

Matthias Preußner  
Am Königsstuhl 1  
61169 Friedberg (Hessen)

15. Oktober 2021

### Vorhabenbeschreibung und Städtebauliches Konzept im Rahmen der Bauleitplanung

Der landwirtschaftliche Haupterwerbsbetrieb Preußner wurde in der Ortslage des Stadtteils Ossenheim der Stadt Friedberg über viele Jahre bewirtschaftet. In mitten der 90er Jahre entschloss sich Gerd Preußner mit seiner innovativen Idee eine Biogasanlage zu bauen und den Betrieb zukunftsfähig auszurichten. Die enge Lage in der Ortsmitte war nicht mehr geeignet, seine weitreichenden Zukunftspläne umzusetzen. Aus diesem Grund wurde der Betrieb in die Liegenschaft „Am Königsstuhl“ verlagert.

Der Schwerpunkt des umgesiedelten Betriebes bestand im Ackerbau, der landwirtschaftlichen Brennerei und der Schweinemast mit der die bereits damals schon bestehende Speiseresteverwertung einher ging. Diese wurden nämlich seinerzeit als hochenergetisches Futtermittel aufbereitet und verwendet.

Der permanente Strukturwandel in der Landwirtschaft forderte eine ständige Vergrößerung der Betriebsfläche oder einen kreativen Ausbau vorhandener Ressourcen über Nischenprodukte verbunden mit der Landwirtschaft.

Für die Generationenfolge ist die Überlebensfähigkeit des Betriebes ein wesentliches Argument für den Antritt der jüngeren Generation als Betriebsnachfolger. Eine solche Nische wurde durch die Anbindung einer Biogasanlage gefunden. Die globale Diskussion über Klimaerwärmung und die Suche nach Alternativen zur fossilen Energieerzeugungen bekräftigte Gerd Preußner sich für die „Errichtung einer Biogasanlage“ zu entscheiden. Diese einstige Entscheidung führte auch letztlich dazu, dass sein Sohn Matthias Preußner in den Betrieb einstieg und die Betriebsnachfolge antrat. Ziel der neuen Anlage ist die Verwertung organischer Abfälle, insbesondere Speisereste, zur Erzeugung von Biogas zur Strom- und Wärmeproduktion. Die Umsetzung des Projekts Biogasanlage war die Geburtsstunde der Energor GmbH.

Im Zuge des Strukturwandels der Landwirtschaft wurden die Rahmenbedingungen für den Biogasbetrieb im landwirtschaftlichen Zusammenhang nach und nach entzogen. Die bisher für Futtermittelzwecke gesammelten Speisereste, von denen nur die Überhänge in der Biogasanlage genutzt wurden, wurden durch deren Verfütterungsverbot ab 2006 nun ausschließlich zur Biogasproduktion genutzt. Mit der Auflösung des landwirtschaftlichen Brennrechts 2012 und die damit einhergehende Aufgabe der Brennerei entzog der Biogasanlage einen weiteren Gasertragsreichen Rohstoff, die Schlempe.

Der Preisverfall der Schweinemast, der gesellschaftliche Druck sowie die schärferen veterinärrechtlichen Anforderungen im Zusammenhang mit „Speiseresten“, die einst noch als Futtermittel eingesetzt werden durften, sorgte letztlich 2018 für die Aufgabe der Tierhaltung. Damit entfiel mit der Schweinegülle auch noch der letzte landwirtschaftliche Input für die Biogasanlage. Der einstig aus vielen Betriebszweigen bestehende landwirtschaftliche Betrieb Preußner ist somit ein reiner Ackerbaubetrieb, der lediglich das übrigbleibende Gärprodukt der Biogasanlage als wertvollen Dünger nutzen kann.

Der Bezug zur Landwirtschaft ist nur noch untergeordnet gegeben. Vorrangig wird die Verwertung von organischen Abfällen außerhalb der Landwirtschaft betrieben, was eine Entlastung von Deponien und anderer Anlagen für die Abfallbeseitigung bedeutet.

Die Möglichkeit eines wirtschaftlichen Betriebes als privilegierte Anlage nach § 35 Abs. 1 Nr. 6 ist in Folge dieser Veränderungen nicht mehr gegeben. Um die Zukunftsfähigkeit des Betriebes mittelfristig zu sichern ist der Erlass einer Bauleitplanung notwendig. Durch die Ausweisung eines Sondergebietes für Bioenergie und Landwirtschaft wird eine Grundlage für die Umnutzung und angemessene Erweiterung geschaffen. Die vorgesehene Bauleitplanung steht im Konsens mit den Klimazielen der Bundesrepublik Deutschland und der Europäischen Union.

Parallel wurden die Randbedingungen für Biogasanlagen verändert.

Im Gegensatz zur Fotovoltaik oder Windenergienutzung besteht für Biogas die Möglichkeit zur Speicherung und damit zur Pufferung der Energieerzeugung zu Zeiten eines hohen Bedarfs oder geringem Dargeboten an anderen regenerativen Erzeugungsmöglichkeiten.

Flexible Fahrweisen und marktgerechte Stromverkauf über Direktvermarktung sind der neue Anspruch an Biogasanlagen. Ausschreibungsmodelle regeln von nun an deren Fortbestand.

Bereits seit 2018 wird auch die Biogasanlage der Energor daraufhin ausgerichtet. Ein größerer Gasspeicher sowie 2 neue optimierte BHKW mit verbesserten Eigenschaften hinsichtlich Abgasverhaltens und Effizienz wurden angeschafft.

Neben der Sammlung von Speiseresten wurde auch die Sammlung und Aufbereitung von gebrauchten Frittierfetten als Geschäftsfeld erschlossen. Hier erschließt sich ein logistischer Vorteil, da wir ohnehin schon bei den Kunden die Speisereste abholen. Bei der Aufbereitung werden die Fette mit Abwärme der Biogasanlage aufgeschmolzen und Schmutz & Wasser herausgereinigt. Diese organischen Verschmutzungen werden ebenfalls direkt wieder der Biogasanlage als Substrat zugeführt. Das gereinigte Öl/Fett wird verkauft und dient der Herstellung von nachhaltigem Biodiesel. Der Aufbereitungsprozess integriert sich somit bestens in unserer Betriebs- und Anlagenkonzept der Kreislaufwirtschaft.

Um auch hier weiterhin Marktgerecht handeln zu können werden künftig sicher noch weitere Schritte notwendig sein. Zwar soll die Abfallmenge von 18.000 t/a nicht erhöht werden, aber die Effizienz deren Nutzung. Sei es über gesteigerte und optimierte Gasausbeute der Substrate der noch gezielteren Stromproduktion zu Zeiten mit hohem Bedarf. Durch den gezielten Einsatz und Mix hochenergetischer Abfälle/Rohstoffe und Zusatzstoffen (Spurennährstoffe Enzyme, etc.) wird eine Gasproduktion von rund 3,5-4,0 Mio. Nm<sup>3</sup>/a angestrebt.

Innovative und platzsparende Gasspeichermöglichkeiten sind ein weiterer Zukunftsschritt.

Mittel- bis langfristig ist auch eine völlig andere Nutzungsart des Biogases denkbar, z.B. als Kraftstoff oder zur direkten Netzeinspeisung. Hier müssen wir abwarten was die Zukunft bringt und müssen bereit sein, schnell darauf reagieren zu können.

Aktuelle Mitarbeiter:

- Landwirtschaft: 2
- Energor Büro: 4
- Energor Betrieb: 5
- Energor Fahrer: 12

Aktuelle Stellplätze:

- Mitarbeiter und Besucherparkplatz außerhalb vor dem Tor: 15
- Stellplätze für Mitarbeiter auf dem Hofgelände: 5
- Stellplätze Büro und Besucher unterhalb Büroeingang: 2
- Stellplätze vor dem Privathaus: 2

- Stellplätze Bestandsgarage: 3

Neue Stellplätze:

- Garagenplatz im Keller neues Wohnhaus: 4

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.

## Angaben zum Standort

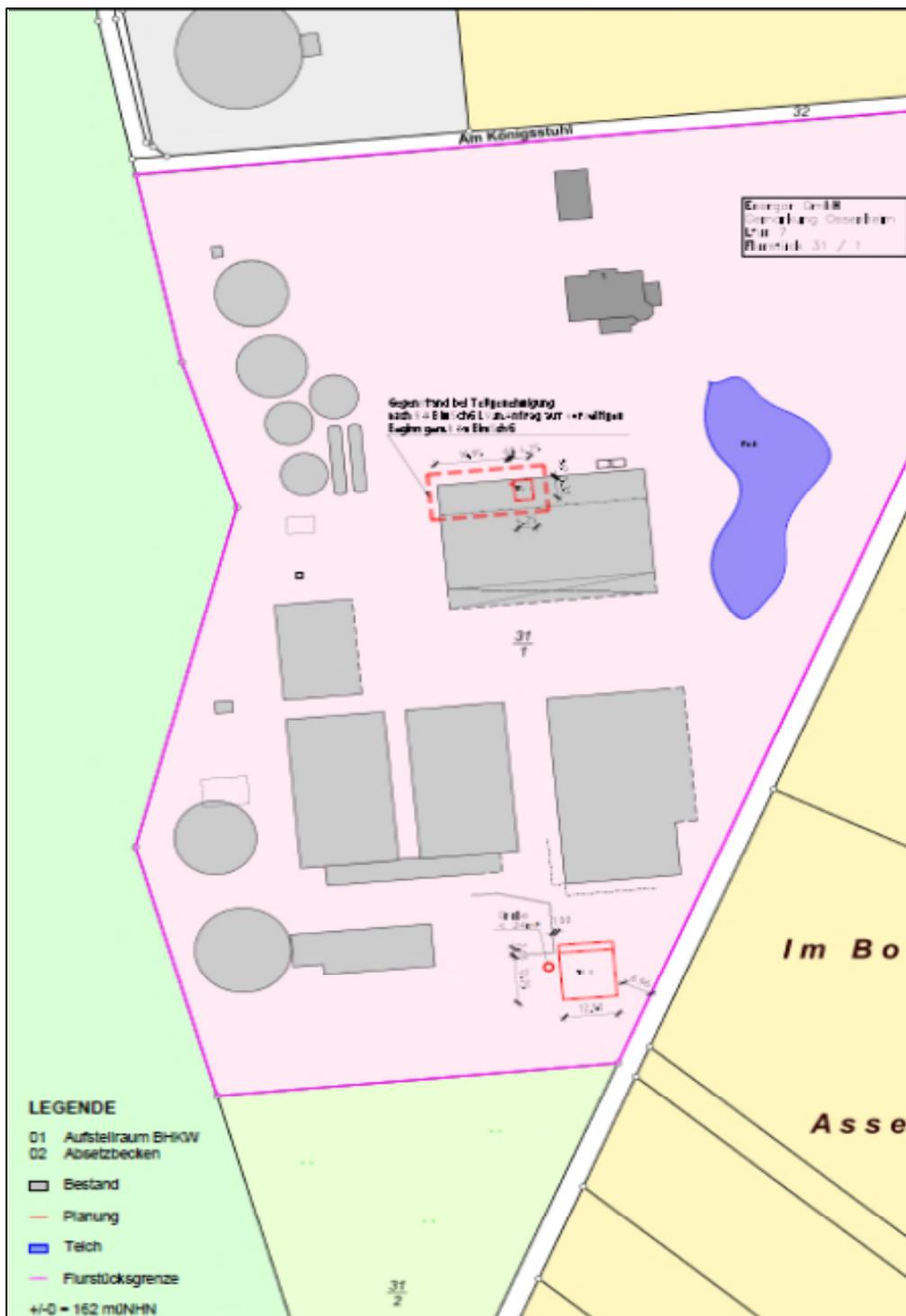
### Lage im Raum

Begrenzt wird der Geltungsbereich im Norden durch eine landwirtschaftliche Hofstelle, im Osten von landwirtschaftlichen Flächen, im Süden durch eine Feldholzinsel und im Westen durch eine Waldfläche. Der Geltungsbereich beinhaltet eine ursprüngliche landwirtschaftliche Hofstelle, die eine Biogasanlage beinhaltet. Ein Teil der ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude sind durch Aufgabe der Tierhaltung umgenutzt worden. Durch die Neufassung

verschiedener Gesetzgebungen zum Beispiel des Gesetzes für den Ausbau erneuerbarer Energien ist die Neuaufstellung bzw. Erweiterung der bestehenden Anlage notwendig, um die Zukunftsfähigkeit zu gewährleisten. Weiterhin wird die Anlage ein Beitrag zur Klimaneutralität als Staatsziel der Bundesrepublik Deutschland leisten.

### Realnutzung

Die Flächen im Geltungsbereich werden von baulichen Anlagen wie Gebäude, Silos, Gastank, Biogasanlage, Mehrzweckhallen und eine Mittelgarage, von Erschließungs- und Stellflächen, gärtnerisch gestaltete Freiflächen und einem Wohnhaus sowie Garage eingenommen. In der Freifläche ist ein größerer Teich angelegt. Die gesamte Liegenschaft wird von Büschen und Hecken umsäumt.



Art und Umfang des Vorhabens, Bedarf an Grund und Boden

In naher und ferner Zukunft soll die derzeit baurechtliche Beschränkung der Biogasproduktion auf 4,0 Mio. Nm<sup>3</sup> 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 die 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 mögliche planerische Konzeption ist untenstehend angefügt.



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 entstandenen 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.

In den verschiedenen Teilbereichen sind derzeit folgende Nutzungen vorgesehen:

Lager für Gärprodukte und Gärproduktbehandlung mit Verladestelle und Aufbereitung als Düngemittelproduktion, Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher für maximal 25 Fahrzeuge. Landwirtschaft, Energieerzeugung aus Biogas, Entsorgung und Vorbehandlung der Gärreste, Stromerzeugung aus Biogas, Lager für Gas und Gärprodukte, Mittelgaragen für besondere Fahrzeuge (im Bestand bereits genehmigt), Lager für Gärreste, 2 Wohnhäuser mit maximal jeweils 2 Wohnungen mit jeweils einer Grundfläche von maximal 250 m<sup>2</sup> zzgl. 50 m<sup>2</sup> Terrassenflächen und einer Geschossfläche von maximal 400 m<sup>2</sup>, ein Apartment für Saisonarbeiter in der Landwirtschaft, Garagen mit Abstellräumen und Stellplätze mit insgesamt maximal 2 Stellplätzen pro Wohneinheit sowie Fahrradabstellplätze (analog der Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg), Fotovoltaikanlagen sowie die zugehörigen Nebenanlagen, Büronutzungen in den Wohngebäuden oder als separates Gebäude mit einer Nutzfläche von maximal 300 m<sup>2</sup>, ein Besprechungsraum mit maximal 70 m<sup>2</sup>.

Da das Plangebiet bereits weitgehend bebaut ist, sollen sich die Ergänzungen in die Umgebung einfügen.