

GEMEINDE ALTENSTADT



1. ÄNDERUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. 31

**Sondergebiet Biomasse-Heizkraftwerk (BHKW)
mit Nebenbetrieben „Garnelenhof im Pfaffenwinkel“**

SATZUNG & BEGRÜNDUNG VEREINFACHTES VERFAHREN GEM. § 13 BAUGB

Fassung vom 28.07.2015

OPLA Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg



Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

A PRÄAMBEL

Die Gemeinde Altenstadt erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO, GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), folgende

1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 31 Sondergebiet Biomasse-Heizkraftwerk (BHKW) mit Nebenbetrieben „Garnelenhof im Pfaffenwinkel“

als Satzung.

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 31 Sondergebiet Biomasse-Heizkraftwerk (BHKW) mit Nebenbetrieben „Garnelenhof im Pfaffenwinkel“ der Gemeinde Altenstadt gilt die vom Büro OPLA, Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung, ausgearbeitete Änderungssatzung vom 28.07.2015. Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit. Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

B DIE 1. ÄNDERUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES BESTEHT AUS:

- der Planzeichnung M 1:1000, bestehend aus den allgemeinen Festsetzungen sowie den Festsetzungen durch Planzeichen, sowie den Verfahrensvermerken
- der Änderungssatzung (textliche Festsetzungen)

Beigefügt ist:

- die Begründung
- der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 28.07.2015

D TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (ÄNDERUNGSSATZUNG)

HINWEIS:

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beinhaltet eine Ergänzung (in roter Schrift) der textlichen Festsetzungen unter 2. Art der baulichen Nutzung und 3. Maß der baulichen Nutzung sowie eine Anpassung der Planzeichnung (Nutzungsschablone) entsprechend der Ergänzungen zum Maß der baulichen Nutzung im SO 3. Zudem wird die temporäre Pilotanlage zur Indoor-Züchtung von Garnelen in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Darüber hinaus gelten die textlichen Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 31 Sondergebiet Biomasse-Heizkraftwerk (BHKW) mit Nebenbetrieben „Garnelenhof im Pfaffenwinkel“ (Fassung vom 25.02.2014, Ergänzt am 29.04.2014), der mit Bekanntmachung vom 11.09.2014 rechtskräftig geworden ist, unverändert fort.

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Sondergebiet: SO 1, SO 2, SO 3

Die in der Planzeichnung mit SO gekennzeichneten Bereiche werden als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Sondergebiet Biomasse-Heizkraftwerk (BHKW) mit Nebenbetrieben gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

Im SO 1, 2, 3 sind die folgenden Nutzungen zulässig, bzw. nicht zulässig.

2.1 Zulässig sind:

2.1.1 SO 1:

Betriebe und technische Anlagen für die Zucht, Erzeugung und Vermarktung von Lebensmitteln aus Aquakulturen.

2.1.2 SO 2:

- Lagerhallen, zum Lagern halmartiger und holzartiger Biomasse,
- **In den Hallen dürfen auch technische Anlagen, die keine unzumutbaren Geruchsbelästigungen verursachen und Energie- und/ oder Wärmeabnehmer sind betrieben werden.**

2.1.3 SO 3:

- Lagerflächen ohne bauliche Anlagen, zur Lagerung von unterschiedlichen Holzseparationen
- **Gem. § 9 Abs. 2 Pkt. 2 BauGB ist die temporäre (zeitlich befristete) Errichtung einer baulichen Anlage (Halle) im Bereich des SO 3 als Pilotanlage zur Indoor-Züchtung von Garnelen bis zur Inbetriebnahme des Betriebes der Zucht, Erzeugung und Vermarktung von Lebensmitteln aus Aquakulturen im Bereich des SO 1 zulässig.**

2.1.4 Die unter SO 2 und SO 3 definierten Nutzungen sind dann zulässig, wenn Sie keine unzumutbaren Geruchsbelästigungen verursachen und der Energie- und Wärmege-
winnung **und/ oder der Energie- und/ oder der Wärmeabnahme** dienen.

2.1.5 Unzumutbare Geruchsbelastungen im Sinne der Satzung liegen dann vor, wenn auf Grund einer Ausbreitungsrechnung nach der GIRL (Geruchsimmissions-Richtlinie in der Fassung vom 29.02.2008) für das jeweilige Vorhaben

- in benachbarten Wohngebieten in mehr als 0,08 der Jahresstunden,
- in benachbarten Dorf-/Misch-/Kerngebieten in mehr als 0,08 der Jahresstunden und
- in benachbarten Gewerbegebieten in mehr als 0,12 der Jahresstunden

Geruchsbelastungen prognostiziert werden.

Maßgeblich ist hierbei jeweils das Beurteilungsgebiet nach Ziffer 4.4.2 der GIRL in der Fassung vom 29.02.2008.

Für Bereiche nach § 34 BauGB gelten die Zuordnungen entsprechend § 34 Abs. 2 BauGB, soweit ein faktisches Baugebiet vorliegt entsprechend, für Gebiete nach § 34 Abs. 1 BauGB sowie Außenbereichsnutzungen gelten für schützenswerte Nutzungen die vorstehenden Anforderungen an Misch-/Dorf- und Kerngebiete.

Hinweis: Der Nachweis, dass keine unzumutbaren Geruchsbelastungen im Sinne der GIRL entstehen, ist im jeweiligen Einzelgenehmigungsverfahren durch Vorlage einer fachgutachterlichen Ausbreitungsberechnung zu erbringen. Die Genehmigungsbehörde kann hierauf verzichten, wenn ohne weiteres erkennbar ist, dass es beim Betrieb der Anlage zu keinen signifikanten Geruchsbelastungen kommen wird.

3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das für den jeweiligen Bereich zulässige Maß der baulichen Nutzung ist in der Planzeichnung in der Nutzungsschablone eingetragen. Das Maß der baulichen Nutzung ist dabei festgesetzt über die Grundfläche baulicher Anlagen (GR) sowie über die Wand- (WH) und Gesamthöhe (GH) der baulichen Anlagen.

3.1 Grundfläche baulicher Anlagen (GR)

Zulässig ist eine maximale Grundfläche (GR) von

SO 1 max. 9.637 m²

SO 2 max. 3.630 m²

SO 3 max. 2.825 m² **(einschl. der 144 m² großen Pilotanlage zur Indoor-Züchtung von Garnelen gem. § 9 Abs. 2 Pkt. 2 BauGB)**

3.2 Gebäudehöhen

Zulässig sind folgende maximalen Werte für die Höhen baulicher Anlagen (Wandhöhe (WH) und Gesamthöhe (GH)):

SO 1:

WH max. 8,00 m GH max. 10,00 m

SO 2:

WH max.10,00 m GH max. 15,00 m

SO 3:

(Pilotanlage zur Indoor-Züchtung von Garnelen gem. § 9 Abs. 2 Pkt.2 BauGB)

WH max. 5,00 m GH max. 6,00 m

Definition der WH und GH

Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut bezogen auf die Oberkante des natürlichen Geländes.

Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut bezogen auf die Oberkante des natürlichen Geländes.


- 3.3 Für technisch industrielle Teilanlagen (z.B. Lüfter, Ablufteinheiten, Luftansaugstutzen, etc.) ist eine Überschreitung der maximalen Gesamthöhe um bis zu 5 m zulässig. Zentrale Abluftkamine sind nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn für die Errichtung eines zentralen Abluftkamins ein Bescheid nach Bundesimmissionsschutzgesetz vorliegt.

F VERFAHRENSVERMERKE

Sind dem zeichnerischen Teil angefügt.

DIE PLANZEICHNUNG HAT NUR ZUSAMMEN MIT DEN FESTSETZUNGEN DES TEXTTEILES GÜLTIGKEIT.

Gemeinde Altenstadt, den **29. JULI 2015**


.....
Albert Hadersbeck
1. Bürgermeister



Siegel

BEGRÜNDUNG DER 1. ÄNDERUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. 31 Sondergebiet Biomasse-Heizkraftwerk (BHKW) mit Nebenbetrie- ben „Garnelenhof im Pfaffenwinkel“

1. ANLASS DER ÄNDERUNG

Der Vorhabenträger, das Biomasse Heizkraftwerk (BHKW) Altenstadt möchte im SO 2 bis der Bedarf zum Lagern halmartiger und holzartiger Biomasse gegeben ist, wärme- und energieabnehmende Anlagen, die nicht erheblich emissionswirksam sind innerhalb der Lagerhalle aufstellen.

Ferner möchte der Vorhabenträger bis zur Inbetriebnahme des Betriebes der Zucht, Erzeugung und Vermarktung von Lebensmitteln aus Aquakulturen im Bereich des SO 1 im SO 3 eine temporäre (zeitlich befristete) Pilotanlage zur Indoor-Züchtung von Garnelen errichten. Dies ist derzeit aufgrund der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen bauplanungsrechtlich und bauordnungsrechtlich nicht darstellbar.

Deshalb ist auf der Grundlage des § 1 Abs. 3 BauGB die Aufstellung einer ersten Änderung mit Durchführung des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB erforderlich.

2. ÄNDERUNGSINHALT UND BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG

Die bisherigen textlichen Festsetzungen unter 2. Art der baulichen Nutzung lassen ausschließlich Lagerhallen, zum Lagern halmartiger und holzartiger Biomasse zu.

Um dem BHKW Altenstadt im SO 2 in den Lagerhallen auch technische Anlagen zuzulassen die Energie- und Wärmeabnehmer sind, ist folgende Änderung der textlichen Festsetzungen erforderlich:

Neben den Lagerhallen, zum Lagern halmartiger und holzartiger Biomasse, werden nun in den Lagerhallen im SO 2 auch technische Anlagen, die keine unzumutbaren Geruchsbelästigungen verursachen und Energie- und Wärmeabnehmer zugelassen.

Dies ermöglicht dem BHKW eine erhöhte unternehmerische und wirtschaftliche Flexibilität, denn der Lagerplatzbedarf ist saisonal und marktabhängig sehr unterschiedlich. Zudem kann das BHKW nun auch kleine technische Anlagen die im Wesentlichen nicht erheblich lärm- noch geruchsemittierend sind jedoch einen erhöhten Bedarf an Energie und/oder Wärme erfordern einsetzen.

Unter dem Satzungspunkt 2.1.3 SO 3 ist zu dem bestehenden Satzungstext: „Lagerflächen ohne bauliche Anlagen, zur Lagerung von unterschiedlichen Holzseparationen“ folgende Ergänzung mit aufgenommen worden:

Gem. § 9 Abs. 2 Pkt. 2 BauGB ist die temporäre (zeitlich befristete) Errichtung einer baulichen Anlage (Halle) im Bereich des SO 3 als Pilotanlage zur Indoor-Züchtung von Garnelen bis zur Inbetriebnahme des Betriebes der Zucht, Erzeugung und Vermarktung von Lebensmitteln aus Aquakulturen im Bereich des SO 1 zulässig.

Begründung der Errichtung der temporären Anlage gem. § 9 Abs. 2 Pkt. 2 BauGB:
Wegen Verzögerungen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes muss der Investor für die ursprünglich angedachte Anlage auf die neuen EU Förderrichtlinien und Förderausstattungen warten, welche Mitte 2015 ausgegeben werden. Die daran anschließende Zeitphase der Beantragung etc. soll mit einer Pilotanlage überbrückt werden. Das Vorhaben soll temporär errichtet werden und nimmt nur eine geringe Teilfläche des SO 3 ein.

Entsprechend der temporären Zulässigkeit einer Pilotanlage zur Indoor-Züchtung von Garnelen werden hinsichtlich dem Maß der baulichen Nutzung unter dem Satzungspunkt 3.2 Maximal-Werte für die Höhe der temporären Anlage gem. § 9 Abs. 2 Pkt. 2 BauGB festgesetzt. Sobald die Pilotanlage zur Indoor-Züchtung von Garnelen wieder abgebaut wird, entfallen die hier temporär festgesetzten Gebäudehöhen.

3. VEREINFACHTES VERFAHREN GEM. § 13 BAUGB

Nachdem durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,

- sonstige Festsetzungen, die die Grundzüge der Planung darstellen, unverändert bleiben,
- ausschließlich die Art der Zulässigkeit der Nutzung für ein teilräumliches Sondergebiet erweitert wird,
- sowie das Maß der baulichen Nutzung im Bereich Grundfläche und Gebäudehöhe bezüglich einer temporären Bebauung erweitert wird,

wird das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewendet.

