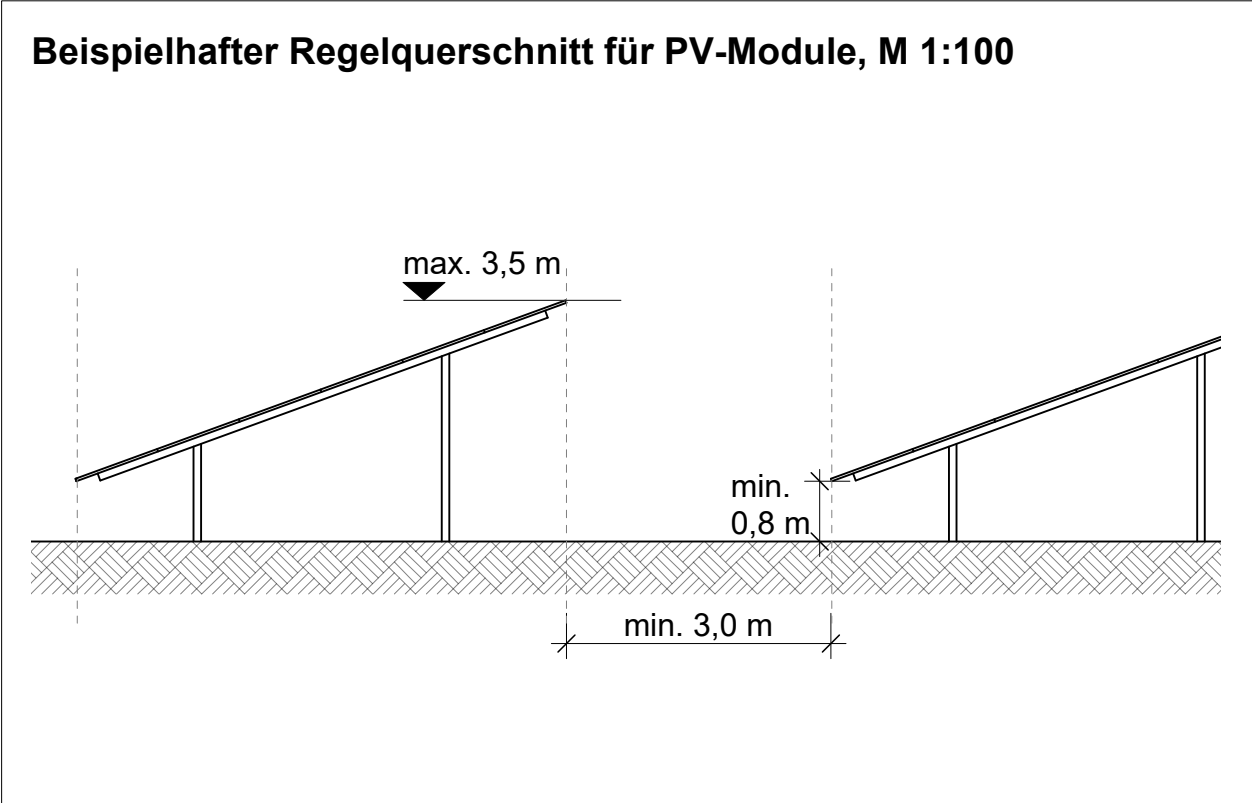
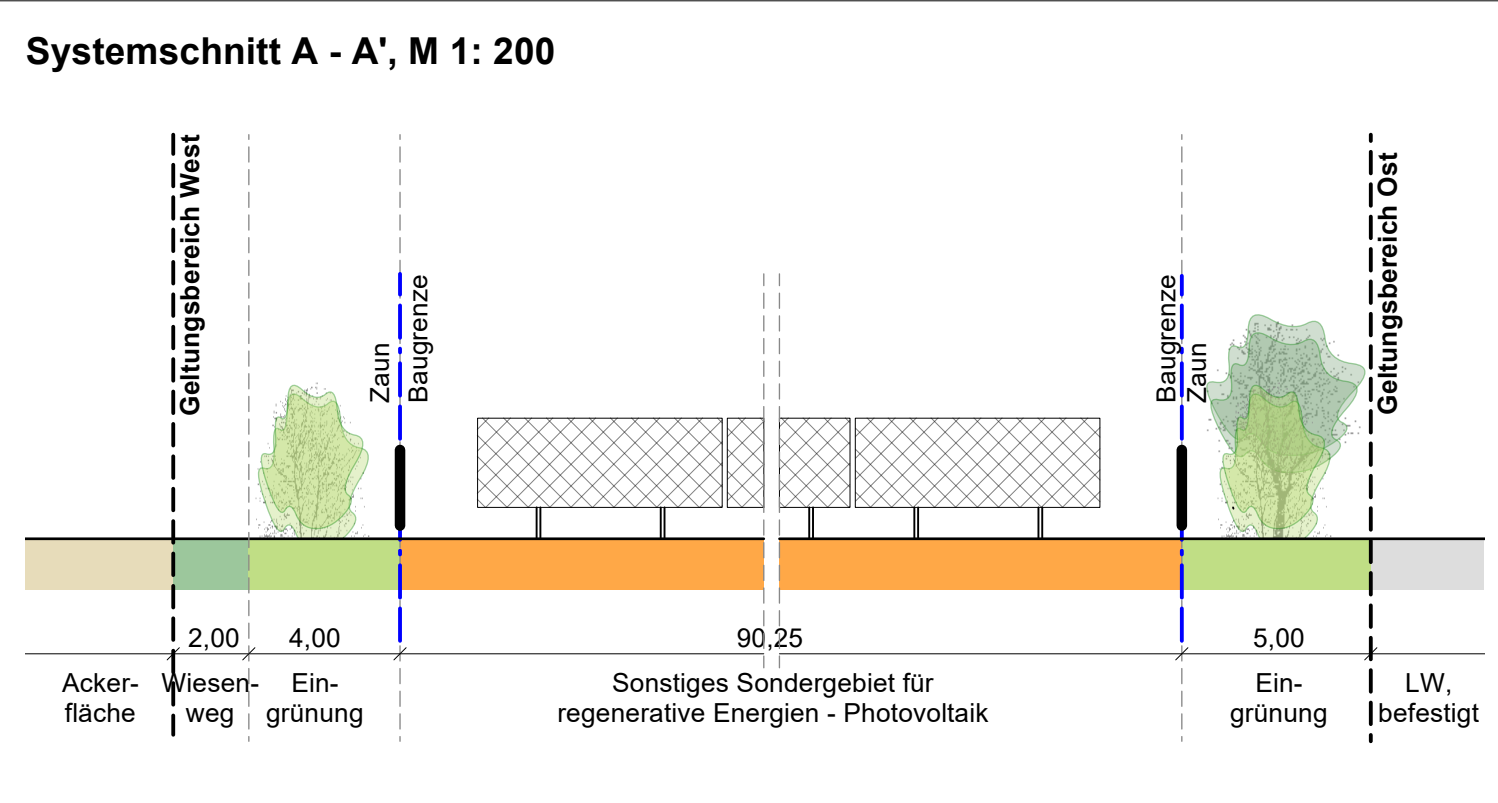
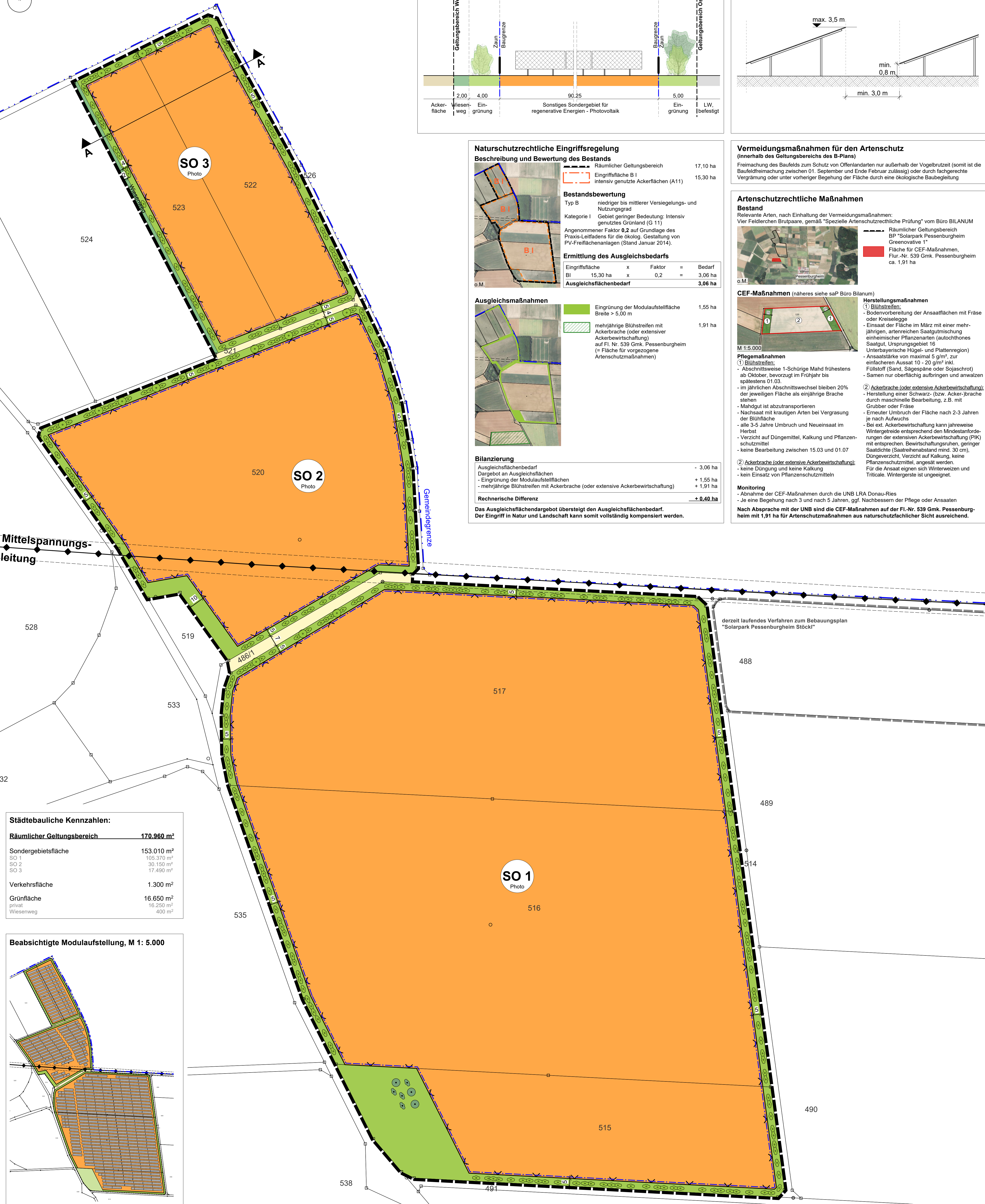
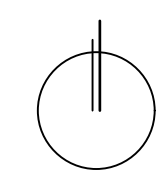


Teil A Planzeichnung, M 1: 1.000



Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
Beschreibung und Bewertung des Bestands

Bestandsbewertung
Typ B: niedrig 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 | Faktor | = | Bedarf |
| BI | 15,30 ha | 0,2 | = | 3,06 ha |
| Ausgleichsflächenbedarf | | | | 3,06 ha |

Ausgleichsmaßnahmen

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

Bilanzierung

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

Das Ausgleichsflächenangebot 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

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

CEF-Maßnahmen (näheres siehe sat' Büro Bilanum)

Herstellungsmaßnahmen
(1) Blühstreifen:
- Bodenverbereitungen der Ansaatflächen mit Fräse oder Kreiselege
- Einsaat der Fläche im März mit einer mehrjährigen, artenreichen Saatgutmischung einheimischer Pflanzenarten (autschthones Saatgut, Ursprungsgebiet 16 Unterbayerische Hölge- und Plattenregion)
- Ansaatstärke von maximal 5 g/m² zur einfacheren Aussaat 10 - 20 g/m² inkl. Füllstoff (Sand, Sägespäne oder Sojaschrot)
- Samen nur oberflächlich 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 jährweise Wintergetreide entsprechend den Mindestanforderungen der extensiven Ackerbewirtschaftung (PK) mit entsprech. Bewirtschaftungsregeln, geringer Saatdichte (Saatreihenabstand mind. 30 cm), Düngeverzicht, Verzicht auf Kalkung, keine Pflanzenschutzmittel, angeeint 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. Nachbesserung 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

- 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
- 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 Geländevertikal nicht überschreiten.
Die maximale Wandhöhe (definiert nach Art. 6 BayBO) baulicher Nebenanlagen (z.B. Transformatorenstationen) darf **3,50 m** gegenüber dem natürlichen Geländevertikal nicht überschreiten.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen**

3.1 **B** Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche nach Planeneinschrieb. Hier: Äußere Abgrenzung der Photovoltaik-Aufständerungsfläche und betriebsbedingter Bauwerke.
- Verkehrflächen / Erschließung**

4.1 **LW** Landwirtschaftlicher Weg
- Grünordnung**

5.1 **Gr** Private Grünfläche
Zulässig sind bis zu einer max. Breite von 8,0 m zulässig.

5.2 **W** Wiesenweg

5.3 **Er** Erhaltung Bäume und Sträucher (nicht eingemessen)

5.4 **Ne** 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

Straucharten:
- Cornus max, Kornelkirsche, Str., 2xv, 80 - 100
- Cornus sanguinea, Roter Hartweige, Str., 2xv, 80 - 100
- Corylus avellana, Gewöhnliche Hasel, Str., 2xv, 80-100
- Crataegus esp., 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 spp., 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 **Ne** Neupflanzung einer 3-reihigen Strauchhecke
Höhenbegrenzt auf 3,50 m, heimische Arten mit autochthonem Pflanzgut

Straucharten:
- Cornus max, Kornelkirsche, Str., 2xv, 80 - 100
- Cornus sanguinea, Roter Hartweige, Str., 2xv, 80 - 100
- Corylus avellana, Gewöhnliche Hasel, Str., 2xv, 80-100
- Crataegus esp., 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 spp., 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 gleichzeitig durch Neupflanzungen zu ersetzen.
- Sonstige Darstellungen und Festsetzungen**

6.1 **G** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

6.2 **E** Einfriedungen

6.3 **5** Alle Maßangaben in Meter

B 2 - Örtliche Bauvorschriften nach Art. 81 BayBO

- Gestaltung baulicher Anlagen**
Bauliche Anlagen sind als erdgeschossige Nebengebäude (z.B. Kompakttransformatorenstationen) auszubilden. Grelle oder leuchtende Farben sind nicht zulässig.
- 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 Geländevertikal
- Einfriedungen**
Die Einfriedung der Photovoltaik-Anlage ist als Maschendrahtzaun mit Übersteigerschutz in einer maximalen Höhe von 2,00 m auszuführen. Der Bodenabstand beträgt min. 0,15 m. Eine Sockelausbildung ist unzulässig.
- 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 Mahdgrütmulch von geeigneten Spenderflächen einzusäen, um auf der Ackerfläche ein mäßig extensives, artenreiches Grünland zu entwickeln. Alternativ kann heimisches, gebiets geeignetes Saatgut des Ursprungsgebiets 16 (Unterbayerische Hölge- und Plattenregion) für die Einsaat verwendet werden.

Pflegemaßnahmen:
- 1- bis 2-schürige Mahd (Einsatz von insektenfreundlichem Mähwerk, Schnitthöhe min. 10cm), nach dem 15. Jun
- während Entwicklungsphase ggf. zusätzliche Mahd durchgänge (Schroffschnitte) notwendig
- Standortangepasste bzw. extensive Scharbeweidung ist zulässig
- kein Einsatz von Herbiziden, Nagergiften oder Düngemitteln
- keine Lagerhaltung

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.
 - 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.
 - 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 -emissionen kommen. Der Staub bzw. kann sich auf den Modulen niederschlagen. Diese Emissionen und Immissionen sind von Anlagenbetreiber und dessen Rechtsnachfolgern unentgeltlich zu dulden.
 - Emissionen durch Straßenverkehr**
In der räumlichen Nähe des Geltungsbereichs liegt die Staatsstraße 2047. Durch den Straßenverkehr kann es zu Lärm-, Staub- und Abgasemissionen kommen. Der Staub und die Abgase bzw. können sich auf den Modulen niederschlagen. Diese Emissionen und Immissionen sind von Anlagenbetreiber und dessen Rechtsnachfolgern unentgeltlich zu dulden.
 - Niederschlagsversickerung**
Gesammeltes Niederschlagswasser der baulichen Anlagen und der Verkehrflächen ist breitflächig bzw. nach den Vorgaben der Niederschlagswasserfestsetzungsverordnung zu versickern. Die Niederschlagswasser der Solarmodule versickern breitflächig in den begrüntem Zwischenflächen.
Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfestsetzungsverordnung NWFreV) und die dazugehörigen Technischen Regeln (TR-NGW) zu beachten.
Zudem wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA und das Merkblatt DWA-M 153 hingewiesen.
 - Bodendenkmäler**
In unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler:
D-7-731-0051 „Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung“
D-7-731-0088 „Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung“
Für Bodenergriffe 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 Denkmalbehörde 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 zuzurechnen ist. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutze eines Bodendenkmals erforderlich ist.
- Städtebaulicher Vertrag / Durchführungsvertrag**
Genauere Regelungen bzgl. der Photovoltaik-Anlage wurden im Durchführungsvertrag (städttebaulicher Vertrag) festgelegt am 15.04.2024 zwischen dem Vorhabenbetreiber und der Gemeinde Holzheim geschlossen bzw. unterzeichnet.

Sonstige Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen

- 1449** bestehende Grundstücksgrenzen mit Flur-Nummern
- Gemeindegrenze
- Photovoltaikmodule vorläufig
- Mittelspannungsleitung mit Schutzzone (Gesamtbreite 15 m), oberirdisch (nicht eingemessen)
- 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 Geltungsbereichs aufgehoben.

§1 Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gilt der von becker+händl, 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+händl, 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.

