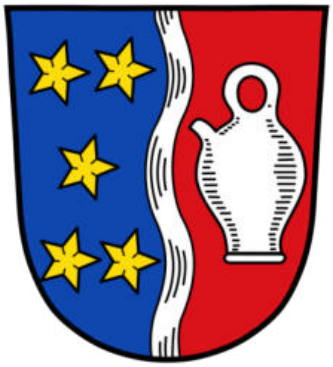
Gemeinde Holzheim



Landkreis Donau-Ries

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
“Solarpark Pessenburgheim Raba“
auf Flur-Nr. 467 (Teilfl.), Gemarkung Pessenburgheim

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

Satzung – 20.05.2025

Vorhabenträger:
Herr Arno Raba
Hauptstraße 36
86684 Holzheim
OT Pessenburgheim

Planer:
Becker + Haindl
Architekten - Stadtplaner - Landschaftsarchitekten
G.-F.-Händel-Straße 5
86650 Wemding
Tel.: 09092 1776
Mail: info@beckerhaindl-wem.de

INHALTSVERZEICHNIS

Teil A: Begründung

1. Allgemeines 4
1.1 Anlass der Planaufstellung 4
1.2 Lage und Topographie des Planungsgebietes 4

2. Räumlicher Geltungsbereich des Plangebiets 5
2.1 Räumlicher Geltungsbereich 5
2.2 Liste der betroffenen Flurstücke 5
2.3 Flächenbilanz 5

3. Bestehende Rechtsverhältnisse, Einfügung in die städtebauliche Ordnung und die überörtliche Planung 6
3.1 bestehende Rechtsverhältnisse 6
3.2 Überörtliche Fachplanungen und Vorgaben 6
3.3 Flächennutzungsplan 6
3.4 Benachbarte Bebauungspläne 6

4. Städtebauliche Gliederung und bauliche sowie sonstige Nutzung; Planinhalt und Festsetzungen 7
4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen 7
4.1.1 Art der baulichen Nutzung 7
4.1.2 Maß der baulichen Nutzung 7
4.1.3 Bauweise, Baugrenze und Stellung der baulichen Anlagen 8
4.1.4 Sonstige Darstellungen und Festsetzungen 8

5. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen 9
5.1 Hinweise 9
5.2 Sonstige Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen 9

6. Städtebaulicher Vertrag / Durchführungsvertrag 9

Teil B: Umweltbericht

1. Einleitung 10
1.1 Inhalt und Ziele des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen 10
1.2 Darstellung, der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung 11

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden 12
2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden 12
2.2 Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung 14
2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der nachteiligen Auswirkungen 15
2.4 Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (Naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsregelung) 15
2.4.1 Ausgangssituation / Rechtliche Grundlage 15
2.4.3 Ermitteln des Kompensationsbedarfs 16
2.5 Artenschutzrechtliche Maßnahmen 17
2.6 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten 17
2.7 Merkmale der technischen Verfahren und Hinweise auf die Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen 17
2.8 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei der Durchführung des Bauleitplanes 17

3.0 Allgemein verständliche Zusammenfassung 18

Anlagen:

1 - Büro BILANUM, Wemding (26.09.2023): „Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“

Teil A: Begründung

1. Allgemeines

1.1 Anlass der Planaufstellung

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans „Solarpark Pessenburgheim Raba“ in Holzheim Ortsteil Pessenburgheim gibt die konkrete Nachfrage der Privatperson Herr Arno Raba nach Flächen für die Errichtung einer Agri-Photovoltaikanlage zur Stromgewinnung.

Die Gemeinde Holzheim hat die Anfrage gemäß Ihrem Kriterienkatalog geprüft, befürwortet den Ausbau alternativer Energien und stimmt somit der Absicht zu, im Norden des Ortsteils Pessenburgheims, auf bisher intensiver landwirtschaftlicher Nutzfläche (A11) mit angrenzenden Einzelgebäuden im Außenbereich (X132) eine Agri-Photovoltaikanlage zu errichten.

