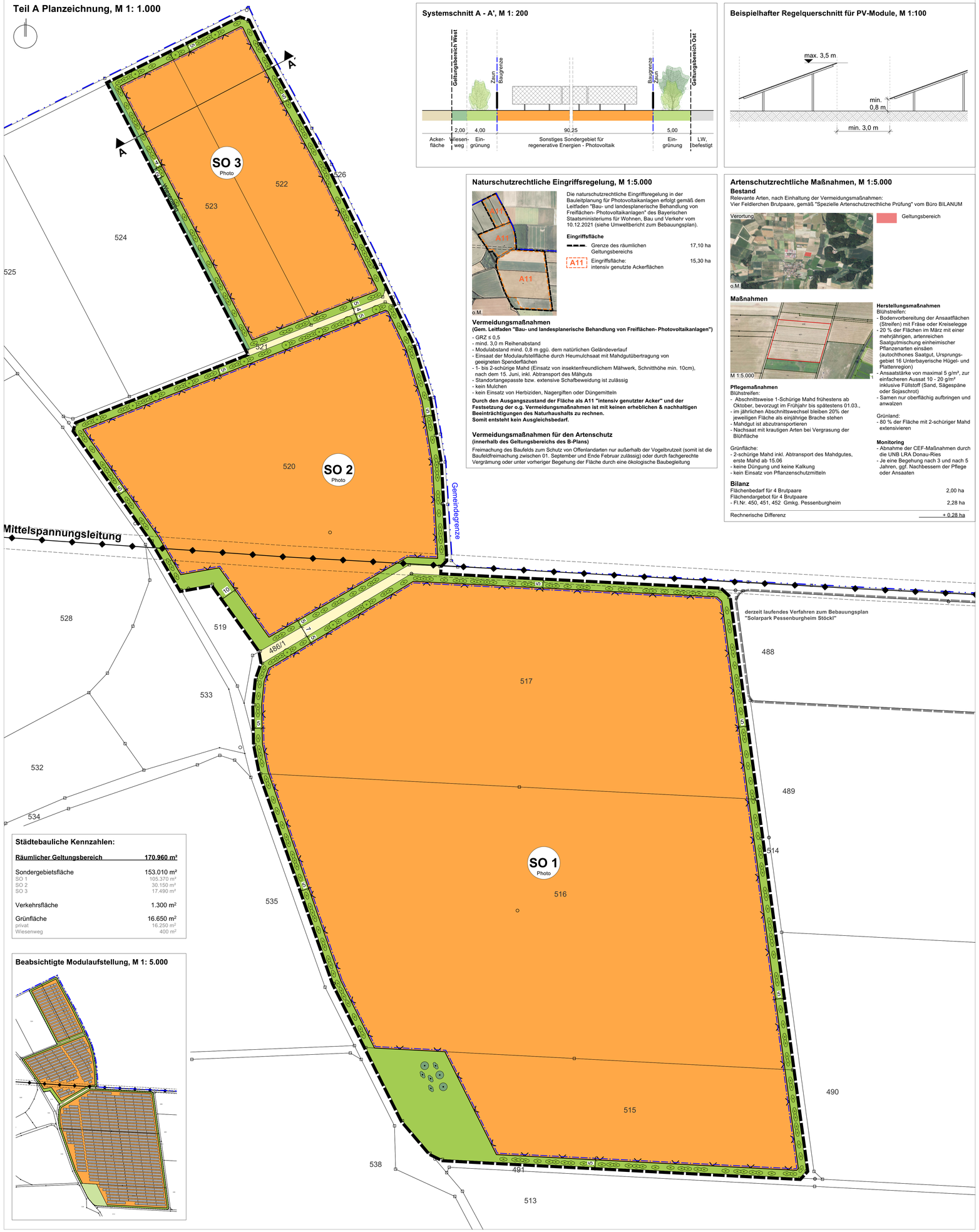
Teil A Planzeichnung, M 1: 1.000



Städtebauliche Kennzahlen:

Räumlicher Geltungsbereich	**170.960 m²**
Sondergebietsfläche	153.010 m²
SO 1	105.370 m²
SO 2	30.150 m²
SO 3	17.490 m²
Verkehrsfläche	1.300 m²
Grünfläche	16.650 m²
privat	16.250 m²
Wiesenweg	400 m²

Beabsichtigte Modulaufstellung, M 1: 5.000

Systemschnitt A - A', M 1: 200

Beispielhafter Regelquerschnitt für PV-Module, M 1:100

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, M 1:5.000

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung für Photovoltaikanlagen erfolgt gemäß dem Leitfaden "Bau- und landesplanerische Behandlung von Freiflächen- Photovoltaikanlagen" des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 10.12.2021 (siehe Umweltbericht zum Bebauungsplan).

Eingriffsfläche

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	17,10 ha
A11 Eingriffsfläche: intensiv genutzte Ackerflächen	15,30 ha

Vermeidungsmaßnahmen
(Gem. Leitfaden "Bau- und landesplanerische Behandlung von Freiflächen- Photovoltaikanlagen")

- GRZ ≤ 0,5
- mind. 3,0 m Reihenabstand
- Modulabstand mind. 0,8 m ggü. dem natürlichen Geländeverlauf
- Einsaat der Modulaufstellfläche durch Heumulchsaat mit Mahdgutübertragung von geeigneten Spenderflächen
- 1- bis 2-schürige Mahd (Einsatz von insektenfreundlichem Mähwerk, Schnitthöhe min. 10cm), nach dem 15. Juni, inkl. Abtransport des Mähguts
- Standortangepasste bzw. extensive Schafbeweidung ist zulässig
- kein Mulchen
- kein Einsatz von Herbiziden, Nagergiften oder Düngemitteln

Durch den Ausgangszustand der Fläche als A11 "intensiv genutzter Acker" und der Festsetzung der o.g. Vermeidungsmaßnahmen ist mit keinen erheblichen & nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts zu rechnen.
Somit entsteht kein Ausgleichsbedarf.

Vermeidungsmaßnahmen für den Artenschutz
(innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans)

Freimachung des Baufelds zum Schutz von Offenlandarten nur außerhalb der Vogelbrutzeit (somit ist die Baufeldfreimachung zwischen 01. September und Ende Februar zulässig) oder durch fachgerechte Vergrämung oder unter vorheriger Begehung der Fläche durch eine ökologische Baubegleitung

Artenschutzrechtliche Maßnahmen, M 1:5.000

Bestand
Relevante Arten, nach Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen:
Vier Feldlerchen Brutpaare, gemäß "Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung" vom Büro BILANUM

Geltungsbereich

Maßnahmen

Pflegemaßnahmen
Blühstreifen:
- Abschnittsweise 1-Schürige Mahd frühestens ab Oktober, bevorzugt im Frühjahr bis spätestens 01.03., - im jährlichen Abschnittswechsel bleiben 20% der jeweiligen Fläche als einjährige Brache stehen
- Mahdgut ist abzutransportieren
- Nachsaat mit krautigen Arten bei Vergrasung der Blühfläche

Grünfläche:
- 2-schürige Mahd inkl. Abtransport des Mahdgutes, erste Mahd ab 15.06
- keine Düngung und keine Kalkung
- kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln

Herstellungsmaßnahmen
Blühstreifen:
- Bodenvorbereitung der Ansaatflächen (Streifen) mit Fräse oder Kreiselegge
- 20 % der Flächen im März mit einer mehrjährigen, artenreichen Saatgutmischung einheimischer Pflanzenarten einsäen (autochthones Saatgut, Ursprungsgebiet 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion)
- Ansaatstärke von maximal 5 g/m², zur einfacheren Aussat 10 - 20 g/m² inklusive Füllstoff (Sand, Sägespäne oder Sojaschrot)
- Samen nur oberflächig aufbringen und anwalzen

Grünland:
- 80 % der Fläche mit 2-schüriger Mahd extensivieren

Monitoring
- Abnahme der CEF-Maßnahmen durch die UNB LRA Donau-Ries
- Je eine Begehung nach 3 und nach 5 Jahren, ggf. Nachbessern der Pflege oder Ansaaten

Bilanz

Flächenbedarf für 4 Brutpaare	2,00 ha
Flächendargebot für 4 Brutpaare	
- Fl.Nr. 450, 451, 452 Gmkg. Pessenburgheim	2,28 ha
Rechnerische Differenz	+ 0,28 ha

Teil B - Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen

B 1 - Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 SO — Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung: Regenerative Energien - Photovoltaik nach § 5 Abs. 2 Satz 1 BauGB und § 11 Abs. 2 BauNVO

Zulässig sind:
- Photovoltaikmodule inkl. Aufständerung
- bauliche Nebenanlagen (z.B. Transformatorenstationen, Energiespeicher) gem. Art. 57 BayBO

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 GRZ 0,5 — Maximale Grundflächenzahl (GRZ) gemäß §§ 16, 19 BauNVO

Als höchstzulässiges Maß der GRZ, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen im Einzelfall ein geringeres Maß ergibt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen — Die Maximale Höhe der Solarmodule darf **3,50 m** gegenüber dem natürlichen Geländeverlauf nicht überschreiten.

