

**PRAÄMBEL**

Die Holzheim a. Forst erlässt aufgrund der §§ 9, 10 Abs. 1 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der §§ 9 und 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i.V.m. Artikel 4 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Solarpark Ellmauer Höhe" in der Fassung vom ..... als Satzung. Der Geltungsbereich umfasst die Fl.Nrn 58, 41 und Teilfläche 46 (alle Gmkg. Buchenlohe).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnungsplan besteht aus der Planzeichnung einschließlich der Festsetzungen durch Planzeichen (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teile B und C). Darüber hinaus ist der Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom ..... bestehend aus xxx, Bestandteil der Satzung.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan werden die Begründung und der Umweltbericht in der Fassung vom ..... beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

**A. Festsetzungen durch Planzeichen**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)**  
 Sonstiges Sondergebiet  
 Zweckbestimmung "Photovoltaik-Freiflächenanlage"
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)**  
 0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
  - Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**  
 Baugrenze  
 Flächen für technische Einrichtungen (Nebenanlagen und technische Einrichtungen)
  - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
 Verkehrsflächen Zufahrt
  - Flächen oder Maßnahmen für Bepflanzungen sowie zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**  
 Entwicklungsziele  
 Gras-Krautsäume (Maßnahme 1)  
 Hecke 3 reihig (Maßnahme 2)  
 Pflanzung von Strauchgruppen und Heckenabschnitten (Maßnahme 3)
  - Sonstige Planzeichen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Hinweise**
- vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
  - Biotope lt. amtli. Kartierung LFU mit Nummer (außerhalb des Geltungsbereichs)
  - bestehende Gehölzstrukturen
  - Längenangaben in Meter
  - Höhenlinien (0,5m) in Meter

