

Gemeinde Baisweil; (Entwurf 04.12.2025)

Satzung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan für das Sondergebiet

„Burgösch“

Der Gemeinderat der Gemeinde Baisweil hat in öffentlicher Sitzung am2026 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Burgösch“ aufgrund folgender Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

1. § 1, 2, 8, 9,10 und 12 des Baugesetzbuchs (BauGB) idF vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert am 04.01.2023 (BGBl. I S. 3634),
2. Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 07.07.2023 (GVBl S. 327)
3. Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S.82-115), zuletzt geändert am 04.06.2024 (GVBl S. 98)
4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl I, S. 3786), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) , zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Sondergebietes „Burgösch“ in Großried / Baisweil ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil vom __.__.2026.

§ 2 Bestandteile der Satzungen

Der Bebauungsplan Sondergebiet „Burgösch“ in Großried / Baisweil besteht aus dem

- Vorhaben- und Erschließungsplan vom __.__.2026

- zeichnerischen Teil vom __.__.2026
- textlichen Teil vom __.__.2026
- Umweltbericht vom __.__.2026

§ 3 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Gemeinde Baisweil, den __.__.2026

.....
(Seitz, 1. Bürgermeister)

Inhalt

A	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) 1. BauGB i.V. § 11 BauNVO)	4
1.	Nutzungsart	4
2.	Nutzungsmaß	4
3.	Bauweise (§ 9 (1) 2. BauGB i. V. m. § 22 Bau NVO)	4
4.	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 11. BauGB)	4
5.	Immissionsschutz (§ 1 (4) 2. BauGB)	5
6.	Grünordnung	5
7.	Anbauverbot	6
8.	Vorhabens- und Erschließungsplan	7
9.	Planbereich	7
B	Örtliche Bauvorschriften	7
1.	Gestaltung der baulichen Anlagen	7
2.	Zulässige Wohnfläche Betriebsleiterwohnungen	7
C	Hinweise zu den planungsrechtlichen Festsetzungen	7
1.	Bodenversiegelung	7
2.	Maßnahmen zum Umgang mit Bodenaushub:	8
3.	Baugrund	8
4.	Beseitigung von Niederschlagswasser	8
5.	Pflanzgebote	9
6.	Ausgleichs-/Eingriffsmindernde Maßnahmen	9
7.	Einfriedungen	9
8.	Sichtdreiecke	9
9.	Beschränkung der Erweiterung der Tierhaltung	9
D	Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB)	10
1.	Planungsanlass	10
2.	Übergeordnete Planung	11
3.	Lage und städtebauliche Entwicklung	11
4.	Projektbeschreibung	12
5.	Abwägung	19
6.	Erschließung	19
7.	Auswirkungen	20
8.	Umweltbericht	20
9.	Flächenbilanz	22
E	VERFAHRENSVERMERKE	23

Textteil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Burgösch“

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) 1. BauGB i.V. § 11 BauNVO)

1. Nutzungsart

Der Geltungsbereich wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Bioenergie und Tierhaltung (SO) gemäß §11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig ist die unter Teil D/4.1 beschriebene Biogasanlage mit Ihren dort aufgeführten Bestandteilen, sowie die in Teil D/4.4 beschriebene Rinderhaltung.

Eine Betriebsleiterwohnung ist ausdrücklich zulässig.

2. Nutzungsmaß

2.1 Grundflächenzahl (§ 9 (1) BauGB, § 16 und § 19 BauNVO)

Die höchstzulässige Grundflächenzahl beträgt **0,6**.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 1. BauGB, § 16 (2) 4., 18 (1) BauNVO)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt **13,0 m**, jeweils gemessen ab dem Schnittpunkt der Außenwandflucht mit der OK Dachhaut (Attikaoberkante bei Flachdach; Firsthöhe bei Sattel- und Pultdach). Die max. Gebäudehöhen werden mittels der im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzten Höhenkote definiert.

Oberlichter und Dachkuppeln können dieses Maß übersteigen.

Die höchste Ausdehnung der Tragluftdächer beträgt ca. 20 m, gemessen ab OK FFB der zugeordneten Behälter.

Kamine, LCO₂ Speicher und Tankanlagen können prozessbedingt und immissionsschutzrechtlich höher gebaut werden.

3. Bauweise (§ 9 (1) 2. BauGB i. V. m. § 22 Bau NVO)

Es gilt eine abweichende Bauweise, so dass Gebäude bei denen es die Nutzung bedingt auch über 50 m bis 100 m Gebäudelänge aufweisen können.

Die Dachform der Gebäude entspricht in Form und Gestalt der Dachfläche der umgebenden Bebauung und wird folgendermaßen festgesetzt:

Dachform = Satteldach SD

Dachneigung = 15° - 30°

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 11. BauGB)

Diese ist festgelegt durch Baugrenzen, siehe zeichnerischer Teil.

5. Immissionsschutz (§ 1 (4) 2. BauGB)

Die genaue Anlagenkonfiguration (Errichtung) und der Betrieb der Anlage müssen zusätzlich durch ein immissionsschutzrechtliches Änderungsverfahren nach dem BImSchG beantragt werden.

Bei der Betriebsleiterwohnung mit Altenteil werden die schalltechnischen Orientierungswerte nachts etwas überschritten. Es ist daher darauf zu achten, dass Aufenthalts- und Schlafräume auf den schallabgewandten Seiten positioniert werden. Sollte dies nicht möglich sein, muss nachgewiesen werden, dass der Schutzanspruch durch entsprechende Maßnahmen (mechanische Belüftung) trotzdem dargestellt werden kann.

Die Fachgutachten für Schallschutz und Luftreinhaltung sind Bestandteil des zu dieser Anlage geführten Verfahrens nach dem BImSchG.

6. Grünordnung

Im Rahmen des Entwurfes zum Bebauungsplan wird ein Grünordnungsplan erstellt. Die Eingriffsregulierung wird nach den Maßgaben des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“; Stand Dezember 2021, eingeführt mit Erlass des Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr vom 15.12.2021 erstellt. Berücksichtigt werden dabei die bisher geleisteten bzw. kompensierten Eingriffe im Vorhabengebiet.

6.1. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Maßnahme A1, A2: Entwicklung einer mesophilen Hecke

Maßnahme A1:

Entwicklung einer mesophilen Hecke am südwestlichen Rand des Plangeltungsbereiches, Flurstück 1185, Gemarkung Lauchdorf. Anpflanzung 4 - 5-reihige Hecke auf einer Länge von rd. 120 m, Breite von rd. 10 m und Fläche von rd. 1.213 m²

Maßnahme A2:

Entwicklung einer mesophilen Hecke auf den Havariewallaußenseiten, Flurstück 1185, Gemarkung Lauchdorf. Anpflanzung 4 - 5-reihige Hecke auf einer Länge von rd. 235 m, Breite von rd. 8,60 m und Fläche von rd. 2.109 m².

Der Pflanzabstand beträgt rd. 1,50 m x 1,50 m. Pflanzung der Sträucher erfolgt in artgleichen Gruppen zu 3 - 5 Stück über mind. 3 - 5 Reihen nebeneinander. Pflanzung der Baumarten erfolgt in wuchsspezifischen Abständen (rd. 8 - 10 m) zueinander. Randbereiche des 10 m breiten Heckenstreifens sind als Saumflächen mit einer Breite von je 1,25 m auszubilden.

Zur Pflege und zum Erhalt ist wässern, mulchen und ggf. ein Verbisschutzzaun erforderlich. Auf Pflanzenschutz- und Düngemittel ist zu verzichten. Bei Abgang von Gehölzen ist

gleichartiger Ersatz zu leisten. Auf den Stock setzen erfolgt in Abständen von 15 - 25 Jahren im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar.
Fertigstellung – ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes.

Pflanzenarten/-qualität:

- Bäume als Heister, mind. 2 x verpflanzt, Höhe 120 – 150 cm oder 150 – 200 cm:
Feldahorn (*Acer campestre*), Birke (*Betula pendula*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Sal-Weide (*Salix caprea*)
- Sträucher als leichter Strauch, 2-triebzig, mind. 1 x verpflanzt, Höhe 70 – 90 cm:
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Wild-Apfel (*Malus silvestris*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

6.2. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Maßnahme B1:Erhalt von Bäumen und Sträuchern am östlichen Rand des Vorhabengebietes

Die aus standortgerechten, heimischen Gehölzen bestehende rd. 2.621 m² große Heckenstruktur mit 18 Großgehölzen am östlichen Rand des Vorhabengebietes ist dauerhaft zu sichern und zu erhalten.

Maßnahme B2:Erhalt von Bäumen und Sträuchern im Bereich der Biomethaneinspeiseanlage

Die im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Bioenergie Großried“ festgesetzte und aus standortgerechten, heimischen Gehölzen bestehende rd. 55 m² große Heckenstruktur am nördlichen Rand der Biomethaneinspeiseanlage sowie die 3 Obstgehölze westlich der Biomethaneinspeiseanlage sind zu pflanzen und dauerhaft zu sichern und zu erhalten.

Maßnahme B1:Erhalt von Bäumen und Sträuchern am westlichen Rand des Vorhabengebietes

Die im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Bioenergie Großried“ festgesetzte und aus standortgerechten, heimischen Gehölzen bestehende rd. 3.000 m² große Heckenstruktur am westlichen Rand des Vorhabengebietes ist zu pflanzen und dauerhaft zu sichern und zu erhalten.

7. Anbauverbot

(§ 9 (1; Nr. 10) und (6) BauGB)

Entlang der Bundesstraße B16 ist eine Bauverbotszone im Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand ausgewiesen. Innerhalb dieser Zone dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden. Davon ausgenommen sind Aufschüttungen für Havariewälle.

8. Vorhabens- und Erschließungsplan

(§ 12 (3a) BauGB] unter Anwendung §9 (2) BauGB)

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

9. Planbereich

(§ 9 (7) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes siehe zeichnerischer Teil.

B Örtliche Bauvorschriften

1. Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Außenhülle der neuen Behälter (Fermenter; Gärrestlager; Nachgärer) sind wie der Bestand mit einer Blechverkleidung **in gedeckten Grüntönen zu versehen**.

Das Wohnhaus und das geplante Verwaltungsgebäude sind mit einem Satteldach mit Ziegelerdeckung und weißer Putzfassade auszuführen.

Die Stallgebäude sind mit **rot bis rotbraunen Satteldächern** und dunkler Fassade auszuführen.

.

2. Zulässige Wohnfläche Betriebsleiterwohnungen

Die Wohnfläche der Betriebsleiterwohnungen ist auf 160 m² je Wohnung beschränkt.

C Hinweise zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

1. Bodenversiegelung

Die Versiegelung von Flächen ist auf das absolut notwendige Maß zu minimieren; notwendigerweise befestigte Flächen, wie Zufahrten aus der Erschließungsstraße und Hofflächen, Wegflächen oder Stellplätze dürfen mit einer versiegelten Oberfläche hergestellt werden. Diese ist so anzulegen, dass das Regenwasser seitlich in sickerefähige Bereiche ablaufen kann. Lediglich die Zufahrten aus der Erschließungsstraße und Hofflächen.

