

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 288
SOLARPARK HASLBACH

ENTWURF
SATZUNGSTEXT
VOM 05.12.2023

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Regensburg

Nr. 288

Solarpark Haslbach

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. 756 (Teilfläche), Gmkg. Sallern, nördlich des Gewerbegebietes Haslbach wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen besteht aus der Planzeichnung vom 25.05.2022 in der Fassung vom 05.12.2023 und diesem Satzungstext.

§ 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung vom 25.05.2022 in der Fassung vom 05.12.2023 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.

- (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 darf insgesamt maximal 50 m² betragen.

- (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 zum bestehenden Gelände einhalten.

Die maximal zulässige Höhe der Gebäude 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 für Photovoltaikmodule und Gebäude werden durch Baugrenzen im Sinne von § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Außerhalb der Baugrenzen sind Einfriedungen gemäß § 9 sowie Zufahrten und Umfahrungen zulässig. Sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nicht 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 Ramm- oder Schraubfundamenten 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 südwestlichen 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 sind als Metallzäune zur Umgrenzung des Sondergebietes, auch mit Kunststoffummantelung und Übersteigschutz zulässig. Sie 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. Die Unterkante des Zaunes ist 15 cm über dem Boden auszuführen.

Eine Beweidung ist zulässig. Dabei ist auch eine wolfssichere Gestaltung zulässig.

§ 10 Geländeoberfläche/Grundwasserschutz

(1) Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Aufschüttungen sind Geländemodellierungen mit einer Höhe von 0,5 m anzulegen, um abfließendes Oberflächenwasser aufzufangen und langfristig zu versickern. Im restlichen Geltungsbereich sind Aufschüttungen und Abgrabungen nur in absolut erforderlichem Maß, maximal um 0,5 m im direkten Umgriff der Technikgebäude zulässig. Aufschüttungen müssen mit inertem Material (Z-0-Material entsprechend den Vorgaben der LAGA) bzw. dem Aushubmaterial des Planungsbereichs erfolgen. Stützmauern sind unzulässig.

- (2) Sämtliche Bodenbefestigungen (Zufahrten, Verkehrsflächen) sind in sickerfähiger Ausführung (Schotterrasen) herzustellen, so dass das Niederschlagsabwasser breitflächig über die belebte Bodenzone versickern kann. Für stärker befahrene Abschnitte der Sondergebietszufahrt können für Bodenbefestigungen auch Rasengittersteine oder Rasenfugenpflaster verwendet werden.
- (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 korrosionsfeste 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 und zwischen 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 (Ausgleichsflächen) umgesetzt werden.

Folgende Maßnahmen sind auf den Flächen durchzuführen:

Maßnahme A1:

Entwicklungsziel: Entwicklung von mäßig artenreichen Säumen (K132) auf den nicht bepflanzten Bereichen. 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 A2:

Entwicklungsziel: Flächeneingrünung mit Heckenpflanzung und Bäumen (B112 mesophile naturnahe Hecke).

Herstellung: Der südliche 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.

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 und der Ausgleichsfläche 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. Sollten im Zuge der Errichtung oder des Betriebes der Photovoltaikanlage Schäden an Flurwegen entstehen, sind diese Schäden durch den Betreiber der Anlage zu beseitigen.
2. Sollten bei den Bauarbeiten Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder eine Altlast bekannt werden, sind unverzüglich das Wasserwirtschaftsamt und das Umweltamt der Stadt Regensburg zu informieren.
3. Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. (Art. 8 BayDSchG)
4. Es besteht die Gefahr von Kriegshinterlassenschaften im Boden (Bombenblindgänger, Munitionsvergrabungen, verfüllte Bombentrichter). Eine Kampfmittelsondierung hat bereits stattgefunden, die weitere Überprüfung der ermittelten Störpunkt erfolgt vor Baubeginn.
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.

Ausfertigung:

Regensburg, Datum
STADT REGensburg

Gertrud Maltz-Schwarzfischer
Oberbürgermeisterin