GEMEINDE
HOLZHEIM

Landkreis Donau-Ries

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 35

„Batteriespeicher Holzheim 2“

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

Wesentliche Änderungen gegenüber der Fassung vom 30.06.2026 sind gelb markiert.

ENTWURF

Fassung vom 06.10.2026

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 (M 1:1.500) 8

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN 11

§ 1 Art der baulichen Nutzung 11
§ 2 Maß der baulichen Nutzung 11
§ 3 Bauweise, Grenzabstände 12
§ 4 Ver- und Entsorgung 12
§ 5 Grünordnung 12
§ 6 Außenbeleuchtung an Gebäuden 13
§ 7 Bodenschutz 13
§ 8 Ausgleichsmaßnahmen 14
§ 9 Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände: ... 16
§ 10 Immissionsschutz 16
§ 11 Gestaltungsfestsetzungen 16
§ 12 Inkrafttreten 17

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN 18

1. Denkmalschutz 18
2. Grünordnung 18
3. Wasserwirtschaft 18
4. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz 20
5. Landwirtschaft 21
6. Wassersensibler Bereich 21
7. Brandschutz 22
8. Überwachung 23
9. Bußgeldvorschrift 23

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Holzheim erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) 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 und 2 des Gesetzes vom 28. Juli 2026 (GVBl. S. 374) 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:

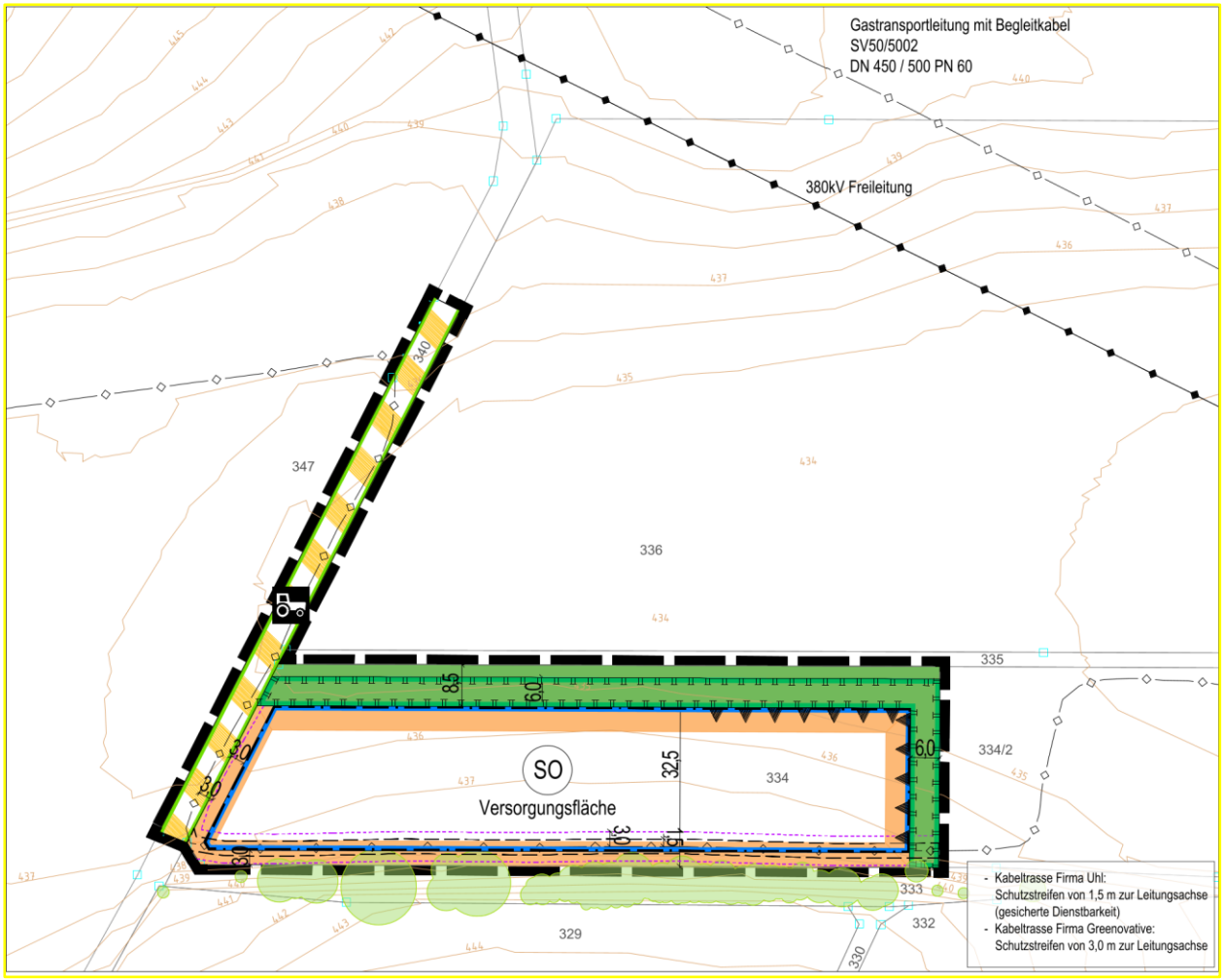
A) Planzeichnung in der Fassung vom 06.10.2026 mit:
- Räumlicher Geltungsbereich, M 1 : 1.500
- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise durch Planzeichen
- Verfahrensvermerken

B) Vorhaben- und Erschließungsplan

C) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 06.10.2026 mit:
- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Beigefügt sind:
- D) Begründung mit E) Umweltbericht in der Fassung vom 06.10.2026
- Anlage1_VEP-BESS
- Anlage2_VEP-Trafostation
- Anlage3_VEP-Aux-Trafostation
- Anlage4_VEP-Wechselrichter
- Anlage5_Schalltechnische Untersuchung, i. d. F. vom 31.07.2026; Büro: Müller – BBM Industry Solutions GmbH
- Anlage6_Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zur Aufstellung des Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Batteriespeicher Holzheim 2“ in Holzheim, i. d. F. vom 09.2026

A) PLANZEICHNUNG (M 1:1.500)



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

FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung

SO Versorgungsfläche — 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

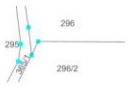
Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

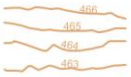
Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen: Lärmschutzmaßnahme

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)

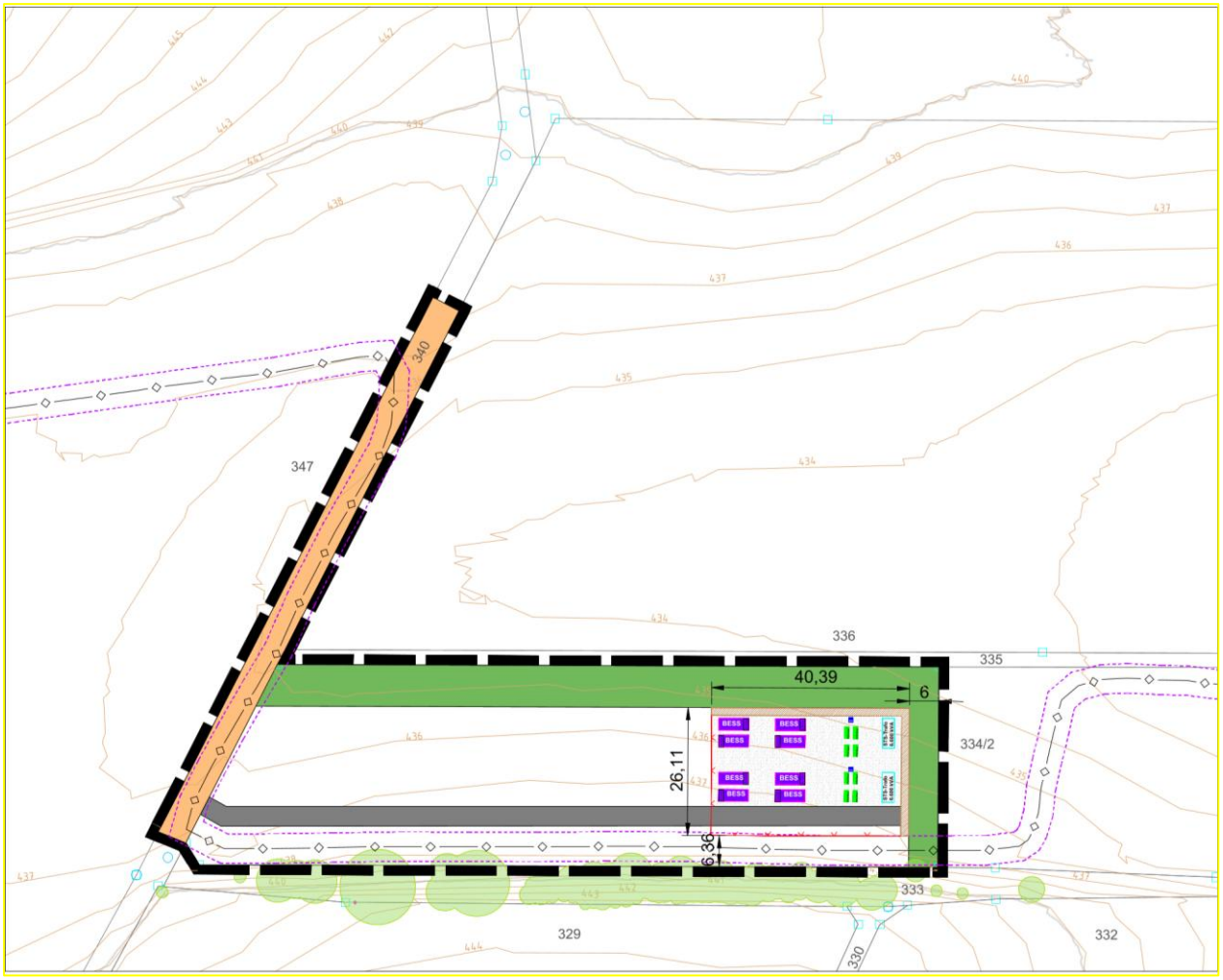
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am . . . . . gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und 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 . . . . . .

   .....

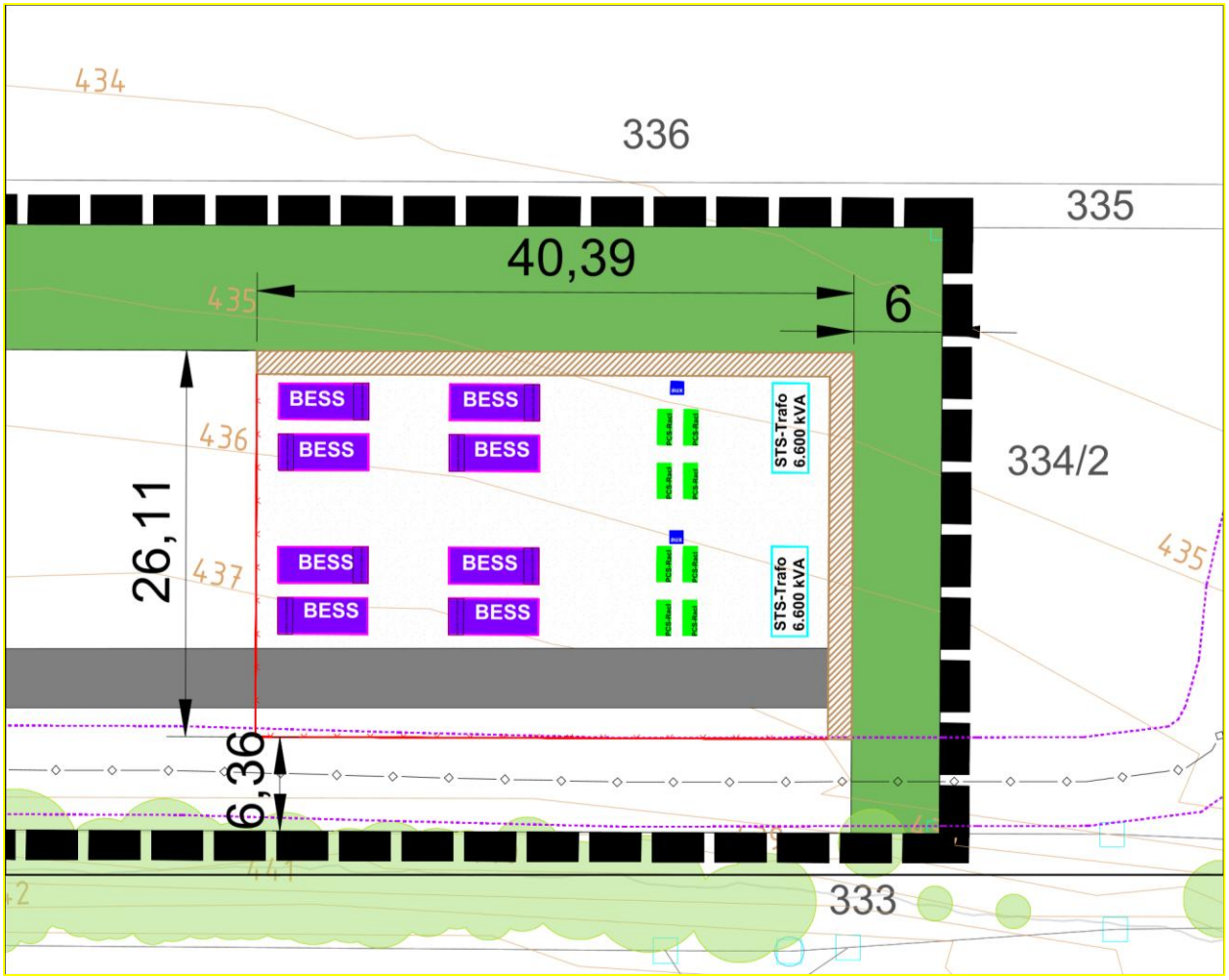
   Josef Schmidberger, Erster Bürgermeiste (Siegel)

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



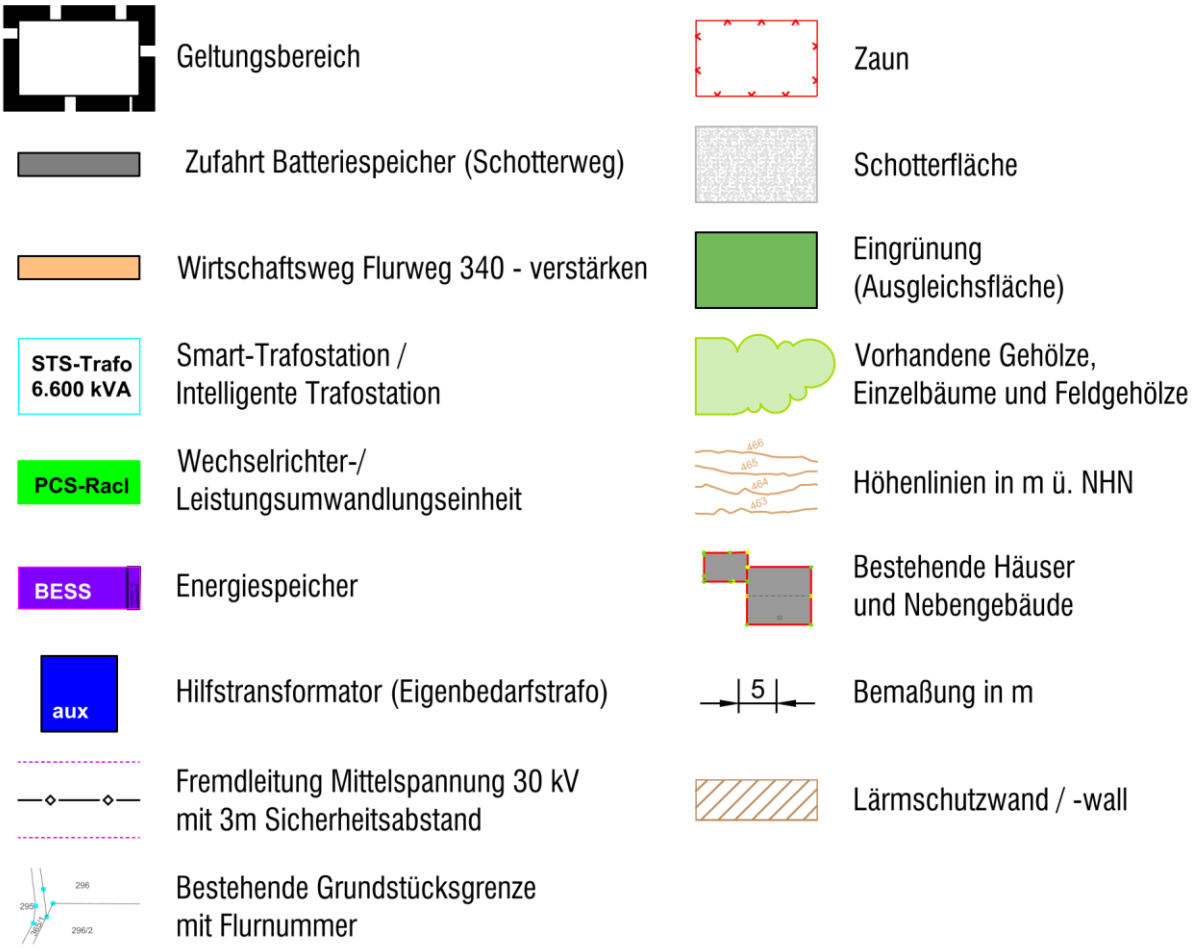
Quelle: Auszug aus der Digitalen Flurkarte; Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2026

Ansicht 1:500



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

LEGENDE


Geltungsbereich
Zaun
Zufahrt Batteriespeicher (Schotterweg)
Schotterfläche
Wirtschaftsweg Flurweg 340 - verstärken
Eingrünung (Ausgleichsfläche)
STS-Trafo 6.600 kVA
Smart-Trafostation / Intelligente Trafostation
Vorhandene Gehölze, Einzelbäume und Feldgehölze
PCS-Racl
Wechselrichter-/ Leistungsumwandlungseinheit
466
465
464
463
Höhenlinien in m ü. NHN
BESS
Energiespeicher
Bestehende Häuser und Nebengebäude
aux
Hilfstransformator (Eigenbedarfstrafo)
5
Bemaßung in m
Fremdleitung Mittelspannung 30 kV mit 3m Sicherheitsabstand
Lärmschutzwand / -wall
296
299
296/2
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 Baugrenzen 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 zulässigen 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 Agrargasanlagen 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 Vegetationsperiode 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 Grünland zu entwickeln. Zulässig sind die in § 1 Abs. 2 genannten Nutzungen.

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 Geländerelief 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

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 AUSGLEICHSMAßNAHMEN

(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) innerhalb des Plangebiets.

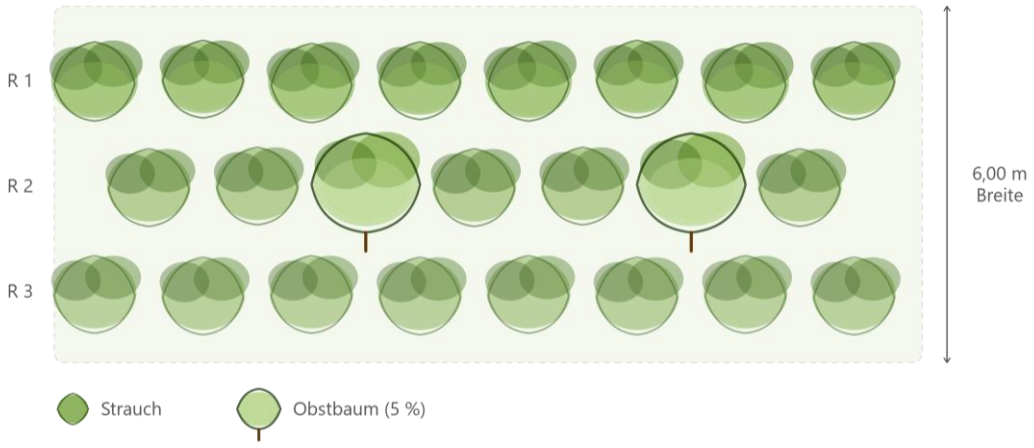
Hinweis:

Die naturschutzfachliche Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung weist für die festgesetzte Ausgleichsfläche einen Kompensationsumfang von ~~6.833~~ 7.384 Wertpunkten nach.

(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: 6,0 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	*Eingriffliger Weißdorn*
Crataegus laevigata	*Zweigriffliger Weißdorn*
Corylus avellana	*Haselnuss*
Lonicera xylosteum	*Rote Heckenkirsche*
Cornus mas	*Kornelkische*
Cornus sanguinea	*Roter Hartriegel*
Rhamnus cathartica	*Kreuzdorn*
Hunds-Ros, Heckenrose	*Rosa canina*
Viburnum opulus	*Gewöhnlicher Schneeball*
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*

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

§ 9 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG ARTENSCHUTZRECHTLICHER VERBOTSTATBESTÄNDE:

Während der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) ist entlang der Bestandsgehölze ein 3,0 m breiter Schutzstreifen freizuhalten. Dieser darf weder befahren noch zur Lagerung von Materialien genutzt werden und ist während der Bauarbeiten durch einen standsicheren, nicht verrückbaren Bauzaun zu sichern.

§ 10 IMMISSIONSSCHUTZ

In der Planzeichnung abgegrenzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist eine Lärmschutzwand / -wall mit 5 m Höhe zu errichten, gemessen vom natürlichen Gelände.

§ 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. Übersteigschutz 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 ist 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 Bau-wasserhaltung 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 Bodenmateriales 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. Zuckerrübenernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es zu Immissionen (z.B. Staubentwicklungen) kommen. Diese Immissionen und evtl. damit verbundene Auswirkungen auf die Batteriespeicher z. B. Staubeintrag in vorhandene Lüfter etc.) sowie daraus resultierende Leistungseinbußen sind durch den Anlagenbetreiber und deren Rechtsnachfolger uneingeschränkt und unentgeltlich zu dulden.

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

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 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 Feuerwehrzufahrt 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.

7.5 Brandschutztechnische Bewertung

Gemäß Abschnitt 9.3 des AwSV-Merkblatts (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) kann auf eine Löschwasserrückhaltung verzichtet werden, sofern kein Einsatz von Löschwasser oder Schaummitteln vorgesehen ist.

Für „kleine“ Speicheranlagen wird eine Löschwasserrückhaltung basierend auf einsatztaktischen Erfahrungen sowie Erkenntnissen aus vergleichbaren Brandereignissen gemäß Bundesverband Energiespeicher Systeme e.V. als nicht notwendig bewertet.

Im Brandfall ist ein direktes Löschen der Batteriespeichercontainer mit Wechselrichter von innen nicht vorgesehen, da der Einsatz wasserbasierter Löschmittel bei Lithium-Batterien grundsätzlich vermieden werden sollte. Grund hierfür ist das hohe Explosionsrisiko und die erhebliche Gefahr für Personen.

Die vorgesehene Löschstrategie sieht stattdessen ein kontrolliertes Abbrennen innerhalb des geschlossenen Containers vor. Eine aktive Brandbekämpfung mit Wasser ist daher nicht Bestandteil der Maßnahmen. Sofern es einsatztaktisch erforderlich ist, kann die Feuerwehr die benachbarte Speichereinheit sowie bauliche Anlagen oder die Umgebung gezielt kühlen. Ziel dieser Maßnahme ist es, eine unkontrollierte Ausbreitung des Brandes auf benachbarte Speichereinheiten, bauliche Anlagen oder die Umgebung zu verhindern.

Das dabei anfallende Kühlwasser wird nicht mit wassergefährdenden Stoffen kontaminiert.

Diese Vorgehensweise ist aufgrund der folgenden technischen und baulichen Ausstattungen der Anlagen möglich:

- Jeder Container ist mit automatischen Brandmelder ausgestattet, die eine frühzeitige Erkennung und Alarmierung im Brandfall sicherstellt.
- Darüber hinaus ist jeder Batteriespeichercontainer mit einem autarken, aerosolbasierten Löschsystem ausgestattet. Dieses wirkt lokal im jeweiligen Container und benötigt keine externe Wasserzufuhr (Unterbrechung der chemischen Reaktion).
- Ergänzend verfügt der Batteriespeichercontainer über Druckentlastungs- und Lüftungsöffnungen, die im Ereignisfall geöffnet werden, um entstehende Gase und Rauch kontrolliert aus dem Container abzuführen.
- Das eingesetzte Aerosol hinterlässt keine Rückstände, erzeugt kein kontaminiertes Löschwasser und ist speziell auf die Risiken von Lithium-Batterien ausgelegt.

Eine zusätzliche Löschwasser-Rückhaltung ist aufgrund der getroffenen technischen und baulichen Maßnahmen aus brandschutztechnischer Sicht für die Batteriespeichercontainer mit Wechselrichter nicht erforderlich.

Dies entspricht auch den Empfehlungen des BVES-Hinweisblattes, wonach eine Löschwasserrückhaltung bei „mittlere“ Speicheranlagen basierend auf einsatztaktischen Erfahrungen sowie Erkenntnissen aus vergleichbaren Brandereignissen als nicht notwendig bewertet wird.

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).