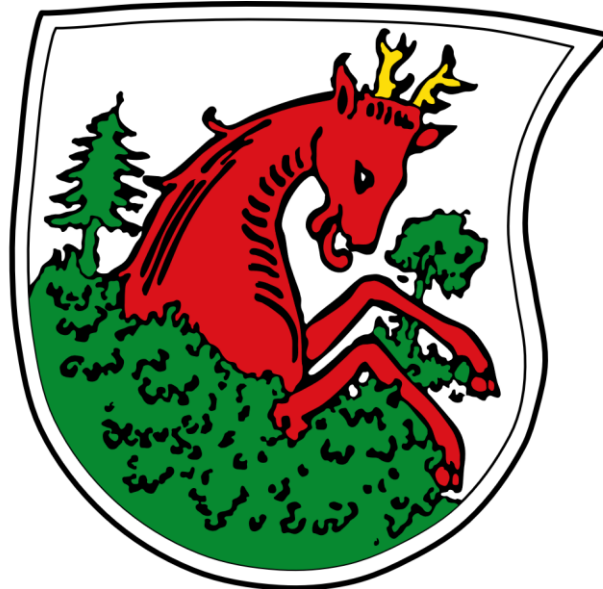


Markt Neuburg a.d. Kammel

Landkreis Günzburg



Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet Energiegewinnung" zum Vorhaben- und Erschließungsplan für den Neubau eines Hackschnitzelheizwerks in Edelstetten, Fl. Nrn. 270 und 276 jeweils Teilfl.

Satzung – Vorentwurf

Fassung vom 11.05.2021

mit redaktionellen Änderungen vom 00.00.0000

Vorhabenträger:

Hillenbrand Betonbau GmbH
Simpert-Krämer-Str. 33;
86476 Neuburg a. K.

Planung

Architekturbüro
Gerhard Glogger, Architekt
Blumenstr. 2, 86483 Balzhausen
Tel. 08281 / 99070, Fax 08281 / 9907-22

SATZUNG

Der Markt Neuburg a.d. Kammel erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, § 9 und § 12 des Bundesbaugesetzes (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sondergebiet Energiegewinnung" zum Vorhaben- und Erschließungsplan für den Neubau eines Hackschnitzelheizwerks in Edelstetten, Fl. Nrn. 270 und 276 jeweils Teilfl., bestehend aus Planzeichnung und Textteil sowie Begründung und Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom als Satzung. Der Vorhaben- und Erschließungsplan vom sowie der Durchführungsvertrag werden ebenfalls zum Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erklärt.

§ 1 Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gilt die vom Architekturbüro Gerhard Glogger, Blumenstr. 2, 86483 Balzhausen ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom mit redaktionellen Änderungen vom Die Begründung und der Umweltbericht sind dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan beigelegt.

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet (SO)

Gem. § 11 (2) BauNVO wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Erneuerbare Energien“ festgesetzt.

Das sonstige Sondergebiet "Sondergebiet Energiegewinnung" zum Vorhaben- und Erschließungsplan für den Neubau eines Hackschnitzelheizwerks in Edelstetten dient der Unterbringung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien.

Darunter fallen bauliche Anlagen und Einrichtungen für ein

- Hackschnitzel-Heizkraftwerk

sowie deren notwendige Nebenanlagen, Lagergebäude und Lagerflächen, Zufahrten, Stellplätze, Wartungsflächen und Einzäunungen, die dem Nutzungszweck „Erneuerbare Energien“ dienen.

Das Hackschnitzelheizwerk dient zur Energiegewinnung als zentrale Energieversorgungsanlage zur Wärmeversorgung von Anwesen in Edelstetten.

§ 3 **Maß der baulichen Nutzung**

3.1 **Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ)
- Obergrenzen -**

Grundflächenzahl (GRZ)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt:

GRZ 0,60

Geschoßflächenzahl (GFZ)

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt:

GFZ 0,60

3.2 **Höhe der baulichen Anlagen**

Die Höhenlage der einzelnen Gebäude ist in den Vorhaben- und Erschließungsplänen angegeben.

3.2.1 **Fußbodenhöhe üNN**

Diese sind wie folgt festgelegt:

Fertigfußbodenhöhen

Hackschnitzelheizwerk OK FFB = ± 0.00 = üNN

Hütte OK FFB = ± 0.00 = üNN

3.2.2 **Traufhöhen**

Die Traufhöhen, gemessen über Fertigfußboden des Erdgeschoßes und der Traufe (= Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut) dürfen folgende Maße nicht überschreiten. Bei Flachdachgebäuden gilt die Attikaoberkante.

