STADT MÜNCHBERG BEBAUUNGSPLAN NR. 39
"BIOGASANLAGE MEIERHOF 70"

MIT ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS : SONDERGEBIET "BIOGASANLAGE MEIERHOF 70"
AUF FL.NR. 123 / 1 und FL.NR. 113 / 1 / TEILFLÄCHE , GEMARKUNG MÜNCHBERG - MEIERHOF

A.) Zeichenerklärung für Festsetzungen im Bebauungsplan

1. Verbindliche Festsetzungen im Bebauungsplan

Gem. Baugesetzbuch (BauGB) § 9 u. a., der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNOV) und der Bayer. Bauordnung (BayBO) in ihrer derzeit gültigen Fassung.

2. Geltungsbereich

2.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

3. Bauliche Nutzung

SO Sondergebiet Biogasanlage

4. Öffentliche Verkehrsflächen

4.1 Straßenbegrenzungslinie

5. Baugrenzen, Bauweisen

5.1 Baugrenze

5.2 Festsetzungen für die Anordnung baulicher Anlagen innerhalb der Baugrenze werden nicht getroffen.
Für die Höheneinordnung gelten gesonderte Festsetzungen.

B.) Zeichenerklärung für Hinweise

1. Grundstücksgrenzen und Flurnummern
2. Bestehende Gebäude
3. 20 m Bauverbotsgrenze der Staatsstraße
4. Leitungsarten

- Gülleleitung
- Regenwasserleitung
- Brauchwasserleitung
- Gasleitung
- Warmwasserleitung
- Druckluftleitung
- Leitung für Kondensat, verbrauchte Nährlösung
- Sickersaft-, Abwasserleitung
- Elektroleitung

C.) Festsetzungen für den Bebauungsplan Nr. 39 "Biogasanlage Meierhof 70"

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Die Art der baulichen Nutzung im Baugebiet ist nach § 9 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 2 und 3 sowie §§ 4, 6 und 11 BauNVO festgesetzt.
Das angegebene höchstens zulässige Maß der baulichen Nutzung trifft nur zu, wenn sich aus anderen Festsetzungen (z.B. Baugrenzen o.ä.) nicht ein geringeres zulässiges Maß der baulichen Nutzung ergibt.

1.2 Das Sondergebiet ist ein Erzeugungs- und Verarbeitungsgelände (genehmigte Anlage)

1.2.1 Erzeugungs- und Verarbeitungsgelände

SO Biogas Zulässig ist die Erzeugung elektrischer Energie aus biologischen Stoffen (Biogasanlage) und die Verwertung der dabei erzeugten Wärme (z. B. zur Holztrocknung, zur Lieferung an Endabnehmer) und der anfallenden Gärreste bis zu einer maximalen Generatorleistung (elektrische Leistung) von 1 MW bei einer maximalen Gesamtfeuerungsleistung von 2400 KW. Die zulässigen Grenzwerte der Schallemission betragen: nach vorl. Berechnung des Ing. Büros IBES vom 4.6.05 (in vorl. BImSch Gen.) am Immissionsort IO1 41 dB (A).

max. GRZ	max. TH
0,65	6,5 m

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die Anordnung der Anlagenteile innerhalb der Baugrenze nicht fixiert.

2. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Vorhandene Gebäude und Anlagenteile sind wie vorhanden zulässig. Für neue gilt:
Alle Oberflächen sind zur Landschaftseinfügung in grauen, braunen, oder grünen, naturverwandten Farbtönen zu gestalten. Dabei ist, wo technisch möglich, dem Einsatz von Holz der Vorzug zu geben.
Krüppelwalme sind an Dächern nicht zulässig. Darüber hinaus werden keine Neigungs- und Materialfestlegungen getroffen.
Gasdichte Behälterabdeckungen aus Beton, Biolenen- oder Kunststoffbahnen.
Freie Behälterwände sind zu begrünen. Wenn es der Untergrund erfordert sind Rankhilfen anzubringen.

3. Weitere Festsetzungen

3.1 Die Herstellung von Erschließungsanlagen ist für die Stadt Münchberg mit diesem Bebauungsplan nicht verbunden. Soweit verunreinigte Abwasser anfallen sind diese dem städtischen Schmutzwassernetz zuzuführen oder über dichte Behälter vom Betreiber zu sammeln und vorschriftsgemäß zu entsorgen.
Gärsaft, Gülle und Prozessprodukte (auch Wärme) dürfen weder in die Kanalisation noch in Gewässer gelangen.
Für den Havariefall sind entsprechend dimensionierte Rückhaltebereiche vorzusehen. Auf die Bestimmungen der VAwS wird besonders hingewiesen.

