

# Markt Irsee

Landkreis Ostallgäu



## Bebauungsplan „Sondergebiet Biogasanlagen in Oggenried“, 3. Änderung

Vorentwurf  
i.d.F. vom 18.04.2023

### Inhalt:

- Satzung
- Planzeichnung
- Begründung
- Umweltbericht

Auftraggeber:	
Markt Irsee Meinrad-Spieß-Platz 1 87660 Irsee	Tel.: 08341 - 2214 Fax: 08341 - 101529 E-Mail: info@irsee.de
Städtebau/ Bauleitplanung:	
Büro für kommunale Entwicklung - abtplan Thomas Haag, M. A. Architekt Hirschzeller Straße 8, 87600 Kaufbeuren	Telefon: 08341 – 99727.0 Fax: 08341 – 99727.20 E-Mail: info@abtplan.de

# Satzung des Marktes Irsee für den Bebauungsplan „Sondergebiet Biogasanlagen in Oggenried“, 3. Änderung, mit integriertem Grünordnungsplan

## Aufgrund

- der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),

in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Markt Irsee folgende Satzung:

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt im Südwesten innerhalb des Bebauungsplanes „Sondergebiet Biogasanlagen in Oggenried“ i.d.F. vom 15.03.2011. Der Geltungsbereich liegt westlich von Oggenried und östlich des Eiberger Weihers.

Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 1374, 1392/4 (TF) und 1388/3 (TF), alle Gemarkung Irsee.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 2,3 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.

### § 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus den folgenden textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung mit Verfahrensmerkmalen, jeweils in der Fassung vom \_\_. \_\_.2023. Der Satzung ist eine Begründung mit Umweltbericht in der gleichen Fassung beigelegt.

### § 3 Art der baulichen Nutzung

- 3.1 Das Plangebiet wird als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Biogasanlage“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
- 3.2 Es dient der Errichtung von Gebäuden und Nutzungen einer Biogasanlage mit Einsatz von Biogas und Endlagerbehälter sowie Versorgungsanlagen für Nah- bzw. Fernwärme.
- 3.3 In dem Sondergebiet sind nur folgende Nutzungen zulässig:  
Eine Biogasanlage deren Kapazität einer Anlage zur Erzeugung von Biogas nicht 2,3 Millionen Normkubikmeter Biogas pro Jahr überschreitet und eine Feuerungswärmeleistung anderer Anlagen von maximal 2,0 Megawatt aufweist (vgl. § 35 Abs. 1 Nr. 6 a-d).
- 3.3.1 Als Einsatzstoffe im Fermenter dürfen nur nachwachsende Rohstoffen und Rinderflüssigmist verwendet werden.
- 3.3.2 Sanitärabwässer dürfen nicht in die Biogasanlage eingebracht werden.
- 3.4 Es sind Gebäude für Biogasanlagen zulässig, insbesondere Fermenter, Nachgärer/Gärrestelager, Blockheizkraftwerk (BHKW), Biogasgewinnung und –verwertung, Fernwärme-Anlage, Gasaufbereitung, Fahrsilo.
- 3.5 Es ist eine Betriebshalle (Technikraum, Heizkessel für den Einsatz von Holzhackschnitzeln und ein BHKW zum Einsatz von Biogas, Hackschnitzellagerraum, Werkstatt, Maschinenhalle zur Unterstellung von landwirtschaftlichen Geräten), zulässig. Dieses ist auf das Baufeld mit den Indexzahlen 1 und 7 beschränkt.
- 3.6 Im Baufeld mit den Indexzahlen 6 und 9 sind neben Versorgungsanlagen bis zu zwei Nicht-Versorgungsbauwerke zulässig.
- 3.7 In diesen zusätzlichen Gebäuden sind über Versorgungsanlagen hinaus Nutzungen für Büroarbeiten, Sozialräume und weitere, betrieblich assoziierte Nutzungen (Umkleiden, Nassräume, technische Einrichtungen u. dgl.) zulässig.
- 3.7.1 Für Bereitschaftspersonal ist genau eine Wohneinheit zulässig, sofern deren Notwendigkeit sich aus den betrieblichen Anforderungen (Sicherheit, Wartung, Überwachung) ergibt. Dies ist im Baugesuch darzulegen.

Diese Wohneinheit ist baulich in das Gebäude zu integrieren und sind dem Biogasanlagenbetrieb zugeordnet und gegenüber in Grundfläche und Baumasse des Zusatzgebäudes unterzuordnen.

#### § 4 Maß der baulichen Nutzung

- 4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximale Grundflächenzahl (GRZ = 0,6), durch die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe der baulichen Anlagen (Wand- bzw. Firsthöhen) bestimmt (siehe Tabelle 8.1 dieser Satzung).
- 4.2 Von den Regelungen des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO abgewichen. Die durch die Grundflächenzahl zulässige Grundfläche darf für Stellplätze und ihre Zufahrten um mehr als 50 vom Hundert überschritten werden, solange die insgesamt bebauten Grundflächen in der Summe eine Grundflächenzahl von 0,8 nicht überschreiten.
- 4.3 Für die Abstandsflächen gelten die Bestimmungen der BayBO (Art. 6) im Sinne von Gewerbegebieten mit 0,2 H.

#### § 5 Bauweise / überbaubare Flächen

- 5.1 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
- 5.1.1 Es gilt die offene Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO).
- 5.1.2 Für einen Teilbereich ist die abweichende Bauweise definiert. Hier sind Gebäudelängen von über 50 m bis insgesamt 130 m zulässig
- 5.2 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt.

#### § 6 Stellplätze / Nebenanlagen und Nebengebäude

- 6.1 Nebengebäude und Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden; Stellplätze auch außerhalb, jedoch nicht in festgesetzten Grünflächen. Die Verkehrsübersicht darf nicht eingeschränkt werden.
- 6.2 Für die Berechnung der Anzahl der Garagen und Stellplätze gilt die Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) sowie Art. 47 BayBO über die Zahl der notwendigen Stellplätze.
- 6.3 Stellplätze und Zufahrt dürfen nicht versiegelt werden. Schotterrasen und Rasenpflaster (mit mind. 30 % Fugenbild) sind zulässig.

#### § 7 Grünordnung

- 7.1 Die nicht überbauten Flächen sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten. Die privaten Grünflächen mit Bepflanzungsaufgaben sind gemäß der nachfolgenden Pflanzliste mit Gehölzen zu belegen. Abgestorbene Gehölze sind bis spätestens zur nächsten Wachstumsperiode artgleich zu ersetzen.
- 7.2 Die in der Planzeichnung eingetragenen zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB verbindlich zu pflanzen (Pflanzbindung) bzw. zu erhalten.
- 7.3 Die Pflanzabstände nach Art. 47 – 50 AGBGB sind einzuhalten.  
Das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG – „\*) ist zu beachten.
- 7.4 Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Bereiche „K“ und „L“) sind zusätzlich zur Pflanzliste 25 % der verwendeten Bäume mit Schwarz-Kiefer (pinus nigra) zu pflanzen.  
Als Pflanzraster für die Hecken wird ein Abstand von ca. 1,0 m mal 1,5 m festgesetzt.  
Der Reihenabstand beträgt ca. 1,0 m. Der Abstand der Pflanzen in der Reihe beträgt ca. 1,5 m.  
„K“: Ortsrandeingrünung auf Wall, flächenhaft bepflanzt – Innen mit Bäumen, in den Randbereichen mit Sträuchern ergänzt  
„L“: Feldgehölzhecke mit Angleichung an die bestehende Biotop-Hecke als Verlängerung des westlichen Waldrandes, teilweise als 1,20 bis 1,50 m hoher beplanter Erdwall ausgebildet.
- 7.5 Für Heckenpflanzungen gelten folgende Mindestqualitäten: Bäume: 2x v. H., 100 – 150 cm, Sträucher 2x v. H. 60-100 cm.

7.6 Pflanzliste:

Bäume

Mindestqualität: 3 x v. H. 251 – 300 cm / St. U. 10 -12

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn*
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn*
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-/ Rot-Erle
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hain-Buche*
<i>Crataegus lavallei</i>	Baum-Weißdorn
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche*
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche*
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehdorn
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde*
<i>Malus communis</i>	Wildapfel
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere

Obstbäume (empfohlene heimische Arten)

Mindestqualität: 2 x v. H., St. U. 8 - 10

<b>Äpfel</b>	Berner Rosenapfel
	Klarapfel
	James Grieve
	Glockenapfel
<b>Birnen:</b>	Clapps Liebling
	Gellerts Butterbirne
<b>Kirsche:</b>	Hedelfinger
	Morellenfeuer
<b>Zwetschge</b>	Wangenheims Früh
	Bühler Früh

Sträucher,

Busch: Mindestqualität: 2 x v. H., 60 –100 cm  
Solitär: Mindestqualität: 2 x v. H., 80 – 125 cm

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Zusätzlich kommen standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen in Betracht. Aus naturschutzfachlichen Gründen sind fremdländische Gehölze sowie rot- und gelbblauige bzw. blaunadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

7.7 Ausgleich und Kompensation

<Ausgleich, Kompensation und Konkretisierung der Maßnahmen folgen zum Entwurf, eine überschlägige Betrachtung ist in der Begründung unter 5.2 enthalten>

§ 8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Gestaltung der Gebäude  
(§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

8.1 Für das Sondergebiet werden nachfolgende Bestimmungen getroffen.

Baufeld	WH [m] maximal	FH [m] maximal	Vollgeschosse	Dachneigung und -form
1 / Betriebsgebäude	7,9	11	II	20° - 24°, SD
7 / Anbau	7,9	11	II	20° - 24°, SD
2-5 / Versorgungsgebäude	k.F.	14	I	k.F.
6 / Bürogebäude	6,9	9	II	20° - 24°, SD
9 / 2. Gebäude	4,5	6	I	20° - 24°, SD / <5°, FD, PD
8 / Pufferspeicher	k.F.	20	I	k.F.

Erklärungen:

k.F.: Keine Festsetzung

I= maximal ein Vollgeschoss

II= maximal zwei Vollgeschosse

SD = Satteldach (gleichschenkelig), PD = Pultdach, FD = Flachdach

Baufeld 1: beinhaltet das Bestandsgebäude, bei der Ziffer 7 ist Raum für eine Erweiterung vorgesehen

Baufeld 2-5: beinhaltet zwei Bestandsbehälter und beispielhaft zwei weitere solche Versorgungsanlagen

Baufeld 6 und 9: sind durch einen Bau die höheren Maße (6) bereits erreicht, so muss das 2. Gebäude die niedrigeren Werte (9) einhalten

Baufeld 8: Eingebettet in das Betriebsgebäude ist ein Turm (Pufferspeicher) möglich.

#### 8.2 Höhe der baulichen Anlagen:

Unterer Bezugspunkt ist die talseitige natürliche Geländeoberkante.

Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist der Verschnittpunkt der senkrechten Verlängerung der (traufseitigen) Außenwand mit der Oberkante Dachhaut / Betonring (bei Rundbehältern).

Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die Oberkante Dachfirst bzw. Dachhaut (ohne Dachbegrünung, Kamine u.dgl).

8.2.1 Darüber hin aus sind Versorgungsanlagen (Fahrsilos, Fermenter, Nachgärbehälter und Gärrestelager u. dgl.) mit einer maximale mittleren Höhe von 3,00 m zulässig.

#### 8.3 Bauliche Gestaltung:

8.3.1 Für Haupt- und Nebengebäude ist die Farbgestaltung mit zurückhaltender naturnaher Farbgebung (grau, grün, braun) zu wählen.

Bei der Außengestaltung sind Außenwände nur mit gebrochenem weißen, reseda-grünem oder erdfarbenem, nicht reflektierenden Anstrich in gedämpfter Farbgebung zulässig. Grelle Farbtöne (außer Weiß) sind unzulässig. Desgleichen sind Bauten bzw. Bauteile aus Holz oder in Holzfarben erlaubt.

8.3.2 Die Dacheindeckung hat mit naturziegelrotem bis braunem oder anthrazitfarbenem, nicht reflektierenden Bedachungsmaterial zu erfolgen. Solarenergieanlagen sind flächig und parallel zur Dachfläche mit maximal 0,20 m Abstand zu gestalten.

### § 9 Einfriedungen / Freiflächengestaltung / Oberflächenwasser

9.1 Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 2,10 m zulässig. Dabei ist sicherzustellen, dass eine Durchlässigkeit für Kleintiere (z.B. durch 10-15 cm Bodenfreiheit) sichergestellt ist.

#### 9.2 Geländeänderungen:

Das natürliche Gelände ist soweit wie möglich zu erhalten und darf nur soweit für den Betriebsablauf unbedingt erforderlich, verändert werden. Höhendifferenzen sind durch Böschungen auszugleichen.

9.3 Für die Ausgleichsmaßnahme ist eine Wallaufschüttung (gem. Planzeichen) mit einer Kronenhöhe von maximal 1,70 m festgesetzt und zulässig.

9.4 Das anfallende Niederschlagswasser ist in einem Regenwasserrückhaltbehälter aufzufangen und der Biogasanlage bzw. dem Gärrestelager zuzuführen. Eine Versickerung über die bewachsene Bodenzone ist nur für unbelastete Wassermengen zulässig.

### § 10 Immissionsschutz

10.1 Für Anlagen ist im Einzelgenehmigungsverfahren die Konformität mit den Normen des Immissionsschutzes nachzuweisen.

## § 11 Hinweise

### 11.1 Bodendenkmalpflege

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 BayDSchG unterliegen. Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu unverzüglich zu verständigen.

### 11.2 Bodenschutz

Der Anteil der Bodenversiegelung soll auf das Notwendige begrenzt werden. Die ausgewiesenen Grünflächen sollen begrünt werden. Der Oberboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden, siehe auch DIN 18915 „Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke“, DIN 18320 „Grundsätze des Landschaftsbau“ und DIN 18300 „Erdarbeiten“. Die Geländeoberfläche ist weitestgehend zu erhalten.

### 11.3 Brandschutz:

Für sämtliche Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien ist ein Einsatzplan mit den notwendigen Objekt-Informationen nach DIN 1405 zu erstellen und der Ortsfeuerwehr in ausreichender Anzahl zur Verfügung zu stellen.

Die Löschwasserversorgung welche nicht an eine zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden kann, ist durch die Errichtung von Löschwasserbehältern, keinesfalls von Löschwasserteichen sicherzustellen und in Abstimmung mit dem Kreisbrandrat zu errichten und die Löschwasserreserve ist in Absprache mit dem Kreisbranddirektor vor Ort zu bevorraten.

### 11.4 Wasserwirtschaft

Das DWA Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" ist fachliche Grundlage für die Niederschlagswasserentsorgung. Darüber hinaus sind das DWA Arbeitsblatt A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser", die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV sowie die dazugehörigen Technischen Regeln TRENGW bzw. TREN OG zu beachten.

## § 12 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Sondergebiet Biogasanlagen in Oggenried“, 3. Änderung, bestehend aus Satzung, Planzeichnung und Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom \_\_. \_\_.2023, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Im überlagerten Bereich treten die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Sondergebiet Biogasanlagen in Oggenried“ i.d.F. vom 15.03.2011 außer Kraft.

Markt Irsee, den

---

Andreas Lieb, Erster Bürgermeister

## Begründung

### 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt im Südwesten innerhalb des Bebauungsplanes „Sondergebiet Biogasanlagen in Oggenried“ i.d.F. vom 15.03.2011. Der Geltungsbereich liegt westlich von Oggenried und östlich des Eiberger Weihers.

Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 1374, 1392/4 (TF) und 1388/3 (TF), alle Gemarkung Irsee.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 2,3 ha auf. Die genaue Lage des Plangebietes ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen (siehe auch Abbildung 1).



Abbildung 1: Lageplan des Bebauungsplanes „Sondergebiet Biogasanlagen in Oggenried“, 3. Änderung, unmaßstäblich

### 2. Veranlassung

#### 2.1 Anlass der Planung

Bedingt durch die voranschreitende Energiewende und die zunehmende Anspannung des Energiemarktes sieht der Markt die Notwendigkeit, verstärkt auch an der gegebenen Stelle die dezentrale Versorgung mit regenerativer Energie voranzutreiben. Hier besteht bereits seit über 10 Jahren eine Biogasanlage mit Blockheizkraftwerk zur Strom- und Fernwärmeversorgung. Um nun flächenschonend diese Erzeugungskapazitäten zu erhöhen sind Anpassungen an der bestehenden Bauleitplanungslage erforderlich. Eine Ausweitung erfordert zusätzliche technische Anlagen, Behältergebäude und eine insgesamt stärker ausgeprägtes Maß der baulichen Nutzung.

#### 2.2 Planerisches Konzept

Anstatt die Festsetzungen des fast 68 ha umfassenden Bebauungsplanes „Sondergebiet Biogasanlagen in Oggenried“ von 2011 pauschal zu übernehmen bzw. nur in Teilen zu ändern, hat sich der Markt entschieden, eine genau auf den gegenständlichen Bereich abgestellte Planung mit eigenständiger Satzung und Planzeichnung zu erstellen. Viele der bestehenden Festsetzungen werden übernommen bzw. in an die aktuellen Rahmenbedingun-

gen angepasst. Weiter wird auch ein neuer Festsetzungsrahmen gesteckt, der die Entwicklungen der vergangenen Jahre - die im heutigen Bestand vorliegen - mit in die Betrachtungen einbezieht und fachlich aufnimmt. Das Aufwachsen der zulässigen Leistungskennzahlen von 0,5 MW bis zu 2,0 MW (nach Privilegierung gem. § 35 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) soll auch durch die gegenständliche Planung berücksichtigt werden. Bei den Vorbetrachtungen fiel auf, dass den Anforderungen und dem täglichen Betriebsablauf folgend, die ursprünglichen Flächenfestsetzungen für eine optimierte Energieversorgung nicht mehr einzuhalten sind und für die Nutzung als Biogasanlage erweitert werden müssen. Der so planerisch entfallende Ausgleich sind ebenso, wie die wichtige landschaftsbildliche Einbindung des Bereiches auch in dieser 3. Änderung zu beachten, anzupassen und sinngemäß fortzuführen.

Planungsrechtlich liegt die Erweiterung innerhalb eines Bebauungsplanes, jedoch ist das Sondergebiet von faktischen Außenbereichsflächen umgrenzt. Die Planaufstellung der 3. Änderung erfolgt daher im Regelverfahren und parallel zur Flächennutzungsplanänderung gem. § 8 Abs. 3 BauGB. Ein Umweltbericht wird erstellt.

### 3. Planerische Grundlagen

#### 3.1 Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan

Für die 3. Änderung wurde die Baugrenze über das Mehrzweckgebäude hinaus erweitert. Die bisher nach § 35 BauGB beurteilten Anlagen (Gärrest-Silo, Gasbehälter, etc.) finden sich damit innerhalb konkreter überbaubarer Flächen wieder. Diese Flächen liegen auch teils in den Ausgleichsmaßnahmen, die der Grundplan festsetzt. Die Maßnahmen und Flächen „K“ und „L“ sind hiervon betroffen. Um die landschaftsbildliche Einbindungswirkung weiter sicherzustellen wird der Eingrünungsstreifen auf einem Wall auf die Südseite der Straße verlegt, wo bisher nicht zu überbauende landwirtschaftliche Flächen vorliegen.

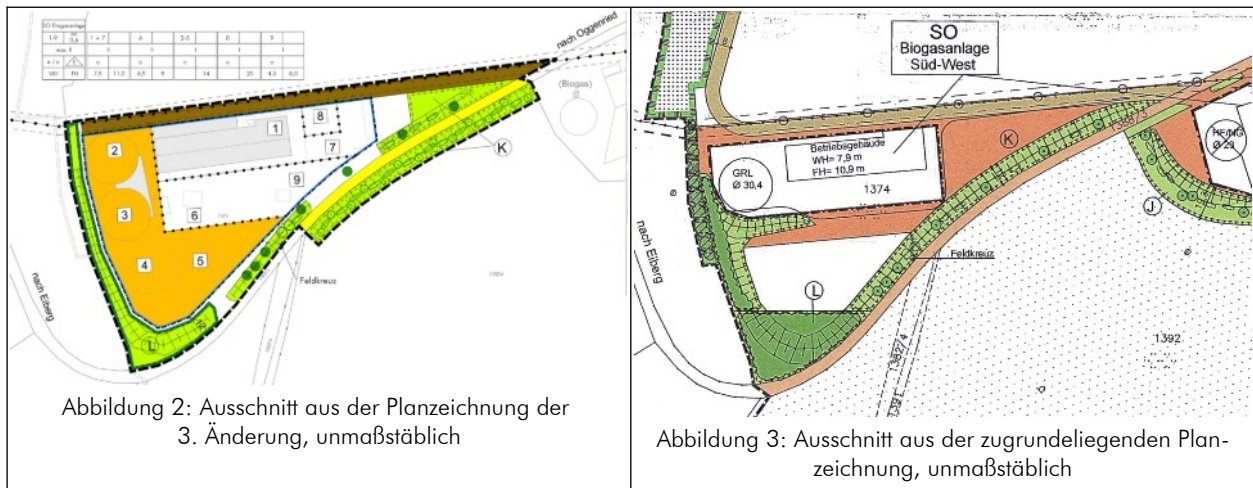


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung der 3. Änderung, unmaßstäblich

Abbildung 3: Ausschnitt aus der zugrundeliegenden Planzeichnung, unmaßstäblich

#### 3.2 Bestandsbetrachtung

##### Bestandsbebauung:

Im Bereich befindet sich bereits eine Biogasanlage, die zwei Behälter mit ca. 30 m Durchmesser und bis zu 14 m Höhe sowie das Betriebsgebäude mit ca. 11 m Höhe umfasst.

##### Naturhaushaltliche Belange:

Die Betriebsflächen sind weitflächig geschottert und werden regelmäßig befahren. Die Wallanlagen und Anpflanzungen bemessen nicht die im Grundplan vorgegebenen 12 m Breite.

##### Gewässer:

Es liegen keine Gewässer im Bereich. Weiter südöstlich und hangabwärts liegt der Oggenrieder Weiher.

##### Relief:

Die Betriebsflächen liegen auf einer Höhe von ca. 765 m üNN. Rundum fällt das Gelände ab, wobei von Südwest nach Nordwest steilere Hangverläufe, hinein in eine tiefgründige Rutschung vorliegen. Nördlich bis südöstlich fällt der Hang zunächst flacher ab, was sich zum Riedgraben und dem Oggenrieder Weiher hin verstärkt. Es ist vorgesehen, zum Entwurf eine Bestandsvermessung des Bereiches vorzunehmen.

##### Alternativen / Standort:

Eine Standortalternativenuntersuchung wurde nach den Ausführungen zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgenommen. Diese erfolgte im Parallelverfahren mit dem zugrundeliegenden Bebauungsplan. Die Standortwahl ist darin begründet. Der bestehende Standort wird erweitert. Die Erweiterung auf die nördliche Flur ist auf Grund gegenläufiger Eigentümerinteressen immer noch nicht möglich.



#### 4. Planung

##### 4.1 Verkehr / Kanal / Entwässerung

Die Anlage ist im Bestand erschlossen. Deren Ausbau ist ggf. im Bezug auf das Einzelvorhaben zu prüfen. Die Zufahrt erfolgt über die Eibergstraße (Fl.-Nr. 1388/3).

Es wird auf die bestehende Freileitung hingewiesen. Die Netzbetreiber werden am Verfahren beteiligt.

##### 4.2 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Sondergebiet für Biogasanlagen festgesetzt. Die Satzung enthält einen offenen Katalog an Gebäuden und Nutzungen, die im Zusammenhang mit der Biogasanlage möglich sein sollen. Das Sondergebiet liefert bereits heute Strom und Wärme an die Bürgerschaft des Marktes. In der Begründung des zugrundeliegenden Bebauungsplans ist die Funktionsweise und das Anlagenkonzept der Anlage ausführlich beschrieben.

Es wurde gegenüber dem Markt dargelegt, dass Biogasanlagen auf Grund der verwendeten Rohstoffe und technischen Anlagen eine enge Überwachung, Kontrolle und entsprechend kurze Reaktionszeiten erfordern. Zur Vermeidung von Havarien und für die engmaschige Überwachung wurde daher genau eine Wohneinheit im Bereich der Baugrenze mit den Indexpunkten 6 bzw. 9 zugelassen. Die Erforderlichkeit ist bei der Eingabeplanung gesondert darzulegen und zu begründen. Es ist auf der Ausführungsebene auch für die Büros, Labore und Sozialräume darauf zu achten, dass die jeweils anzuwendenden gesunden Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden können.

Die nach § 35 Abs. 1 Nr. 6 a-d BauGB übernommenen und durch die Satzung vorgegebenen Grenzwerte ergaben sich in der Neuerung des BauGB 2013. Weiterhin ist es Ziel, dass überwiegend in Eigenproduktion bzw. durch ortsnahe (max. 15-20 km entfernte) Kooperationspartner beigeschaffte Biomasse zur Energieerzeugung genutzt wird. Die Energiesicherheit und die CO<sub>2</sub>-neutrale Energieerzeugung sind maßgebliche Faktoren für den Markt für die Aufstellung der 3. Änderung.

##### 4.3 Maß der baulichen Nutzung

Für das gesamte Plangebiet wird die Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Dies erfolgt unter dem Bewusstsein, das Grün- und Ausgleichsflächen nicht zum Bauland zugerechnet werden und für die zu erweiternden Gebäude, Sicherungsmaßnahmen und die Betriebsabläufe ein höherer Versiegelungsgrad erforderlich ist. Für den bestehenden Standort wurde eine Verdichtung vorgesehen, um nicht externe Flächen in Anspruch nehmen zu müssen. Die überbaubare Fläche wird durch eine Baugrenze definiert. Die Bebaubarkeit innerhalb der Baugrenze wird in vier Bereiche durch eine „Knödellinie“ unterteilt.

Der Bereich des Hauptbetriebsgebäudes (1) enthält das Bestandsgebäude und einen Raum für einen Erweiterungsbau, der gestalterisch an das Bestandsgebäude angeglichen werden soll. An diese bis zu 11 m hohe Bebauung soll sich ein Pufferspeicher angliedern. Da dieses Gebäude eine starke Höhenentwicklung aufweist (maximal jedoch 20 m) soll mittels der Einbindung in das Hauptbetriebsgebäude ein besserer Übergang ins Umfeld erreicht werden. Auf den Betriebsflächen südlich dieses Gebäudekomplexes soll ein Gebäude (6), beispielsweise mit Büros, Sozialräumen und einer einzelnen Wohneinheit für Bereitschafts- / Überwachungspersonal, errichtet werden können. Ein weiteres Gebäude ist zulässig, jedoch nur mit den für (9) beschriebenen Höchstmaßen. Diese Abstufung soll die leichtere Einbindung der Anlagenerweiterungen ins Landschaftsbild sicherstellen. Der verbleibende Bereich ist nur noch für die übrigen Betriebsgebäude, die für die Biogasanlage erforderlich sind, vorgesehen. Hier sollen nur noch Versorgungsgebäude (Gärrestlager, Silageanlagen, Sickersaftgruben, Auffangbehälter u. dgl.) oder Nebenanlagen und keine Nutzungen, wie bei (1), (6), (7), oder (9) beschrieben, untergebracht werden.

Die Abstände der Anlagen untereinander ergeben sich voraussichtlich in erster Linie aus den sicherheitsrelevanten Vorschriften und Normen für Biogasanlagen (, die in der Eingabeplanung zu beachten sind, wie z.B. die 10 m Mindestabstand der Behälter untereinander) und aus der BayBO mit Hinblick auf gewerbetypische Nutzungen.

##### 4.4 Gestaltung

Die Gebäudegestaltung ist mit besonderer Hinblick auf das Landschaftsbild sorgfältig abzustimmen. Insbesondere die Regelung zur Materialität und Farbe dienen hier der besseren Einbindung.

Aus ortsplangerischer Sicht ist besonderer Wert auf eine entsprechende Einbindung der Biogasanlagen in den Landschaftsraum zu legen. Eine Fernwirkung soll ausgeschlossen sein.

#### 5. Grünordnung

##### 5.1 Natürliche Grundlagen / Grünkonzept

Ein zentrales Anliegen des zugrundeliegenden Bebauungsplanes war die Einbindung der Anlage ins Landschaftsbild. Dafür wurden Wallanlagen mit mehrreihigen Gehölzhecken vorgesehen. Diese Maßnahmen sind an den

West-, Süd und Osträndern des jetzt vorliegenden Geltungsbereiches vorgesehen. Grundsätzlich soll die Eingrünung weiterhin alle Seiten bis auf den Norden umfassen, jedoch mit geänderter Lage. Um die verdichtete Nutzung innerhalb des Betriebsgeländes zu ermöglichen werden die Ausgleichsmaßnahmen verschlankt, sollen jedoch in der Einbindungswirkung für die Landschaft nicht zurückfallen. Wegen der Einfahrt im Südosten wird daher der Grünwall auf die Südseite der Eibergstraße verlegt. Dies stellt, insbesondere zum empfindlichsten Teil der Landschaft, hin zum Oggenrieder Weiher, einen zusätzlichen Sichtschutz - auch schon im Bezug auf die Bewegungen auf dem südlichen Verkehrsweg zur Biogasanlage – dar.

5.2 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Grünfläche „K“ und „L“:

Diese Eingrünungsmaßnahmen dienen in erster Linie dazu, die auf dem Grundstück Fl. Nr. 1374 geplanten Bauten in die Landschaft einzubinden. Hier ist ein bepflanzter Erdwall mit einer Kronenhöhe von 1,20 bis 1,50 m Höhe vorgesehen. Entlang der Eiberger Straße ist zunächst ein Wiesensaum vorgesehen von 2 bis 3 m Breite. Nordseitig wird auf 7 m Breite der bestehende Grünwall weiterhin fortgesetzt und mit einer 2-reihigen Feldgehölzhecke mit Einzelbäumen überstellt vorgesehen. Südlich wird in einer Breite von 10 m ein weiterer solcher Grünwall vorgesehen. In der südwestlichen Ecke der Fl. Nr. 1374 geht diese Eingrünung in eine flächige Feldgehölzhecke über = Teilfläche „L“. Hier sind mindestens 25 % Anteil an *pinus nigra* vorgeschrieben, um diesen Übergang zu gestalten.

Das Plangebiet wird am westlichen Rande von einem Wald und einer Hecke eingefasst. Dieser Waldrand ist im zugrundeliegenden Bebauungsplan als amtliches Biotop gesichert (Nr. 8029 0104) und im Flächennutzungsplan als wichtiges Element zur Gestaltung der Landschaft bezeichnet worden. Durch die vorgenannte flächige Feldgehölzhecke soll dies unterstützt werden, wobei die leichte Geländemodellierung um die südwestliche Ecke nach Norden herum geführt wurde.

5.3 Kompensation und Ausgleich

Durch die geplante bzw. vorhandene Nutzung im Gebiet entstehen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Für den zugrundeliegenden Planbereich wurde ein Ausgleichskonzept erstellt und Flächen und Maßnahmen dafür festgesetzt. Aus Gründen der Kontinuität wird das Vorgehen mittels Ausgleichsfaktoren gem. Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2003) angestrebt.

5.3.1 Bestehender Ausgleich

Gegenüber der bisherigen Planung entfallende Ausgleichsbereiche sind Flächengleich zu ersetzen. Vom bisher festgesetzten Ausgleich verbleiben im Süden bzw. Westen 1.765 m<sup>2</sup> und im Norden bzw. Osten 768 m<sup>2</sup>.

Flächenteil	Ausgleich entfällt	Flächenteil	Ausgleich neu
Westl. Teil (2-5)	1.556 m <sup>2</sup>	Erweiterung L im Norden	200 m <sup>2</sup>
Ein- / Umfahrten Süden	1.269 m <sup>2</sup>	Erweiterung K im Norden	208 m <sup>2</sup>
Grünfläche statt T-Linie	503 m <sup>2</sup>	Erweiterung K sdl. Eibergsstr.	1.566 m <sup>2</sup>
Summe entfallen:	3.328 m <sup>2</sup>	Summe neu:	1.974 m <sup>2</sup>

Der Differenzbetrag von 1.354 m<sup>2</sup> an erforderlichem Ausgleich ist durch den Anlagenbetreiber der „Biogasanlage Satzger“ auf eigenen Flächen bereitzustellen. Hierzu sind zum Entwurf genauere Vermessungen vorgesehen. Es werden in Abstimmung mit den Fachbehörden ergänzende Flächen in die Planung als Ausgleich eingestellt.

5.3.2 Erforderlicher Ausgleich Erweiterung

Das Sondergebiet wird um ca. 0,5 ha erweitert und mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt. Damit wird ein zusätzlicher Ausgleich von 3.000 m<sup>2</sup> (0,5 ha x 0,6) erforderlich. Dieser ist, ebenfalls wie vorgenannt, in Abstimmung mit den Fachbehörden zu erbringen und wird zum Entwurf erarbeitet und als Festsetzung in die Planung eingearbeitet.

6. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

6.1 Immissionsschutz

Für Biogasanlagen bestehen immissionsrechtliche Bestimmungen, die unabhängig von der Bauleitplanung einzuhalten sind. Bezogen auf die beabsichtigte Nutzung ist hierbei gegebenenfalls ein gesondertes Erlaubnis- bzw. Zulassungsverfahren nach Bundesimmissionsschutzgesetz erforderlich. Dies wird durch die gegenständliche Planung nicht vorweggenommen oder gar entbehrlich gemacht.

In ca. 250 m östlicher Entfernung liegt die Bebauung von Oggenried, die immissionstechnisch als einem Dorfgebiet entsprechende Ansiedlung zu werten wäre. Bezogen auf die zu verarbeitenden Typen an Material, die Men-

gen und Häufigkeiten sowie die verwendeten Technologien ist daher auf Eingabeebene nachzuweisen, dass die jeweils geltenden Regularien eingehalten werden.

## 7. Hinweise

### 7.1 Altlasten / Bodenschutz

Altlasten:

Es liegen keine Hinweise auf altlastverdächtigen Ablagerungen vor.

Schutzgut Boden:

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

### 7.2 Denkmalschutz

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 BayDSchG unterliegen.

*„Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:*

*Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.*

*Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:*

*Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“*

Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; E-Mail: DST\_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

### 7.3 Wasserwirtschaft

Das Oberflächenwasser soll grundsätzlich an Ort und Stelle – soweit grundwasserunschädlich – über die belebte Oberbodenzone zur Versickerung gebracht werden, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen.

Unverschmutztes Niederschlagswasser (Dachwasser) ist als Brauchwasser zu nutzen oder möglichst breitflächig unter Ausnutzung der Reinigungswirkung des bewachsenen Oberbodens in den Untergrund einzuleiten. Für die Niederschlagswasserentsorgung sind das DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, das DWA Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV sowie die dazugehörigen Technischen Regeln TRENKW bzw. TREN OG zu beachten. Es wird ausdrücklich auch auf Mitteilungspflichten und einschlägige Regularien zum Stand der Technik verwiesen.

### 7.4 Brandschutz

Hierzu vermerkt der zugrundeliegende Bebauungsplan neben einem Hinweis auf das Merkblatt:

1. Die Zufahrt für Feuerwehreinsatzfahrzeuge sollte nach DIN 14090 angelegt werden.
2. Die sog. Ex-gefährdeten Bereiche (Zone 1+2) sollten in einem Ex-Plan dokumentiert werden.
3. Ein Brandschutzkonzept sollte mit der zuständigen Feuerwehr abgestimmt werden.
4. Mindestens 2 Feuerlöscher mit je 12 kg Löschpulver (ABC) sollten betriebsbereit und gut sichtbar angebracht werden.
5. Der vorhandene Löschwasserbrunnen sollte eine ganzjährige Wasserentnahme sicherstellen.

## 8. Kartengrundlage

Es wurde die von der Verwaltungsgemeinschaft Pforzen zur Verfügung gestellte amtliche digitale Flurkarte (Stand April 2023, UTM) verwendet.

Kaufbeuren,

Markt Irsee,

Thomas Haag, Stadtplaner

Andreas Lieb, Erster Bürgermeister