

Deckblatt Nr. 2

2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. XXXII (32) „SO - Solarpark Dörndorf“ in der Gemarkung Dörndorf

**Gemeinde Denkendorf
Landkreis Eichstätt
Regierungsbezirk Oberbayern**

Nachrichtlich

Deckblatt Nr. 1 - Änderungsbereich

- Aufhebung der Kompensationsfläche auf Grundstück Flur-Nr. 344, Gemarkung Dörndorf (Solarpark-Grundstück)
- Kompensationsausgleich auf Flur-Nr. 170 (Teilfläche), Gemarkung Dörndorf
- Neubau landwirtschaftliches Gebäude (Stall + Heulager) mit Weidefläche

Bisheriger Verfahrensverlauf der 2. Änderung

Aufstellungs-/ Änderungsbeschluss	08.07.2021
Frühzeitige Bürgerbeteiligung/ Behördenbeteiligung	25.10.2021 bis 25.11.2021
Abwägung Bürgerbeteiligung	10.02.2022
Abwägung Behörden und Auslegungsbeschluss	31.03.2022
Auslegung Bürgerbeteiligung/ Behördenbeteiligung	25.05.2022 bis 27.06.2022
Abwägung und erneute Billigung	15.02.2023
Erneute Auslegung Bürgerbeteiligung/ Behördenbeteiligung	16.04.2024 bis 16.05.2024
Satzungsbeschluss
Bekanntmachung

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen.

Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Denkendorf, den

.....
Claudia Forster
1. Bürgermeisterin

Deckblatt Nr. 2

**2. Änderung des
Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. XXXII (32) „SO - Solarpark Dörndorf“
in der Gemarkung Dörndorf**

**Gemeinde Denkendorf
Landkreis Eichstätt
Regierungsbezirk Oberbayern**

**BEGRÜNDUNG
UMWELTBERICHT
ERGÄNZENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Fassung zum Billigungsbeschuß vom 15.02.2023
(Redaktionell ergänzt bis April 2024)

Wesentliche Änderungen im Text zur vorhergehenden Fassung sind in **ROT** gekennzeichnet.

Aufgestellt für die bisher rechtsgültige Fassung und das 1. Deckblatt:

ARCHITEKT + STADTPLANER
Ludwig A. Bauer
Am Kalvarienberg 15, 94051 Hauzenberg Tel: 08586/ 2051 Fax: 08586/ 5772
architekturbauebauer@gmx.de
Hauzenberg, März 2022

Überarbeitet für das 2. Deckblatt:

Thomas Sendtner
Dipl.-Ing. Architekt Regierungsbaumeister
Limesstraße 34, 85095 Denkendorf, Tel. 0170-5577572
buero@sendtner.com
Denkendorf, April 2024

Begründung

1. Allgemeines

1.1 Vorhabenträger

Vorhabenträger und Bauherr des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist:

Willi Bauer
Krummwiesen 18
85095 Denkendorf

1.2 Anlass

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 25.09.2009 die Aufstellung des „Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XXXI (32) „SO - Solarpark Dörndorf“ beschlossen und mit Beschluss vom 19.05.2010 diesen als Satzung genehmigt.

Bereits im Jahre 2018 wurde eine Änderung mit Deckblatt Nr. 1 vorgenommen und genehmigt.
Dabei wurde die Kompensationsfläche reduziert. Der Kompensationsausgleich wurde an anderer Stelle geschaffen und dadurch der Bau von Futterhütten und einer größeren Trafoanlage möglich gemacht.

Nun soll ein größeres landwirtschaftliches Gebäude errichtet werden.
Von Seiten des Landratsamtes Eichstätt wurde jedoch festgestellt, dass mit dem rechtskräftigen, vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. XXXI (32) „SO - Solarpark Dörndorf“ keine Fläche zur Errichtung eines landwirtschaftlichen Gebäudes vorgesehen ist.

Um die Probleme zu beseitigen, hat der Gemeinderat Denkendorf beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. XXXI (32) „SO-Solarpark Dörndorf“ mit Deckblatt Nr. 2 zu ändern.
Ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Gemeinde Denkendorf und dem Vorhabensträger ist abzuschließen.

2.0 Änderungen

2.1 Änderungen des Deckblattes Nr. 1 (nachrichtlich)

- Aufhebung der Kompensationsfläche auf Grundstück Flur-Nr. 344, Gemarkung Dörndorf (Solarpark-Grundstück)
- Kompensationsausgleich auf Flur-Nr. 170 (Teilfläche), Gemarkung Dörndorf Neubau
- landwirtschaftliches Gebäude (Stall + Heulager) mit Weidefläche

2.2 Änderungen des Deckblattes Nr. 2 (erneute Auslegung)

- Verkleinerung des Geltungsbereichs (von 40.041 m² auf 34.281 m²).

- Damit Herausnahme der Ausgleichsfläche auf dem Fl.St. 344.
- Neue Ausgleichsfläche auf dem Fl.St. 378 (Teilgeltungsbereich 2).
- Neue Ausgleichsfläche auf dem Fl.St. 170 (Teilgeltungsbereich 3).

3.0 Begründung der Änderung

3.1 Ausgangslage

Das ursprüngliche Ziel war die Errichtung eines Solarparks im Außenbereich. Aus diesem Grund wurde 2010 ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Der Solarpark wurde plangemäß errichtet. Das Ziel des Bebauungsplans wurde erreicht.

Inzwischen zeigte sich jedoch, dass die Flächen seitlich und unter den PV-Anlagen bis zur Einzäunung sehr gut landwirtschaftlich bewirtschaftet werden können. Aus diesem Grund wurde 2018 im Geltungsbereich ein kleines Gebäude für Schweine, Gänse und Enten zugelassen und errichtet. Nun sollte ein weiteres Gebäude zugelassen werden, in dem landwirtschaftliches Gerät, Heu, Futter und Wasserhaltung für eine Freilandrinderhaltung untergebracht werden kann. Es handelt sich dabei um die Weiterentwicklung einer sinnvollen Nutzung der Grünflächen innerhalb des Solarparks. Mit dieser landwirtschaftlichen Nutzung um die Module herum können auch diese Flächen noch zur Erzeugung von heimischen und hochwertigen Lebensmitteln genutzt werden.

Zunächst war eine Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans in ein Sondergebiet „Agri-PV-Anlage“ angedacht (erste öffentliche Auslegung des Deckblattes Nr. 2). Aufgrund der Stellungnahmen des Landratsamtes Eichstätt und in anschließenden Abstimmungen wurde diese Änderung nicht weiterverfolgt. Tierhaltung ist im Geltungsbereich des Sondergebiets Solarpark möglich, jedoch sollen keine weiteren landwirtschaftlichen Gebäude errichtet werden.

3.2 Wesentlicher Inhalt der Änderung

Die Freichlächenphotovoltaik und die landwirtschaftlichen Weideflächen für Freilandrinder von Herrn Bauer stehen in einem engen funktionalen Zusammenhang. Hierfür wird ein landwirtschaftliches Gebäude für Tiere, Wasserhaltung, Futterlager und Maschinen benötigt. Dieses ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans Solarpark Dörndorf nicht möglich. Die Planänderung in Richtung Agri-PV-Anlage war nicht zielführend. Um ein Nebeneinander der Nutzungen zu ermöglichen, soll der Bebauungsplan auf die Fläche der PV-Anlage reduziert werden. Die ehemalige Ausgleichsfläche im Südwesten, zuletzt als Weidefläche vorgesehen, soll abschließend aus dem Geltungsbereich entnommen werden. Die Ausgleichsfläche wird künftig auf eigenen Flurstücken des Vorhabenträgers nachgewiesen.

Somit fällt das Bau Feld für die landwirtschaftliche Halle in den Außenbereich gem. § 35 BauGB. Eine informelle Vorabstimmung mit dem Landwirtschaftsamt Ingolstadt im Januar 2023 hat eine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Aussicht gestellt.

Die örtliche Nähe der PV-Anlage als Weidefläche und die privilegierte Halle im Außenbereich mit synergetischer Nutzung macht einen Alternativstandort an anderer Stelle obsolet.

Eine vom Landratsamt angesprochene Änderung des Flächennutzungsplans wird **zunächst** nicht beschlossen, weil sie nach § 1 Abs. 3 Satz 1 und § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB in diesem Fall nicht für erforderlich angesehen wird.

