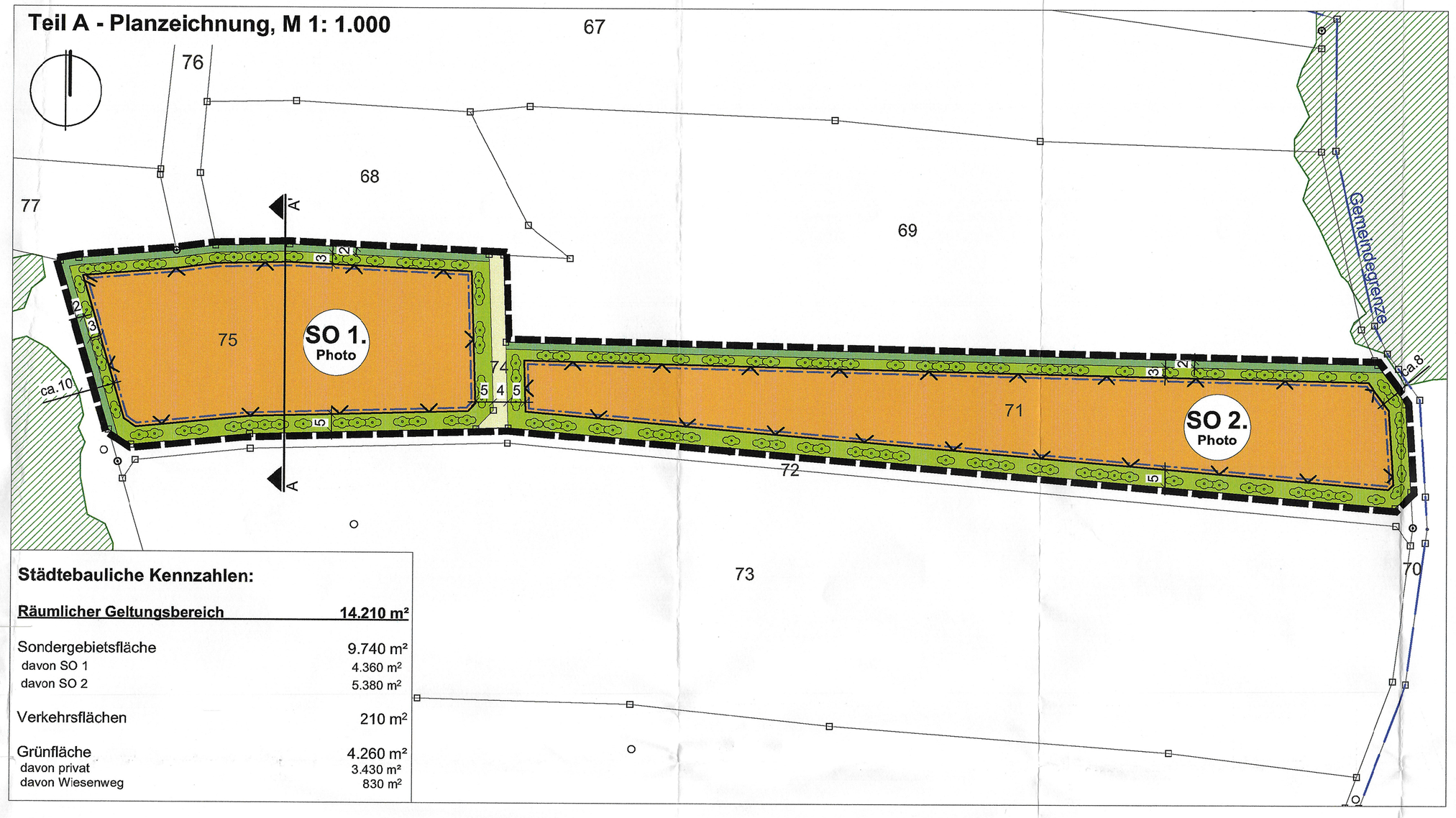
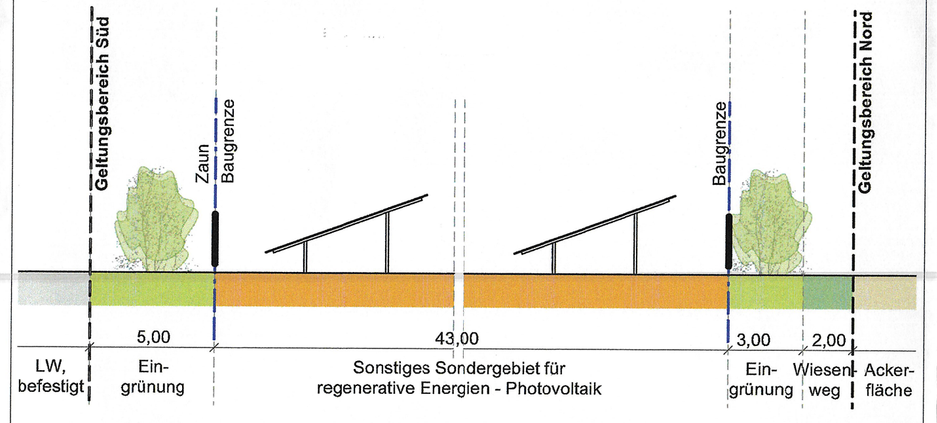
Teil A - Planzeichnung, M 1: 1.000



