

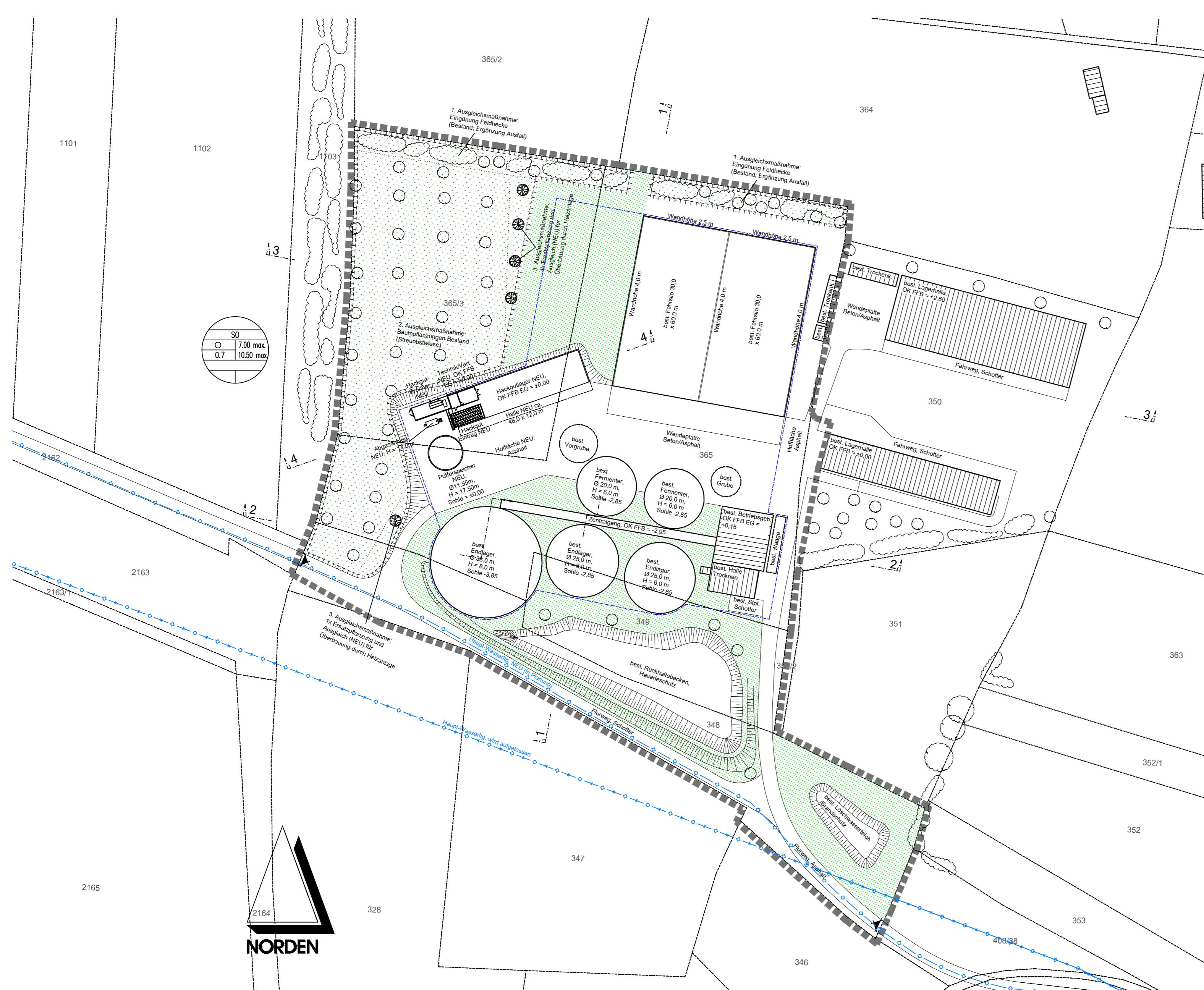
# 1. ÄNDERUNG GRÜNORDNUNGS- UND BEBAUUNGSPLAN NR. 35 "ERWEITERUNG BIOGASANLAGE FRONBERG"



