

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 21-26/0311

Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen

Friedberg, den 11.01.2022
60/1-YB

Beratungsfolge	
Magistrat der Kreisstadt Friedberg (Hessen)	Entscheidung
Ortsbeirat des Stadtteils Ossenheim	Zur Anhörung
Ausschuss für Stadtentwicklung	Entscheidung
Stadtverordnetenversammlung	Entscheidung

Titel

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 99 „Sondergebiet für Bioenergie und Landwirtschaft,,
hier: Aufstellungsbeschluss**

Beschlussentwurf:

- Beschluss über den Antrag auf die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 99 „Sondergebiet für Bioenergie und Landwirtschaft“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 Abs. 2 BauGB) in Friedberg – Ossenheim (Aufstellungsbeschluss)**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Friedberg beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 99 „Sondergebiet für Bioenergie und Landwirtschaft“ in Friedberg - Ossenheim im zweistufigen Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Ossenheim, Flur 7, die Flurstücke 31/1, 31/2, 36/7 sowie 32, 33 und 36/5 jeweils teilweise. Der Geltungsbereich ist im anliegenden Lageplan dargestellt (Anlage 1).

Das Planziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Festsetzung einer Sondergebietsfläche für den Bestand und die Weiterentwicklung der Bioenergieerzeugung abzusichern und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung der Anlage und die Erhöhung der Biogasproduktion sowie deren energetischen Nutzung zu schaffen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Sach- und Rechtslage:

1. Anlass und Ziel der Planung

Die ENERGOR GmbH (Vorhabenträger Herr Matthias Preußner) beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 99 „Sondergebiet Bioenergie und Landwirtschaft“ im Ortsteil Ossenheim der Stadt Friedberg mit der in Rede stehenden Bauleitplanung den Bestand und die Weiterentwicklung der Bioenergieerzeugung abzusichern und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung der Anlage und die Erhöhung der Biogasproduktion sowie deren energetischen Nutzung zu schaffen. Die zuständige Bauaufsichtsbehörde hat mehrfach den dringenden Wunsch geäußert, zur Absicherung und Weiterentwicklung einen Bebauungsplan zu entwickeln. Mit Schreiben vom 18. Januar 2021 von der zuständigen Bauaufsichtsbehörde an den Vorhabenträger wurde nochmals eindringlich auf die Notwendigkeit der Bauleitplanung hingewiesen, da eine Privilegierung nach § 35 BauGB grenzwertig sei. Die Bauleitplanung erfolgt auf Veranlassung des Vorhabenträgers als Betreiber, die Kosten werden von Veranlasser übernommen. Eine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nummer 6 ermöglicht nur eine eingeschränkte energetische Nutzung im Zusammenhang der Tierhaltung. Die angestrebte Größenordnung und Verwendung von Rohstoffen entsprechen nicht den Voraussetzungen der vorgenannten Anforderungen an eine Privilegierung. Die bestehende Landwirtschaft soll in den Geltungsbereich mit aufgenommen werden, da die Baulichkeiten als Bestandteil einer Hofstelle teilweise für beide Bereiche benötigt werden. Außerdem werden die Weiterentwicklung und Sicherung des Betriebes mithilfe des Bebauungsplanes geleistet. Die Flächen des Geltungsbereiches sind weitgehend versiegelt bzw. überbaut. Die Erschließung ist über das vorhandene Wegenetz gesichert. Der Planbereich ist an alle notwendigen Versorgungsleitungen angeschlossen bzw. ist durch die eigenen Anlagen gesichert (Wasser, Abwasser, Strom, Gas und anderes).

Die Firma ENERGOR GmbH betreibt in der Gemarkung Ossenheim eine Biogasanlage zur Verwertung organischer Reststoffe. Am Standort werden zur Gasverwertung derzeit 2 BHKW mit einer Leistung von je 800kWel betrieben.

Im Rahmen des dazu notwendigen Verfahrens der bereits bestehenden Anlage wurde die Anfertigung einer Immissionsprognose erforderlich. Im Ergebnis wurde die Verträglichkeit für das Umfeld positiv beurteilt. Da die geplante Erweiterung der Anlage durch moderne Geräte imstande ist, die erforderlichen Richtwerte ebenfalls einzuhalten wird weiterhin von einer Verträglichkeit der Planung mit dem Umfeld ausgegangen. Ein entsprechender Nachweis wird im Bauleitplanverfahren erbracht und wird somit Teil der Planungsgrundlage.

