

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 21-26/1012

Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen

Friedberg, den 16.01.2024
60/1 Str

Beratungsfolge	
Magistrat der Kreisstadt Friedberg (Hessen)	Entscheidung
Ausschuss für Stadtentwicklung	Entscheidung
Stadtverordnetenversammlung	Entscheidung

Titel

Bebauungsplan Nr. 99 "Sondergebiet Bioenergie und Landwirtschaft"
hier: 1. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplans gem. § 3 Abs. 2 BauGB
2. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

**Bezug zur Vorlage DS-Nr. 21-26/0311 Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 99
DS-Nr. 21-26/0847 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und TöB**

Beschlussentwurf:

Mit dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 99 „Sondergebiet Bioenergie und Landwirtschaft“, einschließlich textlichen Festsetzungen und Begründung zum Bebauungsplan und dem Immissionsschutzrechtlichen Gutachten (Stand 31.08.2023), sowie zwei Beiplänen zum ökologischen Ausgleich, wird die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange soll gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Sach- und Rechtslage:

Verfahrensstand

Mit dem Beschluss vom 17.02.2022 (Drucksachen-Nr. 21-26/0311) wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99 „Sondergebiet für Biogas und Landwirtschaft“ durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Entsprechende Planunterlagen wurden durch das Planungsbüro Lich erarbeitet und mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 21.09.2023 (Drucksachen-Nr. 21-26/0847) gemäß § 3 Abs.1 BauGB öffentlich ausgelegt. Ebenso erfolgte die erste Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Seitens der Bürgerschaft sind im Rahmen der öffentlichen Auslegung keine Stellungnahmen eingegangen.

Durch die Behörden und Träger öffentlicher Belange sind Stellungnahmen eingegangen, welche keine wesentliche Änderung der Unterlagen erforderlich machen. Es soll an dieser Stelle lediglich auf die

Stellungnahmen eingegangen werden, welche abseits von redaktionellen Änderungswünschen, Anlass zur Bearbeitung gegeben haben.

Durch Hessen Mobil erfolgte die Forderung, „für den bestehenden Wegeanschluss an die Bundesstraße 275 unter Beachtung der bereits bestehenden Verkehre und der allgemeinen Verkehrsentwicklung (für die kommenden 10 bis 15 Jahre) ein Leistungsfähigkeitsnachweis zu erbringen“.

Der Nachweis wurde erbracht. Anhand von aktuellen Verkehrsmengenkarten aus dem Jahr 2021 konnte der durchschnittliche tägliche Verkehr dargestellt werden und darauf aufbauend, die zusätzlich zu erwartenden Fahrten durch den Gewerbebetrieb. Mit den erstellten Unterlagen erfolgte bereits eine Abstimmung mit Hessen Mobil. Im Antwortschreiben von Hessen Mobil wird festgehalten, dass für den Bestand und die Prognose „keine nennenswerte (zusätzliche) Beeinträchtigungen für den Bundesstraßenverkehr festgestellt werden“ kann.

In dem nächsten Verfahrensschritt sollen nun, mittels förmlicher Offenlage, sowie Behörden und TöB-Beteiligung, gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB, Hinweise und Stellungnahmen eingeholt werden. Der Zeitraum der Offenlage und Beteiligung voraussichtlich März/April sein. Die dann eingegangenen Stellungnahmen aus frühzeitiger und förmlicher Offenlage werden in einem Abwägungsprotokoll aufgenommen, behandelt und voraussichtlich im Juli 2024 der Stadtverordnetenversammlung zum Beschluss vorgelegt.

Verfahrenswechsel

Nach der frühzeitigen Beteiligung und Offenlage, wurde sich Seitens des Vorhabenträgers und der Stadtverwaltung Friedberg dazu entschieden, den Bebauungsplan als so genannten Angebotsbebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB aufzustellen - und nicht als vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Im Unterschied zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB, muss bei einem Angebotsbebauungsplan das geplante Vorhaben zum Satzungsbeschluss noch nicht in einer Detailschärfe vorliegen, die einem Bauantrag ähnlich ist. Nach Satzungsbeschluss des Angebotsbebauungsplans kann der Vorhabenträger den Bauantrag mit allen notwendigen Unterlagen erstellen und ggf. auch noch Änderungen vornehmen – sofern diese durch den dann rechtskräftigen Bebauungsplan gedeckt sind.

Damit das durch den Bebauungsplan geschaffene Baurecht auch zeitnah genutzt wird, soll ein Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger geschlossen werden, welcher Fristen zur Umsetzung des Vorhabens definiert. Dieser Durchführungsvertrag ist bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen ein notwendiger Bestandteil der Unterlagen – in einem Angebotsbebauungsplan dient ein Durchführungsvertrag der Sicherstellung zur Umsetzung des Vorhabens. Der Durchführungsvertrag (Anlage 5) wurde in einem früheren Zeitraum erstellt, soll aber nun auch bei dem Verfahrenswechsel beibehalten werden.

Gutachten

Zu den üblichen Planunterlagen, bestehend aus Planzeichnung und Begründung, wurde ein Gutachten zu immissionsrechtlichen Bewertung des Gewerbebetriebes erstellt. Darin werden die zu erwartende Luftschadstoffe NH₃ und NO_x dargestellt und geprüft, als auch die Gerüche, welche sich aus dem Betrieb der Biogasanlage und des BHKW ergeben.

Das Gutachten kommt zu der Schlussfolgerung, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen, sonstige Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft hervorgerufen werden.

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:

- 01 Begründung zum Bebauungsplan Nr. 99, Stand 08.01.2024
- 02 Planzeichnung zum bebauungsplan Nr. 99, Stand 11.01.2024
- 03 Immissionsrechtliches Gutachten, Stand 31.08.2023
- 04.01 Beiplan 1
- 04.02 Beiplan 2
- 05 Durchführungsvertrag

Dezernent/in

Amtsleiter/in

Der Magistrat hat am beschlossen:	F.d.R.:
- wie vom Amt 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 -	