

Verfahrensvermerke:

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom _____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB keine Umweltprüfung erforderlich ist.

2. Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.

3. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ im Internet veröffentlicht. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

4. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom _____ die 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Unterpleichfeld, den

Alois Fischer, 1 Bürgermeister

Ausgerfertigt
Gemeinde Unterpleichfeld, den

Alois Fischer, 1 Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 Baugesetzbuch ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermann's Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist damit Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Unterpleichfeld, den

Alois Fischer, 1 Bürgermeister

Satzung mit textlichen Festsetzungen

A Präambel

Die Gemeinde Unterpleichfeld erlässt aufgrund der §§ 1 bis 4 sowie §§ 99 und § 10 des Baugesetzbuches (- BauGB -), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG), der Planzeichenverordnung (PlanzV90) und des Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung

Rechtsgrundlagen

das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBI. I S. 3634)

der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-4), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375) geändert worden ist

der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786)

des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), die zuletzt durch Gesetz vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 372) geändert worden ist

der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBI. I S. 1057) geändert worden ist

der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 798, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335) geändert worden ist

die Versiegelung und Flächenbefestigung ist auf ein Mindestmaß zu beschränken, soweit aus betrieblichen Gründen möglich. Wegeflächen sind, wenn andere Belange (Wasserrecht/Veterinär) nicht entgegen stehen, wasserdurchlässig auszubilden.

Auf den Grundstücksflächen sind im Bereich der Privaten Grünfläche „Eingrünung“ Bäume und Sträucher aus folgender Artenliste zu pflanzen. Mit dem Genehmigungsantrag ist ein qualifizierter Freiflächenangebot vorzulegen.

Der Bebauungsplan „Biogasanlage Holzäckerhof“ besteht aus dem Bebauungsplan - Planzeichnung mit Satzung und textlichen Festsetzungen, den Ausgleichsflächenplänen und der Begründung mit Umweltbericht.

Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan „Biogasanlage Holzäckerhof“ setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest § 9 (1) BauGB.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Teil von Flurnummer 447 und 448 der Gemarkung Unterpleichfeld.

Textliche Festsetzungen

in Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

B Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 11 - 21 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet „Biogasanlage“

§ 11 BauNVO Abs. 2

Im Sondergebiet ist die Errichtung einer Biogasanlage zulässig. Für die Gasverwertung und Abwärmenutzung erforderliche Nebeneinrichtungen wie Blockheizkraftwerk, Satellitenblockheizkraftwerk, Trocknungsanlage, Separator, Notheizung wie auch Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen, werden gestattet. Erweiterungsmöglichkeiten der Biogasanlage wie Behälter, Fahrsiloanlage, Betriebsgebäude, Hallen für Lagerung von Biomasse und getrocknetem Substrat, Maschinenhalle und Werkstatt bzw. für Blockheizkraftwerke sind zulässig. Entsprechend Art. 58 Abs. 1 Satz 2 wird die Möglichkeit der Genehmigungsfreistellung für immissionsschutzrechtliche relevante Anlagen der Biogasanlage, ausgeschlossen.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 - 21 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GPZ) beträgt 0,8.

Höhe baulicher Anlagen

Wandhöhen gem § 16 BauNVO

Betriebsgebäude Biogasanlage

Die Wandhöhen für Gebäude beträgt bei Pultdächern an der hohen Wandseite max. 10,50 m. Für Satteldächer beträgt die Wandhöhe max. 7,0m, für Flachdächer/ Container 4,0m.

Behälter

Die Wandhöhe für Behälter beträgt maximal 5,50m.

Fahrsilo

Die Wandhöhe für Fahrsilos beträgt max. 4,0 m.

Definition:

Wandhöhen sind zu messen ab natürlicher Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Außenkante der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

3 Bauweise

(§ 22 BauNVO in Verbindung mit § 9(1) BauGB)

Es gilt die abweichende Bauweise, das ist die offene Bauweise, wobei Gebäudelängen und Fahrsilos über 50m zulässig sind.

Larmschutz

4 Örtliche Bauvorschriften nach Art. 81(1) BayBO

Dachgestaltung Gebäude

Dachform: Pultdach mit Dachneigung: 5 - 20°

Dachform: Satteldach mit Dachneigung 10 - 30°

Dachform: Flachdach für Container usgl.

Dachdeckung: harte Bedachung in rotem oder braunem Farbton, nicht glänzend

Dachgestaltung Behälter

Bei den Behältern sind Folienhauben in Kuppel bzw. Kugelform sowie Flachdächer, zulässig. Die Farbe der Hauben ist in grau, schwarz und grün zulässig.

Generell sind grelle und reflektierende Haubenfarben unzulässig.

Gebäudegestaltung

Außenwände: Betriebsgebäude und Behälter sind ab Geländeoberkante mit einem ebenen, Trapezblech- oder Holzverkleidung zu versehen.

Generell ist eine grelle und reflektierende Wandgestaltung unzulässig.

Abstandsfächen

Im Geltungsbereich der Satzung sind zusätzlich zu den planungsrechtlichen Festsetzungen des natürlichen Geländes die Tiefen der notwendigen Abstandsfächen (Art. 6 BayBO) anzuwenden.

Einfließungen

Einfließungen/Zäune sind nur sockellos bis max. 3,0 m Höhe, mit Vorpflanzung zur Landeshalt. zulässig.

Zulässige Geländeänderungen

Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufes (Aufschüttungen und Abtragungen) sind nur bis 1,5m zulässig.

5 Erschließung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Zufahrt erfolgt über die bestehenden Erschließungsstraße Fl. Nr. 1240 Gem. Bergtheim.

6 a) Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 BauGB)

Geländeänderungen / Geländemodellierung

Veränderungen des natürlichen Geländes sind auf den für die Integration der Gebäude notwendigen Umfang zu beschränken.

Die Versiegelung und Flächenbefestigung ist auf ein Mindestmaß zu beschränken, soweit aus betrieblichen Gründen möglich. Wegeflächen sind, wenn andere Belange (Wasserrecht/Veterinär) nicht entgegen stehen, wasserdurchlässig auszubilden.

Auf den Grundstücksflächen sind im Bereich der Privaten Grünfläche „Eingrünung“ Bäume und Sträucher aus folgender Artenliste zu pflanzen. Mit dem Genehmigungsantrag ist ein qualifizierter Freiflächenangebot vorzulegen.

Bei der Eingrünung sind vor allem im Bereich der Behälter Bäume zu verwenden.

Um eine flächenparende Bauweise zu unterstützen, ist entsprechend den erforderlichen Bauabschritten die Möglichkeit der Zwischeneingrünung zulässig.

Die gesetzlichen Bestimmungen zum erforderlichen Grenzabstand nach Art. 47 - 52 ABGB werden von der Satzung nicht berührt und sind einzuhalten.

Die Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Errichtung der Biogasanlage zu erstellen. Die Pflanzung und Erhaltung jeglicher dargestellten und festgesetzten Pflanzung ist verbindlich. Die verendeten Gehölze müssen den Anforderungen der „FLL Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen“ in der aktuellen Fassung entsprechen bzw. ist herkunftsgetreides Pflanzmaterial nach den Vorgaben der FoVG (Forstverwaltungsgesetz) zu verwenden. Jegliche Begründung ist fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Pflanzen sind zu ersetzen.

Ausgefallene Bäume und Pflanzen sind zu ersetzen.

7 Verwendung von Grundwasser

Über die Grundwasserverhältnisse liegen keine Daten vor. Es ist sicherzustellen, dass die Anlagenleite der Biogasanlage auf verhältnismäßig dem Grundwasser bzw. im Grundwasser mit entsprechenden Schutzvorkehrungen (doppelwandige Behälter, Auftriebsicherheit) zu erstellen sind.

Wasserwirtschaftliche Belange

Im Rahmen der Genehmigungsverfahrens ist ein Entwässerungsplan zu erstellen, in dem aufgezeigte wird, wie mit verschmutzen und unverschmutzen

Oberflächenwasser umgegangen wird. Für die Biogasanlage ist eine Abnahme nach VAWS (Verordnung zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) erforderlich. Im Falle einer Beeinträchtigung bzw. Beseitigung von Drainagen (z. B. durch Anpflanzungen) ist eine ordnungsgemäße Ableitung sicherzustellen.

Allgemein

Für die Errichtung und Betrieb der Biogasanlage sind die Ausführungen im Biogashandbuch Bayern maßgebend. Bei Inbetriebnahme der Anlage hat eine Abnahme nach Betriebsicherheitsverordnung zu erfolgen.

AUFGESTELLT/AUSGEFERTIGT

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Schrift, Farbe und Text den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Alle Motoren, Maschinen und Aggregate sind dem Stand der Technik nach Biogashandbuch Bayern entsprechend zu errichten und zu betreiben. Nach dem Stand der Technik sind ausreichend dimensionierte Schallschutzeinrichtungen an den Öffnungen der BHKW-Räume, sowie im Abgas der BHKW-Motoren vorzusehen. Die Schallschutzeinrichtungen sind auf das zu erwartende Frequenzspektrum der Anlage abzustimmen.

Lufreinhaltung
Hinsichtlich der Biogasanlagen sind die Vorgaben des Biogashandbuchs Bayern in seiner jeweils aktuellen Fassung einzuhalten. Die Grenzwerte der Technischen Anleitung zur Reinhalterung der Luft (TA Luft) in ihrer jeweils aktuellen Fassung sind einzuhalten.

8 Hinweise

Maßnahmen zur Überwachung (Monitoringkonzept)

Nach Bau und Fertigstellung einer Anlage beginnt die Betriebsphase. Dabei hat der Anlagenbetreiber die Verpflichtung, die für den Betrieb der Anlage geltenden Anforderungen einzuhalten.

Zur Vermeidung von Umweltauswirkungen sind folgende, zusätzliche Aspekte, entsprechend Umweltbericht zu beachten:

1. Erfolgskontrolle der Pflanzen- und Ausgleichsmaßnahmen nach deren Durchführung, vor allem im Hinblick auf die Ausgleichsmaßnahmen ist zu Überprüfen, ob das Entwicklungsziel erreicht wurde oder werden kann. Ggf. sind Änderungen an den Pflanzenmaßnahmen zum Erreichen des Entwicklungsziel vorzusehen.

2. Pflege und Unterhaltung der Eingrünungsmaßnahmen.

3. Auf die Nebenbestimmungen (Auflagen) zum Genehmigungsbescheid wird hingewiesen.

Alllasten

Aufgrund des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Unterpleichfeld, sowie der Nutzungsgeschichte als landwirtschaftlich genutzte Flächen, sind keine Alllasten zu erwarten.

Denkmäler/Bodenendenkmäler

Bodenfunde, die bei Baumaßnahmen zum Vorschein kommen, sind unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Zur Anzeige verpflichtend sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund der Arbeiten an dem Fund, die den Leiter der Arbeiten betreffen.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind