



Verfahrensvermerke

Der Rat hat in seiner Sitzung vom 16.04.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am 27.04.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bauleitplans in der Fassung vom 16.04.2025 hat in der Zeit vom 30.04.2025 bis 03.06.2025 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bauleitplans in der Fassung vom 16.04.2025 hat in der Zeit vom 17.04.2025 bis 20.05.2025 stattgefunden.

Der Entwurf des Bauleitplans mit den in der Präambel aufgeführten Bestandteilen in der Fassung vom xx.xx.xxxx wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bauleitplans mit den in der Präambel aufgeführten Bestandteilen in der Fassung vom xx.xx.xxxx wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx beteiligt.

Der Rat hat mit Beschluss vom xx.xx.xxxx den Bauleitplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom xx.xx.xxxx als Satzungs beschlossen.

Sielenbach, den (Siegel)

..... (Siegel)

Heinz Geiling, 1. Bürgermeister

Ausgefertigt Sielenbach, den (Siegel)

Heinz Geiling, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bauleitplan wurde am gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bauleitplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bauleitplan 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.

Sielenbach, den (Siegel)

Heinz Geiling, 1. Bürgermeister

Präambel

Die Gemeinde Sielenbach beschließt gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, unter Anwendung der §§ 233 Abs. 1 Satz 1 und 245c Abs. 1 Satz 1, den Bebauungsplan Nr. 34 „Speicher- und Energiepark Sielenbach“ in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung als Satzung.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Planzeichnung mit Festsetzungen und Hinweisen durch Planzeichen
- Textliche Festsetzungen

Beigefügt sind:

- Begründung mit Umweltbericht
- Öffentliche Inhalte des Vertrags
- DIN EN 50341-1 (VDE 0210-1) Freileitungen über AC 1kV
- DIN 45691:2006-12 Geräuschkontingentierung
- Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 mit der Bezeichnung „Speicher- und Energiepark Sielenbach vom 21.05.2025

Textliche Festsetzungen

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

Für den in der Planzeichnung mit SO bezeichneten Bereich wird ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Bezeichnung „Speicher- und Energiepark Sielenbach“ festgesetzt.

A. Als Zweckbestimmung des Speicher- und Energieparks wird festgesetzt:

Gebiet für Anlagen, die der Erzeugung, Erforschung, Entwicklung oder Nutzung Erneuerbarer Energien dienen; für Anlagen zur Netzeinspeisung, Übertragung, Umwandlung und Speicherung von Energie sowie für landwirtschaftliche Nutzung im Sinne der APV (Agrar-Photovoltaik)

B. Im SO sind zulässig:

- Anlagen und Nutzungen zur Erzeugung, Speicherung, Netzeinspeisung, Übertragung, Umwandlung, Spannung, Nutzung, Verteilung, Erforschung, und Erprobung von Energieanlagen und Energie, insbesondere elektrischer Energie, thermischer Energie und Wasserstoff;
- Anlagen und Nutzungen die zur Entwicklung, Planung, Produktion, Errichtung, Betrieb, Wartung, und Lagerung von Anlagen gemäß vorstehender Ziffer (1) dienen;
- Anlagen und Nutzungen, welche die für die Produktion erforderliche Energie ausschließlich aus dem auf im SO befindlichen Umspannwerk beziehen;
- Anlagen, Nutzungen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO die unmittelbar den Nutzungen und Anlagen gemäß vorstehenden Ziffern (1)-(3) dienen.

C. Unzulässig sind

Gebäude und Räumlichkeiten, die zum dauerhaften oder mindestens regelmäßig vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind.

II. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 bis 20 BauNVO)

Für das Sondergebiet wird festgesetzt:

- Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8.
- Zur tatsächlichen Lage der elektrischen Freileitungen sind die Mindestabstände gemäß der dieser Satzung als maßgeblicher Bestandteil beigefügten DIN EN 50341-1 VDE [0210-1] einzuhalten.
- Unbeschadet der Festsetzung gemäß vorstehender Ziffer (2) Leitungsabstand beträgt die maximale Höhe aller Anlagen 10 Meter über dem in der Planzeichnung dargestellten tatsächlichen Urd Gelände.
- Nebenanlagen sowie Anlagen, die der Anbindung an das Stromnetz sowie dem Blitzschutz dienen, dürfen von den vorstehenden Festsetzungen gemäß Ziffern (2) und (3) abweichen.

III. Einfriedigung

Das Sondergebiet ist offen einzufrieden. Auf den als ökologische Ausgleichsfläche festgesetzten Flächen sind Einfriedigungen unzulässig.

IV. Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen sind wasserdrurchlässig zu befestigen.

V. Grünordnung

A. Ökologische Ausgleichsflächen

Auf den zeichnerisch als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Flächen ist nach der Übergabe aus der landwirtschaftlichen Vornutzung extensives Grünland zu entwickeln. Abhängig von der Vegetation der Vornutzung ist der Zielzustand durch Ansaat, Nachsaat oder Pflege herzustellen. Zulässig ist hierzu autochthones Saatgut (UG 16 - Unterbayerische Hügel- u. Plattenregion, mind. 50 % Kräuteranteil) oder Mähgutübertragung von geeigneten Spenderflächen. Die festgesetzten Flächen sind durch zweischürige Mahd zu pflegen, wobei der erste Schnitt nicht vor dem 01.07. eines jeden Jahres erfolgen darf. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

B. Private Grünflächen

- Auf den zeichnerisch als Private Grünflächen festgesetzten Flächen ist nach der Übergabe aus der landwirtschaftlichen Nutzung als extensives Grünland zu entwickeln. Abhängig von der Vegetation der Vornutzung ist der Zielzustand durch Ansaat, Nachsaat oder Pflege herzustellen. Zulässig ist hierzu autochthones Saatgut (UG 16 - Unterbayerische Hügel- u. Plattenregion, mind. 50 % Kräuteranteil) oder Mähgutübertragung von geeigneten Spenderflächen. Die Flächen sind durch eine maximal zweischürige Mahd zu pflegen. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.
- Im Westen des Sondergebiets sind entlang der Einfriedung standortgerechte, kleinflächige Gehölzinseln in lockerer Verteilung anzulegen. Zulässig sind ausschließlich heimische Straucharten der Arten Weißdorn (*Crataegus* spp.), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Pfaffenhütchen (*Euronymus europaeus*), Heckenkirsche (*Lonicera* spp.), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Wildrose (*Rosa* spp.) und Weide (*Salix* spp.) mit einer maximalen Wuchshöhe von 2,50 m in autochthone Qualität (Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland).
- Die Einfriedung ist auf mindestens 60% mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Zulässig sind die Arten Efeu (*Hedera helix*), Hopfen (*Humulus lupulus*) und Walrebe (*Clematis vitalba*) in autochthone Qualität (Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland).

VI. CEF-Maßnahme

Der Habitatverlust je eines Brutpaars der Feldlerche (*Alauda arvensis*) und der Schafstelze (*Motacilla flava*) sind auszugleichen. Auf der Fläche (Flst. 1114, Gemarkung Sielenbach) sind jährlich 10 Feldlerchenfenster anzulegen. Jedes Feldlerchenfenster muss eine Mindestgröße von 20 m² aufweisen und ist durch gezieltes Auslassen der Ernta während der jährlichen Bestellung herzustellen. Die Fenster sind bei der mechanischen Unkrautbekämpfung auszusparen und nicht in Fahrgassen anzulegen. Pro Fenster sind 2 bis 4 Fenster anzulegen. Zusätzlich sind auf der Fläche 0,2 ha Blüh- und Brachestreifen anzulegen. Die Mindestbreite der Streifen beträgt 10 m. Die Einsaat der Blühfläche hat mit autochthonem Saatgut (UG 16 - Unterbayerische Hügel- u. Plattenregion, 100 % Kräuteranteil, Auswahl unter Beachtung der standorttypischen Segelvegetation und mit nur 50-70% der regulären Menge zu erfolgen. Rohbodenstandorte müssen erhalten werden. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist untersagt.

VII. Emissionen

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingente „Speicher- und Energiepark Sielenbach“

Emissionsfläche	Emissionskontingent (LEK) je m²	Tag	Nacht
TF 1	2.041,2 m²	52 dB(A)	49 dB(A)
TF 2	3.738,4 m²	70 dB(A)	55 dB(A)
TF 3	3.684,6 m²	70 dB(A)	55 dB(A)
TF 4	1.649,5 m²	70 dB(A)	55 dB(A)
TF 5	488 m²	69 dB(A)	52 dB(A)
TF 6	1.616,7 m²	69 dB(A)	52 dB(A)

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit erfolgt nach der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5, Absatz 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen.

Hinweise Emission:

Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einer ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Gemäß § 12 BauVorV müssen die Berechnungen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsnachweisen. Im Baugenehmigungsverfahren bzw. Freistellungsverfahren eines Vorhabens ist, auf die tatsächliche örtliche Situation abzustellen, die zum Zeitpunkt der Bauplanung vorliegt. Die Vorgaben der BayTB, Ausgabe Februar 2025, Anlage A.5.2/1 zur DIN 4109:2018 sind zu beachten.

Mit dem Bauantrag ist im Freistellungsverfahren ein qualifiziertes Sachverständigengutachten zum Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen gemäß Nr. IV des Bebauungsplanes Nr. 34 „Speicher- und Energiepark Sielenbach“ vorzulegen.

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke können zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten bei der Gemeinde Sielenbach, Schwaigr. 16, 86577 Sielenbach, an Werktagen während der Geschäftszeiten eingesehen werden. Die betreffenden DIN-Vorschriften usw. sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patent- und Markenamt.

Inkrafttreten: Der Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Sielenbach, den (Siegel)

Heinz Geiling, 1. Bürgermeister

Legende

- Zeichnerische Festsetzungen**
- Art und Maß der baulichen Nutzung**
- SC Sonstiges Sondergebiet Speicher- und Energiepark § 11 Abs. 2 BauNVO
- Bauweise, Baugrenze**
- § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §23 BauNVO
 - Geltungsbereich des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
 - Baugrenze
 - Zaun
- Grünflächen**
- Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
- TF 4 Flächen für die Landwirtschaft
 - TF 3 Abgrenzung von Teilflächen mit unterschiedlichen Emissionskontingente
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung**
- § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (ökologische Ausgleichsflächen)
 - Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern
- Verkehrsflächen**
- § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Verkehrsfläche
 - bestehender Feldweg
 - Einfahrtsbereich
- Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**
- 293 Flurstücksnummer
 - Flurstücksgrenze
 - Hohenlinie (DGM)
 - 5 m Bemaßung
 - Grenze der Gemeinde
 - 110 kV und 380 kV Hochspannungsfreileitung mit Masten
 - Bestehendes Umspannwerk
 - Biotopekartierte Fläche mit Nr. 1234
 - Bodendenkmal mit Nr. 1234
 - CEF-Maßnahme
 - Zuwegung über Kreisstraße DAH 18

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 1122-1-8), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) 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.

Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 736, 797, BayRS 2020-1-1), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist.

Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 Abs. 97 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 Nr. 323) geändert worden ist.

Planzonenverordnung (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.



Gemeinde Sielenbach
Bebauungsplan Nr. 34
"Speicher- und Energiepark Sielenbach"

Gemarkung: Sielenbach
Flurstücksnummer: 809/1 (TF), 810 (TF), 810/1 (TF) und 811

Entwurf
Fassung vom 09.07.2025

Gemeinde Sielenbach
Schwaigstraße 16
86577 Sielenbach

PUNCTO plan
Bauleitplanung
Ausguburger Straße 17
86561 Aichach