

# Bebauungsplan Nr. 99 „Sondergebiet Bioenergie und Landwirtschaft“

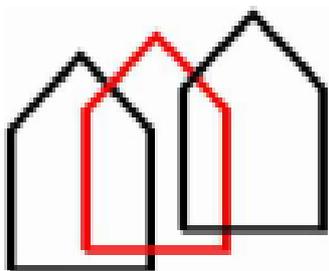
Stadt Friedberg Hessen, Stadtteil Ossenheim

Begründung für die Frühzeitige Beteiligung im Verfahren nach den §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Stand April 2023



aufgestellt durch:



Arbeitsgemeinschaft  
Städtebau-Lich  
Bischoff & Heß  
Fröbelstraße 18, 35466 Rabenau  
Telefon: 06407/950890

Magistrat der Kreisstadt Friedberg  
Große Klostersgasse 6  
61169 Friedberg (Hessen) - Planungsabteilung

## Inhalt

1	Grundzüge der Planung	3
1.1	Ziel der Bauleitplanung	3
1.2	Angaben zum Standort	4
1.2.1	Lage im Raum	4
1.2.2	Realnutzung	4
1.3	Derzeitiger baulicher Bestand	5
1.4	Art und Umfang des Vorhabens, Bedarf an Grund und Boden	6
1.5	Planungsrechtliche Festsetzung	7
1.5.1	Art der baulichen Nutzung	7
1.5.2	Maß der baulichen Nutzung	8
1.5.3	Festgelegte Höhen	8
1.5.4	Stellplätze und Nebenanlagen	8
1.5.5	Nutzungsregelungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung	8
1.6	Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	9
1.7	Wasserrechtliche Festsetzung	9
1.8	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 91 HBO i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB)	10
2	Planerische Vorgaben	10
2.1	Regionalplan Südhessen (RPS 2010)	10
2.2	Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP)	10
3	Erschliessung	11
4	Schutzgebiete	13
4.1	Naturschutzrecht	13
4.2	Wasserrecht	13
4.3	Denkmalschutzrecht	13
5	Anmerkungen zum Umweltbericht	13
5.1	Allgemeines	13
5.2	Kompensationsmaßnahmen	13
5.2.1	Vorausgegangene Planungen	14
5.2.2	Sicherung der Maßnahmen im Bebauungsplan	14
5.2.3	Bestandsaufnahme und Bewertung	17
5.2.4	Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft	18
5.2.5	Maßnahmen zur Vermeidung und Lichtbeeinträchtigungen	19
5.3	Artenschutz	19
5.4	Externe Kompensationsmaßnahmen / Ersatzzahlung	20
6	Kosten der Planung und Durchführung	20

## **1 GRUNDZÜGE DER PLANUNG**

### **1.1 Ziel der Bauleitplanung**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Friedberg hat am 08.03.2022 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 beschlossen.

Die auf dem Gelände seit den 90er Jahren betriebene Anlage dient der Erzeugung regenerativer Energie durch Verwertung von Biomasse ohne Konkurrenz zur Nahrungsmittelproduktion. Vielmehr dient diese zur Reduzierung der Einfuhr fossiler Energien und der Unabhängigkeit von Deutschland für die Energieerzeugung.

Ziel des Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Absicherung<sup>1</sup> der bestehenden Nutzung und die Schaffung von betriebsnotwendigen Erweiterungsmöglichkeiten in einem Sondergebiet „Bioenergie und Landwirtschaft“.

Die betriebsnotwendigen Erweiterungen dienen der technischen Weiterentwicklung und Erhöhung der Biogasproduktion sowie deren Aufbereitung und/oder energetischen Nutzung. Zusätzlich soll ein Gebäude für Personal und Verwaltung errichtet werden.

Die Flächen des Geltungsbereiches sind weitgehend versiegelt bzw. überbaut. Die bestehende Landwirtschaft soll in den Geltungsbereich mit aufgenommen werden, da die Baulichkeiten als Bestandteil einer Hofstelle teilweise für beide Bereiche benötigt werden.

---

<sup>1</sup> Eine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 6 Baugesetzbuch ermöglicht nur eine eingeschränkte energetische Nutzung im Zusammenhang mit der Tierhaltung. Die angestrebte Größenordnung und Verwendung von Rohstoffen entsprechen nicht den Voraussetzungen der vorgenannten Anforderungen an eine Privilegierung.



## 1.2 Angaben zum Standort

### 1.2.1 Lage im Raum



Abbildung 1 Baulicher Bestand

### 1.2.2 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 mit drei Apartments für Betriebsangehörige eingenommen. In der Freifläche ist ein Teich angelegt. Die gesamte Liegenschaft wird von Büschen und Hecken umsäumt.

### 1.3 Derzeitiger baulicher Bestand

Der Standort „Am Königsstuhl“ umfasst derzeit den landwirtschaftlichen Betrieb „Matthias Preußner“, sowie den eingegliederten Gewerbebetrieb „Energor GmbH“.

**Der landwirtschaftliche Betrieb** untergliedert sich in die Betriebszweige Ackerbau mit Marktfruchtproduktion (Weizen, Gerste, Mais, Zuckerrüben und Raps) auf einer landwirtschaftlichen Nutzfläche von derzeit rund 220 ha. Die ursprünglich vorhandene Schweinehaltung wurde mangels hinreichender Rendite aufgegeben.

Zur Produktion werden folgende Betriebsgebäude benutzt:

- Maschinenhalle mit Getreidelager
- 2 Maschinenunterstellhallen (Mehrzweckhallen) mit Strohlager.

**Der Gewerbebetrieb** besteht aus einer am Standort integrierten Biogasanlage mit Reststoffnutzung aus der landwirtschaftlichen Produktion und einem dazugehörigen Entsorgungsbetrieb für organische Rohstoffe. Die Betriebsleitung der ENORGOR GmbH ist identisch mit dem betriebsführenden Landwirt. Die Reststoffe nach der Gasgewinnung werden als Düngemittel für die Landwirtschaft verwendet und sind sehr begehrt. Für die Abnahme besteht eine Warteliste für Interessenten.

Als Abfall entsteht lediglich eine geringe Menge an nicht organischen Beimengungen, die ausgesondert und separat entsorgt werden. Ein beträchtlicher Teil wird dem Recycling zugeführt (insbesondere Metalle).

