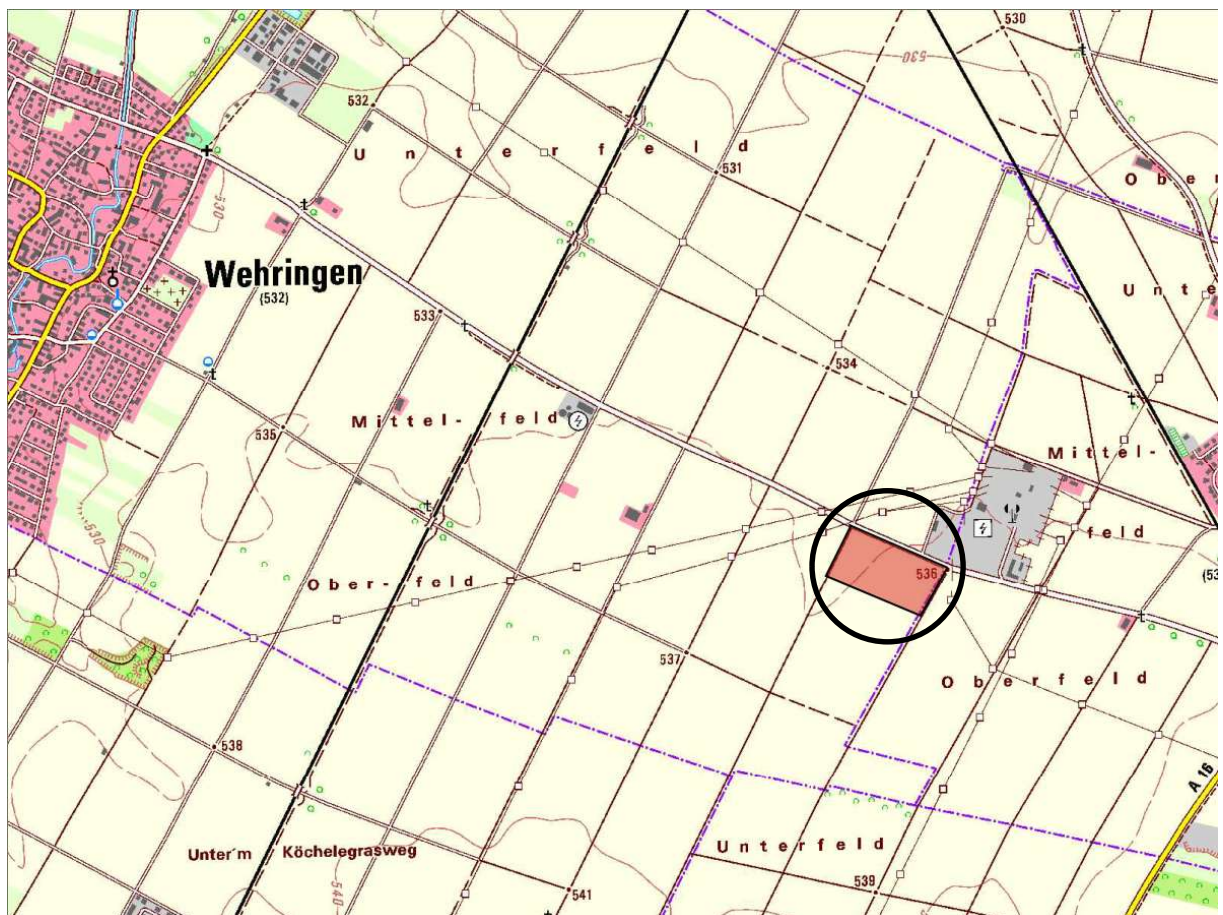


Gemeinde Wehringen

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 27 "Großbatteriespeicher Neoen"

Entwurf | Stand: 23.03.2026

- A. Satzung
- B. Begründung



GEGENSTAND

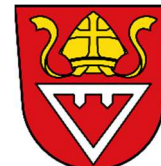
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 27 "Großbatteriespeicher Neoen"
Entwurf | Stand: 23.03.2026

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Wehringen
Nördliche Hauptstraße 18
86517 Wehringen

Telefon: 08234 9611-0
Telefax: 08234 9611-20
E-Mail: Rathaus@wehringen.de
Web: www.wehringen.de

Vertreten durch: Manfred Nerlinger
(1. Bürgermeister)



AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult
Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 22
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0
Telefax: 08331 4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de
Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Sandra Bartoschek - Dipl.-Ing. Architektur
Simone Knupfer - Dipl. Geographin & Stadtplanerin

Memmingen, den 23.03.2026

INHALTSVERZEICHNIS

A	Satzung	6
1	Präambel	6
2	Planungsrechtliche Festsetzungen	8
2.1	Art der baulichen Nutzung	8
2.2	Maß der baulichen Nutzung	8
2.3	Bauweise, Baulinien und Baugrenzen	9
2.4	Verkehrsflächen	10
2.5	Grünordnung	10
2.6	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Natur und Landschaft	12
2.7	Sonstige Festsetzungen	12
3	Örtliche Bauvorschriften	15
4	Inkrafttreten und Ausfertigung	17
5	Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	18
5.1	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	18
5.2	Pflanzempfehlung	19
5.3	Sonstige Hinweise	20
B	Begründung	24
1	Anlass und Ziele der Planung	24
2	Übergeordnete Vorgaben und planungsrechtliche Voraussetzungen	25
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2023	25
2.2	Regionalplan der Region Augsburg (9) 2007	30
2.3	Flächennutzungsplan	34
3	Plangebiet	35
3.1	Lage, Größe und Topographie	35
3.2	Aktuelle Nutzung	36
3.3	Geologie, Grund- und Oberflächenwasser	36
3.4	Altlastenverdachtsflächen	38
3.5	Bau- und Bodendenkmale	38
3.6	Erschließung und Verkehrsaufkommen	39
3.7	Lärmemissionen, Immissionen	39
4	Planung	44
4.1	Zielsetzung und Planungsbeschreibung	44

4.2	Art der baulichen Nutzung	45
4.3	Maß der baulichen Nutzung	45
4.4	Bauweise und Baugrenzen	48
4.5	Verkehrsflächen und Erschließung	48
5	Grünordnung	49
5.1	Grünordnerische Ziele und Festsetzungen	49
6	Örtliche Bauvorschriften	50
7	Artenschutz	51
8	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich	53
8.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	53
8.2	Eingriffsregelung und Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen	57
8.2.1	Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs	58
8.2.2	Eingriffsbilanzierung für die Biotoptypen	58
8.3	Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffsfolgen	61
8.4	Bewertung der Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen	64

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (vgl. Umweltbericht LARS consult)	57
Tabelle 2:	Auszug aus dem Umweltbereich LARS consult: Bewertung des Ausgleichsumfangs für das Schutzgut Arten und Biotope	64

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Auszug aus der Karte der Raumstruktur des Regionalplans Augsburg 2006	25
Abbildung 2:	Auszug aus der Strukturkarte des LEP	26
Abbildung 3:	Auszug aus der Karte der Raumstruktur des Regionalplans Augsburg 2006	31
Abbildung 4:	Auszug aus Karte 3 – Natur und Landschaft des Regionalplan Augsburg 2006	33
Abbildung 5:	Auszug aus dem rechtgültigen Flächennutzungsplan	34
Abbildung 6:	Auszug aus der geplanten 13. Flächennutzungsplanänderung	35
Abbildung 7:	Lageplan der Ramm- und Rammkernsondierungen (Quelle: Geo-Consult Allgäu GmbH, S. 24), maßstabslos	37
Abbildung 8:	Übersichtsplan der Immissionsorte (Quelle: Schalltechnisches Gutachten, Konzept dB plus GmbH Wendel, Stand 14.03.2026), maßstabslos	41
Abbildung 9:	Übersichtsplan Geräuschkontingentierung (Quelle: Schalltechnisches Gutachten, Konzept dB plus GmbH Wendel, Stand 14.03.2026), maßstabslos	42

Abbildung 10: Visualisierung ohne Schallschutzwänden (Quelle: Neoen Renewables Deutschland GmbH), maßstabslos	47
Abbildung 11: Visualisierung mit Schallschutzwänden (Quelle: Neoen Renewables Deutschland GmbH), maßstabslos	48
Abbildung 12: Auszug aus dem Umweltbericht LARS consult: Bestandssituation gemäß BayKompV innerhalb des Geltungsbereiches	59
Abbildung 13: Auszug aus dem Umweltbericht, LARS consult: Kompensationsfaktoren im Plangebiet	60
Abbildung 14: Auszug aus dem Umweltbericht, LARS consult: Ausgleichsfläche A1 innerhalb des Geltungsbereiches	61
Abbildung 15: Auszug aus dem Umweltbericht, LARS consult: Ausgleichsfläche A2	62
Abbildung 16: Auszug aus dem Umweltbericht, LARS consult: CEF-Maßnahme	63

A SATZUNG

1 Präambel

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen), hat der Gemeinderat der Gemeinde Wehringen den Bebauungsplan Nr. 27 „Großbatteriespeicher Neoen“ in öffentlicher Sitzung am __.__.____ als Satzung beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 27 „Großbatteriespeicher Neoen“ ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst die Flurgrundstücke Fl.Nr. 812, 813 und 814 sowie Teilflächen der Flurnummern 833 der Gemarkung Wehringen und hat eine Größe von ca. 6,3 ha.

Bestandteile der Satzung

Bestandteil der Satzung ist der Bebauungsplan (mit Grünordnung) mit dem zeichnerischen und textlichen Teil vom __.__.____

Beigefügt ist die Begründung mit Stand vom __.__.____

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist.
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist.

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

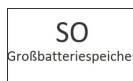


Räumlicher Geltungsbereich

gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Großbatteriespeicher Neoen"
(s. Planzeichnung)

2.1 Art der baulichen Nutzung



Sondergebiet Großbatteriespeicher gem. § 11 BauNVO

Innerhalb des Geltungsbereichs wird ein Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Großbatteriespeicher“ zur Speicherung u.a. von Strom aus erneuerbaren Energien festgesetzt.

Zulässig sind im SO 1 und SO 2:

- die Aufstellung von Batteriecontainern,
- dem Nutzungszweck zugeordnete sonstige Container,
- dem Nutzungszweck zugeordnete technische Anlagen wie bspw. Transformatoren, Wechselrichter sowie Einzelmasten, Blitzableiter,
- erforderliche Schallschutzwände,
- erforderliche Löschwasserversorgung,
- erforderliche Versickerungsanlagen,
- Anlagen zur Einfriedung (Zaun),
- erforderliche Verkehrs- und Erschließungsflächen.

Zusätzlich sind nur im SO 2 zulässig:

- dem Nutzungszweck zugeordnete Umspannwerke bestehend bspw. aus Einzelmasten, Schaltanlagen, Transformatoren, Portalen, Notstromversorgung, Betriebsgebäuden, Brandschutzwänden.

2.2 Maß der baulichen Nutzung



Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), hier: 1,0

Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 1,0.

Mindestens die Hälfte (> 25.570 m² bei Gesamtausbau) der überbaubaren Fläche muss dem Hauptzweck (Errichtung von Batteriecontainer) dienen.



Maximal zulässige Grundfläche (GR) für Betriebsgebäude (nur SO 2), hier 740m²

Die maximal zulässige Grundfläche für Betriebsgebäude beträgt im Gesamten 740m².

GH =
s. Text

Maximal zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen (GH)

Die Gesamthöhe baulicher Anlagen (GH) für die unterschiedlichen Systeme / Anlagenteile wird einzeln festgesetzt. Gemessen vom höchsten Punkt der Konstruktion über der Geländeoberkante.

- Batteriecontainer, sonstige Container: 4,0m
- Notwendige technische Anlagen (bspw. Transformatoren, Wechselrichter, Umspannwerke): 15,0m
- Einzelmasten, Blitzableiter, Portale: 35,0m
- Schallschutzwände: 5m
- Brandschutzwände: 10,0m (nur SO 2)

Untere Bezugshöhe ist das natürliche Gelände (siehe Planzeichnung – Grundlage Vermessung vom 23.04.2024, Ingenieurbüro für Bauwesen Josef Tremel).

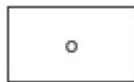
Auffüllungen oder Abgrabungen sind unzulässig. Geländemodellierungen sind nur in geringfügigem Ausmaß zur Gewährung der Ebenerdigkeit/Standfestigkeit zulässig. (siehe auch örtliche Bauvorschriften hierzu)

WH =
max. 4,50m

Maximal zulässige Wandhöhe (WH) für Betriebsgebäude, hier 4,5m

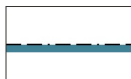
Max. zulässige Wandhöhe für Betriebsgebäude in Meter gemessen an der Außenwand ab ausgemitteltem Höhenbezugspunkt des natürlichen Geländes (siehe Planzeichnung – Grundlage Vermessung vom 23.04.2024, Ingenieurbüro für Bauwesen Josef Tremel) an den geplanten Gebäudeaußenkanten an der Längsseite des Betriebsgebäudes bis Oberkante Attika.

2.3 Bauweise, Baulinien und Baugrenzen



Offene Bauweise (o)

(Betriebs-)gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand gemäß Art. 6 BayBO zu errichten.



Baugrenze

Sämtliche Bauliche und technische Anlagen sind innerhalb der Baugrenze zu errichten.

Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

2.4 Verkehrsflächen



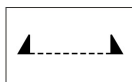
Öffentliche Verkehrsfläche

Der öffentliche Erschließungsweg ist im gekennzeichneten Bereich zu ertüchtigen und zu erhalten. Ausführung in befestigter wassergebundener Ausführung oder versiegelt (Schwarzdecke).

Tore (Zaun) sind zum öffentlichen Geh- und Radweg um 20 m zurückversetzt anzuordnen.



Öffentliche Verkehrsfläche und Verkehrsgrün mit Zweckbestimmung; Geh- und Radwege



Bereiche für Ein- und Ausfahrten

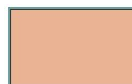
In den gekennzeichneten Bereichen ist je eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 12,0 m zulässig. Lage geringfügig variabel.

2.5 Grünordnung



Private Grünfläche für die Randeingrünung

Ausführung als extensives Grünland



Entwicklung eines Blühstreifens

Entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes ist innerhalb des gekennzeichneten Bereichs ein ca. 5,00 m breiter Blühstreifen zur Einbindung in das Landschaftsbild zu entwickeln.

Die Bepflanzung ist regelmäßig zu pflegen und zurückzuschneiden.



Zu pflanzender Obstbaum (regelmäßiger Abstand, Lage geringfügig variabel)

Straßenbegleitend ist eine Baumreihe (Abstand ca. 15-18m) standortgerechter und vorzugsweise heimischer Obstbaumart I. und II. Ordnung (Mindestgröße von 18-20 cm Stammumfang) aus der Straßenbaumliste der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz (GALK) oder aus „Stadtgrün 2021“, in der jeweils aktuellen Fassung, zu pflanzen.

Gehölze sind bei Ausfall durch eine gleichrangige Neupflanzungen zu ersetzen. (Die dargestellten Standorte sind Empfehlungen, die in der Lage geringfügig variiert werden können).

In den Schutzstreifen der Leitungen dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 3m erreichen.

[Generell ist für Bepflanzungen gem. 47 AGBGB ein Mindestabstand von 0,5m bzw. bei Bepflanzungen über 2m Höhe ein Mindestabstand von 2m zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Gegenüber einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück, dessen wirtschaftliche](#)

~~Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde, ist gem. Art. 48 AGBGB mit Bäumen von mehr als 2m Höhe ein Abstand von 4m einzuhalten.~~

Die Bepflanzung ist regelmäßig zu pflegen und zurückzuschneiden.
(s. Planzeichnung)



Entwicklung naturnaher Gehölzhecken

In den gekennzeichneten Bereichen ist eine mindestens zweireihige standortgerechte Hecke zur Einbindung in das Landschaftsbild zu pflanzen. Dabei ist gebietsheimisches zertifiziertes Pflanzgut (Herkunftsgebiet 6.1) zu verwenden. Auf einen möglichst hohen Anteil dornen- und beerentragender Gehölze ist zu achten.

Eine Pflege der Gehölzhecke ist bei Bedarf durch Rückschnitt zulässig. Ebenso ist es zulässig, die Hecken alle 7-10 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen, um eine Verjüngung der Gehölze zu erreichen.

In den Schutzstreifen der Leitungen dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 3m erreichen.

~~Generell ist für Bepflanzungen gem. 47 AGBGB ein Mindestabstand von 0,5m bzw. bei Bepflanzungen über 2m Höhe ein Mindestabstand von 2m zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Die Bepflanzung ist regelmäßig zu pflegen und zurückzuschneiden.~~



Baum- und Strauchhecke, zu pflanzen (Lage geringfügig variabel)

In den gekennzeichneten Bereichen ist eine mind. 8 m breite, dreireihige, naturnahe Gehölzhecke zur Vermeidung negativer Blickbezüge sowie zur Einbindung in das Landschaftsbild zu pflanzen. Dabei ist gebietsheimisches zertifiziertes Pflanzgut (Herkunftsgebiet 6.1) zu verwenden. Eine Pflege der Gehölzhecke ist bei Bedarf durch Rückschnitt zulässig.

