



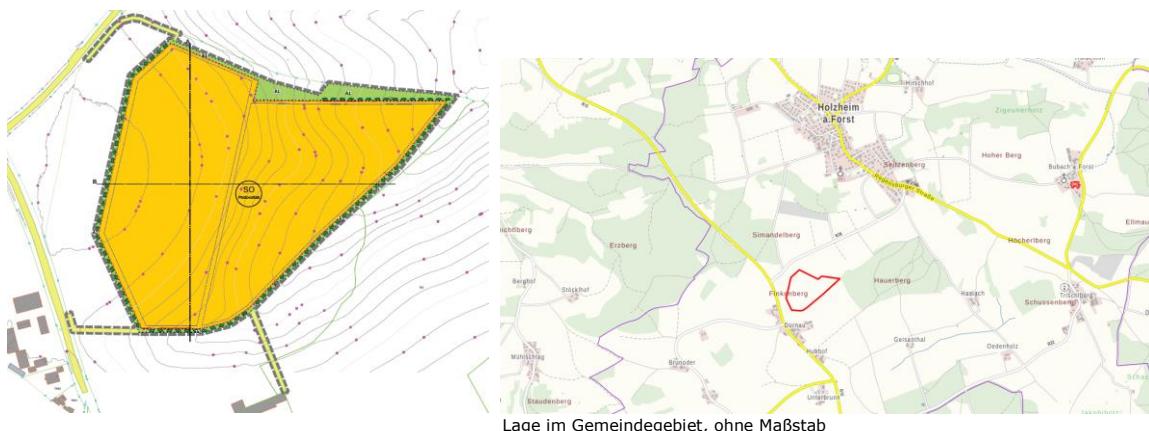
Bekanntmachung

der Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Solarpark Hintere Zell“ im Parallelverfahren zum 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Holzheim a. Forst

Der Gemeinderat Holzheim a. Forst hat in der Sitzung vom 18.11.2025 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die im Parallelverfahren (nach § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch) laufende 7. Änderung des Flächennutzungsplans „Solarpark Hintere Zell“ gebilligt

Geltungsbereich



Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Der Gemeinde Holzheim am Forst liegt ein Antrag der Firma Greenovative GmbH vor, auf dem Flurstück Fl.-Nr. 705 (TF), 707 (TF) Gemarkung Bubach a. Forst, auf einer landwirtschaftlichen Fläche nördlich von der Ortschaft Dornau eine Freiflächenphotovoltaikanlage zu errichten. Die Gemeinde Holzheim am Forst plant die Ausweisung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarpark Hintere Zell“ gemäß § 9 BauGB in diesem Bereich zur Deckung des Bedarfs an Flächen zur Nutzung regenerativer Energien (Photovoltaik).

Im rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist das betroffene Grundstück Fl.-Nr. 705 (TF), 707 (TF) Gemarkung Bubach a. Forst als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Dies entspricht der aktuellen Nutzung.

Landschaftsplanerische Maßnahmen und Ziele sind im Bereich der Planung nicht vorhanden.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Der betreffende Bereich wird zukünftig als Sondergebiet (SO) nach § 11 Abs. 2 BauNVO dargestellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde mit Bekanntmachung vom 13.12.2024; Aushang am 13.12.2024 ordnungsgemäß veröffentlicht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 07.01.2025 bis einschließlich den 21.02.2025 durchgeführt (Bekanntmachung vom 13.12.2024; Aushang am 13.12.2024).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit E-Mail vom 07.01.2025 unter Fristsetzung bis 21.02.2025 zur Äußerung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert.

Die Entwürfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarpark Hintere Zell“ und der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich der Begründungen und Umweltberichte in den Fassungen vom 11.11.2025 und der dazugehörigen Fachgutachten werden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom

vom 05. Dezember 2025
bis einschließlich 16. Januar 2026

Stellungnahmen sollen während dieser Frist elektronisch an poststelle@vg-kallmuenz.de und bei Bedarf in Textform im Rathaus oder während der Dienststunden zur Niederschrift abgegeben werden.

Der Inhalt dieser Bekanntmachung und die Entwurfsunterlagen sind auch im Internet unter <https://www.holzheim-a-forst.de/bauen-gewerbe-breitband/bebauungsplaene-in-entwicklung/bebauungsplan-solarpark-holzheim-hintere-zell/> zur Internetseite von Gemeinde veröffentlicht.

Die Unterlagen liegen außerdem in den Diensträumen der Verwaltungsgemeinschaft Kallmünz, Bauamt, Keltenweg 1 in 93183 Kallmünz vom 28.11.2025 bis einschließlich 16.01.2026 öffentlich aus.

Jedermann kann während dieses Zeitraumes die Unterlagen während der allgemeinen Geschäftszeiten (Montag, Dienstag, Donnerstag und Freitag 08.00 – 12.00 Uhr, Dienstag 13.30 -17.00 Uhr und Donnerstag 13.30 – 18.00 Uhr) einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan / die Änderung des Flächennutzungsplanes unberücksichtigt bleiben, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der Flächennutzungsplanänderung nicht von Bedeutung ist.

Folgende Informationen sind digital abrufbar:

- Bebauungsplan „Solarpark Hintere Zell“ vom 11.11.2025
- Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan vom 11.11.2025
- 7. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung und Umweltbericht vom 11.11.2025
- Vorhaben- und Erschließungsplan zum Bebauungsplan vom 11.11.2025
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
- Bekanntmachung für die Öffentlichkeits- und TÖB-Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB
- alle unter B. genannten eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen
- Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“

Folgende umweltrelevante Informationen sind verfügbar und können ebenfalls der Homepage der Gemeinde entnommen werden. Auch liegen Sie schriftlich im Rathaus zur Einsichtnahme aus.

A. Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, Büro Neidl + Neidl, Sulzbach - Rosenberg, 11.11.2025

Die Betrachtung der umweltrelevanten Schutzgüter umfasst dabei:

Schutzgut	Art der Information
Mensch / Erholung	Schallimmissionen durch Baustellenverkehr und Betrieb (Transformatoren), Blendwirkung durch PV-Module (entspiegelte Module vorgesehen), Erholungswert des angrenzenden Radwegs beeinträchtigt, zusätzliche Verkehrsbelastung durch Baustellenzufahrten; Maßnahmen: Eingrünung, reflexionsarme Module, keine Beleuchtung.
Boden	Hinweise zu Bodenschutz: Vermeidung von Verdichtungen, Lagerung Oberboden max. 2 m, zeitnahe Begrünung zur Erosionsvermeidung; Eingriff durch punktuelle Modulgründung, keine großflächige Versiegelung; Festsetzungen zu BBodSchG und Ersatzbaustoffverordnung.
Wasser	Keine Oberflächengewässer, kein Überschwemmungsgebiet; Lage im wassersensiblen Bereich → Grundwasser kann auftreten; Anforderungen: Versickerung Niederschlagswasser über Grünflächen, keine Ableitung; Hinweise zu wasserrechtlicher Erlaubnis bei Grundwassereingriff (§§ 8, 9 WHG).
Klima / Luft	Geringe lokale Erwärmung durch PV-Anlage, keine relevanten Luftschatdstoffe; positive Klimawirkung durch erneuerbare Energie; keine Beeinträchtigung der Luftqualität.
Pflanzen	Keine geschützten Biotope betroffen; Eingrünung mit heimischen Gehölzen (Heckenrose, Holunder, Weißdorn); extensive Pflege der Grünflächen ohne Düngung/Pestizide; Verwendung von Regionalsaatgut (UG 14, Kräuteranteil ≥ 90 %).
Tiere	Artenschutzprüfung erforderlich: Feldlerche, Goldammer, Dorngrasmücke; Maßnahmen: CEF-Maßnahmen (Blühflächen, Altgrasstreifen), Vergrünung während Bauphase, Pufferstreifen am Gehölz; Zaun mit Bodenfreiheit für Kleintiere, bei Beweidung wolfssicher.
Landschaftsbild	Sichtbare Veränderung im Offenland; Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet → Eingrünung zur Minderung; reflexionsarme Module; keine Beleuchtung; Heckenpflanzung mit Lücken zur Offenhaltung.
Kultur- und Schutzgut	Denkmalgeschützte Kapelle in Dornau berücksichtigt; Abstand und Eingrünung mindern optische Konkurrenz; Abstimmung mit Landesamt für Denkmalpflege erfolgt.
Fläche	Inanspruchnahme ca. 7,8 ha Ackerfläche (Ackerzahlen 32–43, unter Landkreisdurchschnitt); temporäre Nutzung mit Rückbaupflicht; Minimierung Versiegelung (punktuelle Fundamente, Schotterrasen für Wege).

B. Umweltrelevante Stellungnahmen:

Umweltrelevante Stellungnahmen sind von folgenden Fachstellen und im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangen:

Bezug Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Solarpark Hintere Zell“

Landratsamt Regensburg – SG S 41 Bauleitplanung (24.02.2025)

Die Stellungnahme thematisiert insbesondere Planlesbarkeit, Rückbauverpflichtung, Baugrenzen, Immissionsschutz, Anpassung der Planzeichen, Abstandsflächen, Nebenanlagen, Lärmschutz, Modulabstände sowie Aspekte der Umweltprüfung (Lichtimmissionen, Blendwirkung), Flächenbilanz und die Verwendung reflexionsarmer Module.

Landratsamt Regensburg – SG S 31 Wasserrecht/Gewässerschutz/Bodenschutz (13.02.2025)

Die Stellungnahme betrifft den wassersensiblen Bereich, Grundwasser, Versickerung, Hanglage, wild abfließendes Wasser sowie Bodenschutz (Altlasten, Verdichtung, Erosion, Ersatzbaustoffe).

Landratsamt Regensburg – SG S 33-2 Natur- und Landschaftsschutz (28.01.2025)

Die Stellungnahme fordert eine Artenschutzprüfung (u. a. Feldlerche, Goldammer, Dorngrasmücke) und thematisiert CEF-Maßnahmen wie Ersatzhabitare, Altgrasstreifen, Blühflächen, Vergrünung, extensive Wiesennutzung, heimische Gehölze, Wildschutz, Pflegeanpassung, Regio-Saatgut sowie die notarielle Sicherung von Ausgleichsflächen.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Regensburg-Schwandorf (18.02.2025)

Die Stellungnahme betrifft den Flächenverlust landwirtschaftlicher Nutzflächen, Bodenwert, Rückbauverpflichtung, Bodenschutz, Ausgleichsbedarf, Immissionen, Heckenabstände, Zaunabstand sowie Anforderungen an eine wolfssichere Einfriedung und die Sicherung von Zufahrten.

Wasserwirtschaftsamt Regensburg (18.02.2025)

Die Stellungnahme thematisiert Starkregen, Hochwasserschutz, Grundwasser, Wasserversorgung und den Umgang mit Niederschlagswasser.

Bayerisches Landesamt für Umwelt (16.01.2025)

Die Stellungnahme weist auf ein Restrisiko für Setzungen/Dolinen hin und empfiehlt eine geotechnische Begutachtung bei Geländeänderungen.

Fachgutachten:

Zur Untersuchung von Auswirkungen der Planung wurden folgende Fachgutachten angefertigt:

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom Januar 2025

Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i.V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Holzheim a. Forst, den 27.11.2025

Im Original gezeichnet und gesiegelt.

Andreas Beer

Erster Bürgermeister

Ortsüblich bekannt gemacht durch
Anschlag an allen Amtstafeln

angeheftet am: 27.11.2025

abgenommen am:

Die Richtigkeit der Angaben wird bestätigt

i A