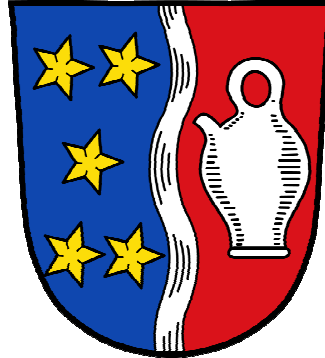


Gemeinde Holzheim



Landkreis Donau-Ries

1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Solarpark Pessenburgheim Stöckl" nach § 13 BauGB auf Flur-Nr. 488, Gemarkung Pessenburgheim

BEGRÜNDUNG

Entwurf – 17.03.2026

Vorhabenträger:

Herr Xaver Stöckl
Ringerstraße 9
86684 Holzheim

Planer:

Haindl + Partner
landschaftsarchitekten - ingenieure
G.-F.-Händel-Straße 5
86650 Wemding
Tel.: 09092 1776
Mail: info@beckerhaindl-wem.de

INHALTSVERZEICHNIS

Begründung

1. Allgemeines	3
1.1 Ausgangslage und Ziel	3
1.2 Lage und Topographie des Planungsgebietes	3
2. Räumlicher Geltungsbereich des Plangebiets	4
2.1 Rechtskräftiger Bebauungsplan	4
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	4
2.3 Liste der betroffenen Flurstücke	4
2.4 Flächenbilanz	4
3. Bestehende Rechtsverhältnisse, Einfügung in die städtebauliche Ordnung und die überörtliche Planung	5
3.1 Bestehende Rechtsverhältnisse	5
3.2 Überörtliche Fachplanungen und Vorgaben	5
3.3 Flächennutzungsplan	5
3.4 Benachbarte Bebauungspläne	5
4. Städtebauliche Gliederung und bauliche sowie sonstige Nutzung; Planinhalt und Festsetzungen	6
4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	6
4.1.1 Art der baulichen Nutzung	6
4.1.2 Maß der baulichen Nutzung	6
4.1.3 Bauweise, Baugrenze und Stellung der baulichen Anlagen	7
4.1.4 Naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsregelung	7
4.1.5 Artenschutzrechtliche Maßnahmen	7
4.1.6 Sonstige Darstellungen und Festsetzungen	7
5. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	8
5.1 Hinweise	8
5.2 Sonstige Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen	8
6. Städtebaulicher Vertrag / Durchführungsvertrag	9

Begründung

1. Allgemeines

1.1 Ausgangslage und Ziel

Der Gemeinderat der Gemeinde Holzheim hat den Änderungsbeschluss für die Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Solarpark Pessenburgheim Stöckl" aus dem Jahre 2024 gefasst.

Ziel der Planänderung ist es, die Doppelnutzung der Fläche planungsrechtlich zu sichern und damit eine nachhaltige Kombination aus landwirtschaftlicher Bewirtschaftung und regenerativer Energieerzeugung zu gewährleisten. Durch die Umwandlung wird die landwirtschaftliche Nutzung als wesentlicher Bestandteil der Flächeninanspruchnahme erhalten und gestärkt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans "Solarpark Pessenburgheim Stöckl" wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Von einer Umweltprüfung sowie einer zusammenfassenden Erklärung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen, da die Grundzüge der Planung nicht wesentlich verändert werden. Des Weiteren lässt die Änderung keine erheblichen und nachhaltigen Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten. Somit sind keine umweltrelevanten Belange betroffen.

Mit der Erstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung wurde das Büro Haindl + Partner PartGmbH Landschaftsarchitekten - Ingenieure, G.-F.-Händel-Straße 5, 86650 Wemding beauftragt.

1.2 Lage und Topographie des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet liegt nordwestlich des Ortsteils Pessenburgheim an der Gemeindegrenze von Holzheim zu Rain auf landwirtschaftlicher Nutzfläche. Das Planungsgebiet ist weitestgehend eben und fällt um ca. 1 m Richtung Osten bzw. Südosten leicht ab.

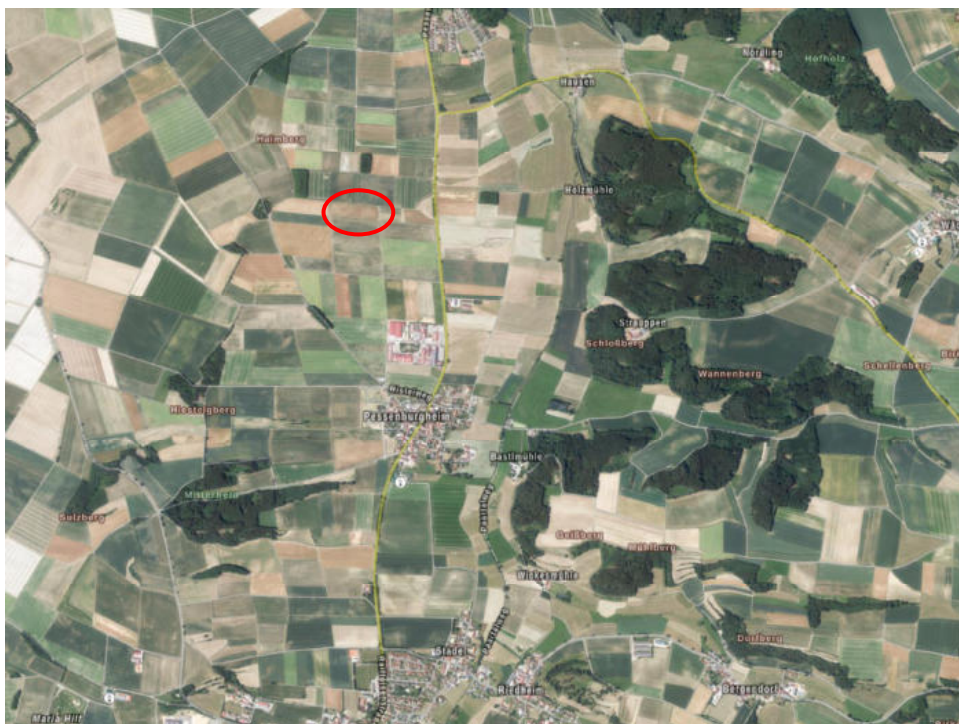


Abb. 1: Lage im Raum, ohne Maßstab

2. Räumlicher Geltungsbereich des Plangebiets

2.1 Rechtskräftiger Bebauungsplan

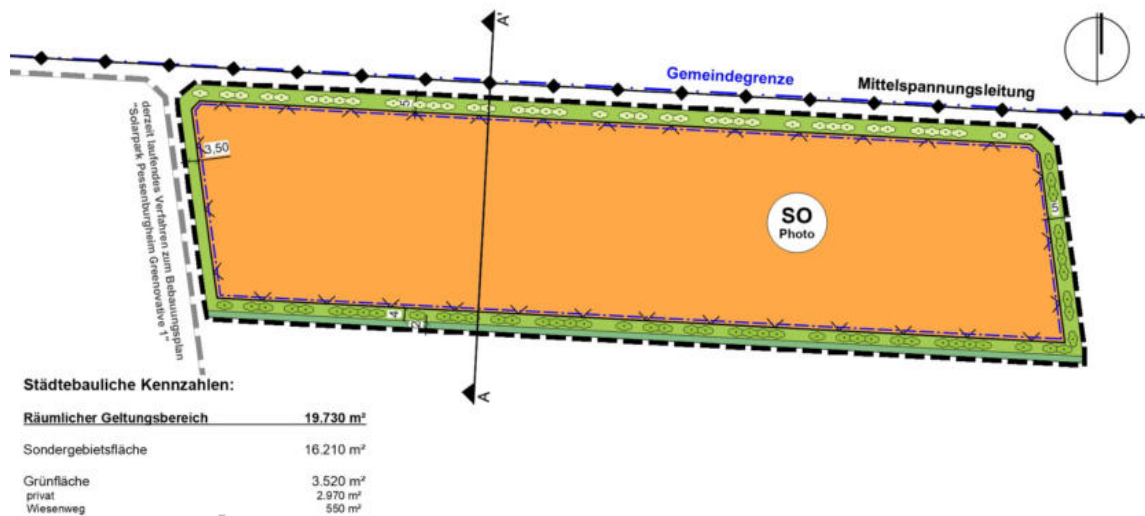


Abb. 2: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Solarpark Pessenburgheim Stöckl" 16.04.24, ohne Maßstab

2.2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung dargestellt und beträgt ca. 1,97 ha.

