

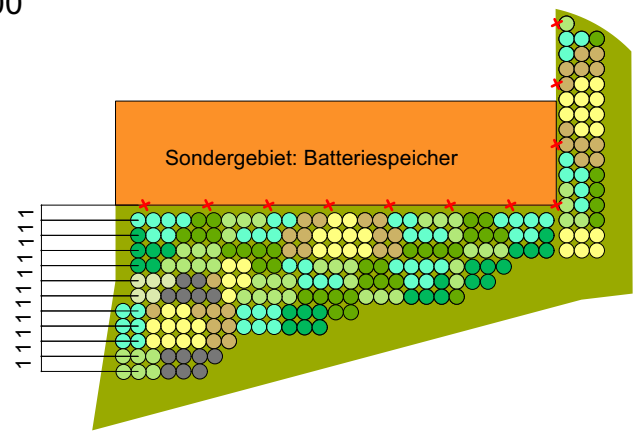
PRÄAMBEL
Die Gemeinde Dietenhofen erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der §§ 9 und 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatschG) i.V.m. Artikel 4 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatschG) in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Batteriespeicher Neudorf" in der Fassung vom als Satzung.

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan besteht aus der Planzeichnung einschließlich der Festsetzungen durch Planzeichen (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen (Teile B und C).

Dem Bebauungsplan mit Grünordnungsplan werden die Begründung und der Umweltbericht in der Fassung vom xx.xx.2025 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.



Pflanzschema: 1:500



A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)

 Sonstiges Sondergebiet
Zweckbestimmung "Energiespeicher"

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

0,8 Grundflächenzahl (GRZ)

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

 Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

 Private Verkehrsflächen (Zufahrt)

5. Flächen oder Maßnahmen für Bepflanzungen sowie zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25; § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

 Interne Ausgleichsfläche/-maßnahmen

Entwicklungsziele

 Gras-Krautflur (Maßnahme 1, BNT: K122)

 Naturnahe Hecke aus Sträuchern (Maßnahme 2, BNT: B112)

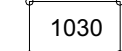
 extensives Grünland (Maßnahme 3, BNT: G212)

 Gras-Krautflur nasser Standorte (Maßnahme 4, BNT: K123)

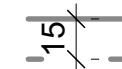
6. Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweise

 vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)

 Gemarkungsgrenze

 Fahrbahnkante und anbaufreie Zone Kreisstraße

B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 Abs. 2 BauNVO)

1.1 Sondergebiet Energiespeicher (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Zulässig sind Anlagen zur Speicherung und Abgabe von elektrischer Energie (Speicher) sowie der Zweckbestimmung des Sondergebiets unmittelbar dienenden Nebenanlagen zur Speicherung, Umwandlung und Abgabe von elektrischer Energie. Ein baulicher, technischer oder funktionaler Zusammenhang der Speicher zur Speicherung von aus erneuerbaren Energien gewonnenem Strom ist nicht notwendig, „Stand-alone-Speicher“ sind daher zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 und § 19 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Im SO beträgt die maximal zulässige Grundflächenzahl in senkrechter Projektion **0,8**.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Höhe der Anlagen zur Speicherung von Energie (Firsthöhe bei Sattel- und Pultdächern, Wandhöhe bei Flachdächern sowie maximale Bauteilhöhe bei sonstigen Anlagen) wird mit 4,5 Metern über der Geländeoberfläche festgesetzt. Gemessen wird ab Oberkante des zukünftigen Geländes mit einer Mindesthöhe von 406,50 m NHN (DHHN16) (siehe Festsetzung C.3).

3. Überbaubare Grundstücksfläche und Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, §§ 14 und 23 BauNVO)

3.1 Baugrenzen und Flächen für Nebenanlagen

Im SO dürfen bauliche Anlagen einschließlich Nebenanlagen nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden. Einfriedungen sind außerhalb der Baugrenze jedoch nur innerhalb des Sondergebiets zulässig.

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25; § 1a Abs.3 i.V.m. § 9 Abs.1a BauGB)

4.1 Vermeidungsmaßnahmen

Das Baufeld bleibt auf das Vorhabengebiet beschränkt. Baustelleneinrichtung und Lagerflächen werden innerhalb des Geltungsbereiches angelegt. Eine zusätzliche temporäre Beanspruchung von bisher unversiegelten Flächen außerhalb des Vorhabengebiets insbesondere entlang des Grabens ist nicht zulässig.

4.2 Interne Ausgleichsmaßnahmen

- Maßnahme 1
Entwicklung von Gras-Krautfluren durch abschnittsweise Mahd von ca. 50% der Fläche im Herbst jeden Jahres.
- Maßnahme 2
Anlage von Heckenstrukturen (drei und mehrreihig) durch die Pflanzung von Sträuchern
- Maßnahme 3
Entwicklung extensiv genutztes Grünland durch zweimalige Mahd vor dem 01.06 und nach dem 15.09 mit Messerbalken und Mahdgutabfuhr
- Maßnahme 4
Entwicklung von Gras-Krautfluren feuchter Standorte durch abschnittsweise Mahd von ca. 50% der Fläche im Herbst jeden Jahres. Die Flächen sind durch dreimalige Mahd mit Mahdgutabfuhr vorzubereiten.