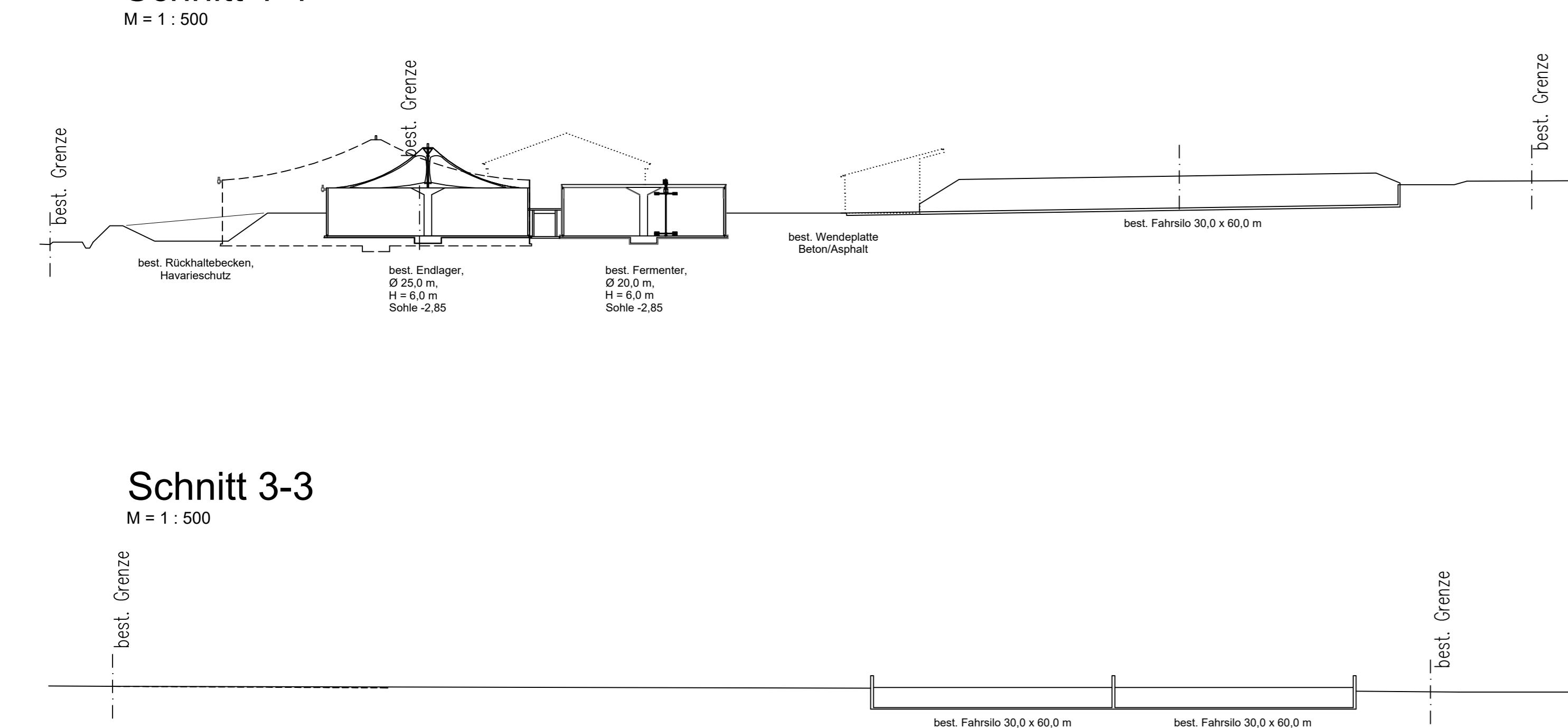
## BAUFELD UND NATURSCHUTZRECHTLICHER AUSGLEICH

FLURNUMMERN 348, 349, 350, 365, 365/3 GEMARKUNG GROSSHABERSDORF

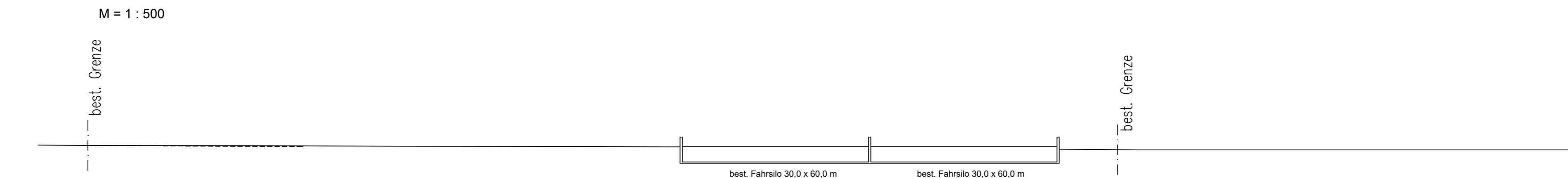
M = 1 : 1000



Schnitt 1-1



Schnitt 3-3



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

- § 1 + 4c, § 10b und 30 des Baugesetzes (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. September 2004 (BGBl. S. 2414-2415, zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. Dezember 2023 (BGBl. I S. 394) in W. v. 01. Januar 2024.
- Art. 81 Abs. 2 der Bay. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) BayRS 213-1-8, zuletzt geändert durch Gesetze vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605 + 619).
- Art. 4c des Gesetzes über den Frühgeschichtlichen Funden und dem Freiland (FrühG) vom 20. August 1998 (GVBl. S. 796), BayRS 2020-1-1-1, zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. Dezember 2024 (GVBl. S. 573).
- Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayernNatSchutzGesetz - BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82), BayRS 791-1-1, zuletzt geändert durch Verordnung vom 04. Juni 2024 (GVBl. S. 99).

folgende

## BEBAUUNGSPLAN - SATZUNG (1. ÄNDERUNG)

### § 1 Für das Gebiet "ERWEITERUNG BIOGASANLAGE FRONBERG"

wird die Flurfläche Nrn. 348, 349, 350, 365, 365/3, jeweils Gemarkung Großhabersdorf, umfasst, wurde der vorhandene Bebauungsplan geändert.

Er trägt die Bezeichnung:

### 1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 35 "ERWEITERUNG BIOGASANLAGE FRONBERG" GEMEINDE GROSSHABERSDORF

#### § 2 Der Bebauungsplan Nr. 35 "ERWEITERUNG BIOGASANLAGE FRONBERG" besteht aus

- Bebauungsschreibung
- Bebauungsplanung
- Satzung
- Umweltbericht mit Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen

#### § 3 Planungsrechtliche Festsetzungen und bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

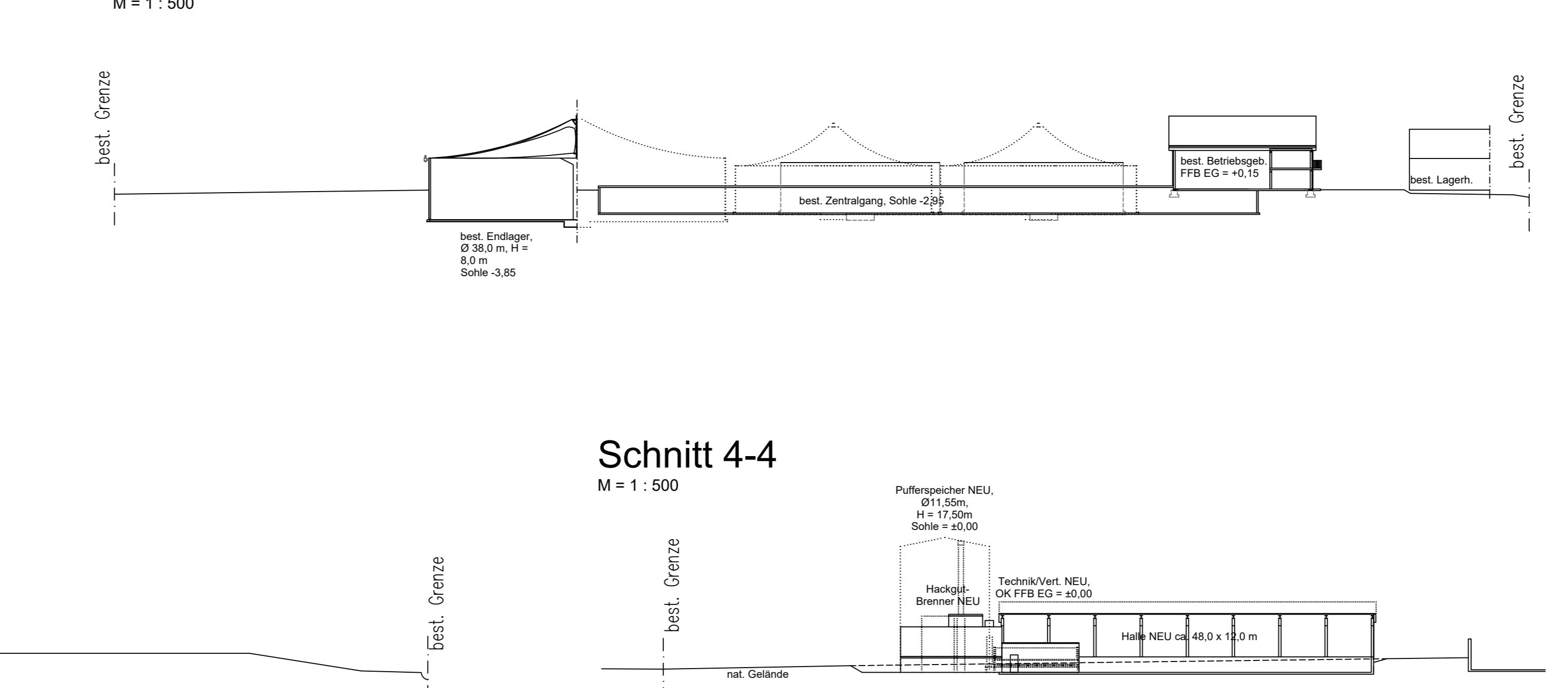
##### A. Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauVO und DIN 18003:

- Art. und Dauer der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 - 11 BauVO)
  - 1. Sonstiges Sondergebiet (SO) für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie (Biomasse) gem. 11. Abs. 2 BauVO. Zulässig sind die Errichtung und der Betrieb einer Biogasanlage mit allen dazugehörigen notwendigen Anlagen und Nebenanlagen bis zu einer elektrischen Leistung von max. 1.771 kW (1.771 MW im Wechselstrom zur flexiblen Stromversorgung) sowie die Errichtung von Biomasse-Heizkraftwerken zur Wärmeversorgung von Wärmenetzwerken im Gemeindebereich inkl. der erforderlichen Anlagen und Nebenanlagen bis zu einer Feuerungsleistung von ca. 20 MW.
  - 2. Die Nutzung des Geltungsbereichs als Sonstiges Sondergebiet ist gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB nur bis zur endgültigen Einstellung des Betriebes als Biogasanlage bzw. Anlage zur Nahwärmeversorgung zulässig. Die Anlage ist nach dauerhafter Aufgabe vollständig und fachgerecht zurückzubauen. Die Bodenversiegelungen sind zu beseitigen.
  - 3. Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 9 Abs. 2 - 21a BauVO)
    - 2.1 max. zulässige Grundflächenzahl: 0,7
  - 3. Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauVO)
    - 3.1 Im gesamten Planungsbereich wird gemäß § 22 Abs. 4 BauVO eine von § 22 Abs. 2 BauVO abweichende Bauweise festgesetzt. Hier gilt das Wesentliche nach der offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauVO), allerdings sind Gebäudeabstände von 10 m zulässig.
    - 3.2 Baugrenzen  
(§ 23 Abs. 3 BauVO)
    - 3.3 Höhenlage  
Die max. mögliche Traufhöhe beträgt 6,50 m über Geländeoberkante (GOK). Die max. mögliche Firsthöhe beträgt 6,50 m über Geländeoberkante (GOK). Die max. mögliche Höhe von Hochstiegen oder Beläufen beträgt 18,00 m über Geländeoberkante. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn dadurch das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.
  - 4. Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
    - 4.1 Diese Flächen gelten im Planbeispiel nicht dargestellt, Verkehrsflächen (Feldwegflächen) auf den Flurstücken 391, 392, 393 und 394, jeweils Teilfläche, Gemeinde Großhabersdorf. Der Feldweg wird durch den Betreiber der Anlagen herzustellen und während der Laufzeit durch ihn zu unterhalten.
  - 5. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen  
(§ 9 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
    - 5.1 Hauptversorgungsleitung Neu geplant (Wasserwerter Zweckverband Dillenburggruppe)
    - 5.2 Hauptversorgungsleitung Alt wird aufgelassen (Wasserwerter Zweckverband Dillenburggruppe)
  - 6. Grünflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
    - 6.1 Private Grünfläche
  - 7. Flächen für die Landwirtschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
    - 7.1 Planung, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft  
(§ 9 Abs. 3 und 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
      - 13.1 Die Ausgleichsmaßnahmen lt. „Umweltbericht mit Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen“ werden zeitgleich mit Beginn der Baumaßnahmen durchgeführt und sind gemäß dem Leistungskatalog im Umweltbericht bis zum 15. Dezember 2026 fertzustellen.

- Ausgleichsmaßnahme Nr. 1: Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze soll der Biotop B112 Mesophilie Gebüschen/Hecke entwickelt werden (mittlerer Grundwert, 10 Vertragsfläche). Die Hecke soll eine Erweiterung der westlichen Heckeneinfassung dar und ist gleichzeitig Entlastung der Biogasanlage vom Norden her (entsprechend dem Konzept des B-Plans Nr. 35 vom Mai 2012, Maßnahmen A1, A3, A5). Etwas mittig bleibt eine schnelle Durchfahrt von ca. 8 m zur besseren Nutzbarkeit der noch vorhandenen Ackerfläche im Geltungsbereich. Diese Ausgleichsmaßnahme ist angelegt. Allerdings müssen die ausgedehnten Gehölze ersetzt. Hainbuchen und Eichen sind zu pflanzen. Ausführung: Pflanzung von Sträuchern und Gehölzen als 5-reihige Hecke in versetzten Reihen, Reihenabstand ca. 1,00 m, Planabstand ca. 1,20 m; (bei Pflanzung Grenzabstand beachten) Pflanzqualität: 2 x verpfanzt, Höhe 60-100 cm, zertifizierte, autochthone Pflanzmaterial. Artenauswahl: Hartfeige (Cornealian sanguinea), Kornelkirsche (Cornus mas), Weißdorn (Crataegus spp.), Hasenohr (Cornus sanguinea), Vogelkirsche (Prunus avium), Pfaffenhofen (Erythronium europaeum), Holunder (Sambucus nigra) und Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), aber auch Hainbuche (Carpinus betulus) oder Eiche (Quercus).

