Vorhabenträger:
Naturenergie Buchdorf
GmbH & Co. KG
Alte Bundesstraße 20, 86675 Buchdorf

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „BIOGASANLAGE ALTE BUNDESSTRASSE“ 1. ÄNDERUNG

A) PLANTEIL

Planbereiche 1 (Planzeichnung),
Planbereiche 2 und 3 (Ausgleich) sowie
Vorhaben- und Erschließungsplan
und Ansicht / Schnitt

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

C) BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

Vorentwurf vom 01.06.2026
Entwurf vom 27.07.2026
zuletzt geändert am 21.09.2026

VERFASSER

PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG: Dipl.-Ing. Joost Godts
B. Sc. Beate Reimlinger-Herz

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

SO — Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO
Zweckbestimmung "Biogasanlage" (SO Biogas)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB + § 16-21 BauNVO)

GRZ 0,8 — Grundflächenzahl
(0,8 FNo2V)

BAUWEISE
(§ 9 Abs. 1 BauGB, + §§ 22+23 BauNVO)

a — abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Grünfläche, privat
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

Löschwasser
Regenrückhaltebecken
Havariebecken

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Vermaßungslinie in Meter

Zufahrt

Nutzungsschablone für:

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Bauweise

SO	
GRZ 0,8	a

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

679 — Bestehende Flurstücke mit Nummer

Bestehende Haupt- & Nebengebäude

Geplante Anordnung von baulichen Anlagen

Bestehende bauliche Anlagen

Geplante Böschungen

Hinweis: Die textlichen Festsetzungen enthalten weitere Festsetzungen

BEKANNTMACHUNGSVERMERK

In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am . . . . . ortsüblich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft.
Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Die Bebauungsplanänderung samt all ihrer in der Präambel aufgeführten Bestandteile und beigefügten Dokumente sowie zusammenfassender Erklärung nach §10 Abs.4 BauGB wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Buchdorf sowie in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Monheim zur Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Buchdorf, den . . . . . .

. . . . . .

Benjamin Hertle, 1. Bürgermeister (Siegel)

Vorhabenträger
Naturenergie Buchdorf
GmbH & Co. KG
Alte Bundesstraße 20, 86675 Buchdorf

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "BIOGASANLAGE ALTE BUNDESSTRASSE"
1. ÄNDERUNG

A) PLANZEICHNUNG
Maßstab im Original 1:1000
Vorentwurf vom 01.06.2026
Entwurf vom 27.07.2026
zuletzt geändert am 21.09.2026

0 10 50m
NORD
SÜD

© Naturenergie Buchdorf GmbH & Co.KG
- Anlagenplanung (05/2026)

DATENQUELLE / HERKUNFT:
Lagesystem: ETRS89, UTM33 (EPSG: 25833)

© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>
- amtliche digitale Flurkarte (04/2025)

VERFASSER
JOOST GODTS
PLANUNGSBÜRO GODTS
Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de
Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain
Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

Vorhabenträger
Naturenergie Buchdorf
GmbH & Co. KG
Alte Bundesstraße 20, 86675 Buchdorf

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "BIOGASANLAGE ALTE BUNDESSTRASSE"
1. ÄNDERUNG

PLANBEREICH 2 AUSGLEICH

Maßstab im Original 1:1000
Stand 21.09.2026

NORD
SÜD

0 10 50m

Planbereich 2: Teilfläche der Fl.-Nr. 2600 Gemarkung Buchdorf

A/E — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

6 — Vermaßungslinie in m

Beschreibung der Maßnahmen: siehe textliche Festsetzungen

DATENQUELLE / HERKUNFT:
Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)

© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>
- amtliche digitale Flurkarte (04/2025)
- DOP20- opendata (11/2024)

VERFASSER
PLANUNGSBÜRO GODTS
JOOST GODTS
Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

Vorhabenträger
Naturenergie Buchdorf
GmbH & Co. KG
Alte Bundesstraße 20, 86675 Buchdorf

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "BIOGASANLAGE ALTE BUNDESSTRASSE"
1. ÄNDERUNG

PLANBEREICH 3 AUSGLEICH

Maßstab im Original 1:1000
Stand 21.09.2026

NORD
SÜD

0 10 50m

Planbereich 3: Fl.-Nrn. 2435(TF), 2435/1, 2459/1(TF) Gemarkung Buchdorf

A/E — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

6 — Vermaßungslinie in m

Beschreibung der Maßnahmen: siehe textliche Festsetzungen

DATENQUELLE / HERKUNFT:
Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)

© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>
- amtliche digitale Flurkarte (04/2025)
- DOP20- opendata (11/2024)

VERFASSER
PLANUNGSBÜRO GODTS
JOOST GODTS
Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

Vorhabenträger
Naturenergie Buchdorf
GmbH & Co. KG
Alte Bundesstraße 20, 86675 Buchdorf

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "BIOGASANLAGE ALTE BUNDESSTRASSE"
1. ÄNDERUNG

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN
Maßstab im Original 1:1000
Stand 21.09.2026

NORD
SÜD

0 10 50m

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

© Naturenergie Buchdorf GmbH & Co.KG
- Anlagenplanung (05/2026)

DATENQUELLE / HERKUNFT:
Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)

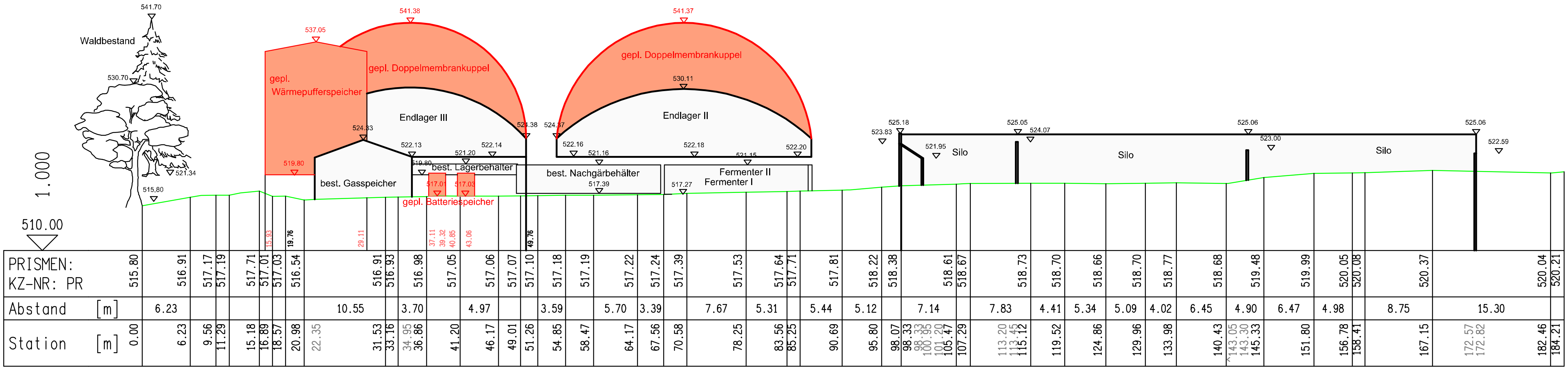
© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>
- amtliche digitale Flurkarte (04/2025)
- DOP20- opendata (11/2024)

