DECKBLATT NR. 2
ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

Bebauungsplan Nr. XXXII (32)
„SO – Solarpark Dörndorf“

GEMEINDE	**DENKENDORF**
LANDKREIS	**EICHSTÄTT**
REG.-BEZIRK	**OBERBAYERN**

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

Aufstellungs-/Änderungsbeschluss	08. Juli 2021
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	vom 25.10.2021 bis 25.11.2021
Frühzeitige Trägerbeteiligung	vom 25.10.2021 bis 25.11.2021
Abwägung Bürgerbeteiligung	10.02.2022
Abwägung TöB und Auslegungsbeschluss	31.03.2022
Bürgerbeteiligung	vom ……. bis ……..
Trägerbeteiligung	vom …… bis ……..
Billigung / 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 Nr. 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 Bebauungsplan 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.

Dörndorf, den …….. ……

Claudia Forster
1. Bürgermeisterin

DECKBLATT NR. 2

ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN
Bebauungsplan Nr. XXXII (32)
„SO – Solarpark Dörndorf“

GEMEINDE **DENKENDORF**
LANDKREIS **EICHSTÄTT**
REG.-BEZIRK **OBERBAYERN**

- BEGRÜNDUNG
- UMWELTBERICHT
- ERGÄNZENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgestellt:

Hauzenberg, den 22. Juli 2021
ergänzt: 31. März 2022

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

B E G R Ü N D U N G

1.1 ALLGEMEINES

Vorhabensträger und Bauherr des vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Deckblattes 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. XXXII (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 im rechtskräftigen, vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. XXXII (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. XXXII (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 Aufhebung der Kompensationsfläche auf Grundstück Flur-Nr. 344, Gemarkung Dörndorf (Solarpark-Grundstück)

2.2 Kompensationsausgleich auf Flur-Nr. 170 (Teilfläche), Gemarkung Dörndorf

2.3 Neubau landwirtschaftliches Gebäude (Stall + Heulager) mit Weidefläche

3.0 BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG

3.1 Das originäre Ziel des Bebauungsplans „Solarpark Dörndorf“ war die Errichtung eines Solarparks im Außenbereich war. Aus diesem Grund wurde 2010 auch ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Der Solarpark wurde dann auch plangemäß errichtet. Das Ziel des Bebauungsplans wurde erreicht.

Inzwischen zeigt sich jedoch, dass die Flächen um die Module herum 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 soll ein weiteres Gebäude zugelassen werden, in dem Mutterkühe und Heu untergebracht werden sollen. 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.

Neuartige „Agri-PV-Anlagen“ sind in aller Munde. In dem neuen Ministeriumsschreiben zu PV-Anlagen vom 10.12.2021 wird die Doppelnutzung bei diesen Anlagen als Solaranlagen auf landwirtschaftlichen Flächen bei gleichzeitigem Nutzpflanzenanbau auf der Fläche begrüßt. Die kombinierte Nutzung ein und derselben Landfläche für landwirtschaftliche Produktion und für Stromproduktion stelle eine optimale Kombination dar. Vorteilhaft an diesen Anlagen ist, dass dadurch die Fläche doppelt verwendet werden kann und so die Flächennutzungseffizienz deutlich steigt. Hier handelt es sich nicht um eine solche Agri-PV-Anlage, denn dazu müsste sie so aufgeständert sein, dass darunter landwirtschaftliche Maschinen fahren könnten. Aber der doppelte Nutzen einer PV-Anlage mittels landwirtschaftlicher Nutzung der Flächen um die Module herum, lässt sich auch hier durch die geplante Mutterkuhhaltung gegenüber der bisherigen Nutzung durch Schweine, Gänse und Enten noch wesentlich steigern.

Es handelt sich also gerade nicht um eine neue zusätzliche bauleitplanerisch relevante Nutzung im Sondergebiet, sondern lediglich um eine die festgesetzte Hauptnutzung als Solarpark unterstützende und damit dauerhaft sichernde Zusatznutzung, die keiner eigenen Festsetzung oder Änderung des Sondergebiets bedarf.

