

GEMEINDE JETZENDORF

Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm

4. Änderung des Flächennutzungsplans

Begründung

zur Planfassung vom 18.10.2024

Projekt-Nr.: 3072.056

Auftraggeber:

Gemeinde Jetzendorf

Poststraße 1
85305 Jetzendorf

Telefon: 08137 9301-0

Fax: 08137 9301-22

E-Mail: poststelle@jetzendorf.de

Entwurfsverfasser:

WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH

Hohenwarter Str. 124
85276 Pfaffenhofen/ Ilm

Telefon: 08441 5046-0

Fax: 08441 490204

E-Mail: info@wipflerplan.de

Bearbeitung:

Aylin Seefried (M.Eng.), Stadtplanerin

Sabrina Behrendt, M.Sc. Landschaftsplanung

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	3
2	Bauleitplanung	3
3	Beschreibung des Plangebiets	3
4	Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen	5
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	5
4.2	Regionalplan	5
4.3	Flächennutzungsplan	7
5	Ziele und Zwecke der Planung	7
6	Planungskonzept	8
7	Fachliche Belange	9
7.1	Umweltschutz	9
7.2	Artenschutz	10
7.3	Denkmalschutz	10
7.4	Bodenschutz.....	10
7.5	Immissionsschutz	10
7.6	Erschließung, Ver- und Entsorgung	11

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Luftbild vom Plangebiet	4
Abb. 2:	Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“	6
Abb. 3:	Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Jetzendorf	7

1 Anlass der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Jetzendorf hat in seiner Sitzung am 06.02.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 26 „Heizkraftwerk Energiegenossenschaft Eck“ im Ortsteil Eck, Gemeinde Jetzendorf beschlossen, in dessen Zuge die 4. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren geändert wird.

Der Umgriff der 4. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst die Fl. Nr. 210 sowie die Fl.Nrn. 212/1 und 212/3, Gemarkung Volkersdorf, Gemeinde Jetzendorf.

Die Planung ist erforderlich, um die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung und den Betrieb eines Blockheizkraftwerks zu schaffen und die Anbindung an die bestehende Siedlungsfläche zu geben.

Durch den Bau des Heizkraftwerkes und seines Betriebes durch die Energiegenossenschaft Eck eG soll der Ortsteil Eck mit Nahwärme versorgt und unabhängiger von regionalen Energieversorgern werden. Neben den Betriebsräumen des Blockheizkraftwerks samt Lagerflächen finden sich auch Büroräume und ein Veranstaltungsraum in dem geplanten Gebäude, welcher evtl. zukünftig extern vermietet werden soll.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 1,05 ha.

2 Bauleitplanung

Die Flächennutzungsplanänderung wird im voraussichtlich zweistufigen Normalverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Der Umweltbericht wird gesonderter Teil der Begründung. Im weiteren Verfahren wird der Umfang dessen geklärt und beigelegt.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.

Die Auslegungsdauer zur Beteiligung der Öffentlichkeit beachtet die gesetzlich vorgegebenen Fristen. Die Komplexität der inhaltlichen Fragestellungen erfordern keine Verlängerung der Beteiligungsfristen.

3 Beschreibung des Plangebiets

Lage

Die Gemeinde Jetzendorf liegt im Süden des Landkreises Pfaffenhofen.

Das Plangebiet liegt im Süd-Osten des Ortsteils Eck der Gemeinde Jetzendorf südlich der von Westen nach Osten verlaufenden Gerolsbacher Straße (PAF7).

Der Umgriff der 4. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst die Fl. Nr. 210 sowie die Fl.Nrn. 212/1 und 212/3, Gemarkung Volkersdorf, Gemeinde Jetzendorf.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 1,05 ha.

Erschließung

Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Eck der Gemeinde Jetzendorf. Eck liegt an der Gerolsbacher Straße, die Jetzendorf mit der Nachbargemeinde Gerolsbach verbindet.

Das Plangebiet liegt direkt an der Gerolsbacher Straße und ist im Westen über einen unbefestigten Feldweg über diese erschlossen.

Beschaffenheit

Der Geltungsbereich wird auf Fl.Nr. 210 derzeit überwiegend landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt. Im Süden des Grundstücks befindet sich ein Feldgehölz. In keinem der Bäume befinden sich relevante Höhlen oder Spalten. Im Westen des Planungsgebiets befinden sich auf den Fl.Nrn. 212/1 und 212/3 Wohngebäude mit bereits gewachsenen privaten Gärten. Erschlossen werden die Grundstücke über einen geschotterten Feldweg.



Abb. 1: Luftbild vom Plangebiet¹

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand auf einer Höhe von ca. 510 m ü. NHN und fällt nach Südosten in Richtung der Gehölzstruktur auf rund 504 m ü. NHN ab.

Schutzgebiete und Biotope sind von der Planung nicht betroffen.

¹ BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung 2020, ohne Maßstab, abgerufen am 23.02.2024

4 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern nennt für den Allgemeinen Ländlichen Raum, in dem die Gemeinde Jetzendorf liegt, folgende zu beachtende Grundsätze:

- 1.1.1 (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. [...]
- 2.2.2 (G) „Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.“
- 2.2.5 (G) „Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
 - die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
 - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
 - er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
 - er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.“
- 3.1 (G) „Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.“
- 3.2 (Z) „In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.“

4.2 Regionalplan

Im Regionalplan der Region Ingolstadt wird der Gemeinde Jetzendorf keine Funktion zugewiesen. Die Entfernung zum nächstgelegenen Oberzentrum Ingolstadt beträgt ca. 60 km, zum nächstgelegenen Mittelzentrum Pfaffenhofen a. d. Ilm sind es ca. 15

km. Das Gemeindegebiet wird außerdem als Ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume, hier Ingolstadt, dargestellt.

- 2.3.2.1 (G) Der Verdichtungsraum ist als dynamischer Lebens- und Wirtschaftsraum sowie attraktiver Standort für Kultur, Wissenschaft und Bildung unter Wahrung seiner naturräumlichen Potentiale in seiner regionalen und überregionalen Bedeutung zu stärken und weiter zu entwickeln.
- 3.4.1 (G) Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen.
- 3.4.3 (G) Es ist anzustreben, dass die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung in einem angemessenen Verhältnis stehen. Eine sinnvolle Zuordnung der Wohnstätten, Arbeitsstätten, Erholungsflächen und der zentralen Einrichtungen zueinander und zu den Verkehrswegen und den öffentlichen Nahverkehrsmitteln ist möglichst vorzusehen, um dem Schutz vor Immissionen zu genügen und das Verkehrsaufkommen zu verringern.

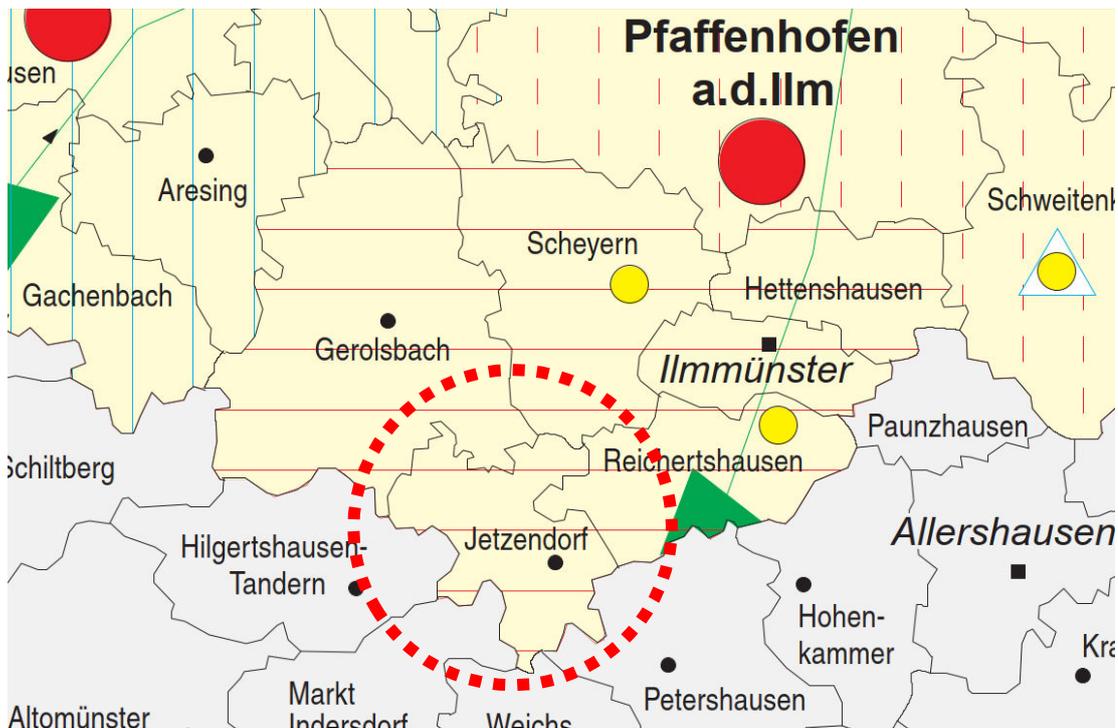


Abb. 2: Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“²

Von einer Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung wird ausgegangen. Die Planung steht Belangen einer nachhaltigen und bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung nicht entgegen. Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung werden getroffen. Die Erschließung ist im Bestand gesichert.

² Regionalplan der Region Ingolstadt, i.d.F. vom 16.05.2013, ohne Maßstab

4.3 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Jetzendorf stellt das Planungsgebiet als landwirtschaftliche Fläche dar. Die PAF7 wird als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt. In diesem Bereich befindet sich auch eine Ortsdurchfahrtsgrenze mit Anbauverbotszone, die in das Planungsgebiet einragt. Das Feldgehölz wird als zu erhaltende Hecke dargestellt.

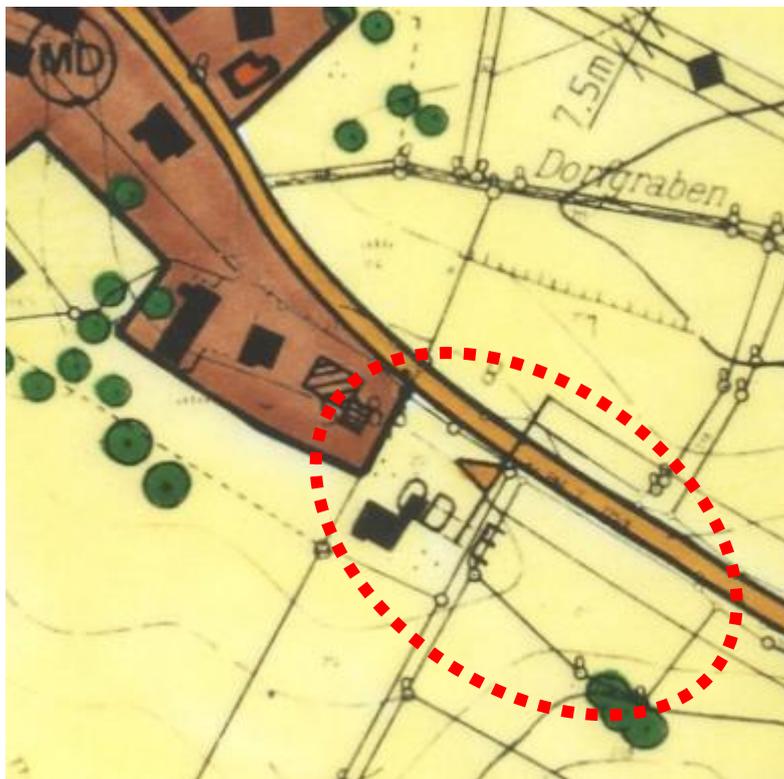


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Jetzendorf

Allgemein wird im Flächennutzungsplan die Art der Bodennutzung in den Grundzügen für das gesamte Gemeindegebiet dargestellt. Die darzustellenden Grundzüge der gesamtgemeindlichen Entwicklung werden mit der Aufstellung der vorliegenden Planung berührt. Daher wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zum des Bebauungsplans Nr. 26 „Heizkraftwerk Energiegenossenschaft Eck“ zum 4. Mal geändert.