Zudem ist die Zulässigkeit von Vorhaben die einer UVPG Pflicht unterliegen nicht begründet, und es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Im vereinfachten Verfahren wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 13 Abs. 2 Satz 2 und 3 Gelegenheit zur Stellungnahme in einer angemessenen Frist gegeben.

ANLAGE)
RECHTSKRÄFTIGER VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 31

C VERFAHRENSVERMERKE

- Der Bebauungsplan ist in der Sitzung vom 24.03.2015 der Leitlinie des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 31 Sondergebiet Biomasse-Heizkraftwerk (BHKW) mit Nebenbetrieben "Garnlehenhof im Pfaffenwinkel" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.03.2015 erlassen.
- Der Inhaltliche Prüfbescheid der Behörden und weiteren "Vor" öffentlichen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 BauStättV zum Vorhaben des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 31 in der Fassung vom 05.11.2015 hat in der Zeit vom 20.01.2014 bis zum 08.02.2014 ausgedehnt.
- Die Inhaltliche Prüfbescheid der Behörden und weiteren "Vor" öffentlichen Beteiligungen gemäß § 4 Abs. 1 BauStättV zum Vorhaben des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 31 in der Fassung vom 05.11.2015 hat in der Zeit vom 20.01.2014 bis zum 08.02.2014 ausgedehnt.
- Zu dem Inhalt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 31 in der Fassung vom 05.11.2015 hat in der Zeit vom 20.01.2014 bis zum 08.02.2014 ausgedehnt.
- Der Inhalt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 31 in der Fassung vom 05.11.2015 hat in der Zeit vom 20.01.2014 bis zum 08.02.2014 ausgedehnt.
- Der Inhalt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 31 in der Fassung vom 05.11.2015 hat in der Zeit vom 20.01.2014 bis zum 08.02.2014 ausgedehnt.
- Der Inhalt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 31 in der Fassung vom 05.11.2015 hat in der Zeit vom 20.01.2014 bis zum 08.02.2014 ausgedehnt.
- Der Inhalt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 31 in der Fassung vom 05.11.2015 hat in der Zeit vom 20.01.2014 bis zum 08.02.2014 ausgedehnt.


Herabst. der
 * Bürgermeister

GEMEINDE
ALTENSTADT

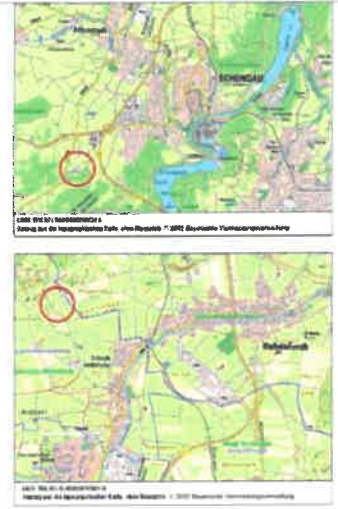
VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN NR. 31
Sondergebiet Biomasse-Heizkraftwerk (BHKW)
mit Nebenbetrieben
"Garnlehenhof im Pfaffenwinkel"

Für den Überschneidungsbereich mit dem
 Bebauungsplan Nr. 29 Industriegebiet
 "Heizkraftwerk Altenstadt"
 gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 31

Maßstab 1 : 1 000



Stand: 05.11.2015



- 4. Grünflächen**
- Grünflächen
 - Grünflächen
- 5. Flächen für Wasser**
- Flächen für Wasser
- 6. Planungen**
- Planungen
- 7. Baulinien**
- Baulinien
- 8. Baulinien**
- Baulinien
- 9. Baulinien**
- Baulinien
- 10. Baulinien**
- Baulinien



A PLANZEICHNUNG Teilgeltingbereich B
Ausgleichsflächen (nach Flurneuordnung)
Teil-Fl. Nr. 1480, Gemarkung Schwabwiederhofen

B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Art der beizubehaltenden Nutzung**
- Maß der baulichen Nutzung**
- Flächengrenzen**