Die Frage der Erforderlichkeit wird damit durch diese dem Hauptzweck untergeordnete lediglich unterstützende Nebennutzung gar nicht neu gestellt. Die Zulässigkeit des Solarparks wurde auch im Lichte des § 1 Abs. 3 BauGB 2010 entschieden und durch die Genehmigung des Flächennutzungplandeckblattes vom Landratsamt so bestätigt.

In dem als sonstiges Sondergebiet festgesetzten Gebiet für „Anlagen für Sonnenenergienutzung“ werden auch in Zukunft keine Anlagen errichtet, die nicht der Nutzung der Sonnenenergie oder der landwirtschaftlichen Nutzung der Nichtmodulflächen dienen. Beide Nutzungsarten werden hier sinnvoll und nachhaltig vereint.

Gerade dem aktuell immer wieder geäußerten Argument, mit PV-Anlagen werden der Landwirtschaft wichtige und notwendige Flächen zur Herstellung von Lebensmitteln entzogen, wird mit diesem Konzept schlüssig und nachhaltig entgegengetreten.

Agri-PV-Anlagen mit im Grunde demselben Ziel werden als die eierlegende Wollmilchsau von allen Seiten aktuell geradezu überschwänglich gelobt. Für bestehende PV-Anlagen ist die hier geplante Intensivierung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der Solarparkfläche mittels Mutterkuhhaltung damit nur die folgerichtige „kleine Lösung“ einer Agri-PV-Anlage. Vielleicht kann dieser Solarpark damit sogar zu einem Vorzeigeprojekt in Bayern werden, der eine bestehende PV-Anlage mit einer hochwertigen und nachhaltigen landwirtschaftlichen Nutzung bestmöglich kombiniert.

Die textlichen Festsetzungen zu Wandhöhe, Firsthöhe, Dachausbildung, Dachdeckung u. ä. des landwirtschaftlichen Gebäudes werden ergänzt.

3.2 Wie bereits unter 3.1 erläutert, soll nicht ein neuer landwirtschaftlicher Betrieb auf der Fläche eines Solarparks zugelassen oder ein im Ortsinneren bestehender Betrieb verlagert werden. Es soll lediglich ein landwirtschaftliches Gebäude zugelassen werden, um die Flächen um die PV-Module herum noch wirtschaftlicher und nachhaltiger nutzen zu können. Diese Art der sinnvollen Doppelnutzung der Solarparkfläche wird von allen Seiten gefordert.

Die Grundzüge der Planung werden durch diese Nutzungskombination nicht berührt. Hauptzeck ist und bleibt die Nutzung von Sonnenenergie. So wie sie im Flächennutzungsplan dargestellt und im Vorhaben bezogenen Bebauungsplan festgesetzt ist. Auch der mit der Gemeinde geschlossene Durchführungsvertrag lässt gar keine andere Nutzung zu. Die Fläche für die Module erstreckt sich auf rund 4/5 des gesamten Geltungsbereichs. Lediglich auf der kleinen verbleibenden Fläche soll nun eine neue Baugrenze und eine zusätzliche Weidefläche festgesetzt werden. Auch das Flächenverhältnis zeigt deutlich, dass sich der festsetzte Hauptzweck nicht ändert. Nach dem Schreiben des Ministeriums vom 10.12.2021 sind auch Agri-PV-Anlagen als sonstiges Sondergebiet festzusetzen und nicht einmal als Sondergebiet Solar und zusätzlich als Sondergebiet Landwirtschaft. Genau diese Nutzungskombination ist auch hier geplant, aber eben baulich und flächenmäßig nebeneinander und nicht übereinander. Die rechtliche und städtebauliche Beurteilung kann aber keine andere sein.

Der Grundzug des rechtskräftigen Bebauungsplans wird damit nicht berührt oder gar geändert. Es bleibt ein Sondergebiet für einen Solarpark, der lediglich eine intensivere landwirtschaftliche Nutzung der nicht von Modulen überbauten Flächen erhalten soll und dazu ein weiteres Gebäude benötigt. Aufgrund der eng gefassten baugrenze und des begrenzenden Geltungsbereichs ist auch nicht zu befürchten, dass sich dort die landwirtschaftliche Nutzung noch vergrößert. Zumal die Grünlandnutzung auch nicht unendlich intensiviert werden kann, d. h. das Futterangebot ist natürlich begrenzt.

