

Markt Dietmannsried
Rathausplatz 3
87463 Dietmannsried

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Batteriespeicher Langenzeit“

Gemarkung Überbach

Satzung mit Begründung
ENTWURF

27. April 2026

BAUPLAN21
PLANUNGSBÜRO HAUG

BAU.PLAN21, Planungsbüro Haug
Hauptstraße 20
87764 Legau
08330 91 11 05
info@bau-plan21.de

Markt Dietmannsried

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Batteriespeicher Langenzeit“

Gemarkung Überbach

Örtliche Bauvorschriften und planungsrechtliche Festsetzungen mit Begründung in der Fassung vom 27. April 2026

Vorhabenträger: Cell Mind GmbH
Mühlenstraße 12
87647 Kraftsried

Verfahrensführende Gemeinde: Markt Dietmannsried
Rathausplatz 3
87463 Dietmannsried

Auftragnehmer: BAU.PLAN21, Planungsbüro Haug
Hauptstraße 20
87764 Legau
info@bau-plan21
08330 91 11 05

Projektleitung: Vanessa Hanzel
08330 91 11 05
v.hanzel@bau-plan21.de

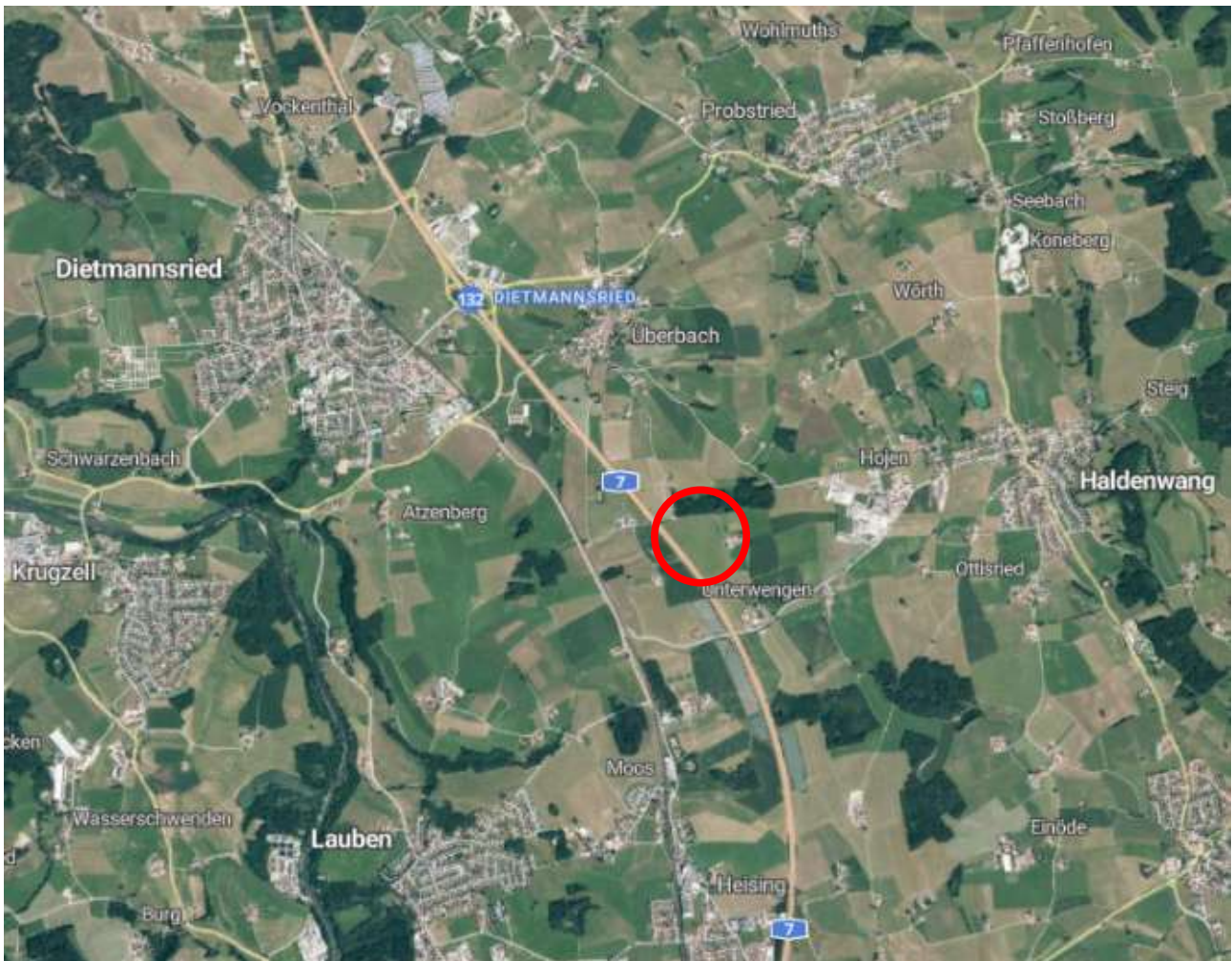
Projekt-Nummer: 2025-19

Inhaltsverzeichnis

TEIL A GRUNDLAGEN	5
1. Übersichtskarte.....	5
TEIL B SATZUNG	6
§1 Räumlicher Geltungsbereich.....	6
§2 Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind:.....	7
§3 Planungsrechtliche Festsetzungen.....	7
§4 Örtliche Bauvorschriften.....	10
§5 Hinweise.....	10
§6 Inkrafttreten.....	11
TEIL C BEGRÜNDUNG	12
1. Planungsinhalte.....	12
1.1 Beschreibung des Plangebiets.....	12
1.2 Ziel und Zweck der Planung.....	12
1.3 Vorbereitende und übergeordnete Planungen.....	13
1.4 Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.....	13
1.5 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	14
1.6 Verkehrserschließung.....	14
1.7 Abwasser, Oberflächenwasser, Wasserversorgung.....	14
1.8 Immissionsschutz.....	14
1.9 Durchführungsvertrag.....	15
1.10 Brandschutz.....	15
2. Örtliche Bauvorschriften.....	16
2.1 Bepflanzung und Einfriedungen.....	16
3. Umweltbericht (Zusammenfassung).....	17
TEIL D ANLAGEN	19

TEIL A GRUNDLAGEN

1. Übersichtskarte



Quelle: BayernAtlas

TEIL B SATZUNG

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen) hat der Markt Dietmannsried den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Batteriespeicher Langenzeit“ in öffentlicher Sitzung am _____ als Satzung beschlossen.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist.
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist.

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans (Plan Nr. B.2 – Entwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan) vom 27.04.2026 maßgebend.

- Flurstück: 836, 836/2 und 928/2
- Gemarkung: Überbach

§2 Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind:

- Planungsrechtliche Festsetzungen mit Begründung - ENTWURF
- Planzeichnung: Vorhaben- und Erschließungsplan - ENTWURF
- Planzeichnung: Vorhabenbezogener Bebauungsplan - ENTWURF

Beigefügt sind:

- Landschaftspflegerische Begleitplanung | Umweltbericht (IGL Puscher, 12.05.2025)
- Bodengutachten (BauGrund Süd, 25.03.2024)
- Durchführungsvertrag (noch nicht vorhanden)

§3 Planungsrechtliche Festsetzungen

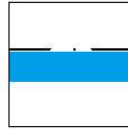
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO
Batteriespeicher

Orange, mittel

- Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Batteriespeicher (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
 - Das Gebiet dient der Errichtung von Batteriespeichern.
 - Zulässig sind Batteriespeicher, sowie die zum Betrieb der Batteriespeicher notwendigen Nebenanlagen (Trafo-/Umspannstationen, Wechselrichter, Verkabelung, Einzäunung, Wartungsflächen und Blitzschutzanlagen). (§ 14 Abs. 1 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,5 für das Sondergebiet festgesetzt. (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 17 BauNVO)
 - Die maximale Höhe der Batteriespeicher beträgt 4,0 m über Geländeoberkante.
 - Die maximale Höhe für Nebenanlagen beträgt 4,0 m über Geländeoberkante.
 - Blitzschutzanlagen sind bis zu einer Höhe von 15,0 m über Geländeoberkante zulässig.

3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



blau

- Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO). Batteriespeicher und Nebenanlagen sind innerhalb der Baugrenze zu errichten.
 - Außerhalb der Baugrenze sind Einzäunungen und unbefestigte Wege zulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Gemäß Planeintrag und Erläuterung im Umweltbericht:
 - Entwicklung einer Extensivwiese G212
 - Pflege und Entwicklung der Säume
5. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs.
 - Bauliche oder sonstige technische Maßnahmen zur Reduzierung der Emissionsquelle, wie z.B. eine Lärmschutzwand sind zulässig.

6. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- Gemäß Planeintrag:
 - Eingrünung: Pflanzung von Sträuchern in Kombination mit Totholzhecken
 - Pflanzung von Bäumen

7. Weitere Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Durchführungsvertrag, Vorhaben- und Erschließungsplan: (§ 12 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

- Rückbauverpflichtung:

Der Betreiber der Anlage ist verpflichtet, den Batteriespeicher einschließlich aller baulichen Anlagen, technischen Einrichtungen und unterirdischen Leitungen vollständig zurückzubauen, sobald der Betrieb dauerhaft eingestellt wird oder die Anlage nicht mehr dem genehmigten Zweck dient. Der Rückbau hat innerhalb eines Zeitraums von zwölf Monaten nach Betriebsende zu erfolgen. Sämtliche Rückstände und potenziell umweltgefährdende Materialien sind fachgerecht zu entsorgen. Der ursprüngliche Zustand des Grundstücks ist, soweit möglich, wiederherzustellen. Zur Absicherung der Rückbauverpflichtung kann die Gemeinde die Stellung einer angemessenen Sicherheitsleistung verlangen.

§4 Örtliche Bauvorschriften

1. Bepflanzung und Einfriedungen (Art. 81 BayBO Abs. 1 Nr. 5)

- A) Die Umzäunung ist so zu gestalten, dass sie für Kleintiere keine Barriere darstellt, das heißt mit einem Mindestabstand von 15 – 20 cm vom Boden.
- B) Die Höhe der Umzäunung beträgt maximal 2,00 m plus Übersteigschutz. Diese ist außerdem unauffällig und für Wildtiere ungefährlich zu gestalten. Für die Zaunpfosten sind Punktfundamente zulässig, nicht aber ein durchgehender Sockel. Die Lage der Einfriedung wird in der Planzeichnung bestimmt.

§5 Hinweise

1. Landwirtschaftliche Emissionen

Im Umgriff des Plangebietes treten landwirtschaftliche Emissionen auf. Darunter fallen auch die unvermeidbare Staubentwicklung und Steinschlag bei der Bodenbearbeitung landwirtschaftlicher Flächen. Die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen muss weiterhin uneingeschränkt möglich sein.

Der Betreiber der Batteriespeicheranlage und etwaige Dritte (Beteiligte, Rechtsnachfolger) haben diese Emissionen entschädigungslos hinzunehmen und haben selbst für die ggf. erforderliche Reinigung/Reparatur aufzukommen.

2. Plangenaugigkeit

Die Planzeichnungen wurden auf der Grundlage einer digitalen Flurkarte erstellt. Es können jedoch Abweichungen auftreten, die sich durch die Ausführungsplanung oder Einmessungen vor Ort ergeben. Hierfür kann seitens des Marktes Dietmannsried und des Planungsbüro BAU.PLAN21, Legau keine Gewähr übernommen werden.

3. Pflanzmaßnahmen

Die geplanten Pflanzmaßnahmen dürfen angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen nicht beeinträchtigen. Die regelmäßige Pflege (Rückschnitt) der Anpflanzungen ist durch den Bauherrn sicherzustellen. Die gesetzlichen Grenzabstände sind einzuhalten.

§6 Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Batteriespeicher Langenzeit“ sowie die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung am _____ nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ort, Datum

Bürgermeister

(Siegel)

Ort, Datum

Entwurfsverfasser

TEIL C BEGRÜNDUNG

1. Planungsinhalte

1.1 Beschreibung des Plangebiets

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 836, 836/2 und 928/2 (jeweils Teilflächen) der Gemarkung Überbach. Das Plangebiet liegt unweit der Bundesautobahn A7 und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1.246 m². Bisher wurde die Fläche intensiv landwirtschaftlich genutzt. Südlich der geplanten Batteriespeicheranlage entsteht eine Photovoltaik-Freiflächenanlage.

1.2 Ziel und Zweck der Planung

Der Markt Dietmannsried hat auf Anregung der Cell Mind GmbH, ein Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingeleitet, der die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Batteriespeicheranlage gemäß § 1 Abs. 3 BauGB schaffen soll.

Vorgesehen ist die Errichtung und der Betrieb mehrerer Batteriespeicher inkl. der notwendigen Nebenanlagen zur Speicherung von Strom sowie zu dessen flexibler und bedarfsgerechter Einspeisung ins Netz.

Die im Bebauungsplan festgelegte Planung verfolgt das Ziel, die Stromspeicherstrategie des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz vom Dezember 2023 zu unterstützen, die den „Hochlauf der Stromspeicher“ zum Ziel hat. Batteriegroßspeicher ermöglichen es, erzeugten Strom zeitlich unabhängig von seiner Erzeugung zu nutzen.

Mit dem fortschreitenden Ausbau erneuerbarer Energien kommt es durch wetterbedingte Schwankungen – wie ungleichmäßige Windverhältnisse oder Sonneneinstrahlung – zunehmend zu zeitweisen Über- oder Unterdeckungen im Stromnetz. In solchen Situationen übernehmen Batteriespeicheranlagen eine ausgleichende Funktion. Sie speichern überschüssigen Strom bei Überproduktion und stellen ihn bei Bedarf wieder zur Verfügung.

Die planungsrechtliche Ausweisung eines sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Batteriespeicher“ wird von der Gemeinde Markt Dietmannsried als ein wichtiger Schritt zur Umsetzung der klima- und energiepolitischen Ziele der Bundesregierung gewertet.

Diese Argumentation unterstreicht, dass das öffentliche Interesse am Umwelt- und Klimaschutz sowie an der Sicherung einer stabilen Energieinfrastruktur höher zu bewerten ist als der Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzfläche an diesem Standort.

1.3 Vorbereitende und übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ausweisung des Plangebiets als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Batteriespeicher dient der Umsetzung der bundes- und landesweiten Klima- und Energiepolitik, insbesondere im Hinblick auf den beschleunigten Ausbau von Speicherinfrastrukturen zur Unterstützung der Energiewende. Grundlage hierfür sind unter anderem:

- Die Stromspeicherstrategie des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) vom Dezember 2023, die den Hochlauf von Stromspeichern als zentrales Element zur Gewährleistung der Netzstabilität und Versorgungssicherheit bei wachsendem Anteil erneuerbarer Energien benennt.
- Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 22. August 2023, das unter dem Ziel der nachhaltigen Entwicklung die Förderung erneuerbarer Energien und die Stärkung der Energieinfrastruktur im ländlichen Raum vorsieht.
- Der Regionalplan der Region Allgäu (Region 16), in dem ebenfalls der Ausbau erneuerbarer Energien und begleitender Infrastrukturen – wie Stromspeicher – als raumbedeutsam und anzustrebend definiert wird.

Der geplante Bebauungsplan mit der Zweckbestimmung „Batteriespeicher“ erfüllt diese übergeordneten Zielsetzungen, indem er die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung und den Betrieb einer Batteriespeicheranlage schafft. Die Gemeinde Markt Dietmannsried leistet mit der Ausweisung dieses Sondergebiets einen aktiven Beitrag zur Erreichung der energie- und klimapolitischen Ziele auf Bundes-, Landes- und Regionalebene.

1.4 Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Für den Geltungsbereich wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Batteriespeicher“ gem. § 11 Abs. 2 BauNVO ausgewiesen. Auf dieser als Sonstiges Sondergebiet festgesetzten Fläche sind Batteriespeicher und die zum Betrieb der Stromspeicher notwendigen Nebenanlagen (Wechselrichter, Verkabelung, Einzäunung, Zufahrten), Betriebsgebäude (Trafo-/Umspannstationen) und Blitzschutzeinrichtungen zulässig.

Die Baugrenze umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1.246 m². Bei sechs Batteriespeichern, sechs Wechselrichtern und einer Trafostationen ergibt sich eine überbaute Fläche von etwa 188 m².

Innerhalb der Baugrenzen beträgt die Höhe für die Speicher, Nebenanlagen und Betriebsgebäude maximal 4,00 m, für Blitzschutzeinrichtungen maximal 15,00 m. Bezugskante ist die bestehende Geländeoberkante.

1.5 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Aufgrund der naturschutzfachlichen Bewertung im Umweltbericht (IGL Puscher) werden verschiedene „ökologisch hochwertige Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen“ innerhalb des Plangebiets, sowie der angrenzenden Photovoltaik-Freiflächenanlage umgesetzt.

1.6 Verkehrserschließung

Die Fläche wird über den vorhandenen Weg nördlich des Plangebiets erschlossen. Im Zaun sind dafür mehrere Tore als Zufahrtsmöglichkeiten vorgesehen. Ein Tor befindet sich direkt im Bereich der Batteriespeicheranlage. Ein Ausbau von Erschließungswegen ist nicht erforderlich.

1.7 Abwasser, Oberflächenwasser, Wasserversorgung

Im Plangebiet fällt kein Abwasser an. Auch eine Versorgung mit Trinkwasser ist nicht vorgesehen.

Das anfallende Niederschlagswasser kann weiterhin innerhalb des Geltungsbereichs versickern. Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser ist nicht zu befürchten, denn mit dem Vorhaben werden keine Stoffe freigesetzt, die die Qualität von Grund- und Oberflächenwasser beeinträchtigen können.

1.8 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist aufgrund der Lage neben der Bundesautobahn A7 immissionsrechtlich vorbelastet. Die Wechselrichter sind mit geeigneten Schalldämmmaßnahmen ausgestattet; der maximale Schalleistungspegel beträgt 85 dB. Im regulären Betrieb der Batteriespeicheranlage ist unter Berücksichtigung der Anforderungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) sowie der Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte an den relevanten Immissionsorten nicht von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche auszugehen.

1.9 Durchführungsvertrag

Nach § 12 BauGB sind die Bestandteile eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Vorhaben- und Erschließungsplan und der Durchführungsvertrag. Mit dem Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 1 BauGB verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten.

Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig. (§ 12 Abs. 3a BauGB)

1.10 Brandschutz

„Um den besonderen Anforderungen des Energiespeicher-Batteriesystems an den Brandschutz gerecht zu werden, kommt ein dreistufiges Brandwarn- und Löschesystem mit hochpräzisen integrierten Sensoren zum Einsatz. Dieses System ermöglicht eine frühzeitige Erkennung von Rauch- und Temperaturanstieg und kombiniert automatische sowie manuelle Gaslöschfunktionen.

Brandmeldung und Feuerlöschung

Das Brandmeldesystem ist auf drei Eskalationsstufen ausgelegt:

- Stufe 1: Der erste Sensor erkennt eine Anomalie und löst einen Voralarm aus. Die genaue Position des Brandherds wird angezeigt, um das Personal zu sensibilisieren.
- Stufe 2: Erkennt auch ein zweiter, unabhängiger Sensor Brandgefahr, startet das System eine verzögerte Auslösung der automatischen Feuerlöschung (einstellbare Verzögerung: 0–30 s).
- Stufe 3: Nach Ablauf der Verzögerungszeit gibt das System ein Auslösesignal an den Löschzylinder. Die elektrische Zündung wird aktiviert, das Löschmittel (Gas oder Aerosol) freigesetzt und in den betroffenen Schutzbereich geleitet.

Ein druckbasiertes Rückmeldesignal bestätigt die Auslösung, und die Sprühstatusanzeige auf dem Bedienfeld leuchtet zur Bestätigung.

Feuerlöschsteuerung

Die Löschsteuerung kann auf drei Wegen erfolgen:

- Automatische Auslösung über das Brandmeldesystem
- Manuelle Aktivierung über das Hauptbedienfeld
- Not-Auslösung direkt am Eingang des betroffenen Schutzbereichs

Wenn sich das System im manuellen Modus befindet, werden zwar Alarmsignale ausgegeben, jedoch keine automatischen Löschbefehle – eine Bestätigung durch den Bediener ist erforderlich.

Aerosol-Feuerlöschsystem

Der Container ist mit einem Aerosol-Löschsystem ausgestattet, das gemäß dem Innenvolumen des Containers und der installierten Batterieanzahl dimensioniert ist. Das System ist vollständig in die Überwachungsplattform integriert und erlaubt die Echtzeitübertragung aller Brandmeldedaten.

Rohrnetz-Feuerlöschsystem

Zusätzlich ist ein Rohrnetz-Löschsystem vorgesehen, das bei Bedarf aktiviert werden kann. Im Normalbetrieb ist die Rohrleitung leer und mit einer Blindkappe luftdicht verschlossen. Der Anschluss erfolgt über einen Schnellkuppler, der im Brandfall mit einem Feuerwehrschauch verbunden wird. Das Löschwasser wird dann aus einem Hydranten eingespeist und über Sprinklerdüsen als stabiler Wasservorhang abgegeben – zur Kühlung, Flammenunterdrückung und Verhinderung der Brandausbreitung.

Explosionsschutz

Zur Druckentlastung im Extremfall ist der Container mit einer gerichteten Explosionsentlastungsplatte an der Oberseite ausgestattet. Diese ist mit einer explosionsgeschützten Folie abgedeckt, die sich bei Druckanstieg öffnet. Dadurch können Überdruck und Flammen sicher nach außen abgeführt werden, ohne den Container zu beschädigen.“

(BATTR MaxiCube 5160 kWh Produkt Spezifikationen, S.22-23)

Feuerwehrplan

Im Rahmen der weiteren Planung ist in enger Abstimmung mit der örtlich zuständigen Feuerwehr ein objektspezifischer Feuerwehrplan zu erarbeiten. Zudem ist eine den Einsatzanforderungen entsprechende Feuerwehrezufahrt dauerhaft sicherzustellen, sodass eine uneingeschränkte Zugänglichkeit für Einsatzkräfte und Einsatzfahrzeuge gewährleistet ist.

2. Örtliche Bauvorschriften

2.1 Bepflanzung und Einfriedungen

Zur Sicherung der Anlage vor unbefugtem Zutritt besteht die Notwendigkeit einer Umzäunung mit entsprechender Zufahrt. Damit diese keine Barriere für Kleintiere darstellt und die Durchlässigkeit der Zuananlage für wandernde Tierarten gewährleistet ist, ist ein ausreichender Mindestabstand zwischen der Bodenoberkante und der Zaununterkante einzuhalten. Die Begrenzung der Zaunhöhe dient dem Schutz des Landschaftsbildes.

3. Umweltbericht (Zusammenfassung)

Nachfolgend werden die durch den Bebauungsplan zu erwartenden Umweltauswirkungen kurz zusammengefasst:

Schutzgebiete

Die Vorhabenfläche liegt außerhalb von Schutzgebieten. Für das 4,6 km entfernte Natura-200-Gebiet 8127-301 „Illerdurchbruch zwischen Reicholzried und Lautrach“ ist keine Beeinträchtigung zu erwarten. In der Nähe des Plangebiets befinden sich zudem keine amtlich kartierten Biotopflächen oder Flächen des Ökoflächenkatasters.

Schutzgut Boden

Laut Umweltbericht bestehen keine Geotope oder seltene, naturschutzfachlich relevante Bodenarten.

Es sind keine großflächigen Versiegelungen vorgesehen, sodass der Boden weiterhin seine Funktion erfüllen und als Lebensraum fungieren kann.

Für das Schutzgut Boden ist mit einer geringen bis mittleren Beeinträchtigung zu rechnen.

Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich befinden sich keine Einzugsgebiete der Wasserversorgung, Wasserschutzgebiete, Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete. Des Weiteren sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Aufgrund möglicher Gefahren durch erhöhten bis starken Oberflächenabfluss und Sturzflut bei Starkregenereignissen, sind Geländesenken als Rückhaltevolumen zu erhalten.

Es ist mit einer geringen Beeinträchtigung für das Schutzgut Wasser zu rechnen. Da der landwirtschaftliche Schadstoffeintrag entfällt, ist sogar von positiven Auswirkungen auf das Grundwasser auszugehen.

Schutzgut Klima und Luft

Durch die Lage neben der Autobahn A7 ist die Fläche im Bezug auf die Luftqualität und Schall stark vorbelastet. Der Schallpegel der Lüftungsanlagen für die Wechselrichter geht im Lärmpegel der Autobahn unter.

Für das Schutzgut Klima und Luft ist mit keiner Beeinträchtigung zu rechnen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensräume

Die Fläche liegt außerhalb von FFH- oder SPA-Gebieten. Zudem befinden sich keine Schutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile, Biotop- oder Wiesenbrüteregebiete im oder in unmittelbarer Nähe des Vorhabengebiets. Speziell geschützte oder seltene Arten bzw. Rote-Liste-Arten wurden nicht festgestellt. Durch die Extensivierung der Fläche nimmt die Pflanzen- und Blütenvielfalt und infolgedessen die Insekten- und Tiervielfalt zu, wodurch die Biodiversität gesteigert wird.

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist mit keiner erheblichen Beeinträchtigung zu rechnen.

Schutzgut Landschaftsbild

Aufgrund der Autobahn A 7 neben dem Plangebiet ist das Landschaftsbild als stark vorbelastet einzustufen. Bedeutsame Weitwanderwege, Fernradwege, Erholungseinrichtungen oder touristische Hotspots liegen nicht im Vorhabenbereich.

Maßnahmen

1) Eingrünung der Anlagenfläche mit Gehölzen:

Auf der Nord- und Ostseite der Batteriespeicheranlage wird eine Eingrünung umgesetzt. Südlich der Speicher erstreckt sich die Photovoltaik-Freiflächenanlage und wird dort im Süden zusätzlich eingegrünt. Diese erfolgt 1 bis 3-reihig mit einer Breite von 2 bis 5 m. Die Pflanzung beinhaltet eine Hecke ergänzt mit Wildobst, fruchttragenden Obstgehölzen und Totholz.

Die Pflege erfolgt nach den Vorgaben des Umweltberichts.

2) Pflege- und Entwicklung einer Extensivwiese:

„Die bislang intensiv genutzten Wiesen (G11) werden allmählich ausgemagert und sollen dann als 2-schürige Wiese gemäht oder beweidet werden.“ (Umweltbericht, IGL Puscher, Mai 2025). Das Ziel ist die Entwicklung eines mäßig extensiv genutzten, artenreichen Grünlands.

Die Pflege erfolgt durch Mahd oder Beweidung nach den Vorgaben des Umweltberichts.

3) Pflege und Entwicklung der Säume:

Auf den nicht mit Gehölzen bepflanzen Flächen erfolgt die Entwicklung von Säumen. Ziel: „Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte“.

Die Anlage und Pflege erfolgt nach den Vorgaben des Umweltberichts.

Kompensationsmaßnahmen | Ausgleichsmaßnahmen:

Ein naturschutzfachlicher Ausgleichsbedarf ist nicht erforderlich.

TEIL D ANLAGEN

- 1) Planzeichnung: B.1 - Vorhaben- und Erschließungsplan (BAU.PLAN21, 27.04.2026)
- 2) Planzeichnung: B.2 - Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (BAU.PLAN21, 27.04.2026)
- 3) Umweltbericht | Landschaftspflegerischer Begleitplan (IGL Puscher, 12.05.2025) – *in Überarbeitung*
- 4) Bodengutachten (BauGrund Süd, 25.03.2024)
- 5) Produktspezifikationen Batteriespeicher MaxiCUBE (BATTR Energy AG, 05.04.2025)
- 6) Konzept für Wasserschutzgebiete (BATTR Energy AG, 13.08.2025)
- 7) Durchführungsvertrag (noch nicht vorhanden)