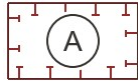
In den Schutzstreifen der Leitungen dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 3m 5m erreichen.

In den Randbereichen bzw. außerhalb der Leitungsschutzstreifen sind die Endwuchshöhen der Anpflanzungen zu staffeln.

~~Generell ist für Bepflanzungen gem. 47 AGBGB ein Mindestabstand von 0,5m bzw. bei Bepflanzungen über 2m Höhe ein Mindestabstand von 2m zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Gegenüber einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde, ist gem. Art. 48 AGBGB mit Bäumen von mehr als 2m Höhe ein Abstand von 4m einzuhalten.~~

Die Bepflanzung ist regelmäßig zu pflegen und zurückzuschneiden.

2.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Natur und Landschaft



Abgrenzung Ausgleichsflächen A1 und A2, (siehe Planzeichnung Kartenausschnitte)

Der errechnete Kompensationsbedarf von 84.761 Wertpunkt soll innerhalb des Geltungsbereiches mit der geplanten Ausgleichsmaßnahme (A1) sowie außerhalb des Geltungsbereiches auf der Fl.-Nr. 2370 (A2) Gemarkung und Gemeinde Wehringen erbracht werden.

CEF Maßnahmen

CEF 1 Entwicklung von Ersatzlebensräumen für ein Brutpaar der Feldlerche (siehe Planzeichnung Kartenausschnitt)

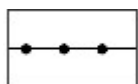
Auf der Flur Nr. 804 Gemarkung Wehringen werden 0,5 ha Ackerbrache als Ersatzlebensraum für ein Brutpaar der Feldlerche im räumlichen Umfeld bzw. Zusammenhang zum Geltungsbereich als Fläche für die CEF Maßnahme festgesetzt. Innerhalb der Fläche ist ein Blühstreifen/Buntbrache mit 0,15 ha anzulegen. Das autochthone Saatgut ist mit einer Ansaatstärke von max. 1 g/m² einzusäen und zu walzen.

Die Fläche muss einen Mindestabstand von 150 m zu Objekten mit Kullissenwirkung (geschlossene Bebauung, Wald, größere Feldgehölze) und vielbefahrenen Straßen sowie einen Mindestabstand von 50 m zu Kleinstkullissen (Einzelbäume, kleinere Hecken/Baumreihen) haben. Es ist eine völlige Bewirtschaftungsruhe von Mitte März bis Anfang August sowie ein vollständiger Verzicht auf Dünger (sowohl mineralischer als auch organischer Dünger) und Pflanzenschutzmittel einzuhalten.

Die Pflege erfolgt mit einem regelmäßigen, abschnittswisen Umbruch nach jeweils 3 Jahren zwischen September und Februar zu jeweils einem Drittel, um offene Bodenstellen zu erhalten. Dazu sollte die umzubrechende Fläche vorab gemäht und das Mahdgut abtransportiert werden. Eventuell kann es notwendig sein, die Pflege je nach Aufwuchsintensität auf der Ackerbrache, die sich voraussichtlich im Laufe der Zeit mit Abnahme der Wirkung bisheriger Bewirtschaftungsweisen (Umbruchhäufigkeit, Einsatz von Pflanzenschutzmitteln etc.) verändern wird, in Abstimmung mit der UNB anzupassen, um eine Attraktivität der Fläche für die Feldlerchen weiterhin zu gewährleisten.

Die CEF-Maßnahme ist als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme vor Baubeginn umzusetzen. Es wird empfohlen eine ökologische Baubegleitung bei der Herstellung einzusetzen.

2.7 Sonstige Festsetzungen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Kontingentierungsfläche

(s. Planzeichnung)



Höchstzulässiges Emissionskontingent tags von 6:00 - 22:00 Uhr in dB(A)/m²

Zulässig in den in der Planzeichnung entsprechend abgegrenzten Teilbereichen der Sondergebiete 1 und 2 sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 tags (06.00 bis 22.00 Uhr) nicht überschreiten.

<i>Teilfläche</i>	<i>Emission</i>	<i>Fläche</i>
	$L_{EK} \text{ Tag}$ [dB(A)/m ²]	[m ²]
SO 1	75	29.675
SO 2	71	21.147

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt auf Grundlage der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

(s. Planzeichnung)



Höchstzulässiges Emissionskontingent nachts von 22:00 – 6:00 Uhr in dB(A)/m²

Zulässig in den in der Planzeichnung entsprechend abgegrenzten Teilbereichen der Sondergebiete 1 und 2 sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) nicht überschreiten.

<i>Teilfläche</i>	<i>Emission</i>	<i>Fläche</i>
	$L_{EK} \text{ Nacht}$ [dB(A)/m ²]	[m ²]
SO 1	60	29.675
SO 2	56	21.147

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt auf Grundlage der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

(s. Planzeichnung)



Referenzpunkt für Richtungssektoren

Der Referenzpunkt liegt bei (E; N) = (E: 636294,58; N: 5344216,90), UTM, ETRS89, Streifen 32



Richtungssektoren für Zusatzkontingente (Tag, Nacht) in dB(A)

Für die in der Planzeichnung in den dargestellten Richtungssektoren A bis C liegenden Immissionsorte darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 das Emissionskontingent L_{EK} der einzelnen Teilflächen durch $L_{EK} + L_{EK,zus}$ ersetzt werden.

Sektor	Anfang	Ende	Zusatzkontingent	
			$L_{EK,Zus}$ Tag	$L_{EK,Zus}$ Nacht
[-]	[°]	[°]	[dB]	[dB]
A	128,0	63,0	8	8
B	63,0	92,0	0	0
C	92,0	128,0	1	1

(s. Planzeichnung)

Sind einem Vorhaben mehrere Teilflächen oder Teile von Teilflächen zuzuordnen, können die Emissionskontingente der Teilflächen bzw. der Teile von Teilflächen summiert und zu einem Gesamt-Emissionskontingent zusammengefasst werden.

**Ergänzende
 Vorgaben zur
 Geräuschkontin-
 gentierung**

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 10 dB unterschreitet (Ausnahmekriterium). Das Ausnahmekriterium entspricht dem Einwirkungsbe-
 reich nach Nr. 2.2 TA Lärm.

Eine Inanspruchnahme von Emissionskontingenten anderer Teilflächen und/ oder Teilen davon für Betriebe oder Anlagen ist möglich; eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionskontingente ist öffentlich-
 rechtlich auszuschließen.

Die festgesetzte Geräuschkontingentierung gilt nicht für schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Plangebiets sowie für in betrieblichen Zusammenhang stehende Gebäude des benachbarten Umspannwerks. Für diese Nutzungen sind die Anforderungen der TA Lärm anzuwenden.

✕ 10,00 ✕

Bemaßung

**Niederschlags-
 wasser**

Das Niederschlagwasser soll breitflächig auf dem Grundstück versickern. Gesammeltes Niederschlagwasser ist über eine bewachsene Oberbodenschicht flächenhaft zu versickern. Bei der Versickerung sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV 2014) und die dazugehörigen „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagwasser in das Grundwasser“ (TRENKW 2008), die Grundsätze der Regenwasserbewirtschaftung in Siedlungen gemäß ATV-DVWK Merkblatt 153, das DWA Arbeitsblatt A 138-1 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagwasser“, das Arbeitsblatt A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“ zu berücksichtigen sowie das DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien zur integralen Siedlungsentwässerung (ISiE) zu beachten.

Die Pflege und Wartung der Anlage dürfen nur mit grundwasserunschädlichen Reinigungsmitteln durchgeführt werden. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist verboten.

Insektenschutz Außenbeleuchtung ist ausschließlich in insektenfreundlicher Ausführung (z.B. LED, warm weiß, nach unten gerichtete Leuchtstrahlung, oberhalb vom 85° zur Senkrechten keine Lichtabstrahlung, staubdicht eingekoffert) zulässig.

Die Beleuchtung ist auf ein notwendiges Minimum zu reduzieren bzw. über Bewegungsmelder zu steuern.

Zeitliche Nutzungsbeschränkung Die Nutzungsdauer der zulässigen Großbatteriespeicher wird nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf 30 Jahre ab Inkrafttreten des Bebauungsplans begrenzt.

Nach Ablauf dieser Frist sind sämtliche Anlagen zurückzubauen und die Fläche wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zurückzuführen.

3 Örtliche Bauvorschriften

FD

Zulässige Dachformen für Betriebsgebäude: Flachdach (FD)

Es ist folgende Dachform auf den Betriebsgebäuden zulässig: FD (Flachdach).

Dachbegrünung Flachdächer (0 bis 5 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 60 Prozent der Dachflächen – bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm – mindestens mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern zu bepflanzen (mind. extensive Bepflanzung) zu bepflanzen und so zu unterhalten.

Fassadengestaltung Die Gestaltung von Baukörpern (Batteriecontainer und sonstige Container) ist nur in matten landschaftsangepassten Farbtönen (grün, braun, beige), nicht glänzend zulässig.

Bodenmodellierungen Veränderungen des natürlichen Geländes (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind nur zur Integration der baulichen Anlagen und den befestigten Freiflächen (z.B. innere Erschließungswege) zum Anschluss an die Erschließungsstraße sowie der Versickerungs- und Rückhalteanlagen zugelassen. Die max. Höhendifferenz zum natürlichen Gelände beträgt für Aufschüttungen und Abgrabungen 1,0 m.

Abgrabungen zum Zweck der Herstellung von Regenrückhalte- und Versickerungsbereichen sowie Retentionsmulden sind zulässig.

Geländeänderungen sind mit den Geländebeziehungen des Nachbargrundstückes abzustimmen. Falls die Geländeänderung nicht

mit dem Nachbargrundstück koordiniert werden können, müssen sie auf dem eigenen Grundstück auf Null auslaufen.

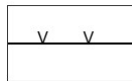
Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist unzulässig.

Die maximale Höhe von Werbeanlagen darf die festgesetzte maximale zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen (GH) für Batteriecontainer/ sonstige Container nicht überschreiten. Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt der Werbeanlage.

Werbeanlagen dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken oder das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich stören (Art. 8 BayBO).

Auffallende Leuchtfarben oder sonstige auffallende selbstleuchtende bzw. beleuchtete Anlagen sowie bewegliche Lichtwerbung sind unzulässig. Eine Nachtbeleuchtung von Werbeanlagen (22:00 Uhr bis 07:00 Uhr) ist generell unzulässig.



Zaun / Einfriedungen

Im gekennzeichneten Bereich ist die Anlage eines Zaunes zulässig.

Mauern als Einfriedungen sind nicht zulässig, ausgenommen Mauerpfeiler von Zugängen und Toren. Die Einfriedungen sind bis zu einer Gesamthöhe von 2,50 m als blickoffener Metallzaun zulässig. Die Unterkante der Zaunelemente muss einen Mindestabstand zum Gelände von 15 cm. Entlang der Erschließungsstraße sind Einfriedungen mind. 0,50m vom äußeren Rand der Verkehrsfläche abzurücken. Im Bereich der Grundstücksausfahrten sind die Sichtfelder freizuhalten.

Die dargestellte Lage des Zaunes kann geringfügig variieren.

4 Inkrafttreten und Ausfertigung

In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan Nr. 27 "Großbatteriespeicher Neoen" der Gemeinde Wehringen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__.____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Wehringen, den __.__.____

Manfred Nerlinger (1. Bürgermeister)

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan Nr. 27 "Großbatteriespeicher Neoen", bestehend aus dem zeichnerischen und textlichen Teil in der Fassung vom __.__.____, dem Stadtratsbeschluss vom __.__.____ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Gemeinde Wehringen, den __.__.____

Manfred Nerlinger (1. Bürgermeister)

5 Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

5.1 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



Flurgrenze, Bestand



Gemarkungsgrenze Bestand



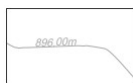
Flurnummer, Bestand



Grundstücksgrenze, Planung



Parzellennummer mit Flächengröße, Planung



Höhenlinie – Vermessung 23.04.2024

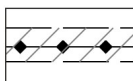
Grundlage Vermessung, Ingenieurbüro für Bauwesen Josef Tremel



Private Verkehrsfläche, Lage variabel

Ausführung in befestigter wassergebundener Ausführung oder versiegelt (Schwarzdecke) möglich.

Tore sind zum öffentlichen Geh- und Radweg um 20m zurückversetzt anzuordnen.



Elektroleitung, Bestand (MS Freileitung) mit Schutzstreifen

Innerhalb des Leitungsschutzstreifens sind Bepflanzungen bis zu einer Höhe von maximal 3m zulässig.

In den Randbereichen bzw. außerhalb der Leitungsschutzstreifen sind die Endwuchshöhen der Anpflanzungen zu staffeln.

Die Leitungen und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle die Höchstspannungsfreileitungen gefährdenden Maßnahmen sind untersagt.

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungs-pflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitungen bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Amprion GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung

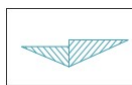
mit dem Grundstückseigentümer/ Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung durch die Amprion GmbH.

Es Grundsätzlich wird empfohlen, technische Anlagen, Zäune und Tore innerhalb von Schutzstreifen von Freileitungen aus nicht leitfähigem Material zu erstellen oder eine ausreichende Erdung sicherzustellen.



Fernmeldekabel, Bestand

Im Bereich der bestehenden Sparten dürfen keine baulichen und sonstigen Anlagen errichtet werden, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden.



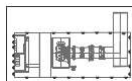
Sichtdreieck 100 km/h

Sichtdreiecke sind zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, von Bebauung, Bepflanzung und sonstigen Gegenständen freizuhalten.



Batteriecontainer mit Wechselrichter, Planung

(nachrichtliche Darstellung)



Notwendige technische Anlagen (bspw. Transformatoren, Wechselrichter, Umspannwerk), Planung

(nachrichtliche Darstellung)



Sonstige Container, Planung

(nachrichtliche Darstellung)

5.2 Pflanzempfehlung

Es wird empfohlen, Gehölze aus der Pflanzliste zu verwenden:

Liste standortgerechter, heimischer Baum- und Straucharten

Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gemeinde Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Wacholder	<i>Juniperus communis</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Echte Mispel	<i>Mespilus germanica</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>

Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Wildapfel	<i>Malus spec.</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Wildbirne	<i>Pyrus spec.</i>
Echte Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Vogelbeere/ Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>

Grundsätzlich sollen bei der Anlage von Gehölzen mind. 7 verschiedene Arten gewählt werden; es ist eine artenreiche Baum- und Strauchhecke anzustreben. Als Pflanzgut sind ausschließlich gebietsheimische Gehölze mit Zertifikat zu verwenden. Es ist auf einen hohen Anteil dornen- und beerentragender Gehölze zu achten. Ausgefallene Gehölze werden innerhalb der ersten fünf Jahre nachgepflanzt.

Eine dreijährige Entwicklungspflege sowie regelmäßige Rückschnitte sind erforderlich, insbesondere auch im Hinblick auf die einzuhaltenden Höhenregelungen der Hochspannungsfreileitungen. Dazu werden die jungen Gehölze jährlich ca. zweimal motormanuell in einem Radius von mind. 1 m ausgemäht. Zum Erhalt der Funktionalität sind die Sträucher gemäß den Pflegehinweisen der PIK i. d. R. alle 10 – 20 Jahre nach Abschluss der Herstellungs- und Entwicklungspflege gemäß § 10 BayKompV abschnittsweise, räumlich-zeitlich alternierend, auf den Stock zu setzen (jeweils ca. 1/3 des Bestandes). Die Rückschnitte müssen je nach Zielart und regionalem Heckentyp angepasst werden. Die Bäume sind als Überhälter zu belassen. Gehölzrückschnitte sind grundsätzlich nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also zwischen dem 1. Oktober und dem 29. Februar zulässig.

Generell ist für Bepflanzungen gem. 47 AGBGB ein Mindestabstand von 0,5m bzw. bei Bepflanzungen über 2m Höhe ein Mindestabstand von 2m zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Gegenüber einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde, ist gem. Art. 48 AGBGB mit Bäumen von mehr als 2m Höhe ein Abstand von 4m einzuhalten.

5.3 Sonstige Hinweise

Altlasten	Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. Sollten sich im Zuge der Baumaßnahme Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit abzeichnen und werden Ablagerungen oder Altlasten
------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

angetroffen, sind ggf. weiteren Maßnahmen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Landratsamt Augsburg) durchzuführen.

Archäologie

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine archäologischen Funde und/oder Bodendenkmäler vor.

Generell ist damit zu rechnen, dass Funde aus Bodendenkmälern im Umfeld des Geltungsbereichs auch innerhalb des Plangebiets vorgefunden werden können.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. 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, auf Grund 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.

Artenschutz

Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigung die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot).