Das bedeutet auch, dass sich an der als sonstiges Sondergebiet im Flächennutzungsplan dargestellten Art der baulichen Nutzung nichts ändert und demzufolge auch keine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich ist.

Die Auffassung des Landratsamtes, dass hier wegen der Zulassung eines Gebäudes für eine intensivere landwirtschaftliche Nutzung der verbleibenden Flächen im Solarpark, eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich sein soll, wird nicht geteilt. Der Flächennutzungsplan stellt gem. § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar. Die Gemeinde wollte hier einen Solarpark. Diese Planung hat das Landratsamt 2010 genehmigt. Daran ändert sich in den im Flächennutzungsplan dargestellten Grundzügen aber nichts, wenn lediglich auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein weiteres Gebäude zugelassen werden soll, das noch dazu genau dieser Solarparknutzung dient.

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

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

Dem Rat des Landratsamtes, das Änderungsverfahren für den Bebauungsplan einzustellen, wird deshalb in diesem Fall nicht gefolgt. Gem. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB sehen wir als Gemeinde es hier als eine sinnvolle und nachhaltige Nutzungskombination an, ein Gebäude für eine intensivere landwirtschaftliche Nutzung der Freiflächen des Solarparks zuzulassen. Öffentliche Belange, die der Planung unabwägbar entgegenstehen würden, wurden im bisherigen Verfahren weder von den Trägern öffentlicher Belange noch von den Bürgern vorgetragen. Wir werden das Verfahren deshalb fortführen.

Zumal auch der Rat des Landratsamtes, einen anderen Standort für das erforderliche Gebäude zu suchen, nicht als zielführend gesehen wird. Hier gibt es schon eine „vorbelastete“ Fläche, die der Natur entrissen worden ist. Es wurde ein Solarpark mit seinen Nebenanlagen im Außenbereich errichtet. Nun soll im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes ein weiteres Gebäude zugelassen werden. Das ist angesichts der Vorgaben, mit Natur und Landschaft sparsam und schonend umzugehen und keine neuen Außenbereichsflächen zu überplanen, die Lösung, die weit weniger in öffentliche und insbesondere ökologische Belange eingreifen dürfte, als irgendwo anders im Außenbereich eine Fläche neu zu bebauen. Zumal damit auch der hier verfolgte Hauptzweck, der besseren landwirtschaftlichen Nutzbarkeit der Flächen im Solarpark, an anderer Stelle gar nicht erreicht werden könnte.

3.3 Das Grundstück der Flur-Nr. 344, Gemarkung Dörndorf dient in der Hauptsache als Solarpark.
Bisher ist bereits Lebensraum für folgende Tiere in der Anlage:

- 5 Galloway-Rinder
- 2 Schweine
- ca. 150 Gänse
- ca. 100 Enten

Diese leben in den warmen Jahresmonaten auf diesem Grundstück.

3.4 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 Aus dieser Notwendigkeit heraus soll die restliche Kompensation auf dem Solargrundstück der Flur-Nr. 344 aufgelöst werden und an anderer Stelle – Flur-Nr. 170, Gemarkung Dörndorf – errichtet werden.

4.0 PLANUNGSGEBIET UND GRÖSSE

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „SO – Solarpark Dörndorf“, liegt im südlichen Bereich des Ortsteiles Dörndorf; nach dem Allgemeinen Wohngebiet und dem Sportplatz.

Die neue, zusätzliche Kompensationsfläche der Flur-Nr. 170, Gemarkung Dörndorf liegt westlich ca. 1.700 m entfernt vom Solarpark.

Beide Grundstücke gehören dem Vorhabensträger.

Das Planungsgebiet enthält folgende Grundstücke:

a) Flur Nr. 344, Gemarkung Dörndorf als Solarparkgrundstück ohne Kompensationsfläche
Größe: 4,004 ha
davon bisher Kompensationsfläche: 4.552,517 m²

b) Flur Nr. 170 (Teilfläche), Gemarkung Dörndorf als neue Kompensationsfläche
Größe: 5.001,40 m²

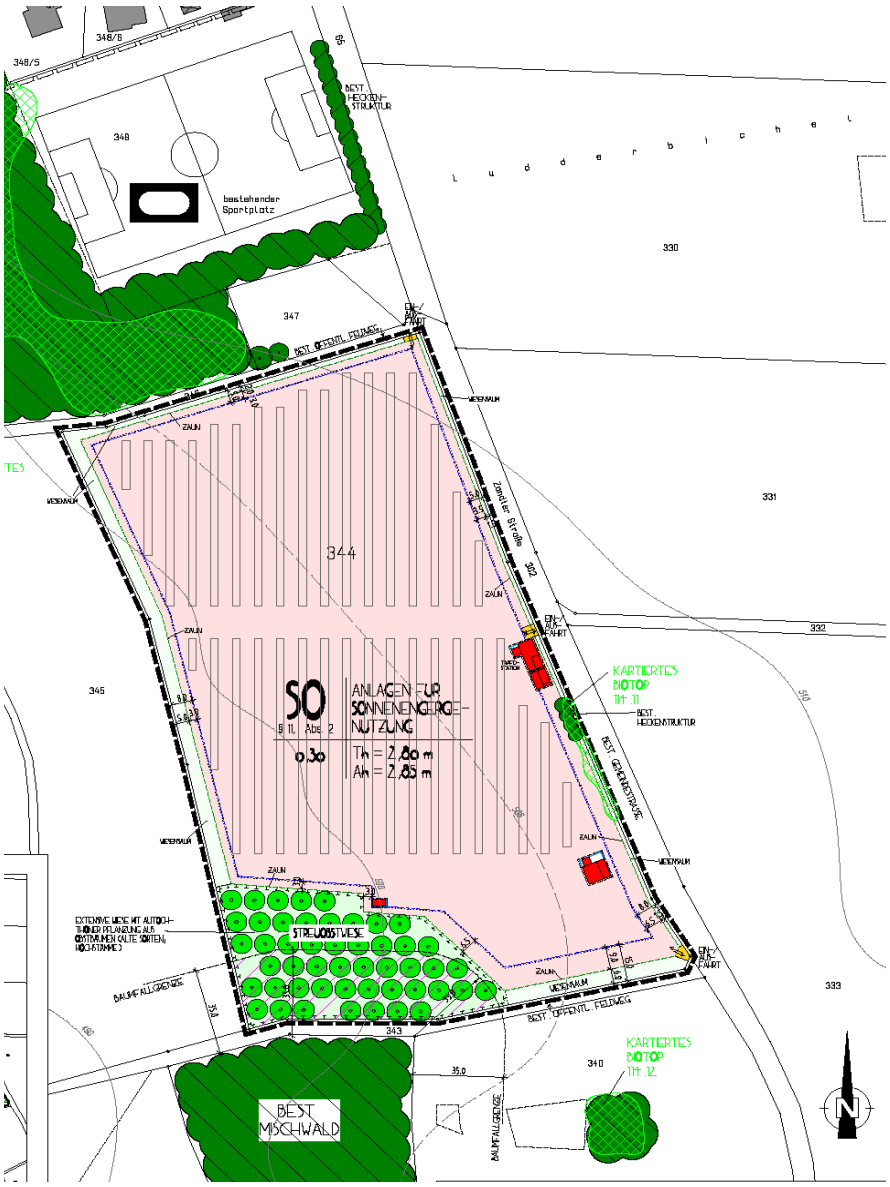
5.0 ERSCHLIESSUNGEN

Bei den Erschließungen

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

ist keine Änderung gegenüber vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

6.0 BISHERIGER BEBAUUNGSPLAN - Deckblatt Nr. 1



7.0 EINSEHBARKEIT DES SOLARPARKS

Eine Fernwirkung des Solarparks ist nicht gegeben durch natürliche Strukturen:

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

8.0 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.