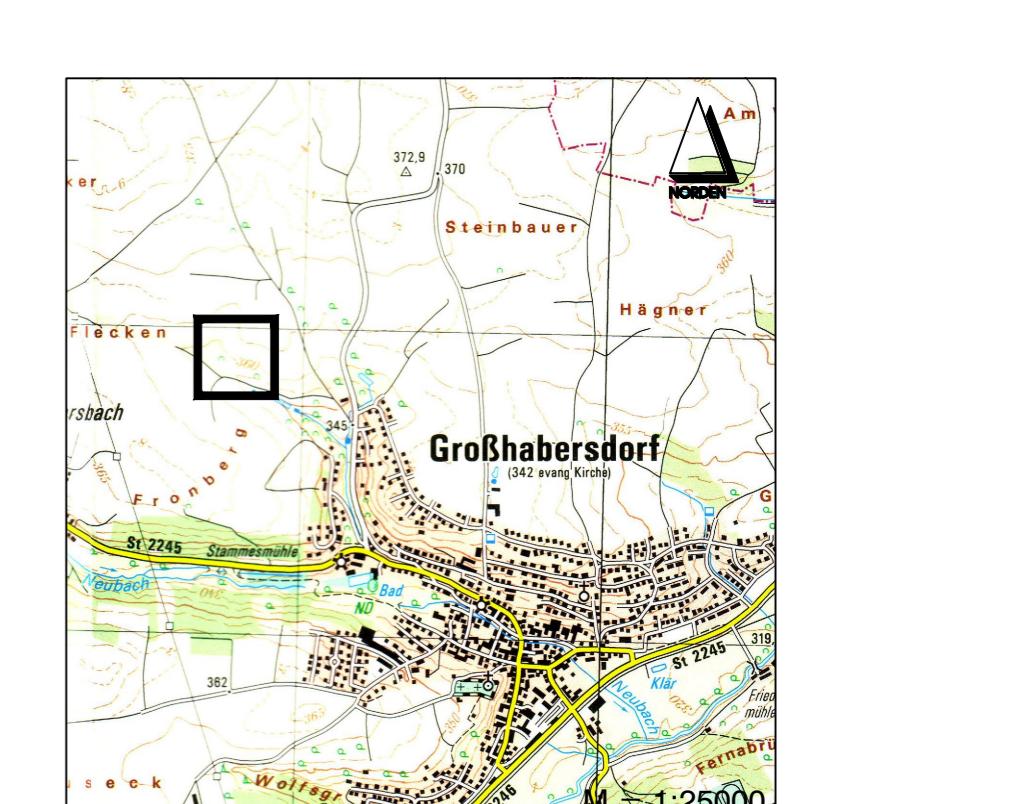
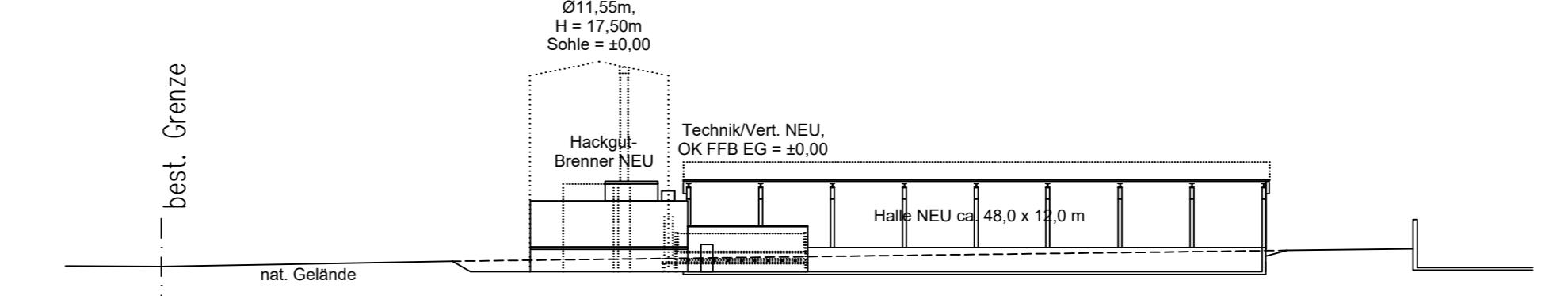
## Schnitt 2-2

M = 1 : 500



Schnitt 4-4

M = 1 : 500



GEMEINDE GROSSHABERSDORF - LANDKREIS FÜRTH

INGENIEURBÜRO

für Hoch- & Tiefbau  
FRANK SCHILCKER

Ansbacher Straße 20 90113 Großhabersdorf

Fon 0912-991732 Fax 0912-991766 Mail schilker.ingenieurburo.de

GROSSHABERSDORF, IM APRIL 2025

(Stand 01.12.2025)

- Bestehende bauliche Anlagen
- Ausnahmen und Befreiungen (§ 31 BauGB)
  - Bauten, die geringfügig von der festgesetzten Bauweise abweichen (z.B. Überschreitung der Baugrenzen oder individuell gestaltete Bauenwerte) können auf Antrag als Ausnahme zugelassen bzw. von den entsprechenden Festsetzungen befreit werden.
- Denkmalpflege
  - Alle mit der Durchführung des Projektes betroffenen Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Bauarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde bzw. Bodendenkmäler nach Art. 8 Bayerischen Denkmalschutzgesetz unverzüglich der Denkmalbehörde gemeldet werden müssen.
- Aufschüttungen
  - Die in den Schnitten in geringem Umfang dargestellten Auffüllungen erfolgen durch den Grundstückseigentümer im Zuge der Baumaßnahmen.
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen (§ 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
  - Die Grundfläche im Planungsgebiet sind derzeit nicht im Kataster nach Art. 3 BayBauSchG enthalten. Sollten während der Baumaßnahmen auftrifftende Bodenveränderungen (hierinliegend Grünfläche/Gesäck/Aussehen oder Farbe) auftreten, sind unverzüglich das Landratsamt Fürth und das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg zu informieren!
- Grundwasser- und Bodenschutz:
  - Bei Baubeginn wird die Baumaßnahme mit der Bodenoberfläche abgesenkt. Bei einer vorliegenden Bodenschicht soll die geplante Ausgleichsfläche mit dem geplanten Boden abgesenkt werden. Durch gezielte technische Maßnahmen sollen Verdichtungen, Verlassungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen im Rahmen von Geländeauflösungen vermieden werden.
  - Auf den besondern Schutz des Mutterbodens und sonstigen Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 1973 und § 6 BodSchG wird hingewiesen. Oberboden ist sachgerecht zwischenzulegen und wieder einsatzfähig zu machen.
  - Bei den verfüllten Flächen soll der Boden wieder seine natürlichen Funktionen erlangen können, d.h. die Bodenschichten sind wieder so aufzubauen, wie sie natürlichsweise vorhanden waren. Durch gezielte technische Maßnahmen sollen Verdichtungen, Verlassungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen im Rahmen von Geländeauflösungen vermieden werden.
  - Auf die bodenbezogene Ausführung der Bauarbeiten unter zu Hilfenahme der gültigen Normen und Regelwerke, z.B. DIN 1931, wird hingewiesen.
- Verbesserung der Verkehrssituation:
  - Zur Verbesserung der Verkehrssituation im Bereich der Einmündung Hommeger Straße - Reichenbacher Weg wird die Verbindung der Gemeinde Großhabersdorf und dem Antragssteller des Bebauungsplanes eine Ausbreiterung vorgenommen.
  - Ziel der Verarbeitung ist es, den Ermündungsbereich zu vergroßern und zu asphaltieren. Somit werden Verschwendungen der Gemeindehauptstraße verringert und das Überfahren des Gehweges im Bereich der Anwesen Hommeger Straße 34 und Weiberstraße 49 vermieden.
  - Auf und umfang der Ausbauverarbeitungen werden durch die Gemeinde Großhabersdorf in Absichtnahme mit dem Betreiber dessen Lieferanten durch Fahrvorweise aus dem meistgenutzten Fahrzeughorizonten (p.B. Traktor-Hänger, LKW-Auflieger, etc.) vor dem Einsatz und zur Umsetzung festgelegt!

## VERFAHRENSHINWEISE:

- Der Gemeinderat der Gemeinde Großhabersdorf hat in der Sitzung vom 27.03.2023 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 "ERWEITERUNG BIOGASANLAGE FRONBERG" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 11.04.2023 öffentlich bekannt gemacht.
- Die fröhliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 "ERWEITERUNG BIOGASANLAGE FRONBERG" in der Fassung vom 07.04.2025 hat in der Zeit vom 28.04.2025 bis 30.05.2025 stattgefunden.
- Die fröhliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 "ERWEITERUNG BIOGASANLAGE FRONBERG" in der Fassung vom 07.04.2025 hat in der Zeit vom 17.04.2025 bis 30.05.2025 stattgefunden.
- Die eingegangenen Einwendungen im Rahmen der fröhlichen Beteiligung und der Anhörung Träger öffentlicher Belange sind abgelehnt. Die Stellung des Gemeinderates vom 05.06.2025 wird beibehalten.
- Der Einwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 "ERWEITERUNG BIOGASANLAGE FRONBERG" in der Fassung vom 02.10.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.09.2025 bis 02.10.2025 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Großhabersdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 20.11.2023 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 "ERWEITERUNG BIOGASANLAGE FRONBERG" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 07.04.2025 als Satzung beschlossen.

Großhabersdorf, den 24.11.2025

1. Bürgermeister (Zehmeister)

- Die Erteilung der Genehmigung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 "ERWEITERUNG BIOGASANLAGE FRONBERG" wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB oder sonst eine Genehmigung nicht erforderlich ist, der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes am 12.12.2025 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erteilt wurde.
- Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten.

Großhabersdorf, den 14.12.2025

1. Bürgermeister (Zehmeister)