

# STADT MÜNCHBERG BEBAUUNGSPLAN NR. 39

## " BIOGASANLAGE MEIERHOF 70 "

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

#### A.) Zeichenerklärung für Festsetzungen im Bebauungsplan

- Verbindliche Festsetzungen im Bebauungsplan  
Gem. Baugesetzbuch (BauGB) § 9 u. a., der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und der Bayer. Bauordnung (BayBO) in ihrer derzeit gültigen Fassung.
- Geltungsbereich  
2.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Bauliche Nutzung  
SO Sondergebiet Biogasanlage
- Öffentliche Verkehrsflächen  
4.1 Straßengrenzlinie
- Baugrenzen, Bauweisen  
5.1 Baugrenze
- Festsetzungen für die Anordnung baulicher Anlagen innerhalb der Baugrenze werden nicht getroffen. Für die Höhenordnung gelten gesonderte Festsetzungen.

#### B.) Zeichenerklärung für Hinweise

- Grundstücksnummern und Flurnummern
- Bestehende Gebäude  
max. GRZ TH 0,65 6,5 m
- 20 m Bauverbotsgrenze der Staatsstraße
- Leitungsarten  
 Gölleleitung  
 Regenwasserleitung  
 Brauchwasserleitung  
 Gasleitung  
 Warmwasserleitung  
 Druckluftleitung  
 Leitung für Kondensat, verbrauchte Nährlösung  
 Sickersaft-/Abwasserleitung  
 Elektroleitung

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

- 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)
- 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 Holz Trocknung, zur Lieferung an Endabnehmer) und der anfallenden Gärreste bis zu einer maximalen Generatorleistung (elektrische Leistung) von 1 MW bei einer maximalen Gesamtleistung (elektrische Leistung) von 2400 kW. Die zulässigen Grenzwerte der Schallimmission betragen: nach vort. Berechnung des Ing. Bärns IBES vom 4.6.05 (in vort. BImSch Gen.) am Immissionsort IO1 41 dB (A).
- 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. Krüppelwäme sind an Dächern nicht zulässig. Darüber hinaus werden keine Neigungen- 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

- Die Herstellung von Erschließungsanlagen ist für die Stadt Münchberg mit diesem Bebauungsplan nicht verbunden. Soweit vorverunreinigte Abwasser anfallen sind diese dem städtischen Schmutzwassernetz zuzuführen oder über dichte Behälter vom Betreiber zu sammeln und vorschriftsgemäß zu entsorgen. Gärseft, 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.
- 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 Taich zu verdunsten und zu versickern. Hang- und Oberflächenwasser ist offenen Randgräben zuzuführen, die in ein Oberflächenwasser-Rückhaltebecken münden müssen (s.a.1.2.2).
- 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, 98117 Memmelsdorf) zu melden.
- 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 Bauordnungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der jeweils gültigen Fassung den Bebauungsplan Nr. 39 " Biogasanlage Meierhof 70 " als Satzung.
- Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Lageplan durch eine Grenze (siehe Zeichenerklärung) festgesetzt.
  - Der Übersichts-Lageplan M 1:2500, der Lageplan M 1 : 500, sowie der Grundrundsatzplan M 1:1000, jeweils mit den Zeichenerklärungen, die textlichen Festsetzungen, der Umweltbericht und die Begründung sind Bestandteile dieser Satzung.
  - Der Bebauungsplan enthält die notwendigen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung sowie die erforderlichen Hinweise.
  - Der Bebauungsplan wird mit dem Tag der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich.

#### E.) Verfahrensmerkmale

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 2007 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 Vorwurf im Rahmen einer vorgezogenen Bürger- und Behördenbeteiligung gem. § 3, Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis zum öffentlich ausliegt. Der Beschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht und im Amtsblatt Nr. am veröffentlicht.

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

Münchberg, den .....  
(Siegel) Fein, 1. Bürgermeister

Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen, sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange in seiner öffentlichen Sitzung am geprüft und abgewogen.

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 in der Fassung vom vom Stadtrat als Satzung beschlossen.

Gleichzeitig wurde für die 20. Änd. des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom der Feststellungsbeschluss mit Begründung und umweltbezogener Stellungnahme gemäß §§ 2 und 5 BauGB gefasst.

Münchberg, den .....  
(Siegel) Fein, 1. Bürgermeister

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

Münchberg, den .....  
(Siegel) Fein, 1. Bürgermeister

Die 20. Änd. des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom wurde am vom Landratsamt Hof genehmigt.

Der Feststellungsbeschluss und die Genehmigung wurden am ..... gemäß § 6 Abs.5 BauGB im Amtsblatt Nr. .... 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.

Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde am ..... gem. § 10 BauGB ortsüblich bekanntgemacht und im Amtsblatt Nr. .... veröffentlicht. Der vorliegende Bebauungsplan ist damit gem. § 10 BauGB rechtsverbindlich.

Münchberg, den .....  
(Siegel) Fein, 1. Bürgermeister

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.

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.

Münchberg, den .....  
(Siegel) Fein, 1. Bürgermeister

#### F.) Begründung mit Umweltbericht

1. Allgemeine Begründung  
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 Landschaftsentwicklung des Gemeindefelds Meierhof 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 Freizeitanlagen und für die Menschen, die im Umfeld wohnen, keine Nachteile zu erwarten. Die ökologische Situation wurde bereits in der vorliegenden Genehmigung der Reg. v. Chr. (Zif. 10.1) durch einen Ausgleichsbeitrag 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.

2. Umweltbericht nach § 2, Abs. 4 u. § 2a, S. 2 Nr. 2 BauGB  
2.1 Einleitung  
Inhalt und Ziel des Babauungsplans 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 Verhinderung fossiler Rohstoffe bei der Energieerzeugung zu reduzieren und damit zur Ressourcenschonung 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 Biogasanlagegelände. Eine positive Veränderung der Umweltauswirkung ergibt sich aus einer Verbesserung des Prozessergebnisses bei gleichem Anlagenumfang.

Als Planung über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung kann festgesetzt 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).

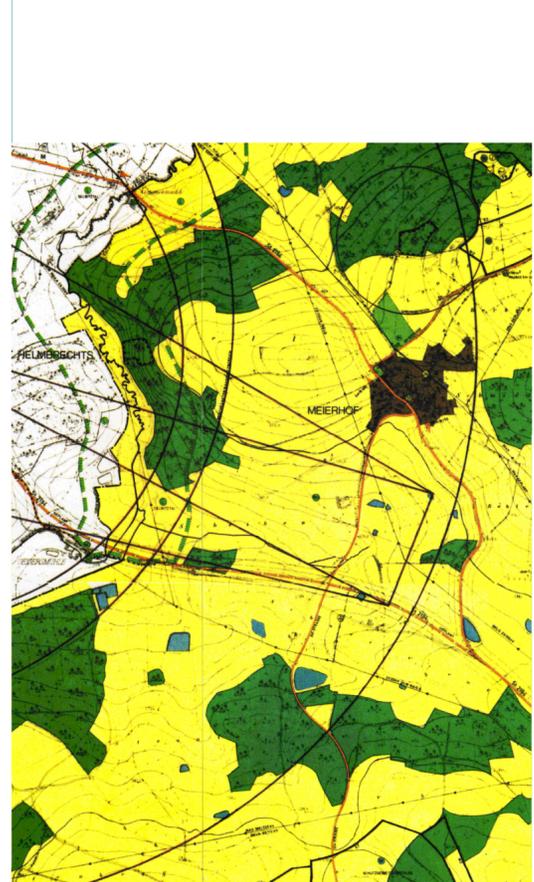
Die naturschutzrechtlichen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen für das Bestandsgebiet wurden von der unteren Naturschutzbehörde im Zuge der Genehmigung durchgeführt. Gemäß Art. 6 a Abs. 1 und 3 BayNatSchG wurden hier Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen mit EUR 22.000,00 abgelöst. Diese Kosten hat die Betreiberin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

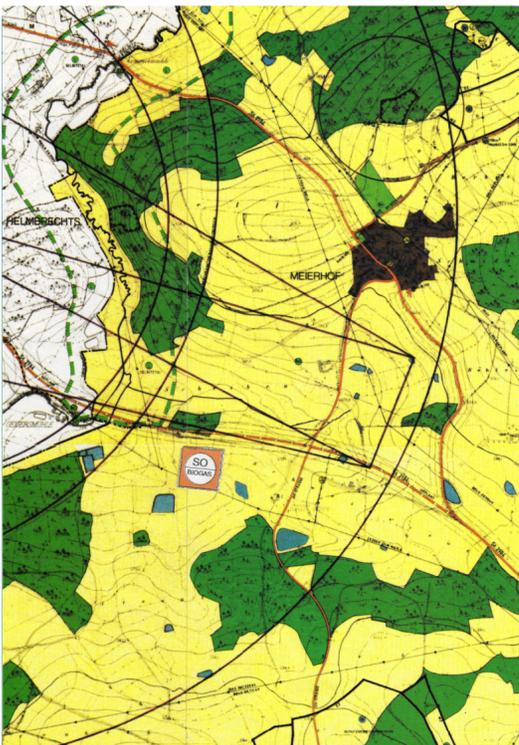
#### 20. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Münchberg: Vorentwurf



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.

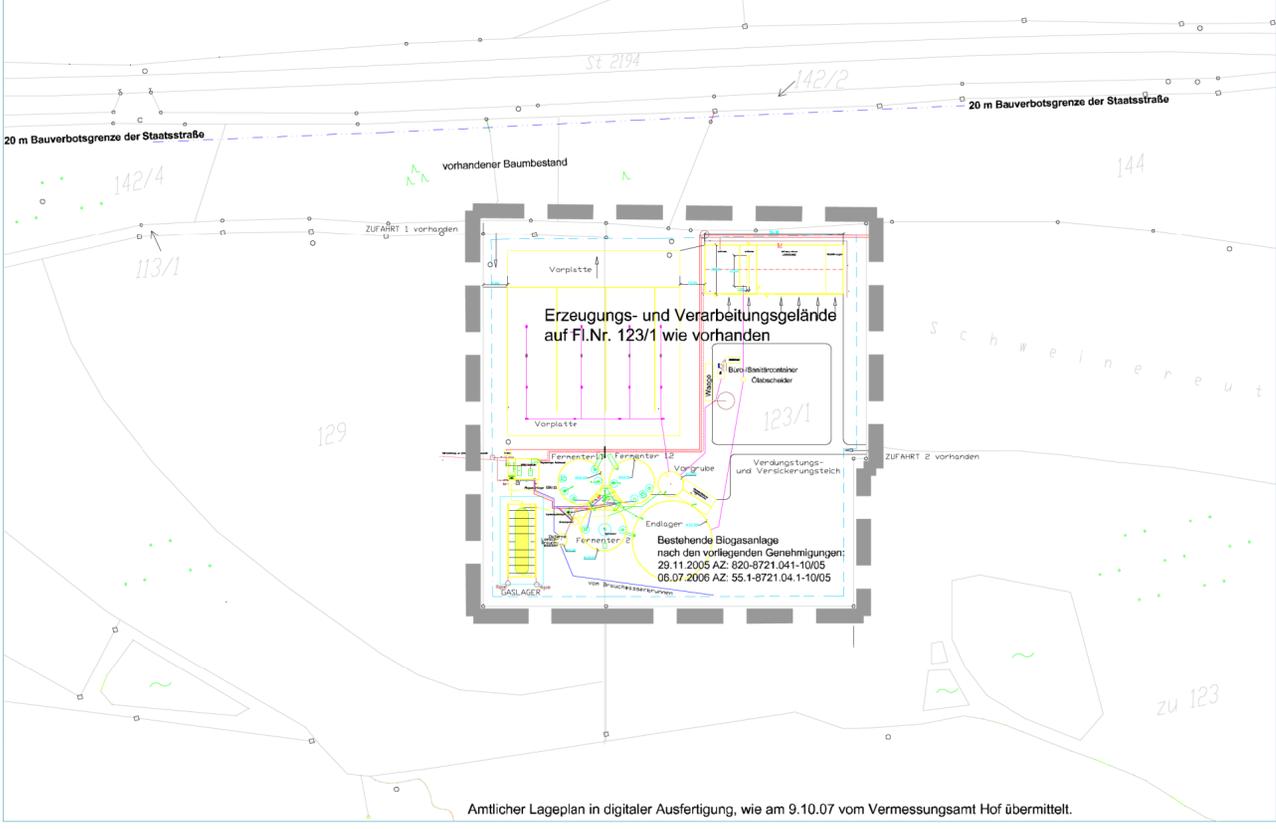
#### Zeichenerklärung für Festsetzungen im Flächennutzungsplan

- Grünflächen verschiedener Arten und Gemeinbedarfsfächen
- 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 19. Änderung mit Eintragung des künftigen Sondergebiets " Biogasanlage Meierhof 70 " als 20. Änderung

#### Bebauungsplan Nr. 39, M 1 : 1000



#### STADT MÜNCHBERG BEBAUUNGSPLAN NR. 39 "BIOGASANLAGE MEIERHOF 70"

VORENTWURF  
UND  
20. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DER STADT MÜNCHBERG  
VORENTWURF

DIPL.-ING. BERTHOLD JUST ARCHITECT WEINBERGSTRASSE 5 98465 BÜNDLACH TELEFON 0360898222 TELEFAX 0360898224 E-Mail: info@just-berthold.de Internet: www.just-berthold.de

Fassung: 18.02.2008 M 1: 10.000 / M 1: 1.000