V1 Bauzeitenbeschränkung für Brutvogelarten

Es muss eine Bauzeitenbeschränkung während der engeren Vogelbrutzeit, insbesondere für Bodenbrüter, zwischen 15. Februar und 1. August eingehalten werden. Erfolgt der Baubeginn vor dem 15. Februar und wird kontinuierlich fortgesetzt, entfällt die Bauzeitenbeschränkung. Bei Unterbrechungen von über 14 Tagen oder Baubeginn während der Brutzeit ist über eine fachkundige artenschutzfachliche Baubegleitung zu prüfen, ob sich zwischenzeitlich Brutvögel angesiedelt haben. Sollte dies der Fall sein, kann erst nach Abschluss der jeweiligen Brut, jedoch vor Beginn der 2. Brut, die Bautätigkeit wiederaufgenommen werden.

Baugrund

Im Laufe des Verfahrens wurde ein Baugrundgutachten erstellt, dessen Ergebnisse in die Planung aufgenommen sind.

Die Festlegung der Gründung und der Versickerung von Niederschlagswasser sowie die Abdichtung von erdberührten Bauteilen sind auf die Ergebnisse der Baugrunduntersuchung abzustimmen.

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf sichern muss.

Bodenschutz

Für Oberboden und ggf. vorhandenen kulturfähigen Unterboden wird empfohlen in der Planungs- und Ausführungsphase eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept vorzusehen.

Der im Zuge der Baumaßnahme anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Verdichtungen bei Erdbauarbeiten sind zu vermeiden; diese sind daher bei trockener Witterung und gutem, trockenem, bröseligen, nicht schmierendem Boden auszuführen.

Der humose Oberboden und ggf. der kulturfähige Unterboden sollten zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abgeschoben werden. Der Erdaushub sollte in Mieten zwischengelagert werden.

Brandschutz

Im Rahmen des Verfahrens wurde ein Brandschutzkonzept durch das Büro IBB Ingenieurbüro Bautechnischer (Stand 02.12.2025) erstellt und die Ergebnisse bei den Festsetzungen berücksichtigt. Die Zufahrtsstraßen sind gemäß der „Richtlinie über Freiflächen für die Feuerwehr“ zu errichten. Der Kühlwasserbedarf ist auf dem Grundstück sicher zu stellen.

Der Brandschutz ist auf der Ebene des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen und die Anforderungen aus dem Brandschutzkonzept einzuhalten.

Immissionschutz

Es wurde ein Immissionsschutzgutachten erstellt und die Ergebnisse in die Planung eingearbeitet.

Hinsichtlich des Lärmschutzes sind die Bestimmungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm vom 26.08.1998 einzuhalten.

Der Vollzug erfolgt auf der Ebene der Genehmigungsverfahren.

Generell sind alle Anlagenteile nach aktuellem Stand der Technik zur Lärminderung zu errichten, zu warten und zu betreiben.

Kampfmittelbelastung

Das Plangebiet wurde im Rahmen der historischen Kampfmittelvorerkundung auf eine mögliche Belastung von Kampfmitteln untersucht (Gutachten der Luftbild Datenbank vom 03.04.2025). Die Auswertung ergibt, dass innerhalb des Geltungsbereichs nach derzeitigem Kenntnisstand keine Hinweise einer Kampfmittelbelastung vorliegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Verantwortung für Gefährdungen durch Kampfmittel bei Baumaßnahmen bei den Bauherren und den bauausführenden Firmen liegt. Sie haben auch einem Verdacht auf möglicherweise vorhandene Kampfmittel nachzugehen und erforderliche Maßnahmen zu veranlassen.

Landwirtschaftliche Immissionen	Die Erwerber oder Besitzer des Grundstücks haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch und Staubeinwirkung) aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und Bearbeitung benachbarter Flächen hinzunehmen.
Hangwasser/ Starkregen	<p>Grundsätzlich ist wild abfließendes Oberflächenwasser aus höher gelegenen Bereichen (v.a. nach Starkregenereignissen sowie im Frühjahr) nicht auszuschließen. Von den Bauherren sind im Rahmen der Bebauung entsprechende Vorkehrungen (Batteriecontainer, technischen Anlagen usw.) zur Versickerung bzw. Ableitung von Oberflächenwasser zu treffen. Anlagen sollten wasserdicht und auftriebssicher ausgeführt werden und infolgedessen sollten z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein.</p> <p>Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf dabei nicht zum Nachteil gerade eines tieferliegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. Die entsprechenden Anforderungen sind dem § 37 Abs. 1 WHG zu entnehmen.</p>
Sparten	Die genaue Lage bestehender Sparten ist im Planungsprozess beim Versorgungsunternehmer einzuholen und mit diesem abzustimmen. Generell ist ein Schutzbereich beiderseits von Trassen und Leitungen bzw. Kanälen von Bebauung und tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten, um den Bestand und Betrieb von Bestandsleitungen zu sichern.
Plangenaugigkeit	<p>Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalisierten Flurkarte der Gemeinde Wehringen erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Gemeinde und des Planungsbüros LARS consult, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden.</p> <p>Zur verbesserten Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt.</p>
nicht öffentlich zugängliche Vorschriften	Die den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrundeliegenden, nicht öffentlich zugänglichen Vorschriften und Regelwerke (insbesondere Erlasse, DIN-Vorschriften und Merkblätter) können bei der Gemeinde Wehringen während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

B BEGRÜNDUNG

1 Anlass und Ziele der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Wehringen hat in seiner Sitzung am 25.02.2025 auf Antrag des Vorhabenträgers NEOEN Renewables Deutschland GmbH die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 27 „Großbatteriespeicher Neoen“ gem. § 12 BauGB beschlossen. Zunächst sollte der Bebauungsplan als Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden, wobei das Verfahren frühzeitig noch während der Ausarbeitung des Vorentwurfs in einen Angebotsbebauungsplan geändert wurde. Dies ermöglicht einen größeren Spielraum bei der konkreten Planung der Anlage.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Großbatteriespeicher einschließlich notwendiger technischer Anlagen zu schaffen. Da sich das Plangebiet in unmittelbarer Nachbarschaft zum Umspannwerk „Umspannwerk Amprion Oberottmarshausen“ befindet, ist der Standort für die Nutzung als Großbatteriespeicher sehr gut geeignet. Durch die gegenständliche Planung leistete die Gemeinde Wehringen einen Beitrag zum Ausbau der erneuerbaren Energien. Die Großbatterieanlage ermöglicht es, tageszeit- und wetterabhängige Schwankungen, wie sie bei der Stromerzeugung durch erneuerbare Energien üblich sind, auszugleichen. Damit einhergehend können durch die Speichertechnologie Versorgungsengpässe vermieden und Preisspitzen auf dem Energiemarkt abgemildert werden.

Die geplante Nutzung ist nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf 30 Jahre ab Inkrafttreten des Bebauungsplans begrenzt, was auch der Lebensdauer der Batteriespeicher entspricht. Sämtliche Anlagen sind nach Ablauf der Frist zurückzubauen und die Fläche wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zurückzuführen.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wird der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Wehringen im Rahmen der 13. Änderung geändert, der für das Plangebiet eine landwirtschaftliche Nutzung vorsieht.



Abbildung 1: Auszug aus der Karte der Raumstruktur des Regionalplans Augsburg 2006

2 Übergeordnete Vorgaben und planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2023

Gemäß Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern wird die Gemeinde Wehringen dem „allgemeinen ländlichen Raum“ zugeordnet und grenzt unmittelbar südlich an den Verdichtungsraum um die Metropole Augsburg mit den Mittelzentren Königsbrunn, Friedbarg, Gersthofen und Langweid a. Lech an. Östlich liegt der Verdichtungsraum um die Metropole München insbesondere mit den Mittelzentren Fürstenfeldbruck, Germering und Starnberg.

Die multifunktionale Nutzung von Flächen, zum Bsp. durch die Verknüpfung der Nutzung erneuerbarer Energien mit Siedlungsbereichen, bspw. geeigneten Deponiestandorten, oder mit landwirtschaftlicher Nutzung, kann einen wichtigen Beitrag zur Schonung der Ressourcen, insbesondere auch zur Vermeidung der Flächeninanspruchnahme und der Vermeidung von Flächenkonkurrenz, leisten. Bei der Inanspruchnahme noch unbebauter Freiraumflächen [...] sollen möglichst viele verschiedene, insbesondere auch ökologische und bioklimatische Funktionen erhalten oder hergestellt werden. Dazu kann ein flächensparender Ausgleich für Natur- und Artenschutz beitragen, zum Bsp. durch Durchführung von Maßnahmen auf derselben Fläche oder produktionsintegrierten Maßnahmen.

Kapitel 1.1.4 Zukunftsfähige Daseinsvorsorge

(G) Auf die Widerstandsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge insbesondere gegenüber den Auswirkungen des Klimawandels soll hingewirkt werden.

Kapitel 1.3.1 Klimaschutz

(G) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen soll auf die Klimaneutralität in Bayern hingewirkt werden.

(G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch [...]

- die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie von Sekundärrohstoffen.

Kapitel 2.2.2 Gegenseitige Ergänzung der Teilräume

(G) Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.

Kapitel 3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

Zu 3.1.1 (B) Eine integrierte Siedlungsentwicklung ist nachhaltig und ressourcenschonend, indem sie alle planerischen Aspekte und Themen im Sinne eines ganzheitlichen Ansatzes zusammenführt. Der demographische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und Mobilität, die Inanspruchnahme von Freiflächen [...] machen eine solche nachhaltige und integrierte Siedlungsentwicklung erforderlich.

Grund und Boden sind ein nicht vermehrbares Gut und haben auch eine wichtige Funktion für den Naturhaushalt. Einer Neuversiegelung von Flächen kann neben dem Vorrang der Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung durch flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen [...] entgegengewirkt werden.

Kapitel 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsbereichen sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

Kapitel 5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

(G) Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältige strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.

Kapitel 6.1.1 Sichere und effiziente Energieversorgung

(Z) Die Versorgung der Bevölkerung und Wirtschaft mit Energie ist durch den im überragenden öffentlichen Interesse liegenden und der öffentlichen Sicherheit dienenden Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur sicherzustellen und hat klimaschonend zu erfolgen. Zur Energieinfrastruktur gehören insbesondere

- Anlagen der Energieerzeugung und -umwandlung,
- Energienetze sowie
- Energiespeicher.

Kapitel 7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

(G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

Zu 7.1.1 (B) Natur und Landschaft sind unverzichtbare Lebensgrundlage und dienen darüber hinaus der Erholung des Menschen. Der Schutz von Natur und Landschaft, einschließlich regionaltypischer Landschaftsbilder, sowie deren nachhaltige Nutzungsfähigkeit sind deshalb von öffentlichem Interesse. Kommenden Generationen sollen die natürlichen Lebensgrundlagen in insgesamt mindestens gleichwertiger Qualität erhalten bleiben [...].

Kapitel 7.1.4 Regionale Grünzüge und Grünstrukturen

(Z) In den Regionalplänen sind regionale Grünzüge zur Gliederung der Siedlungsräume, zur Verbesserung des Bioklimas oder zur Erholungsvorsorge festzulegen. In diesen Grünzügen sind Planungen und Maßnahmen, die die jeweiligen Funktionen beeinträchtigen, unzulässig.

(G) Insbesondere in verdichteten Räumen sollen Frei- und Grünflächen erhalten und zu zusammenhängenden Grünstrukturen mit Verbindung zur freien Landschaft entwickelt werden.

Zu 7.1.4 (B) In den Regionalplänen ist für jeden regionalen Grünzug mindestens eine Funktion festzulegen. Es sind nur Vorhaben zulässig, welche die festgelegte(n) Funktion(en) nicht beeinträchtigen.

Grundsätzlich entspricht die gegenständliche Planung damit den übergeordneten raumordnerischen Vorgaben des LEP Bayern 2023, allerdings besteht eine Überschneidung mit einem Regionalen Grünzug, der durch die gegenständliche Planung am Randbereich berührt wird.

In Regionalen Grünzügen sind nur Planungen und Maßnahmen zulässig, die die festgelegten Funktionen nicht beeinträchtigen. Um zu beurteilen, ob eine Planung dem Ziel der Regionalplanung widerspricht, ist die Betroffenheit aller drei Funktionen des Grünzuges zu betrachten. Angesichts der Dimension des Grünzuges erscheinen nach Einschätzung der Regierung von Schwaben die Auswirkungen des Projektes auf das lufthygienische Geschehen aufgrund ihrer lokal begrenzten Wirkung kein Ausmaß und Intensität zu erreichen, dass die im Regionalplan beschriebene Funktion „Verbesserung des Bioklimas“ des Grünzuges als Ganzes in nennenswertem Ausmaß beeinflusst werden könnte. Die Lage im Randbereich des Grünzuges sowie die geplante Schaffung von Grünstrukturen zur Eingrünung des Batteriespeichers sind dabei zu berücksichtigen. Grünzüge dienen insbesondere in Verbindung mit stadtnahen landschaftlichen Vorbehaltsgebieten auch der großflächigen Grüngliederung des Stadt- und Umlandbereiches des großen Verdichtungsraumes Augsburg. Eine durch das Vorhaben bedingte kleinräumige Änderung der vorhandenen Strukturen an dem bereits durch technische Infrastruktur erheblich vorgeprägten Standort am Rande des Grünzuges führt zwar zu einer Veränderung der Landschaftsstruktur, allerdings mit kleinräumigen Auswirkungen. Eine Beeinträchtigung der großflächigen Grüngliederung des Grünzuges ist auch aufgrund der erheblichen Ausdehnung des Grünzuges von 1,8km (Ost-West-Ausdehnung) auf Höhe des Plangebiets als Folge des aktuellen Vorhabens nicht zu erwarten. Eine weitere Funktion der im Regionalplan festgelegten Grünzüge liegt in der Erholungsvorsorge. In Anbetracht des direkt angrenzenden Umspannwerkes sowie der intensiv landwirtschaftlich genutzten Umgebung direkt an der Oberottmarshäuser Straße ist eine Nutzung des direkten Vorhabenumfeldes für Erholungszwecke nicht gegeben. Es ist keine Beeinträchtigung der Funktionen des Regionalen Grünzuges gegeben und ein Verstoß gegen die Ziele der Regionalplanung gegeben. Das Vorhaben befindet sich lediglich im Randbereich des Grünzuges. Ebenso ist das übertragende öffentliche Interesse am Ausbau der Erneuerbaren Energien einschl. der dazugehörigen Netzinfrastuktur von übergeordneter Bedeutung.

Hinsichtlich der Belange der Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung kann festgestellt werden, dass innerhalb sowie in direkter Umgebung der Siedlungsbereiche keine Potenziale für die Errichtung eines Batteriespeichers ermittelt werden konnten. Der Siedlungsbereich der Gemeinde Wehringen ist eher kompakt ohne größere Zersiedelungen oder größeren Baulücken zu beschreiben. Lediglich im Nordwesten befinden sich zwei Gewerbegebiete, die keine brachliegenden Flächen in der benötigten Größenordnung aufweisen. Für das benachbarte Industriegebiet, das losgelöst vom übrigen Siedlungsbereich neben den Gewerbegebieten und an einem Betonwerk entwickelt wurde, wurde festgesetzt, dass in dem GI eine bauliche Nutzung für Gewerbebezüge solange unzulässig ist, bis für diesen Bereich der Abbau von Kies abgeschlossen ist. Die Fläche steht aktuell nicht zur Verfügung. Eine Anbindung des Sondergebiets an die Gewerbliche bzw. Industriefläche wurde aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung und der sehr großen Entfernung zum Umspannwerk (ca. 2,5km) abgesehen. Insbesondere durch die bei einem anderen Standort zusätzlich benötigten Freileitungen, bietet sich der

Standort in unmittelbarer Umgebung des bestehenden Umspannwerks an. Gleichzeitig würde ein immissionsschutzrechtlicher Konflikt durch die Nähe zur Wohnbaufläche entstehen. In der Nachbarschaft zum Umspannwerk befinden sich zwar auch einzelne Wohngebäude, die in einer schallschutztechnischen Untersuchung behandelt wurden, diese sind jedoch als Mischgebiet zu werten und haben damit ein geringeres schalltechnisches Schutzbedürfnis. Die Errichtung eines Batteriespeichers fördert zudem den Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur mit einer sicheren und effizienten Energieversorgung, die im überragenden öffentlichen Interesse liegt. Da die Nutzungsdauer der zulässigen Großbatteriespeicher auf 30 Jahre ab Inkrafttreten des Bebauungsplans begrenzt wird, gehen die Flächen der Landwirtschaft nicht verloren, sondern werden mittel bis langfristig wieder der Landwirtschaft zurückgeführt.

2.2 Regionalplan der Region Augsburg (9) 2007

Die Aussagen des LEP Bayern 2023 werden grundsätzlich durch die Regionalplanung konkretisiert. Als Grundlage liegt hier der Regionalplan Augsburg in der Fassung vom 19. November 2007 inkl. aller aktuellen Teilfortschreibungen vor.

