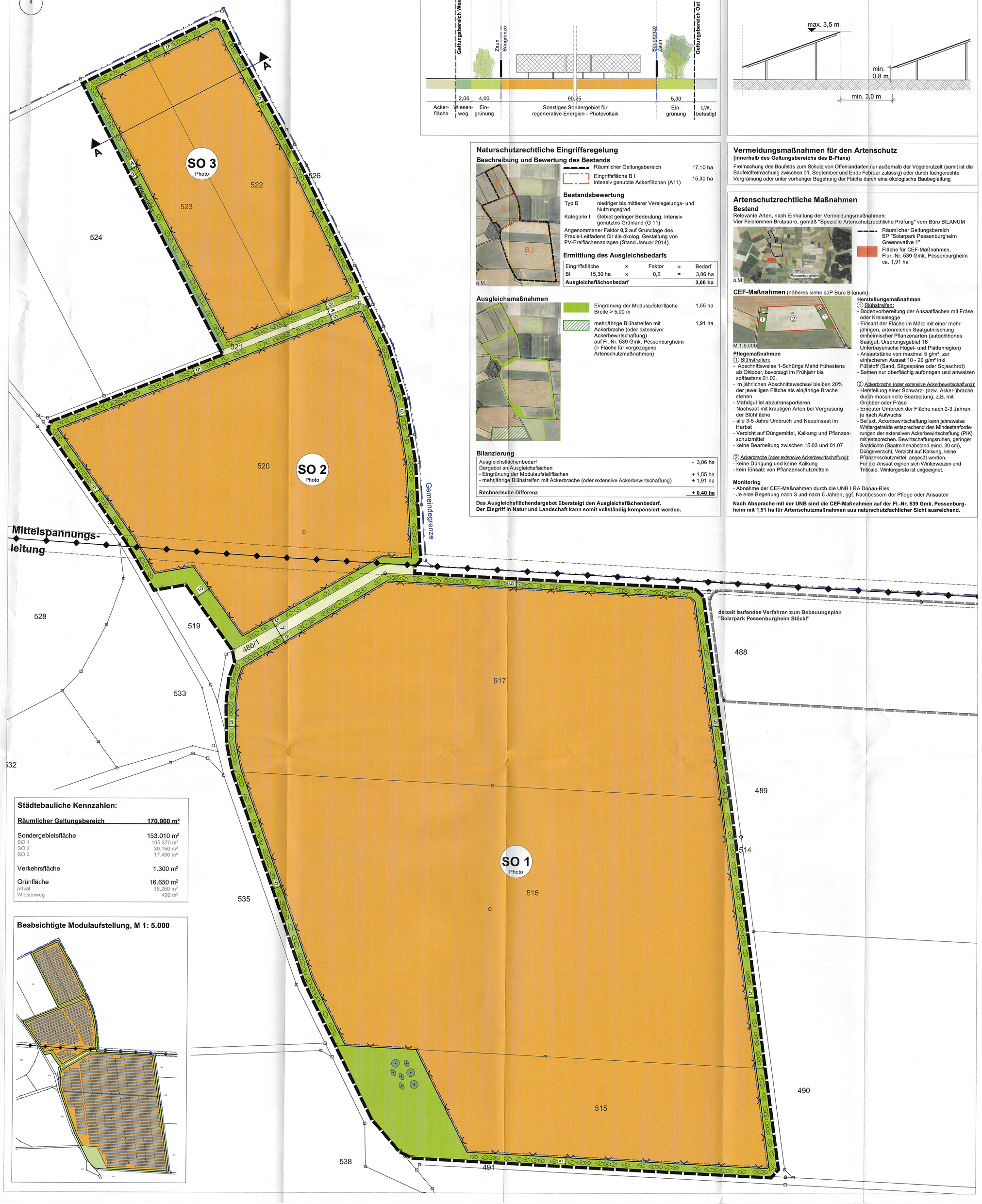
## Teil A Planzeichnung, M 1: 1.000



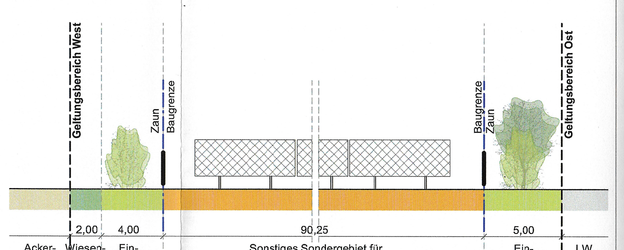

### Städtebauliche Kennzahlen:

| 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

**Beschreibung und Bewertung des Bestands**




| | |
|---|---|
| Räumlicher Geltungsbereich | 17,10 ha |
| Eingriffsfläche B I intensiv genutzte Ackerflächen (A11) | 15,30 ha |

**Bestandsbewertung**

| | |
|---|---|
| Typ B | niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad |
| Kategorie I | Gebiet geringer Bedeutung: intensiv genutztes Grünland (G 11) |

Angenommener Faktor **0,2** auf Grundlage des Praxis-Leitfadens für die ökolog. Gestaltung von PV-Freiflächenanlagen (Stand Januar 2014).

**Ermittlung des Ausgleichsbedarfs**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eingriffsfläche | | x | = | Bedarf |
| BI | 15,30 ha | x | 0,2 | = 3,06 ha |
| **Ausgleichsflächenbedarf** | | | | **3,06 ha** |

**Ausgleichsmaßnahmen**



| | |
|---|---|
| Eingrünung der Modulaufstellfläche Breite > 5,00 m | 1,55 ha |
| mehrjährige Blühstreifen mit Ackerbrache (oder extensiver Ackerbewirtschaftung) auf Fl. Nr. 539 Gmk. Pessenburgheim (= Fläche für vorgezogene Artenschutzmaßnahmen) | 1,91 ha |

**Bilanzierung**

| | |
|---|---|
| Ausgleichsflächenbedarf | - 3,06 ha |
| Dargebot an Ausgleichsflächen | |
| - Eingrünung der Modulaufstellflächen | + 1,55 ha |
| - mehrjährige Blühstreifen mit Ackerbrache (oder extensive Ackerbewirtschaftung) | + 1,91 ha |
| **Rechnerische Differenz** | **+ 0,40 ha** |

**Das Ausgleichsflächendargebot übersteigt den Ausgleichsflächenbedarf.**
**Der Eingriff in Natur und Landschaft kann somit vollständig kompensiert werden.**

### 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

**Bestand**

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




Räumlicher Geltungsbereich BP "Solarpark Pessenburgheim Greenovative 1"
Fläche für CEF-Maßnahmen, Flur.-Nr. 539 Gmk. Pessenburgheim ca. 1,91 ha

**CEF-Maßnahmen** (näheres siehe saP Büro Bilanum)




M 1:5.000

**Pflegemaßnahmen**

① 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
- alle 3-5 Jahre Umbruch und Neueinsaat im Herbst
- Verzicht auf Düngemittel, Kalkung und Pflanzenschutzmittel
- keine Bearbeitung zwischen 15.03 und 01.07

② Ackerbrache (oder extensive Ackerbewirtschaftung):
- keine Düngung und keine Kalkung
- kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln

**Herstellungsmaßnahmen**

① Blühstreifen:
- Bodenvorbereitung der Ansaatflächen mit Fräse oder Kreiselegge
- Einsaat der Fläche im März mit einer mehrjährigen, artenreichen Saatgutmischung einheimischer Pflanzenarten (autochthones Saatgut, Ursprungsgebiet 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion)
- Ansaatstärke von maximal 5 g/m², zur einfacheren Aussat 10 - 20 g/m² inkl. Füllstoff (Sand, Sägespäne oder Sojaschrot)
- Samen nur oberflächig aufbringen und anwalzen

② Ackerbrache (oder extensive Ackerbewirtschaftung):
- Herstellung einer Schwarz- (bzw. Acker-)brache durch maschinelle Bearbeitung, z.B. mit Grubber oder Fräse
- Erneuter Umbruch der Fläche nach 2-3 Jahren je nach Aufwuchs
- Bei ext. Ackerbewirtschaftung kann jahreweise Wintergetreide entsprechend den Mindestanforderungen der extensiven Ackerbewirtschaftung (PIK) mit entsprechen. Bewirtschaftungsruhen, geringer Saatdichte (Saatreihenabstand mind. 30 cm), Düngeverzicht, Verzicht auf Kalkung, keine Pflanzenschutzmittel, angesät werden.
Für die Ansaat eignen sich Winterweizen und Triticale. Wintergerste ist ungeeignet.

**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

**Nach Absprache mit der UNB sind die CEF-Maßnahmen auf der Fl.-Nr. 539 Gmk. Pessenburgheim mit 1,91 ha für Artenschutzmaßnahmen aus naturschutzfachlicher Sicht ausreichend.**

## 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

Strauchsarten:
- 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

Strauchsarten:
- 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. Alternativ kann heimisches, gebietseigenes Saatgut des Ursprungsgebiets 16 (Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) für die Einsaat verwendet werden.

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 Niederschlagswasser 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**
Genaue Regelungen bzgl. der Photovoltaik-Anlage wurden im Durchführungsvertrag (städtebaulicher Vertrag) festgelegt und am ..... zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Holzheim geschlossen bzw. unterzeichnet.

### 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"

### 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 16.04.2024 ausgearbeitete Vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Fassung vom 16.04.2024 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 Pessenburgheim 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 03.03.2023 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 09.11.2023 bis 11.12.2023 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 09.11.2023 bis 11.12.2023 beteiligt.

6. Die Gemeinde Holzheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 16.04.2024 den Bebauungsplan "Solarpark Pessenburgheim Greenovative I" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.04.2024 als Satzung beschlossen.

Holzheim, den 17.04.2024 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.

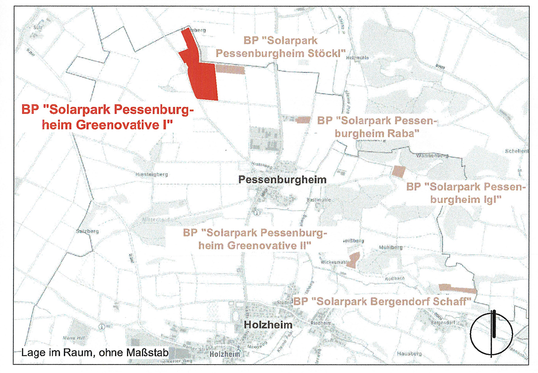
Holzheim, den 17.04.2024 Herr Schmidberger, 1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Solarpark Pessenburgheim Greenovative I" gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wurde am 22.08.2024 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 23.08.2024 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




Lage im Raum, ohne Maßstab

| NR. | Änderungen / Ergänzungen | Datum | Name | gepr.: |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |

| | | |
|---|---|---|
| Vorhabenträger | Vorhabensträger<br>Greenovative GmbH<br>Fürther Str. 252, 90429 Nürnberg | |
| Gemeinde | Gemeinde Holzheim<br>vertr. d. Herrn Schmidberger 1. Bürgermeister<br>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, Satzung - 16.04.2024 | gez.: ds / js |
| | 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