9.0 GRÜNORDNUNG

Nach Genehmigung der Bebauungsplanänderung – durch Deckblatt Nr. 2 – ist die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte Grünordnung auszuführen.

10.0 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

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

11.0 WEITERGEHENDE VORSCHRIFTEN

Ansonsten gelten die Vorschriften des rechtsgültigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

U M W E L T B E R I C H T

Nach § 2 Abs. 4 und § 2a Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Der Umweltbericht richtet sich nach § 2 Abs. 4 und § 2a Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Eine allgemeine Vorprüfung nach § 3 c UVPG ist hier nicht erforderlich.
Dies ergibt sich aus den entsprechenden Vorschriften nach § 17 UVPG.

1.0 KURZDARSTELLUNG DES INHALTS

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.

2.0 ENTWICKLUNGEN

2.1 Bisherige bauliche Entwicklung

Das Grundstück der Flur-Nr. 344 Gemarkung Dörndorf beherbergte bisher sowohl den Solarpark als auch einen Teil des Kompensationsausgleiches.

2.2 Neue bauliche Entwicklung

Um die landwirtschaftlichen Gebäude erweitern 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 restliche Kompensationsbereich auf der Flur-Nr. 344 aufgelöst werden und stattdessen auf einer Teilfläche der Flur-Nr.170 Gemarkung Dörndorf neu gemacht werden.

2.4 Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH-Gebieten und Vogelschutzgebieten

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

2.5 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Umwelt

Photovoltaikanlagen erzeugen keine elektromagnetischen Wellen.
Photovoltaikanlagen erzeugen keine Emissionen.
Es wurden blendungsarme Solarmodule eingebaut.
Das Trafogebäude ist 290,0 m von der letzten Wohnbebauung entfernt.

Deshalb **keine Belastungen** für den Menschen und dessen Umwelt.

Außerdem werden in den warmen Monaten des Jahres neben den bisherigen freilaufenden Tieren auch weitere Kühe mit entsprechenden Weideflächen den Solarpark beleben.
Deshalb die Errichtung eines weiteren landwirtschaftlichen Gebäudes.

3.0 UMWELTAUSWIRKUNGEN

Hier 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)	40.040,80 m²
- Gesamt-Solar-Aufstellfläche	33.345,88 m²
- 3 kurze Zufahrten	56,03 m²
- Gebäude 1 (erweitertes Trafogebäude)	128,50 m²
- Gebäude 2 (Fress-Stand)	14,10 m²
- Gebäude 3 (Heulager mit Fress-Stand)	76,50 m²
- neues landwirtschaftliches Gebäude	350,00 m²
- private Grünflächen auf der Sondergebietsfläche	6.055,79 m²

3.2 Kompensationsberechnung

Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

O Es werden keine neuen Straßen errichtet; die bestehende Gemeindeverbindungsstraße „Zandter Straße“ reicht weiterhin aus

O Es wird zusätzlich auf der Flur-Nr. 170 (Teilfläche) Gemarkung Dörndorf eine neue Kompensationsfläche 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:	40.040,80 m²
davon	
- Gesamt-Solar-Aufstellfläche	33.345,88 m²
- neues landwirtschaftliches Gebäude	350,00 m²
- Wegfall der Streuobstwiese	4.552,517 m²

3.4 Ausgleichsbedarf (gem. Leitfaden):

a) Neues landwirtschaftliches Gebäude
nach ATV-DVWMK-M Tabelle 2

Fläche	x	Abfluss-Beiwerte		
350,00 m²	**x**	**0,9**	**=**	**315,00 m²**

b) Bisherige Kompensationsfläche (Streuobstfläche)

Fläche	x	Kompensationsfaktor		
4.552,517 m²	**x**	**1,0**	**=**	**4.552,517 m²**
				4.867,517 m²

3.5 Ausgleichsmaßnahmen:

Aufwertung der Flur-Nr. 170 (Teilfläche) 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

5.001,40 m²

5.001,40 m² x 1,0 => 5.001,40 m²

Gesamtfläche Ausgleichsmaßnahmen: 5.001,40 m²

CONCLUSIO:

geforderte Ausgleichsfläche: 4.867,517 m²

ermittelte Kompensationsfläche: 5.001,40 m²

Die Kompensationsfläche ist größer als die geforderte Ausgleichsfläche

3.5.2 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 staatlicher Pflichten geht. Für den Vollzug ist die Kommune zuständig

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

3.6 Pflanzliste

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

3.7 Ökoflächenkataster

Die Teilfläche der Flur-Nr. 378 Gemarkung Dörndorf, die im Zuge der Änderung des Bebauungsplans im Oktober 2018 ausgewiesen werden musste, fehlt im Ökoflächenkataster des Landesamt für Umwelt und muss noch nachgetragen werden.

4.0 ZUSAMMENFASSUNG

Mit den neuen Ausgleichsmaßnahmen auf der Flur-Nr. 170 (Teilfläche), 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 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geregelt.

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

5.0 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER BEBAUUNGS-PLANÄNDERUNG MITTELS DECKBLATT NR. 2

Wesentliche Auswirkungen sind durch die Änderungen nicht zu erwarten.

Gemeinde Denkendorf

.....
Claudia Forster
1. Bürgermeisterin

Vorhabensträger + Bauherr

.....
Willi Bauer

Architekturbüro Bauer

.....
Ludwig A. Bauer
Architekt + Stadtplaner

ERGÄNZENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind ausschließlich gültig für das Deckblatt 2

Die bisherigen Festsetzungen gelten weiter, soweit diese nicht nachfolgend geändert wurden.

2. Maß der baulichen Nutzung

0,30 **GRZ** (Grundflächenzahl)

2.1 Landwirtschaftliches Gebäude

Dachform:	zulässig ist Satteldach	mit 17–22° Dachneigung
Dachdeckung:	Ziegel, rot oder braun Nicht zulässig sind unbeschichtete Kupfer-, zink- und bleigedeckte Dachflächen	
Dachgauben:	unzulässig	
Wandhöhen:	Die max. zulässige Wandhöhe an den Traufseiten beträgt 5,70 m.	

Als Wandhöhe gilt das Maß vom Urgelände (Geländeoberfläche) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut

Firsthöhen:	Die max. zulässige Firsthöhe beträgt 7,70 m

Als Firsthöhe gilt das Maß vom Urgelände (Geländeoberfläche) bis zum Firstpunkt der Dachhaut

6.0 Ergebnisse des Umweltberichtes als textliche Festsetzungen

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

Ausgleichsbedarf: 4.867,517 m²

Ausgleichsmaßnahmen:
Aufwertung durch Ansaat mit autochthonem Saatgut „Regiosaatgut“ auf Flur-Nr. 170 (Teilfläche), Gemarkung Dörndorf
5.001,40 m²

Erläuterung der Ausgleichsmaßnahmen auf Flur-Nr. 170 (Teilfläche)

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 Flur-Nr. 170 (Teilfläche)

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 Metallpflöcke zu kennzeichnen.

6.4 Pflege der Ausgleichsmaßnahmen

Eine ordnungsgemäße Pflege der als Ansaat auf Flur-Nr. 170 (Teilfläche) ist regelmäßig durchzuführen, um eine Verunkrautung zu vermeiden.

7.0 Tierpflege

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

9.0 Baumfallgrenze / Forstwirtschaftliche Belange

Das landwirtschaftliche Gebäude liegt teilweise innerhalb der Baumfallgrenze von 25,0 m.
Deshalb ist das Gebäude so zu konstruieren und/oder durch eine statische Berechnung nachzuweisen, dass das Gebäude und das Dach des Gebäudes einen Baumschlag widerstehen kann.

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.

10.0 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.