Die Biogasanlage wird nicht für diesen Zweck angebauten nachwachsenden Rohstoffen betrieben, sondern ressourcenschonend mit Abfällen der Landwirtschaft, des Lebensmitteleinzelhandels und der Lebensmittelindustrie. Ihre Produktionskapazität liegt derzeit bei baurechtlich begrenzten 2,43 Mio. Nm<sup>3</sup> Biogas pro Jahr, was in etwa einer elektrischen Leistung von durchschnittlich 650 kW/h entspricht. Durch die aktuelle Gesetzgebung wird temporär eine Ausweitung der Kapazität ermöglicht. Durch den Bebauungsplan soll eine entsprechende Dauerlösung abgesichert werden.

Die bei der Verstromung anfallende Wärme wird für die Hygienisierung der Abfälle genutzt (1Std bei 70°C), damit die entstehenden Gärprodukte als natürlicher Dünger in der Landwirtschaft genutzt werden können. Bilanziell ersetzen Sie den Dünger für rund 350 ha, der ansonsten industriell hergestellt werden müsste. Sie sind in keiner Weise mit Gülle vergleichbar, denn sie ist zu über 80 % direkt pflanzenverfügbar und somit ganz gezielt einsetzbar. Die Ökobilanz gestaltet sich sehr positiv, da die Reststoffe im Rahmen des Wachstumskreislaufes der Pflanzen benötigt werden und vorhandene Ressourcen recycelt werden.

Darüber hinaus wird die anfallende Wärme zur Reinigung der Speiserestebehälter, für eine Fettschmelze und für den gesamten Heißwasser- und Heizungsbedarf am Standort genutzt (Büro, Wohnhaus und Mittelgarage mit 34 Unterstellplätzen für Liebhaberfahrzeuge) genutzt. Die dann noch überschüssige Wärme wird zur Trocknung von Scheitholz, Hackschnitzel, sowie Getreide und Mais genutzt, so dass die Wärme überwiegend genutzt werden kann und kein fossiler Brennstoff eingesetzt werden muss.

Wie bereits erwähnt wird die Biogasanlage mit organischen Abfällen betrieben. Insbesondere werden hier Speisereste von Restaurants, Kantinen, Hotels, Altenheimen, sozialen Einrichtungen etc. über eine eigene Logistik eingesammelt und am Standort aufbereitet. Auch Altbackwaren, nicht mehr verkaufsfähige Obst & Gemüse, sowie weitere Abfälle der



Lebensmittelindustrie kommen zum Einsatz. Unter „Aufbereitung“ versteht man die Zerkleinerung, Trennung von Verpackungen/Fehlwürfe und anschließende Erhitzung der Rohstoffe auf 70°C für eine Stunde.

Nach der Aufbereitung der Abfälle werden diese in der Biogasanlage, genauer gesagt in den Fermentern, vergoren. Anschließend wird der übrigbleibende Gärrest in das Außenlager (SO<sub>2</sub>-Fläche) gepumpt. Hier wird es vor der weiteren Einlagerung separiert. D.h. alle Feststoffe über 0,5 mm werden abgepresst und entsorgt. Der abgepresste Feststoff besteht zwar überwiegend aus organischen Fasern, die allerdings mit Kunststoffanteilen versetzt sind. Daher wird der Feststoff der Verbrennung zugeführt.

Die Abfüllstation der als Düngemittel verwendetet Gärreste befindet sich ebenfalls in SO<sub>2</sub>.

#### Zur Produktion werden folgende Betriebsgebäude benutzt:

- Anlagenhalle mit Abfallaufbereitung, Werkstatt und Motorenräume
- Diverse Betonfermenter und Lagerbehälter für Substrat (SO<sub>3</sub>)
- Lagerhalle zur Zwischenlagerung von angelieferten Abfällen (z.B. Paletten mit Getränken, Säcken, anderen Großgebinden von verpackten Lebensmitteln und Backabfällen) (SO<sub>3</sub>)
- Mehrzweckhalle (ehemaliger Schweinestall 2) unter anderem zur Unterstellung der Betriebsfahrzeuge (SO<sub>3</sub>)
- Absetzbecken mit Überdachung für Fermentersediment zur Entwässerung. (SO<sub>3</sub>)
- Büroräumlichkeiten im privaten Wohnhaus (ca. 50 %) (SO<sub>1</sub>)
- 3 Apartments oberhalb der Garage zum Wohnhaus für kurzfristig bzw. saisonal Beschäftigte des Betriebs

Außerhalb der Produktion wird der ehemalige Schweinestall 1 mit seiner separaten Zufahrt als geschlossene und beheizte Mittelgarage mit 34 Unterstellplätze für Liebhaberfahrzeuge zur Vermietung genutzt (SO<sub>3</sub>). Die Umnutzung wurde durch die Bauaufsicht auf der Grundlage von § 35 Abs. 4 genehmigt. Aufgrund der geringen Bauhöhe waren und sind hier die Nutzungsmöglichkeiten der alten nicht mehr benötigten Stallgebäude stark eingeschränkt.

Darüber hinaus sind in SO<sub>2</sub> noch ca. 15 Mitarbeiter- und Besucherparkplätze vorhanden bzw. bei Bedarf geplant.

## **1.4 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. Bereits im Mai 2021 wird der Betrieb mit der vorhandenen Biogasanlage in die Anschlussförderung gehen müssen und hat dann weitere 10 Jahre Absatz für den erzeugten Strom. 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. Aufgrund der Lage der Ferngasleitung wäre nach entsprechender Aufbereitung auch eine Einspeisung in diese möglich.

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, die derzeit aus Platzgründen nicht auf dem Hof wohnen können, soll ein weiteres Wohnhaus mit einer Wohneinheit errichtet werden. Die Notwendigkeit für eine weitere Wohnung resultiert aus dem Erfordernis, im Falle von Störungen und Unregelmäßigkeiten im Betriebsablauf rund um die Uhr kurzfristig eingreifen zu können. Falls eine Betriebsunterbrechung erfolgt, besteht die Gefahr, dass die Biologie der Anlage zerstört wird und die Anlage zeitaufwendig wieder in Betrieb gesetzt werden muss. Die Betriebsbereitschaft erfolgt im Zweischichtbetrieb, die von den beiden Wohnungsinhaber im Wechsel sichergestellt werden.

## **1.5 Planungsrechtliche Festsetzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-21 BauNVO)**

### **1.5.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art des Baugebietes ist gem. § 11 BauNVO als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Bioenergie und Landwirtschaft" festgesetzt. Zulässig (und größtenteils vorhanden) sind

SO1:

- a) 3 Wohnhäuser mit insgesamt maximal 5 Wohnungen für Betriebsleiter und Saisonarbeiter/Betriebsangehörige
- b) ein Büro- und Verwaltungsgebäude für die im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen mit einer Grundfläche (GR) von maximal 400 m<sup>2</sup> einschließlich Besprechungsraum.
- c) die zulässigen Nutzungen werden wie folgt festgelegt:
  - Wohnhaus (Bestand), 1 Wohneinheit (WE)
  - Garage mit 3 Apartments für Saisonarbeiter/Betriebsangehörige
  - Wohnhaus mit integrierter Tiefgarage (geplant), 1 WE
  - Büro- und Verwaltungsgebäude (geplant)

SO2:

Lager für Gärprodukte und Gärproduktbehandlung mit Verladestelle und Aufbereitung als Düngemittelproduktion, Gasaufbereitung auf Erdgasqualität, Produktion und Lagerung von regenerativen Energieträgern.

SO3:

- a) Landwirtschaft, Zwischenlagerung landwirtschaftlicher Produkte
- b) Lager für Gas, Gärprodukte und Gärreste. Erzeugung und Verarbeitung regenerativer Energie aus Biomasse (zum Beispiel Speisereste, Bio-Abfälle aus Einzelhandelsbetrieben, nicht verkäufliche landwirtschaftliche Produkte und Anderes)
- c) Gärrestaufbereitung zu Dünger und Gasaufbereitung auf Erdgasqualität
- d) Mittelgaragen für besondere Fahrzeuge, Einstellmöglichkeiten für Betriebsfahrzeuge,
- e) Fotovoltaikanlagen, Stromspeicheranlagen
- f) Restbehandlungsanlagen, Produktion und Lagerung von regenerativen Energieträgern

SO4:



- a) Landwirtschaft, Zwischenlagerung landwirtschaftlicher Produkte
- b) Lager für Gas, Gärprodukte und Gärreste.

Andere gewerbliche Nutzungen wie Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten, Dienstleistungsbetriebe oder Gastronomie sind nicht zulässig.

Die Erschließung erfolgt über Privatstraßen.

### **1.5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Es gilt die im zeichnerischen Teil festgelegte Grundflächenzahl (GRZ) bzw. Grundfläche (GR)

Gem. §19 (4) BauNVO wird bestimmt, dass die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten (§ 12 BauNVO), Nebenanlagen i.S. des §14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 v.H. überschritten werden darf.

Eine weitere Überschreitung ist ausnahmsweise zulässig.

Für Wohnhäuser im Bereich SO1 ist die Grundfläche (BGF nach DIN 277) der Wohnhäuser auf jeweils 250 m<sup>2</sup> zzgl. 50 m<sup>2</sup> Terrassenfläche pro Wohnhaus (Baufenster 1 bis 3) und die Geschossfläche (GF) auf 400 m<sup>2</sup> begrenzt. Für Bürogebäude im Bereich SO1 ist die Geschossfläche auf maximal 400 m<sup>2</sup> beschränkt (Baufenster 4).

### **1.5.3 Festgelegte Höhen**

Die maximal zulässigen Höhen der Gebäude (äußere Dachhaut) werden in Bezug auf NN im Plan festgesetzt. Die Höhenlagen sind in der Planzeichnung dargestellt und vermaßt. Eine Überschreitung für einzelne technische Anlagen wie Schornsteine, Funkmasten, Aufzüge und technische Anlagen sowie ähnliche Bauteile ist zulässig.

### **1.5.4 Stellplätze und Nebenanlagen**

Alle erforderlichen Stellflächen werden innerhalb des Vorhabengebietes ober- und unterirdisch untergebracht. Die derzeit gültige Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg sieht für die Einfamilienhäuser jeweils zwei Stellplätze und für den Apartmentbereich insgesamt drei Stellplätze, vor, somit insgesamt sieben Stellplätze. Fünf Stellplätze für die Wohnungen sind auf dem Gelände vorhanden, die weiteren (mindestens zwei) und die Fahrräder werden in der Tiefgarage untergebracht. Für die Gewerbeeinheiten wird ein Stellplatzschlüssel von einem Stellplatz für drei Beschäftigte herangezogen, womit bei ca. 35 Beschäftigten ein Bedarf an etwa 12 Stellplätzen zzgl. 2 Kurzzeitparkplätzen geplant bzw. vorhanden sind. Es ist sicherzustellen, dass eine Änderung der der Beschäftigtenzahlen auch bei der Berechnung des Stellplatzschlüssels berücksichtigt wird.

### **1.5.5 Nutzungsregelungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung**

Die Grundstücksfreiflächen sind bis zu den Gebäuden gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Zufahrten, Stellplatzflächen, Zugänge oder Sitzplätze genutzt werden.

Auf privaten Stellplatzflächen ist für je 5 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum gem. Pflanzenauswahlliste zu pflanzen.



Um den Individuenschutz (Tötungsverbot) gewährleisten zu können, sind sämtliche Gehölzentfernungen und auch die Baufeldräumung außerhalb der Brutsaison also im Winterhalbjahr zwischen Anfang Oktober und Ende Februar eines Jahres durchzuführen.

Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen sind die Bepflanzungen dauerhaft zu unterhalten. Die Heckenpflanzungen sind regelmäßig fachgerecht im Winterhalbjahr zu schneiden. Es dürfen mit Rücksicht auf das Nistplatzangebot maximal 25% der Fläche in einem Jahr auf den Stock gesetzt werden. Ein Durchwachsen der Hecken ist zu vermeiden. Einzelne stärkere Gehölze können beibehalten werden. Der Bau von Zufahrten < 5 m ist zulässig.

Je entstehendes neues Gebäude sind jeweils 2 Nisthilfen in Form von Kästen oder schon vorgefertigten Spalten für Haussperling und Mauersegler sowie 1 Fledermauskasten anzubringen. Alternativ können geeignete Nisthilfen innerhalb der Freiflächen errichtet werden.

### **1.6 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Die Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Dies gilt auch für die Beleuchtung von privaten Wegen und Verkehrsflächen.

Die Verglasung von Fenstern > 1,5 m<sup>2</sup> muss Vogelschutzwirksam ausgeführt werden.

Spiegelnde Fassaden sind nicht zulässig.

Verkehrsflächen sind mit versickerungsfähigen Belägen anzulegen, soweit nicht Betriebsabläufe entgegenstehen oder Verschmutzungen zu befürchten sind.

Einfriedungen müssen so gestaltet werden, dass sie keine Barriere für Kleinsäuger darstellen, z.B. durch einen durchgehenden Bodenabstand von mindestens 15 cm sofern betriebliche Umstände nicht entgegenstehen.

Erhaltenswerte Bestandsgehölze im Vorhabengebiet bleibt erhalten und wird ergänzt. Weiterhin werden, wie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt, 12 neue Bäume im Vorhabengebiet gepflanzt. Dabei ist darauf zu achten, dass mindestens 8 Obstbäume vorzusehen sind.

### **1.7. Wasserrechtliche Festsetzung**

(Satzung gemäß § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB - Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser.)

Das anfallende Dachflächenwasser ist entweder zu versickern, in Teichanlagen oder in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu nutzen.

Das Zisternenvolumen ist mit min. 20 l/m<sup>2</sup> projizierte Dachfläche zu berechnen. Das Zisternenvolumen kann auf 200 m<sup>3</sup> begrenzt werden, wenn das gesammelte Wasser keiner Wiederverwertung zugeführt werden kann.



## **1.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 91 HBO i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB)**

Gestaltungsfestsetzungen

### *1.8.1. Dachform und Dachneigung*

Auf- und Ausbauten für technische Einrichtungen, sowie Anlagen zur Sonnenenergienutzung sind grundsätzlich zulässig.

Im Bereich SO1 sind Satteldächer, Pultdächer, Walmdächer und Flachdächer zulässig. Für neue Gebäude ist eine Dachbegrünung festgelegt. In den Bereichen, in den eine Fotovoltaik vorgesehen ist, kann die Dachbegrünung entfallen.

1.8.2 Für untergeordnete Aufbauten und Randflächen von weniger als 50 cm Breite darf auf die Begrünung verzichtet werden.

1.8.3 Schottergärten sind unzulässig.

1.8.4 Im Vorhabengebiet sind keine Werbeanlagen zulässig.

1.8.5 Einfriedungen sind vorhanden. Als Einfriedungen sind Hecken und Zäune mit einer Höhe bis zu 2,00 m großmaschigen Öffnungen vorgesehen, um Kleintieren bessere Durchlassmöglichkeiten zu bieten. Die Mülltonnenabstellplätze werden gegen Einblick bis zu einer Höhe von 1,50 m abgeschirmt.

Weitere Festsetzungen sind in dem Plan-Zeichnungen und in den textlichen Festsetzungen enthalten.

## **2 PLANERISCHE VORGABEN**

### **2.1 Regionalplan Südhessen (RPS 2010)**

Für das Gebiet der Region Frankfurt-Rhein-Main gilt der regionale Flächennutzungsplan für die Region (RegFNP). Die regionalplanerischen Festlegungen sind im regionalen Flächennutzungsplan enthalten. Diese entsprechen den Darstellungen des regionalen Flächennutzungsplanes.

### **2.2 Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP)**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sondergebiet Bioenergie und Landwirtschaft“ ist eine Fläche für Landbewirtschaftung dargestellt. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein Verfahren für die Änderung des regionalen Flächennutzungsplanes durch die Region Frankfurt Rhein-Main durchgeführt.







Abbildung 3: Zufahrt zum Plangebiet Bestand

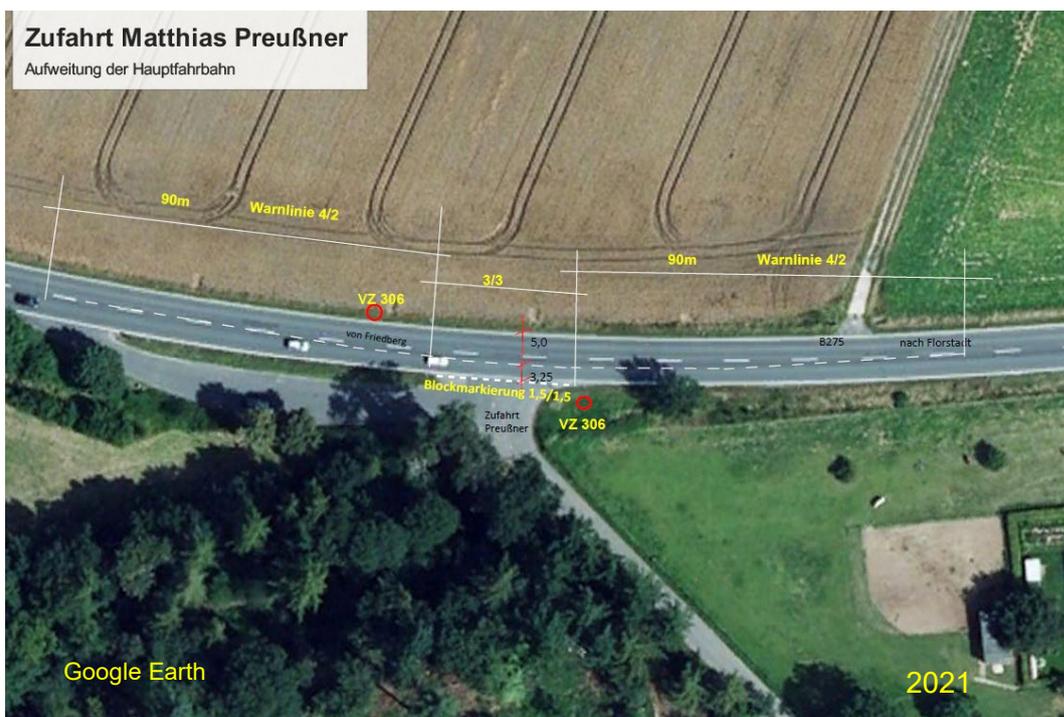


Abbildung 4: Vorgesehene und in Ausführung befindliche Aufweitung der Zufahrt

Die Verkehrserschließung erfolgt von der B 275 aus. Notwendige verkehrsplanerische Maßnahmen wurden im Zuge des Verfahrens mit Hessen Mobil und der zuständigen Verkehrsbehörde des Wetteraukreises geklärt und sind in Ausführung.

Die Verkehrserzeugung wird sich durch die aktuelle Planung nicht wesentlich erhöhen. Daher werden die Zufahrten hinsichtlich Querschnittes und Bauzustand als ausreichend erachtet. Die Zustimmungen und Hessen Mobil und der Verkehrsbehörde des Wetteraukreises liegen vor.

## **4 SCHUTZGEBIETE**

### **4.1 Naturschutzrecht**

Geschützte Teile von Natur und Landschaft gemäß Bundesnaturschutzgesetz bzw. hessischen Naturschutzrecht, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, gesetzlich geschützte Biotope U. A. sind im Geltungsbereich und dessen Umfeld nicht betroffen.

### **4.2 Wasserrecht**

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Heilquellenschutzgebietes „HQSG Oberhess. Heilquellenschutzbezirk“ in der qualitativen Schutzzone I mit der Kennung WSG-ID 440-088 und „HQSG Bad Nauheim“ in der qualitativen Schutzzone D mit der Kennung WSG-ID 440-084. Die entsprechenden Beschränkungen und Festsetzungen sind zu beachten.

### **4.3 Denkmalschutzrecht**

Archäologische Fundstellen und Bodendenkmale sind nicht bekannt. Kulturdenkmale bzw. kulturhistorisch bedeutsame Objekte sind nicht vorhanden.

Der Wetteraukreis – Fachdienst Archäologische Denkmalpflege, ist mindestens zwei Wochen vor Beginn von Erdarbeiten zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich die Möglichkeit des Auftretens von Bodendenkmälern nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann.

## **5 ANMERKUNGEN ZUM UMWELTBERICHT**

### **5.1 Allgemeines**

Mit dem Bebauungsplan ist ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB vorzulegen. Das frühzeitige Beteiligungsverfahren dient unter anderem dazu, den Umfang und den Detaillierungsgrad des Umweltberichtes bei den zuständigen Behörden abzufragen. Daher sind alle hier gemachten Angaben vorläufig.

Die vorliegende Begründung zeigt bereit in den folgenden Kapiteln die wesentlichen Gesichtspunkte der Eingriffswirkungen auf.

### **5.2 Kompensationsmaßnahmen**

Nach § 1 a Abs. 3 Satz 3 BauGB sind bei der Aufstellung der Bebauungspläne die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigung das Landschaftsbild unter Leistung- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nummer 7a bezeichnende Bestandteile in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gewesen wären (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB). Die Zulässigkeit könnte nach §§ 30 oder 34 BauGB gegeben sein. Die Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz und BauGB ist anzuwenden, insbesondere für potentielle Zuwachsflächen.



### 5.2.1 Vorausgegangene Planungen

Für die bestehenden Anlagen wurde im Zuge der Genehmigungsplanung 1994 durch die Planungsgruppe Naturprofil ein Ausgleichskonzept<sup>2</sup> erstellt. Im Folgenden werden die damals geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aufgelistet und deren Umsetzung in der vorliegenden Bauleitplanung beleuchtet.

### 5.2.2 Sicherung der Maßnahmen im Bebauungsplan

#### **A 1 Heckenpflanzung entlang des Zaunes**

*Der Stahlgitterzaun ist zur Einbindung in das Landschaftsbild mit einer 10 m breiten Hecke aus heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.*

*Die Artenauswahl sollte sich an der potentiellen natürlichen Vegetation (siehe Kapitel 2) orientieren und aus Baumarten wie Buche, Hainbuche, Stieleiche, Weißbirke, Vogelkirsche, Esche, Feldahorn, Vogelbeere und Winterlinde bestehen. Als Sträucher sind Pfaffenhütchen, Traubenkirsche, Weißdornarten, Bluthartriegel, Schwarzer Holunder und Traubenholunder zu verwenden. Die Gehölzqualitäten sind der Gehölzliste im Anhang zu entnehmen. Die äußere Abpflanzung sollte eine Breite von 3 m, die innere von 7 m haben. Die Sträucher sind in einem versetzten Einmeterraster anzupflanzen. Auf einer Länge von 20 m sind mindestens 5 Laubbäume in einem unregelmäßigen Abstand in das Pflanzschema zu integrieren. Durch diese breite Hecke, insbesondere im Außenbereich, kann ein Ersatzlebensraum in der Übergangszone zwischen Wald und Feldflur für Vögel und Insekten geschaffen werden. Diese Gehölzpflanzung kann mittelfristig der heimischen Tierwelt als Nistplatz, Deckung und Unterschlupf, zur Nahrungssuche und zur Aufzucht der Jungen dienen. Außerdem wird sie das Mikroklima positiv beeinflussen, das Landschaftsbild beleben und das Bodenleben fördern, so dass durch diese Maßnahme eine ökologische Verbesserung gegenüber dem heutigen Zustand erreicht werden kann.*

Die Maßnahme wurde umgesetzt. Der Bebauungsplan setzt die Hecke zur Erhaltung fest und regelt die sachgerechte Pflege.

#### **A 2 Anpflanzen einer Streuobstwiese**

*Für den Gehölzverlust von evtl. 3 älteren Bäumen entlang des Waldrandes ist ein Ausgleich im Verhältnis 1:3 zu schaffen. Für jeden Waldbaum, der im Zuge der Baumaßnahme gerodet wird, sind drei junge Obstbäume anzupflanzen. Ein Ausgleich für diesen Verlust kann auf dem Gelände des landwirtschaftlichen Betriebes durch die Anpflanzung von 9 Obstbäumen in der Nähe des Wohnhauses erzielt werden.*

*Innerhalb des eingezäunten Geländes ist für den Ausgleich in der Nähe des Wohngebäudes eine Streuobstwiese mit alten heimischen Obstsorten anzulegen. Es sind Hochstämme zu verwenden, die in unregelmäßigen Abständen anzupflanzen sind. Die Wiese unter den Obstbäumen ist mit einer Landschaftsrasenmischung mit einem hohen Kräuteranteil einzusäen. Die Wiese ist nur zweimal pro Jahr ab Mitte Juni abschnittsweise zu mähen. Das Mähgut ist mindestens 1-2 Tage zur Aussamung auf der Fläche zu lagern und anschließend abzutransportieren. Die Wiese darf nicht gedüngt, nicht mit schweren Maschinen befahren werden. Der Einsatz von Pestiziden ist zu unterlassen (siehe Gehölzliste im Anhang).*

---

<sup>2</sup> Naturprofil Friedberg 1994: Landschaftspflegerischer Begleitplan für das Bauvorhaben im Außenbereich in Friedberg/Ossenheim am „Königsstuhl“



Die Maßnahme wurde umgesetzt. Der Bebauungsplan lässt keine weiteren Eingriffe in diesem Bereich zu (liegen außerhalb der festgesetzten Baufenster).