Der für die Umsetzung des Vorhabens notwendige Bebauungsplan nach § 12 BauGB wird zu Lasten des Betreibers aufgestellt. Die Gemeinde unterstützt das Vorhaben, indem sie das Bebauungsplanverfahren durchführt. Der Gemeinderat hat am 07.02.2023 den Aufstellungsbeschluss gefasst. Aufgrund geänderter technischer Anforderungen wird im Planungsgebiet die Änderung von einer Freiflächen-Photovoltaikanlage zu einer Agri-Photovoltaikanlage erforderlich. Der Durchführungsvertrag wurde zwischen dem Vorhabenträger der Anlage, Herr Arno Raba und der Gemeinde Holzheim geschlossen und ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht wurde das Büro Becker + Haindl, Architekten, Stadtplaner und Landschaftsarchitekten, G.-F.-Händel-Straße 5, 86650 Wemding beauftragt.

1.2 Lage und Topographie des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet liegt ca. 500m nördlich der Gemeindegrenze des Ortsteils Pessenburgheim auf landwirtschaftlicher Nutzfläche mit angrenzender Bebauung im Eigentum des Vorhabenträgers. Das Planungsgebiet ist weitestgehend eben.

Abb. 1: Lage im Raum, ohne Maßstab

2. Räumlicher Geltungsbereich des Plangebiets

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung dargestellt und beträgt ca. 1,05 ha.

2.2 Liste der betroffenen Flurstücke

Das Planungsgebiet wird im Wesentlichen wie folgt umgrenzt
- im Norden durch die Flur-Nr. 438 (landwirtschaftlicher Weg)
- im Osten durch die Flur-Nrn. 457 (landwirtschaftlicher Weg)
- im Süden durch die Flur-Nr. 466 (Ackerfläche)
- im Westen durch die Flur-Nrn. 479 (Straßenbegleitgrün)

jeweils Gemarkung Pessenburgheim

Liste der überplanten Flurstücke
Der räumliche Geltungsbereich beinhaltet das Flurstück mit der Nr. 467 (Teilf.), Gemarkung Pessenburgheim.

Abb. 2: Übersicht Geltungsbereich mit Gemeindegrenze, ohne Maßstab

2.3 Flächenbilanz

Geltungsbereich	**10.545 m²**	**100,0 %**
Sondergebietsfläche landwirtschaftliche Fläche mit Agri-Photovoltaik	10.545 m²	100 %
davon min. landwirtschaftlich nutzbare Fläche davon max. landwirtschaftlich nicht nutzbare Fläche	8.963 m² 1.582 m²	85 % 15 %

3. Bestehende Rechtsverhältnisse, Einfügung in die städtebauliche Ordnung und die überörtliche Planung

3.1 bestehende Rechtsverhältnisse

- Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuell gültigen Fassung
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der aktuell gültigen Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der aktuell gültigen Fassung
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der aktuell gültigen Fassung

3.2 Überörtliche Fachplanungen und Vorgaben

Regionalplan Region Augsburg (9)
Dem Regionalplan der Region Augsburg zufolge befindet sich die Gemeinde Holzheim im Ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.
Der Regionalplan der Region Augsburg wirkt durch das Ziel 2.4.1 (Z) auf die "verstärkte Erschließung und Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen" hin.

Die Planung betrifft keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete direkt, grenzt östlich jedoch an ein Landschaftliches Vorbehaltsgebiet. Dieses Vorbehaltsgebiet ist im Regionalplan als „Orts- und landschaftsbildprägender Talraum mit hoher Bedeutung für den Natur- und Wasserhaushalt“ gekennzeichnet.

Abb. 3: Übersicht Geltungsbereich mit Landschaftlichem Vorbehaltsgebiet, ohne Maßstab

3.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Holzheim ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als „Sondergebiet Photovoltaik“ dargestellt.

Somit ist der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dieser wird parallel zu einem „Sondergebiet Agri-Photovoltaik“ geändert.

3.4 Benachbarte Bebauungspläne

An das Planungsgebiet angrenzend sind keine rechtskräftigen Bebauungspläne vorhanden.

4. Städtebauliche Gliederung und bauliche sowie sonstige Nutzung; Planinhalt und Festsetzungen

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet
Für das Sonstige Sondergebiet wird aus baurechtlichen Gründen „Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung: Agri - Photovoltaik" nach § 5 Abs. 2 Satz 1 BauGB und § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt (kurz SO AgriPV).

Zulässig sind ausschließlich:
- Landwirtschaftliche Nutzung (als Ackerland, Dauergrünland oder Dauerweideland)
- Photovoltaikmodule inkl. Aufständerung
- Betriebs- und Versorgungsgebäude bzw. -anlagen, die unmittelbar der Zweckbestimmung dienen (z.B. Transformatorenstationen, Energiespeicher) sowie untergeordnete Nebenanlagen, die der Landwirtschaft dienen (z.B. Unterstände, Tränken, etc.)

Hinweis: die Anforderungen an die landwirtschaftliche Hauptnutzung oder Nutztierhaltung (gem. DIN SPEC 91434 und 91492) sind zu berücksichtigen.

Die Festsetzung ermöglicht die Errichtung der geplanten Agri-PV-Anlage einschließlich der erforderlichen technischen und betriebsnotwendigen Nebenanlagen, wie z.B. Trafostation, Wechselrichter oder Stromspeicher, bei gleichzeitiger landwirtschaftlicher Nutzung. Daher sind ebenfalls untergeordnete Nebenanlagen die der Landwirtschaft dienen, wie z.B. Tränken oder Tierunterstände, zulässig.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

landwirtschaftlich nutzbare Fläche
Die als Mindestmaß landwirtschaftlich nutzbare Fläche, welche ohne bauliche Maßnahmen und technische Einschränkungen landwirtschaftlich genutzt werden kann, beträgt 85 %.

landwirtschaftlich nicht nutzbare Fläche
Die als Höchstmaß landwirtschaftlich nicht nutzbare Fläche, welche die Bereiche umfasst, die z.B. durch Aufständerung oder Rammschutz nicht mehr zur landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung stehen, beträgt 15 %.

Höhe baulicher Anlagen
Die Maximale Höhe der Solarmodule darf **4,80 m** gegenüber dem natürlichen Geländeverlauf nicht überschreiten.
Die maximale Wandhöhe (definiert nach Art. 6 BayBO) baulicher Nebenanlagen (z.B. Transformatorenstationen) darf **3,50 m** gegenüber dem natürlichen Geländeverlauf nicht überschreiten.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden insbesondere zur Schaffung eindeutiger planungsrechtlicher Rahmenbedingungen sowie zur Minimierung der Bodenversiegelung getroffen. Darüber hinaus soll hierdurch sichergestellt werden, dass die landwirtschaftliche Nutzung als Hauptnutzung erhalten bleibt.

Die Festsetzung eines bestimmten Neigungswinkels oder eines konkreten Modulreihenabstandes wird aus städtebaulichen Gründen in vorliegendem Vorhaben für nicht erforderlich angesehen. Darüber hinaus wird die Belegung durch den Vorhaben- und Erschließungsplan vorgegeben. Abweichungen können dabei z.B. im Zuge der Bauausführung aus technischen Gründen oder Verfügbarkeit von entsprechender Modultypen erforderlich sein, die jedoch nicht die Grundzüge der Planung berühren. Die Festsetzung entsprechen den aktuellen Anforderungen zu Agri-PV-Anlagen der DIN SPEC 91434 für die Kategorie 2.

4.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstückfläche und Stellung der baulichen Anlagen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird als Baugrenze, als äußere Abgrenzung der Photovoltaik-Aufständerungsfläche und betriebsbedingter Bauwerke festgesetzt (siehe Planzeichnung).

Somit ist sichergestellt, dass für die Einzelplanungen der Modultische sowie für die Kompakttransformatorenstation ausreichend Gestaltungsspielraum vorhanden ist.

4.1.4 Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

Räumlicher Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich wird wie in der Planzeichnung dargestellt festgesetzt.

Alle Maßangaben in Meter
Sämtliche Maßangaben in der Planzeichnung sind in Metern angegeben, sofern nicht anders angeschrieben.

5. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

5.1 Sonstige Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen

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.

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 Bayerisches 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.

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.

5.2 Sonstige Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen

Vorhandene Grundstücksgrenzen mit Flur-Nummern
Die in der Planzeichnung ersichtlichen Grundstücksgrenzen mit Flur-Nummern sind dem derzeit aktuellen Liegenschaftskataster entnommen.

Photovoltaikmodule vorläufig
Die in der Modulaufstellung eingezeichneten PV-Module entsprechen dem derzeitigen Planungsstand und unterliegen keinem Festsetzungscharakter.

Vorhandene Trafostation
Direkt im Westen angrenzend auf der Flur-Nr.467 befindet sich eine Trafostation. Die sich jedoch außerhalb der Wirkzone des Bebauungsplans befindet.

6. Städtebaulicher Vertrag / Durchführungsvertrag

Der Städtebauliche Vertrag / Durchführungsvertrag des Bebauungsplanes wurde zwischen dem Vorhabenträger des Solarparks der Privatperson Herr Arno Raba und der Gemeinde Holzheim am 12.04.2024 geschlossen und wurde somit vor Satzungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans unterzeichnet. Die Details bzgl. Durchführung und Fristen der Anlage und Nutzung nach Beendigung dieser werden in diesem Vertrag detailliert beschrieben.

Teil B: Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans gibt die konkrete Nachfrage nach Flächen für die Errichtung einer Agri-Photovoltaikanlage durch die Privatperson Herr Arno Raba.
Das Planungsgebiet liegt ca. 500m nördlich der Gemeindegrenze des Ortsteils Pessenburgheim auf landwirtschaftlicher Nutzfläche mit angrenzender Siedlungsfläche.

Ziele der Planung:
- eine geordnete, den gesetzlichen Vorgaben entsprechende Plangenehmigung für die Photovoltaikanlage zu erreichen
- durch grünordnerische Maßnahmen dem Landschaftsbild Rechnung zu tragen
- einen Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft zu erreichen
- die Umweltauswirkungen (Umweltbericht) zu beschreiben

Kurzdarstellung des Planungsinhaltes und der Beschreibung der Festsetzungen	
Art des Verfahrens	Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 12 BauGB
Verhältnis zum Flächennutzungsplan	Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als "Sonstiges Sondergebiet Photovoltaik" dargestellt. Der Bebauungsplan ist nicht aus dem FNP entwickelt. Dieser wird parallel geändert.
Art der baulichen Nutzung	„SO mit der Zweckbestimmung: Agri – Photovoltaik" nach § 5 Abs. 2 Satz 1 BauGB und § 11 Abs. 2 BauNVO
Art der Bebauung	Agri-Photovoltaikanlage auf landwirtschaftlich genutzter Fläche
Erschließung	Die Erschließung erfolgt über die angrenzenden ausgebauten landwirtschaftlichen Wege
Flächenbedarf	Räumlicher Geltungsbereich ca. 1,05 ha

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung

Für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind nachfolgend aufgeführte Fachgesetze, Fachpläne und Schutzgebiete für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens maßgeblich von Bedeutung:

Fachgesetze

Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuell gültigen Fassung:

- eine geordnete städtebauliche Entwicklung
- eine dem Wohle der Allgemeinheit entsprechende, sozialgerechte Bodennutzung
- Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt
- Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen
- sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der aktuell gültigen Fassung:

- Natur und Landschaft so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln bzw. wieder herzustellen, dass
  die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
  die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
  die Tier- und Pflanzenwelt einschl. ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
  die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft
  auf Dauer gesichert sind.
- Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der aktuell gültigen Fassung:

- örtliche Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege festsetzen

Fachpläne

Rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

- Ordnen der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde

Zur Berücksichtigung der festgelegten Ziele wurden folgende Planungsschritte durchgeführt:

- Frühzeitige Ermittlung des Umweltzustandes
- Entwicklung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen
- Ermittlung der verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen

Die Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie die Maßnahmen zum Ausgleich werden planungsrechtlich im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt.
Des Weiteren wird, dem Verfahrensfortschritt entsprechend, der Kenntnisstand ergänzt bzw. fortgeschrieben.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden

Der Bestand wurde mittels Grundlagenrecherche und Begehung erfasst und bewertet.

Schutzgut	Beschreibung und Bewertung	Baubedingte Auswirkung	Anlage- und betriebsbedingte Auswirkung
Klima/ Luft	Das Planungsgebiet wird bisher ackerbaulich genutzt. Ackerflächen sind Kaltluftentstehungsgebiete. Die entstandene Kaltluft kann aufgrund der ebenen Topografie nicht abfließen und betrifft somit keine Frischluftbahnen.	Durch die Bautätigkeit kommt es zeitlich begrenzt zu Schadstoffausstoß durch Baumaschinen und Baufahrzeugen. geringe Erheblichkeit	Anlagebedingt kann der Betrieb der Photovoltaikmodule zu mikroklimatischen Veränderungen führen. Die Kaltluftproduktion kann dadurch verringert werden. Frischluftbahnen sind nicht betroffen. keine Erheblichkeit
Boden	Aufgrund der bisherigen intensiven Ackernutzung ist der Bodentyp vermutlich Braunerde. Braunerde eignet sich gut für Ackerbau. Die Bodenprofile sind vorhanden und voraussichtlich nicht gestört. Die durchschnittliche Ackerzahl für den Kreis Donau-Ries liegt bei 51. Die Bodenzahl für die Ackerfläche des Plangebiets liegt, nach Angaben der Gemeinde, bei durchschnittlich 42 und bedingt gegenüber dem Durchschnitt somit einen niedrigeren Ertragswert.	Die Bodenprofile bleiben erhalten. Im Bereich von Baustraßen kommt es stellenweise zur Bodenverdichtung. geringe Erheblichkeit	Die Bodenfunktionen werden durch den Erhalt der landw. Nutzung geringfügig im Bereich der Verankerungen mittels gerammter Stahlkonstruktion beeinträchtigt. Aufgrund des großen Abstandes zur Geländeoberfläche sowie unter Berücksichtigung des Streulichteinfalls ist trotz der Beschattung durch die Module eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Befeuchtung des Bodens gegeben. geringe Erheblichkeit
Wasser: Grundwasser	Der Grundwasserflurabstand ist aufgrund der Höhenlage vermutlich oberflächenfern. Schichtenwasser kann nicht ausgeschlossen werden.	Voraussichtlich keine Beeinträchtigung keine Erheblichkeit	Bei geplanter Modulhöhe bis 4,80 m ist die Rammtiefe der Verankerung so niedrig, dass das Grundwasser nicht berührt wird. keine Erheblichkeit
Wasser: Fließ- und Stillgewässer	Im Planungsgebiet befinden sich keine Fließ- und Stillgewässer.	keine Beeinträchtigung keine Erheblichkeit	keine Beeinträchtigung keine Erheblichkeit

Schutzgut	Beschreibung und Bewertung	Baubedingte Auswirkung	Anlage- und betriebsbedingte Auswirkung
Flora und Biotope	Der Umgriff des Bebauungsplans liegt auf intensiv genutzter Ackerfläche. Es sind keine hochwertigen Biotopstrukturen betroffen. Ackerflächen sind für Pflanzen von geringer Bedeutung. Schutzgebiete sind nicht bekannt.	Schadstoff- und Lärmeintrag während der Bauphase. keine Erheblichkeit	Durch die Fortführung der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung wird durch das Vorhaben nicht nachteilig in die bisher als gering anzusiedelnde Biotopstruktur eingegriffen. keine Erheblichkeit
Fauna und Artenschutz	Nach "Aussagen zum Artenschutz (Relevanzprüfung" des Büros BILANUM vom 07.02.2023 gelten im Untersuchungsgebiet Vögel, hier speziell die Offenlandarten, als potenziell vorkommende und artenschutzrechtlich weiter zur betrachtende Artengruppe. Um weitere Aussagen und ggf. Maßnahmen treffen zu können wurde eine "spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)" in Auftrag gegeben. Hierzu wurden zwischen April und Juni 2023 Kartierungen durchgeführt: Innerhalb der geplanten PV-Fläche ergaben sich keine artenschutzrechtlich relevanten Nachweise. → näheres siehe Anlage 1 – „Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“, Büro Bilanum	Schadstoff- und Lärmeintrag während der Bauphase. keine Erheblichkeit	Durch die Fortführung der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung wird durch das Vorhaben nicht nachteilig in die bisher eher gering ausgeprägte Artenvielfalt eingegriffen. keine Erheblichkeit
Mensch	Das Gebiet wird bisher intensiv ackerbaulich genutzt. Die angrenzenden Flächen unterliegen auch einer ackerbaulichen Nutzung außer die Einzelgebäude im Außenbereich westlich des Sondergebietsfläche. Es tangieren keine bedeutenden Rad- und Fußwege.	Keine Beeinträchtigung. keine Erheblichkeit	Da der Vorhabensträger auch der Besitzer der angrenzenden Gebäude ist wird von keiner erheblichen Belastung für die Anwohner ausgegangen. Keine Beeinträchtigung. keine Erheblichkeit