Maximale Traufhöhe: 7,0 m

3.2.3 **Firsthöhen**

Die Firsthöhen, gemessen über Fertigfußboden des Erdgeschoßes und dem Firstpunkt (= Oberkante Dachhaut) dürfen folgende Maße nicht überschreiten:

Die maximale Firsthöhe beträgt: 9,0 m

§ 6 **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

6.1. **Hauptgebäude**

Hauptgebäude sind mit nachfolgenden Dachformen zulässig.

SD - Satteldach

FD – Flachdach

PD - Pultdach

6.2 Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind mit nachfolgenden Dachformen zulässig.

SD - Satteldach
FD – Flachdach
PD - Pultdach

6.3 Dacheindeckungsmaterial

Als Dacheindeckungen sind Materialien in roten, braunen, grauen sowie anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig.

Photovoltaikanlagen auf Dachflächen sind zugelassen.

6.4 Dachneigungen

Hauptgebäude und Nebengebäude

SD 20° - 45°
PD 3° - 20°

6.5 Dachüberstand

Der Dachüberstand darf betragen:

am Giebel: 1,25 m
an der Traufe: 1,25 m

§ 7 Befestigungen, Stellplätze, Zufahrten und Höfe/ Einfriedungen / Freiflächengestaltung

7.1 Befestigungen, Stellplätze, Zufahrten und Höfe

Stellplätze, Zufahrten und Höfe sind als sickerfähige Oberflächen mit sickerfähigen Pflasterbelägen, Rasenfugenpflaster, wassergebundene Kiesflächen herzustellen bzw. über Sickereinrichtungen wie Rigolen oder Sickermulden zu entwässern.

7.2 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützwände

Geländeänderungen

Geländeänderungen zu den Nachbargrundstücken sind stufenlos mit einer Neigung von maximal 1:2 auszubilden.

Geländeänderungen im Bereich von Gebäuden sind nur in dem zur Durchführung der Baumaßnahme erforderlichen Ausmaß zulässig. Die natürliche Geländeoberfläche ist bestmöglich zu erhalten.

Stützmauern

sind, soweit es für die erforderlichen Hofflächen notwendig ist, zugelassen. Stützwände dürfen eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten.

§ 8

Grünflächen

8.1

Öffentliche Grünflächen

Die bestehenden und in der Planzeichnung dargestellten öffentlichen Grünflächen sind in ihrer ursprünglichen Form zu erhalten.

8.2

Private Grünflächen

Die in der Planzeichnung als natürliche, private Grünflächen festgesetzten Bereiche sind als möglichst naturnah und extensiv genutzte Gartenflächen zu belassen. Hier ist eine zwei- bis dreimalige Mahd vorzunehmen.

8.3

Baum- und Straucharten

Folgende Baum- und Straucharten sind zu verwenden:

Bäume: (STU mind. 14 cm, 2 x verpflanzt)

Linde (*Tilia cordata*)
Buche (*Fagus sylvatica*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
Vogelkirsche (*Prunus Avium*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Obstbäume als Hochstämme bewährter lokaler Obstbaumsorten

Sträucher : Pflanzgröße - WH 60-100 cm

Haselnuß (*Corylus avellana*)
Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Wasserschneeball (*Viburnum opulus*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
Salweide (*Salix caprea*)
Heckenrose (*Rosa canina*)

Obstsortenliste (Hochstämme):

Äpfel:

Jakob Fischer
Gravensteiner
Rote Sternrenette
Wettringer Taubenapfel
Wiltshire
Bohnapfel

Birnen:

- Gute Luise
- Schweizer Wasserbirne
- Oberösterreichische Weinbirne

Zwetschgen:

- Hauszwetschge
- Elena

Sauerkirschen:

- Schwäbische Weinweichsel
- sowie allgemein alle alten und regionalen Obstsorten**

8.4

Baum- und Straucharten

Auf den Einzelgrundstücken ist mindestens die Anzahl der in der Bebauungsplanzeichnung dargestellten Bäume zu pflanzen. Zur Auswahl stehen Pflanzenarten laut Hinweis unter 8.3.

Ausgleichsregelung

Die durchgeführte Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsflächen nach dem § 8a BNatSchG ergeben nachfolgende Ausgleichsflächen:

Ausgleichsfläche:

Eingriffsfläche gesamt				0,0 m²
Erforderliche Ausgleichsfläche gesamt				0,0 m²
Ausgleichsfläche auf dem Grundstück				
Fl. Nr.	Gemarkung	Fläche	Faktor	anrechenbare Ausgleichsfläche
Fl. Nr. 270 Teilfläche	Edelstetten	1.390,0 m ² 0	1,00	1.390,0 m ²
Ausgleichsfläche gesamt				1.390,0 m²
erforderliche Ausgleichsfläche				1.294,0 m²
Überkompensation				96,00 m²

Die Ausgleichsflächen sind dem Ökoflächenkataster beim Landesamt für Umwelt zu melden.

