

Gemeinde Baisweil

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gemäß §6a Abs. 1 BauGB

1. Flächennutzungsplanänderung

Geltungsbereich und bestehende Rechtsverhältnisse:

Der Geltungsbereich der 1. Änderung im südöstlichen Außenbereich des Ortsteiles Großried, Gemeinde Baisweil, umfasst das Flurstück Nr. 1181/2 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr.1185 und Nr. 1188 (Gemarkung Lauchdorf).

Im bestehenden Flächennutzungsplan der Gemeinde ist die Vorhabenfläche als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Zudem ist östlich entlang des auf der Westseite des Planungsareals verlaufenden Weges eine Fläche mit besonderer ökologischer Bedeutung für das Landschaftsbild eingetragen.

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.

Der gesamte Bereich stellt keine Siedlungsfläche dar und bedingt daher die jetzige Flächennutzungsplanänderung.

Der räumliche Geltungsbereich des Flächennutzungsplanänderung ist als Blockbandierung festgesetzt.

Da die Planung vorhabenbezogen am bereits bestehenden Standort erfolgt, gibt es keine alternativen Planungsmöglichkeiten.

Planungsziele:

Im Geltungsbereich des 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein Sondergebiet Bioenergie festgesetzt, um die jetzige Anlage erweitern zu können und das dort gewonnene Biogas aufzubereiten in Erdgasqualität in das Gasnetz einzuspeisen.

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

in Nutzung und Funktion (Zufahrten, Infrastruktur, Lagerstätten, etc.) wie auch in den Gebäuden (Lage und Verknüpfung) komplett ineinander verschränkt und kann in der gebauten Realität objektiv nicht getrennt betrachtet werden.

Verfahrensverlauf:

Aufstellungsbeschluss (§2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Sitzung des Gemeinderates am 20.12.2022.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger

öffentl. Belange (§4 Abs. 1 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.08.2023 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 Entwurfes in der Fassung vom 31.07.2023 in der Zeit vom 28.08.2023 bis 04.09.2023.

Behandlung der vorgebrachten Äusserung und Abwägung

Die Behandlung der vorgebrachten Äusserungen und Abwägung, sowie die Billigung des Entwurfes fanden am 26.03.2024 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 28.03.2024 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 17.04.2024 bis 17.05.2024 wurde der Entwurf in der Fassung vom 14.02.2024 öffentlich ausgelegt.

Behandlung der vorgebrachten Äusserung und Abwägung

Die Behandlung der vorgebrachten Äusserungen und Abwägung fanden am 18.06.2024 statt.

Berücksichtigung der Umweltbelange:

Zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht erstellt.

Des Weiteren gibt es einen Grünordnungsplan mit Textteil.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung:

In der Zeit vom 17.04.2024 bis 17.05.2024 wurde der o.g. Bebauungsplan nach vorheriger Bekanntmachung öffentlich ausgelegt.

Es wurden keine Anregungen oder Bedenken seitens der Bürger vorgetragen.

Seitens der Träger öffentlicher Belange gingen folgende Beiträge ein:

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.03.2024 vom Ergebnis der Behandlung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus dem Verfahrensschritt nach §4.1 BauGB unterrichtet und über die Möglichkeit einer weiteren Stellungnahme innerhalb eines Monats informiert.

LRA Ostallgäu - Bauleitplanung:

1. Städtebauliche Stellungnahme.

Wegen der geplanten Größe und Höhe der baulichen Anlagen ist eine wirksame Eingrünung des Areals von besonderer Bedeutung. Aus städtebaulicher Sicht sollte die Eingrünung auf der Westseite möglichst nah an die baulichen Anlagen heranrücken.

Eine Eingrünung entlang der Gemeindeverbindungsstraße kann aufgrund der Topographie erst in vielen Jahren eine vergleichbare Wirkung entfalten.

Die Lage und Art der Eingrünung wurde mit der UNB abgestimmt.

2. Stellungnahme zu einzelnen Festsetzungen, Regelungen etc.

Vorgesehen ist die Festsetzung eines Sondergebietes „Bioenergie“ nach §11 BauNVO ohne das bei der Art der Nutzung eine Beschreibung erfolgt, welche Anlagen in diesem Rahmen konkret zulässig sind.

Wie bereits in der Stellungnahme vom 29.08.2023 ausgeführt, ist bei Festsetzung eines Baugebiets im Sinne der BauNVO entsprechend der Bestimmung des § 12 Abs. 3a BaUGB eine Regelung aufzunehmen, dass nur Vorhaben zulässig sind, zu denen sich der Vorhabensträger im Rahmen des Durchführungsvertrags verpflichtet. Dazu ist eine Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB erforderlich.

b) Nach dem vorliegenden Entwurf soll nun neben einer

Betriebsleiterwohnung zusätzlich eine sog. Austragswohnung zugelassen werden.

In der Stellungnahme vom 29.08.2023 wurde darauf hingewiesen, dass die Größe der betriebsbedingten Wohnung begrenzt werden sollte.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird nun auf die gemeinsame Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien für Wohnen, Bau und Verkehr sowie für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 7. Juli

2021, 42.25-4611.10-6-43 und A2125-7241-117 (BayMBI. Nr. 523) für das Bauen im Rahmen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe verwiesen.

Eine Orientierung an den für landwirtschaftliche Betriebe angemessenen Wohnraum, wird in Hinblick auf die Tierhaltungsanlage und die Bioenergieanlage mit landwirtschaftlichem Bezug begrüßt.

Aus der o.g. gemeinsamen Bekanntmachung ergibt sich unter anderem, dass bei einem landwirtschaftlichen Betrieb überdimensionierte Wohngebäude in keinem Bezug mehr zum konkreten Betrieb stehen (vgl. Nr. 3.3.4 Satz 6 der o.g. gemeinsamen Bekanntmachung),

Dies muss auch hier ein entsprechender Maßstab sein.

Ein überdimensioniertes Wohngebäude würde zudem gegen das im Landesentwicklungsprogramm festgelegte Ziel des Anbindegebots verstoßen. Ziele der Raumordnung sind einer Abwägung (S 1 Abs. 7 BauGB) nicht zugänglich.

Deshalb ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Obergrenze für die Wohnflächen der Betriebsleiterwohnung und die Austragswohnung festzulegen, die dem Betrieb Rechnung trägt und sich an den für die Landwirtschaft geltenden Regelungen orientiert.

c) Die Gestaltungsregelung für die neuen Behälter, die Fassadengestaltung und Farbe der Dacheindeckung für das neue Wohngebäude und das geplante Verwaltungsgebäude sind nur in den Hinweisen enthalten. Hinweisen fehlt es an der Verbindlichkeit, zumal auch die Vorhabenpläne keine entsprechenden Darstellungen enthalten.

Die Gestaltungsregelungen sind bei den Festsetzungen aufzunehmen, damit diesen eine entsprechende Verbindlichkeit zukommt.

d) Zumindest für die Tankanlage sollte eine maximale Höhe festgesetzt werden, da diese aufgrund der exponierten Lage auf dem Höhenrückeneine besondere Fernwirkung entfalten könnte.

In der Begründung finden sich keine Ausführungen zum Inhalt des Durchführungsvertrags, wie z.B. Vorhabenträger, Realisierungsfristen etc.

Die Lage und Art der Eingrünung wurde mit der UNB abgestimmt

Die Art der Anlage wird noch entsprechend Teil C, 4.1 festgesetzt

Die Festsetzung erfolgt jetzt unter 8. Vorhabens- und Erschließungsplan.

Eine Obergrenze der Wohnfläche wird festgelegt. Dies wird auch so von der RvS im Zuge der Betrachtungen zur Raumordnung gefordert.

Die Gestaltungsregeln werden als örtliche Bauvorschrift unter Teil B aufgeführt

Es sind keine neuen Tankanlagen vorgesehen.

Die Gutachten sind Bestandteil des eingereichten Antragsverfahrens zur Anlage nach BImSchG.

Alle Anlagenteile des betroffenen Bereiches werden mit Nummern versehen.

Das Störfallkonzept und weitere entsprechende mit dem Immissionsschutz abgestimmte Berichte sind Bestandteil des eingereichten Antragsverfahrens zur Anlage nach BImSchG.