3.2 Hang-, Grund- und Quellwasser dürfen nicht in die Sammelkanalisation eingeleitet werden. Dachflächenwasser ist auf dem Grundstück zunächst als Grauwasser über Zisternen zu speichern, und dann über einen Teich zu verdunsten und zu versickern. Hang- und Oberflächenwasser ist offenen Randgräben zuzuführen, die in ein Oberflächenwasserrückhaltebecken münden müssen (s.a.1.2.2).

3.3 Bei Erdarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche Funde sind nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz vom 25.06.1973 (GVBl. 13/1973) unverzüglich der Stadt Münchberg und der Archäologischen Außenstelle Oberfranken (Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf) zu melden.

3.4 Überschüssige Prozessprodukte sind durch geeignete technische Maßnahmen aufzufangen, zu verarbeiten oder zu neutralisieren.

D.) Satzung

Die Stadt Münchberg erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, des Baugesetzbuches (BauGB) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der jeweils gültigen Fassung den Bebauungsplan Nr. 39 " Biogasanlage Meierhof 70 " als Satzung.

§ 1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Lageplan durch eine Grenze (siehe Zeichenerklärung) festgesetzt.

§ 2 Der Übersichts-Lageplan M 1:10000, der Lageplan M 1 : 1000, jeweils mit den Zeichenerklärungen, die textlichen Festsetzungen, der Umweltbericht und die Begründung sind Bestandteile dieser Satzung.

§ 3 Der Bebauungsplan enthält die notwendigen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung sowie die erforderlichen Hinweise.

§ 4 Der Bebauungsplan wird mit dem Tag der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich.

Stadt Münchberg

(Siegel) Fein, 1. Bürgermeister

E.) Verfahrensvermerke

E.1 Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 20.03.2008 die Einleitung des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 39 "Biogasanlage Meierhof 70", sowie die 20. Änd. des Flächennutzungsplanes Münchberg beschlossen.
Dabei wurde festgelegt, daß der Vorentwurf im Rahmen einer vorgezogenen Bürger- und Behördenbeteiligung gem. § 3, Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 08.04. bis zum 09.05.08 öffentlich ausliegt.
Der Beschluß wurde gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 01.04.08 ortsüblich bekanntgemacht.

E.2 Der Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss hat in seiner öffentlichen Sitzung am 24.06.08 die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger aus der vorgezogenen Bürger- und Behördenbeteiligung abgewogen.

E.3 Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.07.08 über den Abwägungsbeschluss informiert und soweit Einwende und Stellungnahmen vorgebracht wurden, zur erneuten Abgabe einer Stellungnahme bis zum 12.08.08 für den Entwurf aufgefordert worden.

E.4 Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, sowie der Begründung, dem Umweltbericht und der Berechnung des ökologischen Ausgleichbedarfs sowie die 20. Änd. des Flächennutzungsplanes , haben in der Zeit vom 07.07.08 bis 08.08.08 gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Rathaus öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 28.06.08 in der Frankenpost / MHZ ortsüblich bekannt gemacht worden.

E.5 Der Bau-, Grundstücks-, und Umweltausschuss hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen, sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in seiner öffentlichen Sitzung am 23.09.08 geprüft und abgewogen.

E.6 Der Bebauungsplan, bestehend aus der Begründung, der Planzeichnung und dem Text, dem Umweltbericht und der Berechnung des ökologischen Ausgleichsbedarfs wurde in der öffentlichen Sitzung am 25.09.08 in der Fassung vom 23.09.08 vom Stadtrat als Satzung beschlossen.
Gleichzeitig wurde für die 20. Änd. des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 23.09.08 der Feststellungsbeschluss mit Begründung und umweltbezogener Stellungnahme gemäß §§ 2 und 5 BauGB gefasst.

E.7 Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 07.10.08 über den Abwägungs- bzw. Feststellungsbeschluß informiert worden.

E.8 Die 20. Änd. des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 23.09.08 wurde am 12.11.08 vom Landratsamt Hof unter dem AZ.: 610/2-401-75 genehmigt.

