Stadt Burgau
vertreten durch
1. Bürgermeister Martin Brenner
Gerichtsweg 9
89331 Burgau

Vorhabenträger:
Wolfgang Konrad
Brunnenstraße 2
89331 Burgau - Großanhausen

vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

„Biogasanlage Großanhausen“

Satzung

Vorentwurf vom 02.09.2022
Entwurf vom Mai 2023
Stand vom 01.04.2025

Verfasser:

Dipl. Ing. (FH) Birgit Berchtenbreiter
Kappelbuck 26
86720 Grosselfingen-Nördlingen
T: 0171-9751125
birgit.berchtenbreiter@gmx.net

Dipl. Ing. (FH) Cornelia Sing
Landschaftsplanung
Stettiner Ring 18
86405 Meitingen
T: 0176-70566887
cornelia.sing@gmx.net

Präambel

Die Stadt Burgau erlässt aufgrund
der §§ 1 bis 4 sowie §8, §9 und §10 und § 12 des Baugesetzbuches (- BauGB -),
des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
und der Baunutzungsverordnung (BauNVO),
des Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),
der Planzeichenverordnung (PlanZV) und des
Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

der Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist

der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

des Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist

des Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist

den vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Biogasanlage Großanhausen“

als Satzung

1. Bestandteile des Bebauungsplans
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Biogasanlage Großanhausen“
besteht aus:
A 1: Bebauungsplanzeichnung - Zeichnerischen Festsetzungen
A 2: Vorhaben- und Erschließungsplan
A 3: Ausgleichsflächenplan
B: Textlichen Festsetzungen
C. Hinweise
D: Verfahrensvermerke
E: Begründung
F: Umweltbericht

2. Räumlicher Geltungsbereich
Der Geltungsbereich des vorhabenzogenen Bebauungsplanes umfasst Teil von Flurnummer 248, 272 und Teil von Flurnummer 273 jeweils Gemarkung Großanhausen.
Er ist den zeichnerischen Festsetzungen zu entnehmen.

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

in Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

B 1 Art der baulichen Nutzung

Der in der Planzeichnung mit „SO“ gekennzeichnete Bereich wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Biogasanlage“ gem. § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Im Sondergebiet ist eine Biogasanlage mit einer Biogasproduktion von maximal 0,62 Mio Ncbm Biogas / Jahr mit den zugehörigen Anlagenteilen wie Behälter, Fahrsilo, Technikgebäude (Blockheizkraftwerk) bzw. alle Einrichtungen die für den ordnungsgemäßen Betrieb der Biogasanlage erforderlich ist, zulässig.

Zudem sind Erweiterungsmöglichkeiten um Maschinen-, Berge- und Lagerhallen, die dem landwirtschaftlichen Betrieb dienen, zulässig.“

Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen werden gestattet.

Genehmigungsverfahren
Entsprechend Art. 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO wird die Möglichkeit der Genehmigungsfreistellung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

B 2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§16 - 21 BauNVO
Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8.

B 3. Gestaltung der baulichen Anlagen

Betriebsgebäude/Hallengebäude/ BHKW
Die Traufhöhe für Satteldächer beträgt für Neubauten max. 10,0m.
Die Traufhöhe für Pultdächer beträgt an der hohen Seite max. 10,0m
und für Flachdächer max. 5,0m, jeweils
bezogen auf Oberkante Bodenplatte.

Behälter
Die Wandhöhe für Behälter beträgt maximal 5,0m.

Fahrsilo
Die Wandhöhe für Fahrsilos beträgt max. 4,0 m.

Definition Wandhöhe:
Die Wandhöhe für Betriebsgebäude / Hallengebäude / BHKW wird bezogen auf OK Bodenplatte.
Die Wandhöhe für Behälter und Fahrsilo ist zu messen ab natürlichem Gelände zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

B 3.2 Dachgestaltung der baulichen Anlagen

Gebäude:
Bei den Gebäuden sind zulässig:
Satteldach mit Dachneigung 5 – 25°, Pultdach mit Dachneigung 5 – 25°
Satteldächer und Pultdächer in rot bzw. rotbraunen Farbtönen
sowie Flachdächer auch in materialbedingtem Farbton

Behälter:
Bei den Behältern sind Folienhauben in Kugelform und Flachdächer, zulässig.

Die Farbe der Folienhauben ist in grau zulässig.

B 3.3 Gebäudegestaltung

Außenwände:
Bauliche Anlagen sind ab Geländeoberkante mit einem Außenputz, Trapezblech- oder Holzverkleidung in einem gedeckten Farbton zu versehen.
Betonflächen bei Gebäuden, Behältern und Fahrsilos können unbehandelt belassen werden
Generell ist eine grelle und reflektierende Wandgestaltung unzulässig

B 4 Bauweise

§ 22 BauNVO
Bauliche Anlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der in der Planzeichnung hierfür vorgesehenen Bereiche zulässig.

Es gilt die abweichende Bauweise für das Sondergebiet, gem. § 22 Abs. 4 BauNVO, Gebäudelängen und Fahrsilos über 50m sind zulässig.

B 5 Einfriedungen

Einfriedungen/Zäune sind bis max. 2,0 m Höhe zulässig.

B 6 Gestaltung des Geländes

Veränderungen des natürlichen Geländes sind auf den für die Integration der Betriebseinrichtungen notwendigen Umfang zu beschränken.
Die Geländeveränderungen sind im Genehmigungsantrag darzustellen.
Unnötige Bodenversiegelungen sind zu vermeiden.

B 7 Erschließung

Die Zufahrt erfolgt von der Hammerstetter Straße bzw. über den Wirtschaftsweg Fl. Nr. 273/2 bzw. 248/2 Gemarkung Großanhausen.

B 8 Grünordnung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

Die private Grünfläche, dargestellt in der Planzeichnung, ist entsprechend folgendem Pflanzgebot zu bepflanzen.

Pflanzgebot:
Erstellung einer 2-3-reihigen Hecken, Pflanzraster 1,50 x 1,50m und mind. 5% Baumanteil (Bäume I. und II. Ordnung) bzw.im Bereich bestehende Halle 1-reihige Hecke.

8.1 Gehölzarten

Laubbäume Hochstamm StU 6-8

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuß
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

Sträucher 2xv oB 60-100

Cornus sanguinea	Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Heckenrose
Prunus spinosa	Schlehe
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Die gesetzlichen Bestimmungen zum erforderlichen Grenzabstand nach Art. 47 – 52 AGBGB 82 werden von der Satzung nicht berührt und sind einzuhalten.
Die Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Erstellung des jeweilige Bauabschnittes zu erstellen. Die Pflanzung und Erhaltung jeglicher dargestellten und festgesetzten Pflanzung ist verbindlich.

Die verwendeten Gehölze müssen den Anforderungen der „FLL Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen“ in der aktuellen Fassung entsprechen.

Bei allen Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze mit Herkunftsnachweis zu verwenden (autochthone, bzw. gebietseigene Gehölze). Entsprechend der Lage des Landkreises Günzburg ist die Herkunftsregion (=Vorkommensgebiet) 6.1 „Alpenvorland“ nach den Vorgaben des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Gesundheit (Rundschreiben „Vorkommensgebiete für gebietseigene Gehölze“, Stand 22. Oktober 2013) zu wählen.

Mit dem jeweiligen Genehmigungsantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

Ergänzend zur Eingrünung werden folgende Maßnahmen zur Eingriffsminimierung für den Geltungsbereich festgesetzt:

- Versickerung unverschmutztes Niederschlagswasser
- soweit betrieblich möglich, sind Wege geschottert auszuführen

B 8.2 Ausgleichsfläche

Ziel:
Extensives Grünland in Zuordnung zum biotopkartierten Schwarz-Erlenwald auf der Südseite

Ausgangssituation:
Fl. Nr. 129 Gemarkung Großanhausen wird als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt

Maßnahme:
die Fläche wird mit einer Regio-Saatgutmischung Fettwiese mit 30% Kräuteranteil (ohne Weidelgras) aus regionaler Herkunft (Ursprungsgebiet 16) z. B. von Rieger-Hofmann, Blaufelden angesäet - Die Empfehlungen des Saatgutherstellers sind zu beachten.

Pflege:
In den ersten 3 Jahren darf die Ausgleichsfläche bis zu 3x ab Anfang/Mitte Mai gemäht werden, falls die Fläche sehr wüchsig ist oder ein Schröpfschnitte erforderlich sind
danach ist die Ausgleichsfläche ab 15 Juni - bis spätestens 15. Oktober,
maximal 2x jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren.
Pflanzenschutzmitteleinsatz und Düngung ist untersagt. Einzelpflanzenbekämpfung und Anpassung Pflege ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

Siehe Ausgleichsflächenbebauungsplan

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme hat nach Rechtskraft des Bebauungsplanes zu erfolgen. Die Ausgleichsfläche ist dinglich zu sichern.
Dingliche Sicherung und Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.

B 8.3 Vermeidungsmaßnahmen Artenschutz

Um Fallenwirkung für Kleintiere wie Amphibien zu vermeiden, sind Schächte, offene Fallrohre oder ähnliches für Kleintiere abgedichtet / verschlossen werden. Hierfür können feinmaschige Abdeckungen verwendet werden.

In der Satzung wird aufgenommen, dass stationäre Beleuchtungsanlage so zu installieren sind, dass ihre Streuwirkung nach außen so gering als möglich ist. Die Beleuchtung ist mit insektenfreundlichen Leuchtstoffen und Farben auszustatten. Die Betriebsdauer der Beleuchtung ist auf den tatsächlichen Bedarf z. B. Ausleuchtung Fahrsilo bei Ernte, zu beschränken.

B 9 Immissionsschutz

In Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde sind in Genehmigungsverfahren, z. B. bei Baugenehmigungen, immissionsschutzrechtlichen Genehmigungen, Genehmigungsfreistellungen bzw. bei Nutzungsänderungen von jedem anzusiedelnden Betrieb ggf. Gutachten (z.B. Schallschutz, Luftreinhaltung usw.) einzuholen, um nachzuweisen, dass die gültigen Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

B 10 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoringskonzept)

Nach Bau und Fertigstellung einer Anlage beginnt die Betriebsphase. Dabei hat der Anlagenbetreiber die Verpflichtung, die für den Betrieb der Anlage geltenden Anforderungen einzuhalten.

Zur Vermeidung von Umweltauswirkungen sind folgende, zusätzliche Aspekte, entsprechend Umweltbericht zu beachten:

1 Erfolgskontrolle der Pflanz- und Ausgleichsmaßnahmen nach deren Durchführung, vor allem im Hinblick auf die Ausgleichsmaßnahmen ist zu Überprüfen, ob das Entwicklungsziel erreicht wurde oder werden kann. Ggf. sind Änderungen an den Pflegemaßnahmen zum Erreichen des Entwicklungszieles vorzunehmen.
2 Pflege und Unterhaltung der Eingrünungsmaßnahmen und der Ausgleichsmaßnahmen.
3 Pflege und Unterhaltung der Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes
4 Auf die Nebenbestimmungen (Auflagen) zum Genehmigungsbescheid wird hingewiesen.

C HINWEISE

C 1 Altlasten

Aufgrund des Flächennutzungsplanes der Stadt Burgau, sowie der Nutzungshistorie als Hofstelle und landwirtschaftlich genutzte Flächen sind keine Altlasten zu erwarten.
Konkrete Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast unterliegen der Meldepflicht nach Art. 1 Bayer. Bodenschutzgesetz. Sie sind dem Landratsamt Günzburg unverzüglich anzuzeigen.

C 2 Denkmäler/Bodendenkmäler

Bodenfunde, die bei Baumaßnahmen zum Vorschein kommen, sind unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind 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 Fund 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.

C 3 Grundwasser

Über die Grundwasserverhältnisse liegen keine Daten vor. Es ist sicherzustellen, dass die Anlagenteile der Biogasanlage außerhalb dem Grundwasser bzw. im Grundwasser mit entsprechenden Schutzvorkehrungen (doppelwandige Behälter, Auftriebsicherheit) zu erstellen sind.

1. Anzeigepflichtige Erdaufschlüsse
Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind dem Landratsamt einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen (§ 49 Wasserhaushaltsgesetz – WHG-). Ergibt sich, dass auf das Grundwasser eingewirkt wird, so sind die Arbeiten nach Art. 30 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) einzustellen, bis die Gewässerbenutzung oder der Gewässerausbau vorzeitig zugelassen oder die erforderliche Erlaubnis erteilt oder den Plan festgestellt oder genehmigt ist, soweit nicht eine erlaubnisfreie Gewässerbenutzung vorliegt.

2. Grundwasser
Befristete Anschneidungen von Grundwasser im Zusammenhang mit der Ausführung der einzelnen Baumaßnahmen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG. Diese ist ggf. rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Dillingen a. d. Donau zu beantragen. Eine ständig andauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Das Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser durch Anlagen, die hierführ bestimmt oder geeignet sind, unterliegt der wasserrechtlichen Erlaubnispflicht (§9 Abs. 1 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz, WHG). Diese ist ggf. rechtzeitig vor Baubeginn der Baumaßnahme beim Landratsamt Dillingen a. d. Donau zu beantragen.

C 4 Wasserwirtschaftliche Belange

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

Verschmutztes Niederschlagswasser
ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln

Insbesondere trifft dies zu für Niederschlagswasser:
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.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist ein Entwässerungsplan zu erstellen, in dem aufgezeigt wird, wie mit verschmutzten und unverschmutzten Oberflächenwasser umgegangen wird. Für die Biogasanlage ist eine Abnahme nach AWsV erforderlich. Im Falle einer Beeinträchtigung bzw. Beseitigung von Drainagen (z. B. durch Anpflanzungen) ist eine ordnungsgemäße Ableitung sicherzustellen.

C 5 Allgemein

Für die Erstellung und Betrieb der Biogasanlage sind die Ausführungen im Biogashandbuch Bayern bzw. nachfolgende Vorschriften maßgebend. Bei Inbetriebnahme der Anlage hat eine Abnahme nach Betriebssicherheitsverordnung zu erfolgen.

3. Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Burgau, den 12. Aug. 2025

Martin Brenner, 1. Bürgermeister

BAYERN STADT BURGAU