Der Bebauungsplan ist auch in Form dieses Deckblattes Nr. 2 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und bedarf damit gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB keiner Genehmigung durch das Landratsamt.

3.3 Tiere in Freilandhaltung

Das Grundstück Fl.St. 344, Gemarkung Dörndorf, dient in der Hauptsache als Solarpark. **Als Weidefläche nutzen diese künftig insbesondere ca. 10 Freilandrinder. Bisher sind bereits Schweine, Hühner, Gänse und Enten zulässig.**

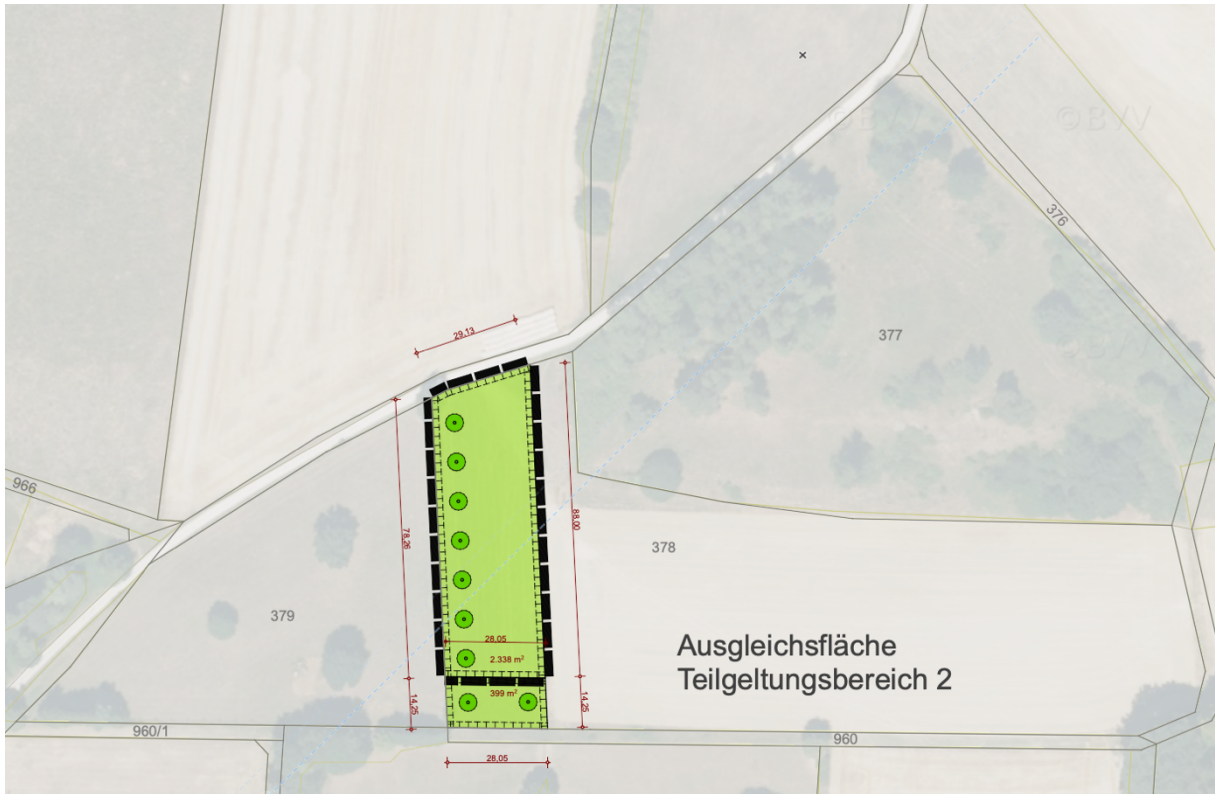
3.4 Bisherige Hofstelle

Die bisherige Hofstelle inmitten von Dörndorf ist - bedingt durch die Enge des Ortes und der umliegenden Gebäude - nicht mehr ausbaufähig. Zudem ist das Verhältnis „landwirtschaftliche Gebäude / umliegende Wohnbauten“ in den letzten Jahren gekippt zugunsten der Wohnbauten. Es wird für den Nebenerwerbslandwirt immer schwieriger, Akzeptanz für landwirtschaftlichen Betrieb bei den Wohn-Nachbarn zu finden (Lärm und Geruchsbelästigungen)

3.5 Neue Ausgleichsflächen

Aus dieser Änderung heraus soll die Kompensation auf dem Solargrundstück Fl.St. 344 aufgelöst und an anderer Stelle errichtet werden.

Hierzu werden in der Plandarstellung zwei weitere Teilgeltungsbereiche festgesetzt:



In unmittelbarer Nähe der Ausgleichsfläche Teilungsbereich 2 wird auch die Kompensation für die spätere landwirtschaftliche Halle im Außenbereich nachgewiesen. Diese ist im Bebauungsplan nur nachrichtlich dargestellt.



4.0 Planungsgebiet und Größe

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „SO - Solarpark Dörndorf“, liegt im südlichen Bereich des Ortsteiles Dörndorf, im Anschluss zum Sportplatz.

Die Lage der Ausgleichsflächen ist in der Planzeichnung ersichtlich.
Sämtliche Grundstücke gehören dem Vorhabenträger.

Planungsgebiet Teilgeltungsbereich 1

SO - Solarpark Dörndorf	Fl.St. 344	Fläche vormals:	40.041 m ²
		Fläche neu:	34.281 m ²

Ausgleichsfläche Teilgeltungsbereich 2

Fl.St. 378	Fläche	2.338 m ²
------------	--------	----------------------

Ausgleichsfläche Teilgeltungsbereich 2

Fl.St. 170	Fläche	2.687 m ²
------------	--------	----------------------

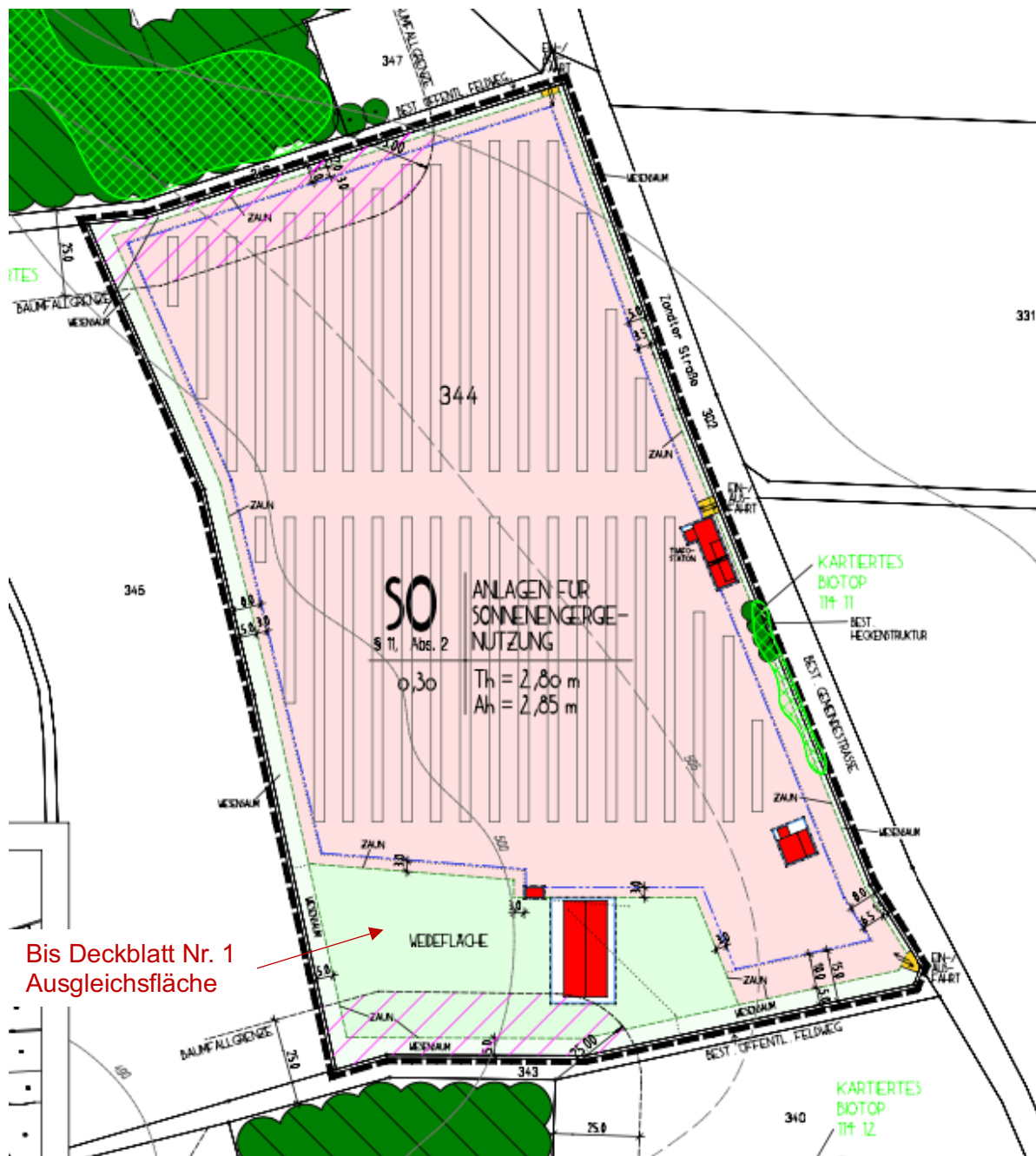
5. Erschließungen

Bei den Erschließungen

- Straßen
- Wasserversorgung
- Abwasserentsorgung
- Niederschlagswasser-Beseitigung
- Einspeisung elektrische Energie

ist keine Änderung gegenüber dem ursprünglichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan beinhaltet.

6. Bisherige Planstände



7. Einsehbarkeit des Solarparks

Eine Fernwirkung des Solarparks ist nicht gegeben durch natürliche Strukturen **und Topografie:**

- Mischwald im Süden
- Mischwald im Norden
- Kartiertes Biotop im Norden

8. Geologie

Im Planungsgebiet ist in der Gefahrenhinweiskarte eine Gefahrenhinweisfläche für Subrosion ausgewiesen. Dort befindet sich eine verfüllte Doline (siehe Georisk-Objekt 7034GR015058). Eine Baugrunduntersuchung bei den kleinen bestehenden landwirtschaftlichen Gebäuden hat ergeben, dass in diesem Bereich keinerlei Erdstörungen vorhanden sind.

9. Grünordnung

Nach Satzung der Bebauungsplanänderung (Deckblatt Nr. 2) ist die im festgesetzte Grünordnung durch den Vorhabenträger umzusetzen.

10. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Eingriffs- und Ausgleichsregelung wird im nachfolgenden Umweltbericht untersucht. Dort werden auch die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Die Neuordnung der Kompensation wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Eichstätt vorabgestimmt. Der Erfüllungsgrad wird nicht neu bemessen und trotz Verkleinerung des Geltungsbereichs in der ermittelten Form aufrechterhalten. Somit ist eine Übererfüllung erzielt.

11. Weitergehende Vorschriften

Im Weiteren gelten die Vorschriften des rechtsgültigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Umweltbericht

Der Umweltbericht richtet sich nach § 2 Abs. 4 und § 2a Abs. 2 Nr. 2 BauGB
Eine allgemeine Vorprüfung nach § 3 c UVPG **war** hier nicht erforderlich. Dies ergibt sich aus den entsprechenden Vorschriften nach § 17 UVPG.

1. Kurzdarstellung

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen, welcher der Begründung beizufügen ist.

Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und zu umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf der Grundlage der Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht.

2. Entwicklungen

2.1 Bisherige bauliche Entwicklung

Das Grundstück Fl.St. 344 Gemarkung Dörndorf beherbergte bisher sowohl den Solarpark als auch einen Teil des Kompensationsausgleiches.

2.2 Neue bauliche Entwicklung

Um die landwirtschaftlichen Gebäude entwickeln zu können, wird die Kompensationsfläche auf der Flur-Nr. 344 aufgelöst und an anderer Stelle neu geschaffen.

