

Gemeinde Schemmerhofen  
Gemarkung Alberweiler  
Kreis Biberach

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bioenergie Erlenghau“

A. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan  
nach dem Baugesetzbuch

B. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan  
nach der Landesbauordnung



Genehmigt  
Biberach, den  
11. NOV. 2013

*[Handwritten signature]*

Anerkannt,  
Schemmerhofen, den 09.09.2013



*[Handwritten signature]*  
Glaser, Bürgermeister

Aufgestellt: RF/KB  
Riedlingen, den 28.08.2013

F U N K  
I N G E N I E U R B Ü R O

Konrad-Manop-Str. 25, 88499 Riedlingen  
Telefon: 07371 / 1800-0 – Fax: 1800-10

## A. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

Die Abgrenzung dieses Bebauungsplanes ist im Lageplan durch eine schwarz-weiße Umrandung gekennzeichnet.

Gesetzliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch – BauGB – in der Bekanntmachung der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Baunutzungsverordnung – BauNVO – in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

#### 1.1 Sonstiges Sondergebiet

(§ 11 BauNVO)

Sondergebiet zur Nutzung erneuerbarer Energien.

Zulässig sind die Errichtung und der Betrieb

- von Anlagen zur Nutzung von nachwachsenden Rohstoffen einschl. Wirtschaftsdünger tierischer Herkunft (Gülle, Jauche, Stallmist),
- von Trocknungsanlagen für Holz unter Nutzung der entstehenden Abwärme der Blockheizkraftwerke,
- Gebäude und bauliche Anlagen die einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen.

Zulässig sind weiterhin die zum Betrieb der Anlage notwendigen Betriebseinrichtungen und Nebenanlagen, wie z.B. Substratlagerflächen, Betriebsgebäude, Lagerhalle, Blockheizkraftwerke, Gasaufbereitungsanlagen, etc.

Die Anlagen müssen entsprechend den gültigen Immissionsschutzgesetzen genehmigungsfähig sein. Immissionsschutzrechtliche Anforderungen, insbesondere in Bezug auf Geruch und Lärm, werden im Detail im Antragsverfahren dargestellt.

Die Anlagen und deren Betriebseinrichtung sind bis zu folgenden Nenngrößen zulässig:

- Die zulässige Nenngröße der Biogasanlage richtet sich nach den maximal zulässigen Nenngrößen von § 35 (1) Nr. 6 (d) BauGB (privilegierte Vorhaben zur energetischen Nutzung von Biomasse). Nach § 35 (1) Nr. 6 (d) BauGB ist zurzeit eine Anlage zulässig, sofern die Kapazität der Anlage zur Erzeugung von Biogas nicht 2,3 Millionen Normkubikmeter Biogas pro Jahr überschreitet.
- Die Holz Trocknungsanlage mit einer Trocknungsmenge von max. 8.000 m<sup>3</sup> Holz pro Jahr (entspricht ca. einer 6-Container-Anlage).

Zur Minimierung der Methanemissionen sind am Standort ausreichend bemessene gasdichte Gärrestelager vorzuhalten. Die genaue Bemessung dieser gasdichten Endlager, die sich derzeit aus den Anforderungen der VDI 3475 Blatt 4 ergibt, wird im Zuge des Genehmigungsverfahrens für die Biogasanlage festgelegt.

Die Anforderungen der VDI 3475 Blatt 4, insbesondere die Regelungen zu einer erforderlichen Mindestverweilzeit im gasdichten System, sind dauerhaft einzuhalten.

Alle Nebenanlagen der Biogasanlage und der Holz Trocknung (Fahrsiloanlagen, Endlagerbehälter etc.) müssen innerhalb des Plangebiets realisiert werden. Eine Auslagerung von Anlagenteilen ist nur ausnahmsweise nach vorheriger Zustimmung der Gemeinde und evtl. erforderlicher Genehmigungen zulässig.

Zusätzliche Nutzungen, Regelungen wie z.B. die Anforderung der Einsatzstoffe werden im Durchführungsvertrag festgesetzt.

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21 BauNVO)

### **2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,9.

### **2.2 Höhe der baulichen Anlagen**

Zulässig sind Gebäude und Anlagen bis zu 12,0 m Firsthöhe über dem vorhandenen Gelände.

Die Höhenentwicklung ist in den Bauvorlagen durch Schnitte/Ansichtszeichnungen von allen Seiten darzustellen.

