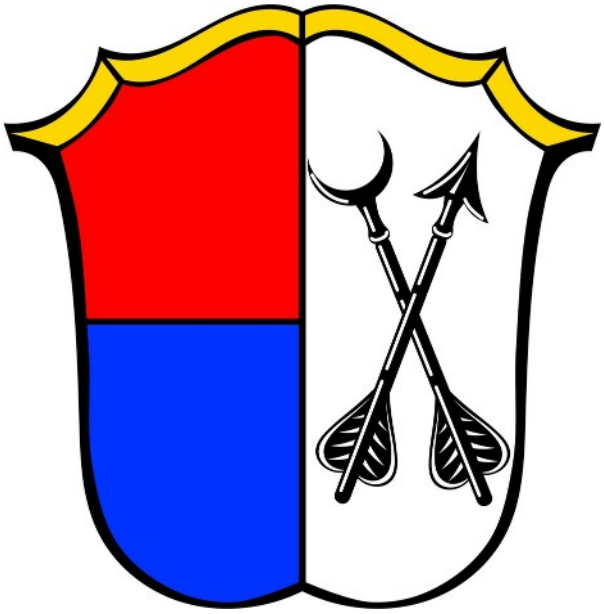
Gemeinde Wildpoldsried

Landkreis Oberallgäu



vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Sondergebiet Energieerzeugung und -speicherung Riedbach“

nach § 12 BauGB

Vorentwurf

i.d.F. vom 11.11.2026

Inhalt:

- Satzung
- Planzeichnung
- Begründung
- Umweltbericht (IGL Puscher)

Auftraggeber:	
Gemeinde Wildpoldsried Kemptener Straße 2 87499 Wildpoldsried	Tel.: 08304.9205.0 Fax: 08304.9205.20 E-Mail: gemeinde@wildpoldsried.de
Städtebau/ Bauleitplanung:	
abtplan – architektur & stadtplanung Thomas Haag, M. A. Architekt Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Telefon: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: info@abtplan.de

Satzung der Gemeinde Wildpoldsried für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Energieerzeugung und -speicherung Riedbach“, nach § 12 BauGB, 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 Gemeinde Wildpoldsried folgende Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt im nördlichen Ortsteil von Wildpoldsried im Tal des Riedbachs, nördlich der Gebäude der Hausnummern 24-30 „Badenberg“ und südlich der Hausnummern „Am Riedbach“ 13 und 15.
Das Plangebiet beinhaltet Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 174 und 188, Gemarkung Wildpoldsried.
Das Plangebiet weist eine Größe von 0,44 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

2.1 Die Satzung besteht aus den folgenden textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung mit Verfahrensvermerken, jeweils in der Fassung vom 11.11.2026. Der Satzung ist eine Begründung in der gleichen Fassung beigefügt.
Bestandteil der Unterlagen ist der Umweltbericht mit Freiflächengestaltungsplan für „Am Riedbach“ – Errichtung des Satelliten Blockheizkraftwerks mit Gasspeicher und Warmwasser-Pufferspeicher, vom 15.09.2026, erstellt vom Ingenieurbüro für Garten- und Landschaftsplanung IGL, Frau Dipl.-Ing. (FH) Miriam Puscher.

2.2 Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist nach § 12 Abs. 2 BauGB Bestandteil der Satzung.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

3.1 Das Plangebiet wird als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Energie (BHKW + PV)“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

3.2 Es dient der Errichtung von Gebäuden und Nutzungen zur Energieerzeugung mit Einsatz von Biogas aus einem Gasspeicher für Strom und Wärme mit einem Blockheizkraftwerk sowie Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung und den diesen Nutzungen dienenden technischen Nebenanlagen.

3.3 Es sind nach § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Nutzungen zulässig, für die sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Dies umfasst die nachfolgenden Nutzungen:

3.3.1 Gebäude für Biogasanlagen gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan.

Dies umfasst insbesondere Anlagen für die Erzeugung von Energie bzw. Wärme:
- Blockheizkraftwerk (BHKW), Gasdruck-Turbinen, Brennstoffzellen, Wärmetauscher, Transformatoren
- Speicher, wie z.B. Gasspeicher, Warmwasserspeicher, Batteriespeicher
- erforderliche Schornsteine
- einschließlich ihrer sonstigen Nebenanlagen und Zufahrten

3.3.2 Solarenergieanlagen (freistehend und auf Dächern) einschließlich zugehöriger Nebenanlagen und Zufahrten

3.4 Die Lagerung oder Verarbeitung von Gülle, Silage, Gärresten und Bioabfällen ist unzulässig.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximale Grundfläche (GR = 1.800 m²), sowie die maximale Höhe der baulichen Anlagen gemäß Tabelle in § 8.1 dieser Satzung bestimmt.

4.1.1 Im Übrigen gelten die Höhenangaben für die baulichen Anlagen, wie sie im Vorhaben- und Erschließungsplan eingetragen sind.

4.1.2 Für die Überschreitung der Grundflächenzahl findet § 19 Abs. 4 BauNVO Anwendung, jedoch maximal bis zu einem Maß von 0,8.

4.2 Für Abstandsflächen gelten die Bestimmungen der BayBO (Art. 6) im Sinne von Gewerbegebieten mit 0,2 H.

§ 5 Bauweise / überbaubare Flächen

5.1 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt.

5.2 Für das Sondergebiet gilt die offene Bauweise nach § 22 BauNVO.

§ 6 Stellplätze / Nebenanlagen und Nebengebäude

6.1 Nebengebäude und Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden; Stellplätze und deren Zufahrten auch außerhalb, jedoch nicht in festgesetzten Wald- oder Grünflächen.

6.2 Für die Berechnung der Anzahl der Garagen und Stellplätze gilt die Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV).

6.3 Stellplätze dürfen nur im erforderlichen Maße versiegelt werden. Diese Flächen sind unbefestigt, mit mindestens 30 % Fugenbild (z.B. mit Rasenpflastersteinen) oder mit einer wassergebundenen Deckschicht aus gebrochenem Natursteinmaterial auszuführen.

§ 7 Grünordnung

7.1 Die nicht für den Betriebsablauf erforderliche und nicht überbauten Flächen des Sondergebiets sind in landschaftsgerechter Art und Weise zu begrünen und an den festgesetzten Orten sind Gehölze durch Pflanzbindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB verbindlich zu pflanzen und zu erhalten. Es gilt die Maßnahmenbeschreibung nach § 7.3.2. Ausgefallene Gehölze sind bis spätestens zur nächsten Wachstumsperiode artgleich zu ersetzen.
Die Pflanzabstände nach Art. 47 – 50 AGBGB sind einzuhalten.
Das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG –„*“) ist zu beachten.

7.2 Insbesondere bei Baumaßnahmen sind die Bestandsgehölze der Waldflächen gegen Schäden an Stamm, Geäst oder Wurzelwerk zu schützen. Die Schutzzone, in dem Material und Erdreich nicht abgelagert werden darf und keine Fahrzeuge abgestellt werden dürfen, umfasst den Bereich unterhalb der Krone zzgl. 1 m.

7.3 Ausgleich und Kompensation:
Die durch die Planung entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind auszugleichen. Dies gilt sowohl für die, durch die Überlagerung der Planung mit den Bestandsanlagen, als auch für die, durch die Erweiterung zusätzlich genutzten Bereiche und ebenso für die, durch die Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe ausgelösten Auswirkungen.
Die Kompensation erfolgt gemäß der BayKompV 2013 i.V.m. der Arbeitshilfe zur Biotopwertliste von 2014, mit Änderungen 2022 nach dem Eingriffs- und Ausgleichskonzept des im Umweltbericht vom IGL Puscher dargelegten Vorgehens.

7.3.1 Eingriff:
Die Inanspruchnahme von Intensivgrünland (G11, 3WP), Artenarmen Säumen und Staudenfluren (K11, 4 WP), Gebüschen / Hecken mit überwiegend gebietsfremden Arten (B12, 5 WP), sonstigen gewässerbegleitenden Wäldern mittlerer Ausprägung (L542, 10 WP) und Kleingebäuden der Energiewirtschaft (P44, 0 WP)
Es wurde ein **Gesamteingriff von 4.978 WP** ermittelt.

7.3.2 Ausgleich:
Für den **Ausgleich** werden auf der Fl. Nr. 175, Gemarkung Wildpoldsried, folgende Entwicklungsziele, Flächenmaße und Kompensationsumfänge festgesetzt:
Aufwertung von 830 m² Intensivgrünland (BNT G11, 3 WP) durch Entwicklung zu Streuobstbeständen im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland (BNT B432, 9* WP wegen Zeitfaktor) mit **4.980 Wertpunkten.**
Die Einrichtung hat gemäß der Maßnahmenbeschreibung im Punkt 5 des Umweltberichtes vom (IGL Puscher,

S. 14) zu erfolgen:
„Gepflanzt werden 8 Hochstämme in geeigneten, robusten und feuerbrandresistenten Sorten von Apfel, Birne und Pflaumenarten und -sorten. Kirschbäume und Spätfrost-gefährdete Arten und Sorten sollten aufgrund der Kaltluftlage nicht gepflanzt werden.
Für die Obstbaumpflanzung ist eine ca. 5-jährige Entwicklungspflege erforderlich. Gehölzausfälle sind dabei zu ersetzen. Die Obstbäume benötigen dauerhaft einen fachgerechten Obstbaumschnitt. Es wird dringend empfohlen Schutzmaßnahmen ge-gen Mäuse und Wildtiere einzuplanen, z.B. Stammschutzzaun, Greifvogelstangen und Mäusedraht bei Pflanzung. Aktuell ist der Biber nicht aktiv, muss jedoch regel-mäßig kontrolliert werden und im Bedarfsfall ist ein dauerhafter Biberschutz anzubringen.
Die Obstbäume müssen bei Entwicklungsstagnation gedüngt werden. Die Düngung erfolgt nur im Bedarfsfall und nur punktuell pro Baum mit Kompost oder Festmist. An-derweitige Dünger oder Pflanzenschutzmaßnahmen sind mit der UNB abzustimmen.
Die Bäume sind zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Eine Unterhaltsverpflichtung besteht gemäß BayKompV für 25 Jahre bzw. solange der Eingriff besteht.
Die Ausgleichsmaßnahme ist auch als Ausgleich für das Landschaftsbild wertbar. Eine zusätzliche Ausgleichsmaßnahme ist nicht erforderlich.“

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

8.1 Höhe der baulichen Anlagen:

Gebäudeteil	Max. Gebäudehöhe (NHN)	Dachform / Dachneigung	Min. OK Wand West	Min. OK Wand Ost
Gasspeicher	754,00 m	Foliendach, rund	735,8	736,5
H2O-Pufferspeicher	752,50 m	Flachdach <5°	735,3	735,7
BHKW + PV	746,00 m	Pultdach, < 45°	735,0	735,4
PV-Dach	746,00 m	Pultdach, < 45°	-	-

Unterer Bezugspunkt ist die vermessene talseitige natürliche Geländeoberkante (Höhenlinien gem. Planzeichnung).
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, Abgasrohre u. dgl).
OK Wand: bezeichnet das Mindestmaß der Höhe der Fundamentwand des Gebäudeteils, sie ist mindestens ca. 0,6 m über dem zu erwartenden Spiegel der Hochwasserabflussberechnung (über $HQ_{100+Klima}$) zu legen

Abgasrohre / Schornsteine:
Diese dürfen die maximale Gebäudehöhe gemäß den Immissionsschutzanforderungen überschreiten zu einer Höhe von 21 m über Grund. Höhen von über 757 m NHN sind nur soweit zulässig, als dies für die Genehmigung der Anlage nach BImSchG erforderlich bzw. eine Auflage der Genehmigungsbehörde ist.

8.2 Bauliche Gestaltung:

8.2.1 Für Haupt- und Nebengebäude ist die Farbgestaltung mit zurückhaltender naturnaher Farbgebung (grau, grün, braun) zu wählen. Außenwände sind so nur mit gebrochenem weißen, (reseda-)grünem oder erdfarbenem, nicht reflektierenden Anstrich in gedämpfter Farbgebung zulässig. Insbesondere grelle Farbtöne (außer Weiß) sind unzulässig. Bauten bzw. Bauteile aus Holz oder in natürlichen Holzfarben erlaubt.
Unabhängig davon sind für Solarenergieanlagen erforderliche Farbgebungen zulässig.

8.2.2 Solarenergieanlagen sind nur nicht-nachgeführt zulässig.

§ 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) gegeben ist.

9.2 Zu- und Umfahrten dürfen nicht versiegelt werden.
Hinweis: Es werden naturnahe Flächenbefestigungen in einer offenen ökologischen Bauweise, z.B. mit Rasterelementen zur Durchgrünung mit einer Vegetationsschicht, empfohlen.

9.3 Für die Baumaßnahmen ist eine Bodenkundliche Baubegleitung vorgeschrieben.

9.4 Geländeveränderungen:
Veränderungen der Geländeoberfläche (Abgrabungen, Aufschüttungen) sind nur insoweit zulässig, als dies für die Errichtung der im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Gebäude und Flächen erforderlich ist. Das natürliche Gelände ist soweit wie möglich zu erhalten und darf nur soweit für den Betriebsablauf unbedingt erforderlich, verändert werden. Entstehende Höhendifferenzen sind durch natürliche Böschungen (max. 1:2) auszugleichen.

9.5 Für Anlagenbereiche mit wassergefährdenden Stoffen sind Flächenversiegelungen im erforderlichen Maße zulässig. Kontaminierte Wasser sind in einem Rückhaltebehälter aufzufangen und fachgerecht zu entsorgen. Eine Versickerung über die bewachsene Bodenzone ist nur für unbelastete Wassermengen zulässig.

§ 10 Artenschutz

10.1 Alle Baumfällungs- und Rodungsarbeiten haben außerhalb der Vogelbrutzeiten, also von Oktober bis Ende Februar, oder mit ökologischer Baubegleitung der Arbeiten zu erfolgen.

10.2 Für die Beleuchtung im Außenbereich sind nur insektenfreundliche Leuchtmittel bis 3000 K zulässig, die zudem jenseits des benötigten Abstrahlwinkels abgeschirmt sind. Außenbeleuchtung darf nur im benötigten räumlichen und zeitlichen Rahmen erfolgen. Dies ist z.B. durch Bewegungsmelder, Zeitschaltuhren und ggf. manuelle Kontrolle sicherzustellen.

§ 11 Immissionsschutz

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

§ 12

§ 13

§ 14 Hinweise

14.1 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.

14.2 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 Landschaftsbaues“ und DIN 18300 „Erdarbeiten“. Die Geländeoberfläche ist weitestgehend zu erhalten.

14.3 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.

14.4 Wasserwirtschaft
Das DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ ist fachliche Grundlage für die Niederschlagswasserentsorgung. Darüber hinaus sind das DWA Arbeitsblatt A 138-1 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, das Merkblatt DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge – Analyse von Überflutungsgefährdungen und Schadenspotenzialen zur Bewertung von Überflutungsrisiken“ sowie das DWA-Themenheft T1/2013 „Starkregen und urbane Sturzfluten – Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge“, die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV sowie die dazugehörigen technischen Regeln TRENGW bzw. TRENOG zu beachten.

§ 15 Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Sondergebiet Energieerzeugung und -speicherung Riedbach“, bestehend aus Satzung, Planzeichnung und Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 11.11.2026, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Wildpoldsried, den

_____

Günter Mögele, Erster Bürgermeister

Anlage:

Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP):
„Am Riedbach“ Errichtung eines Satelliten-BHKWs mit Gasspeicher und Warmwasser-Pufferspeicher, Projekt Nr. 06920/2, erstellt durch die Inreetec GmbH für die Stromerzeugungsgenossenschaft Eufnach e.G:

- Lageplan, Stand 15.09.2026
- Ansichten (Westen und Osten, Süden und Norden), Stand 06.10.2026

Umweltbericht mit Freiflächengestaltungsplan: „Am Riedbach“ - Errichtung des Satelliten Blockheizkraftwerks mit Gasspeicher und Warmwasser-Pufferspeicher, erstellt vom Ingenieurbüro für Garten- und Landschafts-Planung IGL, Dipl. Ing. (FH) Miriam Puscher, Stand: 15.09.2026:

- Freiflächengestaltungsplan, Bestands- und Maßnahmenplan, M 1:500
- Textteil, 16 Seiten; mit Anhang 1 „Tabellen zur Ermittlung des zu prüfenden Artenspektrums TK 8228“, 13 Seiten

IMMISSIONSSCHUTZTECHNISCHES GUTACHTEN, Schallimmissionsschutz, WPR-7655-01 / 7655-01_E02.docx, erstellt durch Dipl.-Ing. (FH) Fabian Bräu, Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB, Landshut, vom 10.09.2026

Genehmigungsgutachten zu den Belangen der Luftreinhaltung, Bericht Nr. M189411/01, erstellt durch B. Sc. Lara Krempl, Müller-BBM Industry Solutions GmbH, Karlsruhe, vom 01. September 2026

Begründung

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt im nördlichen Ortsteil von Wildpoldsried im Tal des Riedbachs, nördlich der Gebäude der Hausnummern 24-30 „Badenberg“ und südlich der Hausnummern „Am Riedbach“ 13 und 15.

Das Plangebiet beinhaltet Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 174 und 188, Gemarkung Wildpoldsried. Es weist eine Größe von ca. 0,44 ha auf.

Die genaue Lage des Plangebietes ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen (siehe auch Abbildung 1).

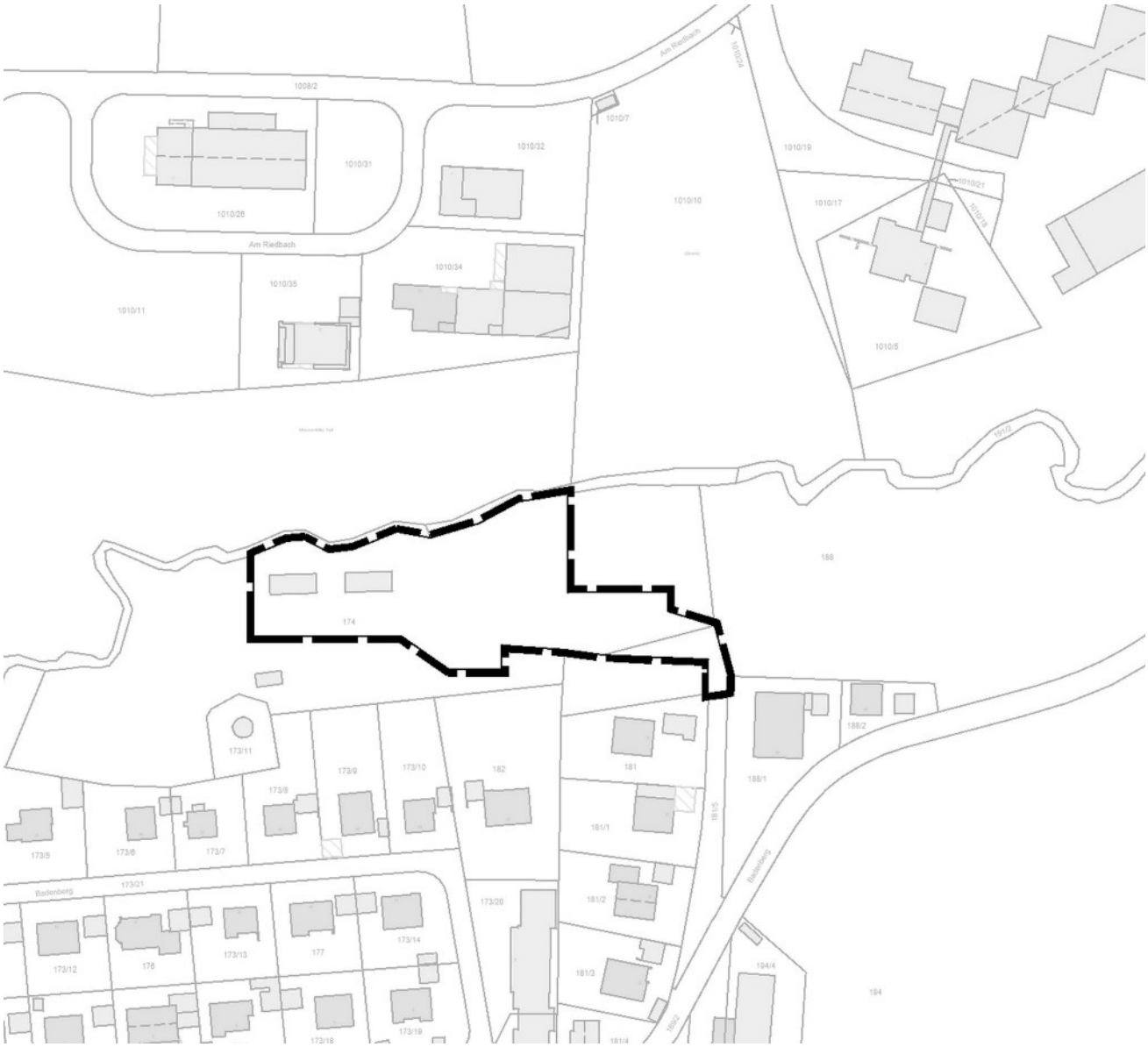


Abbildung 1: Lageplan des Geltungsbereiches, unmaßstäblich

2. Veranlassung

2.1 Anlass der Planung

Die Gemeinde Wildpoldsried hat frühzeitig begonnen, die kommunale Wärmeplanung (KWP) strategisch und mit fachlichen Untersuchungen begleitet anzugehen. Der Abschlussbericht liegt im Stand vom 11.11.2024 vor. Der Bereich „Badenberg“ wurde unter anderen dabei herausgearbeitet und als Teilraum für die auszubauenden Wärmeversorgung identifiziert. Die Zeitschiene für den Baubeginn war mit 2027 und der Lieferungsbeginn mit 2028 beziffert. Für die Wärmeversorgung im Bereich sind dringend ortsnahe Wärmequellen erforderlich, da bei

längeren Transportwegen die Energieverluste schnell zu hoch ausfallen. Bis zum Sommer 2026 wurde daher ein Standortkonzept und eine Planung für ein Satelliten-Blockheizkraftwerk aufgestellt und der Bürgerschaft zur Kenntnis gebracht (Anliegerversammlung am 02.07.2026), in der auch das Projekt, dessen technische und wirtschaftliche Aspekte und die beabsichtigte Umsetzung vorgestellt wurden.
Die ortsansässige Stromerzeugungsgenossenschaft Eufnach e.G., vertreten durch Hr. Dipl.-Ing. agr. (FH) Wendelin Einsiedler, beabsichtigt, die bereits bestehenden Freiflächen-PV-Anlagen durch Bauten für ein Satelliten-Blockheizkraftwerk zu erweitern. Dies soll durch den gegenständlichen vorhabenbezogen Bebauungsplan erfolgen.
Für die Anlage wurden bereits ein Großteil der für die Genehmigung nach § 4 BImSchG, einschließlich geruchs- und schalltechnischer Untersuchung sowie naturschutzfachlicher Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung vorbereitet.
Das Vorhaben erscheint geeignet, flächenschonend die Erzeugungskapazitäten für Energie aus erneuerbaren Quellen zu erhöhen und ist auch darauf ausgelegt, netzdienlich zu den Zeiten starker Nachfrage liefern zu können und in Überschusszeiten über den Warmwasser-Pufferspeicher zu arbeiten. Die Ausweitung der Nutzung im Bereich mit zusätzlichen technischen Anlagen, Behältergebäuden und eine insgesamt stärker ausgeprägtem Maß der baulichen Nutzung steht in einem guten Verhältnis zum Flächenbedarf und befindet sich in geeigneter Lage, um auch für das Landschaftsbild schonend weiteren Beitrag für das bekannte und progressive Energiedorf Wildpoldsried zu liefern.

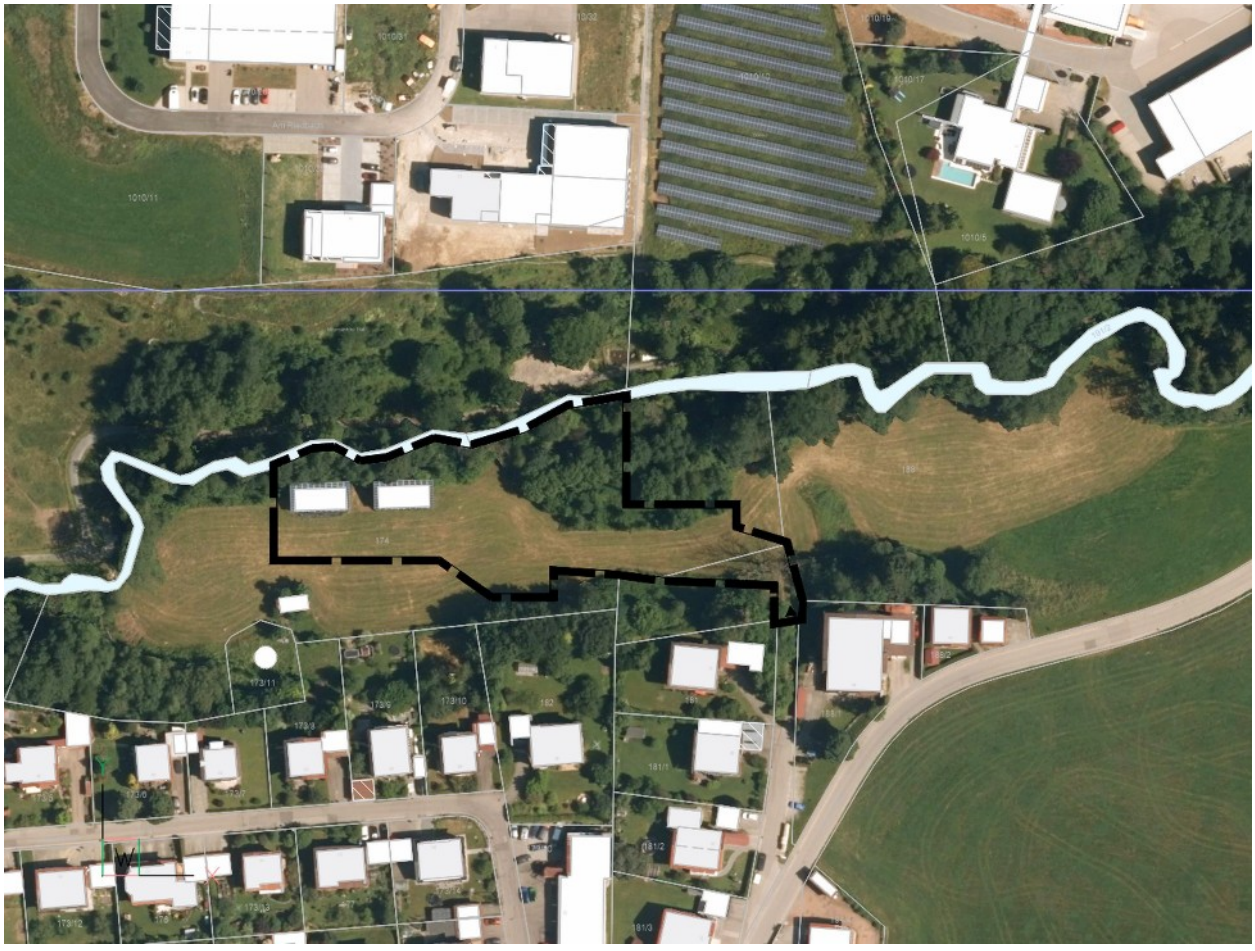


Abbildung 2: Luftbild des Plangebietes mit digitaler Flurkarte, unmaßstäblich (BayernAtlas, Nov. ’26)

Planungsrechtlich liegt die Anlage im Außenbereich und eine Privilegierung nach § 35 BauGB ist nicht möglich. Als Bestandteil des kommunalen Wärmekonzeptes ist es dringend erforderlich, zügig eine Bauleitplanung aufzustellen, die sowohl die Flächendarstellung im FNP als auch die Grundlage für die genehmigungsrechtliche Behandlung des Bauantrages auf Basis eines Bebauungsplanes zu stellen vermag.

2.2 Planerisches Konzept

Im Bereich liegen bereits zwei Modultische mit Freiflächen-Photovoltaik. Direkt anschließend soll die neue Energieerzeugung angeschlossen werden. Eine der PV-Anlagen soll dafür abgebaut und auf dem künftigen Betriebsgebäude mit Blockheizkraftwerk (BHKW) wieder aufgebaut werden. Daneben werden ein Pufferspeicher für Warmwasser und ein Gasspeicher geplant. Die Gaslieferung erfolgt durch eine Leitung von der Biogasanlage Eufnach. Die Zufahrt soll von Osten her auf die Straße Badenberg (Einfahrt südlich der Hausnummer 38) geführt werden.

Erzeugter Strom wird mittels einer Mittelspannungs-Trafostation eingespeist und so geregelt, dass dies angepasst an den Strombedarf zur Spitzenlastbedienung erfolgt. Die erzeugte Wärme wird den nahen Wohnhäusern zur Wärmeversorgung zugeführt. Nach EEG darf die Anlage maximal 2600 h für die Wärmelieferung im Betrieb sein, was vorwiegend in den Spitzenlastzeiten (etwa 6.00-10.00 Uhr und 16.00-20.00) postuliert wird. Der Warmwasserspeicher dient der Zwischenspeicherung von Energie in den Zeiten, zu denen nicht eingespeist werden kann.
Unter- und beigeordnete Genehmigungsverfahren und Erfordernisse, wie sie z.B. nach Immissionsschutzrecht, Naturschutz-, Wasserrechts-, Baurechts- und weiteren Gesetzgebungen entstehen, und die entsprechend ebenfalls einzuhalten sind können durch die Bauleitplanung alleine für eine solche Anlage nicht vollumfänglich abgedeckt werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan gem. § 12 BauGB schafft jedoch den städtebaulichen Rahmen, der für die Zulässigkeitsentscheidung der beabsichtigten baulichen Nutzung grundsätzlich nötig ist. Ebenso wird eine Genehmigung nach § 4 BImSchG erforderlich. Die einzureichenden Unterlagen sind vorbereitet worden. Der Genehmigungsprozess wartet auf die Bauleitplanung. Die Anlage bedarf gemäß UVPG vom 08.09.2017, Anlage 1, gemäß Pkt.1.2.2.2 mit einer Gesamt-Feuerungswärmeleistung von 5.813kW einer standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls. Nach den Ausführungen des Anlagenplaners der Inreetec GmbH zu den lautet das Ergebnis der Vorprüfung gemäß § 7 Abs. 2 UVPG:

„Die standortbezogene Vorprüfung gemäß § 3c UVPG "UVP-PFLICHT IM EINZELFALL" führt zum Ergebnis, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung somit nicht erforderlich ist.“

3. Planerische Grundlagen

3.1 Bestandsbetrachtungen



Abbildung 3: Blick auf den Bestand und den künftigen Baubereich vom Termin am 02.07.2026

Relief:
Die Energieerzeugung liegt im Talbereich des Riedbachs auf Höhen von ca. 733,5 m NHN bis 736 m NHN. Der Riedbach fließt in diesem Tal von Ost nach West etwa 9 m tiefer als die Hangkanten im Norden und Süden.

Bestandsbebauung:
Im Bereich befinden sich bereits zwei aufgeständerte Modultischanlagen für PV vor, die nach § 35 BauGB bewertet bzw. genehmigt wurden. Südlich des Bachtals liegt ein Wohngebiet mit Wohnbebauung, auf den nördlichen Höhenlagen folgt ein Mountainbike-Trail und ein Gewerbegebiet mit Solarpark.

Naturhaushaltliche Belange:
Der Planbereich liegt im Tal des Riedbachs nahe des Bachbetts im engen Anschluss an die Ufergehölze und bachbegleitende Biotope. Das Eschentriebsterben zeigt sich auch an dieser Bachaue. Der Untergrund ist von diesem Gewässer geprägt und mit fluviatilen Sedimenttypen ausgeprägt (kalkhaltige Gleye - Kies, Sand und Lehm in Wechsellagen der Talsedimente) mit niedrigem Grundwasserflurabstand. Der Bach ist eine natürliche Ablaufrinne, die insbesondere bei Starkregenereignissen beansprucht wird; zudem fließen über die Zuwegung mäßige Oberflächenwassermengen.

Geologie:
Im Umfeld liegen für die Hangbereiche (insbesondere an Prallhanglagen) erwartbare flachgründige Hangabbruchszonen – jedoch nicht direkt im Plangebiet.

Biotope: Gewässer-Begleitgehölze des Riedbachs (Nr. 8228-0138-011)
Ökokatasterflächen: Nr. 161985 im Osten und Nr. 150313 im Westen angrenzend

Alternativen / Standort:
Die Standortwahl erfolgte durch den Vorhabenträger anhand der im nahen Umfeld der zu versorgenden Haushalte verfügbaren, entwickelbaren Flächen und unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Nutzung auch mit Hinblick auf die Anschlussfähigkeit zur Gasversorgung. Erforderliche Abstände von der Bestandsbebauung wegen Lärm bzw. Geruch legten, auch hinsichtlich der erforderlichen Bürgerakzeptanz ein Heranrücken an den Bach nahe, wobei die Überschwemmungsbereiche und der Gehölzbestand diese beschränkt.

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen / Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wildpoldsried ist die Fläche der gegenständlichen Planung als Fläche für die Landwirtschaft, Fließgewässer mit Gehölzen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Im Norden folgen Gewerbeflächendarstellungen der ehemaligen Deponie, im Süden liegen Mischgebietsdarstellungen am Badenberg und im Südwesten ist eine Sonderbaufläche (Abwasserpumpstation) dargestellt. Zwischen dem Gewerbegebiet und Badenberg ist eine Stromtrasse verzeichnet.
Deutlich abseits nordwestlich liegen nach Regionalplans 16 eine Wasserschutzgebietsdarstellung, sowie ferner Landschaftliche Schutz- und Vorbehaltsgebiete, die keine unmittelbare Wirkung auf den Planbereich entfalten.
Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes wird es erforderlich werden, die Sonderbaufläche darzustellen und gegenüber der Fläche des Riedbaches abzugrenzen und den Ausgleich zu übernehmen. Die Überlagerungen mit der Mischgebietsdarstellung im Südosten fällt minimal aus und ist im rahmen der maßstäblichen Unschärfe der Darstellungen des Flächennutzungsplanes.



Abbildung 4: geplante Änderungen im FNP (links) - Ausschnitt aus dem gültigen FNP (rechts), unmaßstäblich

5. Planung

5.1 Erschließung

Die Erschließung erfolgt von der Straße Badenberg über temporär genutzte, nicht dauerhaft vollversiegelte Zuwegungen auf das Gelände. Kanal- und Abwasseranschlüsse werden nicht erforderlich sein. Die Stromanbindung ist bereits vorhanden und wird unter Rücksprache mit dem Netzbetreiber erweitert und unweit auf der anderen Bachseite liegt eine Gasleitung im Bestand vor. Die Anlage liegt nahe der zu versorgenden Wohnbauten und wird in das Wärmenetz der Gemeinde gemäß der kommunalen Wärmeplanung eingegliedert.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Sondergebiet festgesetzt und die Zweckbestimmung auf Energieerzeugung und -speicherung benannt. Die Satzung enthält einen offenen Katalog an Gebäuden und Nutzungen, die im Zusammenhang mit dem Betrieb des Satelliten-Blockheizkraftwerks möglich sein sollen. Der Bereich liefert bereits heute Strom aus Freiflächen-Photovoltaik und soll künftig mit Strom und Wärme aus Biogas erweitert werden. Das Biogas stammt aus Eigenproduktion bzw. durch regionale Kooperationspartner beigeschaffte Biomasse der Biogasanlage in

Eufnach. Die Energiesicherheit und die CO_2-neutrale Energieerzeugung sind seit langem bereits ein Kernthema der Entwicklung des Energiedorfs Wildpoldsried, das nun im Zuge der kommunalen Wärmeplanung auch Wärmeenergie verstärkt in den Fokus nimmt. Als Teil des kommunalen Wärmekonzeptes und unter den geltenden Bedingungen am Energiemarkt wird die Wärme über Generatoren nach den jeweils aktuellen Bedingungen im Stromnetz erzeugt. Für die Zwischenspeicherung von Wärmeenergie wird ein Wasserspeicher eingerichtet, der anfallenden Strom, wenn dieser nicht eingespeist werden kann zur Wärmenutzung umsetzt. Für diese Anlagen und deren zugehörige Nebenanlagen wird hier die Genehmigungsvoraussetzung geschaffen. Eine Erzeugung von Biogas mit Verarbeitung von Biomasse ist explizit nicht Bestandteil der vorhabenbezogenen Nutzung.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist stets das Maß der Baulichen Nutzung anzugeben. Zeichnerisch erfolgte die Darstellung der geplanten Nutzungsausmaße im Vorhaben- und Erschließungsplan. Hierfür schafft der Bebauungsplan den nötigen Rahmen. Um die beabsichtigte Nutzung möglichst gut abzubilden, wird die nach der Vorhabenplanung vorgelegte, beabsichtigte Nutzung mit der Festsetzung einer zulässigen Grundfläche für die Überbauung vorgenommen. Aus der mit der BayKompV erstellten Eingriffsbetrachtung sind betroffene Flächen von insgesamt 1.620 m² an Eingriff bemessen. Das zulässige Maß nach BauNVO ist hier nicht immer deckungsgleich, jedoch soll in der Größenordnung die Umsetzung zulässig werden, weshalb mit 10 % Aufschlag und Rundung eine zulässige **Grundfläche** von 1.800 m² bestimmt wurde.
Die **Baugrenzen** wurden um die geplanten Gebäude und, wo absehbar auch um mögliche Befestigungsbereiche von Umfahrungen gelegt. Sie halten alle den Mindestabstand von 5 m zu den Flächen des Riedbachs ein. Die Grundfläche der Baugrenzen ist geringer als die Zulässige Grundfläche, da auch Versiegelungen durch Nebenanlagen und ggf. erforderliche Befestigungen der Zufahrtswege hinzukommen. Diese dürfen im Bereich der Sondergebietsflächen erfolgen, jedoch nicht in den Wald-, Biotopwald- oder Ausgleichsflächen.
Die **Höhenentwicklung** der Gebäude wurde anhand von NHN-Höhen festgesetzt, um die Oberkante der Bauten eindeutig und nachvollziehbar. Um eine hochwasserangepasste Bauweise zu ermöglichen und sicherzustellen wurde für die Fundamentwand ein Mindesthöhe angegeben, die auf den Berechnungen des schwäbischen Ingenieurbüros Jellen basiert.
Hinweis: Weicht, z.B. durch nachträgliche Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans oder wegen Anpassungen im Zuge der Baudurchführung, das Ausmaß des Eingriffs vom durch die Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen abgedeckten Kompensationsumfang ab sind aus naturschutzfachlicher Sicht zusätzliche Kompensationsmaßnahmen zu ergreifen.

5.4 Gestaltung

Die Gebäudegestaltung ist mit Hinblick auf das Landschaftsbild sorgfältig abzustimmen. Insbesondere die Regelung zur Materialität und Farbe dienen hier der besseren Einbindung und der zurückhaltenden Erscheinung.
Die Wirkung auf das Landschaftsbild ist im Bachtal stark eingeschränkt. Die Einsicht ist vorwiegend für die Anwohner im Süden möglich, die jenseits der geplanten Obstwiese an der Hangkante liegen.

6. Grünordnung

6.1 Natürliche Grundlagen / Grünkonzept

Die Aufragenden Behälteranlagen werden in einer Tieflage im Gelände zu liegen kommen, deren Böschung mit Bäumen und Sträuchern dicht bestanden ist. Begleitend zu den Anlagen soll mit den Gehölzpflanzungen eine optische Eingrünung und verbesserte Grünstrukturen gegenüber der bisher landwirtschaftlich geprägten Kulturlandschaft der im Bestand genutzten Flächen entstehen.
Für das Vorhaben wurde durch das Ingenieurbüro für Garten- und Landschaftsplanung IGL, Frau Dipl.-Ing. (FH) Miriam Puscher, ein Pflege und Entwicklungsplan erstellt, der die Pflanzvorgaben durch Planzeichen im Gebiet im Zuge der Bearbeitung von Eingriff und Ausgleich nach BayKompV beinhaltet.

6.2 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Durch die Erweiterung der Nutzung entsteht ein Eingriff in Natur und Landschaft, der auszugleichen ist. Der Ausgleich wurde, eng auf das Vorhaben bezogen nach BayKompV ermittelt und ist im Umweltbericht mit Freiflächengestaltungsplan verankert. Die Flächen und Maßnahmen werden durch den Bebauungsplan aufgenommen und verbindlich festgesetzt. Die Ausgleichsbedarfsermittlung erfolgte gemäß BayKompV 2013 i.V.m. der Arbeitshilfe zur Biotopwertliste von 2014, mit Änderungen 2022. Eine Betrachtung zum Artenschutz hat ebenfalls stattgefunden. Die Untersuchungen und die Konzeption einschließlich des Umweltberichtes mit Freiflächengestaltung für das Vorhaben wurden vom Ingenieurbüro für Garten- und Landschafts-Planung IGL, Dipl. Ing. (FH) Miriam Puscher, erstellt. Die darin angeführten Vermeidungsmaßnahmen wurden soweit auf der Bebauungsplanebene gut zu integrieren, bereits in die Satzung eingefügt. Erhebliche Beeinträchtigungen durch das Vorhaben werden nicht gesehen.

Bei der Eingriffsbetrachtung wurden die Teilflächen des Vorhabens und deren Ausgangszustand quadratmetergenau erfasst und mit den Beeinträchtigungsfaktoren gemäß BayKompV § 5 i.V.m. Anlage 3.1 belegt.
Die so aus der Gewichtung hervorgegangenen Wertpunkte der Bauten, Wege und Zufahrten wurden aufsummiert zu **4.978 Wertpunkten**.

6.3 Kompensation und Ausgleich

Für den zu erbringenden Ausgleich von 4.978 Wertpunkten wurde vorgesehen, dass nördlich der Zuwegung und östlich des Gasspeichers sowie südlich des BHKWs mit PV insgesamt 8 Obstgehölze zu pflanzen sind, die auf intensivem bis extensivem Grünland stehen. Insgesamt werden dabei 830 m^2 an bisherigem Intensivgrünland aufgewertet, wobei jedoch wegen der zeitlichen Verzögerung der Entwicklung auf den Flächen ein Wertpunkt im Zielzustand abzuziehen war. Dies führt zu insgesamt 6 Wertpunkten Aufwertung je Quadratmeter Ausgleichsfläche, also insgesamt zu **4.980 Wertpunkten**.
Die Artenauswahl erfolgt Standortbezogen und nur mit feuerbrand- und frostresistenten Sorten. Das vorgegebene Pflegeregime soll die gesunde Entwicklung der sicherstellen, die mit Schutzmaßnahmen gegen faunistisch bedingte Schäden flankiert werden sollen.
Der entstehende Eingriff wird damit im Planbereich durch Einrichtung von Wiesenflächen, die mit Obstgehölzen überstellt werden, kompensiert und sorgt zugleich für eine optische Einbindung für das Landschaftsbild.

7. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

7.1 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 (§ 4 BImSchG)erforderlich. Dies wird durch die gegenständliche Planung nicht vorweggenommen.
Für das Vorhaben liegen sowohl schalltechnische Untersuchungen als auch eine Betrachtung der partikelbezogenen Emissionen (vor allem Geruch) vor.
Die **schalltechnische Untersuchung** hat an den Immissionsorten (Wohnhäuser Badenberg 26 und 28, sowie Gewerbegrundstück Am Riedbach 15) deutliche Unterschreitungen der zulässigen Lärmwerte ermittelt. Die von der geplanten Anlage ausgehenden Lärmemissionen werden demnach nicht das Ausmaß relevanter Störung annehmen.
Das **Geruchsgutachten** beinhaltet unter Anderem eine Berechnung der erforderlichen Schornsteinhöhe, die wegen des umgebenden Reliefs mit 21 m über Grund (statt 14,2 m bei rein baulicher Betrachtung) beziffert wird. Auch wurden Empfehlungen für die Genehmigungsebene formuliert. Relevante Beeinträchtigungen durch Gerüche sind wegen deren Qualität nicht zu erwarten. Negative Einflüsse wegen der Partikelemissionen sind ebenfalls keine aufgeführt. Bei Einhaltung der aktuellen Technik und den anzuwendenden Normen sind keine Auflagen im Bebauungsplan erforderlich – dies ist anlagenbezogen auf die verwendeten Stoffe und Maschinen im Genehmigungsbezug durch die Fachstellen zu beauflagen.

7.2 Natur und Umwelt

Wegen der unmittelbaren Nähe zum Riedbach und seinem Uferbegleitbiotop sind Verunreinigungen des Bodens und des Wassers unbedingt zu vermeiden. Bei ordnungsgemäßer Ausführung und normenkonformen Betrieb ist dies möglich. Auf der Bebauungsplanebene werden Vorgaben gemacht, die die Gebäudeausführung insofern steuert, dass auch bei Hochwasser die Bauten nicht überflutet werden und damit keine Ausspülungen von Schadstoffen in die Umwelt erfolgen wird. Bei den Bauarbeiten ist auf den wassergeprägten Untergrund und den empfindlichen Boden zu achten (Bodenkundliche Baubegleitung). Durch Miriam Puscher wurde eine Abschichtung zum Artenschutz vorgenommen und keine Nachweise oder potenzielle Vorkommen vermerkt. Lichtimmissionen können störend auf die Fauna wirken, weshalb Außenbeleuchtung nur bedarfsbezogen und mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln zu erfolgen hat.
Im Detail wird auf den Umweltbericht zum Vorhaben von IGL in der Anlage verwiesen.

7.3 Hochwasser

Im Sinne der hochwasserangepassten Bauweise wurde der Bemessungswasserstand nach Berechnung des hundertjährigen Hochwasserstandes zzgl. Klimabedingter Steigerungen („$HQ_{100+Klima}$“) berücksichtigt. Die Maße lauten etwa auf den Hochwasserstand zzgl. 0,6 m, wobei der Klimazuschlag etwa 10 cm ausmacht. Im Anstrombereich der Gebäude im Osten muss dieser Wert höher sein. In den westlichen Gebäudeteilen kann die Fundamentwand niedriger ausfallen, jedoch kann es sinngemäß sein, zum besseren Hochwasserschutz den abschnittweise höheren Wert heranzuziehen.
Die unveränderte Bestandsanlage PV erhält hier keine Vorgaben, da hier nur Aufständerungen punktuell in den Boden eingebracht sind.

8. Hinweise

8.1 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.

8.2 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.

8.3 Ver- und Entsorgungsbetriebe, Bestandsleitungen

Gasnetz: Biogasgenossenschaft Eufnach eG, Eufnach 86, 87499 Wildpoldsried

Abwasser: Abwasserverband Kempten (AVKE), Griesösch 1, 87493 Lauben

Abfallentsorgung: Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (ZAK), Dieselstraße 9, 87437 Kempten

Bestandsleitungsauskunft – vor Bodeneingriffen sollten jeweils aktuelle Leitungspläne eingeholt werden!

Elektrizität: Allgäu Netz GmbH, Illerstr. 18, 87435 Kempten

Telekommunikation / Multimedia / Internet:

- Telekom Deutschland GmbH, Landgrabenweg 149, 53227 Bonn.
  Trassenauskunft Kabel: https://trassenauskunftkabel.telekom.de / E-Mail-Adresse: trassenauskunft.kabel@telekom.de, Fallback-Planauskunft: planauskunft@telekom.de
- Vodafone GmbH, Betastr. 6-8 85774 Unterföhring.
  Planauskünfte: https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html

9. Kartengrundlage

Es wurde die von der Gemeinde Wildpoldsried zur Verfügung gestellte amtliche digitale Flurkarte (Stand Okt. 2026) verwendet.

Kaufbeuren, Gemeinde Wildpoldsried,

_____ _____

Thomas Haag, Stadtplaner Günter Mögele, Erster Bürgermeister