2.3 Neue Grünordnung

Nun soll auch der verbliebene Kompensationsbereich auf der Flur-Nr. 344 aufgelöst werden und stattdessen **auf Teilflächen der Fl.St. 378 und 170 der Gemarkung Dörndorf neu nachgewiesen werden.**

2.4 Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH-Gebieten und Vogelschutzgebieten

Im vorliegenden Fall handelt es sich bei allen Grundstücken um kein FFH-Gebiet. Im vorliegenden Fall handelt es sich bei allen Grundstücken um kein Vogelschutzgebiet.

2.5 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Umwelt

Photovoltaikanlagen erzeugen keine elektromagnetischen Wellen oder Emissionen. Es wurden blendungsarme Solarmodule eingebaut.
Das Trafogebäude ist 290 m von der letzten Wohnbebauung entfernt.

Somit entstehen keine Belastungen für Mensch und Umwelt.
Im Weiteren werden in den warmen Monaten des Jahres neben den bisherigen freilaufenden Tieren auch weitere Weidetiere mit entsprechenden Weideflächen den Solarpark beleben.

3. Umweltauswirkungen

Nachfolgend eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB ermittelt wurden:

3.1 Städtebauliche Vergleichswerte (Solargrundstück)

Das Bruttobauland auf dem Grundstück der Solarnutzung weist folgende Flächenverteilung auf:

Geltungsbereich des vorhabenbezogenen
Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
(=Sondergebietsfläche)

Fläche vormals: 40.041 m²
Fläche neu: 34.281 m²

Gesamt-Solar-Aufstellfläche	33.346 m ²
3 kurze Zufahrten	56 m ²
Gebäude 1 (erweitertes Trafogebäude)	129 m ²
Gebäude 2 (Fress-Stand)	14 m ²
Gebäude 3 (Heulager mit Fress-Stand)	77 m ²
neues landwirtschaftliches Gebäude	nicht mehr im Geltungsber.
private Grünflächen auf der Sondergebietsfläche (sämtliche Flächen verbleiben Grünland trotz PV-Anlage)	nicht nachgewiesen

3.2 Kompensationsberechnung

Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

- Es werden keine neuen Straßen errichtet; die bestehende Gemeindeverbindungsstraße „Zandter Straße“ reicht weiterhin aus.
- Es werden zusätzlich auf **Teilflächen der Fl.St. 378 und 170 der Gemarkung Dörndorf** neue Kompensationsflächen geschaffen.

3.3 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Bei der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung sollen die Belange, das Bauen zu fördern und gleichzeitig die umweltschützenden Belange zu berücksichtigen, als wichtige Ziele verbunden werden.

Aus diesem Grunde wurde das Planungsgebiet mit Hilfe des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums und den Listen des Regelverfahrens zur Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bewertet.

Im Einzelnen ergibt sich dabei folgende Bilanzierung beim Solargrundstück:

Gesamtfläche Gebiet:	Fläche vormals:	40.041 m ²
	Fläche neu:	34.281 m ²

Davon:		
Gesamt-Solar-Aufstellfläche		33.346 m ²
neues landwirtschaftliches Gebäude		entfällt
Wegfall der Streuobstwiese		4.553 m ²

3.4 Ausgleichsbedarf (gem. Leitfaden)

Neues landwirtschaftliches Gebäude nach ATV-DVWMK-M Tabelle 2

Fläche	x	Abfluss-Beiwerte	
350 m ²		0,9	= 315 m ²

Bisherige Kompensationsfläche (Streuobstfläche)

Fläche	x	Kompensationsfaktor	
4.553 m ²	x	1,0	= 4.553 m ²

Summe			----- 4.867 m ²
-------	--	--	-------------------------------

3.5 Ausgleichsmaßnahmen

Aufwertung der **Teilflächen der Fl.St. 378 und 170 der Gemarkung Dörndorf** durch Ansaat mit autochthonem Saatgut „Regiosaatgut“

Bisherige Bewertung der Ackerfläche	0,2
Neubewertung als Ansaat	1,2

Unterschiedsbewertung	----- 1,0
-----------------------	--------------

Es handelt sich bei der Ansaat mit autochthonem Saatgut um eine Fläche von insgesamt **5.025 m²**.