E.9 Der Feststellungsbeschluss und die Genehmigung wurden am 27.11.08 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Die vorliegende 20. Änd. des Flächennutzungsplanes ist damit gemäß § 6 Abs. 5 Satz 2 BauGB rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214, 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Die 20. Änd. des Flächennutzungsplanes mit Erläuterung und Begründung wird gemäß § 6 Abs. 5 Satz 3 seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt Auskunft gegeben.

E.10 Der Satzungsbeschluß für den Bebauungsplan wurde am 27.11.08 gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Der vorliegende Bebauungsplan ist damit gem. § 10 BauGB rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Münchberg zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt Auskunft gegeben.

Stadt Münchberg

(Siegel)

Thomas Fein
1. Bürgermeister

F.) Begründung mit Umweltbericht

1. Begründung

1.1 Allgemeine

Um die effektivere Energieerzeugung aus nachwachsenden Rohstoffen und Gülle zu ermöglichen erstellt die Stadt Münchberg den Bebauungsplan Nr. 39 " Biogasanlage Meierhof 70 ".
Die Standortabwägung wurde bereits bei Genehmigung der vorh. Anlage nach BImSch Gen. vom 29.11.05 AZ: 820-8721.04.1-10/05 und vom 6.7.06 AZ: 55.1-8721.04.1-10/05 getroffen.
Um eine weitere Siedlungs- und Landwirtschaftsentwicklung des Gemeindeteils Maierhof nicht einzuschränken und die Belastung der Bewohner aus Lärm- und Geruchsemissionen weitgehend zu vermeiden, wurde ein zur freien Landschaft hin orientierter Standort gewählt. Ausgereifte Prozesstechniken führen dazu, dass die nach BImSch genehmigte Anlage bei gleichem Input mehr Energie erzeugen kann, als genehmigt. Um dies zu ermöglichen soll über diesen Bebauungsplan ein höhere Energieeffizienz ermöglicht werden (vgl. Zif. 1.2.1).

Durch die Ausweisung des Gebietes " Biogasanlage Meierhof 70" sind für die umgebende Bebauung, für die in der Nähe liegenden Grün- und Freiflächen und für die Menschen, die im Umfeld wohnen, keine Nachteile zu erwarten.
Die ökologische Situation wurde bereits in der vorliegenden Genehmigung der Reg. v. Ofr. (Zif. 10.1) durch einen Ausgleichsbetrag in Geld berücksichtigt.
Kosten für Bauleitplanung und Erschließungsmaßnahmen sind für die Stadt Münchberg mit diesem Bebauungsplan nicht verbunden, da der Eigentümer erklärt hat, diese Kosten zu tragen.

1.2 Brandschutz

Der Brandschutz für die Biogasanlage ist durch das zur Verfügung stehende öffentliche Wassernetz nur bedingt gewährleistet, da die notwendigen Entfernungen zwischen Hydranten und Biogasanlage nicht den Vorschriften entsprechen. Eine Erweiterung des öffentlichen Wassernetzes ist nicht vorgesehen.

Weiterhin sind im Umkreis der Biogasanlage verschiedene stehende und fließende Gewässer vorhanden. Der abwehrende Brandschutz ist in Abstimmung mit der Feuerwehr aufzuzeigen (Einsatzplan). Sollte dieser durch die vorhandenen Kapazitäten (öffentliche Wasserversorgung, stehende und fließende Gewässer) nicht ausreichend gewährleistet sein, muss der Betreiber der Biogasanlage auf seine Kosten Vorkehrungen (z.B. Löschteich) treffen, die den ausreichenden Brandschutz sicherstellen. Etwaige Auflagen hierzu sind im Rahmen der immissionsschutz- bzw. baurechtlichen Genehmigungsverfahren anzuordnen.

2. Umweltbericht nach § 2, Abs. 4 u. § 2a, S. 2 Nr. 2 BauGB

2.1 Einleitung
Inhalt und Ziel des Bebauungsplans Nr. 39 "Biogasanlage Meierhof 70" ist es, die bereits vorhandene Energieerzeugung aus nachwachsenden Rohstoffen und Gülle im Stadtbereich wirtschaftlicher und nützlicher zu ermöglichen.
Das Umweltschutzziel, die Verbrennung fossiler Rohstoffe bei der Engergieerzeugung zu reduzieren und damit zur Resourcenschonung und zum Klimaschutz beizutragen, wird gefördert. Nach § 2 Abs. 4 BauGB wurden die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a einer Umweltprüfung unterzogen.

2.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, Satz 1, ermittelt wurden.
Der derzeitige Umweltzustand des Plangebietes ist bereits ein Biogasanlagengelände. Eine positive Veränderung der Umweltauswirkung ergibt sich aus einer Verbesserung des Prozessergebnisses bei gleichem Anlagenumfang.

Als Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung kann festgestellt werden: Keine Veränderung im Bereich vorhandener Lebewesen oder Pflanzen, da die Anlage nicht in ihrem Umfang (vorliegende Genehmigung), sondern in ihrer Leistungsfähigkeit ausgeweitet werden soll (vgl. Zif. 1.2.1).

Die naturschutzrechtlichen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen für das Bestandsgelände wurden von der unteren Naturschutzbehörde im Zuge der Genehmigung durchgeführt.
Gemäß Art. 6 a Abs. 1 und 3 BayNatSchG wurden hier Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen mit EUR 22.000,00 abgelöst. Diese Kosten hat die Betreiberin getragen.

2.3 Zusätzliche Angaben
Technische Verfahren waren für die Umweltprüfung nicht erforderlich. Schwierigkeiten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse wurden nicht verzeichnet.

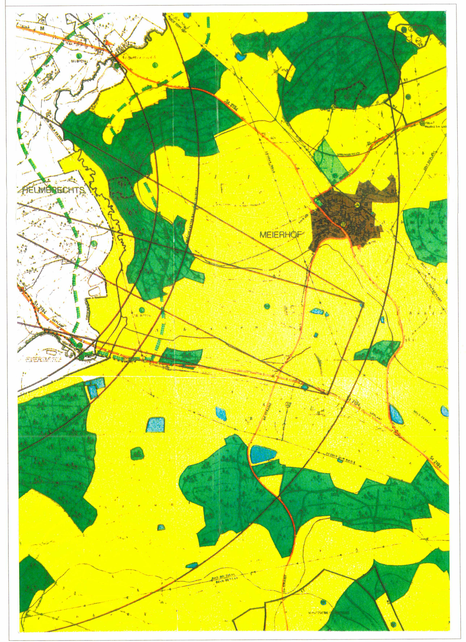
Die Überwachung der Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt wird die Stadt Münchberg in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Hof überwachen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die mit einer Biogasanlage erzielbaren ökologischen Vorteile (vgl. Nr. 2.1) die mit dem Bebauungsplan Nr. 39 " Biogasanlage " einhergehenden Umweltbeeinträchtigungen überwiegen.

20. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Münchberg:

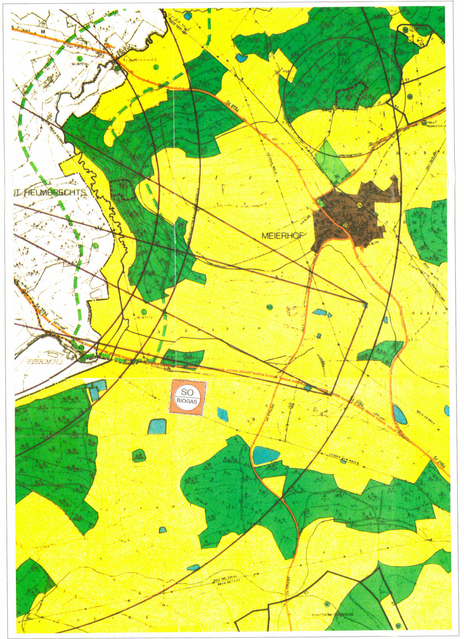
Zeichenerklärung für Festsetzungen im Flächennutzungsplan

- Grünflächen verschiedener Arten und Gemeinbedarfsflächen
- Landwirtschaftliche Nutzflächen
- Forstwirtschaftliche Nutzflächen
- Straßenflächen
- Gemischte Bauflächen als MI = Mischgebiet oder MD = Dorfgebiet
- Sondergebiet Biogasanlage (Inhalt der 20. Änderung)



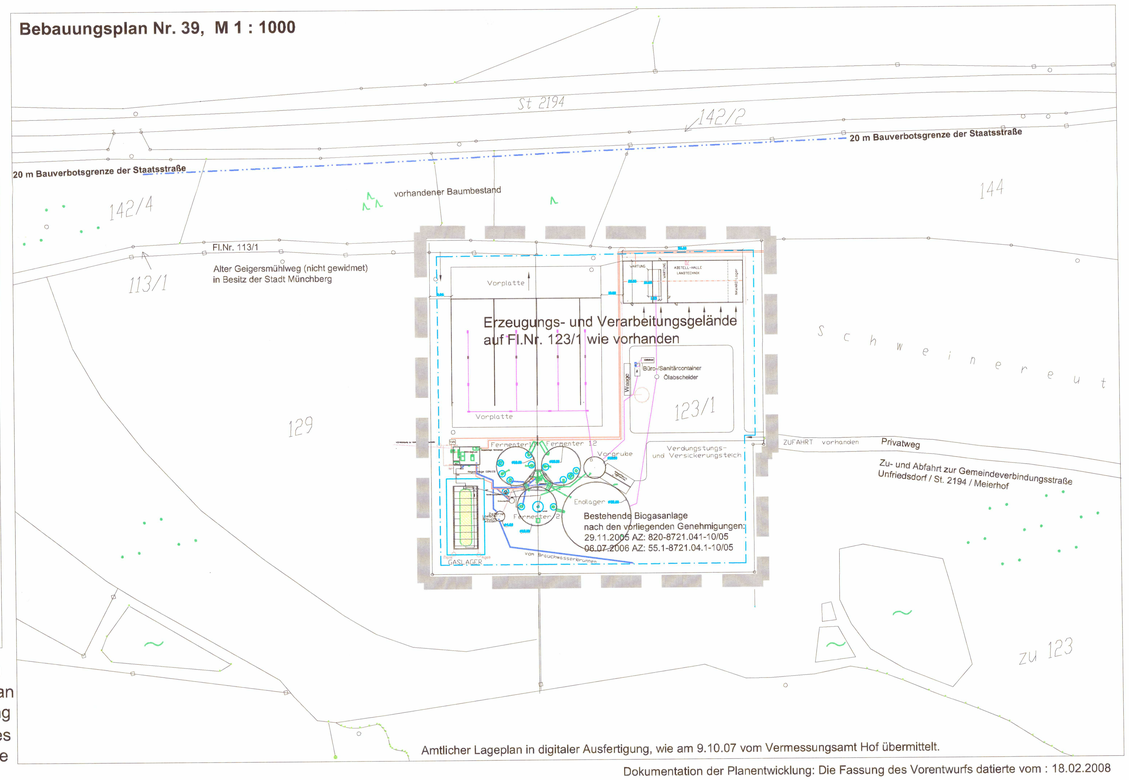
Übersichtslageplan M 1 : 10.000
Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Münchberg in der Fassung seiner derzeit gültigen 19. Änderung

Hinweis: der Flächennutzungsplan Münchberg entspricht im Bereich der Staatsstraße der Aufstellungsfassung. Die Lage der Staatsstraße ist darin noch als geplant verzeichnet. Sie kann leicht abweichend gebaut sein, was im ausgereichten Abdruck des Flächennutzungsplans so noch nicht vollzogen ist.
Die Stadt Münchberg beabsichtigt jedoch demnächst den Flächennutzungsplan insgesamt zu aktualisieren.



Übersichtslageplan M 1 : 10.000
Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Münchberg in der Fassung seiner 19. Änderung mit Eintragung des künftigen Sondergebiets " Biogasanlage Meierhof 70 " als 20. Änderung

Bebauungsplan Nr. 39, M 1 : 1000



Amtlicher Lageplan in digitaler Ausfertigung, wie am 9.10.07 vom Vermessungsamt Hof übermittelt.

Dokumentation der Planentwicklung: Die Fassung des Vorentwurfs datierte vom : 18.02.2008

STADT MÜNCHBERG

BEBAUUNGSPLAN NR. 39 "BIOGASANLAGE MEIERHOF 70"

SATZUNGSFASSUNG

UND

20. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DER STADT MÜNCHBERG

FESTSTELLUNGSFASSUNG

DIPL. ING.
BERTHOLD JUST
ARCHITEKT
WEINBERGSTRASSE 5
95463 BINDLACH
TELEFON 09208/8222
TELEFAX 09208/8224
e-Mail: info@just-bindlach.de
internet: www.just-bindlach.de

Fassung: 23.09.2008 M 1: 10.000 / M 1: 1.000