Schutzgut	Beschreibung und Bewertung	Baubedingte Auswirkung	Anlage- und betriebsbedingte Auswirkung
Landschaftsbild	Das Gebiet hat keine hohe Eigenart und keine große Bedeutung für das Landschaftsbild. Außerdem befinden sich unmittelbar westlich bereits Vorbelastungen für das Landschaftsbild durch die Bebauungen im Außenbereich.	Keine Beeinträchtigung. keine Erheblichkeit	Durch die PV-Module wird die Fläche nur technisch überlagert. Eine Ackerfläche wird in ein Sonstiges Sondergebiet mit Solarmodulen umgewandelt. Durch die Standortwahl bindet die Agri-PV-Anlage direkt an den Betriebshof mit Betriebsgebäuden an. Aufgrund der geringen Größe der Anlage, der hügeligen Umgebung und der Anbindung an die Betriebsfläche ist daher von keiner Fernwirkung der Anlage auszugehen. keine Erheblichkeit
Kultur- u. Sachgüter	Im Planungsgebiet befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Kultur- und Sachgüter.	Vorraussichtlich keine Beeinträchtigung. vorraussichtlich keine Erheblichkeit	Vorraussichtlich keine Beeinträchtigung. vorraussichtlich keine Erheblichkeit

2.2 Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Prognose bei Durchführung
Bei Durchführung der Planung wird die ackerbaulich genutzte Fläche mit Modulen bis zu einer Höhe von 4,80 m übrstellt. Die landwirtschaftliche Nutzung bleibt dabei erhalten.

Prognose bei Nichtdurchführung
Das Gebiet würde bei Nichtdurchführung weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt werden.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der nachteiligen Auswirkungen

Es ist zu prüfen, ob das Planungsziel mit möglichst geringen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft quantitativ und qualitativ erreicht werden kann.
Aufgrund dieser Prüfung wurden nachfolgende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen planungsrechtlich festgesetzt:

Schutzgut	Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen
Klima/Luft	• Einsparung von fossilen Brennstoffen und damit Einsparung von CO^2 durch die Stromgewinnung über PV-Module als Erneuerbare Energien.
Boden	• Begrenzung der landwirtschaftlich nicht nutzbaren Fläche und damit dem Bodeneingriff auf eine minimal notwendige Fläche
Wasser	• Erhöhung der Wasserreinhaltung durch die Festsetzung von Grünland und Reduzierung des Nährstoff- und Schadstoffeintrags durch die Festsetzung des Verbots von Düngemittel- / Pestizideinsatz.
Fauna und Artenschutz	• Artspezifische Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind nicht erforderlich, da mit dem Vorhaben keine Gefährdungen oder Störungen von Tierarten oder Individuen zu erwarten sind.
Flora und Biotope	• Nicht erforderlich.
Mensch	• Nicht erforderlich.
Land-schaftsbild	• Keine
Kultur- u. Sachgüter	• Nicht erforderlich.

2.4 Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (Naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsregelung)

Um Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden bzw. Ausgleich und Ersatz für nicht vermeidbare Beeinträchtigungen zu schaffen, wird für das Planungsgebiet parallel zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan die naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsregelung durchgeführt.

2.4.1 Ausgangssituation / Rechtliche Grundlagen

§ 18 des Bundes- Naturschutz- Gesetzes sieht für die Bauleitplanung und für Verfahren zu Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren nachfolgende Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Um Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden und Ausgleich für eventuell unvermeidbare Beeinträchtigungen zu schaffen, wurden für den Bebauungsplan nachfolgend aufgeführte Schritte bearbeitet:

- Erfassen und Bewerten des Bestandes
- Erfassen der Eingriffsfläche und Eingriffsschwere
- Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen
- Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen
- Auswahl und Festlegung der Kompensationsmaßnahmen

Die Bearbeitung erfolgt entsprechend dem neuen Leitfaden „Bauplanungsrechtliche Eingriffsregelung“ vom 05.12.2024 (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr).

2.4.2 Ermitteln des Kompensationsbedarfs

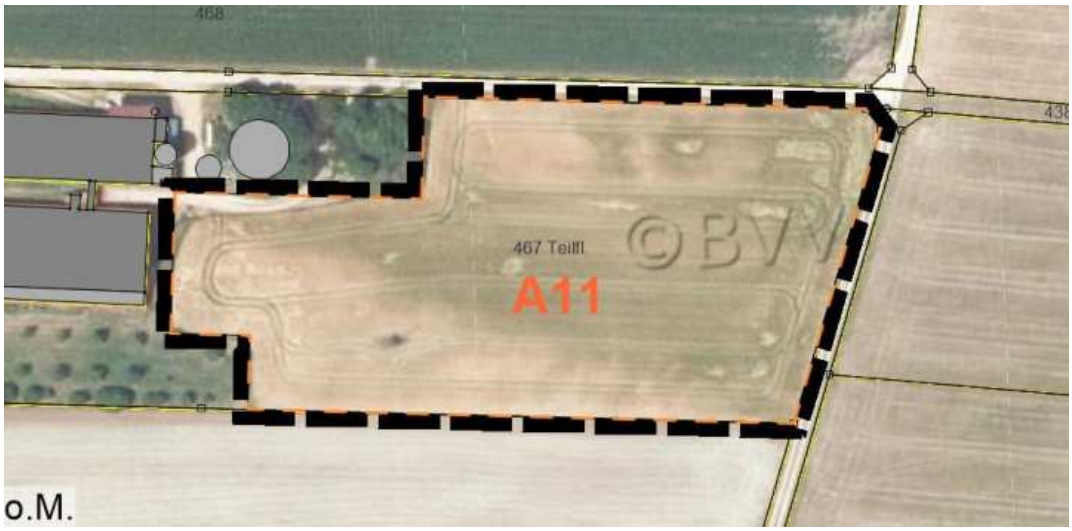


Abb. 3: Darstellung der Eingriffsfläche und Bewertung, ohne Maßstab

Die Eingriffsfläche (A 11 – intensiv bewirtschafteter Acker) stellt die Fläche für Agri-PV dar. Gemäß Leitfaden entfällt der Bedarf von Ausgleichsflächen, sollte man alle Voraussetzungen für das einfache Verfahren erfüllen.

Vermeidungsmaßnahmen:

- Ausgangszustand der Anlagenfläche ≤ 3 WP erfüllt
- Anlagengröße ≤ 25 Hektar erfüllt
- Versiegelung auf Anlagenfläche ≤ 2,5 % (ohne Rammpfähle) erfüllt
- Gründung mittels Rammpfählen erfüllt
- Abstand Modulunterkante zum Boden min. 80 cm erfüllt

Im Rahmen einer Einzelfallprüfung wurde festgestellt, dass eine relevante Beeinträchtigung des Landschaftsbilds nicht gegeben ist:

- Die maximale Modulhöhe (2,63 m, bei senkrechter Aufstellung während der Bewirtschaftung 4,65 m) ergibt sich funktional aus der Bewirtschaftbarkeit unter den Anlagen.
- Diese bleibt unterhalb angrenzender technischer Bauwerke (z. B. Silos) und wirkt nicht dominant im Landschaftsraum.
- Die Anlage wird funktional an den Hof angebunden, wodurch sie landschaftsverträglich eingebettet ist.

Daher wurde bewusst auf eine Eingrünung verzichtet.

Unter Beachtung der genannten Vorgaben liegen grundsätzlich keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes vor. Somit entsteht kein Ausgleichsbedarf. Der Eingriff in Natur und Landschaft kann somit vollständig kompensiert werden.

