollte oberflächennahes Grundwasser angetroffen werden, ist bei Gründung im Grundwasserbereich ausschließlich die Verwendung von nicht zinkhaltigen oder hoch korrosionsfesten Legierungen zulässig. Dies gilt ebenfalls bei Vorliegen signifikant salzhaltiger Böden.
- (5) Die Verwendung chemischer Reinigungsmittel für die Reinigung der Modulflächen ist nicht zulässig.

§ 11 Landschaftspflege/Grünordnung

- (1) Die Flächen unter den Modulen sind gemäß § 11 Abs. 4 zu begrünen.
- (2) Es werden private Grünflächen festgesetzt, auf denen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft umgesetzt werden.

Folgende Maßnahmen sind auf den Flächen durchzuführen:

Maßnahme M1:

Entwicklungsziel: Entwicklung von mäßig artenreichen Säumen (K132) auf den nicht bepflanzten Bereichen.

Herstellung:

Ansaat mit einer artenreichen blütenreichen, autochthonen Saatgutmischung

Pflege: Die Staudenfluren/Säume sind alle zwei Jahre im Herbst abschnittsweise zu mähen mit Abfuhr des Mähguts. Der Einsatz von Düngern oder Pestiziden ist unzulässig.

Maßnahme M2:

Entwicklungsziel: Flächeneingrünung mit Heckenpflanzung und Bäumen (B112 mesophile naturnahe Hecke) / B312 Einzelbäume mit einheimischen standortgerechten Arten.

Herstellung: Der westliche Rand des Geltungsbereiches ist in dem dargestellten Bereich mit einer mind. 2,20 m hohen Hecke aus heimischen Sträuchern zu versehen. Die Anlage der Hecke ist mit der Errichtung der Anlage, spätestens bei Beginn der darauffolgenden Vegetationsperiode, durchzuführen. Angaben zu den zu verwendenden Gehölzen, Qualitäten und Pflanzabständen sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.

Die Hecke ist entsprechend der Planzeichnung mit ca. 20 m breiten Lücken zu unterbrechen. Die Lücken sind mit hochstämmigen Obstbäumen standortgerechter Art entsprechend der Planzeichnung aufzufüllen.

Pflege: Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und in ihrem Bestand dauerhaft zu sichern. Nicht angewachsene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen.

(3) Pflege innerhalb der Freiflächenphotovoltaikanlage

Der Aufwuchs ist zweimal jährlich mit einem insektenfreundlichen Mähwerk (Schnitthöhe 10 cm, erster Schnitt ab 01. Juli, zweiter Schnitt ab 15. August) zu mähen und das Mähgut abzufahren, ein Mulchen ist nicht zulässig. Alternativ ist eine Beweidung zulässig.

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

(4) Verwendung von Regio - Saatgut

Bei der Ansaat der Grünlandflächen ist Regio - Saatgut mit einem Kräuteranteil von 30 % zu verwenden.

§ 12 Immissionsschutz

- (1) Von den Modulen darf keine störende Blendwirkung ausgehen. Verkehrsteilnehmer dürfen durch die Module nicht geblendet werden.
- (2) 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 Blendschutzmaßnahme erhöht werden.

(3) Eine dauerhafte Beleuchtung der Anlage ist unzulässig.

§ 13 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

Vorhaben- und Erschließungsplan:

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

§ 14 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Anlage: Vorhaben- und Erschließungsplan zu § 13 des Satzungstextes

Hinweise zur Satzung

1. DIN-Normen/technische Regelwerke
Die in den Festsetzungen in Bezug genommenen DIN-Normen und technischen Regelwerke können bei der Stadt Regensburg, Stadtplanungsamt zu den üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.
2. Sollten im Zuge der Errichtung oder des Betriebes der Photovoltaikanlage Schäden an Flurwegen entstehen, sind diese Schäden durch den Betreiber der Anlage zu beseitigen.
3. Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1 und 12 Abs. 2 BayBodSchG).
4. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind vor- und frühgeschichtliche Siedlungsspuren zu vermuten. Gem. Art. 7 Abs. 1 Bayer. Denkmalschutzgesetz sind daher alle Bodeneingriffe erlaubnispflichtig. Die bodendenkmalrechtliche Erlaubnis ist bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.
5. Es wird empfohlen, alle 5 Jahre die pH-Werte stichprobenhaft zu überprüfen und gegebenenfalls Melioration (Bodenverbesserung) durchzuführen.
6. Der Feuerwehreinsatzplan ist auf Basis des finalen Solarpark-Layouts nach DIN 14095 zu erstellen und mit dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz

abzustimmen und mit einer Einweisung der örtlichen Fachstelle vor Inbetriebnahme/Zuschaltung der Anlage zu übergeben.

7. Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.
8. Innerhalb der Leitungsschutzzone der 110-kV-Freileitung sind die Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeglicher Art der Bayernwerk Netz GmbH zur Stellungnahme vorzulegen.
9. Es ist bereits beim Bau der Anlage darauf zu achten, dass dieser bodenschonend ausgeführt wird (§ 202 BauGB, Schutz von Mutterboden). Verdichtungen, Verunreinigungen und Umlagerungen des Bodens sind zu vermeiden, um die Funktionen des Schutzgutes als Standort für landwirtschaftliche Nutzung zu erhalten (Bundes-Bodenschutzgesetz). Zum Schutz des Oberbodens ist auf die Einhaltung der BBodSchV zu achten.

Ausfertigung:

Regensburg, 03.02.2026

STADT REGENSBURG

Gertrud Maltz-Schwarzfischer

Oberbürgermeisterin