In der Raumstrukturkarte wird das Gemeindegebiet Wehringen als „Äußere Verdichtungszone“ des Oberzentrums Augsburg dargestellt und liegt noch innerhalb der Grenze des „Großen Verdichtungsraums“. Im näheren Umfeld befindet sich neben den „Siedlungsschwerpunkten im großen Verdichtungsraum“ nördlich von Wehringen, zu welchen die Gemeinden Bobingen und Königsbrunn zählen, zudem auch das Kleinzentrum Kleinaitingen südlich des Gemeindegebietes. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Schwabmünchen. Durch das Gemeindegebiet Wehringens verläuft in Nordost-Südwest-Richtung eine Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung, die Augsburg über Schwabmünchen und Langerringen u. a. mit Kaufbeuren verbindet (vgl. Abbildung 3).

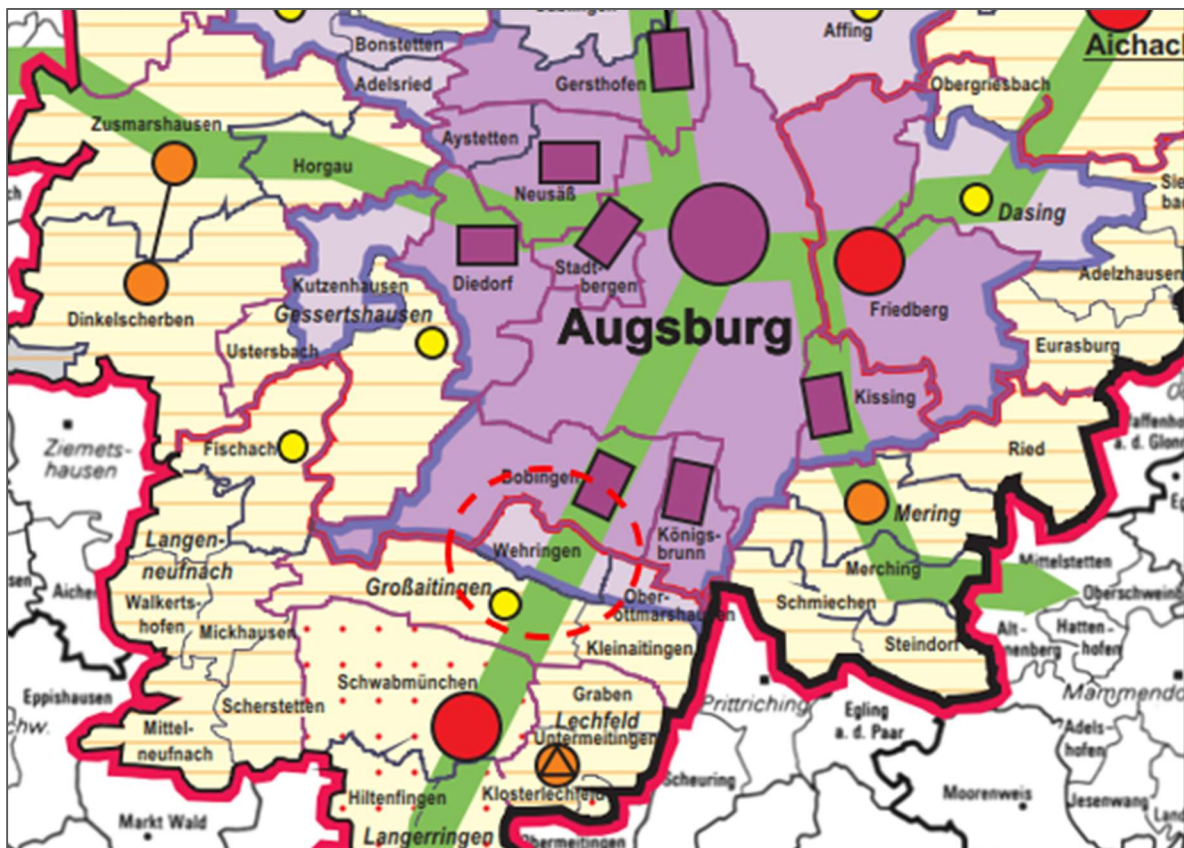


Abbildung 3: Auszug aus der Karte der Raumstruktur des Regionalplans Augsburg 2006

Im Regionalplan Augsburg sind die Ziele und Grundsätze zur allgemeinen Energieversorgung, dem Ausbau des bestehenden Stromnetzes sowie zur Einrichtung von Stromspeichern für eine dezentrale Versorgung nur allgemein gehalten. Die folgenden Grundsätze (G) und Ziele (Z) hinsichtlich der vorliegenden Thematik sind von Belang:

A | Allgemeine Grundsätze

1 (G) Der nachhaltigen Weiterentwicklung als Lebens- und Wirtschaftsraum kommt in allen Teilräumen der Region besondere Bedeutung zu. Dabei sind vor allem die vorhandenen regionalen Potenziale für die Entwicklung der Region zu nutzen.

3 (G) Eine naturraum- und landschaftsangepasste Nutzung und Erhaltung der Naturgüter ist anzustreben.

B | Natur, Landschaft und Wasserwirtschaft

1 Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen

1.1 (G) Es ist anzustreben, die natürlichen Lebensgrundlagen bei der Entwicklung der Region in den einzelnen Teilräumen, insbesondere den Iller-Lech-Schotterplatten [...] zu erhalten und in ihren Ausgleichs- und Wohlfahrtsfunktionen zu stärken.

Zu 1.1 In den Iller-Lech-Schotterplatten [...] bietet das derzeitige Nutzungsmosaik gute Voraussetzungen für die Erhaltung der Ausgleichs- und Wohlfahrtsfunktionen und die Gewähr für eine geringe Belastung der Naturgüter wie Wasser, Boden und Luft.

Im großen Verdichtungsraum Augsburg sind jedoch die natürlichen Lebensgrundlagen höheren Belastungen ausgesetzt. Der langfristigen Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, dem Schutz des Klimas, der nachhaltigen Nutzung und dem Ausgleich unvermeidbarer Belastungen kommt hier besondere Bedeutung zu.

2.2 Regionale Grünzüge

(Z) Die regionalen Grünzüge auf den Hochterrassen südlich und nördlich von Augsburg und im Bereich der Friedberger Au sollen erhalten und entwickelt werden.

Zu 2.2 Im Stadt- und Umlandbereich des großen Verdichtungsraumes Augsburg bedarf es des Abbaus der lufthygienischen Belastungen, die durch die starke Massierung von Wohn- und Arbeitsstätten und des Verkehrs bedingt sind. Diese Aufgabe dienen in die Landschaft hinausgreifende Grünzüge, die als Frischluftschneisen auch für die Sauerstoffproduktion und den Temperatúrausgleich zwischen der dichten Besiedlung und der freien Landschaft sorgen. Als solche Grünzüge sind die Bereiche südlich [...] des Oberzentrums Augsburg geeignet. Diese Bereiche erstrecken sich in Nord-Südrichtung und finden in innerstädtischen Grünflächen [...] ihre Fortsetzung [...]. Die Grünzüge dienen – in Verbindung mit den stadtnahen landschaftlichen Vorbehaltsgebieten – neben der Verbesserung des Bioklimas auch der großflächigen (Grün-) Gliederung dieses großen Siedlungsraumes [...] sowie der Erholungsvorsorge [...]. Vordringlich ist die Freihaltung dieser Grünzüge von einer Bebauung.

Zwischen den Städten Bobingen und Königsbrunn erstreckt sich der regionale Grünzug bislang nahezu auf den gesamten Bereich der Hochterrasse und begrenzt damit insbesondere eine gewerbliche Siedlungsentwicklung. Um den beiden Städten jedoch den erfolgreichen Entwicklungsspielraum zu ermöglichen, soll die Ausweisung von gewerblichen Flächen, auch in Form eines interkommunalen Gewerbegebietes entlang der Stadtgrenzen, ermöglicht werden. Die Funktionalität des regionalen Grünzugs wird damit nicht grundsätzlich in Frage gestellt [...].

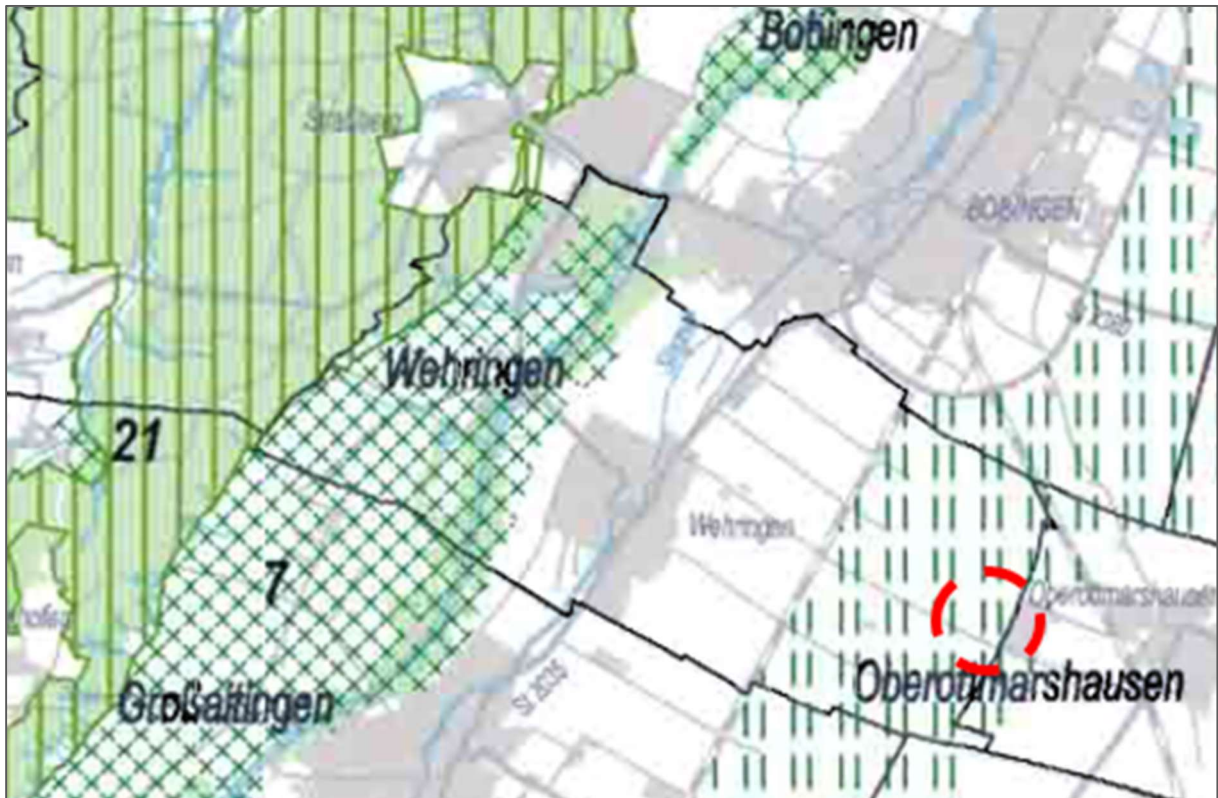


Abbildung 4: Auszug aus Karte 3 – Natur und Landschaft des Regionalplan Augsburg 2006

7 Landwirtschaft

7.2 (G) In den Teilräumen der Region mit vorwiegend günstigen Erzeugungsbedingungen, insbesondere [...] auf den unmittelbar angrenzenden Terrassen- und Schotterplatten [...] zwischen Augsburg und der südlichen Regionsgrenze sollen die Voraussetzungen für eine konkurrenzfähige, standortgemäße und umweltgerechte Landbewirtschaftung gesichert werden.

Zu 7.2 [...] Die Versorgung mit nachwachsenden Rohstoffen – darunter insbesondere auch die Erzeugung von Biomasse zur Energiegewinnung – erhält zunehmende Bedeutung. In den genannten Teilräumen bestehen aufgrund relativ günstiger natürlicher Produktionsbedingungen wie insbesondere Klim, Bodengüte und geringe Hangneigung gute Voraussetzungen für die Landwirtschaft. Überwiegend kann Ackerbau betrieben werden [...].

Konkurrierende Nutzungsansprüche um die knappen landwirtschaftlichen Flächen ergeben sich insbesondere in der Donau- und Lech-Wertach-Ebene [...].

B IV Technische Infrastruktur

2.1 Elektrizitätsversorgung

(G) Zur Sicherstellung einer ausreichenden Elektrizitätsversorgung soll möglichst auf die Erhaltung und – wo erforderlich – die Ergänzung der Stromverteilungsanlagen in der Hoch- und Höchstspannungsebene hingewirkt werden.

Zu 2.1 Zur langfristigen Sicherung der Stromversorgung kommt auf der Erhaltung und dem notwendigen Ausbau der Netzinfrastruktur [...] besondere Bedeutung zu. Andererseits sind auf Grund dezentraler Stromversorgung [...] auch kleinräumigere Versorgungsnetze in einzelnen Teilräumen der Region sinnvoll.

Grundsätzlich entspricht die gegenständliche Planung den raumordnerischen Vorgaben des Regionalplans Augsburg. Allerdings besteht, wie bereits im Rahmen des LEP Bayerns 2023 angemerkt, eine Überschneidung des Geltungsbereiches mit dem ausgewiesenen regionalen Grünzug. Die raumordnerische Verträglichkeit ist im vorangegangenen Kapitel erläutert.

2.3 Flächennutzungsplan

Der aktuell gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Wehringen weist das gegenständliche Plangebiet als Landwirtschaftliche Fläche aus. Oberhalb des Plangebietes verlaufen mehrere Hochspannungsleitungen mit ihren dazugehörigen Schutzstreifen. Angrenzend an das Plangebiet schließen weitere großflächige landwirtschaftliche Flächen an. Die Fläche ist als darüber hinaus als potentieller Standort für Windkraftanlagen dargestellt. Nördlich des Geltungsbereichs schließt ein Umspannwerk auf der Gemarkung Oberottmarshausen. Dieses Umspannwerk bildet die Grundlage für die Standortwahl, da hier die geplante Großbatteriespeicheranlage direkt oberirdisch an das Umspannwerk angeschlossen werden, und so weitere Eingriffe für bspw. ober- oder unterirdische Leitungsführungen zum Übergabepunkt vermieden werden.

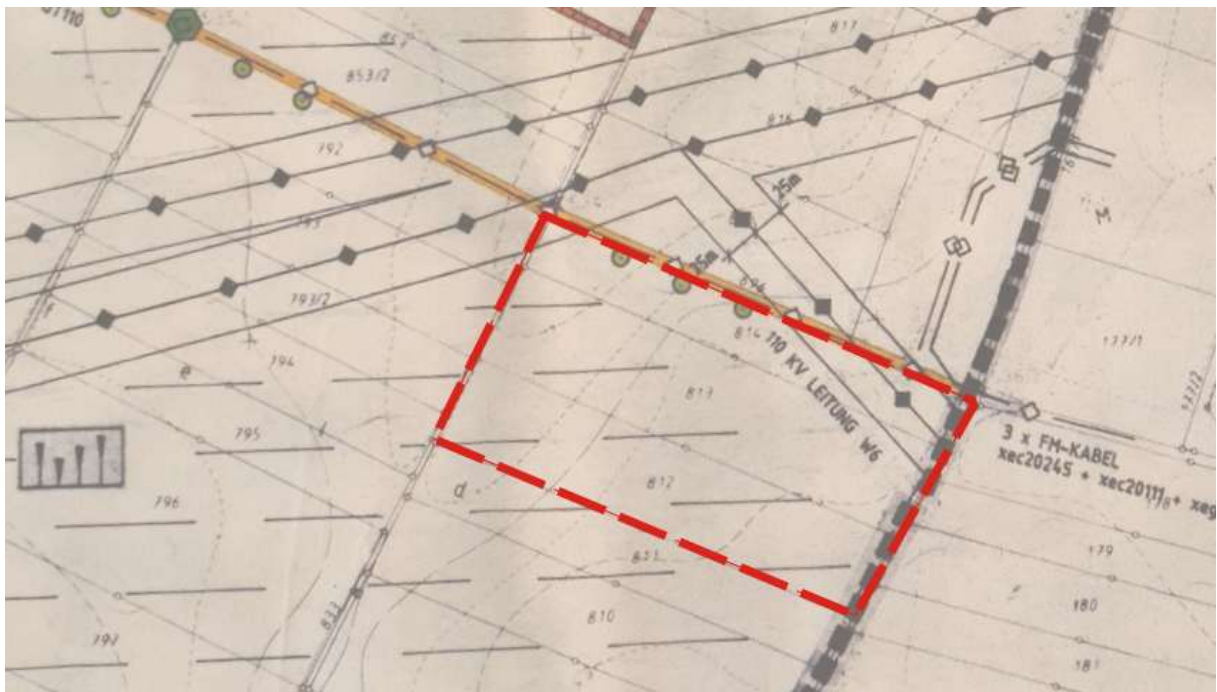


Abbildung 5: Auszug aus dem rechtgültigen Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, was jedoch in der gegenständlichen Bauleitplanung nicht möglich ist. Der Flächennutzungsplan wird dementsprechend in einem Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB geändert. Ziel der

Flächennutzungsplanänderung ist die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes mit Zweckbestimmung „Großbatteriespeicher“ nach §11 BauNVO. Die Größe des Änderungsbereiches ist identisch zu der des gegenständlichen Geltungsbereiches und beträgt ca. 6,3 ha.

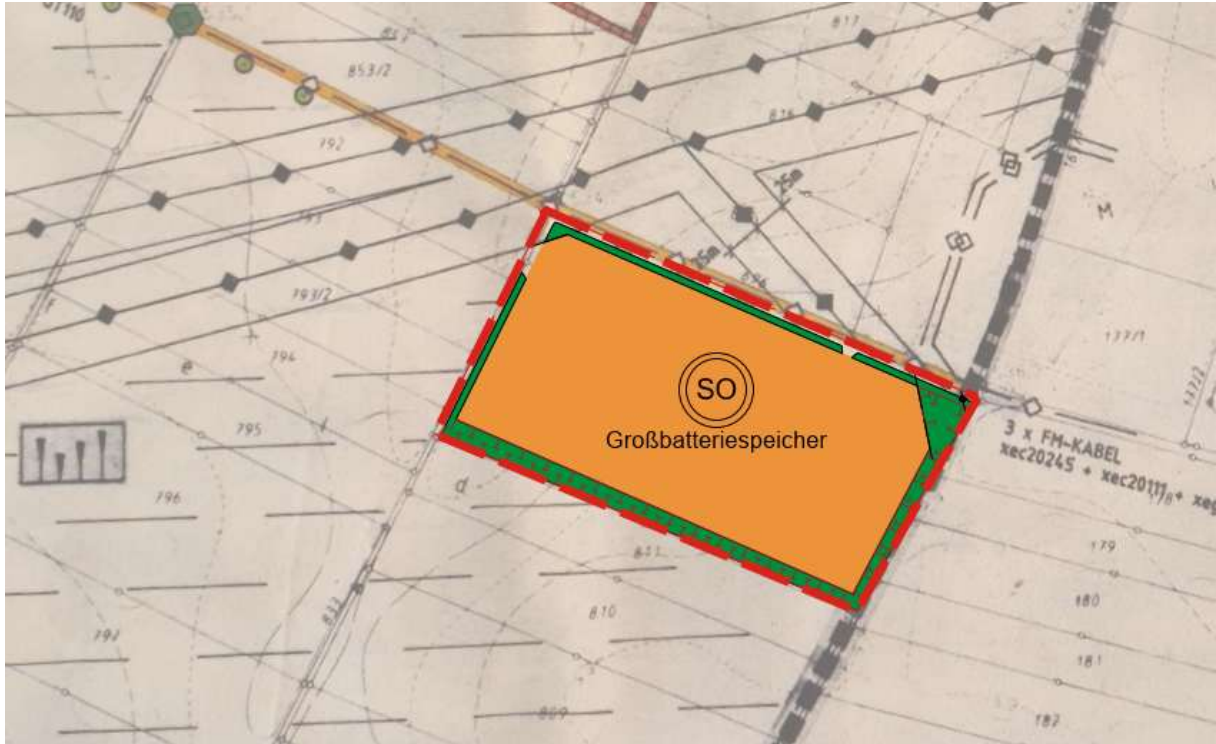


Abbildung 6: Auszug aus der geplanten 13. Flächennutzungsplanänderung

3 Plangebiet

3.1 Lage, Größe und Topographie

Die Gemeinde Wehringen liegt unmittelbar südlich der Stadt Bobingen im Landkreis Augsburg, an der Staatsstraße zwischen Buchloe und Schwabmünchen (St 2035).

Der Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans umfasst die Flurnummern 812, 813 und 814 sowie eine Teilfläche der Flurnummer 833 der Gemarkung Wehringen und hat eine Flächengröße von rund 6,3 ha. Das Plangebiet liegt ca. 2,3 km außerhalb der Siedlungsfläche Wehringens an der östlichen Gemarkungsgrenze angrenzend an die Gemeinde Oberottmarshausen. Die Gemeinden Oberottmarshausen und Kleinaitingen liegen knapp 1,0 km und rund 1,5 km östlich/ südöstlich des Plangebiets. Die unmittelbare Nachbarschaft zum Umspannwerk „Umspannwerk Amprion Oberottmarshausen“ bildet ideale Voraussetzungen für die Nutzung einer Großbatteriespeicheranlage an diesem Standort, da die Anlage auf kurzem Weg direkt an das Umspannwerk angeschlossen werden kann.

Zusätzlich werden dem Geltungsbereich Ausgleichsflächen auf der Flurnummer 2370 und 804 der Gemarkung Wehringen zugeordnet, die in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde festgelegt wurden.

Das Gelände innerhalb des Plangebiets verläuft weitgehende eben, mit einer Höhendifferenz von rund 2m auf eine Gesamtlänge von 300 m. Dies ermöglicht eine Nutzung mit minimalen Bodenmodellierungen zur Sicherstellung einer ebenen Standfläche für die Anlagen.

Das Plangebiet liegt im Untersuchungsgebiet der Integrierten Ländlichen Entwicklung (ILE) „Schwammregion Gennach-Hühnerbach-Singold“. In der ILE haben sich gemäß der Informationsseite des Bayerischen Staatsministeriums für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Tourismus Gemeinden freiwillig zusammengeschlossen, um ihre Region als Lebens-, Wirtschafts- und Sozialraum nachhaltig und zukunftsfähig zu entwickeln, um den extremen Witterungsereignissen bedingt durch den fortschreitenden Klimawandel entgegenzuwirken.

3.2 Aktuelle Nutzung

Das Plangebiet sowie die angrenzenden Flächen werden weitläufig als landwirtschaftliche Fläche (intensiver Ackerbau) genutzt. Die Fläche ist gemäß FNP der Gemeinde Wehringen darüber großflächig hinaus als potentieller Standort für Windkraftanlagen dargestellt. Im Unmittelbaren Nahbereich um den Geltungsbereich befinden sich während der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans jedoch keine Anlagen zur Windkraftherzeugung.

Die geplante Nutzung ist auf 30 Jahre ab Inkrafttreten des Bebauungsplans begrenzt. Sämtliche Anlagen sind nach Ablauf der Frist zurückzubauen und die Fläche wieder der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung zurückzuführen.

Im Norden befindet sich das Umspannwerk „Umspannwerk Amprion Oberottmarshausen“ auf der Gemarkung Oberottmarshausen. Unmittelbar nordöstlich grenzt eine Reihenhausbebauung bestehend aus 4 Einzelhäusern an das Umspannwerk an.

3.3 Geologie, Grund- und Oberflächenwasser

Geologie

Der geologische Untergrund innerhalb des Plangebietes sowie auch seiner räumlichen Nähe wird gemäß der geologischen Übersichtskarte von Bayern (dGK25 M 1:25.000) größtenteils der geologischen Einheit des pleistozänen Lösslehms zugeordnet. Dieser charakterisiert sich durch eine Gesteinsbeschreibung aus Schluff, tonigen, feinsandigen und karbonatfreien Komponenten. Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches weist der geologische Untergrund polygenetische, pleistozäne bis holozäne Talfüllungen auf. Hier liegen Lehme und Sande, zum Teil kiesige Komponenten im Untergrund und die Lithologie ist im Allgemeinen abhängig vom Einzugsgebiet.

Über diesen tiefliegenden Schichten haben sich entsprechend der Bodenübersichtskarte 1:25.000 Böden ausgebildet, die sich „5: fast ausschließlich aus Braunerden aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm)“ charakterisieren.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Baugrunderkundung vorgenommen (vgl. Baugrunderkundung Gutachten, Geo-Consult Allgäu GmbH, 18.08.2025).

Die Untersuchung hat ergeben, dass sich die Deckschicht aus toniger, kiesiger, sandiger Schluff sowie als schluffiger, sandiger Kies mit einer weichen Konsistenz besteht. Die Mächtigkeit der Deckschichten wechselt auf dem Gelände örtlich zwischen 1,0m und 3,0m. Die Deckschichten sind bei der überwiegend weichen Konsistenz gering tragfähig und damit stark kompressibel, stark wasser- und frostempfindlich sowie gering wasserdurchlässig. Unterhalb der Deckschichten wurden durchweg rißeiszeitliche Terrassenschotter vorgefunden., welche als schwach schluffiger bis schluffiger, sandiger Kies klassifiziert wurden. Mit zunehmender Tiefe nimmt der Feinkornanteil ab und die Schichten liegen in Ausbildung als schwach schluffiger, sandiger Kies sowie als sandiger Kies nahezu ohne Schluffanteil vor. Die Quartärkiese sind bei der überwiegend mitteldichten Lagerung gut tragfähig und damit gering kompressibel. Die Schichten sind, je nach örtlichem Feinanteil, mittel bis gering wasser- und frostempfindlich sowie mittel bis gut wasserdurchlässig.

Das Gelände liegt in einem durch Lech und Wertach gebildeten Taleinschnitt. Aufgrund der flachen Morphologie des breiten Tals ist eine Gefahr durch Rutschungen ausgeschlossen. Der tragfähige Untergrund wird von schluffigem, sandigem Kies gebildet. Es besteht bei dieser Ausbildung keine Gefahr, dass sich der Boden durch Schrumpfen/ Quellen von Tonmineralien verändert. Der Untergrund wird bis in große Tiefe von Kies und Sand gebildet. Diese Böden sind sehr gering lösbar. Eine Gefährdung durch Erdfall nach Subrosion ist im Raum Augsburg nicht bekannt. Bergbau ist in diesem Gebiet historisch nicht belegt (vgl. Baugrunderkundung Gutachten, Geo-Consult Allgäu GmbH, 18.08.2025).

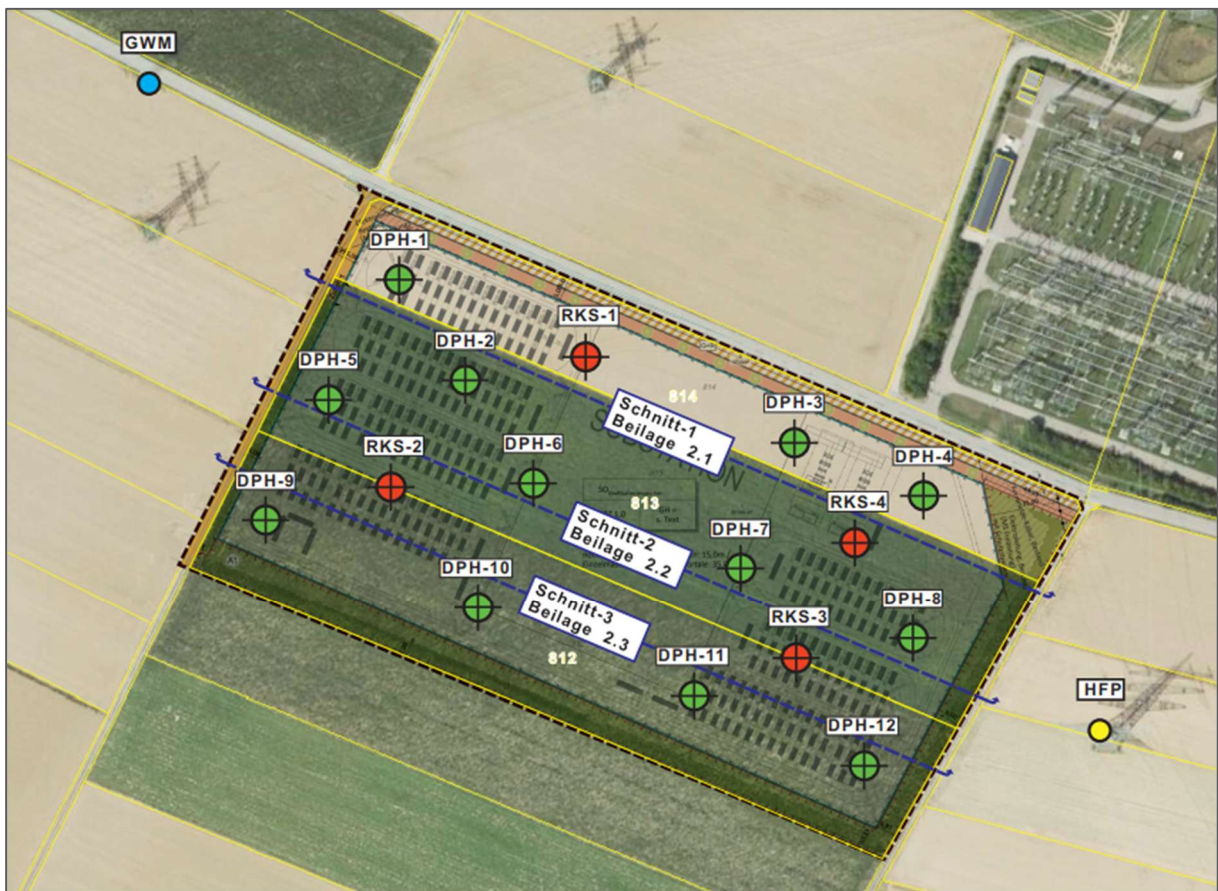


Abbildung 7: Lageplan der Ramm- und Rammkernsondierungen (Quelle: Geo-Consult Allgäu GmbH, S. 24), maßstabslos

Eine Schadstoffuntersuchung der boden & grundwasser – Allgäu GmbH Sonthofen ergab, dass die Konzentrationen aller untersuchter Schadstoffe bei den entnommenen Bodenproben innerhalb des Bereichs der natürlichen Hintergrundkonzentrationen liegen und anfallender Bodenaushub aus dem Untersuchungsbereich dementsprechend abfallrechtlich als Z0 gemäß VwV Boden bzw. BM-0 gemäß Ersatzbaustoffverordnung klassifiziert werden kann (vgl. Schadstoffuntersuchung mit Beurteilung, boden & grundwasser – Allgäu GmbH, Sonthofen, 01.08.2025. In: Baugrunderkundung Gutachten, Geo-Consult Allgäu GmbH, 18.08.2025, S. 48 f.)

Grund- und Oberflächenwasser

Die überbaubaren Flächen liegen in keinem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Im Norden sind jedoch Überflutungsflächen bekannt. Zum Schutz der technischen Anlagen vor wild abfließenden Oberflächenwasser wurden angepasste Gesamthöhen für die Anlagen und geringe Geländemodellierungen auf den Baugrundstücken zugelassen.

Gemäß Bodengutachten liegt Grundwasser erst ab einer Tiefe von mehr als 10m unter dem Gelände vor.

3.4 Altlastenverdachtsflächen

Für das Plangebiet sind keine Eintragungen im Altlastenkataster vorhanden. Aus der landwirtschaftlichen Vornutzung ergeben sich keine Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung / Altlast gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz.

Sollten sich im Zuge der Baumaßnahme Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit abzeichnen und werden Ablagerungen oder Altlasten angetroffen, sind ggf. weiteren Maßnahmen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Landratsamt Augsburg) durchzuführen. Sollten wider Erwarten doch Altablagerungen angetroffen werden, sind das zuständige Wasserwirtschaftsamt und das Landratsamt zu informieren.

Eine Kampfmittelvorerkundung (Gutachten der Luftbild Datenbank vom 03.04.2025), ergab keine Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung innerhalb des Geltungsbereichs.

3.5 Bau- und Bodendenkmale

Im Plangebiet sowie in dessen unmittelbarem Umfeld sind keine Hinweise auf Bau-, Kunst- und Bodendenkmale vorhanden. In einer Entfernung von ca. 1,3 km, innerhalb des Siedlungsgebietes von Oberottmarshausen befinden sich die Bau-/ Bodendenkmale der „katholischen Pfarrkirche St. Vitus“ sowie das Bodendenkmal der „Körpergräber vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“. Nördlich von Oberottmarshausen befindet sich das Bodendenkmal von „Brandgräbern und Siedlungen der römischen Kaiserzeit“ in einer ähnlichen Entfernung. Südlich von Oberottmarshausen, an der Gemeindegrenze zur Gemeinde Kleinaitingen im Bereich der dort befindlichen Kiesabbauflächen liegen ebenfalls Bodendenkmale einiger Brandgräber, Siedlungsreste und Gräber. Durch eine Entfernung von mind. 1,1 km zum gegenständlichen Geltungsbereich können sowohl hier als auch für alle anderen genannten Bau- und Bodendenkmale mögliche Beeinflussungen der historischen Kulturgüter

ausgeschlossen werden, allerdings ist nicht auszuschließen, dass Funde gemacht werden, die insbesondere aus den umliegenden Bodendenkmälern in der Vergangenheit in das Plangebiet getragen wurden.

Der Umgang bei etwaigen Funden von Bodendenkmälern (auffällige Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) ist in den Hinweisen im Satzungstext beschrieben. Art. 8 Abs.1 und Abs. 2 DSchG sind zu beachten.

