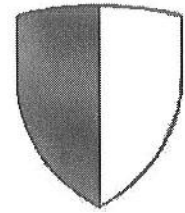


# STADT BUCHLOE



---

## BEBAUUNGSPLAN MIT INTERGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

### „SONDERGEBIET BIOGASANLAGE SCHÖTTENAU“

## SATZUNG

---

### **OPLA** **Bürogemeinschaft für** **Ortsplanung & Stadtentwicklung**

Architekten & Stadtplaner SRL  
Werner Dehm  
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg

Tel: 0821 / 15 98 750  
Fax: 0821 / 15 98 752  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)

Fassung vom 22.11.2011

## **A PRÄAMBEL**

Die Stadt Buchloe erlässt aufgrund der **§§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuchs (BauGB)** in der Fassung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), des **Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. 2007, S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66, 130) sowie des **Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (FN BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2009 (GVBl. S. 400), folgenden

# **Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Sondergebiet Biogasanlage Schöttenu“**

als Satzung.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sondergebiet Biogasanlage Schöttenu“ der Stadt Buchloe gilt der von den Büros OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung – ausgearbeitete Bebauungsplan mit integrierten Grünordnungsplan vom 22.11.2011, der aus den nachstehenden textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung einschließlich Planzeichenerklärung besteht. Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung - BauNVO 1990 - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

## **B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

Sind dem zeichnerischen Teil angefügt

## **C DER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS:**

- der Bebauungsplanzeichnung M 1:1000
- der Satzung

Beigefügt sind

- die Begründung
- der Umweltbericht als Teil der Begründung
- Schallschutztechnische Untersuchung der Firma Möhler + Partner mit der Bericht Nr. 050-2212 vom 29.03.2010

## **C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

### **1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

---

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Gebiet wird als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 (1) mit der Zweckbestimmung Biogasanlage festgesetzt.

Das Sondergebiet gem. § 11 BauNVO dient der Energieversorgung. Zulässig ist eine Biogasanlage mit einer elektrischen Gesamtleistung von 750 kW.

SO 1 – zulässig ist eine Gerätehalle für das Blockheizkraftwerk, eine Trocknungsanlage für Brennholz und landwirtschaftliche Geräte

SO 2 – zulässig sind zwei Fermenter, ein Nachgärer und ein Endlager

SO 3 – zulässig sind zwei Fahrsiloanlagen, eine Wiegeplattform und ein Wiegehäuschen

SO 4 – zulässig ist eine Fahrsiloanlage

### **2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

---

Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte für die überbaubare Grundstücksfläche sind als Höchstgrenze zulässig.

Die Größe der zulässigen Grundflächen darf 7.340 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

### **3 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE**

---

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gilt für das SO 1 die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO und für die SO 2-4 die abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO.

### **4 GESTALTUNG DER GEBÄUDE**

---

#### **4.1 DACHFORMEN**

Einzuhalten sind folgende Dachformen und Dachneigungen:

Bei Hauptbaukörpern wie der landwirtschaftlichen Gerätehalle, in der sich auch die Blockheizkraftwerke befinden, ist ein Satteldach mit einer Neigung zwischen 22° und 45° zu verwenden.

Bei sonstigen technischen Anlagen wie dem Fermenter I + II, dem Nachgärer und dem Endlager ist ein Tragluftdach mit Innenmembran mit einer Neigung von 22° bis 35° zu verwenden.

Die Dachflächen sind in roter oder brauner Farbe einzudecken. Grelle und leuchtende Farben, wie z.B. die RAL-Farben RAL 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind als Dachdeckung nicht zulässig.

#### **4.2 AUSSENWÄNDE**

Grelle und leuchtende Farben, wie z.B. die RAL-Farben RAL 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

## **5 HÖHEN DER GEBÄUDE**

---

Die Gesamthöhe der Gebäude (d.h. der Gerätehalle) darf max. 8,50 m über der natürlichen Geländeoberkante liegen.

Die Oberkante der Bodenplatte sämtlicher Gebäude darf nicht tiefer als 5,0 m unterhalb der natürlichen Geländeoberkante zu liegen kommen.

Im Sondergebiet beträgt die maximale Wandhöhe der Silos und sonstigen technischen Anlagen 3,5 m über Oberkante der Bodenplatte. Dabei wird die WH (Wandhöhe) als Abstand zwischen der Oberkante Bodenplatte und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bestimmt.

## **6 GELÄNDEGESTALTUNG**

---

### **6.1 AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN**

Die Anlage ist von den landwirtschaftlichen Anwandwegen im Norden und Osten mit einer bepflanzten Böschung abzutrennen. Pflanzungen sind gemäß unten angeführten Pflanzliste (siehe § 8.4) vorzunehmen.

Außer den unter „5. Höhen der Gebäude“ beschriebenen Abgrabungen sind Geländeänderungen, Aufschüttungen und Abgrabungen nicht zulässig. Ausgenommen sind leichte Aufschüttungen oder Abgrabungen bis maximal +/- 0,50 m zur Anpassung der Erschließung an die Gebäude.