Grundsätzlich sind die Auswirkungen des Vorhabens auf den Boden auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen. Daher sind nachfolgende Maßnahmen zu beachten:

Grundlegende Maßnahmen bei Bautätigkeiten:

- Für alle Bodenarbeiten gelten die technischen Regeln DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut“ sowie die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“.
- Der Boden darf nur bei trockenen Bodenverhältnissen befahren werden. Sofern dies nicht möglich ist, sind lastverteilende Maßnahmen (z.B. Nutzung von Bodenschutzmatten) gemäß DIN 19639 vorzusehen.
- Baustelleneinrichtungsflächen sowie Lagerflächen innerhalb des Plangebiets sind bevorzugt auf bereits versiegelten bzw. verdichteten Flächen einzurichten. Bauflächen, die im Verlauf des Vorhabens vollständig versiegelt werden, sind ebenfalls als Baustelleneinrichtungsfläche heranzuziehen, um somit eine Beeinträchtigung umliegender Böden zu vermeiden bzw. zu minimieren.
- Mögliche Erschließungswege sind bodenschonend zu befahren (bspw. durch Nutzung lastenverteiler Maßnahmen).
- Es sollten ausschließlich Kettenfahrzeuge genutzt werden (Pressung max. 15 kPa), um die Bodenverdichtung möglichst gering zu halten.

2. Maßnahmen zum Umgang mit Bodenaushub:

- Vorhandener Oberboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Oberstes Ziel ist deshalb die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. Anfallender Bodenaushub ist möglichst hochwertig zu verwerten.
- Die materiellen Anforderungen richten sich nach dem jeweiligen Entsorgungsweg (z. B. §§en 6 u. 7 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tage-bauen, Ersatzbaustoffverordnung (EBV) sowie DepV).
- Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterböden sind zu schonen, getrennt ab-zutragen, fachgerecht zwischenzulagern und vor Verdichtung zu schützen.
- Die maximale Haufwerkshöhe ist auf 2 m für Oberboden und maximal 3 m für Unterboden und Untergrund zu begrenzen.
- Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.

3. Baugrund

Laut dem Baugrundachten (test2safe vom 19.06.2023) ist der Oberboden auf jeden Fall schützenswert und vor Ort zu deponieren und nach Möglichkeit dort wieder einzubauen. Das Gutachten sagt zudem aus, dass die weiteren Bodenschichten nicht sicker- oder speicherfähig sind und auch nur minder tragfähig. Das anfallende Aushubmaterial ist, soweit möglich, auf dem eigenen Grundstück zu verteilen, überschüssiges Material ist abzufahren. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub ist entsprechend den Vorschriften zu entsorgen. Darüber ist Nachweis zu führen.

4. Beseitigung von Niederschlagswasser

Das auf den neu geplanten Anlagenteilen und Behältern anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser fließt an der äußeren Hülle herunter und versickert vor Ort. Das auf den Dachflächen der neu geplanten Gebäude und auf unbelasteten Hofflächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser wird über Versickerungsmulden versickert. Das auf belasteten Hofflächen anfallende Niederschlagswasser wird zusammen mit dem Abwasser aus den Fahrsilos den Gärrestlagern zugeführt. Aus dem Baugebiet darf kein Oberflächenwasser auf die nördlich gelegene B16 und deren Entwässerungsanlagen gelangen.

5. Pflanzgebote

Die festgesetzten Pflanzgebote sind spätestens 1 Jahr nach Inbetriebnahme der baulichen Nutzung der Flächen zu erfüllen.

6. Ausgleichs-/Eingriffsmindernde Maßnahmen

Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich soll auf einer Fläche innerhalb des Plangeltungsbereiches erfolgen. Die Maßnahmen werden im Grünordnungsplan dargestellt.

7. Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind nur als Drahtgitterzaun bis zu einer Höhe von 2,20m erlaubt. Sie sind in die Randeingrünung mit zu integrieren. Die Einfriedungen haben ohne Sockel zu erfolgen, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewähren.

8. Sichtdreiecke

Die Sichtdreiecke sind von Sichtbehinderungen (Sichthindernisse über 80 cm), insbesondere von Bewuchs freizuhalten.

9. Beschränkung der Erweiterung der Tierhaltung

Die Größe der Erweiterung des Tierhaltungsbetriebs wird auf zusätzliche 800 Großvieheinheiten (GVE) begrenzt. Alle zur Erweiterung notwendigen Anlagenteile und Silos dürfen in angemessenem Maß und in entsprechender Größe errichtet werden.

D Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB)

1. Planungsanlass

Im südöstlichen Außenbereich des Ortsteiles Großried, Gemeinde Baisweil, ist auf dem Flurstück Nr. 1181/2 sowie auf Teilflächen der Flurstücke Nr.1185 und Nr. 1188 der Gemarkung Lauchdorf geplant im direkten Umfeld der bereits bestehenden Biogasanlage und Tierhaltungsanlage des Vorhabenträgers, die bestehende Anlage (Biogasanlage) zu optimieren und um weitere Anlagenteile zur CO₂ Verflüssigung zu erweitern sowie weitere Ställe und Siloanlagen für die Tierhaltung zu errichten. Die Erweiterung der Biogasanlage ist für die Ausnutzung der vorhandenen Biogasanlage und deren Vergärungspotential erforderlich.

Im bereits rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bioenergie Großried“ wurde eine Rohbiogasproduktion größer 2,3 Mio. Nm³/a sowie die Aufbereitung des Biogases auf Erdgasqualität (Biomethan) genehmigt. Das Biomethan wird in das Gasversorgungsnetz eingespeist. Durch die Erhöhung der Rohbiogasproduktion soll zusätzlich eine stabile Strom- und speziell Wärmeversorgung der an das Wärmenetz angeschlossenen Kunden erreicht werden.

In der vorliegenden Planung soll diese Biogasanlage optimiert und durch Anlagenteile zur CO₂ Verflüssigung ergänzt werden.

Im Zuge der Weiterentwicklung und technischen Optimierung der Bioenergienutzung auf dem Standort Burgösch beabsichtigt der Vorhabenträger, das abgeschiedene CO₂, welches momentan leider nur in die Atmosphäre abgegeben wird, aufzubereiten und zu verflüssigen. Dieses kann bis zu lebensmitteltauglichen Eigenschaften des Produktes veredelt werden.

Um flexibel auf die Anforderungen des Marktes reagieren zu können, möchte der Vorhabenträger die Möglichkeit der Erweiterung des Tierhaltungsbetriebes schaffen. Eine Beschränkung der Erweiterungsmöglichkeit auf 800 Stück Vieheinheiten (VE) Rinder wird festgesetzt, was ungefähr einer Erweiterung um ein entsprechendes Stallgebäude und dazugehörige Fahrsiloanlagen entspricht.

Der Landwirt betreibt seit vielen Jahren seinen landwirtschaftlichen Hof in Großried. Der Bereich Tierhaltung ist zurzeit im Außenbereich nach § 35 BauGB aufgrund seiner ausreichenden eigenen Futtergrundlage als landwirtschaftlicher Tierhaltungs-Betrieb privilegiert. Mit der Erweiterung des Betriebes entfällt die landwirtschaftliche Privilegierung und dieser ist als Gewerbebetrieb zu klassifizieren.

Da die Betriebsabläufe zwischen der Energienutzung und der Tierhaltung eng miteinander verbunden sind und viele Betriebseinrichtungen von beiden genutzt werden, ist eine Abgrenzung nicht sinnvoll.

Der überwiegende Teil des südlichen Gebietes ist bereits mit Gebäuden und Futterlagerstätten für die Rinderhaltung bebaut.

Um eine zukünftige Erweiterung der Rinderhaltung zu ermöglichen, sollen im Bebauungsplan „Burgösch“ Flächen für die Errichtung von Stallgebäuden vorgesehen werden.

Im Zuge des Strukturwandels in der Landwirtschaft reagiert die geplante Erweiterung auf aktuelle Entwicklungen hin zu größeren Produktionseinheiten und zentralisierten Standorten. Die Bauleitplanung bezweckt die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes für Bioenergie und Tierhaltung nach § 11 BauNVO. Für die geplanten Erweiterungen werden nur solche Flächen in Anspruch genommen, die direkt an die vorhandenen Gebäude sowie Lager- und Verkehrsflächen des Betriebes angrenzen.

2. Übergeordnete Planung

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Baisweil ist das zusätzlich überplante Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Dementsprechend muss der FNP im Parallelverfahren geändert werden.

Da die Anlage jedoch eine wünschenswerte Ergänzung und Weiterentwicklung der Nutzung regenerativer Energien durch die am Standort bereits vorhandene Biogasanlage darstellt, folgt die Ausweisung des Bebauungsplanes somit den Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes. Unter 1.3.1 und 6.2 wird hier gefordert, dass die erneuerbaren Energien verstärkt zu erschließen und zu nutzen sind.

Durch die Verknüpfung mit der vorhandenen Biogasanlage werden die Potenziale der Bioenergie durch die Implementierung der dort erzeugten Abwärme und des Stromes, der Erzeugung und Einspeisung von Biomethan und der Verflüssigung des entstehenden CO₂ nachhaltig genutzt. Ein umweltschonender Ausbau der Bioenergie durch die Ausnutzung von Biomasse, wie das hier erfolgt, entspricht ebenfalls den Forderungen des LEP.

Im Regionalplan der Region Allgäu wird unter 1 Landschaftliches Leitbild der Grundsatz 1.2 angeführt, in dem gefordert wird die bisherige charakteristische Mischung aus intensiv genutzten und ökologisch ausgleichenden Landschaftsteilen zu erhalten.

Unter 3. Energieversorgung wird das Ziel 3.1.2 ausgegeben, dass das Energieangebot durch die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energiequellen insbesondere der Biomasse erweitert werden soll.

Unter 5 Siedlungswesen wird unter 1.3 als Ziel gesetzt dass durch die Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten eine Zersiedlung verhindert werden soll.

Durch die Erweiterung der bestehenden Anlage am vorgesehen Ort werden die hier relevanten Ziele der Regionalplanung erfüllt.

3. Lage und städtebauliche Entwicklung

3.1 Erfordernis der Planaufstellung

Gemäß §12 BauGB hat der Vorhabenträger die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in oben genanntem Sinne beantragt. Der Gemeinderat hat dem Antrag in öffentlicher Sitzung entsprochen und den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Die hierfür notwendigen Planungsunterlagen werden komplett durch den Antragsteller erbracht.

3.2 Flächennutzungsplan

Die notwendige Änderung des FNP erfolgte im Parallelverfahren.

3.3 Lage im Siedlungsgebiet

Die geplante Anlage liegt im südöstlichen Außenbereich des Ortsteils Großried, Gemeinde Baisweil, Gemarkung Lauchdorf.

Der gesamte Bereich des Ostallgäu hier ist geprägt durch die versprengte Ansiedlung von Teilorten, Weilern und Gehöften.