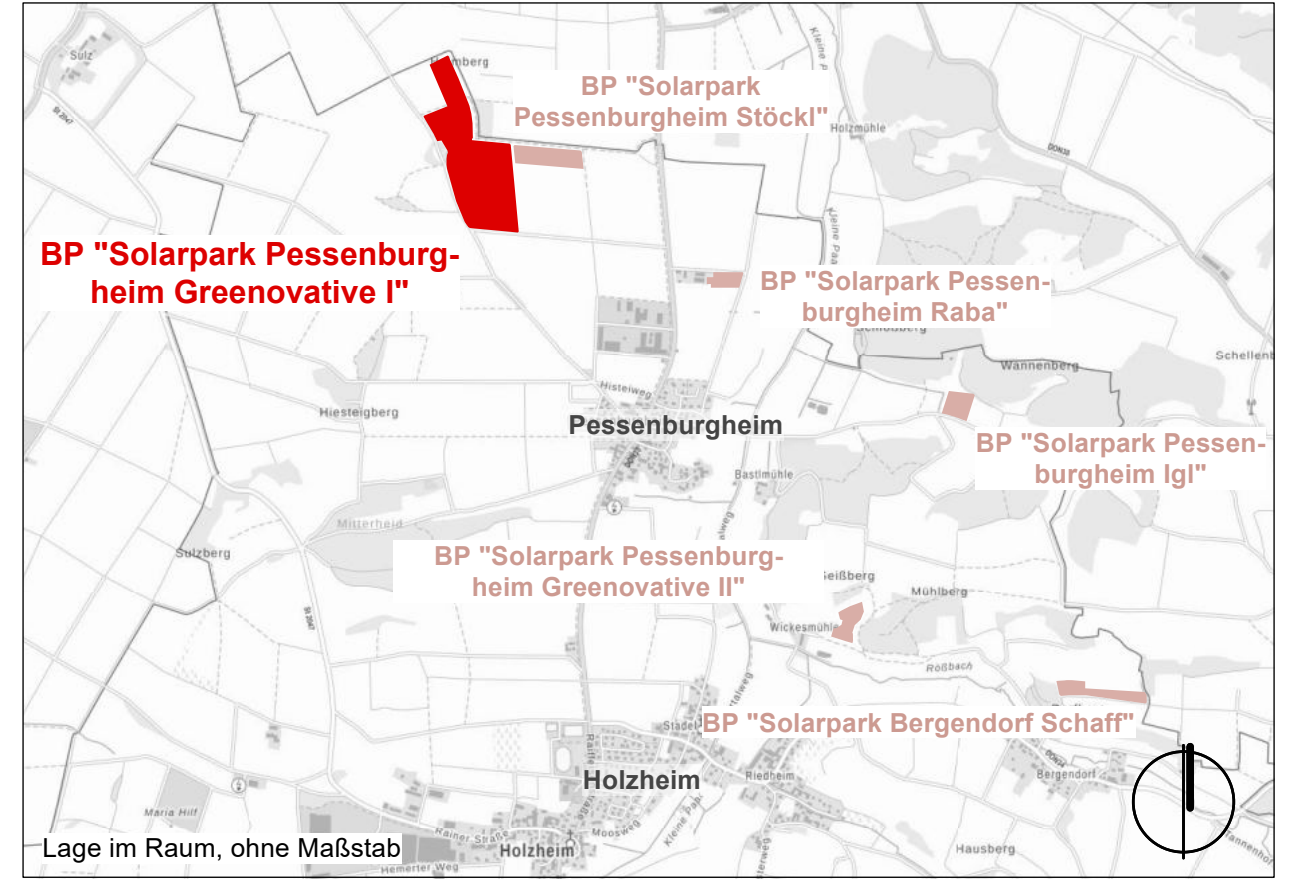
Die Rechtsgrundlagen hierfür sind:
- Baugesetzbuch (BauGB) §2, Abs. 1, Satz 1 und §12 in der aktuell gültigen Fassung
- Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der aktuell gültigen Fassung
- Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung
- Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der 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 Greenovative I" 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 Greenovative I" 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 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 ausgestellt.
 - Zum 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.
 - 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
- 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
- Holzheim, den 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



| NR. | Änderungen / Ergänzungen | Datum | Name | gepr.: |
|-----------------|---|---|------|----------------------|
| | | | | |
| Vorhaben-träger | Vorhabensträger Greenovative GmbH Fürther Str. 252, 90429 Nürnberg | | | |
| Gemeinde | Gemeinde Holzheim vertr. d. Herrn Schmidberger 1. Bürgermeister Kirchplatz 6, 86684 Holzheim | | | Projekts-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: | becker + händl architekten, stadtplaner, landschaftsarchitekten G.-F.-Händel-Straße 5 86650 Wemding Tel.: 09092 1776 e-mail: info@beckerhandl-wem.de | | | |