2.3 Liste der betroffenen Flurstücke

Das Planungsgebiet wird im Wesentlichen wie folgt umgrenzt

- im Norden durch die Flur-Nr. 486/1 (landwirtschaftlicher Weg)
 - im Osten durch die Flur-Nrn. 487 (landwirtschaftlicher Weg)
 - im Süden durch die Flur-Nr. 489 (Ackerfläche)
 - im Westen durch die Flur-Nrn. 514 (landwirtschaftlicher Weg)
- jeweils Gemarkung Pessenburgheim

Liste der überplanten Flurstücke

Der räumliche Geltungsbereich beinhaltet das Flurstück mit der Nummer 488, Gemarkung Pessenburgheim.

2.4 Flächenbilanz

Geltungsbereich	19.730 m²	100,0 %
Sondergebietsfläche landwirtschaftliche Fläche mit Agri-Photovoltaik	19.730 m ²	100 %
davon min. landwirtschaftlich nutzbare Fläche	17.757 m ²	90 %
davon max. landwirtschaftlich nicht nutzbare Fläche	1.973 m ²	10 %

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.

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 ist westlich die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Solarpark Pessenburgheim Greenovative I“ rechtskräftig.

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 Sonstiges 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 Agri - PV).

Zulässig sind ausschließlich:

- Landwirtschaftliche Nutzung (als Ackerland, Dauergrünland oder Dauerweideland)
- Photovoltaikmodule inkl. Aufständigung
- 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 90 %.

landwirtschaftlich nicht nutzbare Fläche

Die als Höchstmaß landwirtschaftlich nicht nutzbare Fläche, welche die Bereiche umfasst, die z.B. durch Aufständigung oder Rammschutz nicht mehr zur landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung stehen, beträgt 10 %.

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 1.

4.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche 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 Naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsregelung

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.

Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren

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

Unter Beachtung der genannten Vorgaben liegen grundsätzlich keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes vor. Somit entsteht kein Ausgleichsbedarf. Es verbleiben keine erheblichen und nachteiligen Auswirkungen für Boden, Natur und Landschaft.

4.1.5 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Aufgrund der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Freiflächenphotovoltaikanlage wurde im Zuge des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Solarpark Pessenburgheim Stöckl" 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 insbesondere 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. Die Maßnahmen zur Vermeidung haben weiterhin Bestand.

Vermeidungsmaßnahme für den Artenschutz

Freimachung des Baufeldes zum Schutz von Offenlandarten nur außerhalb der Vogelbrutzeit fachgerechte Vergrämung oder vorherige Begehung der Fläche mit ökolog. Baubegleitung

4.1.6 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 Hinweise

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.

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.

Bodendenkmäler

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans 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.

Städtebaulicher Vertrag / Durchführungsvertrag

Genaue Regelungen bzgl. der Photovoltaik-Anlage wurden im Durchführungsvertrag (städtebaulicher Vertrag) festgelegt und 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.

Gemeindegrenze

In unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich liegt die Gemeindegrenze der Gemeinde Holzheim zur Gemeinde Rain.

Umgrenzung Bodendenkmal

Auf dem südlich und westlich angrenzenden Flächen befindet sich das Bodendenkmal Nr. D-7-7331-0088 „Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung“. Diese befinden sich jedoch außerhalb des Wirkraums der PV-Anlage.

Mittelspannungsleitung, oberirdisch (nicht eingemessen)

Die durch das Plangebiet hindurch und an der Gemeindegrenze entlanglaufende Mittelspannungsleitung wird nachrichtlich, jedoch nicht eingemessen, in der Planzeichnung aufgeführt.

6. Städtebaulicher Vertrag / Durchführungsvertrag

Der Städtebauliche Vertrag / Durchführungsvertrag des Bebauungsplans wurde zwischen dem Vorhabenträger des Solarparks der Privatperson Herr Xaver Stöckl und der Gemeinde Holzheim am 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.

Holzheim, den 17.03.2026

Bearbeitung:

Gemeinde Holzheim:

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

.....
Schmidberger, 1. Bürgermeister

Haidl + Partner
Landschaftsarchitekten - Ingenieure
G.-F.-Händel-Straße 5
86650 Wemding