5.025 m ²	x	1,0	= 5.025 m ²
----------------------	---	-----	------------------------

Ausgleichsfläche Teilgelungsbereich 2

Fl.St. 378	Fläche	2.338 m ²
------------	--------	----------------------

Ausgleichsfläche Teilgelungsbereich 2

Fl.St. 170	Fläche	2.687 m ²
------------	--------	----------------------

Gesamtfläche Ausgleichsmaßnahmen	----- 5.025 m ²
----------------------------------	-------------------------------

Conclusio:

geforderte Ausgleichsfläche:	4.867 m ²
ermittelte Kompensationsfläche:	5.025 m ²

Die Kompensationsfläche ist größer als die geforderte Ausgleichsfläche.

Dabei wurde die Ursprüngliche Berechnung ohne Verkleinerung des Geltungsbereichs und mit integriertem landwirtschaftlichem Gebäude belassen. Die Übererfüllung des naturschutzfachlichen Ausgleichs ist somit noch angestiegen. Die Festsetzung der Anzahl der zu pflanzenden autochthonen Bäume folgt der Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde. Die örtliche Anlage der Flächen dient der Erweiterung bestehender Waldsaumstrukturen.

3.6 Sicherstellung der Ausgleichsmaßnahmen

Um die Sicherung des angestrebten Zustandes der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 15 Abs. 1 Satz 1 Bundesnaturschutzgesetz zu gewährleisten, ist bei Ausgleichsflächen, die nicht im Eigentum der Gemeinde sind, die Bereitstellung einer unbefristeten beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern erforderlich, da es um die Erfüllung **gesetzlicher** Pflichten geht. Für den Vollzug ist die Kommune zuständig.

Die Ausgleichsfläche ist von der Gemeinde Denkendorf an das Landesamt für Umweltschutz zu meiden.

3.7 Pflanzliste

Die Pflanzliste sowie die Pflegeanleitungen für das autochthone Saatgut „Regiosaatgut“ ist in den ergänzenden textlichen Festsetzungen enthalten.

3.8 Ökoflächenkataster

entfällt

4. Zusammenfassung

Mit den neuen Ausgleichsmaßnahmen auf **Teilflächen der Fl.St. 378 und 170 der Gemarkung Dörndorf** wird den Belangen von Natur und Landschaft gegenüber den anderen in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen der Wirtschaft und der Energieversorgung, hier insbesondere durch Verwendung umweltschonender regenerativer Energien, ausreichend Rechnung getragen.

Die Zuordnung der Ausgleichsflächen wird durch Festsetzungen im Deckblatt Nr. 2 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geregelt.

Der rechnerische Überschuss kann die „Beeinträchtigung“ des Landschaftsbildes ausgleichen. Die umweltschonende Montage der Module trägt dem Grundsatz der Eingriffsvermeidung Rechnung.

5. Wesentliche Auswirkungen der BPlanänderung aufgrund Deckblatt Nr. 2

Wesentliche Auswirkungen sind durch diese Änderungen nicht zu erwarten.

Denkendorf, den

.....
Claudia Forster
1. Bürgermeisterin

.....
Willi Bauer
Vorhabensträger

Nachrichtlich für die bisherigen Fassungen:

ARCHITEKT + STADTPLANER

Ludwig A. Bauer

Am Kalvarienberg 15, 94051 Hauzenberg Tel: 08586/ 2051 Fax: 08586/ 5772

architekturbuerobauer@gmx.de

Hauzenberg, März 2022

Überarbeitet für das 2. Deckblatt:

Thomas Sendtner

Dipl.-Ing. Architekt Regierungsbaumeister

Limesstraße 34, 85095 Denkendorf, Tel. 0170-5577572

buero@sendtner.com

Denkendorf, April 2024

.....
Thomas Sendtner
Architekt

Ergänzende textliche Festsetzungen

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind ausschließlich gültig für das Deckblatt Nr. 2. Die bisherigen Festsetzungen gelten weiter, soweit diese nicht nachfolgend geändert wurden.

2. Maß der baulichen Nutzung (aus der ersten Auslegung)

0,30 GRZ (Grundflächenzahl)

2.1 Landwirtschaftliches Gebäude (aus der ersten Auslegung)

Entfällt

6. Ergebnisse des Umweltberichtes als textliche Festsetzungen

Die eigentliche Kompensationsberechnung ist in „Begründung und Umweltbericht“ ausführlich dargelegt.

Ausgleichsbedarf:	4.867 m ²
Ausgleichsmaßnahmen:	5.025 m ²

Aufwertung durch Ansaat mit autochthonem Saatgut „Regiosaatgut“ auf Flur-Nr. 170 (Teilfläche), Gemarkung Dörndorf

Erläuterung der Ausgleichsmaßnahmen auf Teilflächen der FI.St. 378 und 170 der Gemarkung Dörndorf

Mit den Ausgleichsmaßnahmen wird den Belangen von Natur und Landschaft gegenüber den anderen in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen der Wirtschaft und der Energieversorgung, hier insbesondere durch Verwendung umweltschonender regenerativer Energien, ausreichend Rechnung getragen.

Die Zuordnung der Ausgleichsflächen wird durch Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt.

Der rechnerische Überschuss kann die „Beeinträchtigung“ des Landschaftsbildes ausgleichen. Die umweltschonende Montage der Module trägt dem Grundsatz der Eingriffsvermeidung Rechnung.

Saatgut für geplante Extensiv-Wiese auf Teilflächen der FI.St. 378 und 170 der Gemarkung Dörndorf

Zur Ansaat der Wiese ist ausschließlich für den Standort geeignetes Saatgut aus regionaler Herkunft zu verwenden (sog. Regio-Saatgut). Vor Aussaat ist ein schriftlicher Nachweis der liefernden Firma über die Herkunft des Saatgutes vorzulegen.

Die Saatgutflächen dürfen weder gedüngt noch mit Pestiziden behandelt werden. Sie sind zweimal jährlich, frühestens jedoch nach dem 1. Juli zu mähen.
Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen und ordnungsgemäß zu entsorgen.
Die Ausgleichsfläche ist vom Grundeigentümer im Gelände dauerhaft durch Metallpflocke zu kennzeichnen.

6.4 Pflege der Ausgleichsmaßnahmen

Eine ordnungsgemäße Pflege der als Ansaat auf **Teilflächen der Fl.St. 378 und 170 der Gemarkung Dörndorf** ist regelmäßig durchzuführen, um eine Verunkrautung zu vermeiden.

7. Tierpflege

Die Haltung von Nutztieren auf der Photovoltaik-Freifläche hat ordnungsgemäß und unter Berücksichtigung von seuchenhygienischen Rechtsvorschriften zu erfolgen.

9. Baumfallgrenze/ Forstwirtschaftliche Belange

Der Betreiber grenzt an forstwirtschaftliche Nutzflächen an und hat deshalb Emissionen, Gefährdungen und eventuelle Verschmutzungen aus der Forstwirtschaft (z.B. Staub) entschädigungslos hinzunehmen.

Eine Haftung der angrenzenden Forstbewirtschafter ist ausgeschlossen.

Ein Teil der Solarflächen - Im Norden - liegen in unmittelbarer Nähe zum Wald. Eine Gefährdung durch Baumfall oder Baumsturz ist gegeben.

Da die Photovoltaikanlage nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dient, gibt es keine forstfachlich begründeten Einwände gegen die Änderung des Bebauungsplanes.

10. Landwirtschaftliche Immissionen

Es muss mit von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen wie z.B. Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen gerechnet werden.

Im Rahmen der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung sind diese Immissionen insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend, an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, in Zukunft zu dulden.

Ferner muss eine ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung angrenzender und benachbarter landwirtschaftlicher Flächen uneingeschränkt möglich sein, was vor allen Dingen auch eine uneingeschränkte Zu- und Abfahrt landwirtschaftlicher Maschinen zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen beinhaltet. In diesem Zusammenhang ist insbesondere die für landwirtschaftliche Maschinen oft zutreffende Überbreite zu beachten. Deshalb sind landwirtschaftliche Immissionen hinzunehmen.

11. Haftungsausschlusserklärung des Vorhabenträger bezüglich Waldbesitzer auf Flur-Nr. 341

Der Besitzer des Waldgrundstückes auf Flur-Nr. 341 wird freigestellt für eventuelle Schäden verursacht durch Baumfällen.

Eine entsprechende Vereinbarung ist vor Satzungsbeschluss zu treffen.

Hinweise

Bodenfunde

Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Eichstätt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu machen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich 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 und geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch 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."