Die maximale Wandhöhe (definiert nach Art. 6 BayBO) baulicher Nebenanlagen (zB. Transformatorenstationen) darf **3,50 m** gegenüber dem natürlichen Geländeverlauf nicht überschreiten.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen

3.1 Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche nach Planeinschrieb.
Hier: Äußere Abgrenzung der Photovoltaik-Aufständerungsfläche und betriebsbedingter Bauwerke.

4. Verkehrsflächen / Erschließung

4.1 Landwirtschaftlicher Weg

5. Grünordnung

5.1 Private Grünfläche
Zufahrten sind bis zu einer max. Breite von 8,0 m zulässig.

5.2 Wiesenweg

5.3 Erhaltung Bäume und Sträucher (nicht eingemessen)

5.4 Neupflanzung einer 3-reihigen Baum-/Strauchhecke heimische Arten mit autochthonem Pflanzgut

Baumarten:
- Acer campestre, Feld-Ahorn, Hei., 8-10 StU
- Carpinus betulus, Hainbuche, Hei., 8-10 StU
- Prunus avium, Vogel-Kirsche, H, 3xv, 14-16 StU
- Sorbus domestica, Speierling, H, 3xv, 14-16 StU

Straucharten:
- Cornus mas, Kornelkirsche, Str., 2xv, 80 - 100
- Cornus sanguinea, Roter Hartriegel, Str., 2xv, 80 - 100
- Corylus avellana, Gewöhnlicher Hasel, Str., 2xv, 80-100
- Crataegus ssp., Weißdorn, Str. 2xv, 80-100
- Frangula alnus, Faulbaum, Str., 2xv, 80 - 100
- Ligustrum vulgare, Liguster, Str., 2xv, 80 - 100
- Lonicera xylosteum, Gewöhnl. Heckenkirsche, Str., 2xv, 80 - 100
- Prunus spinosa, Schlehe, Str., 2xv, 80 - 100
- Rosa ssp., Rose, Str., 2xv, 80 - 100
- Sambucus nigra, Schwarzer Holunder, Str., 2xv, 80 - 100
- Viburnum lantana, Wolliger Schneeball, Str., 2xv, 80 - 100
- Viburnum opulus, Gewöhnl. Schneeball, Str., 2xv, 80 - 100

5.5 Neupflanzung einer 3-reihigen Strauchhecke Höhenbegrenzt auf 3,50 m, heimische Arten mit autochthonem Pflanzgut

Straucharten:
- Cornus mas, Kornelkirsche, Str., 2xv, 80 - 100
- Cornus sanguinea, Roter Hartriegel, Str., 2xv, 80 - 100
- Corylus avellana, Gewöhnlicher Hasel, Str., 2xv, 80-100
- Crataegus ssp., Weißdorn, Str. 2xv, 80-100
- Frangula alnus, Faulbaum, Str., 2xv, 80 - 100
- Ligustrum vulgare, Liguster, Str., 2xv, 80 - 100
- Lonicera xylosteum, Gewöhnl. Heckenkirsche, Str., 2xv, 80 - 100
- Prunus spinosa, Schlehe, Str., 2xv, 80 - 100
- Rosa ssp., Rose, Str., 2xv, 80 - 100
- Sambucus nigra, Schwarzer Holunder, Str., 2xv, 80 - 100
- Viburnum lantana, Wolliger Schneeball, Str., 2xv, 80 - 100
- Viburnum opulus, Gewöhnl. Schneeball, Str., 2xv, 80 - 100

Pflanzausfälle sind innerhalb eines Jahres gleichwertig und gleichartig durch Neupflanzungen zu ersetzen.

6. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

6.2 Einfriedungen

6.3 5 — Alle Maßangaben in Meter

B 2 - Örtliche Bauvorschriften nach Art. 81 BayBO

1. **Gestaltung baulicher Anlagen**
Bauliche Anlagen sind als erdgeschossige Nebengebäude (z.B. Kompakttransformatorenstationen) auszubilden. Grelle oder leuchtende Farben sind nicht zulässig.

2. **Modultische**
Verankerung: Stahlkonstruktion bei Bedarf punktuelle Betonfundamente, Tiefe ergibt sich aus der Statik
Reihenabstand: min. 3,00 m
Bodenabstand: min. 0,80 m ggü. dem natürlichen Geländeverlauf

3. **Einfriedungen**
Die Einfriedung der Photovoltaik-Anlage ist als Maschendrahtzaun mit Übersteigschutz in einer maximalen Höhe von 2,00 m auszuführen. Der Bodenabstand beträgt min. 0,15 m.
Eine Sockelausbildung ist unzulässig.

4. **Herstellung und Pflege der Modulaufstellfläche (SO-Photo)**
Herstellungsmaßnahmen:
- Vor Einsaat der Fläche ist der Boden zu lockern, um die stellenweise Verdichtung des Bodens durch Baumaschinen zu beheben.
- Die Modulaufstellfläche ist durch Heumulchsaat mit Mahdgutübertragung von geeigneten Spenderflächen einzusäen, um auf der Ackerfläche ein mäßig extensives, artenreiches Grünland zu entwickeln.

Pflegemaßnahmen:
- 1- bis 2-schürige Mahd (Einsatz von insektenfreundlichem Mähwerk, Schnitthöhe min. 10cm), nach dem 15. Juni
- während Entwicklungsphase ggf. zusätzliche Mahddurchgänge (Schröpfschnitte) notwendig
- Standortangepasste bzw. extensive Schafbeweidung ist zulässig
- kein Einsatz von Herbiziden, Nagergiften oder Düngemitteln
- keine Lagerhaltung

Hinweise

1. **Künstliche Auffüllungen / Altablagerungen**
Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

2. **Geogene Bodenbelastungen**
Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoff- belastungen (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung / Entsorgung führen können.

3. **Emissionen durch die Landwirtschaft**
In der räumlichen Nähe des Geltungsbereichs liegen landwirtschaftliche Nutzflächen, die weiterhin bewirtschaftet werden. Durch die notwendige und ordnungsgemäße Bewirtschaftung kann es zu Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen und -immissionen kommen. Der Staub bspw. kann sich auf den Modulen niederschlagen. Diese Emissionen und Immissionen sind vom Anlagenbetreiber und dessen Rechtsnachfolgern unentgeltlich zu dulden.

4. **Emissionen durch Straßenverkehr**
In der räumlichen Nähe des Geltungsbereichs liegt die Staatsstraße 2047. Durch den Straßenverkehr kann es zu Lärm-, Staub- und Abgasimmissionen kommen. Der Staub und die Abgase bspw. können sich auf den Modulen niederschlagen. Diese Emissionen und Immissionen sind vom Anlagenbetreiber und dessen Rechtsnachfolgern unentgeltlich zu dulden.

5. **Niederschlagsversickerung**
Gesammeltes Niederschlagswasser der bauliche Anlagen und der Verkehrsflächen ist breitflächig bzw. nach den Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung zu versickern. Die Niederschlags-wässer der Solarmodule versickern breitflächig in den begrünten Zwischenflächen.
Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln (TRENGW) zu beachten.
Zudem wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA und das Merkblatt DWA-M 153 hingewiesen.

6. **Bodendenkmäler**
In unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler:
D-7-7331-0051 „Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung."
D-7-7331-0088 „Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung."
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich 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.

Art. 7 Abs. 1 BayDSchG:
Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muß, daß sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Er hat die Kosten für die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, die Bergung von Funden und die Dokumentation der Befunde zu tragen, soweit ihm das zuzumuten ist. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist

7. **Städtebaulicher Vertrag / Durchführungsvertrag**
Eine Regelung bezüglich der Photovoltaik-Anlagen wird im städtebaulichen Vertrag (Durchführungsvertrag) zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Holzheim festgelegt.

Sonstige Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen

1. 1449 — bestehende Grundstücksgrenzen mit Flur-Nummern
2. Gemeindegrenze
3. Photovoltaikmodule vorläufig
4. Mittelspannungsleitung mit Schutzzone (Gesamtbreite 15 m) , oberirdisch (nicht eingemessen)
5. derzeit laufendes Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Solarpark Pessenburgheim Stöckl"

Neupflanzung einer 3-reihigen Strauchhecke,
Anpflanzung mit heimischen Arten, Verwendung von autochthonem Pflanzgut,

Straucharten:
- Cornus mas, Kornelkirsche, Str., 2xv, 80 - 100
- Cornus sanguinea, Roter Hartriegel, Str., 2xv, 80 - 100
- Corylus avellana, Gewöhnlicher Hasel, Str., 2xv, 80-100
- Crataegus ssp., Weißdorn, Str. 2xv, 80-100
- Frangula alnus, Faulbaum, Str., 2xv, 80 - 100
- Ligustrum vulgare, Liguster, Str., 2xv, 80 - 100
- Lonicera xylosteum, Gewöhnl. Heckenkirsche, Str., 2xv, 80 - 100
- Prunus spinosa, Schlehe, Str., 2xv, 80 - 100
- Rosa ssp., Rose, Str., 2xv, 80 - 100
- Sambucus nigra, Schwarzer Holunder, Str., 2xv, 80 - 100
- Viburnum lantana, Wolliger Schneeball, Str., 2xv, 80 - 100
- Viburnum opulus, Gewöhnl. Schneeball, Str., 2xv, 80 - 100

Satzung

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Solarpark Pessenburgheim Greenovative I" sind sämtliche rechtsverbindliche Festsetzungen von bisher bestehenden Bebauungsplänen oder Bauvorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches aufgehoben.

§1 Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gilt der von becker+haindl, G.-F.-Händel-Straße 5, 86650 Wemding vom ..... ausgearbeitete Vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Fassung vom ..... und die auf diesem vermerkten Festsetzungen.

§2 Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Bebauungsplanzeichnung, den daneben vermerkten Festsetzungen, sowie der Begründung mit Umweltbericht, gefertigt von becker+haindl, 86650 Wemding sowie dem Durchführungsvertrag.

§3 Der Bebauungsplan "Solarpark Pesenburgheim Greenovative I" wird mit der Bekanntmachung der Genehmigung gemäß §10 BauGB rechtsverbindlich.

Die Gemeinde Holzheim erlässt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Solarpark Pessenburgheim Greenovative I" als Satzung.

Die Rechtsgrundlagen hierfür sind:
- Baugesetzbuch (BauGB) §2, Abs. 1, Satz 1 und §12 in der aktuell gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der aktuell gültigen Fassung
- Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung
- Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der aktuell gültigen Fassung
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der aktuell gültigen Fassung

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Holzheim hat in seiner Sitzung vom 07.02.2023 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Solarpark Pessenburgheim Greenovative I" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans "Solarpark Pessenburgheim Greenovative I" in der Fassung vom 07.02.2023 hat in der Zeit vom 13.03.2023 bis 17.04.2023 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.02.2023 hat in der Zeit vom 13.03.2023 bis 17.04.2023 stattgefunden.

4. Der Entwurf des Bebauungsplans "Solarpark Pessenburgheim Greenovative I" in der Fassung vom 17.10.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.10.2023 wurden die Behörden & sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten. Die Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

6. Die Gemeinde Holzheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan "Solarpark Pessenburgheim Greenovative I" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Holzheim, den ..... Herr Schmidberger, 1. Bürgermeister

7. Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

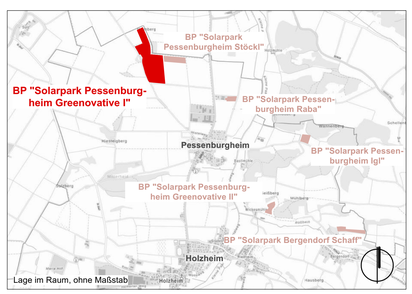
Holzheim, den ..... Herr Schmidberger, 1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Solarpark Pessenburgheim Greenovative I" gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan wird seit diesem Tage zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
Der Bebauungsplan tritt damit gemäß § 10 BauGB in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung verwiesen.

Holzheim, den ..... Herr Schmidberger, 1. Bürgermeister

Gemeinde Holzheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Solarpark Pessenburgheim Greenovative I"
auf Flur-Nrn. 486/1 (Teilf.), 515, 516, 517, 520, 521(Teilf.), 522 und 523, Gemarkung Pessenburgheim



NR.	Änderungen / Ergänzungen	Datum	Name	gepr.:

Vorhabenträger	Vorhabensträger Greenovative GmbH Fürther Str. 252, 90429 Nürnberg	
Gemeinde	Gemeinde Holzheim vertr. d. Herrn Schmidberger 1. Bürgermeister Kirchplatz 6, 86684 Holzheim	Projekt- NR.: 22_124
Inhalt	Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Solarpark Pessenburgheim Greenovative I" auf Flur-Nrn. 486/1 (Teilf.), 515, 516, 517, 520, 521(Teilf.), 522 und 523, Gemarkung Pessenburgheim	
	Vorentwurf - 07.02.2023, Entwurf - 17.10.2023	gez.: ah
	Bearbeitung: ..... Norbert Haindl, Dipl.-Ing.	

Planverfasser becker + haindl architekten . stadtplaner . landschaftsarchitekten
G.-F.-Händel-Straße 5 86650 Wemding Tel.: 09092 1776 e-mail: info@beckerhaindl-wem.de