
GEMEINDE HOLZHEIM



Landkreis Donau-Ries

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 35 „Batteriespeicher Holzheim 2“

- A) PLANZEICHNUNG**
- B) VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN**
- C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

VORENTWURF

Fassung vom 30.06.2026

OPLA

Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 26049
Bearbeitung: AG

INHALTSVERZEICHNIS

A)	PLANZEICHNUNG (M 1:1.500)	4
B)	VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN	8
C)	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	10
§ 1	Art der baulichen Nutzung	10
§ 2	Maß der baulichen Nutzung	10
§ 3	Bauweise, Grenzabstände	11
§ 4	Ver- und Entsorgung	11
§ 5	Grünordnung	11
§ 6	Außenbeleuchtung an Gebäuden.....	12
§ 7	Bodenschutz	12
§ 8	Ausgleichsmaßnahmen	13
§ 9	Artenschutzrechtliche Maßnahmen	15
§ 10	Immissionsschutz	15
§ 11	Gestaltungsfestsetzungen	15
§ 12	Inkrafttreten	16
	TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	17
1.	Denkmalschutz	17
2.	Grünordnung	17
3.	Wasserwirtschaft	17
4.	Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	19
5.	Landwirtschaft.....	20
6.	Wassersensibler Bereich	20
7.	Brandschutz	20
8.	Überwachung	21
9.	Bußgeldvorschrift	22

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Holzheim erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190) geändert worden ist, des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist sowie der 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 und der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist, folgenden

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 35 „Batteriespeicher Holzheim 2“

als Satzung.

Bestandteile des Bebauungsplanes:

A) Planzeichnung in der Fassung vom 30.06.2026 mit:

- Räumlicher Geltungsbereich, M 1 : 1.500
- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise durch Planzeichen
- Verfahrensvermerken

B) Vorhaben- und Erschließungsplan

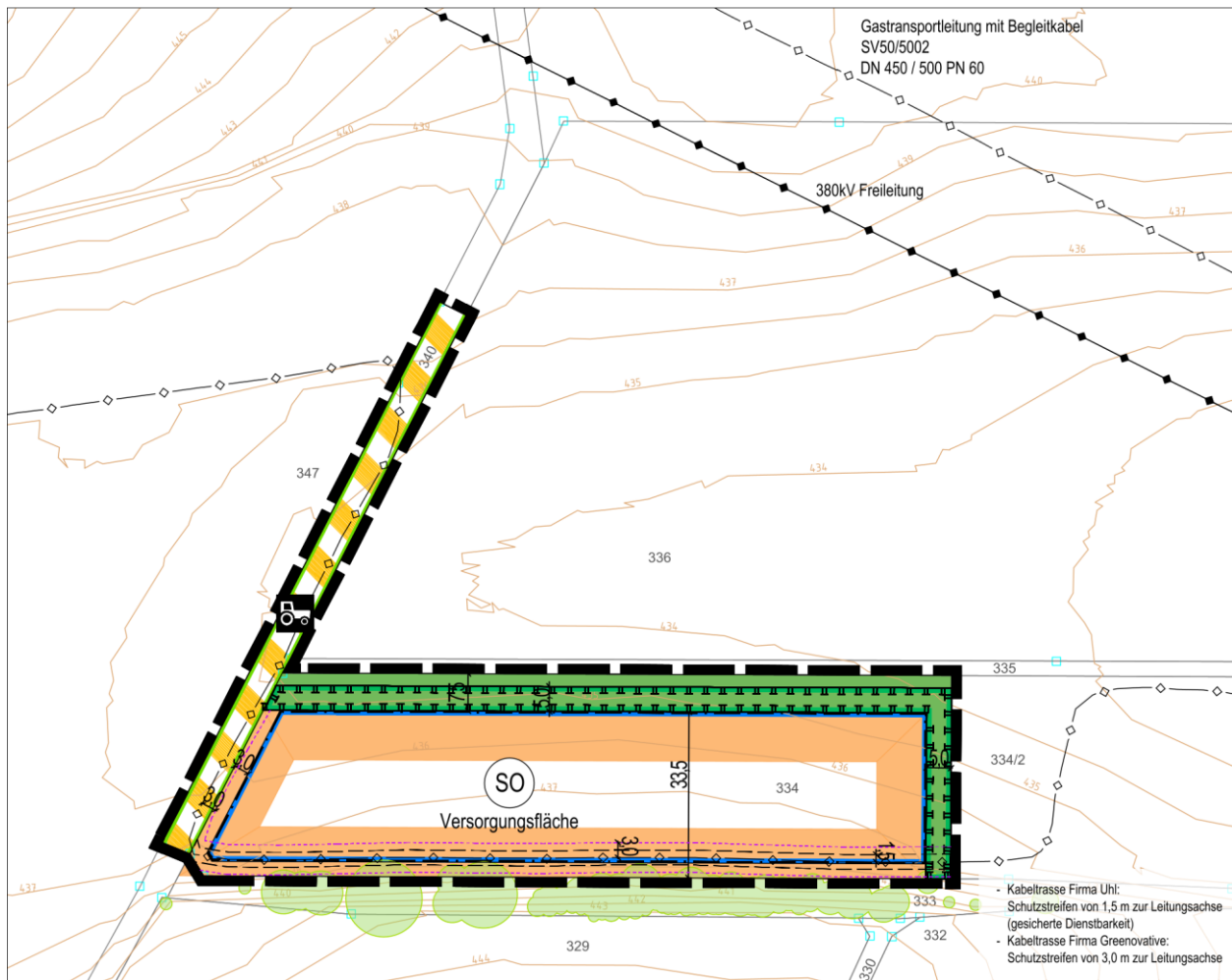
C) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 30.06.2026 mit:

- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Beigefügt sind:

- D) Begründung mit E) Umweltbericht in der Fassung vom 30.06.2026
- Anlage1_VEP-BESS
- Anlage2_VEP-Trafostation
- Anlage3_VEP-Aux-Trafostation
- Anlage3_VEP-Wechselrichter
- Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Batteriespeicher Holzheim 2“ in Holzheim
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zur Aufstellung des Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Batteriespeicher Holzheim 2“ in Holzheim

A) PLANZEICHNUNG (M 1:1.500)



Quelle: Auszug aus der Digitalen Flurkarte; Geobasisdaten: 2025 © Bayerische Vermessungsverwaltung 2026

FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung



Sondergebiet mit der
Zweckbestimmung "Versorgungsfläche"

Maß der baulichen Nutzung



Baugrenze

Verkehrsflächen



Verkehrsflächen
besonderer Zweckbestimmung



Landwirtschaftlicher Verkehr



Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen



Private Grünflächen

Maßnahmen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft



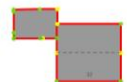
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft: Ausgleich

Sonstige Planzeichen

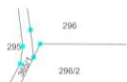


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



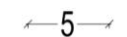
Bestehende Häuser und Nebengebäude



Bestehende Grundstücksgrenze mit Flurnummer



Höhenlinien in m ü. NHN



Bemaßung in m



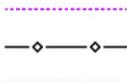
Vorhandene Gehölze, Einzelbäume und Feldgehölze



Hauptversorgungsleitung: oberirdisch



Hauptversorgungsleitung: unterirdisch



Hauptversorgungsleitung: unterirdisch
mit 3m Sicherheitsabstand



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten (z.B. Lesegeräte) im Rathaus / in der Gemeindeverwaltung, Zimmer, Anschrift:, während allgemeinen Öffnungszeiten bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Gemeinde Holzheim, den

.....

Josef Schmidberger, Erster Bürgermeiste

(Siegel)

7. Ausgefertigt

Gemeinde Holzheim, den

.....

Josef Schmidberger, Erster Bürgermeiste

(Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

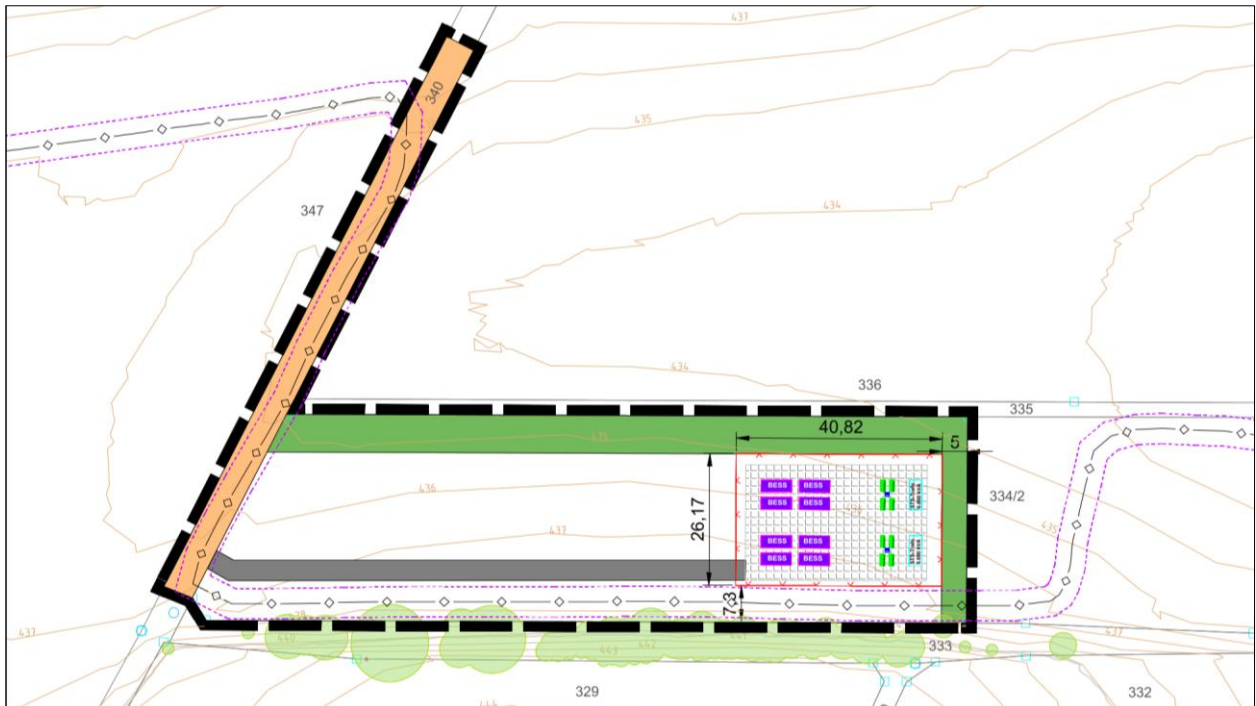
Gemeinde Holzheim, den

.....

Josef Schmidberger, Erster Bürgermeiste

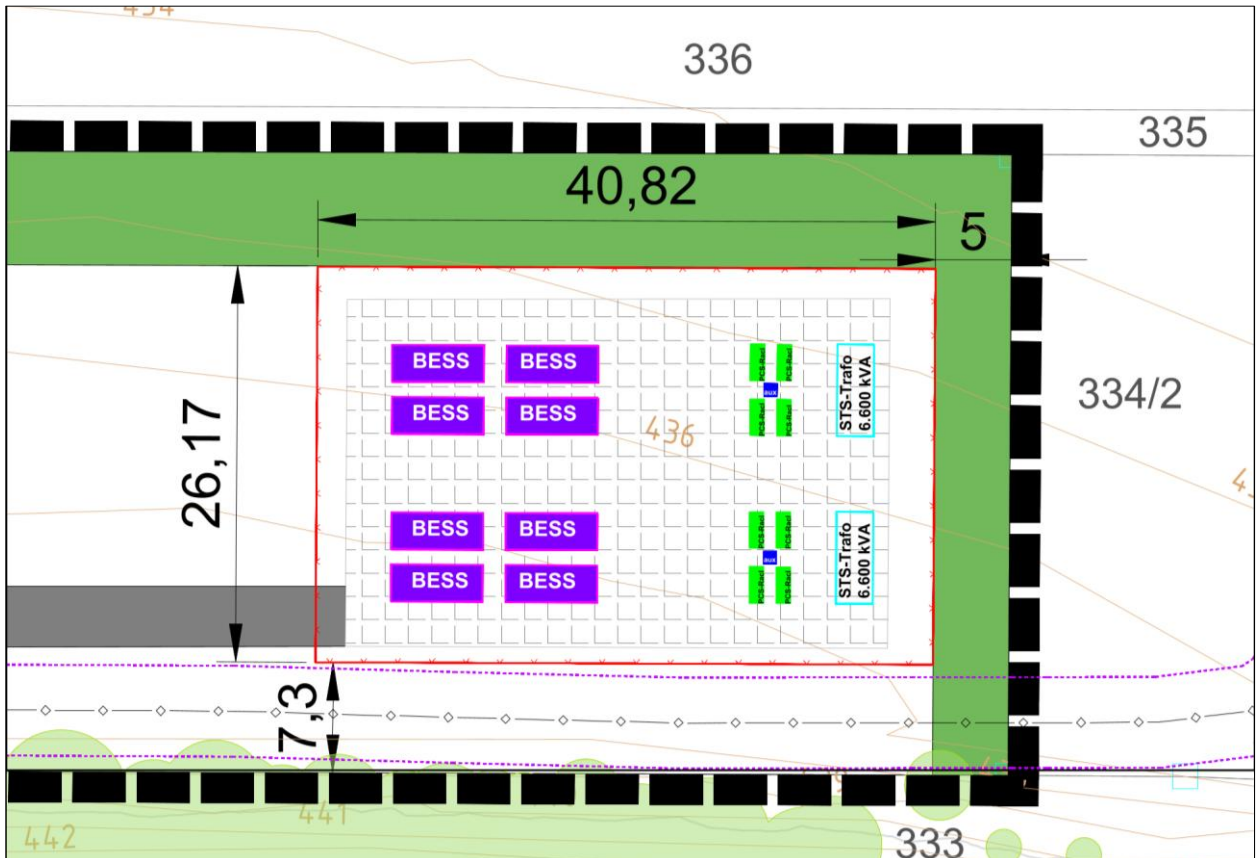
(Siegel)

B) VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN (M 1:1.500)



Quelle: Auszug aus der Digitalen Flurkarte; Geobasisdaten: 2025 © Bayerische Vermessungsverwaltung 2026

Ansicht 1:500



Quelle: Auszug aus der Digitalen Flurkarte; Geobasisdaten: 2025 © Bayerische Vermessungsverwaltung 2026

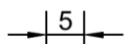
LEGENDE



Geltungsbereich



Zaun



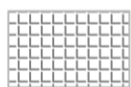
Bemaßung in m



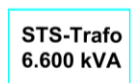
Zufahrt Batteriespeicher (Schotterweg)



Wirtschaftsweg Flurweg 340 - verstärken



Schotterfläche



Smart-Trafostation / Intelligente Trafostation



Wechselrichter-/Leistungsumwandlungseinheit



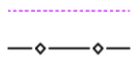
Energiespeicher



Hilfstransformator (Eigenbedarfstrafo)



Eingrünung (Ausgleichsfläche)



Fremdleitung Mittelspannung 30 kV
mit 3m Sicherheitsabstand



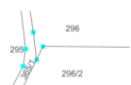
Vorhandene Gehölze, Einzelbäume
und Feldgehölze



Höhenlinien in m ü. NHN



Bestehende Häuser und Nebengebäude



Bestehende Grundstücksgrenze mit Flurnummer

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- (1) Der in der Planzeichnung mit SO gekennzeichnete Bereich wird als Sonstiges Sondergebiet im Sinne des § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Versorgungsfläche“ festgesetzt.
- (2) Es sind folgende Nutzungen zulässig:
 1. Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB.
 2. Betriebs- und Versorgungsgebäude bzw. -anlagen, die unmittelbar der Zweckbestimmung des Sondergebiets dienen.
- (3) Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
- (4) Die baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen im Sinne von § 1 Abs. 1 und Abs. 2 Nrn. 1 u. 2 dieser Satzung sind nur bis zum Ablauf von 35 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplans zulässig (vgl. § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB). Als Folgenutzung wird Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 18 Buchs. a i.V.m. Abs. 2 Satz 2 BauGB).

§ 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- (1) Es wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt.
- (2) Die in § 1 (3) Nr. 1 und 2 dieser Satzung genannten Anlagen dürfen jeweils eine Grundfläche von 40,0 m² nicht überschreiten.
- (3) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte
 1. Die zulässige Gesamthöhe (GH) der gemäß § 1 Absatz 3 Nr. 1 und Nr. 2 dieser Satzung zulässigen baulichen Anlagen beträgt 4,0 m.
 2. Als unterer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) der gemäß § 1 Absatz 3 Nr. 1 und Nr. 2 dieser Satzung zulässigen baulichen Anlagen gilt die Geländeoberkante des natürlichen Geländes. Als oberer Bezugspunkt gilt der höchste Punkt der baulichen Anlage.

§ 3 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

- (1) Es gilt die offene Bauweise (o).
- (2) Die gemäß § 1 Absatz 3 Nummer 1 und Nummer 2 dieser Satzung zulässigen baulichen Anlagen sowie Einfriedungen sind nur innerhalb der festgesetzten Bau-
grenzen zulässig.
- (3) Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO. Abweichend davon darf
der Abstand zwischen den nach § 1 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 dieser Satzung zuläs-
sigen baulichen Anlagen weniger als 3,0 m betragen.

§ 4 VER- UND ENTSORGUNG

Niederschlagswasser von Dach- und Befestigungsflächen ist auf dem Grundstück
flächenhaft zu versickern.

§ 5 GRÜNORDNUNG

- (1) Für den gesamten Geltungsbereich gelten folgende Bestimmungen:
 1. Die Ausbringung von synthetischen und organischen Düngemitteln (einschließlich
Gülle), mineralischen Düngemitteln sowie Reststoffen aus Biogas- und Agrargas-
anlagen ist nicht zulässig.
 2. Die Anwendung von chemischen und synthetischen Pflanzenschutzmitteln ist
nicht zulässig.
 3. Eine chemische Unkrautbekämpfung ist nicht zulässig. Soweit erforderlich, kann
diese mechanisch oder thermisch durchgeführt werden.
 4. Die Ansaat ist spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Vegetations-
periode anzulegen.
 5. Die Bepflanzungen sind spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden
Pflanzperiode anzulegen.
- (2) Fläche innerhalb des Sondergebiets (SO):
 - a) Entwicklungsziel:
Die Fläche innerhalb des Sondergebietes ist als extensives Grünland zu entwickeln
 - b) Herstellungsmaßnahme:
Heimisches, autochthones Saatgut der Herkunftsregion 16 „Unterbayerische Hügel-
und Plattenregion“, Mischungsverhältnis mind. 30 % Kräuteranteil. Statt dieses

Saatguts ist eine Mahdgutübertragung von geeigneten Spenderflächen in Absprache mit der UNB möglich.

c) Pflege:

Die Pflege der Fläche erfolgt extensiv durch Beweidung (z. B. Schafe), Mulchen oder Mahd, oder als Kombination dieser Maßnahmen.

§ 6 AUßENBELEUCHTUNG AN GEBÄUDEN

- (1) An den gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 dieser Satzung zulässigen baulichen Anlagen ist eine Außenbeleuchtung zulässig.
- (2) Die Außenbeleuchtung der gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 dieser Satzung zulässigen baulichen Anlagen darf nur während Kontroll- oder Wartungsarbeiten eingeschaltet sein. Eine dauerhafte oder automatisch gesteuerte nächtliche Beleuchtung ist unzulässig.
- (3) Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden (z. B. Natriumdampflampen und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z.B. Warmweiß, Gelblich, Orange, Amber, Farbtemperatur CCT von 3000 K oder weniger Kelvin).
- (4) Die verwendeten Leuchtmittel sind so auszurichten, dass das Licht nur auf ökologisch nicht sensible Betriebsflächen nach unten fällt (Vermeidung von Streulicht).
- (5) Die Beleuchtungskörper müssen rundum geschlossen sein.

§ 7 BODENSCHUTZ

- (1) Abgrabungen und Aufschüttungen
 1. Das vorhandene Geländere Relief ist in seiner natürlichen Gestalt zu erhalten.
 2. Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu einer Höhenabweichung vom natürlichen Gelände von +/- 0,4 m zulässig, soweit sie zur Herstellung der der gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 dieser Satzung zulässigen baulichen Anlagen aus technischen Gründen erforderlich ist.
- (2) Übergänge zwischen Auffüllungen / Abgrabungen und der natürlichen Geländeoberfläche sind flächenhaft herzustellen.
- (3) Bodenversiegelung, Niederschlagswasserversickerung

Interne Erschließungswege sind in wassergebundener oder wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasensteine, Schotterwege, Schotterflächen, wassergebundene Decke). Eine dauerhafte Versiegelung der Verkehrswege, z. B. durch Asphalt, ist ausschließlich im Bereich der Zufahrten auf einer Länge von max. 5,0 m und einer Breite von 5 m in Anbindung an die angrenzende öffentliche Verkehrsflächen (Flurstücke 340) zulässig.

§ 8 AUSGLEICHSMABNAHMEN

- (1) Die in der Planzeichnung als „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ gekennzeichnete Fläche mit einer Größe von 855 m² ist als naturschutzfachliche Ausgleichsfläche zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Der Ausgleich erfolgt auf den Flurnummern 334 (Gemarkung Holzheim)

Hinweis:

Die naturschutzfachliche Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung weist für die festgesetzte Ausgleichsfläche einen Kompensationsumfang von 6.833 Wertpunkten nach. Der vollständige Ausgleich des durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffs erfolgt innerhalb des Plangebiets.

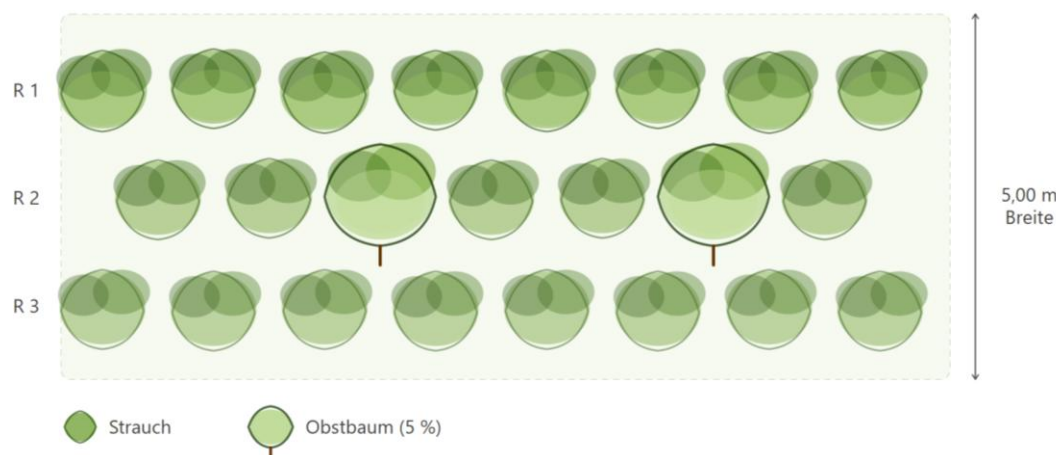
- (2) Entwicklungsziele, Fl.Nr. 334 (Gemarkung Holzheim):

a) Entwicklungsziel:

- Mesophiles Gebüsch / Hecken

b) Herstellungsmaßnahme:

- Herzustellen ist eine dreireihige Heckenstruktur mit autochthonen, standortgerechten Laubgehölzen gemäß Artenliste §8 Abs. 2 Nr. d. Die Hecke ist mit einem Baumanteil von 5 % freiwachsend zu entwickeln.
- Heckenbreite: 5,00 m.
- Mindestpflanzqualitäten:
Sträucher: h= 60 – 100 cm
Bäume, Heister, 2xv., h= 120 bis 250 cm
- Die Pflanzung ist durch geeignete Maßnahmen, insbesondere durch Einzäunung, gegen Wildverbiss zu schützen.



Schematische Darstellung Pflanzabstand, 3-reihige Hecke mit Baumanteil (Obstbaum)

c) Pflege

- Nach ca. 5 Jahren hat der restlose Abbau der Wildschutzvorrichtung (Wildschutzzaun) zu erfolgen.
- Die Pflanzung ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- Die Hecke darf nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar abschnittsweise auf den Stock gesetzt werden, frühestens jedoch nach zehn Jahren (maximal ein Drittel der Hecke pro Jahr; der verbleibende Abschnitt frühestens fünf Jahre später).
- Einzelne Gehölze dürfen entfernt werden, wenn die Hecke zu dicht wird und von unten her verkahlt. Schnittgut ist aus der Hecke zu entfernen, Totholz ist in der Hecke zu belassen.
- Mulchung ist unzulässig.
- Aufkommendes Springkraut oder andere Neophyten sind mechanisch zu bekämpfen. Ein in den ersten 5 Jahren ausgefallener Strauch ist in der direkt folgenden Pflanzperiode gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.

d) Artenliste

Artenliste Bäume (5%)

(Pflanzennamen bot. / dt.)

Malus domestica

Apfel (regionaltypische Sorten)

Prunus avium

Kirche (regionaltypische Sorten)

*Prunus domestica*Pflaume, Zwetschge, Mirabelle
(regionaltypische Sorten)*Pyrus communis spec.*

Birne (regionaltypische Sorten)

Artenliste Sträucher

(Pflanzennamen bot. / dt.)

Ligustrum vulgare

Gewöhnlicher Liguster

Prunus spinosa

Schlehdorn

Sambucus nigra

Schwarzer Holunder

Crataegus monogyna

Eingriffeliger Weißdorn

Crataegus laevigata

Zweiggriffeliger Weißdorn

<i>Corylus avellana</i>	<i>Haselnuss</i>
<i>Lonicera xylosteum</i>	<i>Rote Heckenkirsche</i>
<i>Cornus mas</i>	<i>Kornelkirsche</i>
<i>Cornus sanguinea</i>	<i>Roter Hartriegel</i>
<i>Rhamnus cathartica</i>	<i>Kreuzdorn</i>
<i>Hunds-Rose</i>	<i>Rosa canina</i>
<i>Viburnum opulus</i>	<i>Gewöhnlicher Schneeball</i>

- (3) Der gesamte Bereich der Ausgleichsflächen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes; anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.

§ 9 ARTENSCHUTZRECHTLICHE MAßNAHMEN

Hinweis: Derzeit erfolgt die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP). Die Ergebnisse werden im Laufe des Verfahrens ergänzt.

§ 10 IMMISSIONSSCHUTZ

Hinweis: Derzeit erfolgt die Erstellung eines immissionsschutzfachlichen Gutachtens. Die Ergebnisse werden im Laufe des Verfahrens ergänzt.

§ 11 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

- (1) Fassadengestaltung, Dacheindeckung
1. Grelle und leuchtende Farben (wie z. Bsp. die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038) sowie glänzend reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig.
 2. Fassadenbegrünungen sind zulässig.
- (2) Werbeanlagen sind nicht zulässig.
- (3) Einfriedungen
1. Die Höhe der Einfriedung darf inkl. Übersteigenschutz 2,50 m, gemessen ab der natürlichen Geländeoberkante, nicht überschreiten.

2. Sockel sind unzulässig.
3. Zwischen der Geländeoberkante und der Unterkante des Zauns ist ein Abstand von mindestens 15 cm einzuhalten.
4. Einfriedungen sind in offener Bauweise auszuführen (z. B. als Stabgitter-, Maschendraht-, Wildzaun oder vergleichbarem).
5. Geschlossene Einfriedungen (z. B. Mauern oder flächenhafte Paneele in Kunststoff oder Alu) sind unzulässig.
6. Masten für Videoüberwachungssystemen sind ausschließlich innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Ihre Höhe darf 5,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche nicht überschreiten.

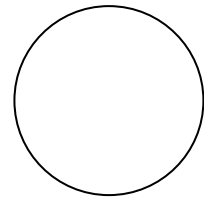
§ 12 INKRAFTTRETEN

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 35 „Batteriespeicher Holzheim 2“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Holzheim, den

.....

Josef Schmidberger, Erster Bürgermeister



(Siegel)

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. DENKMALSCHUTZ

1.1 Bodeneingriffe

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind 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.

Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG

Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben.

2. GRÜNORDNUNG

Der zu erhaltende Gehölzbestand sowie die zu erhaltenden Einzelbäume sind unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wirksam zu schützen.

3. WASSERWIRTSCHAFT

3.1 Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A-138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

3.2 Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Zur Beschreibung der Grundwasser-Hintergrundsituation sind in der Regel Bohrungen/Erdaufschlüsse erforderlich. Für Bohrungen, die mehrere Grundwasserstockwerke durchteufen oder die artesisch gespanntes Grundwasser erschließen, ist vor Bohrbeginn ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Bei Bohrungen/Erdaufschlüssen bis ins Grundwasser ist in jedem Fall eine Anzeige beim der Kreisverwaltungsbehörde erforderlich.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen oder vor Staunässe/Schichtenwasser müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zu dem durch Fachgutachten ermittelten schadensverursachenden / höchsten bekannten Grundwasserstand zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen.

4. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

4.1 Erdarbeiten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

4.2 Bodenbelastungen

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

Öffentliche Stellen sowie in § 4 Abs. 3 und 6 BBodSchG genannte Personen müssen Erkenntnisse oder Anhaltspunkte zu schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten unverzüglich der zuständigen Behörde melden (Art. 1 und 12 Abs. 2 BayBodSchG).

4.3 Bodenschutz

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären.

Im Zuge von Bauprozessen werden Böden rund um Bauobjekte erheblich mechanisch beansprucht. Da diese nach Abschluss der Maßnahmen wieder natürliche Bodenfunktionen übernehmen sollen, gilt es ihre funktionale Leistungsfähigkeit zu schützen, zu erhalten oder im Sinne des Bodenschutzes wiederherzustellen. Die *Bodenkundliche Baubegleitung* trägt dazu bei, 1. die Bodenbeeinträchtigungen durch Bauprozesse zu vermeiden bzw. zu vermindern, 2. die Abstimmung mit betroffenen Bodennutzern zu erleichtern sowie 3. die Folgekosten für Rekultivierungen nach Bauabschluss zu reduzieren.

Zum umweltgerechten Umgang mit Boden wird daher auf den Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) verwiesen.

5. LANDWIRTSCHAFT

5.1 Staubemissionen

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenenernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

5.2 Abstände

Art. 47 AGBGB

Gemäß Art. 47 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (AGBGB) kann der Eigentümer eines Grundstücks verlangen, dass auf einem Nachbargrundstück nicht Bäume, Sträucher oder Hecken, Weinstöcke oder Hopfenstöcke in einer geringeren Entfernung als 0,50 m oder, falls sie über 2 m hoch sind, in einer geringeren Entfernung als 2 m von der Grenze seines Grundstücks gehalten werden.

Art. 48 AGBGB

Gegenüber einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde, ist mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten.

6. WASSERSENSIBLER BEREICH

Im westlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein wassersensibler Bereich. Hier ist mit einer grundsätzlich erhöhten Gefahr durch Oberflächengewässer oder mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Die wassersensiblen Bereiche werden auf der Grundlage der Übersichtsbodenkarte im Maßstab 1: 25.000 erarbeitet. Diese Karten enthalten keine Grundstücksgrenzen. Die Betroffenheit einzelner Grundstücke kann deshalb nicht abgelesen werden und die Darstellung der wassersensiblen Bereiche ist nur bis zu einem Maßstab von ca. 1: 25.000 möglich.

7. BRANDSCHUTZ

Wegen der nur geringen Brandlast der Batteriespeicher kann der erforderliche Brandschutz über die örtliche Feuerwehr sichergestellt werden. Als Rettungsweg stehen die an das Plangebiet angrenzenden und allgemein als Erschließung dienenden Wirtschaftswege zur Verfügung. Vor der Inbetriebnahme muss eine Einweisung der Feuerwehr und der

Kreisbrandinspektion erfolgen. Die Einweisung ist mit dem Kreisbrandrat mind. sechs Wochen vorab abzustimmen.

Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“, der eingeführten Technischen Regel „Richtlinien für die Flächen der Feuerwehr“, des gemeinsamen Arbeitsblattes der DVGW und AGBF Bund zur Löschwasserversorgung Stand Oktober 2018 sowie des Arbeitsblattes W 405 des DVGW ist zu achten.

7.1 Zugänge und Zufahrten auf dem Grundstück:

Die Anfahrtswege müssen für eine Gesamtmasse von 16 t und einer Achslast von max. 10 t ausgelegt sein. Sofern die Anlage mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegt, sollte eine Feuerwehrezufahrt vorgesehen werden.

7.2 Ansprechpartner:

Um einen Ansprechpartner im Schadensfall erreichen zu können, muss am Zufahrtstor deutlich und dauerhaft die Erreichbarkeit eines Verantwortlichen für die bauliche Anlage angebracht sein und der örtlichen Feuerwehr mitgeteilt werden. Der Verantwortliche muss innerhalb einer angemessenen Frist die Örtlichkeit erreichen können.

7.3 Alarmierungsplanung

Hinsichtlich der Alarmplanung ist eine eindeutige Alarmadresse zuzuordnen.

7.4 Zugang für die Feuerwehr

Im Falle eines Brandes verschafft sich die Feuerwehr auch bei geschlossenem Tor Zugang. Ein gewaltloser Zugang wäre über die Einrichtung eines Feuerwehrschlüsseldepots TYP 1 (nicht VdS-anerkannt) möglich.

Die Batteriespeicher im Freigelände ist eine bauliche Anlage, wegen deren Besonderheiten ein Feuerwehrplan nach DIN 14095 zu erstellen ist. Die Feuerwehrpläne sind im Format DIN A3 in Schutzfolie zu erstellen und in 3-facher Ausführung an die örtlich zuständige Feuerwehr zu übergeben, eine Ausführung als .pdf-Datei an den Kreisbrandrat. Vor der endgültigen Ausführung der Feuerwehreinsatzpläne ist eine Kopie (als .pdf-Datei) dem Kreisbrandrat zu übergeben, damit ggf. Änderungswünsche und Anregungen der Feuerwehr eingearbeitet werden können.

8. ÜBERWACHUNG

Die Gemeinde Holzheim überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

9. BUßGELDVORSCHRIFT

Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).