

Gemeinde	<b>Geltendorf</b> Lkr. Landsberg am Lech
Bebauungsplan	Jedelstetten Photovoltaik- Anlage und Energie- und Lagerhalle
Grünordnung, Ausgleichsmaßnahmen und Umweltbericht	Katrin Mohrenweis Landschaftsarchitektin und Stadtplanerin Bergstraße 11, 86875 Emmenhausen
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München  Az.: 610-41/2-59      Bearb.: Wi/Fr/Na
Plandatum	04.03.2010 06.05.2010

## Begründung

### Inhalt

1	Geltungsbereich
2	Planungs- und Baurecht
3	Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans
4	Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebiets
5	Geplante Nutzung
6	Erschließung
7	Technische Versorgung
8	Immissions- und Umweltschutz
9	Umweltbericht
10	Auswirkungen bei der Umsetzung der Planung
11	Planfertiger

1 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan umfasst die Fl. Nr. 1456 und ein Teil der Fl.Nr. 1464 in der Gemeinde Geltendorf im Ort Jedelstetten.

2 Planungs- und Baurecht

Im wirksamen alten Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft (Außenbereich) dargestellt. Der Entwurf des neuen Flächennutzungsplans hatte die Fläche zunächst als Sondergebiet „Bioenergie-Erzeugung“ dargestellt (Entwurf vom 25.03.2007, Verfahren gemäß § 3.1/4.1 BauGB im Juli 2008).

Parallel zu diesem Bebauungsplan führt die Gemeinde aus zeitlichen Gründen eine 11. Änderung des Flächennutzungsplans u.a. auch für das hier angesprochene Gebiet vor dem neuen Gesamt-Flächennutzungsplan durch (siehe Übersichtsblatt 1:5000).

3 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Ein in Jedelstetten ansässiger Landwirt möchte auf seinen Flächen regenerative Energie erzeugen. Eine kleinere Freifläche von ca. 1,36 ha soll zwei Hallengebäude mit nach Süden geneigten Kollektor-Pulldächern aufnehmen (SO<sub>2</sub>). Im Entwurf des Bebauungsplans im Verfahren gemäß § 3.1/ 4.1 war dies noch ein großes Hallenbauwerk. Für die jetzt vorliegende Lösung liegt folgende Beschreibung des Projektentwicklers vor:

*„Verfahrensbeschreibung für die betriebliche Nutzung der im Bebauungsplan vorgesehenen Hallen*

*Das bereits vorgelegte Konzept neben der geplanten Freiflächenanlage Jedelstetten eine große Energiehalle zu errichten wurde jetzt in die Errichtung von 2 kleineren Pulldachhallen geändert.*

*Dieser Änderung liegen betriebstechnische, versicherungstechnische und brandschutzrechtliche Vorbedingungen sowie die VDEW Richtlinien EVU zugrunde. Die beiden Pulldachhallen sollen zusätzlich mit Dachanlagen zur Erzeugung von Solarstrom bestückt werden, als auch der Lagerung und Erzeugung von regional erzeugter Energie dienen.*

*Ausdrücklich ausgeschlossen werden dabei die Errichtung Nassvergärungsbiogasanlage und die Nutzung von Windkraft.*

*Die erzeugte erneuerbare Energie wird dabei aus regionaler Wertschöpfung mittels nachwachsenden Rohstoffen wie Raps, Waldhackschnitzel und Strahlungsenergie gewonnen. Sowohl Prozessenergie als auch Abwärme sollen dabei lokal genutzt werden. An eine Einbindung örtlicher Verbraucher ist dabei gedacht.*

*Von diesen Prozessen gehen keine genehmigungsrelevanten immissions- und emissionsschutzrechtlichen Gefährdungspotentiale aus und unterliegen somit dem Baurecht.*

*Betriebskonzept:*

*Von dem angedachten Konzept einer großen prominenten Pultdachhalle wurde zu Gunsten von 2 kleineren niederen Pultdächern aus landschaftsplanerischer Sicht und technischer Notwendigkeit abgewichen.*

*In Halle 1 werden feuchte und davon getrennt vorgetrocknete Waldhackschnitzel aus der Region angeliefert und gelagert. Die Zuwegung geschieht über die Einfahrt des benachbarten Kieswerkes Ditsch. Der Einsatz eines mobilen Häckslers ist nur zu den Betriebszeiten des Kieswerkes an maximal 2 Tagen im Monat unter Umständen geplant, falls Stammholz angeliefert wird. Die jetzige Hackschnitzelhalle auf dem Betriebsgelände von Herrn Siefer wird umgewidmet und zur Lagerung der Getränkedistribution genutzt.*

*Halle 2 dient als technisches Betriebsgebäude für den technischen Betrieb der Dachanlagen sowie der Freiflächenanlage.*

*In diesem Gebäude sind folgende Räume untergebracht:*

- 1. Traforaum mit zwei 1000 KVA Trafos zur Anbindung der Anlage an das Mittelspannungsnetz der Stadtwerke Fürstenfeldbruck.*
- 2. Technikraum für Netztrennschalter und Wandlermessung der Freifläche, Schaltschränke und DC Sammler*
- 3. Wechselrichterraum Niederspannung für die beiden Dachanlagen auf den Pultdächern*
- 4. Raum für Fernüberwachung und Server*
- 5. 2 Garagen für Frontmäherwerk und Kurzschnittladewagen*
- 6. Lagerraum für Backup Wechselrichter und Ersatzmodule*
- 7. Leerfläche für Zentralwechselrichter bei evtl. Änderung des Wechselrichter*

*Sämtliche Verkehrsflächen zwischen den Hallen werden bis auf einen kleinen Bereich vor den Hallen aufgekieselt und werden somit nicht zusätzlich versiegelt.“*

Die dafür vorgesehene Fläche stellt ein eigenes Grundstück des betreibenden Landwirts dar. Die Fläche wurde zur Kiesgewinnung ausgebeutet und nur mit Feinsand aus der Kiesveredelung, Rotlageaushub vor Ort und Humus zur landwirtschaftlichen Nutzung verfüllt und zu landwirtschaftlicher Nutzung rekultiviert. Auf dem Grundstück sollen Holzhackschnitzel hergestellt und z. T. mit einem kleinen Blockheizkraftwerk verwertet werden. Die entstehende Energie soll als elektrischer Strom ins Netz eingespeist und u. a. als Fernwärme für das bestehende Bitumenmischwerk auf der angrenzenden Kiesgrube verwertet werden.

Eine Fläche von ca. 0,18 ha im Westen des Gebiets wird zur landschaftlichen Abschirmung als Ausgleichsmaßnahme mit Laubgehölzen bepflanzt. Das Gelände wird eingefriedet. Der Zaun wird locker hinterpflanzte.

Ausgeschlossen sind Biogasanlagen oder Verbrennungsanlagen, welche einer Genehmigung gemäß 4. BImSch VO bedürfen.

Eine Wohnnutzung ist nicht vorgesehen.

Das Erscheinungsbild der Anlage wird ähnlich dem landwirtschaftlicher Nutzung erwartet.

Die Anlage ist vom Ort Jedelstetten aus nicht im Blickfeld (Abschirmung durch begrünte Böschung) und wird zusammen mit den Anlagen für Kiesabbau wahrgenommen.

Die größere Teilfläche von etwa 3,26 ha soll als Fläche für eine Photovoltaikanlage (SO<sub>1</sub>) genutzt werden. Zur vorhandenen Böschung mit Gehölzbestand vermittelt ein ca. 25 m breiter Grünstreifen, der als Ausgleichsmaßnahme gestaltet wird. Eine Teilfläche von ca. 0,62 ha dient dabei dem hier vorliegenden Konzept. Eine Restfläche von ca. 0,58 ha wird als Fläche für das Ökokonto betrachtet.

#### 4 Lager, Größe und Beschaffenheit des Baugebiets

Die Fläche liegt nördlich Jedelstettens. Im Norden schließt Kiesabbau und -verarbeitung an. Im Süden begrenzt eine mit Gehölzen bepflanzte Hangkante das Gebiet.

Der Gestaltungsbereich umfasst ca. 6 ha. Der Boden besteht aus verfüllter Masse ohne Altlastenverdacht. Gemäß Auskunft des Kies-Abbau-Unternehmers (Bestätigung vom 23.02.2010) wurde 1968 mit dem Kiesabbau begonnen und nach Ausbeute mit den abgeschlammten Feinteilen aus der Kiesveredelung verfüllt, darauf Abraum als Rotlage eingebaut und mit vorhandenem Humus rekultiviert. Laut Angabe des Kieswerkes wurde kein kontaminiertes Material abgeladen. Im Oktober 2009 wurde diese Verfüllung durch 3 Schürfruben im Bereich des SO<sub>2</sub> bestätigt.

Es ist nicht vorgesehen, durch Aushub von Kellern o.ä. in den verfüllten Bereich einzugreifen.

Der Landschaftsplan sieht das Gebiet dem Bereich der flachwelligen Moränenlandschaft zugehörig und sieht es als nutzbare und belastbare Fläche.

Die potenziell natürliche Vegetation ist der Waldmeister-Tannen-Buchen-Wald. Die festgesetzte Bepflanzung (Arten von Bäumen und Sträuchern) kann daraus entnommen werden.

#### 5 Geplante Nutzung

Als Art der Nutzung ist im Teilbereich SO<sub>2</sub> ein Sondergebiet vorgesehen. Die geplanten Hallen nehmen Lagerflächen und Maschinenanlagen auf. Das Grundstück wird zur Lagerung land- und forstwirtschaftlicher Produkte genutzt.

Das Pultdach der Lagerhallen wird mit Solarkollektoren versehen. Der Teilbereich SO<sub>1</sub> nimmt eine Freiflächenphotovoltaikanlage auf. Die Modulhöhe ist auf 3 m begrenzt.

#### 6 Grünordnung

Die Grünordnung des Gebietes beschränkt sich bewusst auf die Gestaltung der Ausgleichsmaßnahmen

- Pflanzung eines Mischwäldchens
- Gestaltung eines 25 m breiten Schattsaums im Süden und Osten der Photovoltaikanlage.

Die Festsetzungen unter A.5. des Bebauungsplans regeln die Belange der Grünordnung hinsichtlich Gestaltung und Pflegemaßnahmen.

Die Festsetzungen unter A.6. legen die Ausgleichsmaßnahmen fest.

7 Erschließung

Das Grundstück kann von Süden über eine Gemeindestraße und einen vorhandenen Feldweg angefahren werden.

8 Technische Versorgung

Soweit notwendig, kann Wasser- und Energieanschluss hergestellt werden. Abgesehen von Niederschlagwasser ist nicht mit gewerblich oder auf andere Weise verschmutztem Abwasser zu rechnen. Es wäre jedoch in diesem Falle Anschluss möglich und dann auch zwingend erforderlich. Die Beseitigung von Abfällen obliegt dem Betreiber der Anlage (analog gewerblicher Nutzung).

9 Flächenbilanz, Immissions- und Umweltschutz

Es sind keine Geräusch-/Geruchs-/Staubbelastungen zu erwarten, die sich auf die Bevölkerung Jedelstettens auswirken.

Die Flächenverteilung stellt sich folgendermaßen dar:

Fläche für Freiflächen-Photovoltaik-Anlage	ca. 32.600 qm
Flächen für bauliche Anlage der Hallen	ca. 1.200 qm
Fläche für befestigte Zufahrt und Lagerflächen	ca. 4.800 qm
unbefestigte Lagerfläche	ca. 7.600 qm
Fläche für Ausgleichsmaßnahme	ca. 8.200 qm
Fläche für Ökokonto	ca. 5.600 qm

**Gesamtgröße der Fläche** ca. 60.000 qm

Die befestigten Flächen erreichen, als GRZ berechnet, folgenden Anteil am Gesamtgrundstück:

$$6.000/60.000 = 0,1$$

Die rekultivierte Kiesgrube ist ohne ökologisch wertvollen Bewuchs. Im Bauleitplanverfahren wird erwartet, dass die Träger öffentlicher Belange zu dem jetzt geänderten Konzept Stellung nehmen.

10 Umweltbericht

Der Umweltbericht wurde vom Büro Mohrenweis als eigenständiger Beitrag erarbeitet und ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans. Die Berechnung und der Nachweis der Ausgleichsmaßnahmen gemäß §1a BauGB ist darin enthalten.

11 Auswirkungen bei der Umsetzung der Planung

Es werden durch die Verwirklichung der Planung keine negativen Auswirkungen erwartet. Der Bauleitplan soll die angestrebte Nutzung landschaftlich und ortsplanerisch ordnen. Die Gemeinde steht der Erzeugung von regenerativer Energie in dieser Form positiv gegenüber.

12 Planfertiger

Die Gemeinde Geltendorf ist Mitglied im Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München und hat die Geschäftsstelle in Zusammenarbeit mit dem Büro Mohrenweis mit der Ausarbeitung der Planunterlagen beauftragt.

Gemeinde:

Geltendorf, den .....

.....  
(Wilhelm Lehmann, Erster Bürgermeister)