2. Verfahren

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt im Verfahren nach § 12 Abs. 2 BauGB in Anlehnung an das 2-stufige Regelverfahren für die Bauleitplanung mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

3. Städtebauliche Planung

Zukünftig soll die derzeit baurechtliche Beschränkung der Biogasproduktion auf 4,0 Mio. Nm³ erhöht werden. Letztlich wird nicht nur die Vermarktung des Stromes Chancen für Biogas bieten, sondern auch im Bereich der Gasaufbereitung und Verwertung – z.B. über eine Biogastankstelle.

Hierzu und aufgrund der Verschärfung der Düngeverordnung, muss ggf. weitere Lagermöglichkeiten für Gärprodukt errichtet werden bzw. wird der Stand der Technik beobachtet, um Gärprodukte zukünftig vollständig aufzubereiten und vermarktungsfähige Düngemittel herzustellen.

Gute Entwicklungsmöglichkeiten wird auch in der Ausdehnung der Entsorgungstätigkeit gesehen. Durch die bereits langjährige Tätigkeit am Markt und den direkten Kundenkontakt hat der Betrieb auch die Möglichkeit, andere „Nicht gefährliche Abfälle“ zu entsorgen bzw. aufzubereiten.

Für das jetzige Betriebsleiterehepaar Anna und Matthias Preußner, die derzeit aus Platzgründen nicht auf dem Hof wohnen können, soll ein weiteres Wohnhaus errichtet werden. Die planerische Konzeption ist als Anlage beigefügt.

Die Stadt Friedberg beabsichtigt auf Veranlassung des Eigentümers und Vorhabenträgers Matthias Preußner mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 99 „Sondergebiet Bioenergie und Landwirtschaft“ in der Stadt Friedberg, Gemarkung Ossenheim die bestehende über Baugenehmigung entstandene Nutzung „Biogasanlage“ im Osten von Ossenheim abzusichern und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung der Anlage sowie die Erhöhung der Biogasproduktion und deren energetischen Nutzung zu schaffen. Die Größenordnung und die Beschaffung der Rohstoffe für die Anlage lassen eine landwirtschaftliche Privilegierung nicht mehr zu. Die Erweiterungsmöglichkeiten und die Existenz der bestehenden Anlagen sollen planungsrechtlich ermöglicht werden.

4. Kostenübernahme/ Durchführungsvertrag

Die Fläche befindet sich im privaten Eigentum. Die Planungs- und Erschließungskosten werden vollumfänglich durch den Vorhabenträger getragen. Zwischen der Stadt Friedberg (Hessen) und dem Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag (Städtebaulicher Vertrag) geschlossen.

Finanzielle Auswirkungen:		<input type="checkbox"/> JA	<input checked="" type="checkbox"/> NEIN
Haushaltsjahr		<input type="checkbox"/> Ergebnishaushalt	<input type="checkbox"/> Finanzhaushalt
Produkt		Kostenstelle	
Investitionsnummer		Sachkonto	
Einnahme oder Ertrag	€	Ausgabe oder Aufwendung	€
Die Mittel stehen im Haushalt zur Verfügung		<input type="checkbox"/> JA	<input type="checkbox"/> NEIN
Überplanmäßige und außerplanmäßige Aufwendungen und Auszahlungen (§100 HGO) Deckungsvorschlag		Friedberg (Hessen), den	
Haushaltsjahr		(Unterschrift FB Finanzen)	
Kostenstelle			
Sachkonto			
Produkt			
Investitionsnummer			

Anlage/n:

Anlage 1_Lageplan und Geltungsbereich

Anlage 2_Antrag auf die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Anlage 3_Vorhabenbeschreibung und Städtebauliches Konzept

Dezernent/in

Amtsleiter/in

Der **Magistrat** hat am beschlossen: F.d.R.:
- wie vom Amt vorgeschlagen - siehe Anlage -

Der **Ortsbeirat**
hat am beschlossen: F.d.R.:
- wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage -

Der **Ausschuss für Stadtentwicklung**
hat am beschlossen: F.d.R.:
- wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage -

Die **Stadtverordnetenversammlung**
hat am beschlossen: F.d.R.:
- wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage -