

STADT MELLRICHSTADT  
LANDKREIS RHÖN-GRABFELD

**1. ÄNDERUNG**  
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN  
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN  
**„SONDERGEBIET PETERMANNSGRABEN“**

BEGRÜNDUNG VOM 24.10.2019

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE	
<b>A</b>	<b>BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN</b>	<b>3</b>
<b>1.</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>3</b>
1.1.	Anlass, Zwecke und Ziele der Planung	3
<b>2.</b>	<b>Rahmenbedingungen</b>	<b>3</b>
2.1.	Planungsrechtliche Grundlagen	3
2.2.	Geltungsbereich	3
<b>3.</b>	<b>Beschreibung der Planänderungen</b>	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>Größe und Nutzungen</b>	<b>5</b>
4.1.	Größe	5
4.2.	Bauliche Nutzung	5
4.3.	Anlagenbeschreibung	5
4.4.	Inputstoffe	5
4.5.	Havarieschutz	5
<b>5.</b>	<b>Erschließung</b>	<b>6</b>
<b>6.</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>6</b>
<b>B</b>	<b>GRÜNORDNUNG MIT ERLÄUTERUNGSBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>1.</b>	<b>Hinweis</b>	<b>7</b>
<b>C</b>	<b>VERFAHREN</b>	<b>8</b>
I.	ÄNDERUNGSBESCHLUSS	8
II.	BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER BEHÖRDEN	8

## **A BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN**

### **1. Vorbemerkungen**

#### 1.1. Anlass, Zwecke und Ziele der Planung

Der Stadt Mellrichstadt liegt ein Antrag der Agrokraft Streutal GmbH & Co. KG vor, den bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Petermannsgraben“ zu ändern.

Anlass der Änderung ist eine bereits erfolgte „bauliche Weiterentwicklung“ der bestehenden Biogasanlage, die sich sowohl auf die festgesetzten Baugrenzen als auch auf die Flächenausweisungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes ausgewirkt hat.

Aus diesem Grund wurde das Gesamtgelände von einem Ingenieurbüro vermessen, so dass der Bebauungsplan entsprechend des „Ist-Zustandes“ geändert bzw. aktualisiert werden konnte.

Einzelheiten der Änderung werden unter Punkt **3** näher beschrieben.

### **2. Rahmenbedingungen**

#### 2.1. Planungsrechtliche Grundlagen

Die Änderung des Bebauungsplanes wird gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Dabei versichert die Vorhabenträgerin gegenüber der Stadt Mellrichstadt, dass sie auf der Grundlage des mit der Stadt abgestimmten Plans zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage ist. Sie verpflichtet sich zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten vor dem Satzungsbeschluss und zum Rückbau der Anlage nach einer eventuellen Nutzungsaufgabe.

Rechtsgrundlagen der Planaufstellung sind:

- der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Mellrichstadt
- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZVO)

#### 2.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung wurde im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan etwas verkleinert.

Die bauliche Weiterentwicklung der Biogasanlage macht es notwendig, auf bestehende, rechtskräftig festgesetzte Ausgleichsflächen zurückzugreifen. Diese werden künftig nicht nur innerhalb des Plangebietes, sondern auch extern in der Gemarkung Mellrichstadt (Gewerbegebiet „Lohweg“) ausgewiesen.

### 3. Beschreibung der Planänderungen

- Gärproduktlager 2  
Durch geplante bauliche Veränderungen bzw. Erweiterungen der Biogasanlage fand ein Verschieben des bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan enthaltenen zusätzlichen Gärproduktlagers (vorgesehene Erweiterung/GPL 2) statt. Es verschiebt sich um ca. 20m nach Norden und dementsprechend vergrößert sich die Sonderbaufläche.  
Dieser Bereich ist im rechtskräftigen Bebauungsplan noch als Regenrückhaltebecken ausgewiesen. In der Praxis übernimmt dieses Becken aber nur noch die Funktion als Speicher, da sich die Trennung der Oberflächenwässer in "nicht verunreinigt" und "verunreinigt" als schwer umsetzbar erwies.  
Aus diesem Grund wird im laufenden Betrieb schon seit geraumer Zeit weder versickert noch in den Petermannsgraben eingeleitet, sondern das Regenrückhaltebecken wird als Speicher genutzt, in dem das potenziell verunreinigte Niederschlagswasser gefasst und schließlich im Rahmen der ordnungsgemäßen Landwirtschaft auf Nutzflächen ausgebracht wird.  
Das neue Gärproduktlager wurde so ausgelegt, dass es neben den Gärsubstraten auch das anfallende Niederschlagswasser aufnehmen kann (also die derzeitige Funktion des Regenrückhaltebeckens mit übernimmt).
- Regenwasserzwischenspeicher  
Errichtung eines Speicherbeckens, das bei Starkregenereignissen anfallendes Niederschlagswasser von potenziell verunreinigten befestigten Flächen aufnimmt und an die Biogasanlagenbehälter ableitet.  
Das Speicherbecken wird nicht direkt angefahren. Die Andienung erfolgt ausschließlich über Schläuche vom rückwärtigen Wirtschaftsweg aus.
- Havariewall  
Zum weiteren Gewässerschutz wurde als Sicherheitseinrichtung ein Wall errichtet, der den Petermannsgraben wirksam vor möglicherweise austretenden Flüssigkeiten schützt. Der Unterhaltungsweg entlang des Petermannsgrabens wurde dabei zur Gewässerpflege freigehalten. Der neue Wall entspricht in Art und Ausbildung (z. B. Kronenhöhe) dem bereits bestehenden Wall.
- Neue Zufahrt samt Abtankplatz  
Durch die Schließung des Havariewalls im Bereich des Nachgärers (als zusätzliche Sicherheit) musste der Abtankplatz außerhalb des Walls verlegt und eine neue Zufahrt geschaffen werden.
- Erweiterung der Sonderbaufläche nördlich und östlich der Fahrsilos  
Die zwischenzeitlich angelegte rückwärtige Aus- bzw. Zufahrt vom Feldweg Flurnr. 1969 aus (hinter Fahrsilos) wird künftig nicht mehr genutzt. Es erfolgte daher eine Umwandlung der Verkehrsfläche in eine Sonderbaufläche.  
Des Weiteren wurde der Bereich entsprechend eingezäunt, so dass keinerlei Verbindung mehr zum Feldweg besteht.
- Neue Anlagenteile  
Darstellung aller bereits genehmigten und errichteten Anlagenteile wie BHKWs, Pumpenraum etc.

Die bauliche Weiterentwicklung der Biogasanlage hat zur Folge, dass Baugrenze und auch Flächenausweisungen dem Bestand entsprechend angepasst werden müssen.

Die zusätzlich benötigten Ausgleichsflächen werden in Abstimmung mit der Stadt Mellrichstadt extern ausgewiesen und festgesetzt.

Gebäudehöhe: Die im Vorentwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans festgesetzte Gesamthöhe von 20 m wird aufgrund eines Einwandes in der 1. Anhörung auf 16 m (=Gesamthöhe Gärproduktlager 2) herabgesetzt.

#### 4. Größe und Nutzungen

##### 4.1. Größe

Das Plangebiet der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Biogasanlage“ umfasst eine Fläche von 38.807m<sup>2</sup>.

##### 4.2. Bauliche Nutzung

Die geplanten Festsetzungen des Plangebietes gliedern sich in folgende Größen:

Baugebiet	Planflächen
Sonderbaufläche	20.183 m <sup>2</sup>
Ausgleichsfläche (innerhalb des Plangebietes)	12.264 m <sup>2</sup>
Grünfläche	4.158 m <sup>2</sup>
Fläche für die Regelung des Wasserabflusses	1.028 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	1.174 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>38.807 m<sup>2</sup></b>

Im Plangebiet wird mit der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 ein der Außenbereichslage angepasster maßvoller Versiegelungsgrad für die Hauptnutzung festgesetzt.

##### 4.3. Anlagenbeschreibung

Am Standort befindet sich eine Biogasanlage bestehend aus folgenden Hauptanlagenteilen:

- Gärproduktlager 1 und 2
- Fermenter 1 und 2
- Nachgärer
- Fahrilo mit 5 Kammern
- 4 BHKW in Beton-Schallgebäuden
- 2 Trafostationen

##### 4.4. Inputstoffe

In der Anlage werden folgende Stoffe eingesetzt:

Getreide-Ganzpflanzensilage (GPS), Klee gras-, Gras- und Maissilage, Kartoffeln, Rüben und Körnermais

##### 4.5. Havarieschutz

Havariewall im Norden und Osten der Anlage zum Schutz des Petermannsgrabens vor möglicherweise austretenden Flüssigkeiten. Der Unterhaltungsweg entlang des Petermannsgrabens wurde dabei zur Gewässerpflege freigehalten.

Schließung des vorhandenen Walles im Bereich des Nachgärers als zusätzliche Sicherheitseinrichtung.

## 5. Erschließung

### Zufahrt

Die Erschließung der Biogasanlage erfolgt ausschließlich von Süden über die Staatsstraße 2275. Der Hohlweg entlang der Bahnlinie sowie der Landweg stehen nicht als Zufahrt zur Verfügung.<sup>1</sup>

## 6. Immissionsschutz

### Schallemissionen<sup>2</sup>

Die Biogasanlage ist entsprechend dem Gutachten der Lücking & Härtel GmbH vom 14.10.2016 so zu betreiben, dass die von der Anlage ausgehenden Schallemissionen die nachfolgend dargestellten Immissionsrichtwertanteile einhalten:

	Beurteilungspegel - Immissionsrichtwertanteil
Tagzeit (6.00 Uhr – 22.00 Uhr)	54 dB(A)
Nachtzeit (22.00 Uhr – 6.00 Uhr)	39 dB(A)

Von den im o. g. Gutachten aufgeführten Schalleistungspegeln der einzelnen Schallquellen, Schallübertragungswege und baulichen Ausführungen kann abgewichen werden, wenn unter Berücksichtigung der Abweichungen weiterhin die zulässigen Beurteilungspegel eingehalten werden.

### Anlieferung<sup>3</sup>

Auf dem Anlagengelände darf anlagenbezogener Fahrverkehr durch z. B. Lkws, Traktorgepanne und Radlader nur tagsüber im Zeitraum zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr erfolgen.

---

<sup>1</sup> Landratsamt Rhön-Grabfeld, Immissionsschutzrechtliche Genehmigung vom 10.11.2016, S. 12

<sup>2</sup> Landratsamt Rhön-Grabfeld, Immissionsschutzrechtliche Genehmigung vom 10.11.2016, S. 6 ff

<sup>3</sup> Landratsamt Rhön-Grabfeld, Immissionsschutzrechtliche Genehmigung vom 10.11.2016, S. 7

## **B GRÜNORDNUNG MIT ERLÄUTERUNGSBERICHT**

### **1. Hinweis**

Der vom Büro „Landschaftsarchitektin Marion Ledermann“ erstellte Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan liegt als Anlage bei.

## C VERFAHREN

### I. ÄNDERUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 10.11.2016 die Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Petermannsgraben“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 07.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

### II. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER BEHÖRDEN

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans SO Petermannsgraben (Biogasanlage) wurden die Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt.

Im Ergebnis wurden einzelne Hinweise und Einwendungen mitgeteilt:

#### I.

Vom Landratsamt (Gesundheitsamt) und dem Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen wurde die Entsorgung des anfallenden Oberflächenwassers ohne Einleitung in den Petermannsgraben thematisiert. Hier sollten vor allem für den Havariefall entsprechende Nachweise erbracht werden. Die Planung wurde auf die bestehende Genehmigung und den bisherigen Bestand angepasst. Eine genaue Festlegung im Rahmen der Bauleitplanung erscheint nicht sinnvoll, da die Ausgestaltung des Walls regelmäßig von der konkreten Bebauung abhängig ist. Die genauen Regelungen sollten daher im förmlichen Genehmigungsverfahren getroffen werden.

#### II.

Die Untere Naturschutzbehörde sowie die Höhere Naturschutzbehörde weisen auf verschiedene notwendige Änderungen im Umweltbericht und Grünordnung hin. Es wird gebeten, entsprechende Überarbeitungen vorzunehmen. Diese Überarbeitungen wurden vom zuständigen Planungsbüro in Absprache mit den Behörden vorgenommen und eingearbeitet.

#### III.

Von einem Nachbarn werden verschiedene Einwendungen erhoben. Der Bebauungsplan sieht eine Änderung der möglichen Bauhöhen auf 20 m vor. Der Bestand liegt derzeit bei einer Höhe von 10 m. Von Seiten des Nachbarn werden bei Ausschöpfung der im Entwurf vorgesehenen Bauhöhen von 20 m Bedenken hinsichtlich der Belichtung des eigenen Grundstücks sowie Sichtbeeinträchtigungen vorgetragen. Weiterhin wird auf mögliche negative optische Auswirkungen einer derart hohen Bebauung am dortigen Ortseingang hingewiesen.

Des Weiteren wird die zusätzliche Einfahrt an der östlichen Seite der Biogasanlage zu Fl. Nr. 1969, Gemarkung Mellrichstadt, angesprochen. Es werden Nutzungshäufigkeit und Zweck thematisiert. Eine Zufahrt über den Weg Fl. Nr. 1969 wird von Seiten des Nachbarn mit Hinweis auf Gefahren für Kinder und Enkelkinder sowie eine zu erwartende hohe Staubbelastung abgelehnt.

Der Bayerische Bauernverband schließt sich der Stellungnahme in Teilen an. Er bittet um Berücksichtigung der nachbarlichen Belange, insbesondere wegen einer zu erwartenden Staubeentwicklung an der geplanten östlichen Zufahrt.

Von Seiten der Verwaltung kann hierzu folgendes mitgeteilt werden:

Wo die Grenzen der Höhe einer Bebauung liegen ergibt sich regelmäßig aus städtebaulichen Strukturen oder dem vorhandenen Landschaftsbild. Eine niedrigere Bebauung ist regelmäßig verträglicher in das Landschaftsbild zu integrieren als eine hohe Bebauung. Die UNB hat in diesem Verfahren in dieser Hinsicht bisher keine Einwendungen zur maximalen Höhe der Gebäude vorgebracht. Einen Schutz des Nachbarn für freie Sicht besteht im Baurecht nicht. Von einer Beeinträchtigung der Belichtung des nachbarlichen Grundstücks ist aufgrund der Entfernung der Baugrenze und der nordwestlichen Lage nicht zu erwarten. Aufgrund dieser Sachlage wurde die maximale Bauhöhe vom Vorhabenträger im nun vorliegenden Entwurf bei den bislang angedachten 20 m belassen.

Aus Sicht der Verwaltung sollte die maximale Bauhöhe bei 10 m verbleiben. Im Einzelfall kann eine Befreiung von den Höhenfestsetzung erteilt werden.



Hinsichtlich der Zufahrt hat der Vorhabenträger seine ursprüngliche Planung abgeändert. Die angedachte Zufahrt ist zwischenzeitlich durch einen Zaun verschlossen und wird nur noch als Betriebsgelände oder Lagerplatz genutzt. So ist die Fläche auch im neuen Planentwurf grafisch dargestellt. Ansonsten ist festzustellen, dass es sich bei dem Weg Fl. Nr. 1969 um einen öffentlich als Feld- und Waldweg gewidmeten Weg zur Erschließung der angrenzenden Grundstücke handelt. Eine Befahrung und Nutzung kann somit nicht generell ausgeschlossen werden. Es ist jedoch festzustellen, dass die Haupteinfahrt über die Hendunger Straße zu erfolgen hat.

Zur Weiterführung des Verfahrens ist der vorliegende Entwurf ggf. mit hier beschlossenen Änderungen zu billigen um diesen dann in die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB geben zu können.

**Beschluss:**

Der Stadtrat billigt den vorliegenden Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans SO Petermannsgraben (Biogasanlage) mit einer maximalen Bauhöhe von 10 Metern.

Die Verwaltung wird beauftragt, das Bauleitplanverfahren weiter zu betreiben.

**Abstimmung: dafür: 16 dagegen: 0**

#### Auszug aus dem Protokoll Stadtratssitzung Mellrichstadt vom 24.10.2019

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans SO Petermannsgraben (Biogasanlage) wurden die Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Stadtratssitzung am 18.07.2019 behandelt.

Von einem Nachbarn wurden verschiedene Einwendungen erhoben. Von Seiten des Nachbarn werden bei Ausschöpfung der im Entwurf vorgesehenen Bauhöhen von 20 m Bedenken hinsichtlich der Belichtung des eigenen Grundstücks sowie Sichtbeeinträchtigungen vorgetragen. Weiterhin wird auf mögliche negative optische Auswirkungen einer derart hohen Bebauung am dortigen Ortseingang hingewiesen.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist die Höhe der Anlage auf maximal 15 m festgesetzt und der Schornstein der BHKWs mit mindestens 7 m und höchstens 10 m. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung ist es geplant, die maximal zulässige Gesamthöhe der baulichen Hauptanlagen (Gärbehälter, Lagerbehälter, Schornsteine) mit 20 m festzusetzen. Die zulässige Gesamthöhe aller anderen Gebäude beträgt 10 m.

Das Gärproduktlager 2 wurde entgegen der Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes (15m) mit einer Höhe von 16 m genehmigt und auch so gebaut. Es sollte daher in der Bebauungsplanänderung eine Gesamthöhe von 16 m festgesetzt werden.

Wo die Grenzen der Höhe einer Bebauung liegen, ergibt sich regelmäßig aus städtebaulichen Strukturen oder dem vorhandenen Landschaftsbild. Eine niedrigere Bebauung ist regelmäßig verträglicher in das Landschaftsbild zu integrieren als eine hohe Bebauung. Die UNB hat in diesem Verfahren in dieser Hinsicht bisher keine Einwendungen zur maximalen Höhe der Gebäude vorgebracht. Einen Schutz des Nachbarn für freie Sicht besteht im Baurecht nicht. Von einer Beeinträchtigung der Belichtung des nachbarlichen Grundstücks ist aufgrund der Entfernung der Baugrenze und der nordwestlichen Lage nicht zu erwarten. Aufgrund dieser Sachlage wurde die maximale Bauhöhe vom Vorhabenträger im nun vorliegenden Entwurf bei den bislang angedachten 20 m belassen.

Der Stadtrat billigte den vorliegenden Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans SO Petermannsgraben (Biogasanlage) jedoch mit einer maximalen Bauhöhe von 10 Metern. Im Einzelfall kann eine Befreiung von der Höhenfestsetzung erteilt werden.

**Beschluss:**

Der Stadtrat billigte den vorliegenden Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans SO Petermannsgraben (Biogasanlage) mit einer maximalen Bauhöhe von 16 Metern und stellt fest, dass es dabei auch in Zukunft bleibt.

**Abstimmung: dafür: 13 dagegen: 0**

Aufgestellt:

Für die Stadt Mellrichstadt:

Bad Neustadt an der Saale, den xx.xx.2019

Mellrichstadt, den xx.xx.2019

Armin Röder  
Architekt

Eberhard Streit  
1. Bürgermeister