5 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 26 „Heizkraftwerk Energiegenossenschaft Eck“ und der 4. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren leistet die Gemeinde Jetzendorf durch die planungsrechtliche Sicherung des Standortes für ein Holzhackschnitzel-Heizkraftwerk einen wichtigen Beitrag für eine ökologische Energieerzeugung und wirtschaftliche Energieverwendung im Ortsteil Eck.

Durch den Betrieb des Heizkraftwerkes wird Wärme für das neue Nahwärmenetz des Ortsteils Eck produziert und wird mittels des Prinzips der Kraft-Wärme-Kopplung in das öffentliche Stromnetz eingespeist. Bau und Betrieb der Anlage sind ein wichtiger Beitrag zu einer nachhaltigen kommunalen Energiewirtschaft. Neben den Betriebsräumen und Lagermöglichkeiten befinden sich auch Büro-, Versorgungs- und Aufenthaltsräume im Gebäude. Ein Versammlungsraum soll zukünftig nicht ausschließlich nur von der Energiegenossenschaft Eck eG genutzt werden, sondern evtl. auch extern als Veranstaltungsraum vermietet werden. Stellplätze sind in ausreichender Anzahl auf dem Betriebsgelände vorhanden.

Das Feldgehölz im Süden des Planungsgebiets soll als solches erhalten bleiben.

Im Westen des zukünftigen BHKWs befinden sich zwei bestehende Wohngebäude, die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde nicht dargestellt sind. Um die planungsrechtliche Sicherheit zu geben und das Anbindegebot an die bestehende Siedlungsfläche zu garantieren, werden die beiden relevanten Grundstücke in die Flächennutzungsplanänderung aufgenommen und als Mischgebiet dargestellt.

6 Planungskonzept

Planung

Die Gemeinde strebt an, die baulichen Anlagen des BHKWs im Süden des Grundstücks außerhalb der Anbauverbotszone der PAF 7 unterzubringen. So wird ein längliches Gebäude vorgesehen, das alle Räumlichkeiten (Betriebs-, Lager- und Aufenthaltsräume) beinhaltet. Stellplätze werden in ausreichender Anzahl auf dem Betriebsgelände vorgesehen.

Die detaillierte Planung des Bauvorhabens befindet sich derzeit in Aufstellung.

Als räumliche Abgrenzung nach Süden und Ortsrandeingrünung dient das vorhandene Feldgehölz, welches erhalten und im Süden und Osten durch eine Hecke ergänzt werden soll.

Die Zu- und Abfahrt vom Betriebsgelände und die Stellplätze sollen in der Planung so ausgestaltet werden, dass keine Beeinträchtigung des Verkehrs einschließlich des landwirtschaftlichen Verkehrs, stattfindet.

Zur Bestandsicherung, zur planungsrechtlichen Sicherheit und zur Gewährleistung des Anbindegebots werden die beiden bestehenden Wohngebäude im Westen des BHKWs mit in die Planung aufgenommen.

Darstellung Flächennutzungsplan

Das Plangebiet wird zukünftig gemäß der o. g. Zielsetzung als Sondergebiet SO „Heizkraftwerk mit Nutzungsergänzung“ und die bestehenden Wohngebäude im Westen werden als Mischgebiet dargestellt.

Die Darstellung des Feldgehölz bleibt als solche bestehen und wird im Süden und Osten durch eine Hecke ergänzt.

Die Ortsdurchfahrtsgrenze mit Anbauverbotszone wird am 10m reduziert. Die Reduzierung der Anbauverbotszone um 5m wird in Abstimmung mit dem Tiefbauamt des

Landratsamts Pfaffenhofen getätigt. Von Art. 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BayStrWG können in begründeten Fällen nach Art. 23 Abs. 2 Satz 1 BayStrWG Ausnahmen zugelassen werden, wenn dies die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, besonders wegen der Sichtverhältnisse, Verkehrsgefährdung, Bebauungsabsichten und Straßenbaugestaltung gestattet. Im Bereich der PAF 7 ändern sich die Sichtverhältnisse durch den Bau des Blockheizkraftwerks nicht. Ebenso ist die zusätzliche Verkehrsgefährdung bei Gewährung einer Ausnahme vertretbar. Ein Radweg ist in diesem Bereich bereits vorhanden, weitere Ausbaumaßnahmen entlang der Kreisstraße sind nicht geplant. Daher wird die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs durch die Planung nicht beeinträchtigt. Eine Befestigung der Flächen innerhalb der Anbauverbotszone ist zulässig.

Der Feldweg wird zukünftig als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt.

Standort

Für den derzeitigen Standort wurde sich aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung an die PAF 7 entschieden.

7 Fachliche Belange

7.1 Umweltschutz

Die konkreten Auswirkungen der Planung wurden im Rahmen der durchgeführten Umweltprüfung ermittelt und sind dem beiliegenden Umweltbericht zu entnehmen.

Zusammenfassend wird hier dargelegt:

Die Umsetzung der vorliegenden Planung hat den Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen zur Folge, die insgesamt betrachtet geringe Bedeutung für den Naturhaushalt haben. Die Bebauung führt zu einer dauerhaften Versiegelung von Flächen. Boden und Wasserhaushalt werden dadurch beeinträchtigt und Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht verloren. Die geplanten Verkehrsflächen und baulichen Anlagen führen zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Im Rahmen der Bebauungsplanung kann durch Festsetzungen der Eingriff so gering wie möglich gehalten werden und durch konfliktvermeidende Maßnahmen sowie die Anlage geeigneter Ausgleichsflächen die Gesamtsituation von Natur und Landschaft erhalten bleiben.

Durch die Planung sind – zusammenfassend betrachtet – keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten und stellt unter Berücksichtigung der im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen eine geordnete Entwicklung bei gleichzeitiger Beachtung der umweltschützenden Belange dar.

Nach § 1a BauGB ist für notwendige Eingriffe in Natur und Landschaft die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung auf Basis des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) anzuwenden (2003 ergänzte Fassung, oder Fassung Dezember 2021)

Die Eingriffs-Ausgleichsermittlung sowie die dem Vorhaben zugeordnete Ausgleichsfläche wird im weiteren Verfahren ergänzt

7.2 Artenschutz

Zur Einschätzung des natur- und artenschutzrechtlichen Potenzials der Fläche und des Umfelds wurde am 04.03.2024 eine Ortsbegehung durchgeführt.

Aktuell wird die Fläche als Intensivgrünland genutzt. Nachdem Ackerbrüter zu stark frequentierten Straßen und vertikalen Strukturen einen Mindestabstand von ca. 100 m einhalten, kann aufgrund der angrenzenden Straße und Bebauung ein Vorkommen dieser Arten mit großer Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Durch die im Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen kann jedoch eine Betroffenheit gehölzbrütender Vogelarten gegeben sein. Die Gehölze sollen jedoch erhalten bleiben. Ein Vorkommen saP-relevanter Gefäßpflanzen kann derzeit ausgeschlossen werden. Ebenso das Vorkommen saP-relevanter Wirtspflanzen für Tagfalter. Für weitere saP-relevanten Arten stehen im UG keine geeigneten Strukturen als Lebensraum zur Verfügung. In der Artenschutzkartierung (ASK) TK Blatt 7534 Petershausen im direkten Planumgriff keine, und in der näheren Umgebung keine relevanten Fundpunkte verzeichnet. Von einer Betroffenheit von saP-relevanten Arten durch das Vorhaben ist daher nicht auszugehen. Jedoch wurde unter einem Schuppen an der Geländekante am westlichen Ende der dortigen Gehölzgruppe ein potenzielles Wildbienenhabitat festgestellt.

7.3 Denkmalschutz

Baudenkmäler sind von der Planung nicht betroffen und befinden sich auch nicht im Unmittelbaren Umfeld dieser.

Nach bisherigem Kenntnisstand befinden sich zudem keine Bodendenkmäler unmittelbar im Planungsgebiet und in direkter Nähe. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

7.4 Bodenschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich keine Altlastenverdachtsflächen im Planungsgebiet.

7.5 Immissionsschutz

Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen bzw. Hofstellen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die zu dulden sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten – der Fall sein.

7.6 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Gelände wird von der Kreisstraße PAF 7 und einem bestehenden unbefestigten Feldweg aus angefahren.

Ein Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung oder Kanalisation zur Ableitung von Schmutzwasser ist vorgesehen.

Anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.