LRA Ostallgäu - Immissionsschutz:

fachliche Empfehlungen:

Textteil Bebauungsplan

-Ziff. 5: die genannten Gutachten liegen den Unterlagen des Bauleitplanverfahrens nicht bei und können daher nicht beurteilt werden. Im Zuge der Änderungsgenehmigung nach §16 BImSchG sind jedoch Gutachten zu Fragen des Schallschutzes sowie der Luftreinhaltung zu erstellen

Begründung VEP:

-Ziff.4.1: Gemäß Begründung zum Bebauungsplan soll die Anlage um 3 Fermenter sowie ein Gärrestlager oder Nachgärer erweitert werden. Entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan ist die Erweiterung um insgesamt 6 weitere Behälter geplant. Zwei Behälter wurden im VEP nicht nummeriert bzw. auch nicht in der Legende genannt. Diese Behälter sind in beiden Dokumenten zu ergänzen.

- Ziff. 4.3: Nach derzeitigem Kenntnisstand unterliegt die Anlage der Störfallverordnung. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens nach §16 BImSchG ist neben der Vorlage eines Störfallkonzepts ebenfalls ein Gutachten zur Anlagensicherheit sowie ggf. ein Sicherheitsbericht gem. §9 der 12. BImSchV

vorzulegen. Der Sicherheitsbericht ist erforderlich, sofern für die Anlage die erweiterten Pflichten der Störfallverordnung gelten (Betriebsbereich der oberen Klasse)

- Ziff. 7.1: siehe oben (zu Ziff. 5 Textteil Bebauungsplan)

Die Gutachten sind Bestandteil des eingereichten Antragsverfahrens zur Anlage nach BimSchG.

Alle Anlagenteile des betroffenen Bereiches werden mit Nummern versehen.

Das Störfallkonzept und weitere entsprechende mit dem Immissionsschutz abgestimmte Berichte sind Bestandteil des eingereichten Antragsverfahrens zur Anlage nach BimSchG.

LRA Ostallgäu - Bodenschutz:

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.

Ist bereits unter C/2. Behandelt.

LRA Ostallgäu – Wasserrecht:

Gemäß der Begründung zu LEP-Ziel 3.3 Abs. 2 sind Biomasseanlagen keine Siedlungsflächen im Sinne des vor- genannten Ziels. Landesplanerische Belange stehen der geplanten Erweiterung der bestehenden Biogasanlage daher nicht entgegen. Dies gilt aus landesplanerischer Sicht auch für die im funktionalen Zusammenhang mit dieser Anlage stehenden geplanten Nutzungen.

Das geplante Verwaltungsgebäude kann somit aus landesplanerischer Sicht der Landesplanung hingenommen werden, sofern es im funktionalen Zusammenhang mit der Biogasanlage steht und aus betriebstechnischen und -organisatorischen Gründen notwendig sowie der Biogasanlage deutlich untergeordnet ist. Gleiches gilt für die dazugehörige Betriebsleiterwohnung.

Die Gemeinde hat in o. g. Besprechung nach den Sach- verhaltsermittlungen der Regierung zutreffend geschildert, dass es sich bei der Viehhaltung um einen produzierenden Betrieb handelt, der aufgrund seiner Größe nach § 4 BImSchG genehmigungspflichtig ist und somit den Ausnahmetatbestand gemäß LEP 3.3 Abs. 2 Satz 2 Tired 4 erfüllt. Vor diesem Hintergrund ist die Nutzung des Verwaltungsgebäudes mit Unterstellhalle und

Werkstatt auch durch den landwirtschaftlichen Betrieb möglich, ebenso wie die Errichtung einer Betriebsleiterwohnung für den Rinderhaltungsbetrieb.

Wir bitten die Gemeinde, die Begründung entsprechend unserer Besprechungsinhalte zu ergänzen und insbesondere klarzustellen, dass die geplante Austragswohnung als Betriebsleiterwohnung festgesetzt wird.