## **7 ENTWÄSSERUNG, VERSICKERUNG, HOCHWASSERSCHUTZ**

---

Niederschlagswasser von privaten Flächen ist auf diesen zu versickern und darf der öffentlichen Kanalisation nicht zugeführt werden.

### **7.1 Niederschlagswasserversickerung**

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

### **7.2 Verschmutztes Niederschlagswasser**

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus folgenden Flächen zu:  
Bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

## 8 GRÜNORDNUNG UND AUSGLEICH

### 8.1 BINDUNGEN FÜR DIE PFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Für alle Anpflanzungen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Pflanzabstände einzuhalten, sofern diese nicht durch sinnvolle und zweckmäßige Vereinbarungen zwischen den Beteiligten unterschritten werden können.

### 8.2 PFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind gemäß § 40 BNatSchG ausschließlich Pflanzen aus zertifizierter, gebietsheimischer Herkunft zu verwenden.

### 8.3 BÄUME

Es sind Laubbäume der I. und II. Wuchsklasse mit einer Mindestpflanzgröße Hochstamm, 2xv.STU 12-15 cm zu verwenden. Die Lage ist unter Wahrung des Gesamtcharakters leicht veränderbar.

Arten wie:

- *Acer campestre* (Feld-Ahorn)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Prunus avium* (Vogel-Kirsche)
- *Quercus robur* (Stieleiche)

### 8.4 STRÄUCHER

Es sind heimische Laubsträucher mit einer Mindestpflanzgröße von 2xv., 80-150 cm zu verwenden.

Arten wie:

- *Crataegus monogyna* (Weißdorn)
- *Cornus mas* (Kornelkirsche)
- *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel)
- *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen)
- *Ligustrum vulgare* (Liguster)
- *Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche)
- *Rosa canina* (Hunds-Rose)
- *Rosa multiflora* (Vielblütige Rose)
- *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball)

### 8.5 EINFRIEDUNG

Die Anlage ist allseitig so zu umfrieden, dass der Zugang für Unbefugte nicht ohne weiteres möglich ist (z.B. mindestens 2 m hoher Maschendrahtzaun). Die Zufahrt ist mit einem abschließbaren Tor zu versehen.

### 8.6 VERSIEGELUNG

Die Flächen, die mit Anlieferungsmaterial in Kontakt kommen (Ladefläche der Fahrzeuge, Behälter etc.) müssen flüssigkeitsundurchlässig versiegelt werden.

Die Versiegelung privater Flächen ist ansonsten aus ökologischen Gründen auf ein Mindestmaß zu beschränken. Die restliche Hoffläche ist mit offenporigem Belag auszuführen.



## 8.7 AUSGLEICH VON EINGRIFFEN IN NATUR UND LANDSCHAFT

Die ermittelte naturschutzfachliche Ausgleichsverpflichtung in Höhe von 2.801 m<sup>2</sup> ist innerhalb der Gemeinde Jengen auf der östlichen Grundstücksfläche der Fl. Nr. 247, auf einem 16 m breiten Streifen entlang des Schanzgrabens durchzuführen.

Auf der östlichen Teilfläche der Ausgleichsfläche ist grabenbegleitend ein 5 m breiter Streifen dauerhaft als uferbegleitende Hochstauden- und Krautflur zu entwickeln. Dieser Streifen ist zur Erreichung und Sicherung des Entwicklungsziels turnusmäßig alle 2 - 3 Jahre im September zu mähen.

Westlich daran angrenzend sind die restlichen 11 m der Ausgleichsfläche als arten- und krautreiche Wiese / Feuchtwiese zu entwickeln.

Dazu ist die Fläche zunächst über einen Zeitraum von 3 Jahren auszuhagern. Dies wird durch eine dreimalige Mahd pro Jahr unter Abfuhr des Mähguts erreicht.

Nach diesem Zeitraum ist die Wiese einschürig zu mähen. Dabei hat die Mahd nicht vor dem 15. Juli zu erfolgen. Das Mähgut ist abzufahren. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist nicht zulässig.

Die Fläche ist aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen. Es sind alle Handlungen zu unterlassen, die der Zweckbestimmung zuwiderlaufen, insbesondere darf die Fläche nicht gedüngt, gekalkt oder mit chemischen Pflanzenschutzmitteln behandelt werden. Ebenfalls untersagt sind Drainagearbeiten, Auffüllungen oder Ablagerungen. Über die Festsetzungen hinausgehende Unterhaltungsmaßnahmen, die eventuell notwendig werden, sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu durchzuführen.

## 9 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt

Stadt Buchloe, den **14. Dez. 2011**



Josef Schweinberger  
1. Bürgermeister



Siegel

## **DIE PLANZEICHNUNG HAT NUR ZUSAMMEN MIT DEN FESTSETZUNGEN DES TEXTTEILES GÜLTIGKEIT**

### **D VERFAHRENSVERMERKE**

Die Verfahrensvermerke sind dem zeichnerischen Teil angefügt.

### **HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

#### **DENKMALSCHUTZ**

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet ist nicht auszuschließen, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen. Alle Beobachtungen und Funde (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/81570, Fax 08271/815750) mitgeteilt werden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.