#### 4.3 Ersatzmaßnahme

*Für den erheblichen und nachhaltigen Eingriff der Versiegelung von ca. 11.650 m<sup>2</sup>, die Waldrandbeeinträchtigung auf einer Länge von 240 m, den Gehölzverlust sowie die betriebsbedingten Auswirkungen und die Veränderungen des Landschaftsbildes, die auf der Fläche des landwirtschaftlichen Betriebes weder funktional noch räumlich ausgeglichen werden können, sind Ersatzmaßnahmen zu entwickeln. Hierfür wurde eine Fläche ausgewählt, die wie die Betriebsfläche im Naturraum der "Wetterau"\* liegt. Diese Fläche steht zwar nicht im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Eingriff im Bereich des landwirtschaftlichen Betriebes, doch kann durch die vorgesehenen Ersatzmaßnahmen im betroffenen Landschaftsraum eine deutliche Verbesserung der gestörten Funktionen erzielt werden.*

##### **E1: Extensivierung einer Ackerfläche**

*Als angemessene Ersatzmaßnahme erscheint die Umwandlung einer Fläche in der Gemarkung Friedberg/Ossenheim am Hang der Wetter. Es handelt sich hierbei um Teile der Parzellen 261/262 (Flur 4) im Gewinn "Am Steinbühl". Die vorgesehene Fläche wird zur Zeit als extensive Grünfläche genutzt. Das ausgewählte Gebiet besitzt eine Größe von 2,6 ha.*

*Das Grundstück liegt an einem leicht nach Südosten ansteigenden Hang des Münzenberger Rückens. Das Gelände ist sehr unzugänglich, da es fast von vier Seiten durch Gehölzsäume hermetisch abgetrennt ist. Die südwestliche Grenze des Grundstückes stellt die Böschung zur Bahnlinie Friedberg-Hanau dar. Im Norden und Nordwesten ist das Grundstück durch die Wetter mit einem dichten Ufersaum aus Weiden, Erlen und Robinien begrenzt. Ein kleiner Teil der Fläche liegt im unmittelbaren Auebereich der Wetter und wird im Kreuzungsbereich Wetter/Bahnlinie zeitweise bei Spitzenhochwässern überschwemmt. Im Südosten grenzen ausgedehnte Ackerflächen an das Grundstück. Dazwischen befindet sich jedoch eine steil ansteigende Böschungskante, die mit Robinien, Brombeeren und Schlehen bewachsen ist. Es ist vorgesehen das Grundstück im Zuge der Ersatzmaßnahme in eine extensiv genutzte Wiese umzuwandeln.*

*Weiter südlich, wenn das Gelände etwas stärker ansteigt, etwa 50 m vor der Hangkante soll eine Streuobstwiese (10 Stk.) mit alten Obstbaumsorten angelegt werden. Das Ufer der Wetter ist punktuell mit Gruppen von Weidenruten aus der Umgebung (Schnittgut kann an vorh. Weiden gewonnen werden) und jungen Erlen zur Ergänzung des naturnahen Ufersaumes anzupflanzen. Diese Ergänzungspflanzung ist insbesondere in der Nähe des Bahnbauwerkes vorzunehmen, da hier der Gehölzsaum an der Wetter Lücken aufweist.*

*Die Wiese ist zweimal pro Jahr ab Mitte Juni abschnittsweise zu mähen. Das Mähgut ist mindestens 1~2 Tage zur Aussamung auf der Fläche zu lagern und anschließend abzutransportieren. Die Wiese darf nicht gedüngt und nicht mit schweren Maschinen befahren werden. Der Einsatz von Pestiziden ist zu unterlassen. Die Streuobstwiese ist aus althergebrachten Obstbaumsorten aus dem Wetteraukreis zu bepflanzen. Es sind Hochstämme zu verwenden mit Stammumfang von mind. 8-10 cm. An den Obstbäumen ist alle 2-3 Jahre ein Pflegeschnitt durchzuführen. Diese Ersatzmaßnahme wird die ökologische Situation im Auenbereich der Wetter verbessern und Tieren und Pflanzen einen neuen Lebensraum bieten.*

Die Maßnahme wurde umgesetzt. Die Umsetzung der Maßnahme ist bestehende Verpflichtung aus dem Alt-Eingriff. Der Bebauungsplan regelt keine Maßnahmen außerhalb des eigenen Geltungsbereiches.



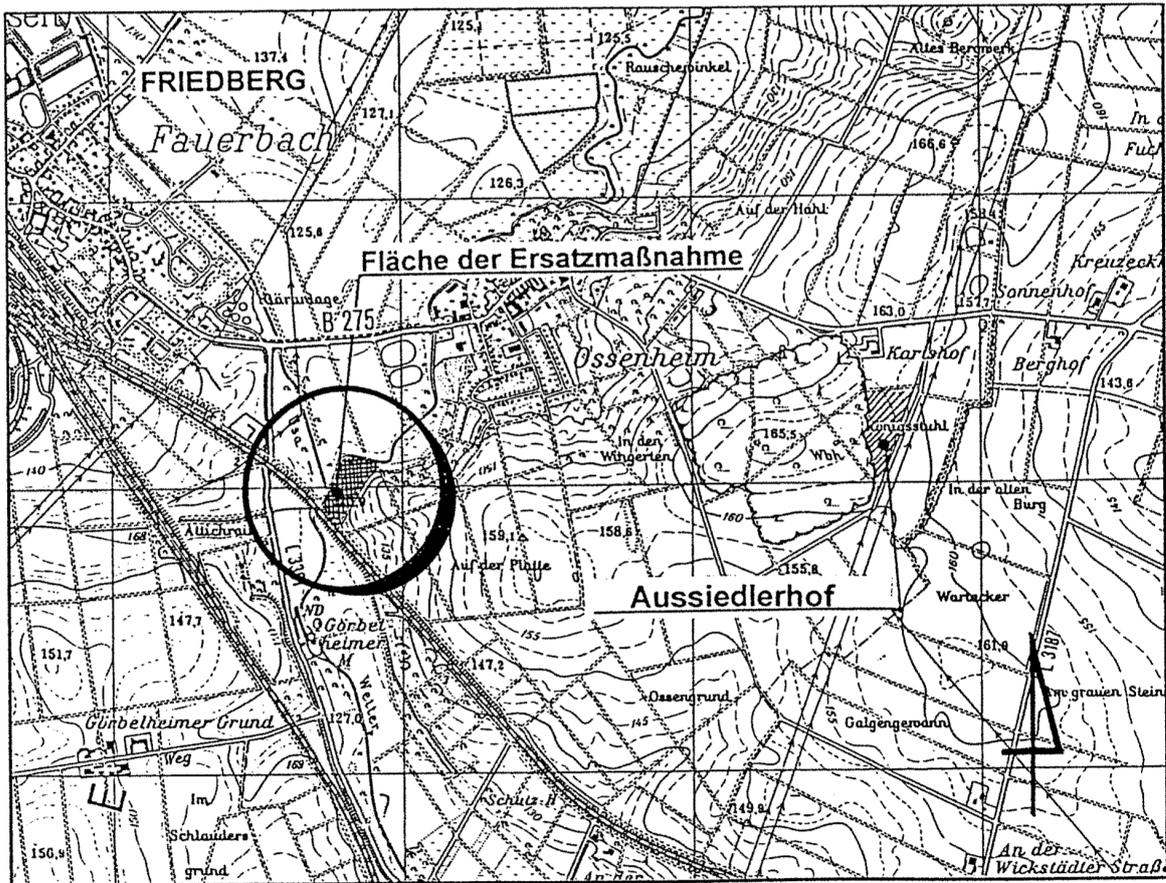


Abbildung 5 Lage der Ersatzmaßnahmen

#### 4.1 Minimierungs- und Gestaltungsmaßnahmen

Um den Eingriff in Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten, sind Minimierungs- und Gestaltungsmaßnahmen auf dem Gelände des landwirtschaftlichen Betriebes vorgesehen. Durch diese Maßnahmen kann der Naturhaushalt, der durch die Baumaßnahme beansprucht wird, etwas entlastet werden.

Folgende Minimierungsmaßnahmen sind durchzuführen:

##### **M 1: Wasserdurchlässiger Wegebau und Zisterne**

Alle Verkehrsflächen, die nicht ständig mit schweren Fahrzeugen befahren werden sind mit wassergebundener Wegedecke oder als Pflasterfläche mit breiten Rasenfugen anzulegen. Durch diese Art des Wegebaus kann Niederschlagswasser weiterhin gespeichert und verdunsten und der Grundwasserneubildung dienen. Das anfallende Regenwasser der Dachflächen ist in einer Zisterne zu sammeln und dem Naturhaushalt wieder zur Verfügung zu stellen.

Der Bebauungsplan enthält eine adäquate Festsetzung.

##### **M 2: Schutz des Baumbestandes**

Die Erdaushubarbeiten im unmittelbaren Wurzelraumbereich der Bäume an der Zufahrtsstraße am Ossenheimer Wäldchen sind zur Schonung des Bestandes von Hand auszuführen. Die Richtlinien der RAS«-LG 4 bzw. die DIN 18 920 sind zu beachten. Wurzeln sind vorsichtig freizulegen, mit einem scharfen Messer abzuschneiden und die Wunden fachgerecht zu versorgen. Zum Schutz brütender Vögel und anderer Tierarten sind die Gehölzfällarbeiten außerhalb der Vegetationsperiode

durchzuführen (§ 23 HeNatG). Baufahrzeuge dürfen nicht unmittelbar am Waldrand abgestellt und rangiert werden, um die Bodenverdichtung sowie die Schädigungen der Baumwurzeln möglichst gering zu halten. Entlang des Waldrandes (Bereich der Zufahrt u. entlang der westlichen Geländegrenze von Parz. 31) ist ein Bauzaun zum Schutz des Gehölzbestandes zu errichten.

Die Eingriffe sind bereits erfolgt; eine weitere Berücksichtigung im Bebauungsplan ist nicht notwendig.

#### **M 3: Schutz des Bodens**

Der Erdaushub, der bei den Bauarbeiten anfällt, ist getrennt nach Ober- und Unterboden zu lagern und fachgerecht wieder einzubauen. Der Boden ist nach Beendigung der Bauarbeiten entsprechend der jeweiligen Bodenschichten (Unterboden oder Oberboden) gleichmäßig auf dem Gelände aufzutragen und entsprechend unterzuarbeiten. Längerfristig zwischengelagerter Oberboden ist in Mieten aufzuschichten und mit Gründüngung einzusäen.

Der Schutz des Bodens ist heute geltende Norm. (DIN 19639 / 2019-09 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben). Eine besondere Festsetzung ist nicht notwendig.

#### **M 4 Anpflanzen von Kletterpflanzen**

Die Gebäude sollten mit Kletterpflanzen üppig berankt werden, um die Bauwerke besser in das Landschaftsbild einzubinden und um eine extreme Aufheizung der Gebäude zu vermeiden. Hierfür kommen Arten wie die Heckenkirsche, Efeu, Knöterich und Wilder Wein in Frage.

Die ursprüngliche Anpflanzung von Kletterpflanzen wurde auf dringende Empfehlung zuständigen Behörden aus hygienischen Gründen wieder beseitigt. Die Maßnahme wird aus diesem Grunde nicht festgesetzt. Es besteht keine Notwendigkeit für einen besonderen Schutz; die Fläche ist eingegrünt. Von einer Berankung von technischen Gebäuden wird abgesehen.

#### **M 5 Anpflanzen einer Baumgruppe**

Als Gestaltungsmaßnahme und zur Betonung der Hofeinfahrt und Einbindung in die Landschaft ist die kreisförmige Grünfläche im Eingangsbereich mit einer Baumgruppe aus drei Steileichen zu bepflanzen (siehe Gehölzliste im Anhang).

Die Maßnahme wurde umgesetzt. In diesem Bereich soll nicht eingegriffen werden.

#### **M 6 Landschafts-Rasenansaat**

Die verbleibenden Freiflächen sind mit einer Landschaftsrasenmischung zur Einbindung in das Landschaftsbild einzusäen.

Die Maßnahme wurde umgesetzt; eine weitere Berücksichtigung im Bebauungsplan ist nicht notwendig. (Ob Rasenmischungen geeignet sind, das Landschaftsbild zu verbessern; ist fragwürdig.)

### **5.2.3 Bestandsaufnahme und Bewertung**

Die Bestandsaufnahme erfolgte im Mai 2022. Die Biotoptypen wurden vor Ort festgehalten und über den Luftbildabgleich (GeoDaten Hessen, Google Earth diverse Aspekte) kartiert.

Die Nomenklatur der Biotop und Nutzungstypen richtet sich nach der KV Hessen 2018.



Es wurden folgende Biotoptypen vorgefunden:

Typ-Nr.	Standard-Nutzungstyp	WP je qm
2.200	Gebüsche, Hecken, Säume heimischer Arten auf frischen Standorten	39
4.110	Einzelbaum einheimisch, standortgerecht	34
4.210	Baumgruppe / Baumreihe einheimisch, standortgerecht, Obstbäume ab 3 Bäumen	34
5.343	Neuanlage von sonstigen Kleingewässern z.B. im besiedelten Bereich, In Parks	29
6.340	Frischwiesen mäßiger Nutzungsintensität meist 2-3 malige Nutzung mit deutlichem Düngungseinfluss, mäßig artenreich	35
10.510	Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Ortbeton, Asphalt),	3
10.520	Nahezu versiegelte Flächen, Pflaster	3
10.710	Dachfläche nicht begrünt	3
11.222	Arten- und strukturreiche Hausgärten auch im Außenbereich	25

Keiner der vorhandenen Biotope ist Lebensraumtyp i. S. der Anlage 1 der Richtlinie 92/43/EWG oder Gesetzlich geschütztes Biotop (§ 30 BNatSchG und § 13 HAGBNatSchG)

#### 5.2.4 Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft

Da der Planbereich bereits weitgehend baulich genutzt wird, beschränken sich die Ergänzungen auf kleinere Teilbereiche. Im Vordergrund der Erweiterungsabsichten steht die Gewinnung von regenerativen Energien und deren Verwendung. Die naturschutzrechtlichen Belange werden im Rahmen der Planung ausgeglichen. Die Nutzungseinheiten erfolgen weitgehend im Bereich der Hofstelle und werden schonend umgesetzt. Gesamtheitlich dient die Planung dem Klimaschutz und leistet einen Beitrag zum übergeordneten Ziel der Bundesrepublik Deutschland, Energie klimaneutral zu erzeugen.

Der benachbarte Wald wird durch die Maßnahmen bzw. Planung nicht beeinträchtigt.

Die Belange des Denkmalschutzes insbesondere der Archäologie, werden weiterhin mit den notwendigen Maßnahmen berücksichtigt und im Falle von Eingriffen in den Boden begleitend untersucht.

### Betroffene Biotoptypen

Typ-Nr.	Standard-Nutzungstyp	Eingriff	WP je qm
2.200	Gebüsche, Hecken, Säume heimischer Arten auf frischen Standorten	Der Biotoptyp ist grundsätzlich als zu erhalten festgesetzt. Wenige Quadratmeter im Bereich des nördlichen Wirtschaftsweges (zulässige Gebäudezufahrt)	39
4.110	Einzelbaum einheimisch, standortgerecht	Im Bereich bestehender Bäume sind keine Eingriffe vorgesehen. Der Wegfall von Einzelbäumen im SO2 kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden	34
4.210	Baumgruppe / Baumreihe einheimisch, standortgerecht, Obstbäume ab 3 Bäumen	dto.	34
11.222	Arten- und strukturreiche Hausgärten	Durch die Lage in den geplanten Baufenstern ist hier von Eingriffen in der Größenordnung von 1000 m <sup>2</sup> auszugehen.	25
6.340	Frischwiesen mäßiger Nutzungsintensität meist 2-3 malige Nutzung mit deutlichem Düngungseinfluss, mäßig artenreich	Ein Teil der Grünlandfläche kann potentiell für bauliche Anlagen genutzt werden (ca. 2000 m <sup>2</sup> ).	35

Eine exakte Flächenbilanz gem. KV wird im Verfahren nach den §§ 3(2) und 4(2) BauGB vorgelegt.

#### 5.2.5 Maßnahmen zur Vermeidung und Lichtbeeinträchtigungen

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Die Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Dies gilt auch für die Beleuchtung von privaten Wegen und Verkehrsflächen. Es sind Lampen mit warmweißer Farbe (bis 3.000 K) zu verwenden.

### 5.3 Artenschutz

Aufgrund der bereits bestehenden zum Teil intensiven Nutzungen ist nicht davon auszugehen, dass geschützte Tierarten mehr als nur unwesentlich durch die Planung beeinträchtigt werden. Außer den europäischen Vogelarten sind mit hoher Wahrscheinlichkeit keine Lebensräume geschützter Arten vorhanden.

Durch das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko geschützter Vogelarten nicht signifikant erhöht. Als Schutzmaßnahme dient der gesetzlich vorgeschriebene Ausschluss von Gehölzentnahmen im Sommerhalbjahr.



Die Vogelarten finden im Umfeld der Maßnahme ausreichend andere Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann für alle Arten/Artengruppen ausgeschlossen werden.

#### **5.4 Externe Kompensationsmaßnahmen / Ersatzzahlung**

Im weiteren Verfahren muss über die Notwendigkeit externer Kompensationsmaßnahmen entschieden werden. Infrage kommt auch die Zahlung einer Ausgleichsabgabe gemäß Kompensationsverordnung.

### **6 KOSTEN DER PLANUNG UND DURCHFÜHRUNG**

Die Baugrundstücke befinden sich im Privateigentum; die Baumaßnahmen auf den Grundstücken werden von dem privaten Bauherrn geplant und hergestellt. Hierzu sind noch ein städtebaulicher Vertrag und ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Friedberg und dem Grundstückseigentümer/Vorhabenträger abzuschließen.

Rabenau/Friedberg im Mai 2023