VERFASSER
PLANUNGSBÜRO GODTS
JOOST GODTS
Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

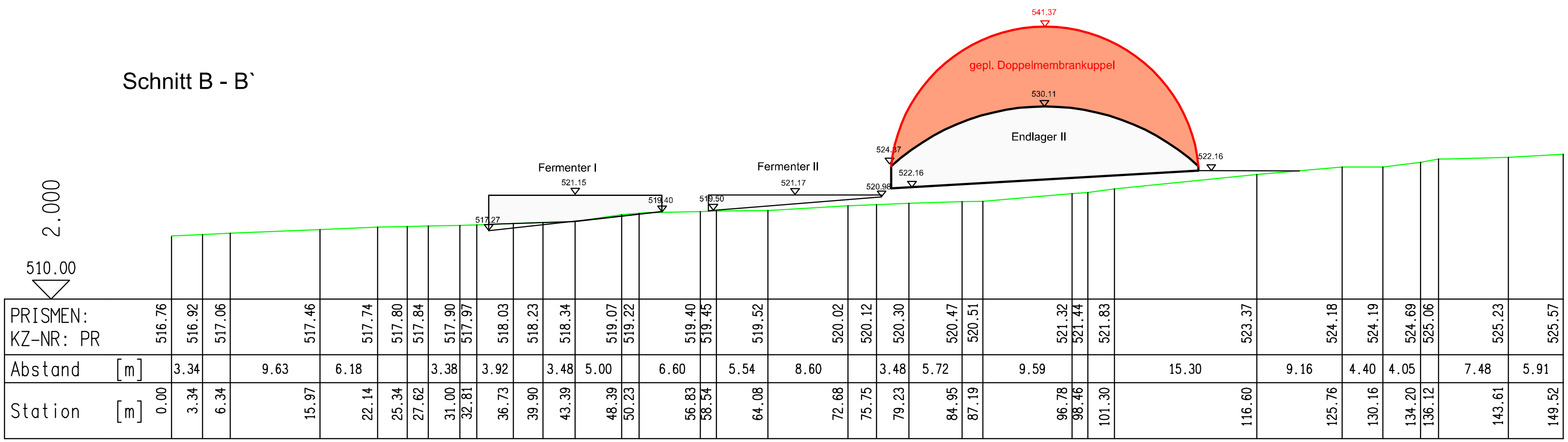
Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

Schnitt A - A`



Schnitt B - B`



Ingenieurbüro Eckmeier und Geyer (01.06.2026)

Vorhabenträger:
Naturenergie Buchdorf
GmbH & Co. KG
Alte Bundesstraße 20, 86675 Buchdorf

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „BIOGASANLAGE ALTE BUNDESSTRASSE“
1. ÄNDERUNG

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Vorentwurf vom 01.06.2026
Entwurf vom 27.07.2026
zuletzt geändert am 21.09.2026

VERFASSER

PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Buchdorf
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG: Dipl.-Ing. Joost Godts
B. Sc. Beate Reimlinger-Herz

A PRÄAMBEL 3
1 Bestandteile des Bebauungsplanes 3
2 Rechtsgrundlagen 3
3 In-Kraft-Treten 3

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB) 4
1 Geltungsbereich 4
2 Art der baulichen Nutzung 4
2.1 Sonstiges Sondergebiet, „Biogasanlage“ 4
3 Maß der baulichen Nutzung 4
3.1 Höhe der baulichen Anlagen 4
4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche 5
5 Grünordnung 5
5.1 Pflanzgebot für flächige Gehölzpflanzung auf der privaten Grünfläche „Eingrünung“ 5
5.2 Private Grünfläche „ Grasweg und Freihaltezone“ 5
5.3 Pflanzgebot für Fassadenbegrünung 5
5.4 Freiflächengestaltungsplan 5
5.5 Pflanzbindung 5
6 Naturschutzrechtlicher Ausgleich / Ausgleichsmaßnahme 6
6.1 Fl.-Nr. 2600 (TF) Gemarkung Buchdorf 6
6.2 Fl.-Nrn. 2435 (TF), 2435/1 und 2459/1 (TF) Gemarkung Buchdorf 6
7 Ein- und Ausfahrt 7
8 Wasserwirtschaftliche Belange 7
9 Forstwirtschaftliche Belange 8
10 Immissionsschutz 8
11 Maßnahmen zur Überwachung 9

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO) 11
1 Abstandsflächen 11
2 Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen 11
2.1 Gestaltung der Dächer 11
2.2 Gestaltung der Gebäude 11
2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen 11
3 Werbeanlagen 11
4 Einfriedungen 11

D HINWEISE 12
1 Altlasten / Altstandorte / Altlastbereiche 12
2 Bodenschutz 12
3 Denkmalschutz 12
4 Grundwasser 13
5 Lufthygiene 13
6 Immissionsschutz 13
7 Hinweis zu den bisherigen Festsetzungen 13

E VERFAHRENSVERMERKE 14
1 Aufstellungsbeschluss 14
2 Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB 14
3 Billigungs- und Auslegungsbeschluss 14
4 Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB 14
5 Durchführungsvertrag / Städtebaulicher Vertrag 14
6 Satzungsbeschluss 14
7 Aufgestellt / Ausgefertigt 15
8 In-Kraft-Treten 15

A PRÄAMBEL

Die Gemeinde Buchdorf erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (**BauGB**, i.d.F. der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zul. geändert durch durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226)), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (**BayBO**, i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zul. geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23.04.2026 (GVBl. S. 190)) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (**GO**, i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zul. geändert durch die §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 28.07.2026 (GVBl. S. 374)) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Biogasanlage Alte Bundesstraße“ 1. Änderung als Satzung.

1 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Biogasanlage Alte Bundesstraße“ 1. Änderung in der Fassung vom **27.07.2026, zuletzt geändert am 21.09.2026** besteht aus

A) Planteil
- Planbereich 1, Planzeichnung
- Planbereiche 2 und 3, Ausgleich
- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Ansicht/Schnitt mit Stand 22.05.2026, Verfasser: Ingenieurbüro Eckmeier und Geyer Nördlingen

B) Textliche Festsetzungen mit Verfahrensvermerken

Beigefügt ist

C) Begründung mit Umweltbericht für die 1. Änderung

Die textlichen Festsetzungen und die Planzeichnung werden durch die 1. Änderung insgesamt ersetzt. Sich gegenüber dem bisherigen Stand ergebene Änderungen im textlichen Teil sind in roter Schrift kenntlich gemacht.

2 Rechtsgrundlagen

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (**BauNVO**, i.d.F. der Bek. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zul. geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)).

Des Weiteren gelten nachfolgende Rechtsgrundlagen, sofern die nachfolgenden Festsetzungen oder die kommunalen Satzungen nichts anderes bestimmen.

a) Baugesetzbuch (BauGB)
b) Planzeichenverordnung (PlanZV)
c) Bayerische Bauordnung (BayBO)

3 In-Kraft-Treten

Diese Bebauungsplanänderung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB)

1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst im Planbereich 1 die Flurnummern 672, 679, 680, 681, 682 Gemarkung Buchdorf und im Planbereich 2 eine Teilfläche der Flurnummer 2600 Gemarkung Buchdorf.

2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 11 BauNVO)

2.1 Sonstiges Sondergebiet, „Biogasanlage“

(§ 11 BauNVO)

(2) Für sonstige Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen.
Als sonstige Sondergebiete kommt in Betracht: Gebiete für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien dienen.
Zulässig ist eine

- ~~o~~ Biogasanlage ~~mit einer elektrischen Leistung von maximal 1,0 MW~~
- Betriebsgebäude (z.B. Technikraum, BHKWs, Trafo, Gasaufbereitung/-verdichtung/-lagerung, Heizanlagen, Containertrocknung etc.)
- Behälter (z.B. Endlager, Gasspeicher, Vorgrube, Fermenter, Nachgärer, Gärrestelager etc.)
- Maschinenhalle
- Fahrsilos
- Wärmepufferspeicher
- Abgaskamine
- Energie-/Wärme-Anlagen (z.B. Anlagen zur Erzeugung und Nutzung solarer Strahlungsenergie, Batteriespeicher, LNG-Anlagen, Trafo, Gasbrenner, Hackschnitzelheizung etc.)
- sonstige, der Zweckbestimmung der Biogasanlage dienende Komponenten/ Anlagenteile

(3) Sonstige Zweckbestimmungen sind nicht zugelassen.

3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21 BauNVO)
Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8.

3.1 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 3 BauNVO und Art. 10 Abs. 1 und 2 BayBO)
Die maximale **Wand**höhe beträgt bei Betriebsgebäuden und Energie-/Wärme-Anlagen 5,0 m gemessen an der traufseitigen Außenkante der Außenwand als Abstand zwischen der Oberkante des geplanten Geländes (talseits) und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Die maximale **Wand**höhe der Fahrsilos beträgt 4,0 m, der Behälter 3,5 m, beim Gasspeicher-Behälter 10,0 m, gemessen an dem geplanten Gelände talseits.

Wärmepufferspeicher, Folienhauben und Abgaskamine dürfen eine maximale **Gesamt**höhe von 542,50 m ü. NHN (Meter über Normalhöhennull) nicht überschreiten.

Das bestehende und das geplante Gelände ist in den Bauanträgen darzustellen und zu beschriften.

4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
Es gilt die abweichende Bauweise (a): Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.
Silos sind in einer Gesamtlänge von max. 100 m zulässig.

Die Errichtung von Silos, Nebengebäuden, Garagen, Carports und Stellplätze sind nur auf der Sondergebietsfläche zulässig.

5 Grünordnung

5.1 Pflanzgebot für flächige Gehölzpflanzung auf der privaten Grünfläche „Eingrünung“

Die Bepflanzungen sind entsprechend der Planfeststellung als Hecken mit kleinkronigen Bäumen oder als Gehölzgruppen anzulegen.

Bäume/Heister, 2 xv., 150-200 cm hoch:

Quercus robur	(Stieleiche)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Acer campreste	(Feldahorn)
Prunus avium	(Vogelkirsche)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)

Sträucher, 2 xv., 60-100 cm hoch:

Corylus avellana	(Hasel)
Rhamnus frangula	(Faulbaum)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Crateagus monogyna	(Weißdorn)

5.2 Private Grünfläche „ Grasweg und Freihaltezone“

entfällt ersatzlos

5.3 Pflanzgebot für Fassadenbegrünung

Die Behälter sind entlang der Südseite mit Kletterpflanzen einzugrünen.

Kletterpflanzen

Aristolochia durior	Pfeifenwinde
Clematis-Arten	Waldrebe
Euonymus-Arten	Kriechspindel
Hedera helix	Gewöhnlicher Efeu
Lonicera-Arten	Geißschlinge
Parthenocissus-Arten	Wilder Wein

5.4 Freiflächengestaltungsplan

Der Vorhabensträger muss beim Einreichen des Bauantrages einen Freiflächengestaltungsplan vorlegen.

5.5 Pflanzbindung

Die im Plan gekennzeichneten Gehölze, sind dauerhaft zu erhalten. Insbesondere ist während der Bauzeit jegliche Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Leitungsgräben sind innerhalb einer Zone von 5,0 m um die Stämme herum zur Erhaltung der Wurzelballen zu vermeiden. Bei Baumaßnahmen im Umfeld von Bäumen und Gehölzen sind die Bestimmungen der DIN 18920 zu beachten. Bei Ausfall sind Ersatzpflanzungen erforderlich.

6 Naturschutzrechtlicher Ausgleich / Ausgleichsmaßnahme

~~Die internen Ausgleichsflächen (2.755 qm) für das Sondergebiet werden durch grünordnerische Festsetzungen aufgewertet bzw. ausgeglichen.~~

6.1 Fl.-Nr. 2600 (TF) Gemarkung Buchdorf

Die Ausgleichsfläche (5.940 m²) für das Sondergebiet befindet sich auf der Gemarkung Buchdorf (2,5 km östlich vom Plangebiet) auf Flurstück 2600. Die Fläche ist diesem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet. Im Planbereich 2 „Ausgleich“ ist die externe Maßnahmenfläche dargestellt.

Folgende Ausgleichsmaßnahmen auf Flurstück 2600 werden festgelegt:

- Je nach Bedarf wird die Fläche zur Aushagerung 3 bis 5 Jahre lang dreimal im Jahr gemäht (ohne Terminbindung), das Mähgut wird abgeräumt. Jegliche Düngung ist untersagt, auch eine Nachweide im Herbst ist nicht zugelassen.
- Einführung eines dauerhaften Pflegeregimes mit einer ein- bis zweischürigen Mahd nicht vor dem 15. Juni,
- Abräumung des Mähgutes sowie
- sofortiger Verzicht auf jegliche Düngung. Eine Nachbeweidung durch Schafe im Herbst ist möglich, jedoch nicht die Errichtung einer Pferchstelle.

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme auf Flurstück 2600 ist unmittelbar nach Beginn des Bebauungsplan-Verfahrens zu beginnen.
Dies umfasst den sofortigen Verzicht auf jegliche Düngung. Die übrigen externen ~~und internen~~ Ausgleichsmaßnahmen sollen möglichst vor Bauende der Biogasanlage durchgeführt werden. Spätestens ein Jahr nach Bauende müssen alle o.g. Maßnahmen durchgeführt sein.
5 Jahre nach Bauende ist eine Erfolgskontrolle der Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Die dingliche Sicherung der Ausgleichsfläche und Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen gehen zu Lasten von des Vorhabenträgers und erfolgen mittels Grundbucheintrag.

6.2 Fl.-Nrn. 2435 (TF), 2435/1 und 2459/1 (TF) Gemarkung Buchdorf

Die Flurnummern 2435 (TF), 2435/1 und 2459/1 (TF) Gemarkung Buchdorf (6.140 m²) werden als Ausgleichsfläche festgesetzt. Die Flächen sind diesem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet. Im Planbereich 3 „Ausgleich“ ist die externe Maßnahmenfläche dargestellt. Die nachfolgenden Maßnahmen sind Bestandteil dieses Grünordnungsplans.

Ausgangszustand: Artenarmes Extensivgrünland
Zielzustand: Artenreiches Extensivgrünland

Schritt 1: Flächenvorbereitung

- sofortiger Verzicht auf Pflanzenschutzmittel und Düngung jeglicher Art
- Bodenvorbereitung im Herbst (Anfang September bis spätestens Ende Oktober) oder Frühjahr (Ende März bis Mitte Mai) durch fräsen oder grubbern (kein Grünlandumbruch!). Das im Boden vorhandene Samendepot ist aufkeimen zu lassen (ca. 5-7 Tage). Der Vorgang der Bodenbearbeitung ist zu wiederholen und ein möglichst feinkrümeliges Saatbett ist herzustellen.
- Anschließend Mahdgutübertragung (oder sonstiges Beerntungsverfahren) von einer geeigneten Spenderfläche aus der Umgebung; die Fläche ist zuvor abzustimmen mit der Unteren Naturschutzbehörde
  - Alternativ: Einsaat im Herbst (Anfang September bis spätestens Ende Oktober) oder Frühjahr (Ende März bis Mitte Mai) bei anhaltend feuchter Witterung mit einer geeigneten Saatgutmischung (Kräuteranteil mind. 30%) aus autochthonem/ einheimischen Saatgut für frische Wiesenstandorte der Herkunftsregion 14 (Fränkische Alb) und Anwalzen des Saatgutes
- Hitze und Trockenphasen von mehr als einer Woche sind unbedingt zu vermeiden, andernfalls ist aktiv zu bewässern

Schritt 2: Pflege

- im ersten Jahr nach Mahdgutübertragung/Ansaat ist ein Schröpfschnitt Ende April /Anfang Mai durchzuführen (15 bis 20 cm über dem Boden), um unerwünschte Arten zu unterdrücken und eingesäten Arten die Etablierung zu erleichtern
- weitergehende Pflege ab dem Folgejahr über eine 2-schürige Mahd (erster Schnitt ab 15.06., zweiter Schnitt ab September) mit Mahdgutabtransport
- das Wenden des Mahdgutes ist zulässig
- bei der Pflege sind stets bis zu 10% der Fläche als Altgrasstreifen zu belassen, um die Strukturvielfalt in der Fläche zu erhöhen und einen Rückzugsraum für Insekten und Kleintiere zu erhalten
- der Altgrasstreifen ist mit dem 1. Schnitt des Folgejahres zu mähen und sollte in der Lage spätestens jedes zweite Jahr variieren, um eine Verbuschung zu vermeiden
- ist festzustellen, dass raschwüchsige, hohe Gräser oder andere dominante Arten den gewünschten Pflanzenbestand in der darauffolgenden Vegetationsperiode nach der Ansaat dominieren, so ist der Ansaat- oder Übertragungsvorgang im Spätsommer/Herbst (bei rechtzeitiger Feststellung/Erkennung auch schon im Frühjahr) nach Möglichkeit zu wiederholen
- weitergehende Pflegemaßnahmen, z.B. bei Aufkommen von Giftpflanzen (Kreuzkrautarten, Herbstzeitlose), Neophyten o.ä. sind in einvernehmlicher Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen.

Die Ausgleichsfläche darf nicht eingefriedet und nicht zu Lagerzwecken genutzt werden

Mit der **Umsetzung** der vorgenannten Ausgleichsmaßnahmen ist spätestens 1 Jahr nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes zu beginnen.

Verantwortlich für Ausführung, Unterhaltung und Sicherung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist der Eingriffsverursacher oder dessen Rechtsnachfolger (vgl. § 15 Abs. 4 BNatSchG).

Die Ausgleichsfläche ist **grundbuchrechtlich zu sichern**.

7 Ein- und Ausfahrt

Das Sondergebiet wird über die Gemeindeverbindungsstraße „Alte Bundesstraße“ erschlossen. Die eventuell entstehende Kosten für einen fachgerechten Ausbau von Ein- und Ausfahrten trägt der Vorhabensträger.
Die Ein- und Ausfahrt ist durch entwässerungstechnische Maßnahmen so zu gestalten, dass kein Oberflächenwasser der „Alten Bundesstraße“ zufließen kann.

8 Wasserwirtschaftliche Belange

Für die beabsichtigte Einleitung von Niederschlagswasser in den Vorfluter ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist durch Ableiten in die Biogasanlage zu beseitigen.

Häusliches Abwasser (WC etc.) ist einer geeigneten Kläranlage zuzuführen.

Zum Schutz vor wild abfließendem Regenwasser aus den höher gelegenen Flächen ist am Rande des Baugebietes bergseits ein Entwässerungsgraben zu erstellen oder durch andere geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass wild abfließendes Niederschlagswasser aus den angrenzenden Flächen schadlos durch bzw. um das neue Baugebiet abgeleitet wird.

Soweit durch Baumaßnahmen vorhandene Drainageleitungen betroffen sind, ist eine ordnungsgemäße Ableitung sicherzustellen.

9 Forstwirtschaftliche Belange

Zur Minimierung von zu erwartenden Ammoniakemissionen müssen technische Vorkehrungen, die dem derzeitigen Stand entsprechen, vorgenommen werden.
Die Abdeckung des Endlagerbehälters ist vor Baubeginn des Endlagerbehälters mit der Regierung von Schwaben abzustimmen. Mit der Errichtung des Endlagers darf erst begonnen werde, wenn die Regierung von Schwaben Ihr Einverständnis zur Art der Abdeckung erteilt hat.

10 Immissionsschutz

~~Anhand eines schalltechnischen Gutachtens ist beim Genehmigungsantrag vom anzusiedelnden Betrieb bzw. bei Änderungsgenehmigungsanträgen vom bestehenden Betrieb unter Anwendung der VDI- Richtlinie 2714 „Schallausbreitung im Freien“ vom Januar 1988 und der VDI-Richtlinie 2720 „Schallschutz durch Abschirmung im Freien“ vom März 1997 nachzuweisen, dass die gültigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden.~~

In Absprache mit der Genehmigungsbehörde sind ggf. ~~weitere~~ Gutachten, z.B. zur Luftreinhaltung, zur Abfallwirtschaft, einzuholen.

Die Gutachten sind zusammen mit dem Genehmigungsantrag unaufgefordert vorzulegen.

11 Maßnahmen zur Überwachung

Der Anlagenbetreiber hat die Verpflichtung, die für den Betrieb der Anlage geltenden Anforderungen einzuhalten. In der nachfolgenden Tabelle 1 sind die Zuständigkeiten und Prüfzyklen genannt, wie sie sich aus den geltenden Rechtsvorschriften und –normen ergeben.

Tab. 1: Übersicht über die Überwachungspflichten [1]

Rechtsbereich	Zuständigkeit	Überwachungspflichten der Behörde			Überwachungspflichten des Betreibers (Eigenüberwachung)
		erstmalig	wieder-kehrend	aus Anlass, sporadisch	
Baurecht	untere Bauaufsichtsbehörde	(X)[9)]	-	X	**X**
Immissionsschutzrecht	Kreisverwaltungsbehörde[11)]	X[1,2,10] (X)[12)]	X[1,2,10] (X)[1)2)10)13)]	X	**X**
Abfallrecht	Kreisverwaltungsbehörde	(X)[3)]	(X)[3)]	X	**X**
Wasserrecht	Fachkundige Stelle Wasserwirtschaft bei der Kreisverwaltungsbehörde	(X)[4)]	(X)[4)]	X	**X**
Anlagensicherheits-/ Arbeitsschutzrecht	Sozialversicherung für Landwirtschaft, Forsten und Gartenbau bzw. gewerbliche Berufsgenossenschaft bzw. die Gewerbeaufsichtsämter bei den Regierungen	-	X[5)]	X	**X**
Veterinärrecht	Kreisverwaltungsbehörde/ Kontrollbehörde für Lebensmittelsicherheit und Veterinärwesen	X	X[6)]	X	**X**
Düngemittelrecht	IPZ6b[7)] der LfL i. V. mit den Fachzentren Pflanzenbau der Ämter für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	-	X[8)]	X	**X**
Düngeverordnung, StoffBilV	Fachzentren Agrarökologie der Ämter für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	-	X	X	**X**
Verordnung über das Inverkehrbringen und Befördern von Wirtschaftsdüngern	Landesanstalt für Landwirtschaft	-	X	X	**X**
Umweltmanagement, Gütegemeinschaften / Entsorgungsfachbetriebe	Erleichterungen siehe Kapitel 3.5 des Biogashandbuchs				

X Überwachung vor Ort

(X) Überprüfung vorzulegender Unterlagen

[1] BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (03/2021): Biogashandbuch Bayern – Kapitel 3

Erläuterungen:
Überwachungspflichten ergeben sich aus Gesetzen, Verordnungen, Verwaltungsvorschriften, Ministerialschreiben, technischen Regeln u. ä.

erstmalig	bei oder nach Errichtung oder – je nach Rechtsbereich – vor Zulassung, vor oder nach Inbetriebnahme, Änderung, wesentlicher Änderung, wesentlicher Veränderung, nach außergewöhnlichem Ereignis, z. B. Unfall (Abnahme)
wiederkehrend	– in bestimmten zeitlichen Abständen, auch soweit im Einzelfall zu entscheiden
– *aus Anlass (sporadisch)*	– z. B. wegen Beschwerden, wegen (besonderer) Auffälligkeit
– *eigene Überwachungspflicht des Betreibers*	– Betreiberverantwortung insgesamt

Ergänzend zu den o.g. Verpflichtungen aufgrund gültiger Rechtsnormen sind zur Vermeidung von Umweltauswirkungen folgende zusätzliche Aspekte zu beachten:
- Reinigung der befestigten Fahrwege innerhalb der Anlage (nach Erfordernis),
- Erfolgskontrolle nach Durchführung der Pflanzmaßnahmen,
- Kontrolle und vorausschauende Nachpflanzung abgängiger Bäume und Sträucher über die Dauer der Betriebsphase der Biogasanlage.

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)

1 Abstandsflächen

Bei der Bemessung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften des Art. 6 der BayBO.

2 Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

2.1 Gestaltung der Dächer

Bei den Betriebsgebäuden sind Satteldächer und Pultdächer von 7° bis 20° sowie Flachdächer mit einer Neigung von 0° bis 6° zulässig. Die Farbe der Dacheindeckungen ist in rötlichen und rotbraunen Tönen herzustellen. Darüber hinaus sind Dacheindeckungen in Kupfer bzw. Kupferbraun zulässig.

Deckmaterial der Nebengebäude muss denen des Hauptgebäudes entsprechen.

Bei den Behältern sind Tragluftfoliendächer als 1/2-Kugel sowie Flachdächer zulässig. Eine abweichende Farbgebung für Folienhauben ist nur in einvernehmlicher Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.
Die Tragluftfoliendächer dürfen bis max. 2,0 m aufgekantet werden.

Wärmepufferspeicher dürfen Flachdächer oder konstruktionsbedingt konische Dächer aufweisen.

Fahrsiloanlagen/Lagerstätten dürfen überdacht werden. Die Überdachung darf zum Zwecke der Energieerzeugung mit entsprechender Technik (z.B. Solarmodule) versehen werden.

2.2 Gestaltung der Gebäude

Alle Gebäude sind mit einem Außenputz oder Holzverschalung zu versehen. Auffallend gemusterter Putz ist unzulässig. Zur Gliederung der Baukörper sind helles Sichtmauerwerk und Sichtbeton bis zu 1/3 der Fassadenfläche zugelassen.
Baustoffe und Anstriche in grellen Farben sind an Gebäude- und Siloaußenflächen unzulässig.

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (Auf- und Abtragungen) sind nur bis 2,5 m zulässig. Weitergehende notwendige Geländeveränderungen können nur im Einvernehmen mit der Gemeinde Buchdorf und dem Landratsamt Donau-Ries vorgenommen werden.