3.6 Erschließung und Verkehrsaufkommen

Die übergeordnete Anbindung des Plangebiets erfolgt über die unmittelbar im Norden verlaufende Verbindungsstraße zwischen Wehringen und Oberottmarshausen. Die Erschließung an diese Straße erfolgt über einen westlich des Geltungsbereiches liegenden bestehenden landwirtschaftlichen Weg, der bereits aktuell in die Straße mündet. Der Weg soll im nördlichen Bereich entsprechend ausgebaut und ertüchtigt werden, um die erforderlichen Funktionsabläufe und Verkehrssicherheit zu gewährleisten. Eine zweite Zufahrt ist direkt von der Oberottmarshausener Straße in den Geltungsbereich geplant. Dabei soll das Tor um 20m vom Radweg zurückversetzt sein, um einen Rückstau auf den Radweg sowie die Oberottmarshausener Straße zu vermeiden. Da die Anlage autark arbeitet, ist im laufenden Betrieb mit keiner Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen.

Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung wurde der von den Gemeinden Wehringen gewünschte Trasse für einen zukünftigen Radweg in die Planung mit aufgenommen, um den bereits in Teilabschnitten vorhandenen straßenbegleitenden Radweg zwischen Wehringen und Oberottmarshausen mittelfristig realisieren zu können und somit die die Verkehrssicherheit der Fahrradfahrer merklich verbessern soll.

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt durch Erschließungswege, die funktional den Anforderungen der Feuerwehr folgen.

3.7 Lärmemissionen, Immissionen

Durch die angestrebte Entwicklung einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche zu einem Großbatteriespeicher sind Geräuscheinwirkungen beim Betrieb der künftigen Anlagen im Plangebiet zu erwarten. Zwar ist bei der vorliegenden Planung der Trennungsgrundsatz des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz überwiegend gewahrt. Hiernach sollen bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen u. a. auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Dennoch können schädliche Umwelteinwirkungen in Form von Geräuscheinwirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen im Umfeld des Plangebiets nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Zur Untersuchung und Beurteilung der zu erwartenden Geräuscheinwirkungen ist eine gutachterliche Begleitung des Planungsprozesses erfolgt und ein schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan (Schalltechnisches Gutachten Bericht Nr. 26040-01, Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 27 „Großbatteriespeicher Neoen“, Wehringen, Konzept dB plus GmbH, Stand 14. März 2026) erstellt worden.

Darin sind die einzelnen Lärmarten entsprechend der jeweiligen Beurteilungsgrundlagen untersucht und bewertet worden sowie erforderliche Schallschutzmaßnahmen aufgeführt. Im Folgenden erfolgt eine zusammenfassende Darstellung der für die Bebauungsplan und die kommunale Abwägung relevanten Inhalte.

Die grundsätzliche Vorgehensweise beschreibt das schalltechnische Gutachten wie folgt:

- Festlegung aller untersuchungsrelevanten Lärmarten,
- Ermittlung der Geräuscheinwirkungen getrennt nach den untersuchungsrelevanten Lärmarten,
- Darstellung und Beurteilung der Berechnungsergebnisse anhand der maßgeblichen Beurteilungsgrundlagen,
- Ausarbeitung von Schallschutzkonzepten bzw. Aufführen von Schallschutzmaßnahmen, die für eine Konfliktbewältigung im weiteren Planungsprozess herangezogen werden können.

Als untersuchungsrelevante Lärmarten sind folgende identifiziert worden:

- Gewerbelärm aus dem Plangebiet,
- Zunahme des Verkehrslärms außerhalb des Plangebiets.

Gewerbelärm aus dem Plangebiet

Im Zuge der vorliegenden Untersuchung sind die Geräuscheinwirkungen des Gewerbelärms außerhalb der geplanten Sondergebiete („SO 1“ und „SO2“) ermittelt worden. Dabei ist zunächst vom Grundsatz her geprüft worden, ob schädliche Umwelteinwirkungen aus dem Plangebiet auf vorhandene und planungsrechtlich zulässige schutzbedürftige Nutzungen einwirken können. Die Untersuchung erfolgte anhand von typisierenden flächenbezogenen Schalleistungspegeln und ist anhand der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ bzw. der entsprechenden Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 beurteilt worden. Da für Großbatteriespeicher aktuell keine standardisierten flächenbezogenen Schalleistungspegel vorliegen, verweist das Gutachten auf den momentanen Stand der Batteriespeicher-Technologie und leitet daraus entsprechende Werte ab. Diese Vorgehensweise wird als plausibel angesehen, um eine grundsätzliche Aussage zu erwartbaren Geräuscheinwirkungen von sehr lauten Batteriespeichersystemen abzuleiten.

Als schutzbedürftige Nutzungen sind die Ortslagen von Oberottmarshausen und Kleinaitingen sowie zwei einzelne Nutzungen im Bereich des bestehenden Umspannwerks („Lechwerkstraße 1“ und „Lechwerkstraße 3-9“) identifiziert worden. Bei der Nutzung „Lechwerkstraße 1“ handelt es sich um ein Verwaltungsgebäude des Umspannwerks, die Nutzung „Lechwerkstraße 3-9“ ist ein Wohngebäude. Die Einstufung der Schutzbedürftigkeit der umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen ist gutachterlich begründet worden. Die Gemeinde Wehringen folgt dieser Einschätzung und hält die aufgeführten Begründungen auch vor dem Hintergrund von erfolgten Abstimmungen mit dem Landratsamt Augsburg und der Regierung von Schwaben für zutreffend.

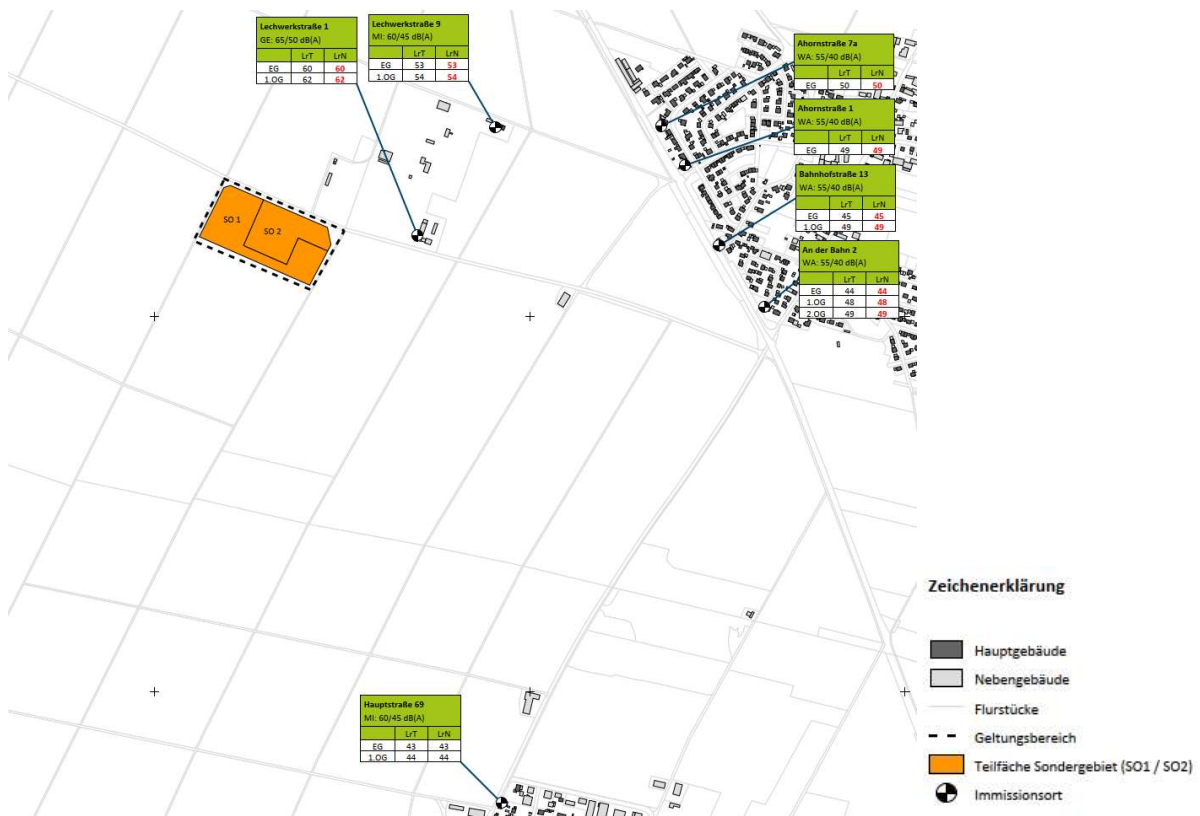


Abbildung 8: Übersichtsplan der Immissionsorte (Quelle: Schalltechnisches Gutachten, Konzept dB plus GmbH Wendel, Stand 14.03.2026), maßstablos

Die Untersuchungen haben zum Ergebnis, dass im Beurteilungszeitraum Tag (06.00-22.00 Uhr) keine grundsätzlichen schalltechnischen Konflikte zu erwarten sind und somit von dem Vorhaben auch keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräuscheinwirkungen ausgehen. Dagegen werden die gebietsbezogenen Orientierungswerte in der Nacht (22.00-06.00 Uhr) anhand von typisierenden flächenbezogenen Schallleistungspegeln bis zu 12 dB überschritten. Auf Grundlage der Ergebnisse ist eine schalltechnisch uneingeschränkte Entwicklung von Batteriespeichern im geplanten Sondergebiet „Großbatteriespeicher Neoen“ nicht möglich. Es wären Geräuscheinwirkungen zu erwarten, die deutlich über dem Schutzanspruch bestehender zulässiger Nutzungen liegen. Somit sind schädliche Umwelteinwirkungen durch gewerbliche Geräuscheinwirkungen nicht vom Grundsatz her auszuschließen.

Um einen ausreichenden Schallschutz auf Ebene des Bebauungsplans sicherzustellen und einen Konflikttransfer in die nachgeordnete Ebene der Baugenehmigung zu vermeiden, ist als Planungsinstrument eine Geräuschkontingentierung auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Ziff. 23 lit a) lit bb) BauGB sowie dem Stand der Technik entsprechend nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ erstellt worden. Hierzu sind neben Emissionskontingenten sogenannte richtungsbezogene Zusatzkontingente ermittelt worden. Die Geräuschkontingentierung stellt sicher, dass unabhängig von der technischen Planung der Batteriespeicher-Anlagen (und weiterer Anlagen wie Transformatoren) ein ausreichender Schallschutz auf Ebene der Bauleitplanung sichergestellt ist. Bei der Erarbeitung der Geräuschkontingentierung ist auch die faktische sowie genehmigungsrechtliche Vorbelastung durch bestehende gewerbliche Nutzung bei der Festlegung von Planwerten berücksichtigt worden. Die Planwerte

entsprechen dem sogenannten Irrelevanzkriterium nach Nr. 3.2.1 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm), wonach eine Zusatzbelastung (vorliegend die künftigen Geräuscheinwirkungen des Großbatteriespeichers) ohne die Ermittlung der Vorbelastung beurteilt werden kann, wenn die Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mindestens 6 dB unterschritten werden.

Die Geräuschkontingentierung wurde als Festsetzung im Bebauungsplan festgesetzt. Dabei wird sowohl der gutachterlichen Empfehlung gefolgt als Ausnahmekriterium den Einwirkungsbereich nach Nr. 2.2 TA Lärm, also ein Unterschreiten der gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte um mindestens 10 dB zu wählen, als auch den Immissionsort „Lechwerkstraße 1“ nicht mit in die Geräuschkontingentierung einzubeziehen. Für diesen Immissionsort werden die Regelungen der TA Lärm angewendet, da grundsätzliche schalltechnische Konflikte zwischen den geplanten Batteriespeichern und dem Verwaltungsgebäude des Umspannwerks nicht zu erwarten sind.

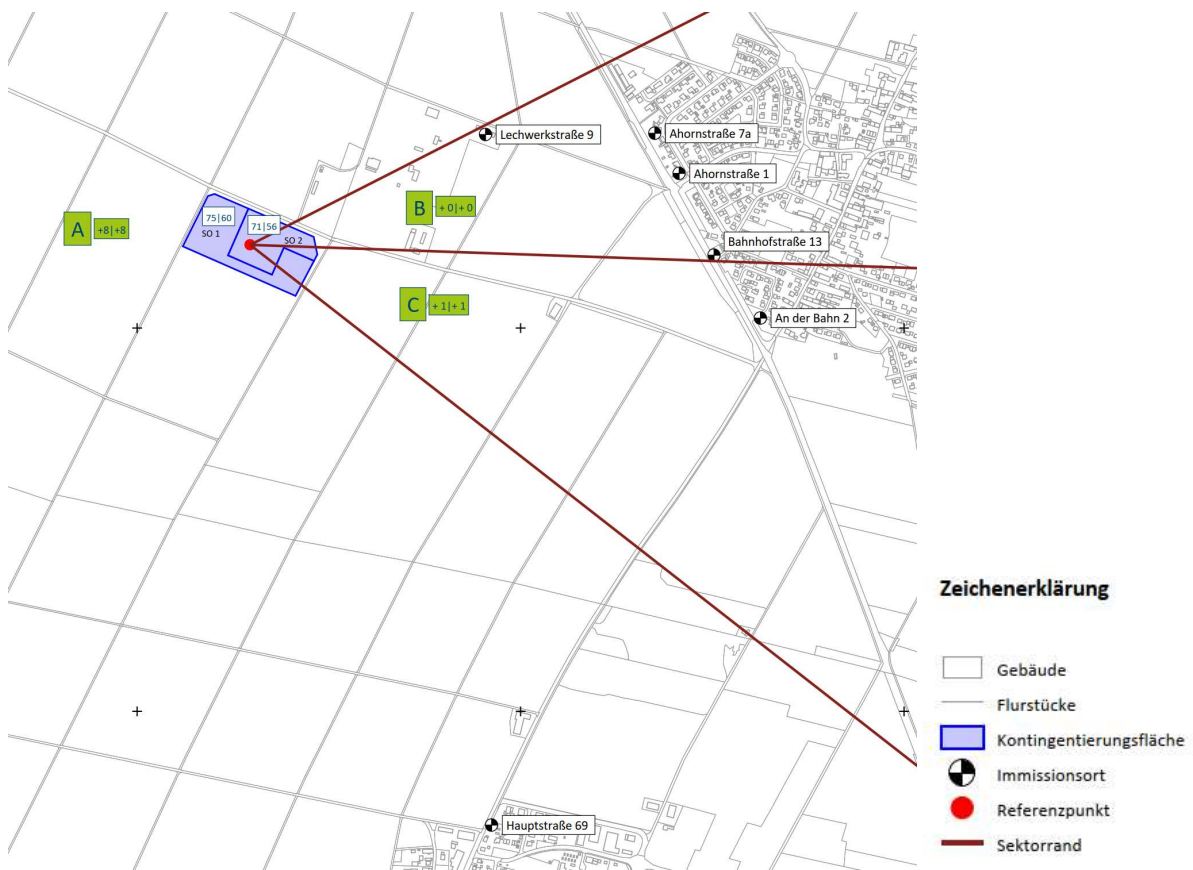


Abbildung 9: Übersichtsplan Geräuschkontingentierung (Quelle: Schalltechnisches Gutachten, Konzept dB plus GmbH Wendel, Stand 14.03.2026), maßstablos

Abschließend ist im schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan geprüft worden, ob die Geräuschkontingentierung zu einem Ausschluss von geplanten Nutzungen führt bzw. sie einen unzulässigen Eingriff in Besitzrechte darstellt. Dazu ist eine beispielhafte Anlagenkonfiguration der Firma Nidec schalltechnisch geprüft worden. Die Geräuscheinwirkungen durch Gewerbelärm eines beispielhaften Vorhabens sind anhand der Vorgaben der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)“ untersucht und ermittelt worden. Die dabei ermittelten Beurteilungspegel betragen im Beurteilungszeitraum Tag (06.00-22.00 Uhr) zwischen 29 und 44 dB(A) und im Beurteilungszeitraum

Nacht (22.00-06.00 Uhr, lauteste Nachtstunde) zwischen 27 und 44 dB(A). Unterschiede bei den Beurteilungspegel sind ausschließlich auf sogenannte Ruhezeitenzuschläge zurückzuführen. Hierbei werden auf Grundlage der TA Lärm Ruhezeiten an Sonntagen mittels Zuschläge berücksichtigt, um das erhöhte Ruhebedürfnis der Bevölkerung in diesen Ruhezeiten zu würdigen. Das Gutachten hat zum Ergebnis, dass die auf Grundlage der festgesetzten Emissionskontingente ermittelten Immissionskontingente (diese entsprechen dem Irrelevanzkriterium nach Nr. 3.2.1 TA Lärm) eingehalten werden können. Selbst ein dauerhafter Volllastbetrieb aller Anlagen, der im künftigen Realbetrieb aufgrund mehrerer Faktoren (Anlagentechnik, klimatischer Bedingungen etc.) nicht auftreten wird, führt nicht zu Überschreitungen der Emissionskontingente.

Da ein angebotsbezogener Bebauungsplan aufgestellt wird und auf Ebene des Bebauungsplans nur eine beispielhafte Prüfung einer einzelnen Anlagenkonfiguration stattgefunden hat, empfiehlt das schalltechnische Gutachten bauliche Maßnahmen (vor allem Schallschutzwände) in einer Höhe von bis zu 5,0 m zuzulassen. Planerischer Gedanke ist, dass dadurch die Flexibilität für künftige Betreiber bei der Wahl der Anlagen erhöht werden soll. Über die festgesetzten Emissionskontingente werden auch bei Zulassen von baulichen Maßnahmen die lautesten Batteriespeichersysteme weiterhin ausgeschlossen, sodass die zusätzliche Festsetzung von baulichen Maßnahmen als verhältnismäßig angesehen wird. Der gutachterlichen Empfehlung wird auch in diesem Punkt gefolgt. Die Begründung zur Höhe der zulässigen Schallschutzwände ist, dass die Anlagen teilweise eine bauliche Höhe bis 3,5 m erreichen können und die Wandhöhe zur Unterbindung des Direktschalls entsprechend höher gewählt werden muss. Daher wird die zulässige Bauhöhe mit 5,0 m festgesetzt.

Durch die getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass für schutzbedürftige Nutzungen im Umfeld des Plangebiets ein ausreichender Schallschutz sichergestellt wird. Gleichzeitig bleibt gewahrt, dass das Vorhaben des Großbatteriespeichers nicht auf wenige leise Anlagenkonfigurationen eingeschränkt wird, sondern künftige Betreiber einen ausreichenden Schallschutz auch durch ergänzende bauliche Maßnahmen sicherstellen können.

Zunahme des Verkehrslärms außerhalb des Plangebiets

Auf Ebene eines Bebauungsplans ist die planbedingte Zunahme des Verkehrslärms auf baulich nicht veränderten öffentlichen Verkehrswegen außerhalb des Plangebiets stets Teil einer sachgerechten Abwägung. Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 27 „Großbatteriespeicher Neoen“ lässt lediglich die Errichtung von Batteriespeichern und damit in Verbindung stehenden Komponenten sowie die Errichtung von Umspannwerken zu. Eine dauerhafte Mehrbelastung durch Verkehr ist somit nicht erwartbar. Die Zunahme des Verkehrslärms durch den dauerhaften Betrieb der Anlagen ist untergeordnet, da nur einzelne Fahrten durch Service-Personal mit dem Vorhaben in Verbindung stehen. Aufwendige Arbeiten wie der Tausch von Modulen oder ganzer Komponenten finden nur im Bedarfsfall statt. Eine auf ein Jahr gemittelte Zunahme der durchschnittlichen täglichen Verkehrsmenge kann aufgrund der geringen Zahl an Fahrzeugbewegungen nicht sinnvollerweise definiert werden. Daher sind auch die damit einhergehenden Verkehrslärmzunahmen nicht beurteilungsrelevant im Sinne der TA Lärm oder anderer Beurteilungsgrundlagen bzw. Vorschriften.

Während der Bau- und Errichtungsphase des Vorhabens können temporär deutlich höhere Fahrzeugbewegungen durch das Vorhaben verursacht werden. Auch hier ist grundsätzlich nicht von

schädlichen Umwelteinwirkungen auszugehen, da die 16. BImSchV eine Mittelung auf ein Kalenderjahr vorsieht und somit die Verkehre während einer kurzzeitigen Bauphase über ein Jahr zu mitteln sind. Bei der Bauphase sollten dennoch die Auswirkungen auf die benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen möglichst geringgehalten werden. Dies ist beispielsweise durch die Verlagerung von Verkehren in den weniger sensiblen Beurteilungszeitraum Tag (06.00-22.00 Uhr) möglich.

Eine Regelung hierzu kann auf Ebene des Bebauungsplans nicht getroffen werden. Da grundsätzlich keine schädlichen Geräuscheinwirkungen durch die Zunahme des Verkehrslärms zu erwarten sind, sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Es entsteht auch kein Anspruch auf Schallschutz dem Grunde nach für bestehende schutzbedürftige Nutzungen.

4 Planung

4.1 Zielsetzung und Planungsbeschreibung

Der gegenständliche Bebauungsplan sieht ein Sondergebiet „Großbatteriespeicher“ gemäß § 11 BauNVO vor, um die baurechtlichen Rahmenbedingungen für eine Großbatterieanlage einschließlich notwendiger technischer Anlagen zu schaffen. Die Unmittelbare Nähe zum „Umspannwerk Amprion Oberottmarshausen“ bildet die Voraussetzung der Batteriespeicher an diesem Standort.

Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Batteriecontainern mit dem Nutzungszweck zugeordnete sonstige Container und technische Anlagen wie bspw. Transformatoren, Wechselrichter, Umspannwerke sowie Einzelmasten, Blitzableiter und Portale. Mit den Festsetzungen soll eine gebietsarttypische Nutzung im Plangebiet ermöglicht und Einschränkungen durch konkurrierende Nutzungen vermieden werden.

Innerhalb des Baufensters soll die Planung möglichst offengehalten werden, um dem Investor einen gewissen Spielraum bei seiner Anlagenplanung, die auch in unterschiedlichen Ausbausritten erfolgen kann, zu ermöglichen. Der überwiegende Teil der Fläche abzüglich der notwendigen inneren Erschließungsfläche soll für Batteriespeicher genutzt werden. Den Batteriespeichern sind jeweils Wechselrichter vorgeschaltet. Um den gespeicherten Strom ein- und auspeisen zu können, sind Umspannanlagen innerhalb des Baufensters in einem zentralen nördlichen Bereich (SO 2) erforderlich. Der Anschluss an das bestehende Umspannwerk erfolgt über Freileitungen, die mittels Portale über die Straße geführt werden. Ergänzend sind notwendige Einzelmasten wie beispielsweise Blitzableiter notwendig. Um die Nutzung der Anlagen zu verdeutlichen, ist die Entwurfsplanung des Investors Neoen nachrichtlich im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingefügt. Die Planung stellt jedoch nur einen Planungsschritt dar, der sich mit Konkretisierung der Anlage noch ändern kann.

Um die Planungsfreiheit innerhalb des Baufeldes zu ermöglichen, sind detaillierte Eingrünungsmaßnahmen über Hecken und Baumpflanzungen geplant. Während die blickdichten Containeranlagen in ihrer Höhe auf 4,0m beschränkt sind, sind die höheren Umspannanlagen oder sonstigen technischen Bauteile oder Portale als Stahlkonstruktion offen. Für die blickdichten Anlagen sind landschaftsangepasste Farbtöne festgesetzt.

Das geplante Flurstück für den Radweg soll von der Gemeinde erworben werden und auch nach dem Rückbau der Anlagenteile erhalten bleiben.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Sondergebiet „Großbatteriespeicher“ gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen und wurde entsprechend der darin zulässigen Art der baulichen Nutzung geregelt. Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Batteriecontainern mit dem Nutzungszweck zugeordnete sonstige Container und technische Anlagen und Nebenanlagen wie bspw. Transformatoren, Wechselrichter, Umspannwerke mit zugehörigen Betriebsgebäuden sowie Einzelmasten, Blitzableiter und Portale. Durch eine Zonierung sollen die Umspannwerke mit Betriebsgebäuden und gegebenenfalls erforderlichen Brandschutzwänden im Zentralen nördlichen Bereich (SO 2) angesiedelt werden, während beispielsweise die Batteriecontainer mit Wechselrichtern im gesamten Baufeld zulässig sind. Die Betriebsgebäude dienen ausschließlich der Unterbringung der Sekundärtechnik (EDV, Leittechnik, Mittelspannungsanlagen, Notstromaggregate, Eigenbedarfstransformatoren, Wechselrichteranlagen, Batterieschränke, Leitungsmesseinheiten, Ersatzteillager und ähnliches), die autark ohne Personal vor Ort arbeiten.

Mit den Festsetzungen soll eine gebietsarttypische Nutzung im Plangebiet ermöglicht und Einschränkungen durch konkurrierende Nutzungen vermieden werden.

Durch die Festsetzung soll das übergeordnete Ziel, die Speicherung und bedarfsgerechte Einleitung von Strom gewährleistet werden. Ausschließlich dem Nutzungszweck zugeordnete bauliche und technische Anlagen samt den erforderlichen Erschließungs- und Freiflächen sind zulässig.

Die Gemeinde hat sich daher sehr bewusst für die Festsetzung als Sondergebiet entschieden, um zu verhindern, dass sich an dieser Stelle sonstige gewerbliche bzw. industrielle Nutzungen ansiedeln oder verfestigen.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) / Grundzahl (GR)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 1,0 festgesetzt. Unter Berücksichtigung der auf dem Grundstück festgesetzten umfangreichen Eingrünungsflächen entspricht dies einer mittleren Überbauung von maximal rund 85 % der Fläche. Damit liegt die tatsächliche Flächenversiegelung nur geringfügig über den Orientierungswerten wie sie in § 17 BauNVO für Sondergebiete (SO) beschrieben sind. Zusätzlich wird für Betriebsgebäude, in denen die Sekundärtechnik untergebracht ist, eine gesamte Grundflächenzahl von 740m² festgesetzt, die auf mehrere Einzelgebäude verteilt sein kann. Dadurch wird verhindert, dass die Betriebsgebäude einen wesentlichen Flächenanteil innerhalb des Baufensters einnehmen.

Durch die geplante Ausbildung der inneren Erschließungsflächen als wasserdurchlässige Schotterflächen wird die Versiegelung auf ein verträgliches Maß reduziert, insbesondere auch um den Wasser-rückhalt und das Abflussverhalten von Niederschlagswasser nicht nachteilig zu beeinträchtigen. Ferner wird auch eine funktionale und effiziente Flächennutzung der Sondergebietsfläche gewährleistet.

Um den Gebietscharakter zu wahren muss mindestens die Hälfte der überbaubaren Fläche mit Batteriespeichern (dem Hauptzweck dienend) bebaut werden. Bei der Ermittlung der mindestens zu bebauenden Fläche ist der jeweilige Ausbaustand einschließlich der für die Batteriecontainer benötigten Erschließungsstraßen zu berücksichtigen. Diese Erschließungsflächen sind in die zu bebauende Fläche inkludiert. Mit dieser Festsetzung möchte die Gemeinde sicherstellen, dass der übergeordnete Zweck (Energiespeicherung) im Vordergrund steht.

Die vorgegeben, unterstützungsfähigen Grundlagen (wasserrückhaltende und wasserabflussbremsende Formen der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung, besondere Flurgestaltung und Möglichkeiten der wassersensiblen Gestaltung im Siedlungsbereich) der ILE „Schwammregion Gennach-Hühnerbach-Singold“ lassen sich nur schwierig innerhalb des Geltungsbereiches umsetzen. Trotzdem sollen bspw. Dachbegrünungen auf den Betriebsgebäuden und wasserdurchlässige Bodenbeläge zwischen den einzelnen Batteriespeichermodulen bei der Umsetzung des Bauvorhabens berücksichtigt werden.

Gesamthöhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird für die einzelnen Anlagenteile getrennt festgesetzt, und tragen dazu bei, die Anlage in das Gelände einzubinden. Der überwiegende Teil der Anlage soll mit Batteriecontainern genutzt werden, die in ihrer Höhe auf 4m über dem Gelände begrenzt sind. Optionale Schallschutzwände werden auf 5 m begrenzt. Ein „stapeln“ von Containern in die Höhe ist nicht gewollt und soll dadurch vermieden werden.

Filigrane technische Anlagen, wie Transformatoren sind auf eine Höhe von 15m begrenzt. Notwendige Einzelmasten, Portale oder Blitzableiter sind aus technischem Erfordernis heraus mit einer Höhe bis zu 35m zulässig. Diese gesamten höheren technischen Anlagen inkl. etwaiger Brandschutzeinrichtungen sollen im nördlichen, nicht einsehbaren Bereich im unmittelbaren Anschluss an die bereits vorhandene Vorbelastung durch das bestehende Umspannwerk konzentriert werden.

Im Bereich der Schutzstreifen sind die Höhen baulicher Anlagen und Bepflanzungen gemäß den Vorgaben des Netzbetreibers entsprechend begrenzt.

Die für die Umspannwerke benötigten Betriebsgebäude für die Sekundärtechnik sind auf eine Wandhöhe von 4,5m ebenfalls in diesem zentralen nördlichen Bereich beschränkt. So werden die optisch „unruhigen“ sowie höhere technische Anlagen in der Mitte der Anlage konzentriert. Der Schutz des Landschaftsbildes maßgeblich nach Osten, Süden und Westen soll somit bestmöglich gewahrt werden.



Abbildung 10: Visualisierung ohne Schallschutzwände (Quelle: Neoen Renewables Deutschland GmbH), maßstabslos

Aus schallschutztechnischen Gründen können Schallschutzwände bis zu einer Höhe von 5m an den Batteriecontainern im gesamten Baufeld notwendig werden. Zusätzlich können Brandschutzwände je nach Anlagenplanung bis zu einer Höhe von 10m in den Umspannbereichen (SO 2) erforderlich sein. Ob Schallschutzwände tatsächlich notwendig werden, hängt maßgeblich von dem tatsächlich verbauten Anlagentyp ab und ist im Genehmigungsverfahren über ein Schallschutzgutachten zu prüfen. Brandschutzwände können dann erforderlich werden, wenn die notwendigen Sicherheitsabstände nicht eingehalten werden können. Auch dies ist einem objektbezogenen Brandschutzkonzept im Genehmigungsverfahren zu prüfen. Diese (optionalen) Brandschutzwände sind nur im am wenigsten einsehbaren SO2 zulässig.



Abbildung 11: Visualisierung mit Schallschutzwänden (Quelle: Neoen Renewables Deutschland GmbH), maßstabslos

Da die Anordnung der Containeranlagen, wohl aber der Umspannbereiche mit Betriebsgebäuden, innerhalb des Baufensters nicht lagegenau zониert oder festgesetzt ist, sind neben der genannten räumlichen Gliederung der Anlagen (SO 1 und SO 2) umfangreiche Eingrünungen zu allen Seiten des Plangebiets geplant, um einer negativen Beeinträchtigung von negativen Blickbezügen vorzubeugen.

4.4 Bauweise und Baugrenzen

Die Baugrenzen berücksichtigen die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans vorliegende Planung der Firma Neoen. Um im weiteren Planungsprozess flexibel auf unterschiedliche Belange wie den Brandschutz oder technische Erfordernisse eingehen zu können, wurden die Baugrenzen großzügig mit etwas Spielraum nach Osten und Süden um die Planung der Firma Neoen, die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans als Zwischenstand vorlag, gezogen.

Um mögliche visuelle Beeinträchtigungen weitestgehend zu vermeiden, sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO nur innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen zulässig. Es soll vermieden werden, dass das Erscheinungsbild nach außen durch kleinteilige Baukörper beeinträchtigt wird.

Für die Betriebsgebäude im SO 2 wird die offene Bauweise festgelegt. Die maximale Kantenlänge eines einzelnen Gebäudes ist dadurch auf 50m begrenzt, so dass kein langer Gebäuderiegel entstehen kann.

4.5 Verkehrsflächen und Erschließung

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt zum einen über den westlich gelegenen bestehenden Wirtschaftsweg, der im Zuge der Baumaßnahme ertüchtigt wird, sowie über eine direkte Zufahrt von der

Oberottmarshausener Straße aus. Die erforderlichen Wendekreise und Sichtfelder wurden hierbei berücksichtigt und in die Planung integriert. Tore sind von dem Geh- und Radweg aus um 20m nach innen zurückgesetzt anzuordnen. Dies ermöglicht eine weitestgehend rückstaufreie Zufahrt während der Baumaßnahmen. Die inneren Erschließungen sind nicht festgesetzt und erfolgen anhand der Anlagenplanung in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr. Da die Anlage autark arbeitet, ist ein Ausbau der inneren Erschließung über die Baustellenwege nicht erforderlich oder geplant.

Im Betrieb selber sind kaum Verkehrsbewegungen zu erwarten; allenfalls punktuelle Zufahrten von Personal- bzw. Wartungsfahrzeugen.

5 Grünordnung

5.1 Grünordnerische Ziele und Festsetzungen

Ziel der Grünordnung ist, für eine möglichst durchgängige Randeingrünung des Plangebietes mit standortgerechten Gehölzen zu sorgen, die die Einbindung der Bebauung in das landwirtschaftlich geprägte Umfeld und damit einen gleitenden Übergang zu den umgebenden Freiflächen ermöglicht.

Im Bebauungsplan werden zur Grünordnung unterschiedliche private Grünflächen unterschieden. So wird nach Norden ein 5m breiter Blühstreifen mit straßenbegleitenden Obstbäumen, nach Westen eine 5m breite naturnahe Gehölzhecke sowie nach Süden und Osten eine hinreichend breite standortgerechte Baum- und Strauchhecke mit entsprechenden Pflanzempfehlungen festgesetzt. Die Breite der Baum- und Strauchhecke ist mit mindestens 8m festgesetzt, wobei die Grünfläche nach Süden hin eine Breite für die Hecke von 10 bis 16m zulässt. Die Bepflanzung innerhalb der Schutzstreifen der Freileitungen ist der Höhe reglementiert. Außerhalb der Schutzstreifen hat die Pflanzung zu diesen Schutzstreifen hin mit abgestuften Wuchshöhen zu erfolgen. Neben ihrer visuellen Wirkung (Einbindung Landschaftsbild) sollen mit diesen Grünflächen in dieser Breite und Struktur auch eine ökologische Aufwertung bzw. Stärkung der Habitatfunktion erzielt werden.