Ausnahmsweise sind nach Absprache mit der Gemeinde bei Gebäuden und baulichen Anlagen, die einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen, auch größere Höhen zulässig.

### **3. Bauweise**

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 – 23 BauNVO)

#### **3.1 Abweichende Bauweise**

a = abweichende Bauweise = offene Bauweise, jedoch darf die Länge der Gebäude über 50 m betragen.

#### **3.2 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Eintragung der Baugrenzen im Plan M.-1:1000 geregelt. Geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen sind zulässig.

Die Grenzabstände nach den §§ 5 und 6 LBO bleiben unberührt.

Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen als Gebäude im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1, die nicht Gebäude sind, und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 sind zulässig.

#### **4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

##### **4.1 Metalleindeckungen**

Nicht beschichtete oder nicht in ähnlicher Weise (z.B. dauerhafte Lackierung) behandelte Kupfer-, Zink- oder Bleieindeckungen sind nur kleinflächig auf untergeordneten Dachflächen zulässig.

##### **4.2 Bodenschutz**

Bodenaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat möglichst im Gebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden.

Der Bodenaushub ist so weit wie möglich innerhalb des Geltungsbereiches einzubringen. Dabei sind humoser Oberboden und Unterboden getrennt auszubauen, zu lagern und wieder einzubauen. Fallen zu große Mengen Bodenaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet, so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Alle für den Bau notwendigen Lager- und Fahrwegflächen sind nach Beendigung der Bauarbeiten in ihren ursprünglichen Zustand zurück zu führen, incl. Aufräumen der oberen Bodenschichten.

##### **4.3 Außenbeleuchtung**

Als Außenbeleuchtung sind nur insektenfreundliche Lampen mit nach unten gerichtetem Lichtkegel zulässig.

##### **4.4 Erhaltung von Bäumen**

Der im Nordosten des Plangebietes vorhandene Obstbaumhochstamm ist zu erhalten. Im Falle eines Absterbens ist er auf Dauer durch eine Ersatzbepflanzung zu ersetzen.

#### **4.5 Anpflanzung von Bäumen**

Im Nordwesten des Plangebiets ist ein großkroniger heimischer Laubbaum (Bergahorn, Linde, Eiche) zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Im Falle eines Absterbens ist er durch eine Ersatzpflanzung zu ersetzen.

#### **4.6 Ersatzmaßnahmen**

Der Ausgleich der nicht vermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt auf den Flurstücken 193, 194 und 460 Gemarkung Alberweiler.

Die Flächen werden zukünftig wie folgt genutzt:

Auf dem südlichen Rand der Flurstücke 193 und 194 entlang Weg 187 wird eine 10 m breite, 1.190 m<sup>2</sup> große Streuobstwiese aus ca. 8 Stück Obstbaumhochstämmen angelegt. Der erste Schnitt erfolgt frühestens ab dem 1. Juni. Eine Düngung der Flächen mit max. 100 kg N/ha und Jahr ist zulässig.

Flurstück 460, eine intensiv genutzte Ackerfläche, wird in ein Dauergrünland (Fettwiese) umgewandelt. Der erste Schnitt erfolgt frühestens ab dem 1. Juni. Eine Düngung der Flächen mit max. 100 kg N/ha und Jahr ist zulässig. Auf die Anlage zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanz im Umweltbericht wird verwiesen.

Durch diese Maßnahmen ist der Eingriff ausgeglichen. Die über den Ausgleich hinaus ermittelten 49.408 Ökopunkte werden dem Vorhabenträger gut geschrieben. Auf die Erläuterung in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz im Umweltbericht wird verwiesen.

### **5. Archäologische Funde**

Sollten während der Bauausführung/Durchführung der Maßnahme, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten, Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktages nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

## **B. Satzung über Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan**

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschriften ist im Lageplan zum Bebauungsplan durch eine schwarz-weiße Umrandung gekennzeichnet.

Gesetzliche Grundlagen der örtlichen Bauvorschriften sind:

- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (Gbl. S. 357), berichtigt am 25.03.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert am 25.01.2012 (GBl. S. 65).

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

### **1. Gestaltung baulicher Anlagen**

#### **1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Insgesamt sind die Gebäudeaußenflächen so auszuführen, dass das Landschaftsbild so wenig wie möglich beeinträchtigt wird.

Die farbliche Gestaltung der Außenfassaden der Gebäude ist in Abstimmung mit der Gemeinde und der Genehmigungsbehörde festzulegen.

Reflektierende Materialien sind auf Dächern und an Fassaden nicht zulässig.

Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung sind auf Dächern und an Fassaden zulässig.

#### **1.2 Einfriedungen**

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Als Einfriedungen sind Zäune bis 1,80 m Höhe zulässig.

Einfriedungen müssen von Verkehrsflächen mindestens 0,50 m weit entfernt sein. Stacheldrahtzäune sind unzulässig. In begründeten Einzelfällen können Ausnahmen nach der Landesbauordnung zugelassen werden.

### **1.3 Geländehöhen**

(§ 74 (3) Nr. 1 LBO)

Innerhalb des Planbereiches sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis max. 2,0 m zulässig.

Weitergehende Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur im Einvernehmen mit der Gemeinde und der Baurechtsbehörde zulässig.

Die Höhen- und Geländeverhältnisse sind in den Bauvorlagen mit Höhenangaben, bezogen auf NN (DHHN 12) im Schnitt und in den Ansichten mit Anschluss des Nachbargrundstückes darzustellen.

### **1.4 Werbeanlagen**

(§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen, die in den Außenbereich wirken, sind von der Unteren Naturschutzbehörde oder beim Baugesuch im Benehmen mit der Naturschutzbehörde zu genehmigen.

Werbeanlagen sind nur für die Betreiber und deren Produkte zulässig.

Freistehende Werbeanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und bis 10 m Höhe zulässig.

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die zulässige Höhe des Gebäudes nicht überschreiten.

Lichtreklamen sind nicht zulässig.

## **2. Versickerung von Niederschlagswasser / Entsorgung von Abwasser**

(§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

### **2.1 Grundstücksentwässerung**

Die Grundstücksentwässerung für Abwässer aus eventuellen Sanitäreinrichtungen erfolgt in eine entsprechend dimensionierte geschlossene Grube.

Aus der geplanten Biomasseverwertung und Holztrochnungsanlage fallen keine produktionsbedingten Abwässer an.

### **2.2 Niederschlagswasser**

Das nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser ist dezentral oder zentral zu versickern.

Die zentrale Versickerung oder Rückhaltung der unverschmutzten Oberflächenwässer erfolgt über ein Erdbecken, das an die entsprechenden Niederschlagsmengen und die Versickerungsleistung angepasst ist.

Die zentrale Versickerung darf nur über eine belebte Oberbodenschicht durchgeführt werden. Bei Bedarf ist eine Vorbehandlung erforderlich.

### **2.3 Schmutzwasser**

Das Schmutzwasser (organisch verschmutzte Oberflächenwässer) aus abflusswirksamen Fahrsiloflächen ist in das Gärrestednlager einzuleiten.

## **3. Ordnungswidrigkeiten**

(§ 75 (3) Nr. 2 LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, die sich auf § 1 „Äußere Gestaltung baulicher Anlagen“ und § 2 „Versickerung von Niederschlagswasser / Entsorgung von Abwasser“ beziehen, zuwiderhandelt.

## I. Verfahrensvermerke

1. Beschluss des Gemeinderates über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 2 Abs. 1 BauGB und über die Aufstellung einer Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan: 28.01.2013
2. Ortsübliche Bekanntgabe des Beschlusses nach § 2 Abs. 1 BauGB 22.02.2013
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde mit einer Planaufgabe durchgeführt 22.02.2013 bis 22.04.2013
4. Die frühzeitige Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde in folgendem Zeitraum durchgeführt. 19.02.2013 bis 18.03.2013
5. Beratung und Beschluss des Gemeinderates über die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Bedenken und Beschluss des Gemeinderates über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB, über die öffentliche Auslegung der Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan und über die Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange: 22.04.2013
6. Ortsübliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB: 31.05.2013
7. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan wurden in folgendem Zeitraum öffentlich ausgelegt: 07.06.2013 bis 08.07.2013
8. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 BauGB: 03.06.2013 bis 08.07.2013
9. Beratung und Beschluss des Gemeinderates über die fristgerecht vorgebrachten Anregungen und Bedenken: 09.09.2013
10. Nach Billigung des Planentwurfes Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat nach § 10 BauGB (Satzungsbeschluss): 09.09.2013
11. Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Satzung örtlicher Bauvorschriften sowie Ort und Zeit der Möglichkeit zur Einsichtnahme in den Bebauungsplan und die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften in Kraft. ....

Ausgefertigt:  
Schemmerhofen, den .....

.....  
Glaser, Bürgermeister