Die Ausgleichsflächen sind dauerhaft für Zwecke des Naturschutzes zu sichern und die Pflege und Entwicklung über eine Reallast zu gewährleisten. Diese Eintragungen müssen spätestens zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes der unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Günzburg vorliegen.

Die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme ist unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplanes auszuführen.

Ausgleichsflächen Innerhalb des Baugebietes

Nachgewiesene Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs

Die im Rahmen des § 8a BNatSchG erforderliche Ausgleichsfläche **von 1.294,0 m² = Ausgleichsfläche**, wird auf nachfolgendem Grundstück erbracht:

Ausgleichsfläche

Die Ausgleichsfläche wird auf dem Grundstück Fl. Nr. 270 Gemarkung Edelstetten nachgewiesen. Hier wird unter Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Günzburg eine Streuobstwiese mit unterständiger extensiver Naturwiese-Blumenwiese entwickelt. Es sind 12 Obstgehölzen als Hochstamm zu pflanzen. Die Blumenwiese ist zweischürig im Jahr zu mähen (Schnittzeitpunkt Mitte Juni / Ende August). Das Mähgut eignet sich zur Futternutzung und ist als Heu, Öhmd oder Silage verwendbar. Das Mähgut ist zu entfernen. Die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sowie eine Düngung ist untersagt.

§ 9

Oberflächenwasser

Die Geländemodellierungen sind so anzulegen, dass das Oberflächenwasser nicht zum Gebäude hingeleitet wird, sondern dass dies schadlos den Versickerungsanlagen bzw. dem Entwässerungskanal zugeleitet wird. Es ist auch darauf zu achten, dass auftretendes Oberflächenwasser nicht auf Nachbargrundstücke geleitet wird.

Bezugnehmend auf die Regelung des § 37 Wasserhaushaltsgesetz –WHG darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tieferliegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höheren Grundstücks behindert werden.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tieferliegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Auf nicht befestigten Flächen anfallendes Oberflächenwasser darf nicht dem Kanal zugeleitet werden.

§ 10

Niederschlagswasserbeseitigung

Die anfallenden Oberflächenwässer sind soweit möglich in geeigneter Weise über anzulegende Sickermulden und Rigolen, flächenhaft oder über Sickerschächte punktuell, unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften wie die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das ATV Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das

ATV-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, zu versickern.

§ 11

Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBO in der Fassung 01.02.2021.

§ 12

Stellplätze

Die Anlage und Herstellung der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach Art. 47 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663) geändert worden ist und der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) vom 30. November 1993 (GVBl. S. 910, BayRS 2132-1-4-B), die zuletzt durch § 3 der Verordnung vom 7. August 2018 (GVBl. S. 694) geändert worden ist.)

§ 13

Immissionsschutz

13.1

Schallschutzgutachten

Soweit ein Schallschutzgutachten erforderlich wird, wird dieses im weiteren Verfahren erstellt und die sich daraus ergebenden Festsetzungen in die Bebauungsplanunterlagen eingearbeitet.

§ 14

Inkrafttreten

Der vorliegende Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise / Empfehlungen

Nicht versiegelte Flächen

Die nicht versiegelten Flächen sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten.

Landwirtschaftliche Immissionen angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen

Die im Norden und im Süden an das Baugebiet anschließenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Dabei ist mit Staub-, Lärm- und zeitweiser Geruchsbelästigung durch Düngung zu rechnen. Diese unvermeidlichen Immissionen werden mit Sicherheit des Öfteren auftreten und müssen somit auch hingenommen und geduldet werden.

Unterirdische Verlegung von Erschließungsanlagen

Es ist anzustreben, dass sämtliche Erschließungsanlagen wie Strom- und Telekommunikationsleitungen unterirdisch verlegt werden. Hierzu sind die entsprechenden Erschließungsträger wie VNEW und Deutsche Telekom frühzeitig in die Erschließungsplanung mit einzubeziehen.

Normen, Richtlinien und sonstige nicht öffentlich zugänglichen Vorschriften

Alle der Planung zugrundeliegenden Normen, Richtlinien und sonstige nicht öffentlich zugänglichen Vorschriften können bei der Verwaltungsgemeinschaft Thannhausen zu den allgemeinen Geschäftszeiten eingesehen werden.

Rodung der bestehenden Bepflanzungen innerhalb des Plangebiets

Innerhalb des Plangebiets werden verschiedene Bäume und Sträucher beseitigt werden müssen. Hierbei handelt es sich um wild gewachsene Weidenbäume und -sträucher. Hierbei wird in die bestehende Ufersaumbepflanzung nicht eingegriffen.

Dies bedeutet eine gewisse Beeinträchtigung bzw. Veränderungen der Lebensräume verschiedener Tier- und Vogelarten. Dabei ist zu vermeiden, dass gemäß § 44 (1) BNatSchG besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten in Mitleidenschaft gezogen werden.

Verschiedene Vogelarten werden in den Bäumen oder in den Hecken brüten.

Um die Beeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten, sollten Rodungsarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden.

Die Rodungsarbeiten dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit, somit nicht zwischen dem 1. März bis 30. September, durchgeführt werden.

Vorkehrungen gegen Lichtverschmutzung und Kollision an Glasflächen sowie allg. tierökologischer Fallen oder Barrieren

Lichtschächte, Kellertreppen und Regenfallrohre sind so zu gestalten, dass Tiere wie Insekten, Amphibien, Reptilien und sonstige Kleintiere nicht gefährdet werden. So sind z. B. die Gitterrostabdeckungen der Lichtschächte mit engmaschigem Maschendraht zu versehen. Bei Verwendung von großflächigen Glasfassaden sind zur Vermeidung von Vogelschlag die für Vögel wahrnehmbaren Omilux-Scheiben bzw. vergleichbare Gläser zu verwenden. Für alle Außenbeleuchtungen sind im Plangebiet zur Schonung der nachtaktiven Insekten ausschließlich insektenfreundliche Lampen und Lampenschirme, die kein Streulicht erzeugen, zugelassen.

Bodenmanagement

Anfallender Bodenaushub ist so weit möglich vor Ort wieder einzubauen. Es ist mit den in Frage kommenden verwertenden Betrieben (wie Landwirten, Erdenwerken, Kompostplätzen oder Erwerbsgärtnereien) frühzeitig Kontakt aufzunehmen, um eine umweltgerechte und zulässige Verwertung sicherzustellen.

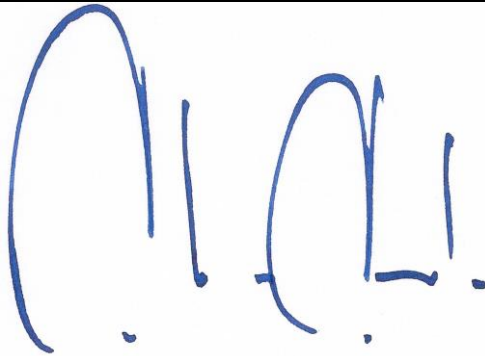
Es empfiehlt sich, die chemische und physikalische Beschaffenheit der Böden im Gemeindegebiet möglichst detailliert (Humusgehalt, Bodenart, Grobbodenanteil, pH-Wert, Arsen, Schwermetalle und organische Verbindungen) bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung zu erfassen und mit einem umwelt- und sachgerechten Entsorgungskonzept in Vorleistung zu gehen.

Eingriffe sollten auf ein unbedingt notwendiges Maß beschränkt werden, um das Volumen des ausgehobenen Bodens zu reduzieren. Hier kann die Wahl des

Gründungsverfahrens zur Reduzierung des Aushubvolumens beitragen. Gerade bei organischen Böden ist ein alternatives, schonendes Gründungsverfahren zu bevorzugen.

So kann durch Verwertung vor Ort (z. B. in Lärmschutzwällen, Zierwällen, etc.) das knappe Deponievolumen geschont und - im Falle von Belastungen - ggf. eine Möglichkeit eröffnet werden, mit dem Aushub umzugehen.

Balzhausen, Ausgefertigt am,.....



Gerhard Glogger, Architekt

Markus Dopfer, 1. Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Marktgemeinderat beschloss in der Sitzung vom den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sondergebiet Energiegewinnung" zum Vorhaben- und Erschließungsplan für den Neubau eines Hackschnitzelheizwerks in Edelstetten aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegungen

1. Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 11.05.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit bis zum ersten Mal öffentlich ausgelegt

2. Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum zweiten Mal öffentlich ausgelegt

3. Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Der 2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis zum dritten Mal öffentlich ausgelegt

Beteiligung Träger öffentlicher Belange

1. Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Zu dem Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 11.05.2021 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

2. Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

3. Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Zu dem 2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

Der Markt Neuburg hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sondergebiet Energiegewinnung" zum Vorhaben- und Erschließungsplan für den Neubau eines Hackschnitzelheizwerks in Edelstetten gemäß § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom mit redaktionellen Änderungen vom als Satzung beschlossen.

Markt Neuburg, den.....

.....
Unterschrift 1. Bürgermeister Markus Dopfer

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde ausgefertigt am

Markt Neuburg, den.....

.....
Unterschrift 1. Bürgermeister Markus Dopfer

Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs.3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Markt Neuburg, den.....

.....
Unterschrift 1. Bürgermeister Markus Dopfer

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit rechtskräftig in Kraft getreten.

Markt Neuburg, den.....

.....
Unterschrift 1. Bürgermeister Markus Dopfer