4.3 Freiflächengestaltung innerhalb des Sondergebietes

- Die Flächen sind durch ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr (ab dem 15.06. jeden Jahres) zu pflegen, alternativ können die Flächen extensiv beweidet werden; bei Verbuschungen sind entsprechende Pflegemaßnahmen durchzuführen. Eine über die Beweidung hinausgehende Düngung sowie die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig

4.4 Umgang mit Niederschlagswasser / Grundwasser- und Bodenschutz

- Das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereichs flächenhaft über die belebte Bodenzone in den Untergrund zu versickern.
- Bei Verwendung von Technikgebäuden mit Dacheindeckungen in Metall sind diese zu beschichten.
- Streifen- und Flächenfundamente für Batteriespeicher sind zulässig.
- Die Oberflächenreinigung darf nur mit Wasser unter Ausschluss von grundwasserschädigenden Chemikalien erfolgen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 09.09.2025 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 09.09.2025 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht. Zusätzlich lagen die Unterlagen im selben Zeitraum öffentlich aus. Die Veröffentlichung im Internet und die Auslegung wurden zuvor ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Markt hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

(Siegel) Markt Dietenhofen, den

.....
Rainer Erdel
Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

(Siegel) Markt Dietenhofen, den

.....
Rainer Erdel
Erster Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Marktgemeinde 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 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

(Siegel) Markt Dietenhofen, den

.....
Rainer Erdel
Erster Bürgermeister

- Interne Erschließungswege und Flächen zur Aufstellung der Batteriespeicher sind in wassergebundener Bauweise zulässig.

5. Immissionsschutz

Lärmschutz

Die Anlagenteile sind so ausulegen, zu installieren und zu betreiben, dass am nächstgelegenen Wohnhaus (jeweils 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Raumes) ein Teilbeurteilungspegel i.S.d. Nr. 3.2.1 Abs.2 der TA-Lärm von tags (6.00 Uhr – 22.00 Uhr) 54 dB(A) und nachts (22.00 -6.00 Uhr) 39 dB(A) nicht überschritten wird. Für das Vorhaben sind Batteriespeicher mit einem Ausgangswert des Schalldruckpegels von höchstens 85 dB(A) in einem Meter Entfernung zulässig. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) überschreiten. Für tief-frequente Geräuschen gilt die DIN 45680. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Werte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines Nachweises verlangt werden. Gegebenenfalls sind entsprechende Maßnahmen zur Einhaltung dieser Werte zu ergreifen. Diese umfassen: Lärmschutzmaßnahmen durch Einhausung.

C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen

1. Gestaltung von Gebäuden

Gebäude sind mit Flachdach, Pultdach oder Satteldach (Neigung max. 30°) zu versehen. Außenwände sind auch in Metall in nichtreflektierenden, gedeckten Farben zulässig.

2. Einfriedungen

Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und nur in transparenter Ausführung (Maschendraht, Drahtgitter) bis zu einer Höhe von 2,5 m über Oberkante Gelände zulässig. Die Zäune sind so anzulegen, dass durchgehend ein Freihalteabstand zwischen Gelände und Zaununterkante von 15 cm als Durchlass für Kleintiere eingehalten wird. Sockel sind unzulässig.

3. Höhenentwicklung und Gestaltung

Geländeveränderungen sind insoweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Anlage unbedingt erforderlich sind, jedoch max. 0,5 m abweichend vom natürlichen Gelände. Der Anschluss an das vorhandene Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos herzustellen.

D. Hinweise

1. Bodenschutz

Alle Baumaßnahmen sind in bodenschonender Weise unter Beachtung der gültigen Regelwerke und Normen, insbesondere DIN 19639, 18915 und 19731 (vgl. auch § 12 BBodSchV) auszuführen. Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

2. Rückbauverpflichtung

Der Rückbau aller baulichen Elemente sind am abschließenden Ende der Speichernutzung sowie die Wiederherstellung der ursprünglichen Bodenstruktur werden über einen Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Gemeinde verbindlich geregelt. Innerhalb des Geltungsbereiches wird als Folgenutzung landwirtschaftliche Nutzung mit Ackerbau festgesetzt.

3. Duldung landwirtschaftlicher Immissionen

Die durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bearbeitung (Bodenbearbeitung, Ernte) der Nachbarflächen gelegentlich auftretenden Immissionen (insb. Staub) sind zu dulden.

4. Brandschutz

Vor Baubeginn ist ein Feuerwehrplan nach DIN 14095 zu erstellen und an die Kreisbrandinspektion zu übergeben. Vor der Inbetriebnahme hat eine Einweisung der örtlichen Feuerwehr und der Kreisbrandinspektion zu erfolgen. Bei der Zufahrt sind die Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehren (Gesamtmasse 16 t, Achslast max. 10 t) einzuhalten. Am Zufahrtstor ist deutlich erkennbar eine dauerhaft erreichbare Kontaktadresse des Betreibers anzubringen. An der Hauptzufahrt ist ein Feuerwehrschlüsseldepot anzuordnen, um eine gewaltlose Zugänglichkeit zu gewährleisten.

5. Beleuchtung

Zum Schutz nachtaktiver Tiere ist eine Beleuchtung der Anlage nicht zulässig, mit Ausnahme einer temporären Beleuchtung zur Sicherung der Anlage mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin 2700 bis max. 3000 Kelvin.



Entwurf



Markt Dietenhofen

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Batteriespeicher Neudorf"

maßstab: 1 : 1.000

bearbeitet: mw/lb

datum: 01.12.2025

TEAM 4

90491 nürnberg oedenberger str. 65
www.team4-planung.de

Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner GmbH

telefon 0911/39357-0
info@team4-planung.de