11.0 Haftungsausschlusserklärung des Vorhabensträger 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.

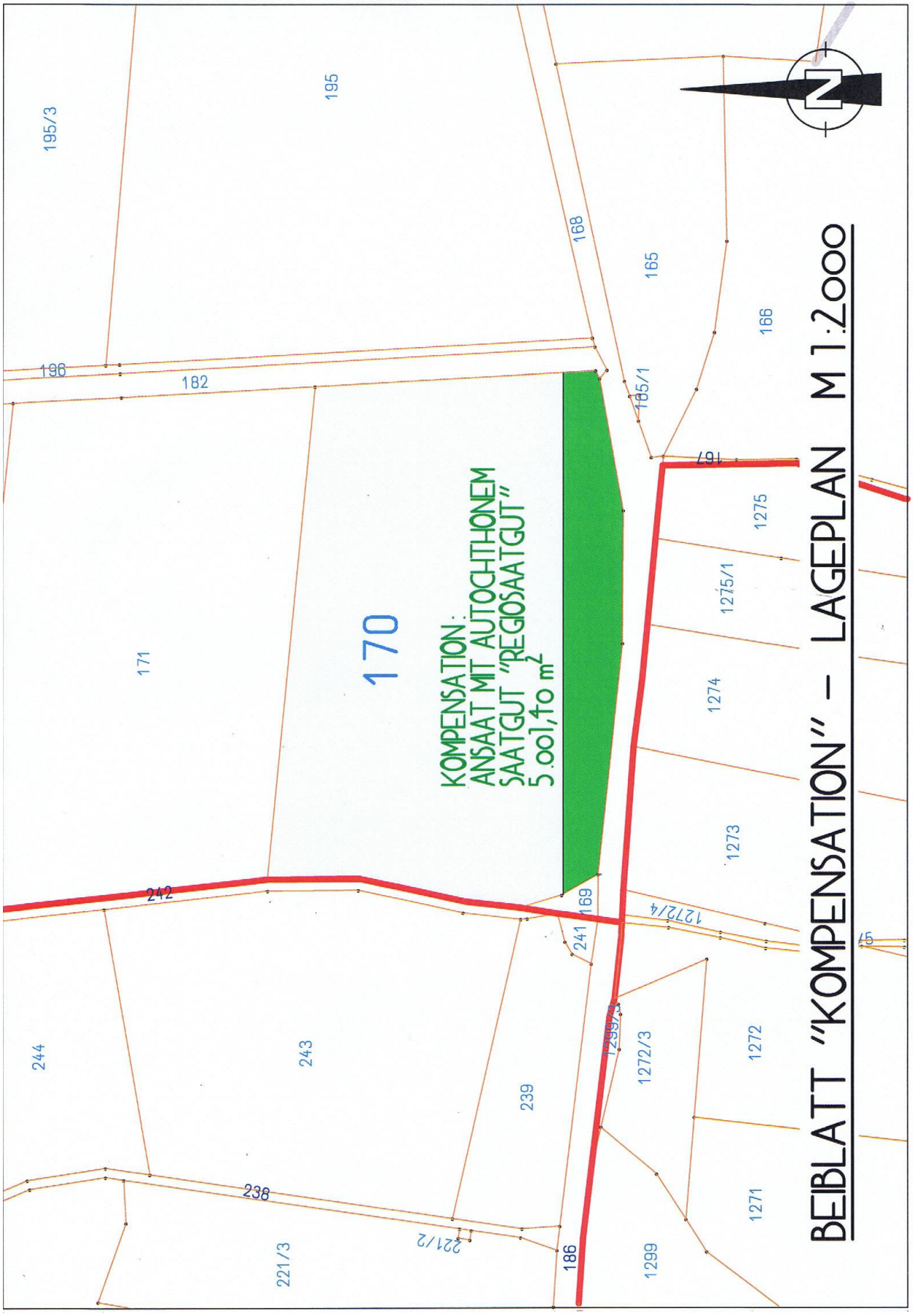
H i n w e i s e

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.“


BEIBLATT "KOMPENSATION" – LAGEPLAN M 1:2000
170
KOMPENSATION:
ANSAAT MIT AUTOCHTHONEM
SAATGUT "REGIOSAATGUT"
5.001,10 m²
195/3
195
196
182
168
165
165/1
166
167
171
1275
1275/1
1274
1273
242
169
241
1272/4
244
243
239
1299/3
1272/3
1272
238
221/2
221/3
186
1299
1271