3 Werbeanlagen

(Art. 91 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)
Werbeanlagen dürfen nicht oberhalb der Traufe angebracht werden. Unzulässig sind Anlagen mit bewegtem Licht.

4 Einfriedungen

(Art. 91 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)
Einfriedungen sind nur innerhalb der Flächen „Sonstiges Sondergebiet - Biogasanlage“ in Form von Maschendraht - oder Stahlgitterzäunen bis max. 1,80 m Höhe ohne Sockel zulässig.

D HINWEISE

1 Altlasten / Altstandorte / Altlastbereiche

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. ä. angetroffen werden. In diesen Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird empfohlen vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

2 Bodenschutz

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 6 f. BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.

Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 7 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 6 f. BBodSchV einzuhalten.

Der Anfall von Bodenaushub ist soweit wie möglich zu vermeiden (§ 6 Abs. 1 KrWG) bzw. gering zu halten. Anfallendes Bodenmaterial soll weitestgehend am Entstehungsort (z. B. innerhalb des Baugebietes) wiederverwendet werden (z.B. modellierte Vegetationsflächen, Lärm-/Sichtschutzwälle, Dachbegrünungen).

Beim Rückbau von temporär im Bauablauf genutzten Flächen ist auf die rückstandslose Trennung der mineralischen Schüttung vom gewachsenen Boden zu achten.

3 Denkmalschutz

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmale stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer des Grundstücks sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hinzuweisen: Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem 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 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 Bodendenkmale 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 Bodendenkmale zu dulden.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

4 Grundwasser

Bei den Parzellen kann anstehendes Grundwasser nicht ausgeschlossen werden, so dass je nach Höhenlage der künftigen Baukörper gegebenenfalls im Kellerbereich entsprechend bauliche Vorkehrungen zu treffen sind (z.B. wasserdichte Wanne, etc.).

5 Lufthygiene

Beim Betrieb der Biogasanlage sind Vorkehrungen zur Vermeidung von Geruchsbelästigungen in der angrenzenden Wohnbebauung zu treffen. Bei Beschwerden über erhebliche oder unzumutbare Geruchsbelästigungen sind Maßnahmen zur Vermeidung der Geruchsbelästigungen bzw. zur Beseitigung von Mängeln beim Betrieb der Biogasanlage zu treffen.

6 Immissionsschutz

Erweiterungen bzw. Änderungen an Nebenanlagen (z. B. Austausch BHKW, Erhöhung der Feuerungswärmeleistung, Erhöhung der elektrischen installierten Leistung, Änderung Inputmengen o. ä) sind genehmigungspflichtig im Rahmen des BImSchG.

7 Hinweis zu den bisherigen Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung verlieren die bisherigen Festsetzungen des Original-Bebauungsplanes ihre Rechtskraft und werden durch die Festsetzungen der vorliegenden 1. Änderung in Plan und Text insgesamt ersetzt.

E VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Buchdorf hat gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung vom **20.04.2026** die Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **12.06.2026** ortsüblich bekannt gemacht.

2 Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Die Gemeinde Buchdorf hat die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom **01.06.2026** gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom **15.06.2026 bis einschließlich 17.07.2026** Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Ort und Zeit der Auslegung wurden am **12.06.2026** ortsüblich bekannt gemacht.
Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

3 Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Gemeinderat Buchdorf hat **27.07.2026** den Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **27.07.2026** gebilligt und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

4 Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **27.07.2026** sowie die zum Auslegungszeitpunkt vorliegenden umweltbezogenen Informationen wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **03.08.2026 bis einschließlich 04.09.2026** öffentlich ausgelegt.
Ort und Zeit der Auslegung wurden am **31.07.2026** ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

5 Durchführungsvertrag / Städtebaulicher Vertrag

Der Durchführungsvertrag / Der Städtebauliche Vertrag wurde am **02.06.2026** von der Gemeinde Buchdorf und am **11.06.2026** vom Vorhabenträger Naturenergie Buchdorf GmbH & Co. KG unterzeichnet.

6 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat Buchdorf hat die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **27.07.2026, zuletzt geändert am 21.09.2026** nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **21.09.2026** als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Buchdorf, den **22.09.2026**

. . . . . .
Benjamin Hertle, 1. Bürgermeister (Siegel)

7 Aufgestellt / Ausgefertigt

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Bebauungsplanänderung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom **21.09.2026** übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Buchdorf, den **22.09.2026**

. . . . . .
Benjamin Hertle, 1. Bürgermeister (Siegel)

8 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am . . . . . ortsüblich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft.
Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Die Bebauungsplanänderung samt all ihrer in der Präambel aufgeführten Bestandteile und beigefügten Dokumente sowie zusammenfassender Erklärung nach §10 Abs.4 BauGB wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Buchdorf sowie in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Monheim zur Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Buchdorf, den . . . . . .

. . . . . .
Benjamin Hertle, 1. Bürgermeister (Siegel)

Vorhabenträger:
Naturenergie Buchdorf
GmbH & Co. KG
Alte Bundesstraße 20, 86675 Buchdorf

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „BIOGASANLAGE ALTE BUNDESSTRASSE“
1. ÄNDERUNG

C) BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

Vorentwurf vom 01.06.2026
Entwurf vom 27.07.2026
zuletzt geändert am 21.09.2026

VERFASSER

PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Buchdorf
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG: Dipl.-Ing. Joost Godts
B. Sc. Beate Reimlinger-Herz

A PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN 3
1 Rechtliches und Ziel der Änderung ... 3
1.1 Rechtskraft ... 3
1.2 Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Änderungsverfahren ... 3
1.3 Anlass und Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ... 3
2 Lage ... 4
3 Planungsrechtliche Situation ... 4
4 Überarbeitung der Satzung ... 5
5 Hinweis zur Begründung ... 5

B NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG 5
1 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ... 5
2 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen ... 6

C UMWELTBERICHT 7
1 Kurzbeschreibung ... 7
2 Schutzgut Mensch ... 7
3 Schutzgut Tiere und Pflanzen ... 8
4 Schutzgut Boden / Fläche ... 8
5 Schutzgut Wasser ... 8
6 Schutzgut Klima und Luft ... 8
7 Schutzgut Landschaft ... 8
8 Schutzgut Sach- und Kulturgüter ... 8

D PLÄNE 9
1 Bisher rechtskräftiger Bebauungsplan (M 1:1000) ... 9
2 Grünordnungsplan Bestandsübersicht (M 1:1000) ... 10
3 Grünordnungsplan Eingriff/Konflikte (M 1:1000) ... 11

A PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

1 Rechtliches und Ziel der Änderung

1.1 Rechtskraft

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Biogasanlage Alte Bundesstraße“ erlangte am 18.03.2006 Rechtskraft.

1.2 Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Änderungsverfahren

Das Baugesetzbuch verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. **- § 1 Abs. 3 BauGB**

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. **- § 1 Abs. 5 BauGB**

Die Vorschriften des Baugesetzbuches über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten auch für ihre Änderung […]. **- § 1 Abs. 8 BauGB**

1.3 Anlass und Ziel der Änderung des Bebauungsplanes

Die 1. Änderung ist notwendig, da der Vorhabenträger plant, das bisherige Anlagenkonzept seiner Biogasanlage und deren Komponenten zu optimieren, um die Kapazitäten (Leistung, Abwärmenutzung, Gasmenge) entsprechend den derzeitigen Anforderungen zur regenerativen Energiegewinnung zu erweitern und zu flexibilisieren.
Dies beinhaltet insbesondere

- Änderung der zulässigen Abdeckung bestehender Behälter auf Folienhauben als 1/2-Kugel zur Schaffung eines größeren Gasspeichervolumens
- Aufstellen eines Wärmepufferspeichers
- Ermöglichen der Aufstellung von Batteriespeichern
- Optimierungs-/Erweiterungsmöglichkeit für das BHKW schaffen

Da die Gemeinde Buchdorf den Ausbau erneuerbarer Energien begrüßt und unterstützen möchte, befürwortet sie die Änderung des Bebauungsplanes, um so die städtebauliche Entwicklung und Ordnung für die vorgesehene Nutzung zu regeln.
Die Änderung umfasst sowohl planzeichnerische Darstellungen als auch textliche Aktualisierungen. Textliche Änderungen werden zur besseren Nachvollziehbarkeit in roter Schrift kenntlich gemacht.

2 Lage

Das Plangebiet befindet sich südwestlich von Buchdorf.

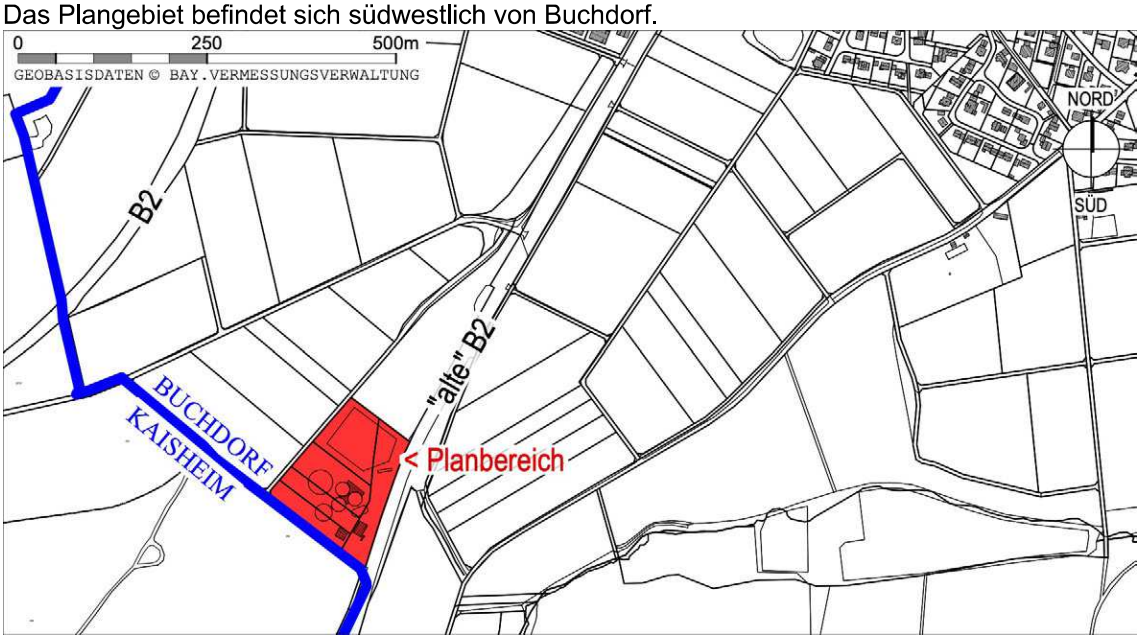


Abbildung 1: Übersichtslageplan, Maßstab 1:10.000, ALKIS, Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de

3 Planungsrechtliche Situation

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Buchdorf weist den Planbereich bereits als sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Biogasanlage“ aus, sodass die Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

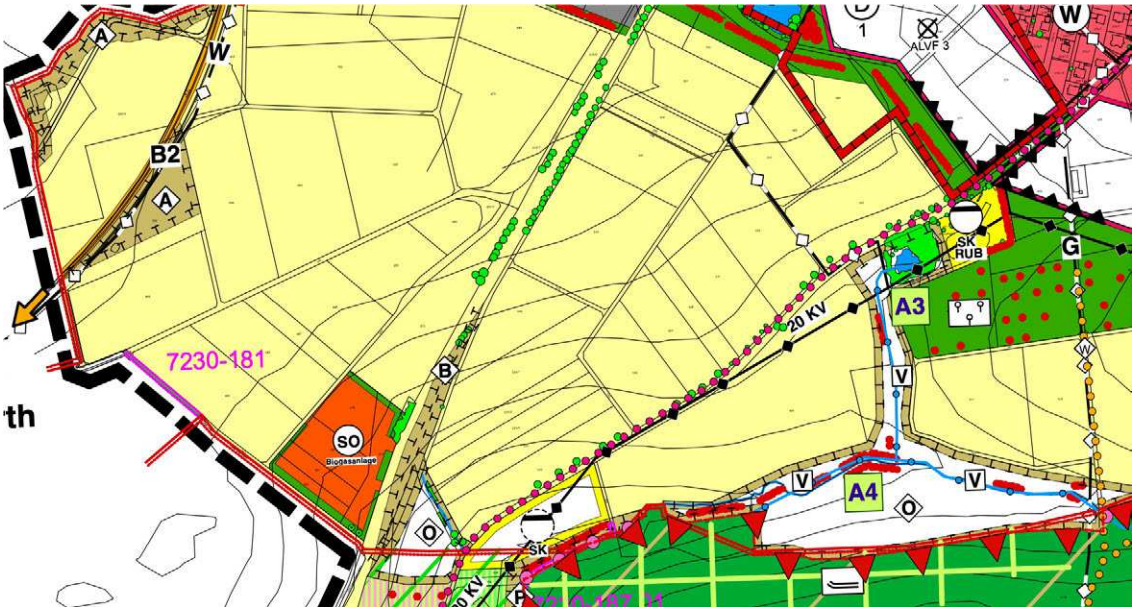


Abbildung 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan, Maßstab 1:10.000

4 Überarbeitung der Satzung

Im Zuge der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden im Wesentlichen folgende Punkte überarbeitet:

- Herausnahme der Festsetzung zur Leistung der Biogasanlage
  - Hinweis: Erweiterungen bzw. Änderungen an Nebenanlage (z. B. Austausch BHKW, Erhöhung Feuerungswärmeleistung, Erhöhung der elektrischen installierten Leistung, Änderung Inputmengen o. ä) sind im Rahmen des BImSchG genehmigungspflichtig.
- Detaillierte Auflistung der (vorhandenen) zulässigen Nutzungen
- Ergänzung des Wärmepufferspeichers als zulässige Nutzung
- Festsetzen der Höhe des Wärmepufferspeichers auf 542,50 m ü. NHN (Meter über Normalhöhennull), ebenso für Folienhauben und Abgaskamine
- Zulassen von Tragluftfoliendächern als 1/2-Kugel bei Behältern (zzgl. maximal 2 m Aufkantung)
- Aktualisierung der Hinweise an sowie grundsätzliche Prüfung aller Formulierungen auf Aktualität bzw. Konformität mit aktuellen Rechtsgrundlagen
- Anpassung der planzeichnerischen Darstellungen entsprechend dem umgesetzten Bestand
- Anpassung der Ausgleichsfläche gemäß der zusätzlichen baulichen Inanspruchnahme

5 Hinweis zur Begründung

Die sonstigen Erläuterungen sind den bisherigen Unterlagen des Bebauungsplanes „Biogasanlage Alte Bundesstraße“ zu entnehmen.

B NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Der Übersichtlichkeit/Nachvollziehbarkeit halber wird die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung für das Plangebiet insgesamt abgehandelt, wobei die planzeichnerischen Änderungen/ Anpassungen im Zuge der 1. Änderung berücksichtigt werden.
Die Eingriffsflächen können dem Lageplan „Konflikte“ entnommen werden.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit und Vergleichbarkeit gegenüber dem ursprünglichen Planungsstand erfolgt die Bilanzierung analog dem Original-Bebauungsplan anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ aus dem Jahre 2003.

1 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Typ A = Gebiete mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad
Kat. I = Gebiete geringer Bedeutung: intensive landwirtschaftliche Nutzung (gemäß Ausgangszustand Original-Bebauungsplan)
Faktor = 0,30 – 0,6
Analog der Bilanzierung des bisherigen Original-Bebauungsplanes wird der Faktor 0,5 gewählt.

Die Eingriffsfläche beträgt = 17.595 m^2
x Kompensationsfaktor 0,5 = 8.797,5 m^2 Ausgleichsfläche.

Ausgleichsflächen:
Der Ausgleichsbedarf soll auf externen Flächen erbracht werden.
Die bislang planintern festgesetzte Ausgleichsverpflichtung (2.755 m^2 grünordnerische Aufwertung) wird in diesem Zuge ebenfalls auf eine externe Fläche verlegt, damit keine naturschutzfachlichen Auflagen die Anlagennutzung einschränken.
Um die entstandene Aufwertung der planinternen Ausgleichsmaßnahme seit Rechtskraft des Bebauungsplanes zu berücksichtigen, wird der zu verlegenden Fläche eine Verzinsung von 3% pro Jahr für die Dauer von 10 Jahren hinzugerechnet (= 2.755 m^2 x 3% x 10 Jahre = 826,5 m^2).

Somit sind **insgesamt 9.624 m^2 Ausgleichsfläche** (= errechneter Ausgleich zzgl. Verzinsung für die Verlegung) zu erbringen.

2 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen

Vermeidung, Minderung

Eingriffe und Veränderungen erfolgen im Zusammenhang mit bestehenden baulichen Strukturen, sodass eine übermäßige Flächeninanspruchnahme vermieden wird.

Die Beibehaltung grünordnerischer Maßnahmen in den Randbereichen soll dafür sorgen, dass sich die baulichen Komponenten möglichst verträglich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

Ausgleich

Der ermittelte Kompensationsbedarf wird insgesamt extern erbracht.
Zum einen besteht bereits die im Zuge des Original-Bebauungsplanes festgesetzte Ausgleichsfläche auf einer Teilfläche von Fl.-Nr. 2600 Gemarkung Buchdorf mit einer Größe von 5.940 m^2, welche unverändert bestehen bleibt. Die externe Fläche wird dabei entsprechend dem Konzept des rechtskräftigen Bebauungsplanes von mäßig intensiv genutztem Grünland in Extensivgrünland überführt. Die Maßnahmen wurden mit dem Original-Bebauungsplan in den textlichen Festsetzungen festgelegt.

Zum anderen wird der darüber hinaus bestehende Ausgleichsbedarf von 3.684 m^2 auf den Fl.-Nrn. 2435 (TF), 2435/1 und 2459/1 (TF) Gemarkung Buchdorf umgesetzt. Hier wird das bereits vorhandene mäßig artenreiche Extensivgrünland weiter aufgewertet und in artenreiches Extensivgrünland überführt.
Die bereits vorhandene, beginnend artenreiche Ausprägung des Grünlandes wird dahingehend berücksichtigt, indem die ausgewiesene Maßnahmenfläche nicht vollumfänglich, sondern zu 60 % in Ansatz gebracht wird und dementsprechend eine größere Fläche von 6.140 m^2 abgegrenzt wird, um den Ausgleichsbedarf dennoch zu decken (6.140 m^2 x 60% = 3.684 m^2).

C UMWELTBERICHT

1 Kurzbeschreibung

Geplant ist die Optimierung der bestehenden, bereits immissionsschutzrechtlich genehmigten Biogasanlage, um die Kapazitäten (Leistung, Abwärmenutzung, Gasmenge) entsprechend den derzeitigen Anforderungen zur regenerativen Energiegewinnung zu erweitern/zu flexibilisieren und eine optimale Nutzung der entstehenden Abwärme zu gewährleisten.
Im Wesentlichen ist geplant, für die Behälter eine Folienabdeckung als 1/2-Kugel zuzulassen, einen Wärmepufferspeicher aufzustellen und zu betreiben sowie Batteriespeichercontainer und BHKW-Container zuzulassen.

2 Schutzgut Mensch

Durch die bestehende Anlage besteht für das nähere Umfeld bereits eine Vorbelastung durch Lärm, Gerüche und Staub. Durch die geplante Ergänzung/Optimierung der Anlage sind keine wesentlichen zusätzlichen Immissionen auf die umgebende Bebauung zu erwarten, da es sich bei den hinzukommenden baulichen Komponenten zu vollständig geschlossene bzw. gasdichte Bauwerke handelt. Die Betriebsabläufe erfahren durch die Bebauungsplanänderung keine Veränderung, sodass Nacht- und Ruhezeiten (außer zu saisonbedingten Erntearbeiten) nicht beeinflusst werden.
Für Biogasanlagen, die unter die Störfallverordnung fallen, ist entsprechend § 50 Satz 1 BImSchG zu prüfen, ob schutzbedürftige Gebiete (wie Altenheim, Schule, Wohnbebauung, Verkehrswege von überörtlicher Bedeutung) von der Planung betroffen sind. Gemäß KAS-32 („Szenarienspezifische Fragestellungen zum Leitfaden KAS-18“) handelt es sich um eine Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse. Es ist ein angemessener Sicherheitsabstand von 200 m zu schutzbedürftigen Gebieten zu berücksichtigen.[1] Schutzbedürftige Nutzungen im 200m Radius der größten Behälter der Biogasanlage sind nicht bekannt, sodass keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind.

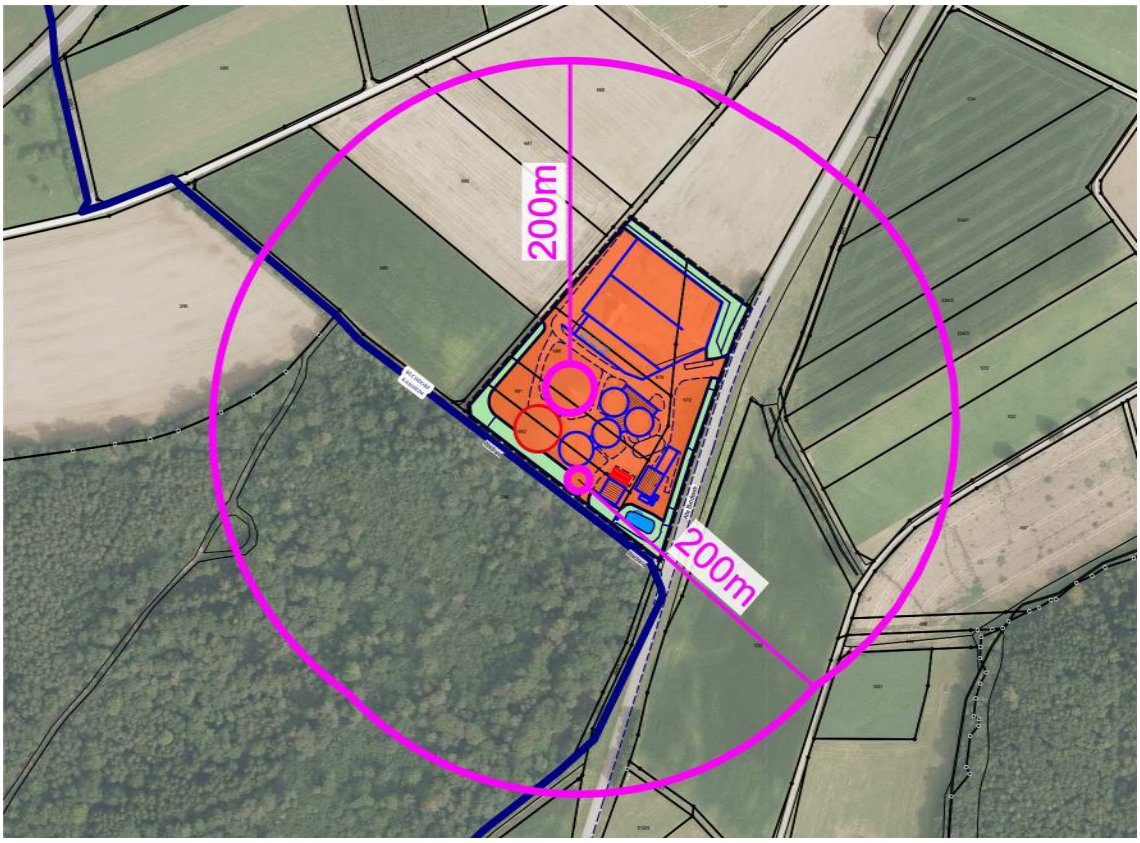


Abbildung 3: Achtungsabstand von 200m ausgehend von den Behältern der Anlage (M1:5000)

[1] gemäß Stellungnahme der Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes Donau-Ries vom 16.07.2025

3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Optimierung/Ergänzung der Anlagekomponenten erfolgt überwiegend innerhalb der genehmigten Sondergebietsfläche. Hier sind Lebensraumstrukturen für die Tier- und Pflanzenwelt bereits durch Überbauung und den laufenden Betrieb vollständig verdrängt. Nur geringfügig wird in die bisher festgesetzte Grünfläche eingegriffen, die jedoch keine nennenswerte Strukturierung oder annehmbare Bedingungen für die lokale Fauna aufweisen. Aufgrund der Lage in einem stark vorbelasteten Bereich ist zu erwarten, dass allenfalls störungsunempfindliche, siedlungsbezogene Arten vorkommen können. Diese können künftig jedoch auf unmittelbar umliegend befindliche Grünflächen ausweichen, sodass keine erheblichen Beeinträchtigungen zu befürchten sind.

Der neu entstehende Eingriff wird in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung abgehandelt und durch externe Ausgleichsflächen kompensiert. Aufgrund der Kleinflächigkeit sind die Auswirkungen auf das Schutzgut von geringer Erheblichkeit.

4 Schutzgut Boden / Fläche

Im Bereich der Biogasanlage sind die Bodenprofile bereits von Überbauung und den laufenden Betrieb überprägt und gestört. Die Lebensraumfunktion ist somit von untergeordneter Bedeutung. Durch die Optimierung/Änderung der Anlagekomponenten im Bestand entsteht nur sehr kleinräumig ein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut Boden. Aufgrund der Kleinflächigkeit der neuen Flächeninanspruchnahme und der bestehenden massiven Vorbelastungen des Standorts sind die Auswirkungen für das Schutzgut Boden jedoch von geringer Erheblichkeit.

5 Schutzgut Wasser

Aufgrund der bestehenden Versiegelung von Flächen tritt bei Regenereignissen eine kurzzeitig erhöhte Ableitung von Oberflächenwasser auf. Das abfließende Wasser steht für die Grundwasserneubildung am Ort des Niederschlags nicht mehr zur Verfügung.
Durch die Optimierung / Änderung der Anlagekomponenten beinahe ausschließlich im Bestand ergeben sich jedoch keine weiteren Auswirkungen.

6 Schutzgut Klima und Luft

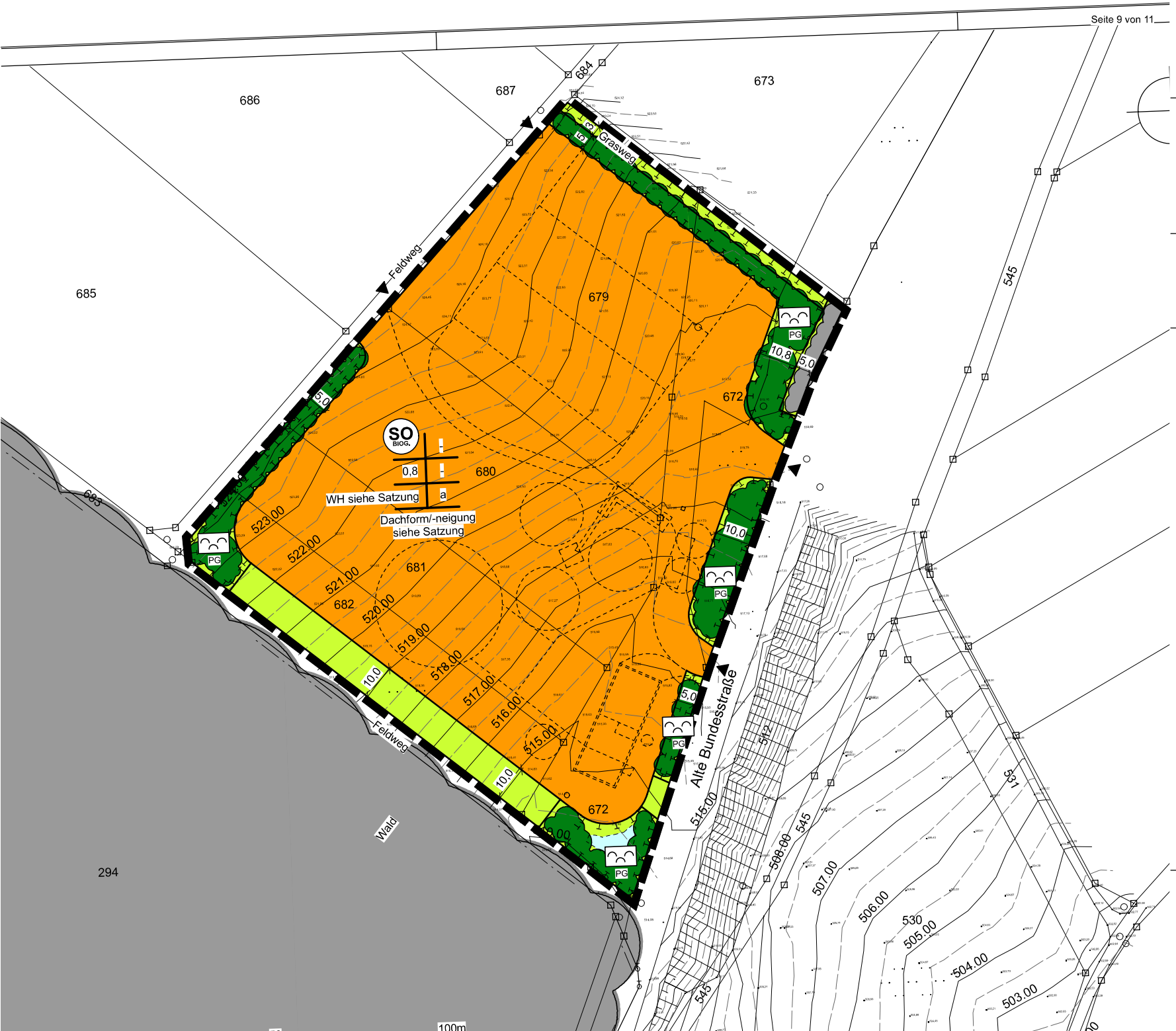
Von der bestehenden Anlage geht bereits eine Vorbelastung für das Schutzgut aus.
Es ist davon auszugehen ist, dass die Auswirkungen durch die Änderung -auch im Hinblick auf die untergeordnete klimatische Funktion der Fläche- von geringer Erheblichkeit sind.

7 Schutzgut Landschaft

Durch die Optimierung/Änderung am Bestand bzw. innerhalb der Anlage ergeben sich keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes, da der Standort bereits durch die bestehende Bebauung vorbelastet ist und grünordnerische Maßnahmen weiterhin aufrecht erhalten werden.

8 Schutzgut Sach- und Kulturgüter

Das Schutzgut Sach- und Kulturgüter ist von der Änderung nicht betroffen, da im baulich vorbelasteten Bestand agiert wird.



Vorhabenträger
Naturenergie Buchdorf
GmbH & Co. KG
Alte Bundesstraße 20, 86675 Buchdorf

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "BIOGASANLAGE ALTE BUNDESSTRASSE"

1. ÄNDERUNG

BISHER RECHTSKR. BEBAUUNGSPLAN

Maßstab im Original 1:1000

NORD

0 10 50m

SÜD

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

VERFASSER

PLANUNGSBÜRO GODTS

JOOST GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

Vorhabenträger
Naturenergie Buchdorf
GmbH & Co. KG
Alte Bundesstraße 20, 86675 Buchdorf

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "BIOGASANLAGE ALTE BUNDESSTRASSE"
1. ÄNDERUNG

GRÜNORDNUNGSPLAN BESTANDSÜBERSICHT

Maßstab im Original 1:1000
Stand 21.09.2026

NORD
SÜD

0 10 50m

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Höhenlinien
Bestandsvermessung:
Ingenieurbüro Eckmeier und Geyer

© Ingenieurbüro Eckmeier und Geyer
- Bestandsvermessung (04/2026)

© Naturenergie Buchdorf GmbH & Co.KG
- Anlagenplanung (05/2026)

DATENQUELLE / HERKUNFT:
Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)

© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>
- amtliche digitale Flurkarte (04/2025)
- DOP20- opendata (11/2024)

VERFASSER
PLANUNGSBÜRO GODTS
JOOST GODTS
Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

Vorhabenträger
Naturenergie Buchdorf
GmbH & Co. KG
Alte Bundesstraße 20, 86675 Buchdorf

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "BIOGASANLAGE ALTE BUNDESSTRASSE"
1. ÄNDERUNG

GRÜNORDNUNGSPLAN EINGRIFF / KONFLIKTE

Maßstab im Original 1:1000
Stand 21.09.2026

NORD
SÜD

0 10 50m

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Nettobauland und Verkehrsflächen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan "Biogasanlage Alte Bundesstraße"

Ohne (erneuten) Eingriff

Berechnung des Kompensationsbedarfs: siehe Begründung

© Naturenergie Buchdorf GmbH & Co.KG
- Anlagenplanung (05/2026)

DATENQUELLE / HERKUNFT:
Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)

© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>
- amtliche digitale Flurkarte (04/2025)

VERFASSER
PLANUNGSBÜRO GODTS
JOOST GODTS
Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung