

**Bebauungsplan  
Sonstiges Sondergebiet**

**Bioenergie Pfullendorf**

**Stadt Pfullendorf**

Donaueschingen, 3.02.2011

im Auftrag der

**Stadt Pfullendorf**

**Fachbereich II  
Bauverwaltungsamt**

bearbeitet von:

**A R C U S** Ing.-Büro

Stadtplanung      Landschaftsplanung  
CAD + GIS      Bioenergienutzung  
Hindenburgring 34      Fon 0771-831435  
78166 Donaueschingen      Fax -831450

# INHALTSVERZEICHNIS

## I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

## II. RECHTSGRUNDLAGEN

### III. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB/ BauNVO und PlanzVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)	Seite 3
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)	Seite 4
3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	Seite 4
4. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	Seite 4
5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	Seite 4
6. Behandlung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)	Seite 4
7. Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)	Seite 5
8. Maßnahmen für Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB)	Seite 5
9. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	Seite 5
10. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB)	Seite 6
11. Ausnahmen und Befreiungen (§ 31 Abs. 1 und 2 BauGB)	Seite 6

## **IV. Begründung**






1	Vorbemerkung	
1.1	Veranlassung	Seite 7
1.2	Ziel und Zweck der Planung	Seite 7
1.3	Auftragsvergabe und Verfahren	Seite 7
2	Vorgaben und Rahmenbedingungen	
2.1	Vorbereitende Bauleitplanung	Seite 7
2.2	Bestehende verbindliche Bauleitplanung	Seite 7
2.3	Abgrenzung	Seite 7
2.4	Verkehrliche Anbindung	Seite 7
2.5	Vorhandene Bebauung und Nutzungen	Seite 9
2.6	Umweltrelevant Bestandsanalyse	Seite 10
2.7	Infrastruktur	Seite 10
3	Städtebauliches Konzept	
3.1	Nutzung und Bebauung	Seite 11
3.2	Umweltprüfung - Umweltbericht	Seite 13
4	Begründung der planungsrechtlichen Vorschriften	
4.1	Art der baulichen Nutzung	Seite 14
4.2	Maß der baulichen Nutzung	Seite 15
4.3	Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise	Seite 15
4.4	Flächen für Nebenanlagen	Seite 16
4.5	Verkehrsflächen	Seite 16
4.6	Behandlung von Niederschlagswasser	Seite 16
4.7	Flächen für die Wasserwirtschaft	Seite 16
4.8	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	Seite 17
4.9	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	Seite 18
4.10	Anpflanzen von Bäumen	Seite 18
4.11	Ausnahmen und Befreiungen	Seite 18
5	Empfehlungen und Hinweise	
5.1	Wasserwirtschaft und Bodenschutz	Seite 19
5.2	Baustoffe und deren Verwendung	Seite 19
5.3	Denkmalschutz	Seite 19
5.4	Altlasten	Seite 19
6	Realisierung	
6.1	Flächenbilanz	Seite 20
6.2	Kosten	Seite 20
6.3	Bodenordnung	Seite 20
6.4	Verfahren	Seite 20
6.5	Baugrund	Seite 20

## **V. Anlagen**

1	Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung	Seite 21
2	Pflanzlisten A und B	Seite 21
3	Merkblatt Bodenschutz bei Bauarbeiten	Seite 22

## **II. RECHTSGRUNDLAGEN**

Der Bebauungsplan Sonstiges Sondergebiet „Bioenergie Pfullendorf“ wurde auf der Grundlage der nachstehenden Rechtsvorschriften ausgearbeitet:

-  **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 23.9.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes v. 31.07.2009 (BGBl. I S.2585)
-  **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, 466 ff)
-  **Planzeichenverordnung** 1990 (PlanzV 90) v.18.12.1990 (BGBl. I, S.58, BGBl III 213-1-6)
-  **Landesbauordnung** (LBO) in der Fassung vom 5.03.2010 (GBL., S. 357)
-  **Gemeindeordnung Baden-Württemberg** (GO) in der Fassung vom 24.7.2000 (GBL., S. 581) zuletzt geändert am 4.05.2009 (GBL. S.185) m.W. vom 1.01.bzw. 9.05.2009

## **III. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** **nach BauGB, BauNVO und PlanzVO**

### **1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

**1.1.** Als Art der baulichen Nutzung wird für das gesamte Planeinzugsgebiet im zeichnerischen Teil ein Sonstiges Sondergebiet zur Nutzung Erneuerbarer Energien festgesetzt (§ 11 BauNVO). Das Sonstige Sondergebiet dient der Erzeugung erneuerbarer Energien vorrangig aus Biogas und hat daher die Zweckbestimmung „Biogasnutzung“.

**1.2.** Als Obergrenze wird die Höhe der Biogasproduktion festgesetzt, deren aus Biomasse direkt gewonnene Ganzjahresbiogasmenge 8,28 Mio Nm<sup>3</sup> (Normkubikmeter) Biogas nicht überschreitet.

**1.3.** Die Biogaserzeugung ist in Form einer NawaRo-Biogasanlage gemäß EEG 2009 § 27 Abs.4 Nr.2 durchzuführen. Als Einsatzstoffe sind demzufolge zulässig die in der Anlage 2 zum EEG aufgeführten Stoffe wie z.B. tierische Exkremente, nachwachsende Rohstoffe und rein pflanzliche Nebenprodukte

**1.4.** Im Sonstigen Sondergebiet – Teilfläche 1 sind bauliche Einrichtungen und Anlagen zulässig, die zum technischen und wirtschaftlichen Betrieb einer Biogasanlage erforderlich sind oder direkt zuzuordnen sind wie z.B.

- Fermenter , Gärproduktlager und Biogas-Zwischenspeicher
- der Logistik dienende Gebäude und Einrichtungen wie z.B. Fermenterbeschickung, Biomasseaufbereitung (z.B. gasdichte Hydrolysestufe), Biogasleitungen, Waage, Annahme-/Abgabestation für Biomasse/Gärprodukte, Hygienisierung, Separierung (inkl. separierte Gärreste), Netzanschluss/ Stromeinspeisung, Maschinenhalle , untergeordnet Biomasselagerung

- Biogasverwertung/-verbrennung (z.B. BHKW), Biogasaufbereitung, -verdichtung und -einspeisung
- umweltschutzrelevante Einrichtungen (Oberflächenwassersammlung/-versickerung, Abgasreinigung, Lärm- und sonstige Immissionsschutzmaßnahmen, Überschussgas-Verbrennung usw.)
- Einrichtungen zur Wärmenutzung (z.B. Klärschlamm-trocknung , Nachverstromungstechnologien, Wärmeübergabestation, Pufferspeicher, Druckerhöhung, usw.)

**1.5.** Im Sonstigen Sondergebiet – Teilfläche 2 sind zulässig bauliche Einrichtungen und Anlagen der Biomasselagerung und –konservierung sowie dazugehörige, dienende Einrichtungen und Anlagen (z.B. Waage, Erschließung)

**1.6.** Außerdem zulässig ist im Sonstigen Sondergebiet – Teilfläche 1 die Solarstrom-Nutzung auf baulichen Einrichtungen und Anlagen gemäß Ziff. 1.4.

## **2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

**2.1.** Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil für die Teilfläche 1 mittels

- der Grundflächenzahl (GRZ) und
- der Höhe baulicher Anlagen mit 10m jeweils als Höchstgrenze festgesetzt.

**2.2.** Als Bezugshöhe wird das mittlere umgebende Planum der innergebietlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Das Planum der innergebietlichen Verkehrsfläche wird im Baugenehmigungsverfahren im Einvernehmen mit dem Bauverwaltungsamt der Stadt Pfullendorf festgelegt.

## **3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

**3.1.** Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die im zeichnerischen Teil festgesetzten Baugrenzen bestimmt (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

## **4. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

**4.1.** Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind keine Nebenanlagen zulässig (§ 14 Abs. 1+2 BauNVO). In Teilfläche 3 sind unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen zulässig.

## **5. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

**5.1.** Die Ein- und Ausfahrten zum Betriebsgelände sind durch entsprechenden Planeintrag gekennzeichnet.

## **6. BEHANDLUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

**6.1.** Die Versickerung unbelasteter Niederschläge erfolgt soweit möglich über die privaten Grundstücks(Grün-)flächen entsprechend dem Planeintrag im zeichnerischen Teil.

**6.2.** Belastetes Niederschlagswasser ist zu sammeln und den Fermentern / Gärrestlagern der Biogasanlage oder einer Behandlungsanlage zuzuführen. Ob von Flächen unbelastetes oder belastetes Niederschlagswasser abfließt, entscheidet abschließend im Rahmen von BImSch- oder sonstigen Baugenehmigungsverfahren das Landratsamt Sigmaringen, Referat Wasserwirtschaft.

**6.3.** Der Befahrbarkeit dienende Flächen sind in wasserundurchlässigen Belägen auszuführen. Sie sind dann in wasserdurchlässigen Belägen / Konstruktionen auszuführen, wenn ihre Frequentierung / Befahrung gering ist. Dem Abstellen von Fahrzeugen dienende, nicht überdachte Flächen sind grundsätzlich in wasserdurchlässigen Belägen / Konstruktionen auszuführen. Eine Zuordnung ist abschließend im Rahmen von BImSch- oder sonstigen Baugenehmigungsverfahren vom Landratsamt Sigmaringen, Referat Wasserwirtschaft zu treffen.

## **7. FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

**7.1.** Im Planeinzugsgebiet des Bebauungsplanes sind alle baulichen Einrichtungen und Anlagen mit ihrer Bauwerkssohle (einschl. Wärmedämmung, Leckagefolien u.ä.) 1,0m über dem höchsten Grundwasserstand zu errichten.

## **8. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

**8.1.** Nach Norden ist in der mit **PFG 1** bezeichneten Fläche auf 2,50m Breite eine einreihige Hecke zu pflanzen. Dazu ist die Silowand anzuböschern. Die Artenauswahl hat entsprechend der Pflanzliste B zu erfolgen.

**8.2.** In den Bereichen der mit **PFG 2** und **PFG 3** bezeichneten Flächen ist auf 7,50m Breite eine dreireihige Hecke zu pflanzen. Die Artenauswahl hat entsprechend der Pflanzliste B zu erfolgen.

**8.3.** Im Bereich des in den zeichnerischen Festsetzungen eingetragenen **PFG 4** ist eine extensive Grünlandnutzung festgesetzt : zweimalige Mahd mit Abtransport Mahdgut (erster Mahdtermin nach zweitem Grassilageschnitt) , keine Düngung.

**8.4.** In einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt Pfullendorf und der Bioenergie Pfullendorf GmbH sind die außerhalb des Plangebietes gelegenen Ausgleichsmaßnahmen in ihrer Umsetzung abzusichern. Hierzu zählen 1. die Verpflanzung der innerhalb des Baufluchtlinienfeldes gelegenen Streuobsthochstämme, 2. die Pflanzung einer zweireihigen Hecke als südliche Eingrünung des Plangebietes und 3. die Umsetzung der entsprechend der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen.

## **9. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

**9.1.** Das im zeichnerischen Teil eingetragene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht besteht zugunsten der Stadtwerke Pfullendorf.

## **10. ANPFLANZEN UND PFLANZBINDUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 A UND B BAUGB)**

**10.1.** Die im zeichnerischen Teil mit einem Pflanzgebot ‚Baumpflanzung‘ bezeichneten Eintragungen sind als großkronige Laubgehölz-Hochstämme gemäß Pflanzliste A auszuführen. (Qualität STU 12-15cm , 3xv ). Die Pflanzstandorte sind verschieblich.

**10.2.** Die im zeichnerischen Teil mit einer Pflanzbindung versehenen acht Streuobsthochstämme sind zu erhalten und zu pflegen (insbes. Baumschnitt)

## **11. AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN (§ 31 Abs. 1 u. 2 BauGB)**

**11.1.** Von den Festsetzungen können Ausnahmen und Befreiungen erteilt werden, wenn

- alternative Lösungen das gleiche Ziel erreichen,
- Gesichtspunkte der Gesundheit, des Lärm- und Klimaschutzes sowie der Verkehrssicherheit nicht dagegen sprechen oder
- die Umsetzung zu einer unbilligen Härte bzw. zur Unwirtschaftlichkeit des geplanten Vorhabens führen würde.

**11.2.** Als Ausnahme wird benannt

- die Überschreitung der Höhenfestsetzungen um bis zu 6 m , wenn sie durch ein Zeltdachartiges Tragluftdach zum Zwecke der Biogasspeicherung verursacht ist

### **Ausfertigung:**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der planungsrechtlichen Vorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Pfullendorf übereinstimmt.

Pfullendorf, den

.....  
Thomas Kugler  
B ü r g e r m e i s t e r