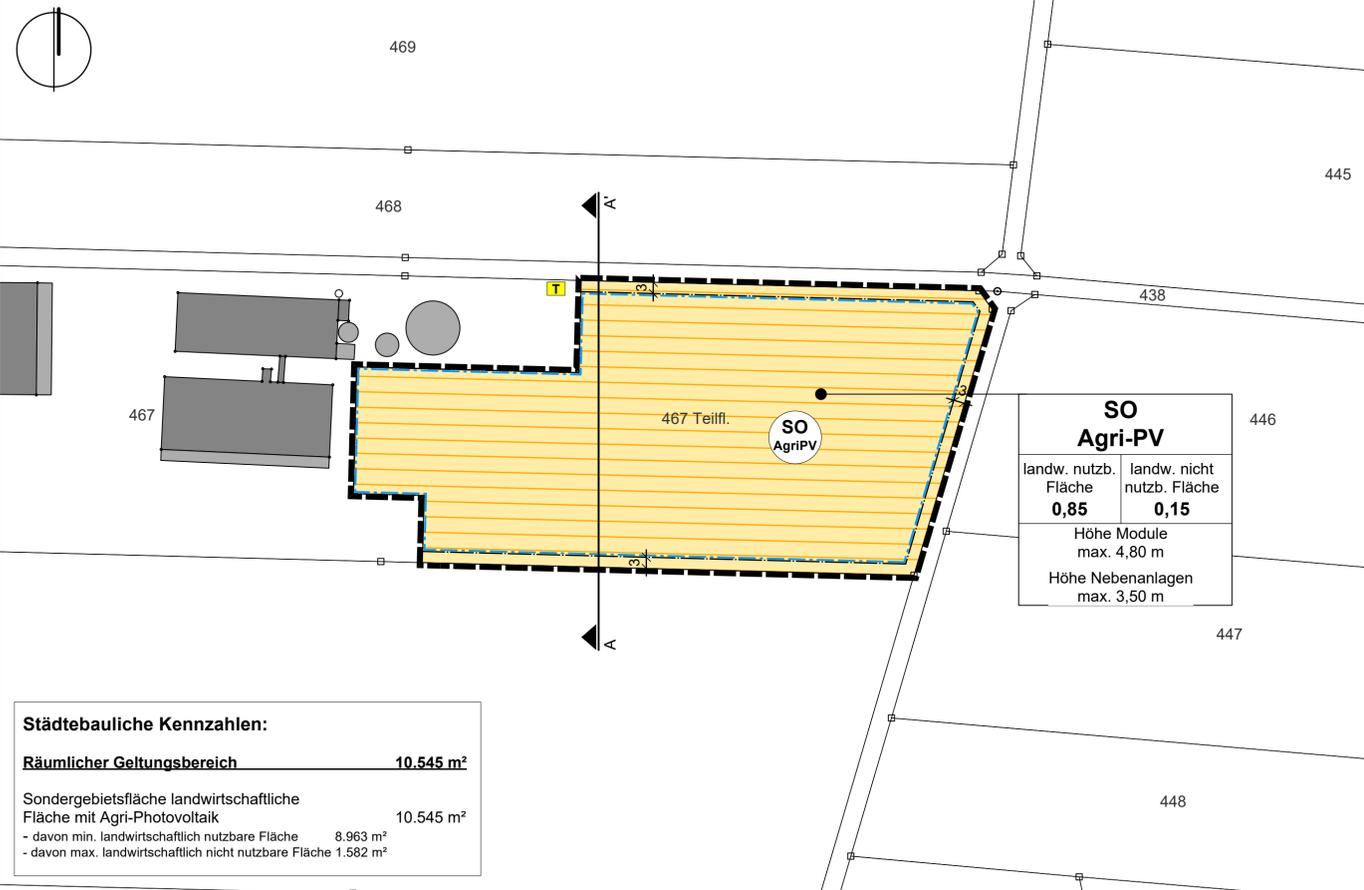


Teil A - Planzeichnung, M 1: 1.000



Teil B - Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen

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

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung: Agri-Photovoltaik nach § 5 Abs. 1 und 2 BauGB und § 11 Abs. 2 BauNVO
- Zulässig sind ausschließlich:
- Landwirtschaftliche Nutzung (als Ackerland, Dauergrünland oder Dauerweideland)
 - Photovoltaikmodule inkl. Aufständering
 - 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.)

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 landw. nutz. Fläche landwirtschaftlich nutzbare Fläche
Die als Mindestmaß landwirtschaftlich nutzbare Fläche, welche ohne bauliche Maßnahmen und technische Einschränkungen landwirtschaftlich genutzt werden kann, beträgt 85 %.
- 2.2 landw. nicht nutz. Fläche landwirtschaftlich nicht nutzbare Fläche
Die als Höchstmaß landwirtschaftlich nicht nutzbare Fläche, welche die Bereiche umfasst, die z.B. durch Aufständering oder Ramschutz nicht mehr zur landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung stehen, beträgt 15 %.
- 2.3 Höhe baulicher Anlagen Die Maximale Höhe der Solarmodule darf **4,80 m** gegenüber dem natürlichen Geländevertikal nicht überschreiten.
- Die maximale Wandhöhe (definiert nach Art. 6 BayBO) baulicher Nebenanlagen (zB. Transformatorenstationen) darf **3,50 m** gegenüber dem natürlichen Geländevertikal nicht überschreiten.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen

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

4. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

- 4.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 4.2 Alle Maßangaben in Meter

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.
4. **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.
5. **Städtebaulicher Vertrag / Durchführungsvertrag**
Genauere Regelungen bzgl. der Photovoltaik-Anlage wurden im Durchführungsvertrag (städtebaulicher Vertrag) festgelegt und am 12.04.2024 zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Holzheim geschlossen bzw. unterzeichnet.

Nachrichtliche Übernahmen

1. bestehende Grundstücksgrenzen mit Flur-Nummern
2. Trafostation Bestand

Artenschutz

Aufgrund der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 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. Aufgründessen wurden zwischen April und Juni 2023 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 (26.09.2023) ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Satzung

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Solarpark Pessenburgheim Raba" 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 20.05.2025 ausgearbeitete Vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Fassung vom 20.05.2025 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 Raba" wird mit der Bekanntmachung der Genehmigung gemäß §10 BauGB rechtsverbindlich.

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

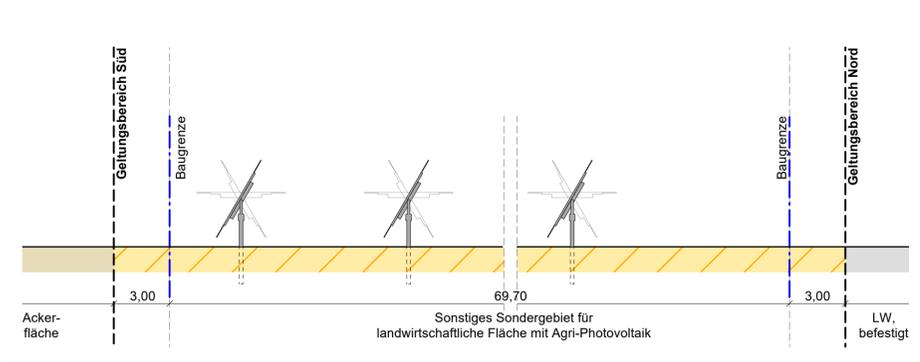
Die Rechtsgrundlagen hierfür sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) §2, Abs. 1, Satz 1 und §12 in der aktuell gültigen Fassung
- Bauutzungsverordnung (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

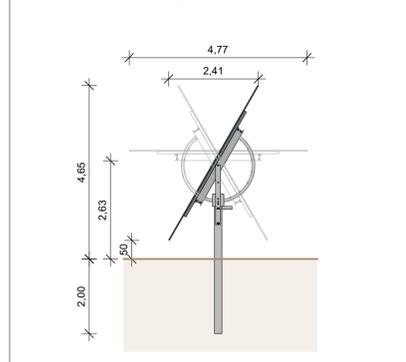
Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat der Gemeinde Holzheim hat in seiner Sitzung vom 07.02.2023 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Solarpark Pessenburgheim Raba" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans "Solarpark Pessenburgheim Raba" in der Fassung vom 07.02.2023 hat in der Zeit vom 13.03.2023 bis 17.04.2023 stattgefunden.
 - 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.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans "Solarpark Pessenburgheim Raba" 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.
 - 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.
 - Die Gemeinde Holzheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 16.04.2024 den Bebauungsplan "Solarpark Pessenburgheim Raba" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.04.2024 als Satzung beschlossen.
- Holzheim, den 17.04.2024 Herr Schmidt, Bürgermeister
- Die Gemeinde Holzheim hat in ihrer Sitzung vom 17.12.2024 entschieden, die Satzung des Bebauungsplanes zu ändern.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.12.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.01.2025 bis einschließlich 17.02.2025 erneut öffentlich ausgelegt.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.12.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut mit Schreiben vom 16.01.2025 um Stellungnahme gebeten. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten bis zum 17.02.2025 die Gelegenheit zur Stellungnahme.
 - 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 23.05.2025 Herr Schmidt, Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Solarpark Pessenburgheim Raba" gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wurde am 20.08.2025 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 21.08.2025 Herr Schmidt, Bürgermeister

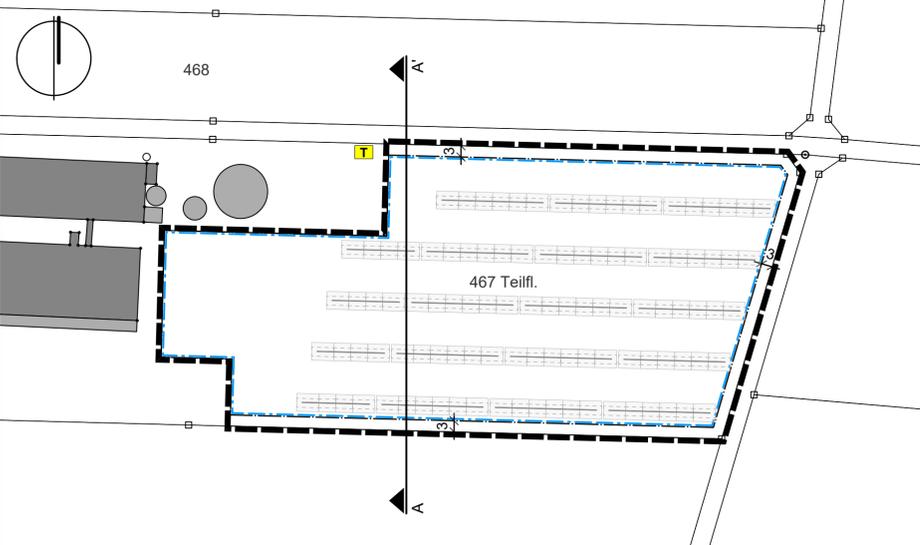
Systemschnitt, M 1: 200



Schnitt beabsichtigte Module, M 1: 100

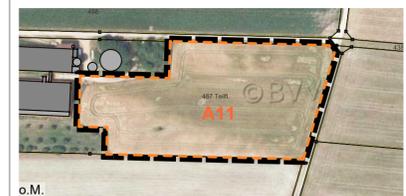


beabsichtigte Modulaufstellung, M 1: 1.000



Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung für Photovoltaikanlagen erfolgt gemäß dem Leitfadens "Bauplanungsrechtliche Eingriffsregelung" des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 05.12.2024.



o.M.

Eingriffsfläche

- Grenze des räuml. Geltungsbereichs 1,05 ha
- Eingriffsfläche intensiv bewirtschaft. Ackerflächen (ZWP) 1,05 ha

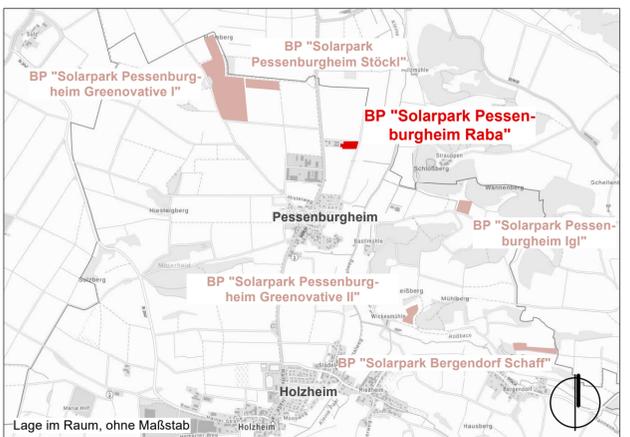
Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren

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

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

Gemeinde Holzheim

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



NR.	Änderungen / Ergänzungen	Datum	Name	gepr.:
Vorhaben-träger	Herr Arno Raba Hauptstraße 36 86684 Holzheim - OT Pessenburgheim			
Gemeinde	Gemeinde Holzheim vertr. d. Herrn Schmidberger 1. Bürgermeister Kirchplatz 6, 86684 Holzheim			Projekt-NR.: 22_127 / 24_138
Inhalt	Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Solarpark Pessenburgheim Raba" auf Flur-Nr. 467 (Teilfl.), Gemarkung Pessenburgheim			
	Satzung - 20.05.2025			gez.: js
Bearbeitung: Norbert Haindl, Dipl.-Ing.			