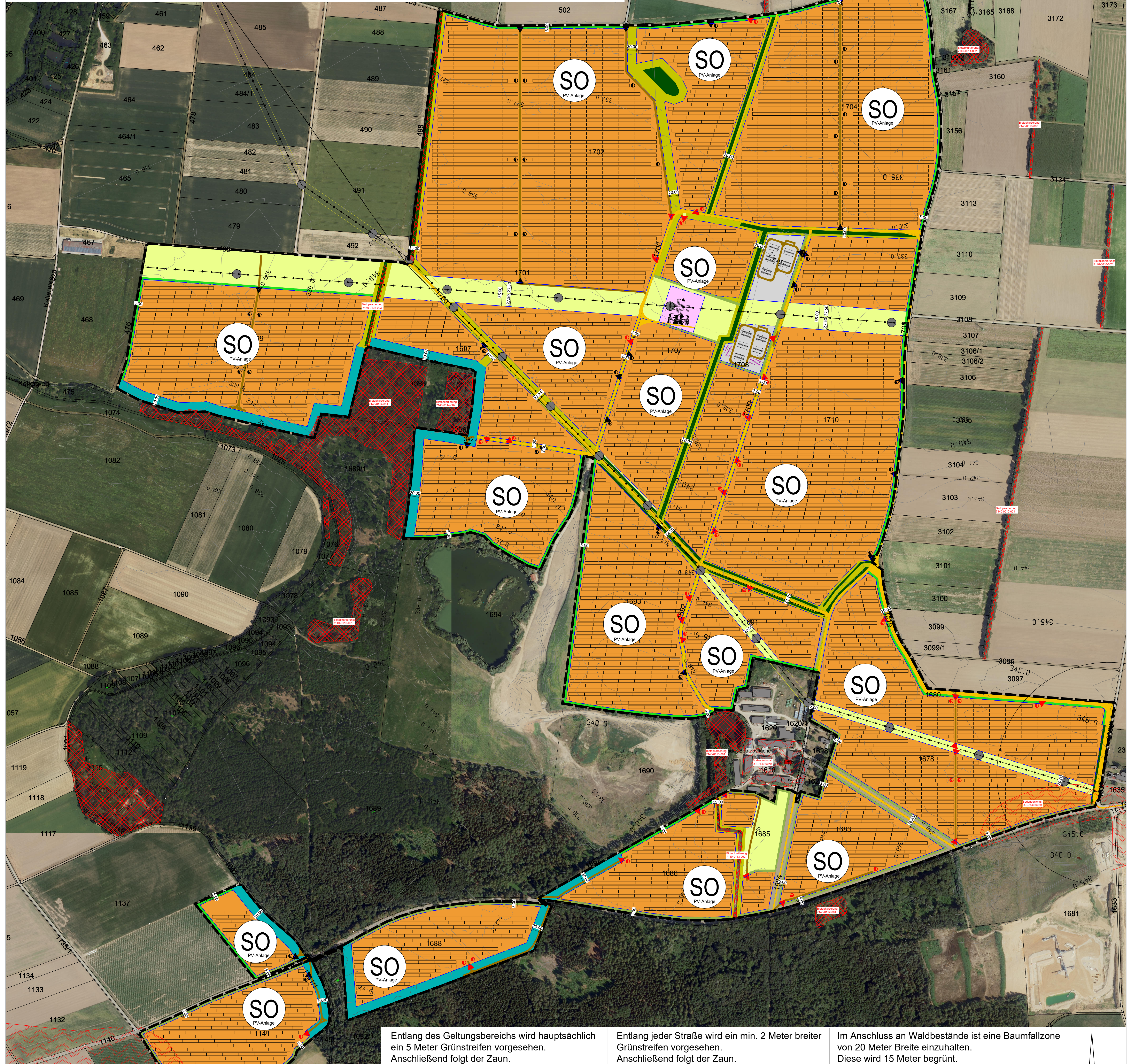
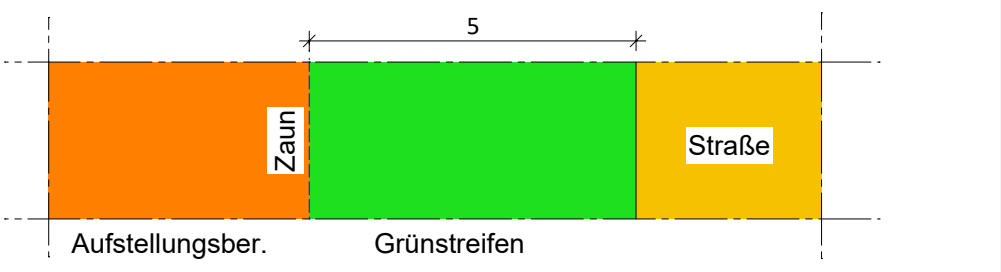
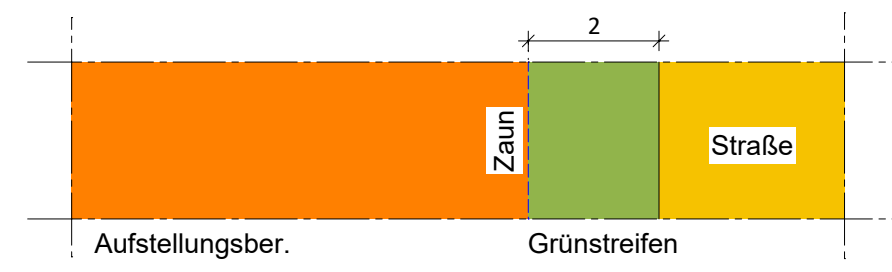
Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan mit integriertem Vorhabens- und Erschließungsplan „Solarpark und Batteriespeicher Mötzing/Schafhöfen“



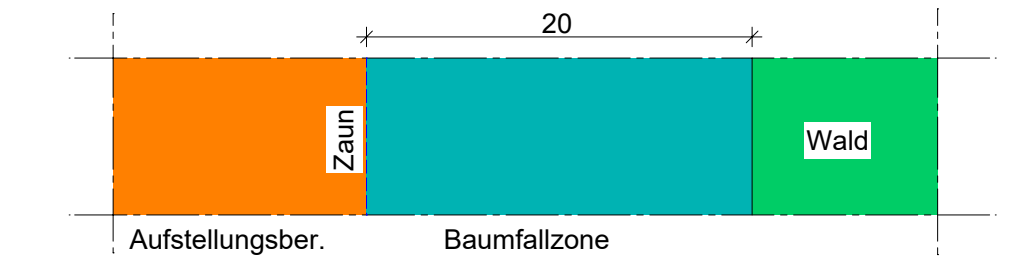
Entlang des Geltungsbereichs wird hauptsächlich ein 5 Meter Grünstreifen vorgesehen.
Anschließend folgt der Zaun.
Der Zaun ist gleich die Baugrenze.



Entlang jeder Straße wird ein min. 2 Meter breiter Grünstreifen vorgesehen.
Anschließend folgt der Zaun.
Der Zaun ist gleich die Baugrenze.



Im Anschluss an Waldbestände ist eine Baumfallzone von 20 Meter Breite einzuhalten.
Diese wird 15 Meter begrünt.
Nach weiteren 5 Metern folgt der Zaun.

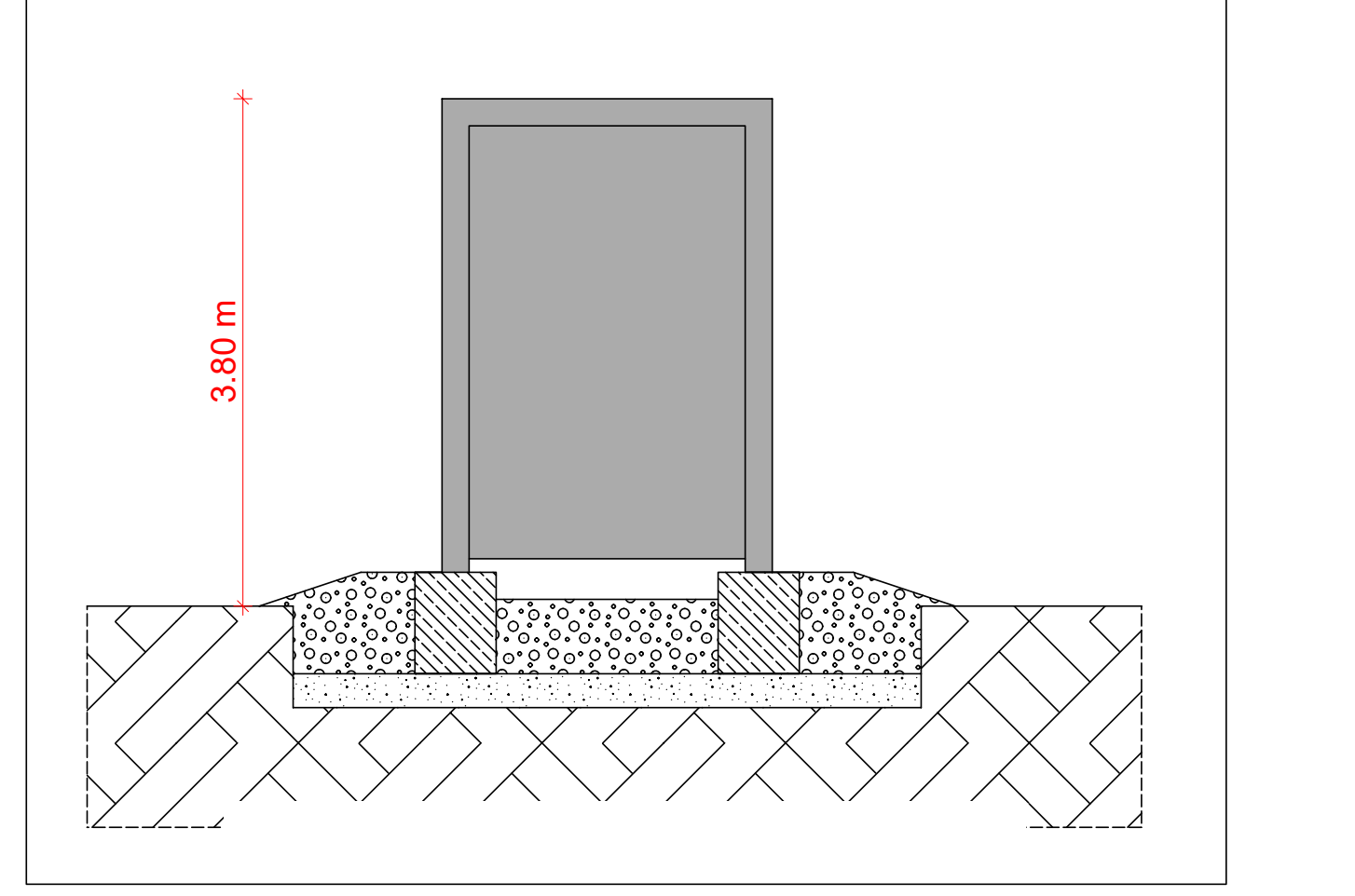


M 1 : 3000

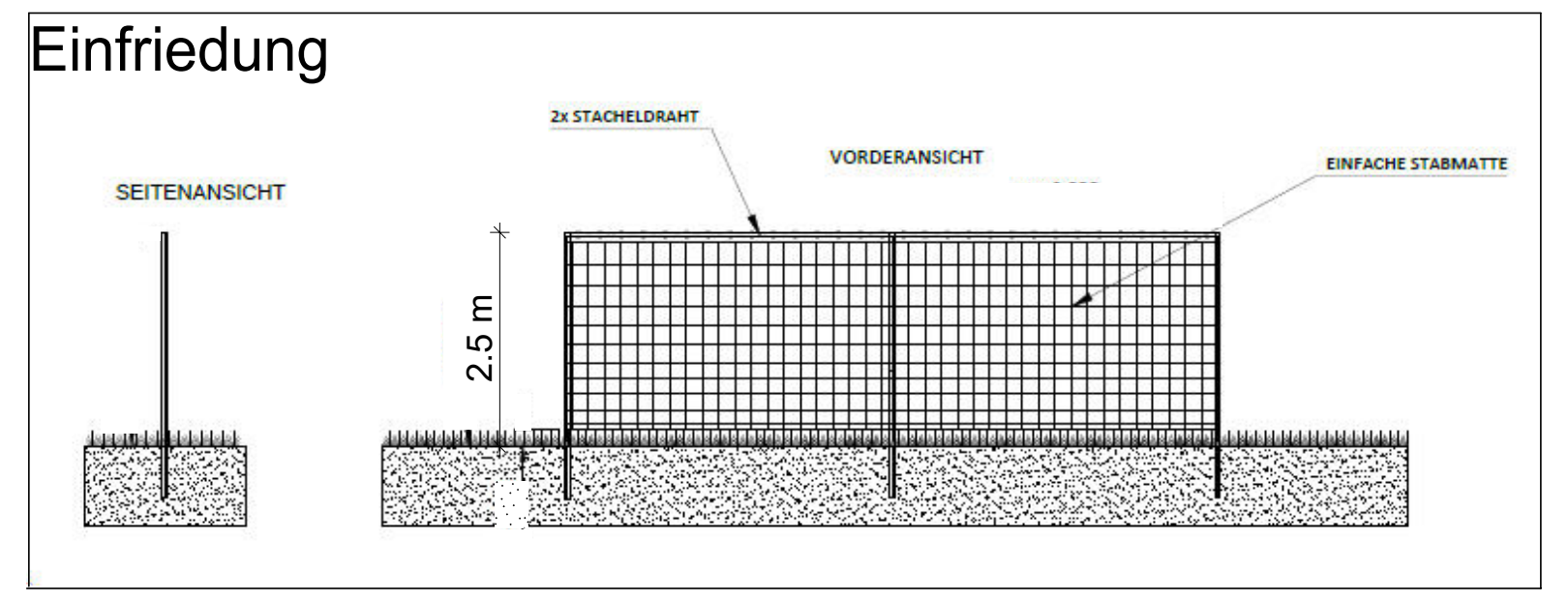
Quelle: Bayernbefliegung - GeoDaten Online 2022

Schnitte baulicher Anlagen (alle maßstabslos)

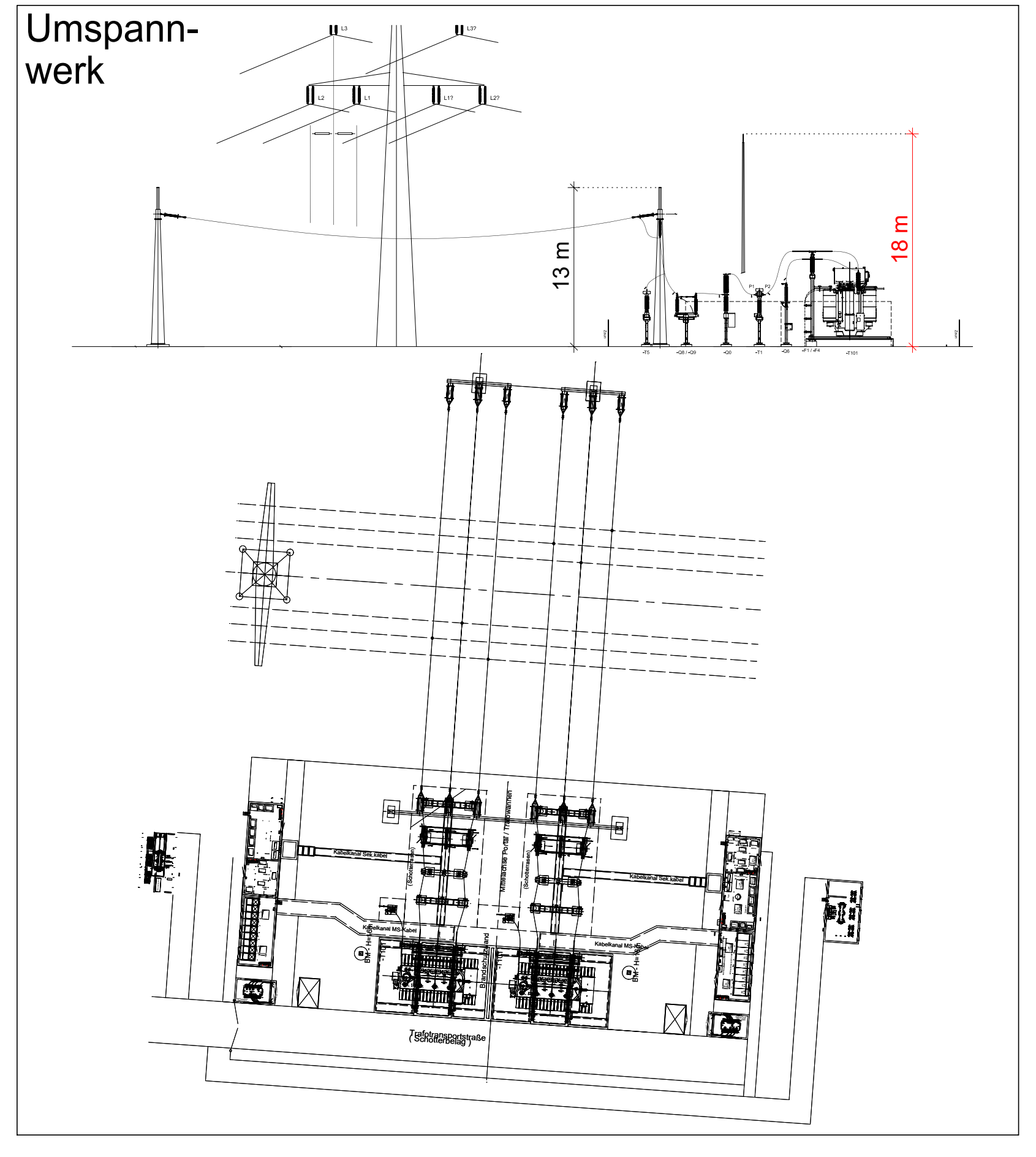
Transformatoren



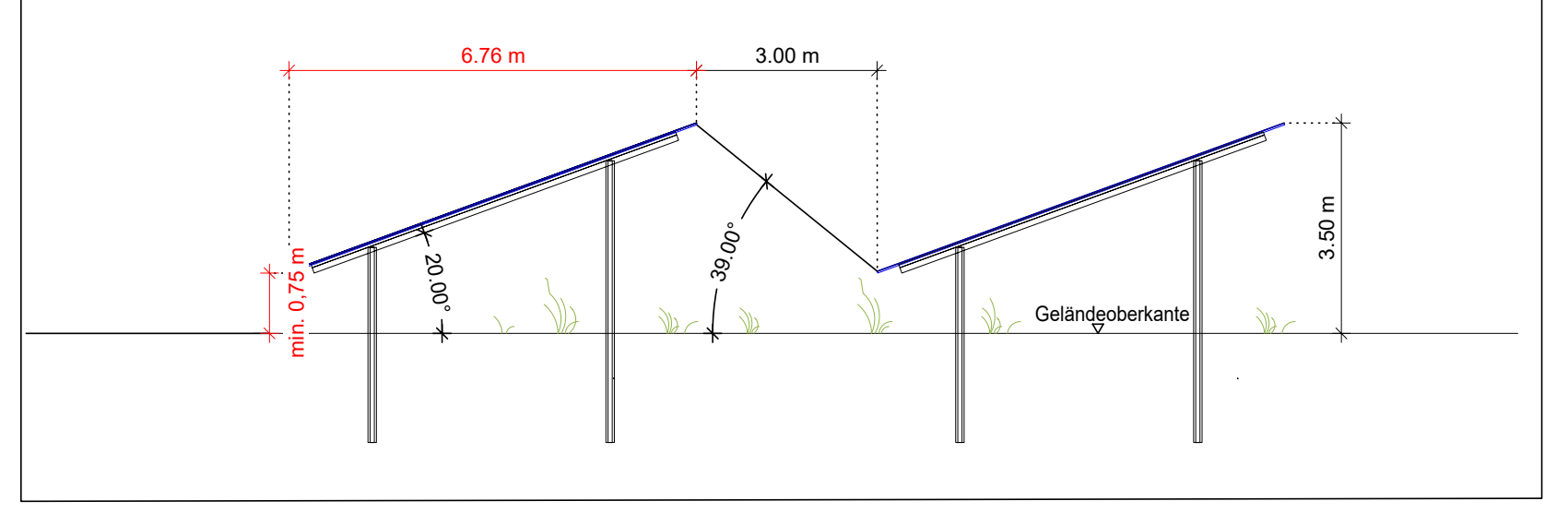
Einfriedung



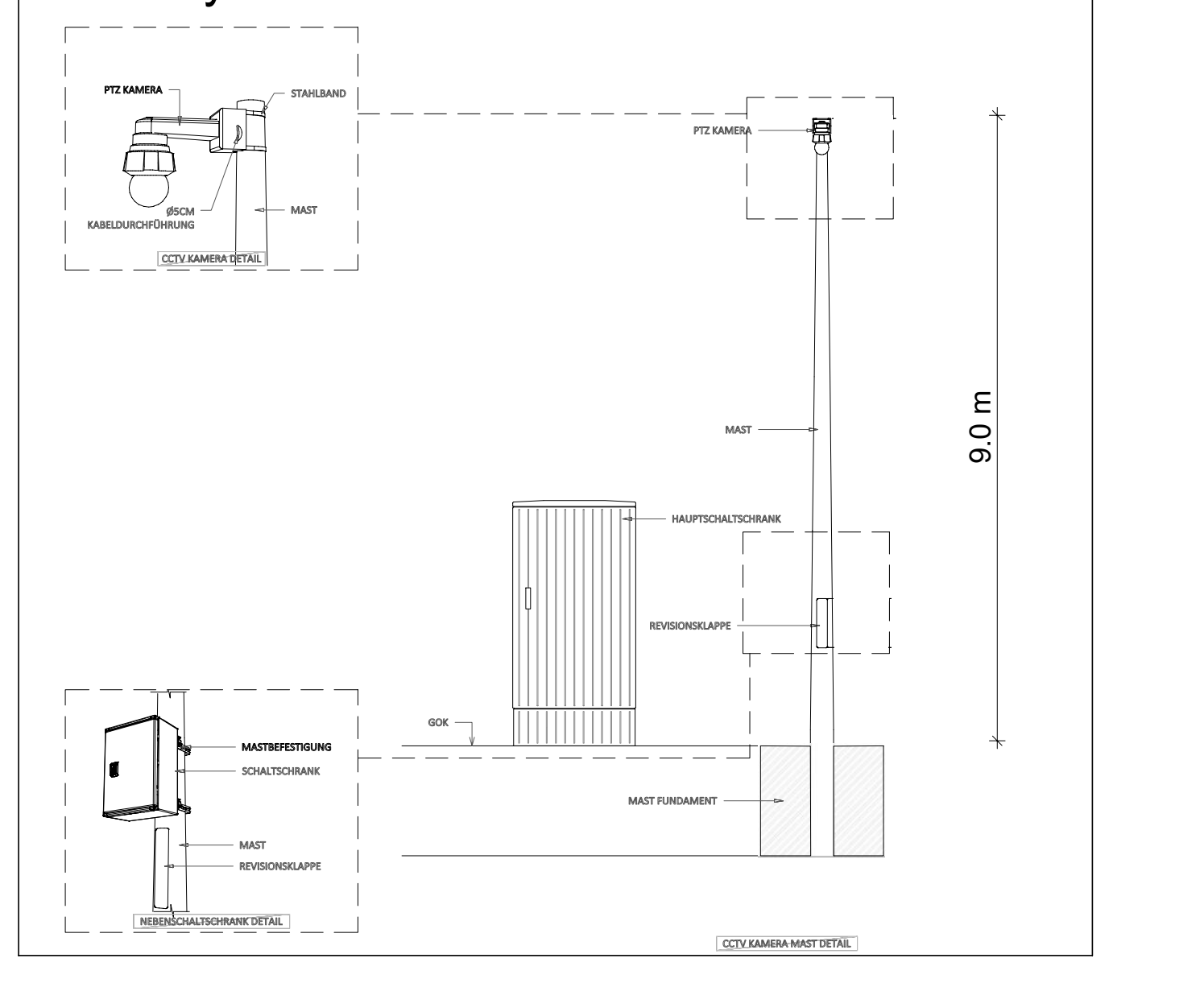
Umspannwerk



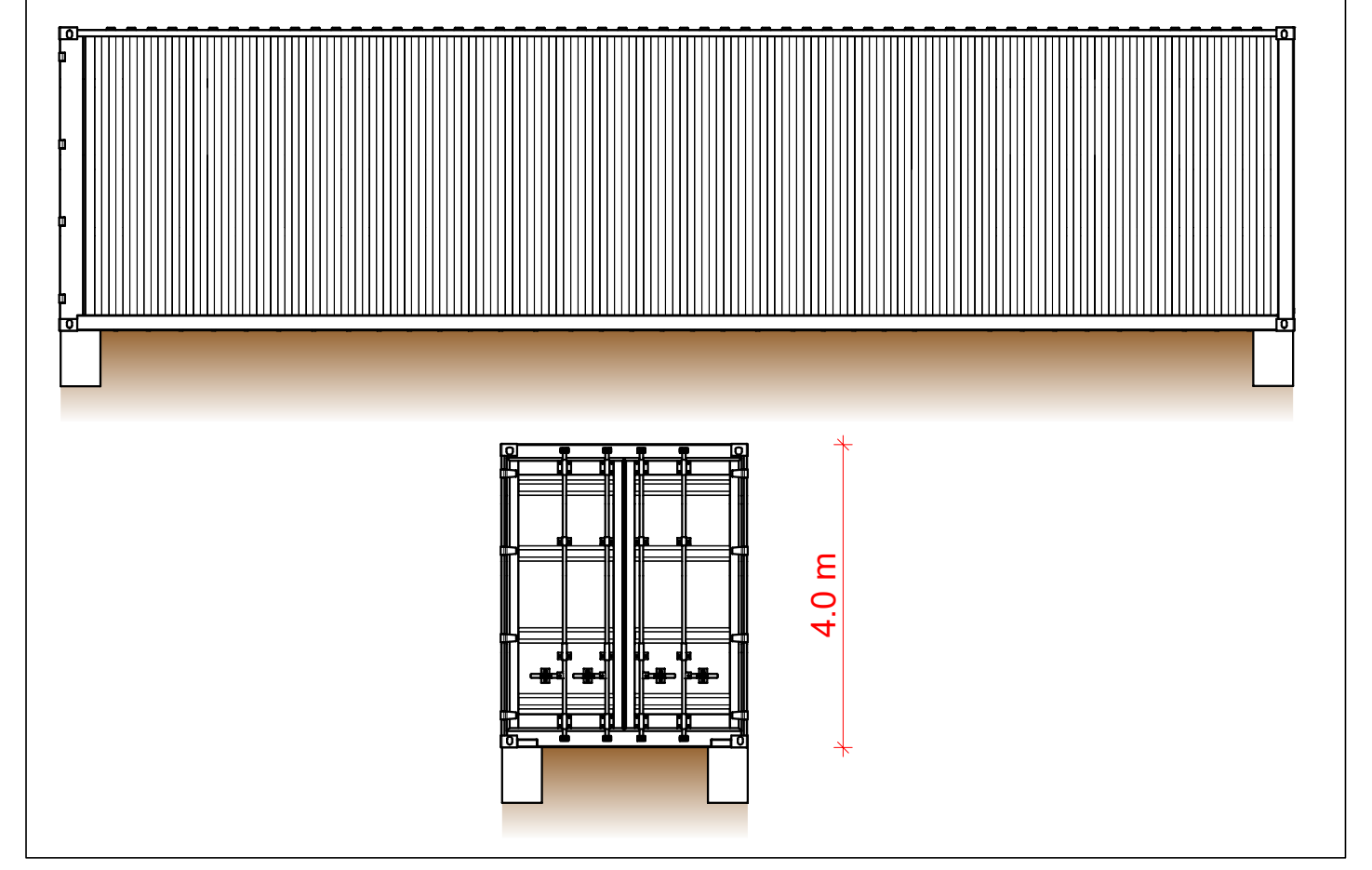
PV-Module



CCTV-System

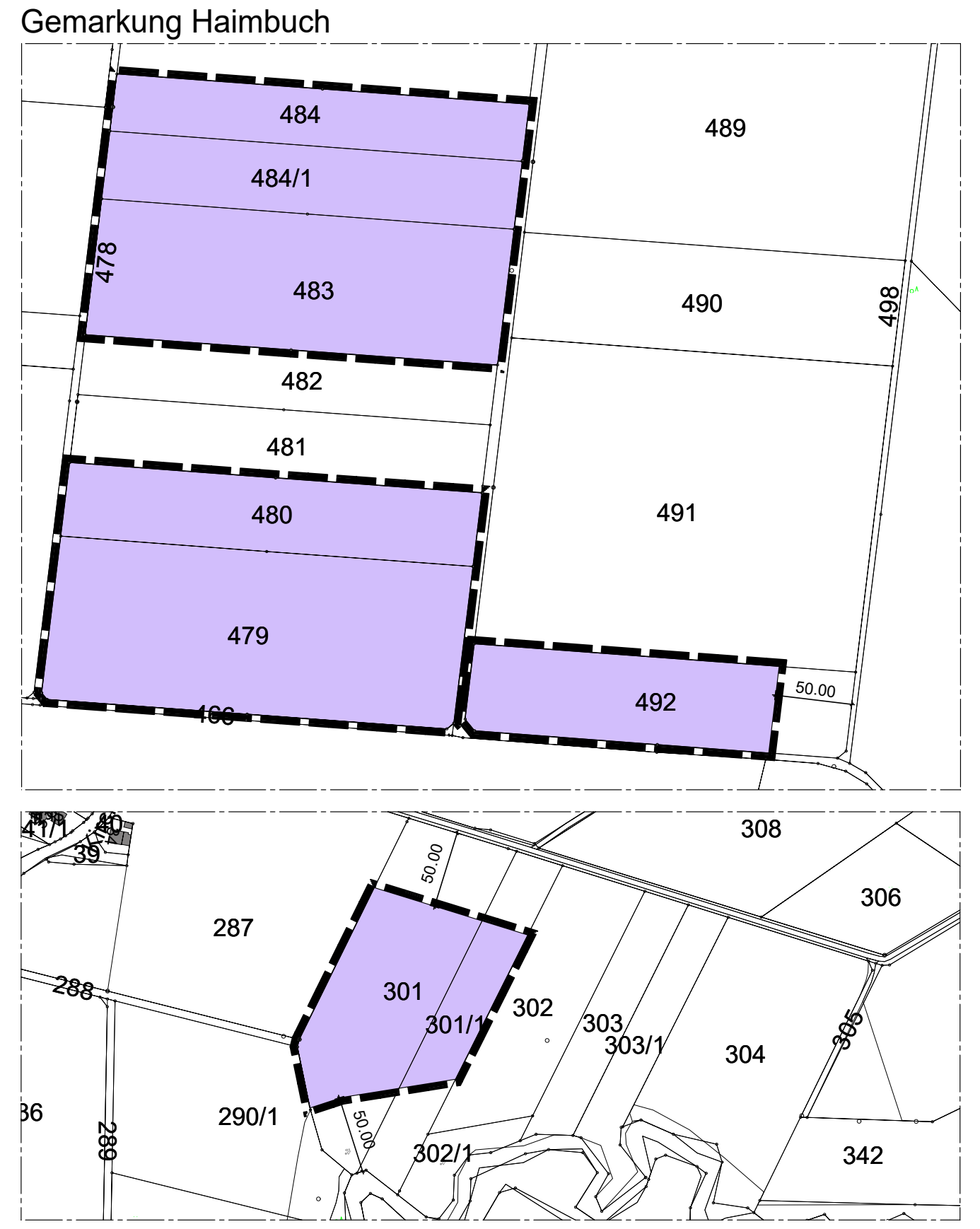


Container für Batteriespeicher und Wartung

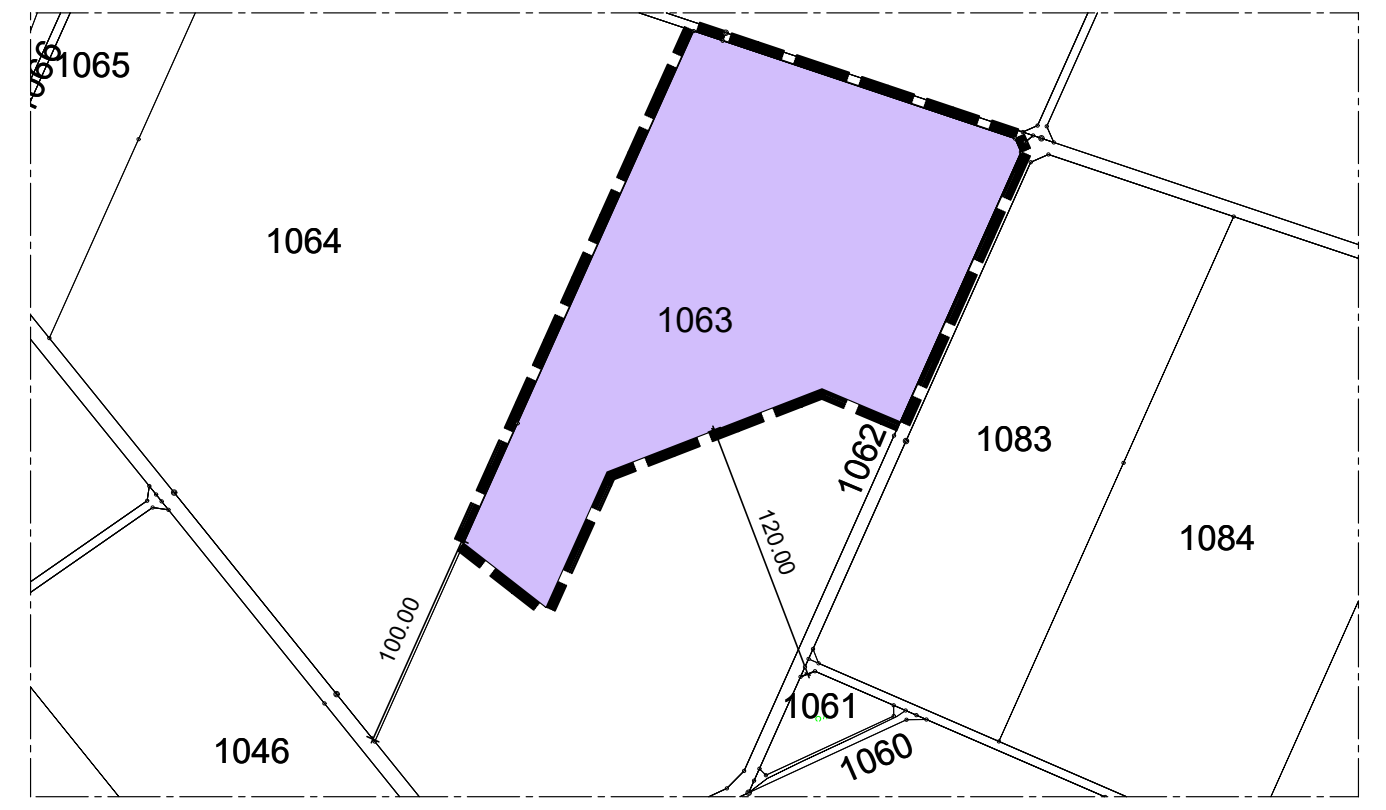


CEF Flächen M 1 : 3000

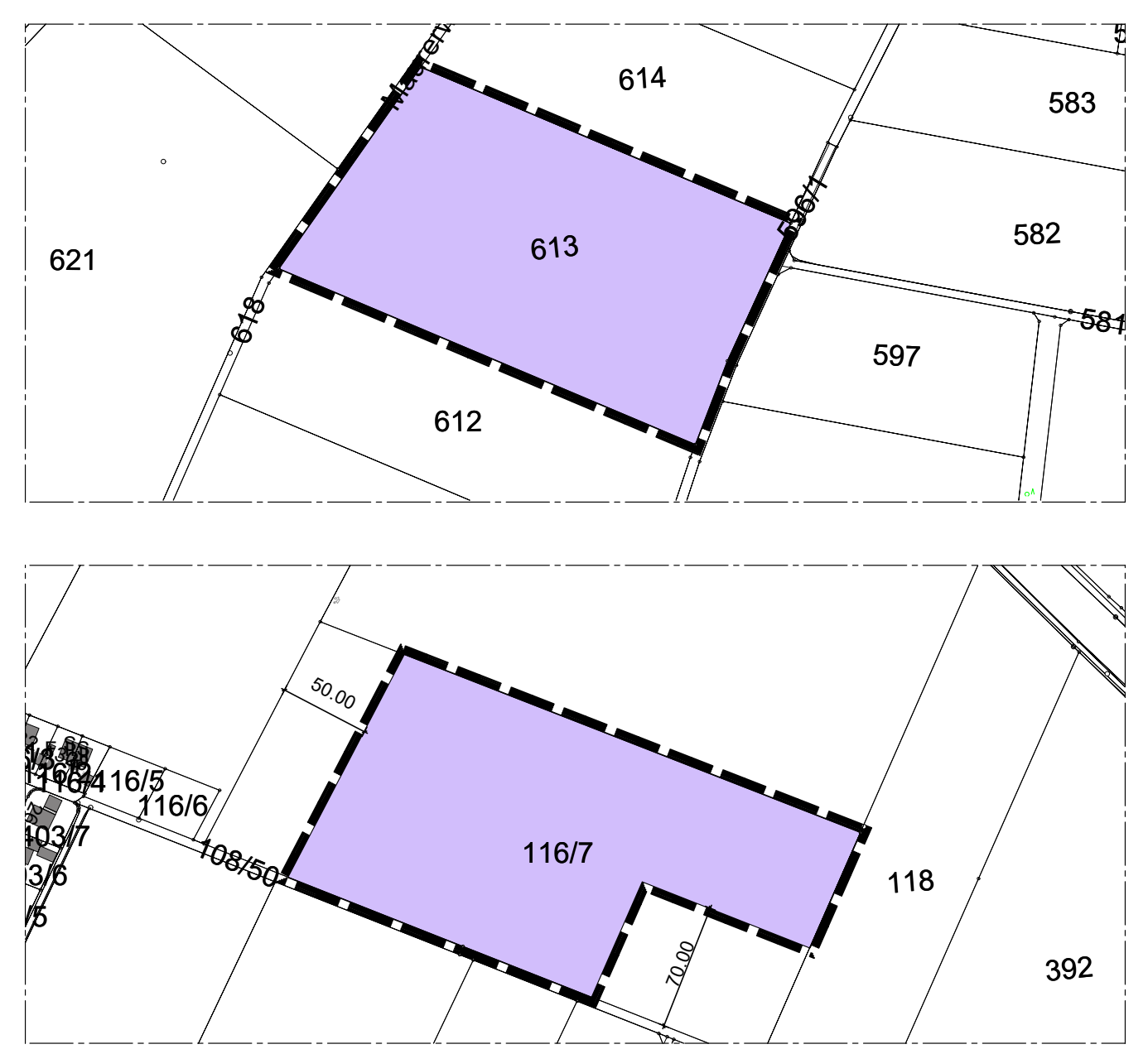
Gemarkung Haimbuch



Gemarkung Mötzing



Gemarkung Schönach



PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS.1 BAUGB, § 1 BAUNVO)

🟧 SO PV-Anlage

Die Ausprägung des gesamten Geltungsbereiches ist auf ein Sondergebiet für erneuerbare Energien entsprechend § 11 BauNVO ausgerichtet mit der Zweckbestimmung Photovoltaik.
Zulässig sind hier:
(1): Das Sondergebiet (SO) „Solarpark Schafhöfen“ dient der Errichtung und dem Betrieb von Photovoltaik-Modulen (PV-Modulen) und Grau-Batteriespeicher zur Nutzung von Solarenergie sowie der dazugehörigen Nebenanlagen und technischen Einrichtungen.

(2): Innerhalb des Sondergebietes sind allgemein zulässig:
a. PV-Module einschließlich ihrer Befestigung auf und in dem Erdboden sowie technische Einrichtungen und Anlagen zum Betrieb der Photovoltaikmodule dazu gehören auch Trafostationen und Umspannwerke und Blitzschutzmasten
b. Batteriespeicher, Containerlösung mit Nebenanlagen und Transformatoren.
c. Einrichtungen und Anlagen für Wartung, Instandhaltung, Service und Pflege der Photovoltaikmodule.
d. oberirdische und unterirdische Versorgungsanalgen und -leitungen sowie Entsorgungsanlagen und -leitungen.
e. die für die Erschließung und Wartung des Gebietes erforderlichen befahrbaren Wege.
f. Anlagen zur technischen Überwachung und der Sicherheitsüberwachung des Solarparks.
g. Einfriedungen.

(3): Eine Weidenutzung ist zulässig, sofern sie die Nutzung des Solarparks nicht beeinträchtigt.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO

2. Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

— —·— Baugrenze

3. Flächen oder Maßnahmen für Bepflanzungen sowie zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Ans. 1 Nr. 20 und 25; § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB9

- 🟩 Hecke Bestand
- ▨ Grünfläche Bestand
- 🟨 Gras-Krautsäume M 1
- 🟦 Waldabstandsflächen M2
- 🟨 Grünland extensiv (geplant) M 3
- 🟩 Feldhecke (geplant) M 4
- 🟩 Randeingrünung mit Gehölzgruppen und Gras-Krautsäumen M 5
- 🟪 Flächen für CEF Maßnahmen

4.1 Planzeichen mit Festsetzungscharakter

- ▬ ▬ Geltungsbereich
  1676 (TF), 1678, 1683, 1684, 1685, 1686, 1688, 1691, 1692 (TF) 1693, 1695 (TF), 1696 (TF), 1697, 1699, 1700 (TF), 1701, 1702, 1703, 1704 (TF), 1705 (TF), 1706 (TF), 1707, 1708, 1709, 1710 (TF), Gemarkung Haimbuch
  1092 (TF), 1139, 1140 (TF), 1141, 1141/1, Gemarkung Mötzing
- ▭ Schema zur möglichen Aufstellung der Solarmodule
- ● Strommasten
- 🟪 Umspannwerk
- ▯▯▯ Batteriespeicher (Bereich auch für PV-Module nutzbar)
- —◆—◆— Stromtrasse (oberirdisch)
- —◇—◇— Wasserleitung (unterirdisch)
- ▨ Bodendenkmal
- ▨ Biotopkartierung
- 🟧 Erschließungsstraße / Erschließungswege
- 🟫 Private Wege

4.2 Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

- ◐ Trafostationen
- ▼ Zufahrt
- ▭ Container für Wartung

4.3 sonstige Planzeichen

- 255 Flurnummer
- 〜 Höhenlinien über NHN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Bebauung**

1.1 **Maß der baulichen Nutzung**

1.1.1 **Höhe baulicher Anlagen**
PV-Modulkonstruktion: max. 3,50 m (Bei den Modultischen ist eine Bodenfreiheit von mindestens 0,75 m einzuhalten).
Batteriespeicher: max. 4,00 m
Transformationsstationen: max. 3,80 m
Umspannwerk: max. 13,0 m
Blitzschutzmast: max. 18,00 m
Nebengebäude für Wartung, Instandhaltung, Service und Pflege: max. 4,00 m
Anlagen zur technischen Überwachung und der Sicherheitsüberwachung (CCTV): max. 9,00 m
Einfriedung: max. 2,50 m
Für alle gilt: Unterer Bezugspunkt ist das bestehende natürliche Gelände.

1.1.2 **Grundflächenzahl**
Im Bereich des Umspannwerkes und der Batteriespeicher beträgt die Grundflächenzahl 0,8, im Übrigen 0,5.

1.2 **Regenwasser**
Sämtliches im Sondergebiet anfallendes, unverschmutzes Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück selbst breitflächig und über die belebte Bodenzone versickert. Ein Entwässerungskonzept wird im Zuge der Baueingabe mit den Behörden abgestimmt. Um eine zusätzliche Retentionswirkung zu erzielen, ist die Umfahrt als unversiegelter Grünweg geplant. Es werden keine Strukturen geschaffen, die oberflächig abfließendes Niederschlagswasser sammeln und gezielt ab- oder einleiten.
Alle baulichen und technischen Anlagen (insbesondere die Trafostationen) sind so auszubilden, dass keine Beeinträchtigung durch Hochwasser oder wild abfließendes Wasser erfolgen kann. Aufschüttungen im wassersensiblen Bereich sind unzulässig. Trafostationen sind ausreichend schützend zu errichten.

1.3 **Geländeoberfläche**
Eine Geländeveränderung im Bereich der PV - Module ist nicht zulässig.

1.4 **Flächenversiegelung**
Die Bodenversiegelung ist auf das unumgänglichste Maß beschränkt. Die gesamte Fläche, auch unter den Modultischen, mit Ausnahmen der Nebenanlagen und Trafostationen, wird als extensives Grünland gepflegt. Zufahrtsbereiche dürfen nur bis zu einem Abflussbeiwert von 0,6 teilversiegelt werden, was einem Schotterweg entspricht.

1.5 **Vorhandener Gehölzbestand**
Der vorhandene Gehölzbestand ist, falls erforderlich, gemäß DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen,Pflanzenbestand und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu schützen. Die vorhandenen Gehölzbestände dürfen durch die PV-Anlage nicht beeinträchtigt werden.

1.6 **Immissionsschutz**
Gemäß Blendgutachten und umrandendes Grün werden Blendungen vermieden.
Außenbeleuchtungen sind unzulässig.

1.7 **Abstandsflächen**
Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung

1.8 **Dacheindeckung**
Die Dächer der Trafostation oder Nebenanlagen dürfen nicht mit Zink, Blei oder Kupferdeckung erstellt werden.

1.9 **Rückbauverpflichtung**
Die Nutzung der gesamten Fläche innerhalb des Bebauungsplanes wird auf einen Zeitraum von max. 30 Jahren (ab Inbetriebnahme) beschränkt. Nach Ablauf der zeitlichen Befristung ist die Anlage zurückzubauen. Als Folgenutzung ist eine landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen. Genaueres wird im Durchführungsvertrag geregelt.

1.10 **Sichtdreieck**
Die Sichtdreiecke an Kreuzungsbereichen und Zufahrten sind dauerhaft von jeglichen Hindernissen freizuhalten (auch z. B. künftige Hecken/Zaunhöhe auf Privatgrund beachten). Im Zuge der Eingabeplanung ist dies nachzuweisen.

2. **Verkehrsfläche**

2.1 **Private Zufahrt**
Der Betreiber sieht vor, gänzlich auf Oberflächenversiegelung zu verzichten. Zufahrten zu Trafostationen und Nebenanlagen werden auf teilversiegelten Schotterwegen stattfinden.
Für feuergefährliche Einrichtungen auf dem Gelände muss die "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" eingehalten werden. Brandschutz sowie Ansprechpartner / Zugänglichkeit müssen gewährleistet sein. Ein Feuerwehrplan ist vorzulegen.

3. **Bodenschutz**
Die Bodenfeuchteverhältnisse und der pH-Wert des Bodens sind im Vorfeld der Baumaßnahme zu prüfen und entsprechend geeignete Materialien auszuwählen.
Zusätzliche Belastungen mit Zink, die von erdberührten und oberirdische Bauteilen herrühren, sind zu minimieren und die Vorgaben der BBodSchV, insbesondere die zulässige zusätzliche jährliche Fracht an Zink über alle Wirkungspfade, sind einzuhalten.
Schutz des Oberbodens (§1a Abs. 2 BauGB)
Alle Baumaßnahmen sind in bodenschonender Weise unter Beachtung der gültigen Regelwerke und Normen, insbesondere DIN 18915, 19639 und 19731 (vgl. auch § 12 BBSchV) auszuführen.
Sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtung oder Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
Es ist sicherzustellen, dass die Böden unter den Freiflächen-PV-Anlage die Bodenfunktionen weiterhin erfüllen und ohne Einschränkungen nach dem Rückbau wieder landwirtschaftlich genutzt werden können.
Sollten bei Aushubarbeiten optische und organoleptische Auffälligkeiten des Boden festgestellt werden, die auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschtzbehörde (Landratsamt Regensburg) zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 und 12 Abs. 2 BayBodSchG).

4. **Grünordnung**
Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB).

4.1 **Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**
Gehölzfällungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel durchgeführt werden (Anfang Oktober bis Ende Februar), um eine Tötung von Vögeln bzw. Zerstörung von Gelegen zu vermeiden. Die Bauarbeiten sind nach Möglichkeit außerhalb der Brutzeit von bodenbrütenden Vogelarten (September bis Februar) durchzuführen. Andernfalls sind durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass keine Verbotstatbestände im Sinne von § 44 BNatSchG geschaffen werden. Geeignete Maßnahmen, wie z.B. Vergrämungsmaßnahmen (Anbringen von Flatterbändern u.ä.) in Verbindung mit zum Baubeginn wirksamen CEF-Maßnahmen, sind durch fachkundige Personen zu begleiten (siehe auch Gutachten zur saP). Der Nachweis, dass der Eingriffsbereich während der Brutzeit von Feldvögeln frei ist, ist durch ein Monitoring zu überprüfen. Eine Umweltbaubegleitung ist vor allem zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen auf jeden Fall erforderlich und der unteren Naturschutzbehörde vor Maßnahmenbeginn zu nennen.
Bestehende Hecken und Biotope sind während der Baumaßnahme und auch danach zu schützen.
Ein möglicher Aufwuchs von Neophyten wird durch geeignete Maßnahmen bekämpft.
Sonstige Vermeidungsmaßnahmen:
Zur Verminderung der Barrierewirkung der Einfriedungen ist die Zaunanlage sockellos mit mindestens 15 cm Abstand zwischen Geländeoberfläche und Zaununterkante auszuführen.
In Ausnahmefällen z. B. im Umspannwerk kann der Abstand auf mindestens 5 cm minimiert werden.
Künstliche Beleuchtung:
Zur Berücksichtigung des Art. 11a BayNatSchG ist zum Schutz von Menschen sowie Insekten und nachtaktiven Tieren unnötige künstliche Beleuchtung zu vermeiden.

4.2 **Grünflächen innerhalb der Einzäunung**
Sämtliche Flächen innerhalb der Einzäunung - auch unter den Modulen - sind als extensiv genutztes, arten- und blütenreiches Grünland (mind. BNT G212) herzustellen. Für die Ansaat ist autochthones Regiosaatgut (HK 16 / UG 16) mit Nachweis zu verwenden. Alternativ kann auch geeignetes Spendermaterial (z.B. Mähgutübertragung) aus der Region nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde aufgebracht werden. Pflege: Die Flächen sind zweimal jährlich zu mähen, dabei hat die erste Mahd frühestens ab Mitte Juni und die zweite Mahd frühestens ab Mitte August zu erfolgen. Das Mähgut ist aus den Flächen zu entfernen. Eine Düngung und das Ausbringen von Pflanzenschutzmittel ist unzulässig. Alternativ ist eine extensive Beweidung mit geringer Besatzdichte (1GV/ha) zulässig.Ein möglicher Aufwuchs von Neophyten wird durch geeignete Maßnahmen bekämpft.
Die Ausgleichsmaßnahmen müssen möglichst kurzfristig umgesetzt werden.
Für Gehölzpflanzungen ist die Pflanzperiode, Oktober bis April nach Fertigstellung der Anlage maßgeblich.
Für die Ansaaten gilt die Vegetationsperiode April bis Oktober nach Fertigstellung der Anlage.
Die Fertigstellung ist bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Regensburg zu melden, sowie ein Abnahmetermin zu vereinbaren.
Meldung Ökoflächenkataster: Die im Rahmen der Bauleitplanung festgelegten Kompensationsflächen müssen nach Art. 9 BayNatSchG in einem angemessenen Zeitraum nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes von der Gemeinde an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz gemeldet werden.

5. **Ausgleichsmaßnahmen**
Durch Gestaltungs- und Pflegemaßnahme auf der Anlagenfläche bedarf es keiner externen Ausgleichsmaßnahmen bezüglich der Auswirkungen auf den Naturhaushalt

Berechnung des Umfangs der erforderlichen Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen:
Projektionsfläche der Module x 10% = 1.083.965 m² x 10% = **108.396,5 m²**
Ausgleichsbedarf für das Umspannwerk, Batteriespeicher, Transformatoren, Wegeflächen und weitere Nebenanlagen: 113.344 WP
benötigte Ausgleichsfläche bei Umwandlung der Flächennutzung von Acker in extensiv genutztes Grünland: **18.891 m².**
Gesamtsumme benötigter Ausgleichsfläche: 108.396,5 m² + 18.198 m² = **127.288,5m²**
geplante Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich: **min. 260.000 m².**

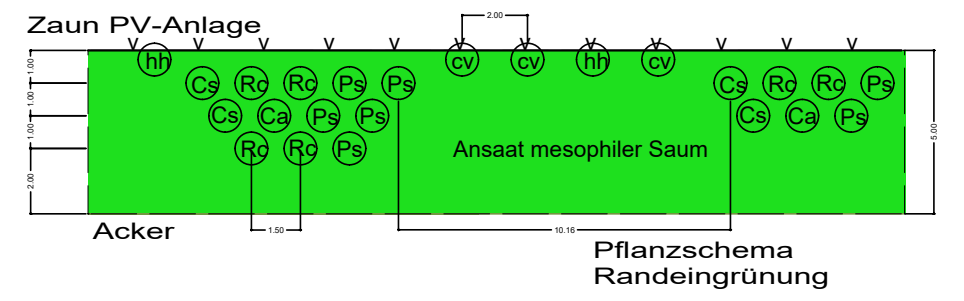
5.1 **Interne Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen**
Folgende Maßnahmen sind innerhalb des Geltungsbereichs umzusetzen:
M1: Anlage und Entwicklung von Gras-Krautsäumen entlang der bestehenden Feldhecken und Feldwege (Entwicklungsziel: artenreiche Säume, frischer bis mäßig trockener Standort)
Abschnittsweise Mahd von 1/3 der Fläche pro Jahr im Herbst
M2: Waldabstandsflächen (Entwicklungsziel Grünland extensiv - mind. BNT G212 in Kombination mit Gras-Krautsäumen).
M3: Anlage von extensiv genutztem Grünland auf den Freileitungsstrassen in Kombination mit Biotopstrukturen wie Steinschüttungen, Sandinseln, Totholz und wechselfeuchten Mulden
Lage und Ausführung gemäß Darstellung in der Planzeichnung. Notwendige Erschließungswege (Schotterwege) sind innerhlab der Maßnahmenflächen M1, M2, M3 möglich, Querungen bei den Maßnahmenflächen M4, M5 (siehe Darstellung im Plan).

Für die Ansaat ist geeignetes, samenhaltiges Mähgut aus Extensivwiesen in der Umgebung zu verwenden bzw. Regiosaatgut, Grundmischung HK 16 / UG 16. Entwicklungsziel ist extensiv genutztes, arten- und blütenreiches Grünland (mind. BNT G212) Entwicklungszeitraum 5 bis 10 Jahre.
Die Flächen sind zweimal jährlich zu mähen. Dabei hat die erste Mahd frühestens ab Mitte Juni und die zweite Mahd frühenstens ab Mitte August zu erfolgen. Bei der Mahd sollen 10-20% der Flächen in jeweils wechselnden Bereichen von der Mahd ausgespart bleiben und stehengelassen werden.
Das Mähgut ist aus den Flächen zu entfernen, Mulchen ist unzulässig. Eine Düngung und das Ausbringen von Pflanzenschutzmittel ist unzulässig.

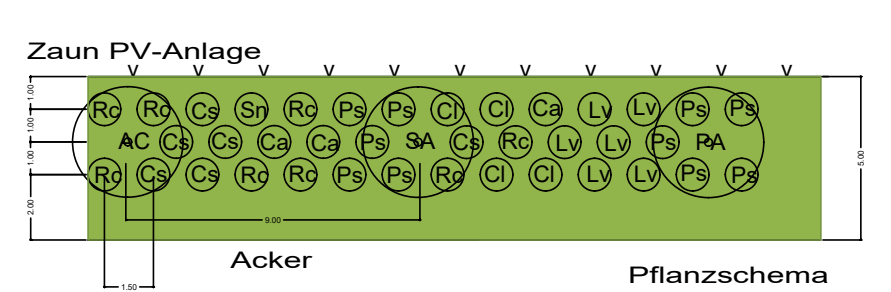
Die Herstellungspflege für die Gehölzpflanzungen beinhaltet ein jährliches Ausmähen der Pflanzflächen und die Anlage einer Einzäunung zum Schutz vor Wildverbiss. Der Wildschutzzaun ist nach 6 bis 7 Jahren zu entfernen. Die Ausgleichsflächen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
Entwicklungszeitraum 10-15 Jahre.
Die Ausgleichsmaßnahmen müssen möglichst kurzfristig umgesetzt werden.
Für Gehölzpflanzungen ist die Pflanzperiode, Oktober bis April nach Fertigstellung der Anlage maßgeblich.
Für die Ansaaten gilt die Vegetationsperiode April bis Oktober nach Fertigstellung der Anlage.
Die Fertigstellung ist bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Regensburg zu melden, sowie ein Abnahmetermin zu vereinbaren.

Ein landschaftspflegerischer Begleitplan ist zur Ausführung der Maßnahmen zu erstellen.

5.2 Ausgleichsmaßnahmen für das Landschaftsbild
Zur Einbindung der PV-Freiflächenanlage in die Landschaft sind folgende Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen.
M 4: Anlage von Feldhecken (Entwicklungsziel: mesophiles Gebüsch/Hecken)
Pflanzung von Sträuchern und Bäumen 3-reihig, Pflanzabstand 1,5 m, Reihenabstand 1,0 m, Gesamtbreite 5 m
M 5: Eingrünung der Randbereiche des Geltungsbereichs durch eine Kombination von Gras-Krautfluren, Strauchgruppen und Einzelgehölzen
Breite des Streifens: 5 m
Hier soll in den Anschlussbereichen zur offenen Feldflur keine geschlossenen Gehölzkulisse zu den angrenzenden Ackerflächen entstehen, um eine Beeinträchtigung der benachbarten Feldlerchenhabitate zu vermeiden.



Pflanzschema Randeingrünung



Pflanzschema Hecken

5.3 Artenliste für Gehölzpflanzungen
Herkunftsregion für autochthones Pflanzgut: Wuchsgebiet 6.1 Alpenvorland = aut-09.00 EAB, nach Möglichkeit aus dem Molassehügelland,
Pflanzabstand in der Reihe 1,5 m, Reihenabstand 2,0 m, Pflanzung in Gruppen von 3-5 Stück einer Art
Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher 2xv., mind. 3-5 Grundtriebe, 60-100 cm.
Cornus sanguinea - Hartriegel (Cs)
Corylus avellana - Haselnuss (Ca)
Crataegus laevigata - Zweigriffeliger Weißdorn (Cl)
Ligustrum vulgare - Liguster (Lv)
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe (Ps)
Rhamnus cathartica - Echter Kreuzdorn (Rc)
Rosa canina u.a. - Hundsrose u.a. Wildrosenarten (Rc)
Salix caprea u.a. - Sal-Weide u.a. Weidenarten
Sambucus nigra - Holunder
Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzqualität: Bäume Heister 2xv, 150-200 cm oder Hochstamm STU 6-8 cm.
Acer campestre - Feld-Ahorn (AC)
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn)
Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus avium - Vogelkirsche (PA)
Prunus padus - Traubenkirsche
Sorbus aucuparia - Eberesche (SA)
Tilia cordata - Winter-Linde
Ein Anwachsen der Gehölze ist sicherzustellen, ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen.

Pflanzqualität: Kletterpflanzen Bü 3 Tr.mTb. 40-60
Clematis vitalba - Waldrebe (Cv)
Hedera helix - Efeu (hh)

Zur Umsetzung der vielschichtigen Vermeidungsmaßnahmen während der Bauphase (Bodenschutz, Baumschutz, Artenschutz Feldbrüter etc.) sollte eine Umweltbaubegleitung hinzugezogen werden.
Die Kontaktdaten der Person sind der uNB vor Maßnahmenbeginn zu nennen.

5.4 Externe artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen
Zur Kompensation des Eingriffes in den Lebensraum der Feldlerche werden externe CEF-Flächen für die Herstellung von Feldlerchenrevieren ausgewiesen (gem. § 9 Abs.1a BauGB) und als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 44 Abs.5 BNatSchG durchgeführt.
Diese Flächen müssen ihre Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Feldlerche zu Beginn des Eingriffs erfüllen können.
Die erforderlichen Flächen befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und sind durch Nutzungsverträge für die Dauer des Eingriffs rechtlich zu sichern.
Die Maßnahmen dürfen nicht im Zeitraum 15.03. – 01.09. durchgeführt werden und müssen in einem Radius von 1,5 km um die Eingriffsfläche liegen (laut LfU). Für CEF-Maßnahme sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Kombination von Blühfläche - (Blühstreifen) - Ackerbrache
Flächenbedarf pro Revier: 0,5 ha / Brutpaar; Mindestumfang der Teilfläche 0,2 ha
lückige Aussaat, Erhalt von Rohbodenstellen
Aufteilung der Flächen: 70% Schwarzbrache, 30% Blühfläche (Ansaat mit autochthoner Saatgutmischung HK 16 / UG 16 aus 100% Blütenpflanzen, keine Gräser).
Bevorzugt werden Blühflächen, Breite bei streifiger Umsetzung der Maßnahme mindestens 20 m
Kein Dünger- und PSM-Einsatz sowie keine mechanische Unkrautbekämpfung zulässig
Umsetzung in Teilflächen möglich
Blühflächen oder –streifen über maximal 3 ha verteilt
Rotation möglich: Lage jährlich bis spätestens alle 3 Jahre wechselnd.

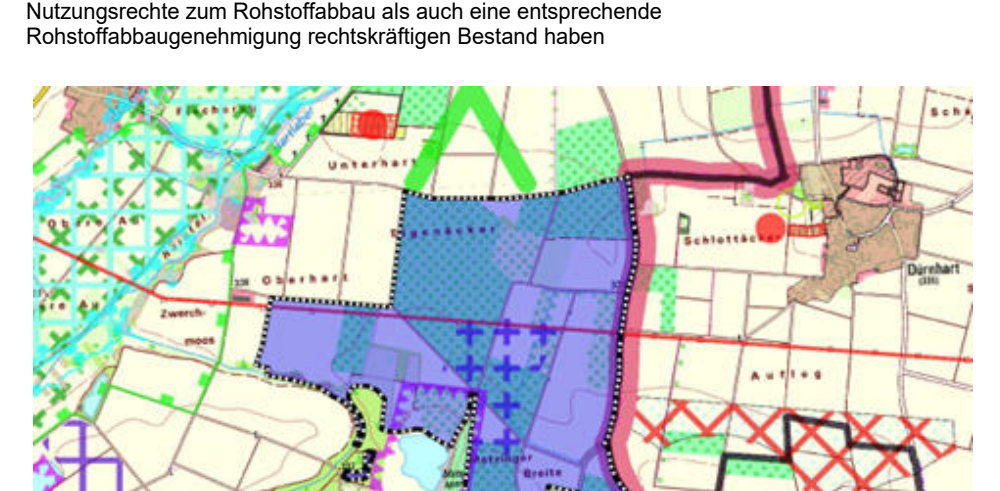
Auf den Flurstücken 301 und 301/1 der Gemarkung Haimbuch ist die Anlage von extensiv genutztem Grünland vorgesehen - entsprechende Lage im Überflutungsbereich der Großen Laber. Hierfür werden die bestehenden Äcker mit einer Grünlandmischung (extensiv und autochthon) angesät. Bei der Neueinsaat soll lückig ausgesät werden und Rohbodenstellen belassen werden. Die Wiese soll durch mindestens zweimalige Mahd bearbeitet werden. Erster Schnitt ab 01.07., zweiter Schnitt ab frühestens 15.08 mit Abfuhr des Mähguts.
Keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel.

Ein umfangreiches Monitoring zum Vorkommen von den in der saP genannten Arten nach Errichtung und Inbetriebnahme der PV-FFA ist erforderlich, um Aufschluss über die Wiederansiedlung der Brutpaare zu geben. Hierfür ist ein Monitoring im 1., 3., und 5. Jahr nach Fertigstellung der Anlage durchzuführen.
Es sind sowohl die temporären als auch die dauerhaften CEF-Maßnahmen auf ihre Funktionalität zu überprüfen und dem Ergebnis entsprechend das Flächenmanagement anzupassen. Die Mindestanforderung für die Flächengröße sind 13 ha. Die Flächen, die tatsächlich zur Umsetzung der CEF-Maßnahmen genutzt werden (v.a. die temporären, die wechseln können), sind der unteren Naturschutzbehörde grundsätzlich jährlich (spätestens bis 01.04.) mitzuteilen. Dies gilt auch über den Monitoringzeitraum hinaus.

Gemarkung	Flurstück Nr.	Flächengröße in ha	davon geeignet für CEF in ha	Maßnahmen	Fläche gesichert durch
Haimbuch	301	1,5062	0,9649	Umwandlung von A11 in G212	Nutzvertrag über 30 Jahre
	301/1	0,7099	0,3428	Umwandlung von A11 in G212	Nutzvertrag über 30 Jahre
		Teilsumme	1,3077		
	479	2,8507	2,8507	70% Brache / 30% Blühfläche	Nutzvertrag über 30 Jahre
	480	1,2883	1,2883	70% Brache / 30% Blühfläche	Nutzvertrag über 30 Jahre
	483	2,3784	2,3784	70% Brache / 30% Blühfläche	Nutzvertrag über 30 Jahre
	484/1	1,1887	1,1887	70% Brache / 30% Blühfläche	Nutzvertrag über 30 Jahre
	484	1,0003	1,0003	70% Brache / 30% Blühfläche	Nutzvertrag über 30 Jahre
	492	1,3954	1,1323	70% Brache / 30% Blühfläche	Nutzvertrag über 30 Jahre
Mötzing	1063	5,9643	3,0203	70% Brache / 30% Blühfläche	Nutzvertrag über 30 Jahre
Schönach	613	3,1426	3,1426	70% Brache / 30% Blühfläche	Nutzvertrag über 30 Jahre
	116/7	4,5281	3,0664	70% Brache / 30% Blühfläche	Nutzvertrag über 30 Jahre
				2/3 der Summe (1/3 weiterhin Ackernutzung)	
	Summe	25,9529	19,0680	**12,6993**	
				1,3077	
			Gesamtfläche	**14,0070**	
Erforderliche Fläche nach saP:				**13,00 ha**	

TEXTLICHE HINWEISE

KIESABBAU
(Es ist sicherzustellen, dass die Solarmodule im Bereich des Vorbehaltsgebietes (VBG) Kies KS 44 „Östlich von Mötzing“ zugunsten der Rohstoffgewinnung vorzeitig zurückgebaut werden können, sobald sowohl zivilrechtlich und dinglich gesicherte Nutzungsrechte zum Rohstoffabbau als auch eine entsprechende Rohstoffabbaugenehmigung rechtskräftigen Bestand haben



IMMISSIONEN
Bei betrieblichen Tätigkeiten in den Rohstoffsicherungsflächen sowie widrigen Witterungsverhältnissen können bestimmte temporäre Immissionseinwirkungen (Staub, Erschütterungen) nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

REINIGUNG DER PV MODULE
Für die Oberflächenreinigung der Photovoltaikelemente darf nur Wasser ohne chemische Reinigungsmittel oder andere potenziell wassergefährdende Stoffe verwendet werden.

GELÄNDEMODELLIERUNG
Für die Geländemodellierung und Verfüllungsmaßnahmen wird bevorzugt örtlich anfallender Abraum genutzt. Sollte dies nicht möglich sein, wird ausschließlich unbelastetes Material verwendet, das den Anforderungen der BBodSchV entspricht. Die Regelungen der Ersatzbaustoffverordnung werden ebenfalls beachtet. Hierdurch wird die Einhaltung der Umweltstandards sichergestellt.
Der schonende Umgang mit dem Boden hat hohe Priorität in der Planung. Verdichtungen werden durch geeignete Maßnahmen (z.B. Auflockerung) behoben. Bei ungünstigen Bodenverhältnissen wird darauf geachtet, dass schwere Maschinen möglichst nicht eingesetzt werden. Außerdem wird die zeitnahe Begrünung des Gebiets geplant, um Erosion zu vermeiden.

PV-MODULE UND UNTERKONSTRUKTION
Zinkeinträge in den Untergrund sollten bestmöglich vermindert werden. Besonders in Verbindung mit Schicht- bzw. Grundwasser neigen verzinkte Rammprofile (dies gilt auch für verzinkte Zäune) zu einem Austrag. Sofern die Rammprofile in das Grundwasser/ den Grundwasserschwankungsbereich einbinden, sollten alternative Beschichtungen verwendet werden. Für die Oberflächenreinigung der Photovoltaikelemente darf nur Wasser ohne chemische Reinigungsmittel oder andere potenziell wassergefährdende Stoffe verwendet werden.

SCHAFBEWEIDUNG
Eine Schafbeweidung im Umkreis von 250 m zum Wohnhaus auf der Fl.Nr.1635 Gmk. Haimbuch ist nicht gestattet.

VERBINDUNGS-/ VERSORGUNGSLEITUNG PVC DN 125
Im Plangebiet befindet sich eine Verbindungs-/Versorgungsleitung PVC DN 125. Dabei ist zu beachten, dass ein Schutzstreifen, jeweils 2,5m, links und rechts der Rohrleitungsachsen eingehalten werden muss. Im Schutzstreifenbereich dürfen keine Zaun—, Photovoltaikanlagen oder sonstige bauliche Anlagen errichtet werden. Auch das Pflanzen von Bäumen o.ä. ist zu unterlassen, die Ansaat von Gräsern und Wildblumen, o.ä. wird jedoch genehmigt und sogar begrüßt.

DENKMALSCHUTZ - BODENDENKMALPFLEGE
Bodendenkmäler sowie Bereiche mit Denkmalvermutungen sind im Bereich der geplanten Sondergebietsausweisung vorhanden. Für diese Bereiche des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das betrifft folgende Flurstücke: 1678, 1683, 1704 der Gmkg. Haimbuch; Flst. 1139, 1141 der Gmkg. Mötzing.
Für alle andern Bereiche des Bebauungsplanes gilt: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8.1 BayDSchG). Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Art. 8.2 BayDSchG).
Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG). Zum Schutz etwaiger Bodendenkmäler sind Bau und Rückbau der Solaranlagen so vorzunehmen, dass keine Tiefenlockerung des Bodens erfolgt.

ALTLASTEN
Die von der Flächennutzungsplanänderung betroffenen Flächen sind im Altlastenkataster des Landratsamtes Regensburg derzeit nicht eingetragen. Diese Feststellung bestätigt nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen sind. Bodenverunreinigungen sind im Landratsamt Regensburg zu melden.

BODEN
Niederschlagswasser darf nicht zum Nachteil Dritter umgeleitet werden. Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen soll vorrangig der örtlich anfallende Abraum verwendet werden. Ansonsten ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial oder Baggergut zu verwenden, welches die Vorsorgewerte der Anlage 1 Tabelle 1 und 2 der BBodSchV einhält oder als BM-0 oder BG-0 im Rahmen der Ersatzbaustoffverordnung klassifiziert wurde. Bei dem Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen (insbesondere aufbereiteter Bauschutt und Erdaushub) in ein technisches Bauwerk sind die Regelungen der Ersatzbaustoffverordnung und dessen zulässige Einbauweisen nach Anlage 2 oder 3 einzuhalten. Als Technisches Bauwerk im Sinne der Ersatzbaustoffverordnung ist jede mit dem Boden verbundene Anlage oder Einrichtung, die nach einer Einbauweise der Anlage 2 oder 3 errichtet wird, zu verstehen (z.B. Arbeitsraumhinterfüllungen, Baustraßen, Lärmschutzwälle, Parkplatzunterbau, mechanische Bodenverbesserung). Um die Funktionsfähigkeit der vorhandenen Böden zu gewährleisten bzw. wiederherzustellen (Rekultivierung), ist gemäß § 4 Abs. 5 BBodSchV für die Erstellung und den Rückbau der Anlage eine Bodenkundliche Baubegleitung und ein Bodenschutzkonzept nach DIN 19639 erforderlich.

VERMESSUNG, GRENZVERLAUF
Vor Baubeginn muss die Fläche vermessen und die Grenzverläufe sowie die Abstände festgelegt werden.

SPARTEN, FREILEITUNGEN UND GASLEITUNGEN
Vor Baubeginn muss vom Anlagenhersteller eine Spartenabfrage durchgeführt und Planauskunft mit den nötigen Sicherheitsanforderungen eingeholt und beachtet werden.
Beim Leitungsbau dürfen keine erheblichen Beeinträchtigungen von Biotopen oder sonstigen naturnahen Flächen erfolgen und keine artenschutzrechtlichen Konflikte verursacht werden.
Es wird empfohlen die erforderliche Leitungstrasse vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und ggf. notwendige Ausnahmegenehmigungen einzuholen.
Eventuell vorhandene Leitungen müssen im Zuge der Spartenabfrage geklärt und abgesteckt werden.
Ebenso müssen die Abstände zu den bestehenden Stromleitungen und Kabeln eingehalten werden.

BRANDSCHUTZ
Der Betreiber der geplanten Anlage ist für die Umsetzung und Einhaltung der Belande des Kreisbrandrats verantwortlich. Die Einzäunung besteht aus einem Doppelstabmattenzaun, im Notfall kann sich die Feuerwehr gewaltsam an beliebiger Stelle Zugang verschaffen.
Die Fläche ist über Unterhaltswege erreichbar, die Trafos werden am Rand der Anlage angeordnet. Um einen Ansprechpartner im Schadensfall erreichen zu können, muss am Zufahrtstor deutlich und dauerhaft die Erreichbarkeit eines Verantwortlichen für die bauliche Anlage angebracht sein und der örtlichen Feuerwehr mitgeteilt werden.
Wegen der Besonderheiten von Photovoltaikanlagen ist ein Feuerwehrplan nach DIN 14095 erforderlich. Neben den nach DIN 14095 erforderlichen Angaben sollte die Leitungsführung bis zum/zu den Wechselrichter/-n und von dort bis zum Übergabepunkt des Energiev ersorgungsunternehmens erkennbar sein. Der Feuerwehrplan ist dem Kreisbrandrat zur Durchsicht und Freigabe vorzulegen.

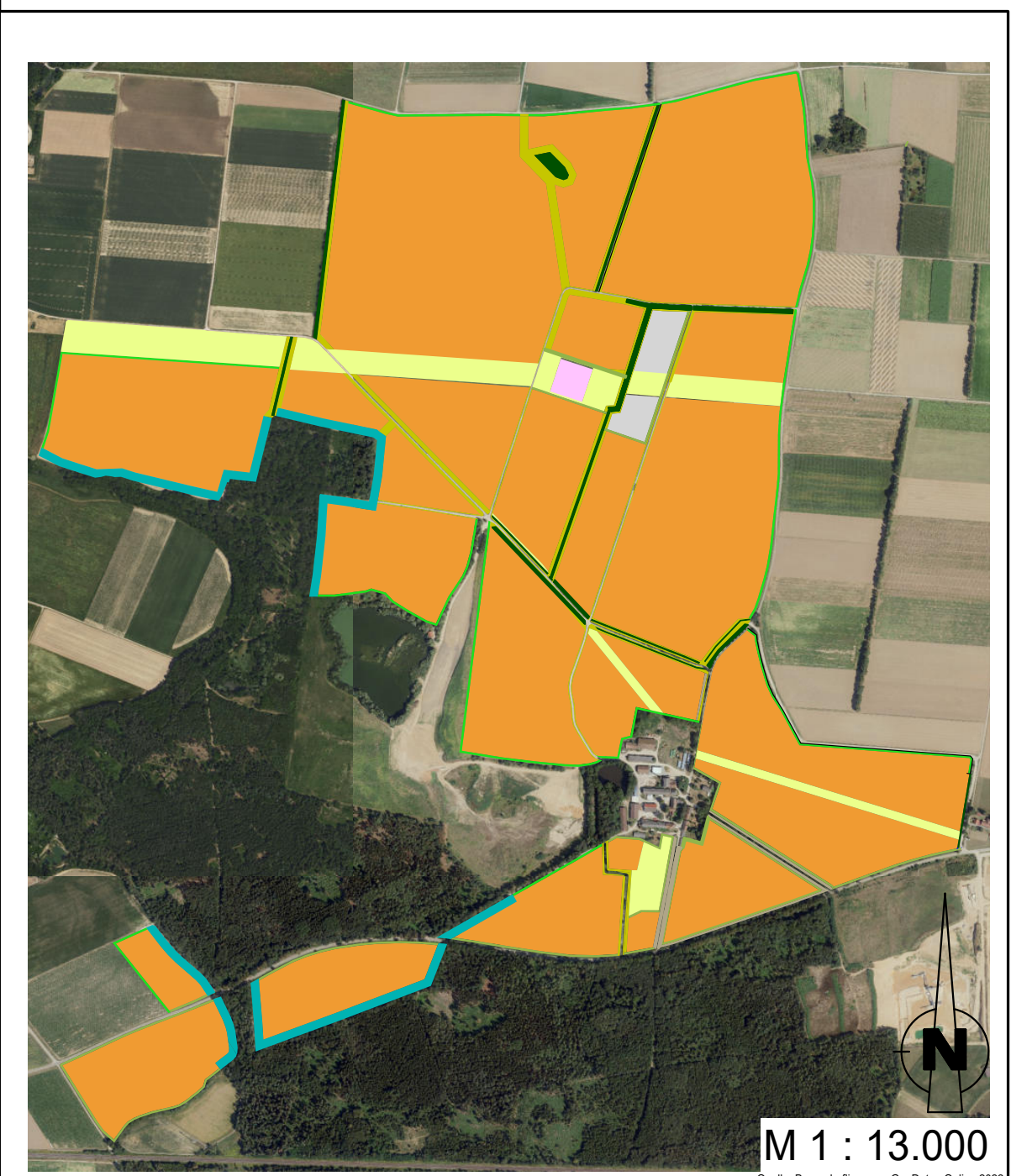
IMMISSIONSSCHUTZ
Blenungen sind zu vermeiden und entsprechende Maßnahmen umzusetzen.
Das Blendgutachten von SolPEG im Anhang der Begründung ist zu beachten.
Die vorgeschriebenen Maßnahmen im Bereich der Ochsenstraße sind einzuhalten. Möglichst leise Komponenten sollen verwendet werden.

LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZUNG
Die Leitungen dürfen nicht beeinträchtigt und die Zugänge für die Instandhaltung müssen gewährleistet werden. Die geplanten PV-Anlagen grenzen an landwirtschaftliche Nutzflächen. Daher ist die Gefahr von Steinschlag und möglicher Verschmutzung hinzunehmen, die bei der Bodenbearbeitung oder Benutzung der Feldwege entsteht. Hecken dürfen nur so errichtet werden, dass diese die landwirtschaftliche Nutzung nicht beeinträchtigt wird.
Gegenüber landwirtschaftlich genutzen Grundstücken, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden, wurde ist mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4,00 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.
Bei Sträuchern mit einer Höhe von über 2 m ist ein Abstand von 2m erforderlich (Art. 47 und 48 AGBGB)

ANSPRECHPARTNER / ZUGÄNGLICHKEIT
Am Zufahrtstor muss dauerhaft und deutlich ein Schild angebracht werden. Auf diesem müssen die Angaben des Ansprechspartner gelistet werden. Sollte der Betreiber eine gewaltlose Zugangsmöglichkeit für die Feuerwehr schaffen wollen, kann am Zufahrtstor ein Feuerwehrschlüsseldepot Typ 1 (nicht VdS-anerkannt) vorgesehen werden.

SOCKELHÖHE VON GEBÄUDEN
Die Betriebsgebäude sind konstruktiv so zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht ins Gebäude eintreten kann.

ERSCHLIESSUNG
RPS (Richtlinie für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme) sind zu beachten.
Bei der Anbindung des Solarparks an das örtliche Stromnetz über die Grundstücke des Landkreises ist ein Gestattungsvertrages erforderlich.



M 1 : 13.000

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 13.11.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.09.2024 hat in der Zeit vom 13.09.2024 bis 14.10.2024 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.09.2024 hat in der Zeit vom 13.09.2024 bis 14.10.2024 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.04.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.04.2025 bis 30.05.2025 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.04.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.04.2025 bis 30.05.2025 öffentlich ausgelegt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.09.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 17.09.2025 bis 08.10.2025 erneut ausgelegt.
7. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom __.__.____ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom __.__.____ als Satzung beschlossen.

   ……………………………………………, den …………………………
   Gemeinde Mötzing
   (Siegel)
   ………………………………………………………………………………
   Reinhard Knott
   Erster Bürgermeister

8. Ausgefertigt

   ……………………………………………, den …………………………
   Gemeinde Mötzing
   (Siegel)
   ………………………………………………………………………………
   Reinhard Knott
   Erster Bürgermeister

9. 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
   ……………………………………………, den …………………………
   Gemeinde Mötzing
   (Siegel)
   ………………………………………………………………………………
   Reinhard Knott
   Erster Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

„SOLARPARK UND BATTERIESPEICHER MÖTZING/SCHAFHÖFEN“

GEMEINDE	MÖTZING
LANDKREIS	REGENSBURG
REGIERUNGSBEZIRK	OBERPFALZ

ÄNDERUNGEN/ ERGÄNZUNGEN SIND ROT DARGESTELLT

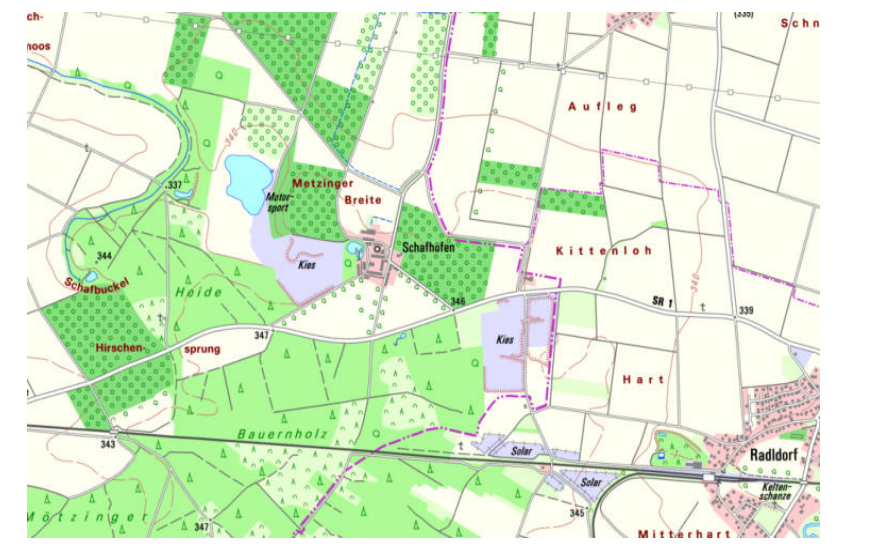
PRÄAMBEL:

Die Gemeinde Mötzing erlässt gemäß des § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) m.W.v. 01.01.2024. Ar.t 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist. Der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023. Art 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. 12.1990 (BGBI 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBI I 1507) diesen Bebauungsplan "PV Anlage Mötzing" als Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom __.__.____ und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2 Bestandteile dieser Satzung
Bebauungsplan mit: 1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:3000 und 2. textlichen Festsetzungen

§ 3 Inkrafttreten
Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.



Ingenieurbüro Martin Huber
Dipl. Ing. für Bauwesen
Regensburger Straße 24, 84048 Mainburg
Tel: 08751 / 86 80 0; Fax: 08751 / 86 80 80; E-Mail: info@ing-huber.com

FASSUNG VOM: 14.04.2025
GEÄNDERT AM: 16.06.2025
GEÄNDERT AM: 15.09.2025

Mainburg, 15.09.2025 / J. Herrmann

Prj.Nr.:2023-161/BBP-EF

H/B = 891 / 2100 (1.87m²)

Allplan 2025