2.5 Artenschutzrechtliche Maßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Aufgrund der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- planes als Freiflächenphotovoltaikanlage wurde eine "Relevanzprüfung" (07.02.2023) von Herrn Dr. Schmidt (Büro Bilanum) zur frühzeitigen Ermittlung der artenschutzrechtlichen Belange durchgeführt.
Das Ergebnis der Relevanzprüfung war, dass Vögel insbes. die Offenlandarten vom Vorhaben potentiell betroffen sein könnten. Aufgrund dessen wurden zwischen April und Juni 2023 Kartierungen durchgeführt:
Innerhalb der geplanten PV-Fläche ergaben sich keine artenschutz- rechtlich relevanten Nachweise.

Somit werden auch keine Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF- Maßnahmen) erforderlich.

Die saP (26.09.2023) ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

2.6 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans gibt die konkrete Nachfrage nach Flächen für die Errichtung einer Photovoltaikanlage.

Aufgrund der bereits unmittelbar vorhandenen Vorbelastungen, durch die angrenzenden Bebauungen sowie die dadurch geringen Leitungswege, ist diese Fläche sehr gut für dieses Vorhaben geeignet.

2.7 Merkmale der technischen Verfahren und Hinweise auf die Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Die Aussagen insbesondere zu Klima, Boden, Biotope, Mensch basieren auf Einschätzungen des Bearbeiters.

Die „Aussagen zum Artenschutz (Relevanzprüfung)“ (Anlage 1) und die „Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ (Anlage 2) basieren auf Einschätzungen vom Büro Bilanum.

2.8 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei der Durchführung des Bauleitplanes

Der Vorhabenträger wird dafür Sorge tragen, dass bei der Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen bzw. bei der Vergabe dieser Maßnahmen, die im Bauleitplanverfahren festlegten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen vollständig berücksichtigt und umgesetzt werden.

3.0 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans „Solarpark Pessenburgheim Raba“ in der Gemeinde Holzheim Ortsteil Pessenburgheim gibt die konkrete Nachfrage nach Flächen für die Errichtung einer Agri-Photovoltaikanlage.
Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, hat der Gemeinderat Holzheim in der Sitzung vom 07.02.2023 beschlossen, den Bebauungsplan aufzustellen.
Es wird eine intensiv genutzte Ackerfläche mit einer Agri-Photovoltaikanlage überstellt.

Die Aussagen zu den Schutzgütern Klima und Luft, Boden, Wasser, Flora und biologische Vielfalt, Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter basieren auf den Einschätzungen des Planverfassers. Die Fläche ist vorbelastet, voll erschlossen und grenzt unmittelbar an bestehende landwirtschaftliche Infrastrukturen (u. a. Siloanlagen) an. Die geplante Agri-PV-Nutzung ist reversibel, mit geringfügigem Bodenanspruch und erhält die landwirtschaftliche Nutzung dauerhaft aufrecht. Die Beeinträchtigung des Naturhaushalts ist daher nicht als erheblich einzustufen. Es entsteht kein Ausgleichsbedarf. Der Eingriff in Natur und Landschaft kann somit vollständig kompensiert werden.

Um Aussagen zum Artenschutz treffen zu können, wurde frühzeitig eine Relevanzprüfung durch das Büro BILANUM erstellt. Nach dieser gelten im Untersuchungsgebiet Vögel, hier speziell die Offenlandarten, als potenziell vorkommende und artenschutzrechtlich weiter zu betrachtende Artengruppe.
Um weitere Aussagen treffen und ggf. Maßnahmen entwickeln zu können wurde eine "spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)" in Auftrag gegeben. Hierzu wurden zwischen April und Juni 2023 Kartierungen durch das Büro BILANUM durchgeführt. Innerhalb der geplanten PV-Fläche ergaben sich keine artenschutzrechtlich relevanten Nachweise.
Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind nicht erforderlich, da mit dem Vorhaben keine Gefährdungen oder Störungen von Tierarten oder Individuen zu erwarten sind.

Holzheim, den 20.05.2025

Bearbeitung:

.....
Norbert Haindl, Dipl.-Ing. (FH)

Becker + Haindl
Architekten.Stadtplaner.Landschaftsarchitekten
G.-F.-Händel-Straße 5
86650 Wemding

Gemeinde Holzheim:

.....
Schmidberger, 1. Bürgermeister