Ungeachtet dessen weisen wir darauf hin, dass am 1. Mai 2024 die vierte Verordnung zur Änderung des Regionalplanes der Region Allgäu (16) – Fortschreibung des Teilfachkapitels B I 3 „Wasserwirtschaft“ – in Kraft getreten ist. Das Plangebiet der Bauleitplanvorhaben der Gemeinde Baisweil überschneidet sich im

Randbereich mit dem nun neu festgelegten Vorranggebiet für die Wasserversorgung WVR 42 (siehe Regionalplan der Region Allgäu (RP 16) B I 3.3.2.1 (Z) i. V. m. Tekturkarte „Wasserwirtschaft“ zu Karte 2 „Siedlung und Versorgung“). In diesem Vorranggebiet sind raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen, soweit sie mit der öffentlichen Trinkwasserversorgung nicht vereinbar sind. Ob sich hieraus besondere Anforderungen an die Planung ergeben, wird vom Wasserwirtschaftsamt Kempten zu beurteilen sein.

Der Text wird entsprechend abgeändert

Seitens des WWA bestehen bezüglich des Umgriffs des WVR 42 und der Planung keine Bedenken.

Regierung v. Schwaben:

Gemäß der Begründung zu LEP-Ziel 3.3 Abs. 2 sind Biomasseanlagen keine Siedlungsflächen im Sinne des vor- genannten Ziels. Landesplanerische Belange stehen der geplanten Erweiterung der bestehenden Biogasanlage daher nicht entgegen. Dies gilt aus landesplanerischer Sicht auch für die im funktionalen Zusammenhang mit dieser Anlage stehenden geplanten Nutzungen.

Das geplante Verwaltungsgebäude kann somit aus landesplanerischer Sicht der Landesplanung hingenommen werden, sofern es im funktionalen Zusammenhang mit der Biogasanlage steht und aus betriebstechnischen und -organisatorischen Gründen notwendig sowie der Biogasanlage deutlich untergeordnet ist. Gleiches gilt für die dazugehörige Betriebsleiterwohnung.

Die Gemeinde hat in o. g. Besprechung nach den Sachverhaltsermittlungen der Regierung zutreffend geschildert, dass es sich bei der Viehhaltung um einen produzierenden Betrieb handelt, der aufgrund seiner Größe nach § 4 BlmschG genehmigungspflichtig ist und somit den Ausnahmetatbestand gemäß LEP 3.3 Abs. 2 Satz 2 Tirt 4 erfüllt. Vor diesem Hintergrund ist die Nutzung des Verwaltungsgebäudes mit Unterstellhalle und

Werkstatt auch durch den landwirtschaftlichen Betrieb möglich, ebenso wie die Errichtung einer Betriebsleiterwohnung für den Rinderhaltungsbetrieb.

Wir bitten die Gemeinde, die Begründung entsprechend unserer Besprechungsinhalte zu ergänzen und insbesondere klarzustellen, dass die geplante Austragswohnung als Betriebsleiterwohnung festgesetzt wird.

Ungeachtet dessen weisen wir darauf hin, dass am 1. Mai 2024 die vierte Verordnung zur Änderung des Regionalplanes der Region Allgäu (16) – Fortschreibung des Teilfachkapitels B I 3 „Wasserwirtschaft“ – in Kraft getreten ist. Das Plangebiet der Bauleitplanvorhaben der Gemeinde Baisweil überschneidet sich im Randbereich mit dem nun neu festgelegten Vorranggebiet für die Wasserversorgung WVR 42 (siehe Regionalplan der Region Allgäu (RP 16) B I 3.3.2.1 (Z) i. V. m. Tekturkarte „Wasserwirtschaft“ zu Karte 2 „Siedlung und Versorgung“). In diesem Vorranggebiet sind raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen, soweit sie mit der öffentlichen Trinkwasserversorgung nicht vereinbar sind. Ob sich hieraus besondere Anforderungen an die Planung ergeben, wird vom Wasserwirtschaftsamt Kempten zu beurteilen sein.

Der Text wird entsprechend abgeändert.

Seitens des WWA bestehen bezüglich des Umgriffs des WVR 42 und der Planung keine Bedenken.

Feststellungsbeschluss (§10 Abs. 1BauGB)

Der Feststellungsbeschluss über die Flächennutzungsplanänderung erfolgte in der Sitzung des Gemeinderates am 18.06.2024 über die Fassung vom 18.06.2024.

Baisweil, den2024;

.....
Seitz, 1. Bürgermeister