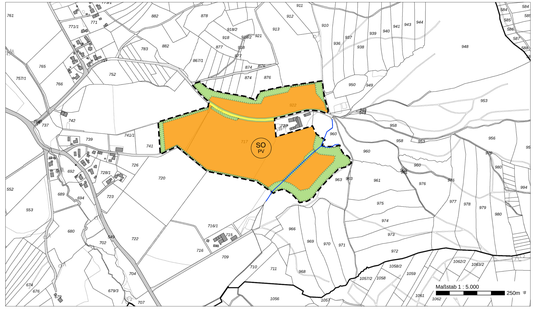
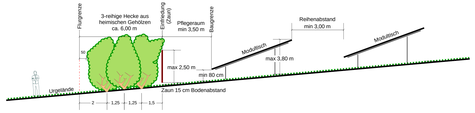
Bebauungsplan M = 1 : 1.000

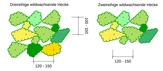
Übersichtsplan Geltungsbereich M = 1 : 5.000



Regelschnitt M = 1:100



Pflanzschema



Planliche Festsetzungen
gemäß Planzeichenverordnung (PlanZV)

- Grenze räumlicher Geltungsbereich
- Baugrenze
- 1 — Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft hier: Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland mit Anschluss an den Waldrand.
- 2 — Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft hier: Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland
- 3 — Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft hier: Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland mit Anschluss an den Waldrand.
- 4 — Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft hier: 3-reihige wild auswachsenden Hecke undMäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland.
- 5 — Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft hier: Entwicklung eines naturnahen Uferbereichs
- Bestehende Straßenverkehrsfläche
- SO PV — Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage
- Abgrenzung Batteriespeicherplatz (AwSV sowie § 62 des Wasserhaushaltsgesetzes beachten).
- Anpflanzungen Baum 5m Kronendurchmesser
- Anpflanzungen Baum 10m Kronendurchmesser
- Anpflanzungen 2-reihige Hecke heimische Gehölze nach Pflanzliste - 3m breit
- Anpflanzungen 3-reihige Hecke heimische Gehölze nach Pflanzliste - 5m breit
- Anpflanzungen mehrreihige Hecke heimische Gehölze nach Pflanzliste - 8m breit
- Wassersensibler Bereich, Verwendung verzinkter Rammprofile grundsätzlich unzulässig
- Einfahrtsbereich 6 m breit
- Überflutungsbereich HW100 (überschlägige Ermittlung), keine Einbauten zulässig

Planliche Hinweise

- Einfahrtsbereich 6 m breit, optional
- Zaun, optional
- Biotop, außerhalb Geltungsgrenzen
- Bestehende Überfahrt 5 m breit
- Wanderweg, außerhalb Geltungsgrenzen
- Gewässer III. Ordnung

Textliche Festsetzungen
gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Zweckbestimmung: SO Photovoltaik-Freiflächenanlage

Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen, einschließlich Trafostation, Wechselrichter, Übergabestation und Energiespeicher.

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

1.2 Zeitliche Befristung der Nutzung (§ 9 Abs. 2 Satz 1 BauGB)

Die festgelegte Nutzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlage" wird auf einen Zeitraum von 40 Jahren nach Anlageninbetriebnahme beschränkt. Nach endgültiger Betriebsaufgabe ist die Anlage innerhalb einer Frist von 6 Monaten zurückzubauen und nach den geltenden Regeln der Technik zu entsorgen. Als Folgenutzung wird landwirtschaftliche Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB festgesetzt, wo dies im Hinblick auf sich entwickelnde Biotope nach § 30 BNatSchG zulässig ist.

2 Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ): 0,5 (§19 BauNVO)

Bei der zulässigen Grundflächenzahl sind die Gesamtflächen der aufgeständerten Solarmodule in senkrechter Projektion, einschließlich der Nebenanlagen zu berücksichtigen.

2.2 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 18 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Gemessen wird ab der Oberkante des natürlichen Geländes.

Wandhöhen:

Trafo- und Übergabestation / Wechselrichter / Energiespeicher	max 3,50 m
Oberkante der Solarmodule	max 3,80 m
Unterkante der Solarmodule über Gelände	min 0,80 m
Unterkante im Überflutungsbereich	min 1,00 m

3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Bauliche Anlagen einschließlich Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden. Einfriedungen gemäß der Bestimmung sind innerhalb des Sondergebietes auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Art. 81 BayBO)

4.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

Solarmodule:

Nordabweichung:	±15° und +15°
Neigung:	15° bis 20°
Trafostation / Wechselrichter / Übergabestation / Energiespeicher	
Dachneigung:	0° bis 25°
Dachdeckung:	Zink- und Kupferbedachung ist unzulässig
Dachüberstand:	max. 0,50 m
Wandhöhen	max. 3,0 m

4.2 Einfriedungen

Art/ Ausführung:	Maschendrahtzaun oder Stabgitterzaun
Zaunhöhe:	max. 2,50 m ab natürlichem Gelände
Sockel:	unzulässig

Einfriedungen sind so zu gestalten, dass sie für Kleintiere keine Barriere darstellen, d.h. mit mindestens 15 cm Bodenabstand, sie sind dem natürlichen Geländeverlauf weitgehend anzupassen und mit gebeitsetzgenen Klettepflanzen zu begrünen.

4.3 Gestaltung / Anordnung der Modultische

Reflexionsarme Solarmodule in starrer Aufstellung.

Die Modultische sind in annähernd parallel zueinander aufgestellten Reihen mit einem Mindestabstand von 3,0 m zwischen den Reihen zu errichten.

Es sind keine Einbauten im Bereich der markierten Überflutungsgebiete zulässig, eine Überbauung mit Bodenabstand von min 1,00 m ist jedoch zulässig.

Verzinkte Rammprofile oder Erdschraubanker dürfen nur eingebracht werden, wenn die Eindringtiefe über dem höchsten Grundwasserstand liegt. Dieser ist durch Baugrunduntersuchungen zu ermitteln. Alternativ sind andere Materialien (z.B. unverzinkter Stahl, Edelstahl, Aluminium, Zink-Aluminium-Magnesium Legierung) oder andere Gründungsverfahren zu verwenden.

4.4 Anforderungen an Bauwerke

Bauwerke im Bereich potentieller Fließwege bei Starkregen und im wassersensiblen Bereich sind konstruktiv so zu gestalten, dass bis zu einer Höhe von 25 cm über Gelände oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

4.5 Anforderungen an Anlagen zum Verwenden wassergefährdender Stoffe

Anlagen zum Verwenden wassergefährdender Stoffe im Bereich der gewerblichen Wirtschaft und im Bereich öffentlicher Einrichtungen müssen so beschaffen sein und so errichtet, unterhalten, betrieben und stillgelegt werden, dass eine nachteilige Veränderung der Eigenschaften von Gewässern nicht zu besorgen ist.

4.6 Geländeveränderungen / Aufschüttungen

Geländeveränderungen sind insoweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Anlage unbedingt erforderlich sind, jedoch maximal 1,5 m abweichend vom natürlichen Gelände.

Im Umgriff von 3,5 m um den Batteriespeicherplatzes sind Stützmauern bis 2,5 m Höhe, zuzüglich einer Absturzsicherung zulässig um einen Betriebs- und Rettungsweg zu erstellen. Bezugshöhe ist der natürliche Geländeverlauf.

Der Anschluss an das vorhandene Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos herzustellen.

4.7 Werbeanlagen und Beleuchtung

Werbeanlagen und Beleuchtung sind unzulässig.

4.8 Abstandsflächen

Die Anlage im Gesamten gilt als ein Bauwerk, Abstandsflächen nach Art 6 BayBO sind zwischen einzelnen Anlagenteilen (z.B. Trafos, Modultische) nicht einzuhalten. Im Übrigen gelten die Regelungen des Art 6 der BayBO Stand 01.08.2023.

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

5.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

V1: Keine Pflanzung höherer Bäume oder Sträucher (>3 m) im Bereich zu angrenzenden Offenlandflächen (Wiesen), mit Ausnahme erforderlicher Erhöhung zum Blendschutz.

V2: Kein Beginn der Bauarbeiten in der Vogelbrutzeit von Anfang März bis Ende September

V3: Keine Eingriffe in den Bracheberich mit Gebüsch während der Vogelbrutzeit von Anfang März bis Ende September

V4: Erhalt und Verbesserung des vorhandenen Lebensraums durch Optimieren der bestehenden Gehölzstrukturen.

V5: Keine Arbeiten in den angrenzenden Flächen zum Brachebereich mit Gebüsch während der Vogelbrutzeit von Anfang März bis Ende September

V6: Vermeidung von Erschütterungen und Lärm in einem Bereich von 10 m zum Waldrand, im Falle von Erschütterungen 20 m , vor allem während der Wochenstubenzeit von Mai bis Juli

V7: Notwendige Arbeiten in diesem Bereich ab Mitte September bis Ende Oktober oder von Mitte März bis Ende April (Zahn et al. 2021)

Abbildung: Zeitfenster Baumaßnahmen

Abbildung: Vermeidungsmaßnahmen

Entlang der Straßenböschung und dem Grünstreifen an der Straßennordseite, sowie im Bereich des wasserführenden Grabens, sind alle Baumaßnahmen mit einer biologischen Baubegleitung abzusprechen.

Hinweise

1. Grenzabstände bei Bepflanzungen gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken

Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände gemäß Art 47 u. 48 AGBGB einzuhalten:

Gehölze bis 2,0 m Höhe	min. 0,5 m
Gehölze über 2,0 m Höhe	min. 2,0 m
bei starker Verschattung	min. 4,0 m

2. Denkmalpflege

Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2. Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Ausbaraebeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem BayDSchG unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen.

3. Bodenschutz

Alle Baumaßnahmen sind in bodenschonender Weise unter Beachtung der gültigen Regelwerke und Normen, insbesondere DIN 18915 und 19731 (vgl. auch § 12 BBodSchV) auszuführen.

Mitteilungspflichten gemäß Art. 1 BayBodSchG

Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Landratsamt Cham - Umweltschutz) zu benachrichtigen.

Bei Bau- und Instandhaltungsarbeiten ist darauf zu achten, dass diese bodenschonend ausgeführt werden. Insbesondere Verdichtungen, Verunreinigungen und Umlagerungen des Bodens sind zu vermeiden, um Funktionen des Schutzgutes als Standort für landwirtschaftliche Nutzung zu erhalten.

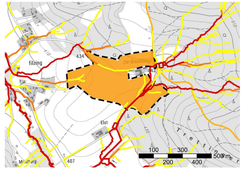
Um die Funktionsfähigkeit der vorhandenen Böden zu gewährleisten bzw. wiederherzustellen (Rekultivierung), wird eine Bodenkundliche Baubegleitung und ein Bodenschutzkonzept nach DIN 19639 empfohlen. Dies gilt auch für den Rückbau der Anlage.

4. Gewässerschutz

Das WWA Regensburg weist in seiner Stellungnahme vom 18.04.2024 darauf hin, dass verzinkte Rammprofile oder Erdschraubanker nur eingebracht werden dürfen, wenn die Eindringtiefe über dem höchsten Grundwasserstand liegt. Dieser ist durch Baugrunduntersuchungen zu ermitteln. Alternativ sind andere Materialien (z.B. unverzinkter Stahl, Edelstahl, Aluminium, Zink-Aluminium-Magnesium Legierung) oder andere Gründungsverfahren zu verwenden.

Das WWA Regensburg weist ebenfalls darauf hin, dass es durch die Hanglage zu wild abfließendem Wasser kommen kann.

Die Fließwege des wildabfließenden Wassers sind in folgender Karte dargestellt.



Der Wassersensible Bereich kennzeichnet den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es durch Hochwasser an Flüssen und Bächen oder hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Im Unterschied zu Hochwassergefahrenflächen kann bei diesen Flächen keine definierte Jährlichkeit des Abflusses angegeben werden.

Bei der Errichtung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Transformatoren, Lithium-Ionen-Speicher) ist die Anlagenverordnung (AwSV) sowie § 62 des Wasserhaushaltsgesetzes zu beachten.

5. Duldung landwirtschaftlicher Immissionen

Die durch die ordnungsemäße landwirtschaftliche Bearbeitung (Bodenbearbeitung, Ernte) der Nachbarflächen gelegentlich auftretenden Immissionen (insbesondere Staub) sind zu dulden.

6. Sonstiges

Die Bayernwerk Netz GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 18.04.2024 darauf, dass sich im Planungsgebiet ein 400 V Hausanschlusskabel befindet. Der Schutzzonenbereich beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt, zu diesem Kabel muss jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen z. B. mit einem Minibagger, möglich sind. Die Trasse der unterirdischen Versorgungsleitung ist von Bepflanzung freizuhalten. Tiefwurzelnde Sträucher (z.B. Eingrünung) dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Arnschwang hat in seiner Sitzung am 20.03.2023 auf der Grundlage des § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarpark-Biotop „Auf der Eben" gefasst. Im Folgenden wird das Vorhaben als „Photovoltaik-Freiflächenanlage „Auf der Eben" bezeichnet.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.03.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Arnschwang, den _____2024 Michael Mullerer 1. Bürgermeister

2. Frühzeitigen Beteiligung der Behörden der Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde parallel mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit von 20.03.2024 bis einschließlich 22.04.2024 durchgeführt.

Arnschwang, den _____2024 Michael Mullerer 1. Bürgermeister

3. Billigungsbeschluss und Auslegung

Nach Ablauf der öffentlichen Darlegung und Anhörung hat der Gemeinderat den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der in der Fassung vom _____2024 in der Sitzung am _____2024 gebilligt.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom _____2024 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____2024 bis _____2024 öffentlich ausgelegt.

Arnschwang, den _____2024 Michael Mullerer 1. Bürgermeister

4. Satzung

Die Gemeinde Arnschwang hat mit Beschluss des Gemeinderates vom _____2024 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Fassung vom _____2024, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Arnschwang, den _____2024 Michael Mullerer 1. Bürgermeister

5. Inkrafttreten

Der vom Gemeinderat als Satzung beschlossene vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde am _____2024 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit den unter § 2 der Satzung genannten Bestandteilen wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Arnschwang zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Arnschwang, den _____2024 Michael Mullerer 1. Bürgermeister

SATZUNG
über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage „Auf der Eben"

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des BauGB in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 81 BayBO hat der Gemeinderat der Gemeinde Arnschwang den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Fassung vom _____2024 als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Lageplan von _____2024 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Verfahrensvermerke

Übersichtsplan M 1 : 5.000 vom _____2024

Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil vom _____2024

Textliche Festsetzungen mit Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom _____2024

§ 3 Inkrafttreten

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft

Arnschwang, den _____2024 Michael Mullerer 1. Bürgermeister

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Sondergebiet
Photovoltaik-Freiflächenanlage „Auf der Eben"

Gemeinde Arnschwang

Landkreis Cham

Planteil mit Verfahrensvermerken

Planungsstand: 22.01.2025
(Billigungs- und Auslegungsbeschluss)

S. Schl

Entwurfsverfasser