Das Umfeld im Vorhabenbereich ist landwirtschaftlich genutzt, zum Teil auch mit umgebenden Betriebs- und Stallgebäuden des Vorhabenträgers. Im Nordwesten in ca. 150 m Entfernung beginnt der bebaute Ortsbereich von Großried. Etwa 500 m Richtung Osten liegt Irpisdorf.

Die Vorhabenfläche liegt direkt an der Bundesstraße B 16 Lauchdorf - Richtung Pforzen. Topographisch ist das Gelände als ebenes bis leicht welliges Gelände zu beschreiben. Das bisher als Betriebsfläche und Grünland genutzte Grundstück hat eine Fläche von ca. 123.102 m².

Großried selbst stellt eine Splittersiedlung im Außenbereich dar und ist für eine Anbindung von Siedlungsflächen nicht geeignet.

Die bestehende landwirtschaftliche Nutzung erfüllt den Sachverhalt einer Ausnahme nach Punkt 3.3 (B) LEP. Die Anlage ist eine nach §4 BImSchG genehmigungsbedürftige Anlage die in angebundener Lage nach den immissionsschutzrechtlichen Vorschriften ebenfalls nicht genehmigungsfähig wäre.

Bei dem Rinderhaltung-Betrieb handelt es sich um einen produzierenden Betrieb, der aufgrund seiner Größe nach § 4 BImSchG genehmigungspflichtig ist. Somit ist der Ausnahmetatbestand gemäß LEP 3.3 Abs. 2 Satz 2 Tiert 4 erfüllt.

4. Projektbeschreibung

4.1 Ausgangslage und Planung

Am Vorhabenstandort existiert bereits eine nach dem BImSchG genehmigte Biogasanlage. Weiterhin befinden sich am Vorhabenstandort Anlagenteile und Gebäude einer ebenfalls nach BImSchG genehmigten Tierhaltungsanlage. Der bereits genehmigte Vorhabenstandort ist durch folgende wesentliche Baukörper und Aggregate gekennzeichnet:

- 2 Vorgruben
- 2 Feststoffdosierer
- 4 Fermenter
- 1 Nachgärer
- 2 Gärrestlager
- 1 Abtankplatz
- 2 Pumpenhäuser
- 1 Halle zur Unterbringung der Gärrestaufbereitungsanlage und Separationsanlage
- 1 Gärrestaufbereitungsanlage mit Gärsubstrattrockner und Abluftreinigungsanlage

- 1 Separationsanlage, bestehend aus einem Separator und einer Lagerfläche zur Lagerung der festen Phase
- 2 Ammoniumsulfat (ASL)-Lagerbehälter
- 1 Technikgebäude
- Funktionsräume
- Halle mit 4 BHKW-Module
- 1 Trocknungsanlage für Holzprodukte
- 1 Biogasreinigungsanlage
- 2 Trafostationen
- 1 Gasfackel
- 2 Maschinenhallen
- 1 Lagerhalle
- Fahrsilos/Siloplatzen

einschl. aller erforderlichen technischen Anlagenteile und Nebeneinrichtungen.
Einige dieser Anlagenteile werden (entsprechend der Legende Gebäudeschlüssel) abgeändert.



Abbildung 1: Lageplan Bestand (Quelle: Alkis Geodaten)

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bioenergie Großried“ wurden zusätzliche folgende Anlagenteile genehmigt:

- 3 Fermenter
- 1 Gärrestlager oder Nachgärer
- 4 Technikgebäude
- 1 Abtankplatz
- 2 Kondensatschächte
- 1 RNV-Einheit
- 1 O₂-Einheit
- 1 RTO-Einheit
- 1 Biomethanaufbereitungsanlage
- 1 Warmwasserpufferspeicher

- 1 Trafostation
- 1 Gasfackel
- 1 Maschinenhalle
- 1 Gebäude mit 2 Betriebsleiterwohnungen
- 1 Verwaltungsgebäude mit Unterstellhalle und Werkstatt

einschl. aller erforderlichen technischen Anlagenteile und Nebeneinrichtungen.



Abbildung 2: VBP "Bioenergie Großried", Beschlussfassung 18.06.2025 (Quelle: DS Architektur)

4.2 Verfahrensbeschreibung

In der Biogasanlage kommen Wirtschaftsdünger und nachwachsende Rohstoffe zum Einsatz. Das produzierte Rohbiogas wird zur Strom- und Wärmeerzeugung genutzt sowie in einer Biomethanaufbereitungsanlage auf Erdgasqualität aufbereitet (Biomethan) und anschließend in das Gasversorgungsnetz eingespeist.

Die Anlage soll für die Herstellung von flüssigem CO₂ erweitert werden.

Kohlendioxid entsteht als Nebenprodukt der Biomethanumwandlung und kann in flüssiger Form an Kunden der Lebensmittelherstellung weitergegeben werden.

Die Lagerung des verflüssigten CO₂ erfolgt in 25 t Tanks, die einmal täglich ausgetauscht werden.

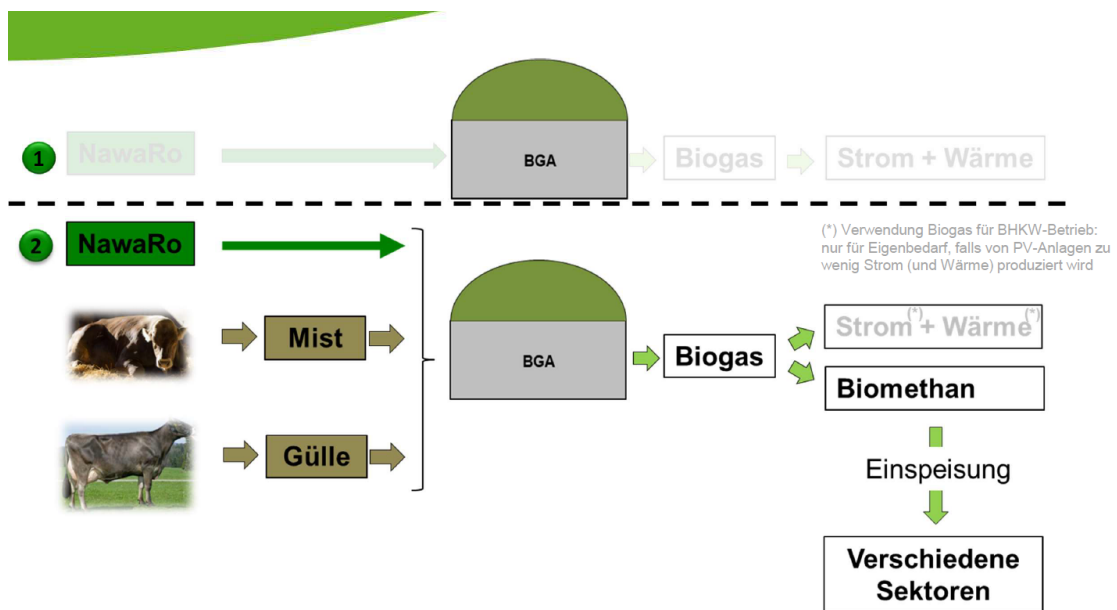


Abbildung 4: Funktionsschema Biogasanlage (Quelle: Bäßler Agrarstrategie GmbH)

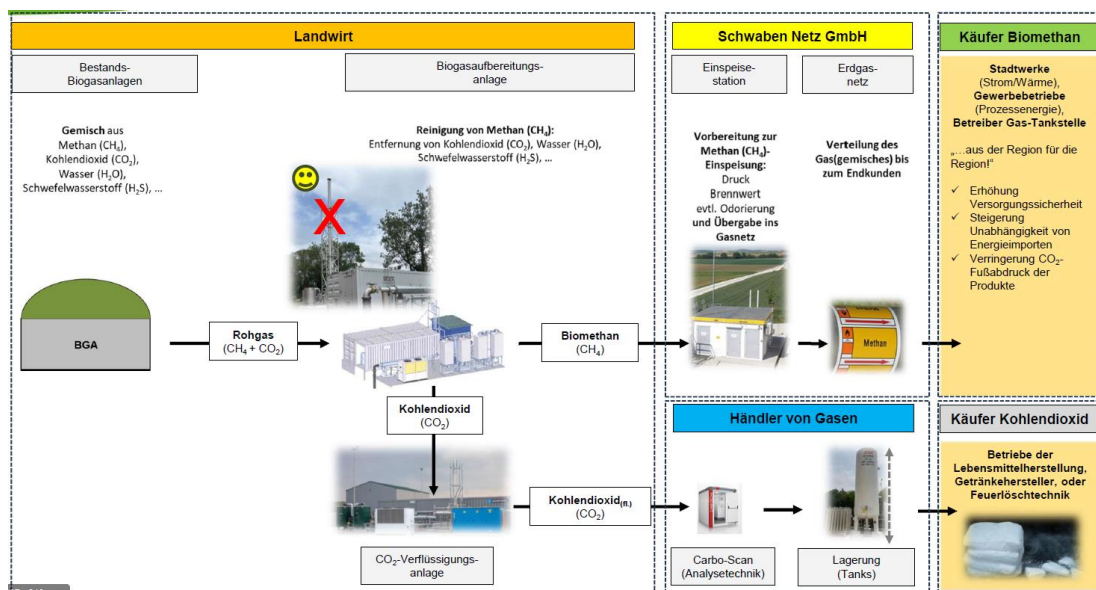


Abbildung 5: Schema Erzeugung Biomethan und CO₂ Verflüssigung (Quelle: Bäßler Agrarstrategie GmbH)

4.3 Anlagensicherheit

Die auf dem Vorhabenstandort befindliche Biogasanlage unterliegt bisher nicht der Störfallverordnung.

Im Zuge des BImSchG-Verfahrens wird geprüft, ob die Biogasanlage nach dem Bau der neu geplanten Behälter der Störfallverordnung unterliegt. Unterliegt die Biogasanlage der Störfallverordnung wird vor Inbetriebnahme der erweiterten Biogasanlage ein Störfallkonzept vorgelegt.

Auf dem Vorhabenstandort befindet sich bereits ein Havariewall um im Havariefall austretendes Havariegut auffangen zu können. Ein weiterer Havariewall wird im Bereich der neu geplanten Behälter errichtet. Die Auslegung des Havarierückhalteraaumes erfolgt ausreichend groß, um im Schadensfall austretendes Havariegut auffangen zu können.

4.4 Beschreibung des Tierhaltungsbetriebes

Der Rinderzuchtbetrieb hält seine Tiere in modernen, luftigen Laufställen, die der Haltungsform 3 („Außenklima“) entsprechen. Die Ställe sind großzügig mit offenen Seitenwänden gestaltet, sodass die Tiere frische Luft und viel Tageslicht erhalten.

Die Rinder haben freie Bewegungsmöglichkeiten, weiche Liegeflächen aus Stroh oder Gummimatten. Es gibt separate Fress- und Ruhebereiche sowie automatische Tränken. Die Tiere können ihr natürliches Verhalten – wie Ruhen, Wiederkäuen und Sozialkontakte – ungestört ausleben.

Der Betrieb züchtet gesunde und leistungsstarke Rinder, wobei Tierwohl, Umwelt- und Klimaschutz (z. B. Gülleaufbereitung in einer Biogasanlage) im Vordergrund stehen.

4.5 Betriebsleiterwohnungen und Verwaltungsgebäude

Da eine Biogasanlage keine Siedlungsfläche im landesplanerischen Sinn darstellt (LEP Z-3.3; Abs.2) unterliegen auch alle für den Betrieb der Anlage im funktionalen Zusammenhang stehenden notwendigen Bestandteile dieser Bauleitplanung. Dies sind zum einen ein Verwaltungsgebäude mit Werkstatt und Unterstellhalle, sowie eine Wohnung für einen Betriebsleiter. Diese Gebäude sind aus organisatorischen Gründen notwendig und sind der Biogasanlage deutlich untergeordnet.

Die ebenfalls dargestellte zweite Betriebsleiterwohnung (für den landwirtschaftlichen Betrieb) ist durch die Tatsache das es sich um einen nach §4 BImSchG genehmigungspflichtigen Betrieb (Ausnahmetatbestand nach LEP 3.3 Abs. 2; Satz 2) handelt gerechtfertigt und ist direkt an die Betriebswohnung Biogas angeschlossen.

Die nutzungsberechtigte Personengruppe dieser Wohneinheiten wird im Durchführungsvertrag festgesetzt. Die Wohnungen sind einem gemeinsamen Gebäude untergebracht, welches über die Nutzungsziffern und die Beschreibung / Bemaßung im Vorhabens- und Erschließungsplan in Ausdehnung und Ausformung festgelegt ist.

5. Abwägung

Den Bedenken gegenüber zusätzlicher Anlagenteile, Behälter und Gebäude im Außenbereich, die im Zusammenhang mit den Bestandsgebäuden schon die Ausmaße einer Splittersiedlung erreichen und somit eine unerwünschte Entwicklung hier darstellen könnten, muss man entgegenhalten, dass durch den Bau eine stabile Strom- und speziell Wärmeversorgung der an die Wärmenetz angeschlossenen Kunden erreicht werden soll. Weiterhin erfolgt die Aufbereitung und Einspeisung des Biogases auf Erdgasqualität. Die neu geplante CO₂ Verflüssigung dient ebenfalls der Nutzung eines entstehenden Nebenproduktes bei der Umwandlung des Biomethans ohne wesentliche Umweltbelastungen.

Die geplante Erweiterbarkeit der Tierhaltung bietet die Möglichkeit auf die steigenden Anforderungen des Marktes zur Sicherung der Versorgung mit regionalen Lebensmitteln zu reagieren.

6. Erschließung

Verkehrerschließung

Das Grundstück wird über die vorhandene Zufahrt der bereits bestehenden Biogasanlage und Tierhaltungsanlage von der Bundesstrasse 16 erschlossen.

Anbauverbotszone entlang der Bundesstraße B16

Für bauliche Anlagen gilt die Anbauverbotszone 20 m vom Rand der Fahrdecke gemäß § 9 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 FStrG, um die Sicherheit und den Verkehrsfluss entlang der Bundesstraße zu gewährleisten. Dementsprechend verläuft die festgesetzte Baugrenze entlang dieser 20 m – Linie. Lediglich der nördliche Havarieschutzwall befindet sich innerhalb dieser Zone, stellt jedoch keine Einschränkung für die Sicherheit und den Verkehrsfluss dar.

Innere Erschließungsstraßen sind nicht erforderlich, da es sich um eine Nutzungseinheit handelt. Die erforderlichen Verkehrsflächen werden je nach Bedarf angelegt.

Strom- und Wasserversorgung

Strom- und Wasserversorgung sind vorhanden und bedürfen keiner zusätzlichen Maßnahmen. Innerhalb des Plangebiets befinden sich 20 KV Leitungen der LEW und kundeneigene Stationen A827D1 und A827G. Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitungen beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wurde bereits im Zuge der Erstellung der bestehenden Biogasanlage gesichert. Für die Deckung des Löschwasserbedarfs befindet sich auf dem Vorhabenstandort ein Löschwassertank (Zisterne) mit einem Fassungsvermögen von 60 m³ Löschwasser. Weiterhin befindet sich ein Löschwasserbehälter mit einem Fassungsvermögen von ca. 200 m³ auf dem Anlagengelände der benachbarten Tierhaltungsanlage.

Entwässerung

Das Entwässerungskonzept für die neu geplanten Anlagenteile und Behältern wird entsprechend den bisherigen Genehmigungen fortgeführt. Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser fließt an der äußeren Hülle herunter und versickert vor Ort. Das auf den Dachflächen der neu geplanten Gebäude und auf unbelasteten Hofflächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser wird über die bestehenden Versickerungsmulden versickert. Das auf belasteten Hofflächen anfallende Niederschlagswasser wird zusammen mit dem Abwasser aus den Fahrsilos den Gärrestlagern zugeführt. Auf dem Vorhabenstandort fallen durch den Betrieb der Biogasanlage prozessbedingt keine Abwässer an. In den auf dem Vorhabenstandort befindlichen Gebäuden der Tierhaltungsanlage fallen ebenfalls keine Abwässer an. Im geplanten Wohnhaus fallen Sanitärabwässer an, welche über eine Dreikammer-Grube mit biologischer Nachklärung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zugeführt werden.

7. Auswirkungen

Es entstehen keine Kosten für die Gemeinde. Die mit dem Vorhaben verbundenen Kosten trägt der Vorhabenträger.
Dies wird über einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

8. Umweltbericht

Landschaft und Grünordnung, Ortsrandeingrünung

Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege kommt aufgrund der Außenbereichslage der Ein- und Durchgrünung eine besondere Bedeutung zu. Hierfür sind entsprechende Grünordnungsmaßnahmen mit den notwendigen Festsetzungen in Form eines Grünordnungsplanes in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Burgösch" in Großried stellt für die weiteren Planflächen auf Grund seiner exponierten Lage in der freien Landschaft einen nicht unerheblichen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die zusätzlichen Planflächen werden das Landschaftsbild in einem gewissen Maß verändern und beeinflussen.

Diese Sachlage erfordert einen sensiblen Umgang mit dem Übergang von Bebauung zur freien Natur. Hier ist es besonders wichtig, dass hin zur freien Landschaft in Rich-

tung Osten und Westen ausreichend breite Grünstreifen mit entsprechender Bepflanzung angelegt werden. Als Abgrenzung der Bebauung hin zur freien Natur ist anzustreben, dass ein möglichst natürlicher Übergang gebildet wird.

Hierfür sind in der Satzung entsprechende gestalterische Vorgaben erlassen.

Naturschutzfachliche Eingriffsregelung/Ausgleich für Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

(gemäß Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“)

Auf den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft — Eingriffsregelungen in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen wird verwiesen.

Die Umsetzung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen (Eingriffsregelung) ist durch einen Grünordnungsplan zu gewährleisten. Die benötigten Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen werden auf dem Plangebiet erbracht.

Bei der grünordnerischen Planung für das Gesamtareal ist darauf zu achten, dass die Freiflächen naturnah gestaltet und gepflegt werden. Bei den Gehölzpflanzungen sind standortheimische Laubgehölze zu verwenden. Ausreichend bemessene Standräume müssen gerade bei Baumpflanzungen gewährleistet sein. Die Versiegelung ist auf das absolut notwendige Mindestmaß zu begrenzen und allgemein möglichst wasserdurchlässig zu gestalten. Die konkrete Planung ist mit der unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Unterallgäu abzustimmen.

Zur Schaffung eines ökologisch verträglichen Überganges der Planflächen zur freien Natur sind um die bebaubaren Flächen ausreichend breite Grüngürtel anzulegen. Im Besonderen ist hier das Augenmerk auf eine naturnahe Gestaltung zu legen.

Die anzulegenden Grünstreifen sind so weit als möglich von der Außenseite offen zu lassen. Um eine optimale Ausnutzung der Grünbereiche für wandernde Tierarten zu erreichen, sind Einfriedungen nur an der Innenseite hin zu den bebaubaren Flächen anzubringen.

Das geplante Baugebiet stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen auszugleichen ist. Die Bilanzierung der erforderlichen Ausgleichsflächen ist nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft — Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, erstellt vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, vorzunehmen. Die Bilanzierung ist dem Bebauungsplan beizulegen.

Die externe Ausgleichsfläche ist baldmöglichst, jedoch bis spätestens 12 Monate nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen, anzulegen und auszugestalten.

Ein entsprechender Grünordnungsplan ist in diesen Plan mit eingearbeitet.

Auf die Ausführungen im Umweltbericht wird verwiesen. Der Umweltbericht ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

9. Flächenbilanz

Plangeltungsbereich		123.102	m²
GRZ		0,6	
überbaubare Fläche		68.232	m²
Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: Bioenergie (§ 11 und §14 BauNVO):		113.720	m²
Flächen für Regenwasserversickerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)		429	m²
private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB):		8.953	m²
darin: Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB):	3.277		
darin: Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB):	5.676		
Geltungsbereich Summe		123.102	

E VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Sitzung des Gemeinderates am __.__.2025.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger

öffentl. Belange (§4 Abs. 1 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom __.__.2025 von dem Vorhaben unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert.

Es wurde eine Frist von einem Monat zur Stellungnahme vorgegeben.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes in der Fassung vom __.__.2025 in der Zeit vom __.__.2025 bis __.__.2025.

Behandlung der vorgebrachten Äußerung und Abwägung

Die Behandlung der vorgebrachten Äußerungen und Abwägung, sowie die Billigung des Entwurfes fanden am __.__.2025 statt.

Weitere Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger

öffentl. Belange (§4 Abs. 2 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom __.__.2026 vom Ergebnis der Behandlung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen unterrichtet und über die Möglichkeit einer weiteren Stellungnahme innerhalb eines Monats informiert.

Öffentliche Auslegung (§3 Abs. 2 BauGB)

In der Zeit vom __.__.2026 bis __.__.2026 wurde der Entwurf in der Fassung vom __.__.2026 öffentlich ausgelegt.

Behandlung der vorgebrachten Äußerung und Abwägung

Die Behandlung der vorgebrachten Äußerungen und Abwägung fanden am __.__.2026 statt.

Satzungsbeschluss (§10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Sitzung des Gemeinderates am __.__.2026 über die Fassung vom __.__.2026.

Baisweil,2026

.....

Seitz, 1. Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Der Textteil und der gezeichnete Teil bilden eine Einheit und stimmen mit dem Inhalt des Satzungsbeschlusses überein.

Baisweil,.....2026

.....

Seitz, 1.Bürgermeister

Bekanntmachung und In-Krafttreten (§10 Abs. 3BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit rechtswirksam. Diese wird mit Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Baisweil,.....2026

.....

Seitz, 1.Bürgermeister