

# Beschlussvorlage

---

Drucksachen-Nr. 21-26/0847

## Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen

Friedberg, den 04.07.2023  
60/1 Str

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

### Titel

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 99 "Sondergebiet für Bioenergie und Landwirtschaft".  
Hier: Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, sowie der  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.**

### Beschlussentwurf:

1. Die in den Anlagen befindlichen Unterlagen bestehend aus vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Beiplänen sowie Vorhaben- und Erschließungsplan werden als Vorentwurf gebilligt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Beteiligung der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § (4) 1 BauGB zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans durchzuführen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, für die notwendige Änderung des Regionalen Flächennutzungsplan, das Zieländerungsverfahren im Bereich Friedberg, Gemarkung Ossenheim, beim Regionalverband Frankfurt/Rhein-Main zu beantragen, um die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB im Parallelverfahren durch den Verband durchzuführen zu lassen.

### Sach- und Rechtslage:

Mit Beschluss vom 17.02.2022 (Drucksachen-Nr. 21-26/0311) wurde die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 99 „Sondergebiet für Bioenergie und Landwirtschaft“ durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Planungsziel ist die Ausweisung eines sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Bioenergie und Landwirtschaft“.

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Ossenheim, östlich des sog. Ossenheimer Wäldchens, im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB. Insgesamt umfasst der räumliche Geltungsbereich eine Größe von ca. 2,41 ha und umfasst in der Ossenheimer Flur 7 die Flurstücke 31/1, 31/2, 36/7 sowie 32, 33 und 36/5 jeweils teilweise.

### **Planungsziel:**

Die ENERGOR GmbH beabsichtigt mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 99 „Sondergebiet für Bioenergie und Landwirtschaft“ in der Gemarkung Ossenheim den Bestand und die Weiterentwicklung der Bioenergieerzeugung abzusichern. Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine angemessene Erweiterung der Anlage und die Erhöhung der Biogasproduktion sowie deren energetischen Nutzung geschaffen.

Dadurch, dass vorrangig die Verwertung von organischen Abfällen außerhalb der Landwirtschaft betrieben wird und der Bezug zur Landwirtschaft nur noch untergeordnet ist, besteht nicht mehr die Zuordnung als privilegierte Anlage nach § 35 (1) Nr. 6 BauGB. Durch die Ausweisung eines Sondergebietes für Bioenergie und Landwirtschaft wird die planungsrechtliche Grundlage für den Betrieb der Biogasproduktion und Stromerzeugung aufrechterhalten.

### **Aufstellungsverfahren:**

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 99 „Sondergebiet Bioenergie und Landwirtschaft“ wird dem Planungserfordernis im Sinne des § 1 (3) BauGB entsprochen. Die Planung entspricht den Grundsätzen des § 1 (6) Nrn. 8a und 8b BauGB, wonach bei der Aufstellung von Bauleitplänen den Belangen der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sowie den Belangen der Landwirtschaft Rechnung zu tragen ist.

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt. Der Vorhabenträger hat durch das Planungsbüro Lich einen Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ausarbeiten lassen. Die Unterlagen beinhalten neben der Planzeichnung und der Begründung mit Umweltbericht und Beiplänen, einen Vorhabenplan, einen Erschließungsplan sowie einen Textteil zum Vorhabenplan und textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan.

Der Regionale Flächennutzungsplan weist das Gebiet derzeit als „Vorranggebiet Landwirtschaft“ aus. Da es sich nicht mehr um eine landwirtschaftliche Fläche handelt und die Energieerzeugung im Mittelpunkt steht, ist eine Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans erforderlich. Die Änderung wird nach Beschluss der Stadtverordnetenversammlung durch den Planungsverband Frankfurt/Rhein-Main durchgeführt.

Dem Planungsverband Frankfurt/Rhein-Main werden dazu die Planunterlagen zur Verfügung gestellt, um in einem gesonderten Verfahren die Nachbarkommunen sowie Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem sich der Vorhabenträger zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet. Ebenso wird mit dem Vorhabenträger ein Kostenübernahmevertrag geschlossen, in dem die Kostenübernahme für evtl. entstehende Planungsleistungen (z.B. Erstellung von notwendig Gutachten) geregelt wird (Anlage 9).

Die beigelegten Planunterlagen sind durch die Stadtverordnetenversammlung als Vorentwurf zu billigen. Mit erfolgter Billigung der Vorentwurfsunterlagen durch die Stadtverordnetenversammlung, werden diese gem. § 3 (1) BauGB öffentlich ausgelegt und die Beteiligung der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB durchgeführt.

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			
Kostenstelle			
Sachkonto			
Produkt			
Investitionsnummer			
		( Unterschrift FB Finanzen)	

**Anlage/n:**

- 01 Bebauungsplan (Vorentwurf)
- 02 Begründung zum Bebauungsplan (Vorentwurf)
- 03 Vorhabenplan (Worentwurf)
- 04 Textteil zum VEP - Teil A (Vorentwurf)
- 05 Textfestsetzungen zum B-Plan - Teil B (Vorentwurf)
- 06 Erschließungsplan (Vorentwurf)
- 07 Beiplan 1 zu Ausgleichmaßnahmen
- 08 Beiplan 2 zu Ausgleichmaßnahmen
- 09 Kostenübernahmevertrag (Entwurf)

Dezernent

Amtsleiter

Der <b>Magistrat</b> hat am ..... beschlossen:	F.d.R.:
- wie vom Amt vorgeschlagen - siehe Anlage -	
-----	
Der <b>Ortsbeirat</b> .....	
hat am ..... beschlossen:	F.d.R.:
- wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage -	
-----	
Der <b>Ausschuss für Stadtentwicklung</b>	
hat am ..... beschlossen:	F.d.R.:
- wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage -	
-----	
Die <b>Stadtverordnetenversammlung</b>	
hat am ..... beschlossen:	F.d.R.:
- wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage -	