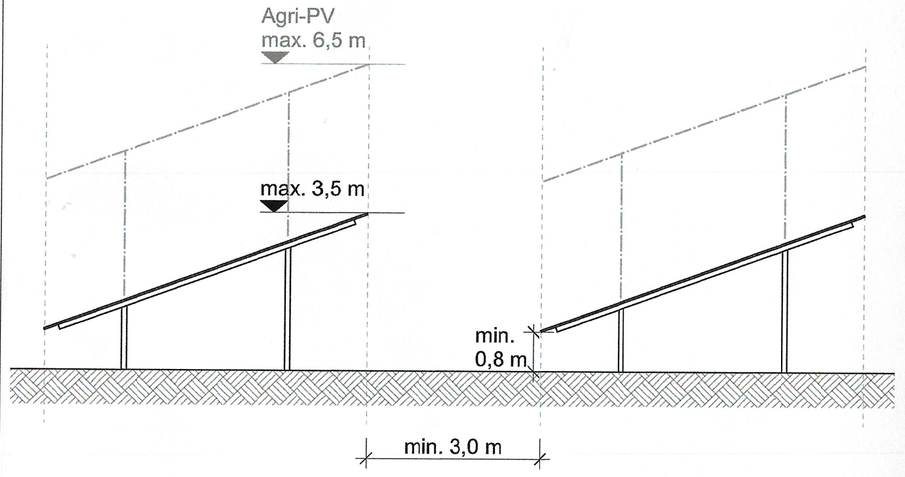
Städtebauliche Kennzahlen:

Räumlicher Geltungsbereich	14.210 m²
Sondergebietsfläche	9.740 m²
davon SO 1	4.360 m²
davon SO 2	5.380 m²
Verkehrsflächen	210 m²
Grünfläche	4.260 m²
davon privat	3.430 m²
davon Wiesenweg	830 m²

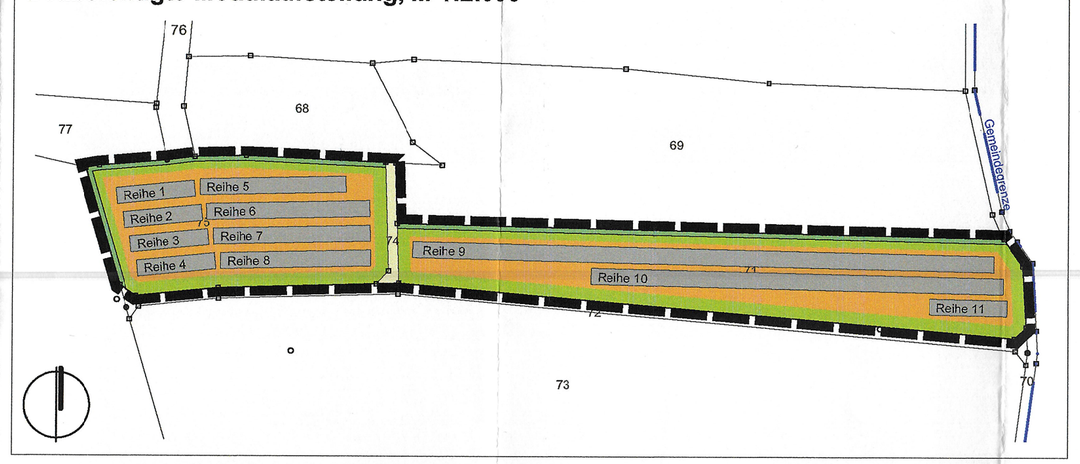
Systemschnitt A - A', M 1: 200



Regelquerschnitt für PV-Module, M 1:100

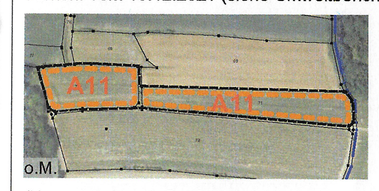


Beabsichtigte Modulaufstellung, M 1:2.000



Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

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	1,42 ha
A11	Eingriffsfläche: intensiv genutzte Ackerflächen	0,97 ha

Vermeidungsmaßnahmen
- 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; alternativ kann heimisches, gebietseigenes Saatgut des Ursprungsgebiets 16 (Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) für die Einsaat verwendet werden.
- 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 und nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts zu rechnen. Somit entsteht kein Ausgleichsbedarf.

Artenschutz

Es wurde eine "Relevanzprüfung" (07.02.2023) von Herrn Dr. Schmidt (Büro "Bilanum") durchgeführt mit dem Ergebnis, dass Vögel insbes. die Offenlandarten vom Vorhaben potentiell betroffen sein könnten. Zwischen April und Juni 2023 wurden Kartierungen durchgeführt: Innerhalb der geplanten PV-Fläche ergaben sich keine artenschutzrechtlich relevanten Nachweise. Somit werden auch keine Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF- Maßnahmen) erforderlich.
Die saP wird dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

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.

Bei Ausführung als Agri-PV-Anlage ist eine maximale Modulhöhe von **6,50 m** gegenüber dem natürlichen Geländeverlauf zulässig.

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 Neupflanzung einer 3-reihigen Strauchhecke, Anpflanzung mit heimischen Arten, Verwendung von autochthonem Pflanzgut, auf 3,50 m höhenbegrenzt

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 max. 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 bei Standard-Freiflächen-PV-Anlagen mit 3,50 m PV-Modul-Höhe:
- 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 extensives, artenreiches Grünland zu entwickeln. Alternativ kann heimisches, gebietseigenes Saatgut des Ursprungsgebiets 16 (Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) für die Einsaat verwendet werden.

Pflegemaßnahmen bei Standard-Freiflächen-PV-Anlagen mit 3,50 m PV-Modul-Höhe:
- 1- bis 2-schürige Mahd (Einsatz von insektenfreundlichem Mähwerk, Schnitthöhe min. 10cm), nach dem 15. Juni, inkl. Abtransport des Mähguts
- während Entwicklungsphase ggf. zusätzliche Mahddurchgänge (Schröpfschnitte) notwendig
- Standortangepasste bzw. extensive Schafbeweidung ist zulässig
- kein Einsatz von Herbiziden, Nagergiften oder Düngemitteln
- keine Lagerhaltung
- kein Mulchen

Pflegemaßnahmen bei Ausführung als Agri-PV-Anlage mit 6,50 m PV-Modul-Höhe:
- Die Pflegemaßnahmen orientiern sich an der guten fachlichen Praxis einer landwirtschaftlichen Nutzung

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 Schadstoffbelastungen (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. **Niederschlagsversickerung**
Gesammeltes Niederschlagswasser der bauliche Anlagen und der Verkehrsflächen ist breitflächig bzw. nach den Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung zu versickern. Die Niederschlagswässer 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.

5. **Bodendenkmäler**
Beim Treffen auf Bodendenkmäler ist der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.
Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:
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.
Zu verständigen ist das
Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Telefon (0 82 71) 81 57-0, Fax (0 82 71) 81 57-50,
oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

6. **Städtebaulicher Vertrag / Durchführungsvertrag**
Genaue Regelungen bzgl. der Photovoltaik-Anlage wurden im Durchführungsvertrag (städtebaulicher Vertrag) festgelegt und am 11. APR. 2024 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. angrenzender Wald, nicht eingemessen (der Abstand der Modulaufstellfläche zur Waldgrenze wird vor Baubeginn mit der zuständigen Behörde abgestimmt)

Satzung

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Solarpark Bergendorf Schaff" 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 Bergendorf Schaff" wird mit der Bekanntmachung der Genehmigung gemäß §10 BauGB rechtsverbindlich.

Die Gemeinde Holzheim erlässt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Solarpark Bergendorf Schaff" 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 Bergendorf Schaff" 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 Bergendorf Schaff" 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 Bergendorf Schaff" in der Fassung vom 26.09.2023 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 26.09.2023 wurden die Behörden und 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.

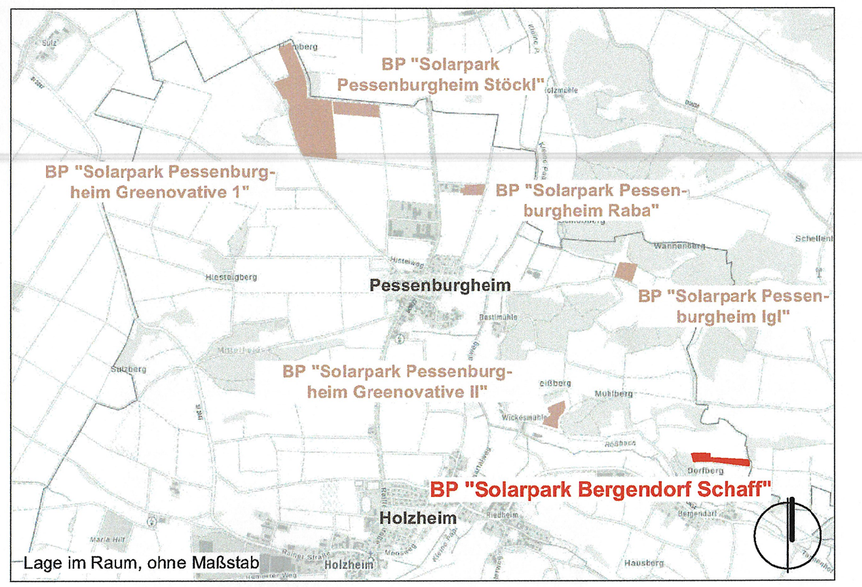
6. Die Gemeinde Holzheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 16.04.2024 den Bebauungsplan "Solarpark Bergendorf Schaff" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.04.2024 als Satzung beschlossen.
Holzheim, den 17.04.2024 — Herr Schmidberger, 1. Bürgermeister

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 Bergendorf Schaff" gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wurde am 22.05.2024 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 22.05.2024 — Herr Schmidberger, 1. Bürgermeister

Gemeinde Holzheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Solarpark Bergendorf Schaff" auf Flur-Nr. 71, 74, 75, Gemarkung Bergendorf



Lage im Raum, ohne Maßstab

NR.	Änderungen / Ergänzungen	Datum	Name	gepr.:

Vorhabenträger: [redacted]

Gemeinde: Gemeinde Holzheim
vertr. d. Herrn Schmidberger 1. Bürgermeister
Kirchplatz 6, 86684 Holzheim

Projekt- NR.: 22_132

Inhalt: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Solarpark Bergendorf Schaff" auf Flur-Nr. 71, 74, 75, Gemarkung Bergendorf

Vorentwurf - 07.02.2023, Entwurf - 26.09.2023, Satzung - 16.04.2024 — gez.: js

Bearbeitung: Norbert Haindl, Dipl.-Ing.

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