**B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO**

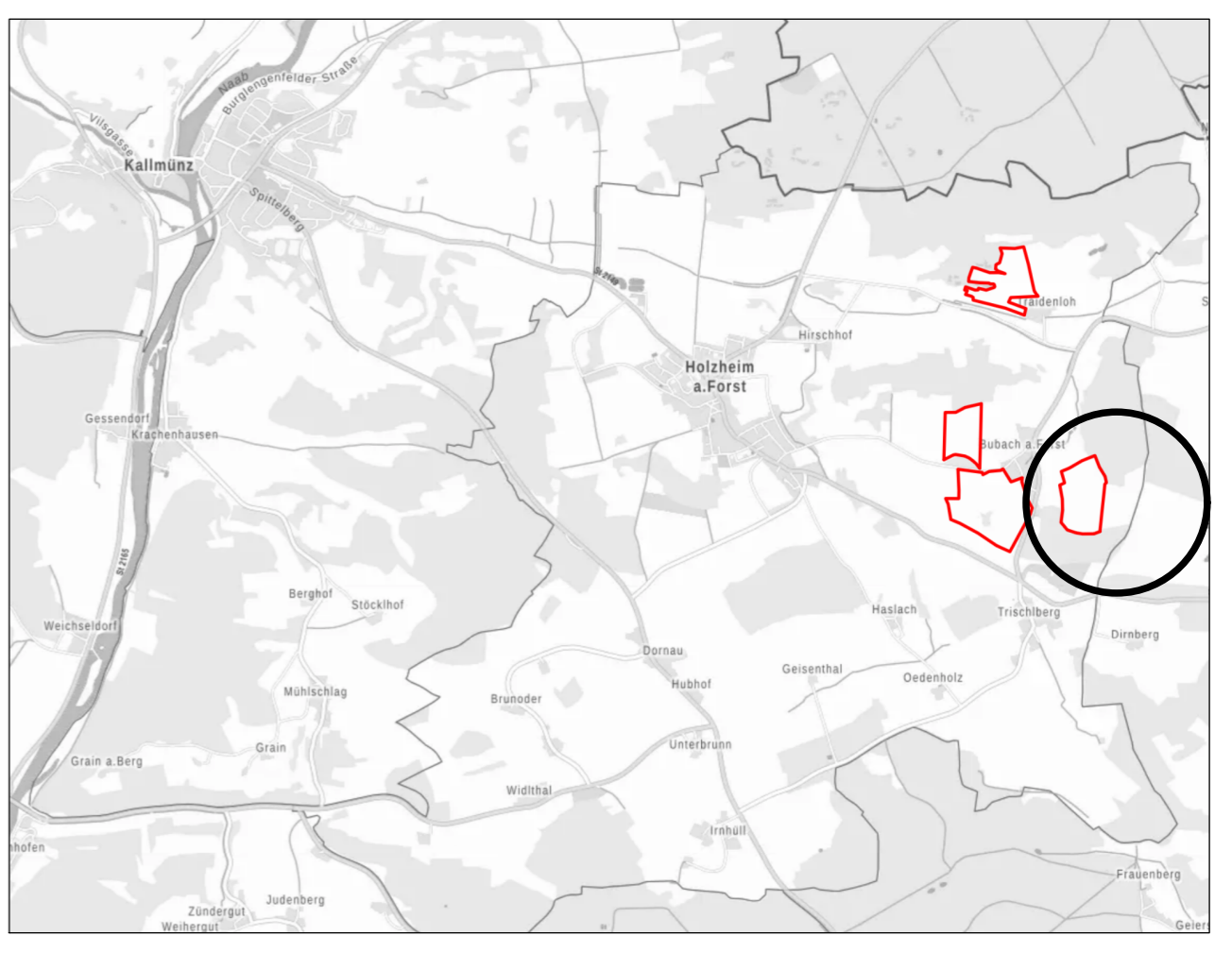
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 9 Abs. 2, Nr. 2 BauGB und § 11 Abs. 2 BauNVO)**  
 1.1 sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Photovoltaik - Freiflächenanlage  
 Das Sondergebiet dient der Energieerzeugung aus solarer Strahlungsenergie und der Speicherung elektrischer Energie. Zulässig sind technische Anlagen zur Erzeugung, und technische Anlagen zur Umwandlung und Abgabe von elektrischer Energie, sowie technische Anlagen zur Speicherung sowie Abgabe von elektrischer Energie („BESS“). Die Anlagen zur Speicherung elektrischer Energie können die erzeugte Energie des Sondergebiets und Energie aus dem öffentlichen Netz beziehen und abgeben. Dabei sind nur Energiespeicher mit automatisierter Löschvorrichtung zulässig, die keine wasser- oder schaumhaltige Löschmittel verwenden.  
 Ferner sind Nebenanlagen zur Einfriedung und Überwachung (Kameramasten), Pflege (Unterstände für Weidetiere) und Lagerung von Materialien zulässig.
  - Für den südlichen Bereich der Photovoltaik-Freiflächenanlage auf der Fl.Nr. 58 im Bereich des Vorbehaltungsgebiets Sand SD 7 „nördlich Trischberg“ (Gmkg. Buchenlohe) gilt eine Befristung. Die Laufzeit der Photovoltaikfreiflächenanlage ist ab Satzungsbeschluss auf 35 Jahre befristet. Wenn die Flächen durch den Abbau von Rohstoffen durch das abbauende Unternehmen beansprucht werden, ist auf diesen Flächen die Photovoltaik-Freiflächenanlage nach Ablauf der Laufzeit von 35 Jahren zurückzubauen. Wird der geplante Abbau durch das abbauende Unternehmen nicht mit einer Frist von 2 Jahren vor Inanspruchnahme der Fläche zum Sandabbau gegenüber der PV-Anlagenbetreiberin angekündigt, dann verlängert sich die Nutzung Photovoltaik jeweils immer um weitere 2 Jahre.
  - Nach Ende der Photovoltaiknutzung sind die baulichen und technischen Anlagen innerhalb eines Jahres rückstandslos zu entfernen. Die Folgenutzung nach endgültigem Rückbau der Module ist „Fläche für die Landwirtschaft“ § 9.1. Nr. 18 a.
  - Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 3a. BauGB verpflichtet.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 und § 19 BauNVO)**
- Grundflächenzahl (GRZ)  
 Im SO beträgt die maximal zulässige Grundflächenzahl für aufgeständerte Photovoltaikmodule in senkrechter Projektion 0,6. Diese darf durch zulässige Nebenanlagen und technische Anlagen (außer Modultische) um bis zu 1,500 qm überschritten werden.
  - Höhe baulicher Anlagen  
 Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen über der derzeitigen Geländeoberfläche beträgt 3,8 m. Die zulässige Höhe der Nebenanlagen (Firsthöhe bei Sattel- und Pultdächern, Wandhöhe bei Flachdächern sowie maximale Bauteilhöhe bei sonstigen Anlagen) wird mit 4,5 Metern über der derzeitigen Geländeoberfläche festgesetzt. Für Überwachungsanlagen sind bauliche Höhen bis 8 m zulässig.  
 Gemessen wird ab Oberkante bestehendem Gelände in Verbindung mit der Bestimmung C.4 zur Angleichung von Bodenebenenheiten.
- 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, §§ 14 und 23 BauNVO)**
- Baugrenze und Flächen für Nebenanlagen  
 Bauliche Anlagen einschließlich Nebenanlagen dürfen entsprechend der Zweckbestimmung nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden. Die Einzäunung ist innerhalb des Sondergebiets auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 4. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)**
- Eingrünungsmaßnahmen  
 Folgende Maßnahmen (Gesamtflächengröße: 13.570 qm) sind gemäß Abgrenzungen in der Planzeichnung umzusetzen:  
 - Maßnahme 1  
 Entwicklung von Gras-Krautfluren durch Einbringen einer Regiosaalgutmischung für Säume mittlerer Standorte auf ca. 50% der Fläche, die restlichen Flächen sind durch natürliche Sukzession zu entwickeln. Erhaltung durch Mahd auf etwa 50 % der Fläche im Herbst ab dem 20. September jeden Jahres, spätestens nach drei Jahren.  
 - Maßnahme 2  
 Anlage und Entwicklung einer Hecke (3-reihig, Reihenabstand:1,0 m, Pflanzabstand: 1,5m).  
 - Maßnahme 3  
 Anlage und Entwicklung einer vielfältigen, naturnahen Gehölzstruktur aus Strauchgruppen (10 - 15 Stück auf 10 m Länge).
- Für die gesamten Eingrünungsflächen gelten folgende Maßnahmen allgemein:
- Bauliche Anlagen (einschließlich Einfriedungen) sind mit Ausnahme querender unterirdischer Ver- und Entsorgungleitungen unzulässig.
  - Für Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten, Wuchsgebiet 5.2 (Fränkische und Schwäbische Alb), aus der u.g. Artenliste zu verwenden.

- Durch Fertigstellungspflege und Verbißschutz ist ein Anwachsen der Gehölze sicherzustellen, ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen um das Vegetationsziel zu erreichen.
  - Die Gehölze sind durch regelmäßige Pflege zu erhalten (abschnittsweise „Auf den Stocksetzen“ bei Hecken, fachgerechter Baum- und Einzelsträucherschritt).
  - Die Regiosaalgutmischungen, oder das im Heudruschverfahren gewonnene Saatgut müssen dem Ursprungsgebiet 14 „Fränkische Alb“ mit einem Kräuteranteil von 30 % entstammen.
  - Das Mahdgut ist nach erfolgter Mahd von der Fläche zu entnehmen.
  - Gehölzpflanzungen und Ansaaten sind spätestens ein Jahr nach Aufnahme der Nutzung der Anlage durchzuführen.
  - Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.
- Artenliste Sträucher: Mindestqualität 1 x v, Höhe 60-100**
- |                    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| Cornus sanguinea   | Horttriegel           |
| Corylus avellana   | Hasselnuß             |
| Crataegus monogyna | Eingriffiger Weißdorn |
| Euonymus europaeus | Pflaumenhütchen       |
| Ligustrum vulgare  | Liguster              |
| Rosa canina        | Hundsrose             |
| Sambucus nigra     | Schwarzer Holunder    |
| Salix caprea       | Schweide              |
| Viburnum lantana   | Wolliger Schneeball   |
- 4.2 Freiflächengestaltung innerhalb des Sondergebietes**
- Die nicht mit baulichen Anlagen überdeckten Bereiche sind durch Einbringen einer standortgerechten autochthonen Saatgutmischung für mittlere Standorte oder im Heudruschverfahren mit anschließender Pflege als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln.
  - Die Einsaat hat bei geeigneter Witterung, spätestens im nach Errichtung der Solarmodule folgenden Frühjahr zu erfolgen.
  - Die Flächen sind anschließend durch ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr zu pflegen, alternativ können die Flächen extensiv beweidet werden; bei Verbuchungen sind entsprechende Pflegemaßnahmen durchzuführen. Eine über die Beweidung hinausgehende Düngung sowie die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.
- 4.3 Umgang mit Niederschlagswasser / Grundwasser- und Bodenschutz**
- Das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereichs flächenhaft über die belebte Bodenzone in den Untergrund zu versickern. Für die Minderung des lokalen Oberflächenabflusses sind geeignete Maßnahmen, z.B. durch Anlage von Verwallungen oder Anlage von Mulden entlang der Modultischreihen umzusetzen.
  - Bei Verwendung von Technikgebäuden mit Dachendeckungen in Metall sind diese zu beschichten.
  - Die Solarmodule sind mit Ramm- oder Schraubfundamenten zu verankern, wenn aufgrund der Bodenverhältnisse diese Befestigungsform nicht möglich ist, sind ausnahmsweise auch Betonfundamente zulässig.
  - Verzinkte Ramm- oder Schraubfundamente dürfen nur eingebracht werden, wenn vorab mittels Baugrunduntersuchung nachgewiesen wurde, dass sie nicht in das Grundwasser, den Grundwasserschwankungsbereich oder Schichtwasser führende Bereich einbinden. Alternativ sind Materialien oder Beschichtungen zu wählen, die nach dem Stand der Technik einen geringen Ausstrag an Zink erwarten lassen (z.B. Verwendung von Magnelisbeschichtungen).
  - Die Oberflächenreinigung der Photovoltaikmodule darf nur mit Wasser unter Ausschluss von grundwasserschädigenden Chemikalien erfolgen.
  - Interne Erschließungswege sind in unbefestigter und begrünter Weise auszuführen, ausgenommen die Wege und Zufahrten unter C.6.
- C. Sonstige Festsetzungen zur Bestimmung der Zulässigkeit des Vorhabens (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB)**
- Gestaltung / Anordnung der Modultische  
 Es sind ausschließlich reflexionsarme Solarmodule in starrer Aufstellung, einem Neigungswinkel zwischen 10° und 25° (von der Horizontalen (=0°) ausgehend) zulässig (siehe folgende Schemaskizze). Die Modultische sind in parallel zueinander aufgestellten Reihen mit einem Mindestabstand von mindestens 2,0 m zwischen den Reihen zu errichten. Der Mindestabstand von der Tischunterkante bis zum Gelände beträgt 0,8 m, eine Toleranz ist bis 10 cm zulässig.  
 Schemaskizze:
  - Gestaltung von Nebenanlagen und technische Nebenanlagen (technische Einrichtungen außer Modultische)  
 Gebäude sind mit Flachdach, Pultdach oder Satteldach (Neigung max. 30°) zu versehen. Außenwände sind auch in Metall in nichtreflektierenden, gedeckten Farben zulässig.

- Einfriedungen**  
 Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und nur in transparenter Ausführung (Maschendraht, Drehtürlitze) bis zu einer Höhe von 2,5 m mit Überstegschutz über Oberkante Gelände zulässig. Die Zäune sind so anzulegen, dass durchgehend ein Freihalteabstand zwischen Gelände und Zaununterkante von 15 cm als Durchlass für Kleintiere eingehalten wird. Sockel sind unzulässig. Alternativ ist um die Durchgängigkeit für Klein- und Mittelsäuger auch bei Zäunen, die aus Wolfsschutzgründen bis zum Boden zu erreichen, eine Maschenweite der Zäune von 15 x 15 cm bei flexiblem Material und 20 x 20 cm bei starrem Material vorzusehen. In der Einzäunung der jeweiligen Teilfläche des Sondergebiets sind Wilddurchschlüpfe (=Durchlässe im Zaun mit zwei Stabgitterelemente (je ca. 90 cm hoch, 1,0m breit mit 20 cm Stababstand) so einzurichten, dass eine Durchwegung von West nach Ost und von Nord nach Süd der jeweiligen Teilfläche möglich ist.  
 Schematische Übergangseingrünung - Einfriedung - Modultische
  - Höhenentwicklung und Gestaltung**  
 Geländeänderungen sind insoweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Anlage unbedingt erforderlich sind, jedoch max. 0,5 m abweichend vom natürlichen Gelände, ausgenommen Verwallungen für Abflussminderung siehe § 4.3 und für die randliche Eingrünung (Anlage von (Stein-/Erdfriegel). Der Anschluss an das vorhandene Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos herzustellen.
  - Beleuchtung**  
 Außenbeleuchtungen sind unzulässig.
  - Zufahrten und befestigte Flächen**  
 Die Gesamtfläche für Zufahrten und befestigte Flächen zum Sondergebiet und innerhalb des Sondergebiets dürfen 2 % der Sondergebietsfläche nicht überschreiten. Zur Befestigung sind nur wasserdurchlässige Beläge zulässig.
- D. Hinweise**
- Grenzabstände bei Bepflanzungen gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken  
 Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände gem. Art 47 u. 48 AGBGB einzuhalten: Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m, bei starker Verschattung 4,0 m Abstand von der Grenze.
  - Denkmalpflege  
 Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2. Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem BayDSchG unverzüglich dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen.
  - Bodenschutz  
 Alle Baumaßnahmen sind in bodenschonender Weise unter Beachtung der gültigen Regelwerke und Normen, insbesondere DIN 19639, 18915 und 19731 (vgl. auch § 12 BBodSchV) auszuführen. Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Alllast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG). Bei der Aufstellung und Betrieb der Batteriespeicher ist das Merkblatt „Umgang mit Lithium-Ionen-Batterien (LiB) nach der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV)“ zu beachten.
  - Rückbauverpflichtung  
 Der Rückbau aller in den Boden eingebrachten baulichen Elemente innerhalb des Geltungsbereiches am abschließenden Ende der solarenergetischen Nutzung sowie die Wiederherstellung der ursprünglichen Bodenstruktur werden über einen Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und der Gemeinde verbindlich geregelt.
  - Duldung landwirtschaftlicher Immissionen  
 Die durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bearbeitung (Bodenbearbeitung, Ernte) der Nachbarflächen gelegentlich auftretenden Immissionen (insb. Staub) sind zu dulden.
  - Gehölzschutz  
 Im Zuge der Bauausführung ist darauf zu achten, dass bestehende, zu erhaltende Bäume und Heckenstrukturen auf den Nachbargrundstücken nicht geschädigt werden.
  - Wasserverschmutzung  
 Nach § 37 WHG darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines höher oder tiefer liegenden Grundstückes behindert, verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
  - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
  - Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
  - Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht. Zusätzlich lagen die Unterlagen im selben Zeitraum öffentlich aus. Die Veröffentlichung im Internet und die Auslegung wurden zuvor ortsüblich bekannt gemacht.
  - Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
- (Siegel) Gemeinde Holzheim am Forst, den.....
- .....  
 Andreas Beer  
 Erster Bürgermeister
7. Ausgefertigt  
 (Siegel) Gemeinde Holzheim am Forst, den.....
- .....  
 Andreas Beer  
 Erster Bürgermeister
8. Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
- (Siegel) Gemeinde Holzheim am Forst, den.....
- .....  
 Andreas Beer  
 Erster Bürgermeister



**Entwurf**

**Gemeinde Holzheim a. Forst**  
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Solarpark Ellmauer Höhe"

maßstab: 1 : 2.000 bearbeitet: mw/lb  
 datum: 10.02.2026

**TEAM 4** Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH  
 90491 Nürnberg oedenberger str. 65  
 www.team4-planung.de telefon 0911/39357-0  
 info@team4-planung.de