Geländemodellierungen sind grundsätzlich nur im geringfügigen Ausmaß zulässig. Darüber hinaus sind die gesetzlichen Vorgaben für die Außenbeleuchtung im Plangebiet zu beachten. Eine Beeinträchtigung (nachtaktiver) Insekten ist möglichst zu vermeiden. Nach derzeitigem Forschungsstand sind warmweiße LEDs in gekofferten Leuchten die insektenfreundlichste Lösung. Die Lampen sollten in den Nachtstunden möglichst abgeschaltet werden, soweit es aus Sicherheitsgründen durchführbar ist.

6 Örtliche Bauvorschriften

Dachgestaltungsgestaltung

Übergeordnetes gestalterisches und funktionales Ziel der Planung ist es, ein möglichstes homogenes Erscheinungsbild mit ähnlicher Höhenentwicklung unter gleichzeitiger Berücksichtigung von Wasserrückhalt zu gewährleisten. Aus diesem Grund werden für alle erforderliche Betriebsgebäude begrünte Flachdächer festgesetzt.

Fassadengestaltung

Um ein gesamtheitliches und harmonisches Bild des Plangebiets zu erreichen sollen Baukörper in matten landschaftsangepassten Farbtönen errichtet werden. Dies trägt dazu bei, dass sie massivere Baukörper harmonisch in das Landschaftsbild einfügen sollen.

Bodenmodellierungen

Um ein gesamtheitliches und harmonisches Bild des Plangebiets zu erreichen, werden Veränderungen des natürlichen Geländes reglementiert. Der bestehende Geländeverlauf soll grundsätzlich erhalten bleiben. So sind Aufschüttungen und Abgrabungen nur zur Herstellung einer ebenen Aufstellfläche für technische Anlagen zulässig. Angleichungen des Geländes an das Niveau der Nachbargrundstücke sind zulässig. Der natürliche Wasserabfluss darf nicht durch künstliche Aufschüttungen verändert oder beeinträchtigt werden.

Werbeanlagen

Aufgrund der guten Einsehbarkeit des Plangebiets entlang der Verbindungsstraße zwischen den Gemeinden Wehringen und Oberottmarshausen, werden die Werbeanlagen in ihrer Anordnung und Ausgestaltung zum Schutz des Landschaftsbildes und zur Vermeidung unerwünschter Beeinträchtigungen reglementiert. Eine dominante Wirkung der Werbeanlagen soll hierdurch vermieden und die Außenwirkung des Gebiets begrenzt werden.

Werbeanlagen sind grundsätzlich nur am Ort der Leistung zulässig. Sie sind in ihrer Höhe entsprechend der Höhe für die Batteriecontainer reglementiert. Damit wird die zulässige Anordnung von Werbeanlagen soweit eingeschränkt, dass diese die Hauptanlagenteile nicht überragen dürfen. Auffallende, beleuchtete oder selbstleuchtende Werbeanlagen mit bewegtem Licht sind unzulässig.

Einfriedungen

Festsetzungen zu Einfriedungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie zur Sicherheit der Anlage beitragen. Die Einfriedungen sind blickoffen bis zu einer Gesamthöhe von 2,5 m zulässig und müssen für die Kleintierdurchgängigkeit einen Mindestabstand vom Boden von mind. 15 cm aufweisen. Entlang der Erschließungsstraße sind Einfriedungen mind. 0,50m vom äußeren Rand der Verkehrsfläche abzurücken, um Platz für die öffentliche Erschließung und Versorgungsanlagen bereitzustellen. Die Einfriedung ist im Bebauungsplan festgesetzt; sie kann in der Ausführung geringfügig variabel ausgeführt werden.

7 Artenschutz

Um die aktuelle Bestandssituation des Geltungsbereiches einschließlich dessen Umgebung gefährdeter Arten wie Feldvögeln (insbesondere der laut Feldvogelkulisse potenziell betroffenen Rebhühner und Kiebitze) und Zauneidechsen beurteilen zu können, wurden faunistische Erfassungen durchgeführt, die in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde interpretiert und aufbereitet wurden.

Im Rahmen der durchgeführten Kartierungen sind Artnachweise dem erstellten faunistischen Gutachten mit artenschutzrechtlicher Bewertung durch das Büro LARS consult mit Stand vom 22.08.2025. Im Zeitraum zwischen 11.03.2025 und 18.06.2025 wurden Brutvögel in fünf Begehungen erfasst. Zusätzlich fanden zwei Begehungen zur Erfassung des Rebhuhns und zwei Begehungen zur Erfassung der Wachtel statt. Die Erfassungen fanden im selben Zug zur geplanten Erweiterung des angrenzenden Umspannwerkes statt. Die Kartierungen erfolgten dabei sowohl am Morgen, bis zu vier Stunden nach Sonnenaufgang, als auch in der Abenddämmerung sowie nach Sonnenuntergang zur Erfassung der Wachtel und des Rebhuhns statt. Des Weiteren wurde die Hecke westlich des Umspannwerkes (CEF-Maßnahme) sowie die Hecken um den Hochspannungsmast und das Retentionsbecken westlich (Ökokontoflächen) hinsichtlich Reptilien überprüft.

Brutvögel

Im Rahmen der Brutvogelkartierung wurden 9 Arten nachgewiesen, wovon 8 Arten planungsrelevant sind. Die Arten **Rotmilan**, **Rohrweihe** und **Turmfalke** wurden als Nahrungsgast festgestellt. Die **Dorngrasmücke** und der **Gelbspötter** wurden in der Hecke und den Feldgehölzen nachgewiesen, welche das Umspannwerk im Süden umschließen. Für die **Feldlerche** wurde südlich in unmittelbarer Nähe (40 m) zum Geltungsbereich ein Revier nachgewiesen. Dort wurde an zwei Begehungen im Abstand von mind. 7 Tagen jeweils ein singendes Männchen erfasst. Da diese Art der Offenlandbrüter vertikale Strukturen meidet, ist durch das Vorhaben von einer negativen Kulissenwirkung für die Feldlerche auszugehen. Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen für diese Art sind erforderlich. Die **Wachtel** konnte jeweils nur an einem Termin mit einem einzelnen singenden Individuum an zwei Stellen während der Brutzeit angetroffen werden. Das **Rebhuhn** wurde an zwei Stellen angrenzend an den Geltungsbereich mit einer Brutzeitfeststellung nachgewiesen. Ein Nachweis befindet sich in einem Abstand von rd. 140 m zur südlichen Grenze des Geltungsbereiches, ein weiterer Nachweis liegt nördlich der angrenzenden Straße.

Der **Kiebitz** konnte bei keiner der Begehungen nachgewiesen werden. Trotz der Feldvogelkulisse Kiebitz in diesem Bereich konnten auch im weiteren Umfeld keine Individuen dieser Art gesichtet werden. Der Fundort des in der Artenschutzkartierung nachgewiesenen Brutpaares aus dem Jahr 2024 ist über 500 m vom Geltungsbereich entfernt und daher nicht planungsrelevant. Das Revier konnte in der vorliegenden Untersuchung 2025 nicht mehr bestätigt werden.

Um ein Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden wird folgende Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität formuliert:

V 1 Bauzeitenbeschränkung für Brutvogelarten

Es muss eine Bauzeitenbeschränkung während der engeren Vogelbrutzeit, insbesondere für Bodenbrüter, zwischen dem 15. Februar und dem 1. August eingehalten werden. Erfolgt der Baubeginn vor dem 15. Februar und wird kontinuierlich fortgesetzt, entfällt die Bauzeitenbeschränkung. Bei Unterbrechungen von über 14 Tagen oder Baubeginn während der Brutzeit ist über eine fachkundige artenschutzfachliche Baubegleitung zu prüfen, ob sich zwischenzeitlich Brutvögel angesiedelt haben. Sollte dies der Fall sein, kann erst nach Abschluss der jeweiligen Brut, jedoch vor Beginn der 2. Brut, die Bautätigkeit wieder aufgenommen werden.

Um die Einflussnahme auf die planungsrelevante Art der Feldlerchen möglichst zu minimieren, werden zusätzlich Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichs- bzw. CEF-Maßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 2 und 3 BNatSchG) formuliert:

CEF 1 Entwicklung von Ersatzlebensräumen für ein Brutpaar der Feldlerche

Es werden 0,5 ha Ackerbrache als Ersatzlebensraum für ein Brutpaar der Feldlerche im räumlichen Umfeld bzw. Zusammenhang des Geltungsbereiches zur Verfügung gestellt. Innerhalb der Fläche ist ein Blühstreifen bzw. eine Buntbrache mit 0,15 ha anzulegen. Das autochthone Saatgut ist mit einer Ansaatstärke von max. 1 g/m³ einzusäen und zu walzen.

Die Fläche muss einen Mindestabstand von 150 m zu Objekten mit Kulissenwirkung (geschlossene Bebauung, Wald, größere Feldgehölze) und vielbefahrenen Straßen sowie einen Mindestabstand von 50 m zu Kleinstkulissen (Einzelbäume, kleinere Hecken/ Baumreihen) haben. Es ist eine völlige Bewirtschaftungsruhe von Mitte März bis Anfang August sowie ein vollständiger Verzicht auf Dünger (sowohl mineralischer als auch organischer Dünger) und Pflanzenschutzmittel einzuhalten.

Die Pflege erfolgt mit einem regelmäßigen, abschnittswisen Umbruch nach jeweils 3 Jahren zwischen September und Februar zu jeweils einem Drittel, um offene Bodenstellen zu erhalten. Dazu sollte die umzubrechende Fläche vorab gemäht und das Mahdgut abtransportiert werden. Eventuell kann es notwendig sein, die Pflege je nach Aufwuchsintensität auf der Ackerbrache, die sich voraussichtlich im Laufe der Zeit mit Abnahme der Wirkung bisheriger Bewirtschaftungsweisen (Umbruchhäufigkeit, Einsatz von Pflanzenschutzmitteln etc.) verändern wird, in Abstimmung mit der UNB anzupassen, um eine Attraktivität der Fläche für die Feldlerchen weiterhin zu gewährleisten.

Bei Einhaltung der festgelegten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen können Verbotstatbestände nach § 39 bzw. § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

8 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

Die gegenständliche verbindliche Bauleitplanung wird im Regelverfahren aufgestellt. Aufgrund dessen werden die Umweltbelange mittels einer Umweltprüfung durch einen eigenständigen Umweltbericht behandelt und abschließend bewertet, um den erforderlichen Ausgleichsbedarf zu ermitteln und nachzuweisen.

Der Umweltbericht liegt diesem Bebauungsplan als eigenständiges Dokument bei.

8.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplan-Verfahrens sind folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorgesehen:

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
Mensch und menschliche Gesundheit	Überbauung, Kullissenwirkung, Schadstoffemissionen, Lärm, technische Bauwerke in der Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> - Unauffällige und sich ins Landschaftsbild einfügende Farbauswahl für die Fassadengestaltung der einzelnen Batteriespeicherelemente sowie ggf. erforderlicher Schall- und Brandschutzwände - Vermeidung von grellen Farbtönen sowie stark reflektierenden Materialien und Farben - Funktionale Eingrünung zur Minimierung der Sichtbezüge durch die geplante Randeingrünung - Berücksichtigung des von der Gemeinde geplanten Fahrradweges zur Förderung der lokalen klimaneutralen Mobilität - Mögliche Reduzierung der Lärmbelastigungen während der Baumaßnahmen und Einhaltung der gesetzlichen Ruhezeiten - Festsetzung einer maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen in den verschiedenen Bereichen des Baufensters - Reduzierung projektbedingt verursachter Lärmemissionen durch Schallschutzwände um die einzelnen Batteriespeichercluster oder andere technische Lösungen (z. B. Verwendung von lärmreduzierter Anlagentechnik (Kühl- und Belüftungsanlagen)) zur Einhaltung des Irrelevanzkriteriums nach Ziffer 3.2.1 der TA Lärm

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	Versiegelung / Überbauung / Beeinträchtigung von Lebensräumen / Habitaten	<ul style="list-style-type: none"> - Reduzierung der Auswirkungen auf Flora und Fauna durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen - Verwendung von heimischen Pflanzenarten zur Gestaltung der Eingrünung - Anlage eines Blühstreifens sowie eines Kraut- und Staudensaums aus gebietsheimischem zertifiziertem Saatgut zur Erhöhung der Artenvielfalt - Pflanzung von Streuobstbäumen, straßenbegleitend (heimische Obstbäume I. oder II. Ordnung, Stammumfang 18 – 20 cm) aus der Straßenbaumliste der GALK - Anlage einer naturnahen Baum- und Strauchhecke zur Eingrünung und Erhöhung der Strukturvielfalt - Herstellung von Zauneidechsenhabitaten zur Förderung geschützter Arten - Anlage von Feldgehölzhecken mit einem hohen Anteil an dornen- und beerentragenden Gehölzen zur Schaffung neuer Nahrungs- und Habitatstrukturen - Bei der Baufeldfreimachung sind die artenschutzrechtlichen Belange gem. § 44 BNatSchG und die allg. Schutzzeiten gem. § 39 BNatSchG zu beachten. Außerhalb dieser Schutzzeiten ist die Baufeldfreimachung nur nach einer Überprüfung geeigneter Fachpersonen in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) möglich - Zum Schutz der Avifauna sowie von Fledermäusen ist vom 01. April bis 31. Oktober (Aktivitätszeitraum der Fledermäuse und der Avifauna) auf nächtliche Bauarbeiten sowie künstliche Beleuchtung zu verzichten - Die Einfriedung des Plangebietes ist so zu gestalten, dass Kleintiere die Möglichkeit der Querung des Zaunes haben. Der Abstand von der Geländeoberkante zur Unterkante des Zaunes soll mind. 15 cm betragen

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
		<ul style="list-style-type: none"> - Empfehlung zur Überprüfung der Funktionserfüllung der grünordnerischen Maßnahmen nach 5 und nach 10 Jahren inkl. evtl. erforderlicher Nachpflanzungen - Außenbeleuchtungen, sofern nicht vermeidbar, sind energieeffizient, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten (zum Bsp. warm-weiße LED, nach unten gerichtete Leuchtstrahlung, staubdicht, eingekoffert) - Vermeidung der Pflanzung von Gehölzen, die als Zwischenwirt für Erkrankungen im Obst- und Ackerbau laut Verordnung der Bekämpfung und Feuerbrandkrankheit gelten - Einhaltung einer Bauzeitenbeschränkung während der engeren Vogelbrutzeit, insbesondere für Bodenbrüter, zwischen 15. Februar und 1. August - Entwicklung eines Ersatzlebensraums für ein Brutpaar der Feldlerche im naturräumlichen Zusammenhang (Anlage einer Schwarzbrache als Bruthabitat, Anlage einer Buntbrache als Nahrungshabitat)
Fläche und Boden	Abtrag und Boden-bzw. Flächenversiegelung	<ul style="list-style-type: none"> - Reduzierung und Beschränkung der Bodenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Mindestmaß, Abgrabungen zum Zweck der Herstellung von Regenrückhalte- und Versicherungsbereichen sowie Retentionsmulden sind grundsätzlich zulässig. Es sind die allgemeinen Bauzeitenbeschränkungen einzuhalten - Wasserundurchlässige Beläge sind ausnahmsweise nur beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (nach § 62 WHG) zulässig - Für Oberboden und ggf. vorhandenen kulturfähigen Unterboden wird eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept empfohlen - Erdbauarbeiten sind möglichst bei trockener Witterung und gutem, trockenen, bröseligen, nicht schmierenden Boden auszuführen, um Verdichtungen zu vermeiden

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
		<ul style="list-style-type: none"> - Zwischenlagerung des abgetragenen Ober- und Unterbodens in Mieten - Sachgerechter Umgang mit anfallendem Bodenmaterial (Trennung Ober- und Unterboden, sachgerechte Lagerung und Wiederauftrag des Oberbodens) nach dem BBodSchG Schutz vor Bodenerosion, dessen Verdichtung sowie Vermeidung von Bodenkontaminationen
Wasser	Überdeckung, Stoffeinträge	<ul style="list-style-type: none"> - Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind auf wasserdurchlässigen Flächen nicht zulässig - Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vorrangig über die belebte Bodenzone - Minimierung des oberflächennahen Abflusses von Niederschlagswasser durch Reduzierung von Versiegelungen auf das unbedingt notwendige Mindestmaß - Berücksichtigung des Merkblattes DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge – Analyse von Überflutungsgefährdungen und Schadenpotentialen zur Bewertung von Überflutungsrisiken“ sowie DWA-Themenheft T1/2013 „Starkregen und urbane Sturzfluten – Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge“ - Zulässigkeit von Regenrückhalte- und Versickerungsbecken sowie Retentionsmulden
Luft und Klima	Überbauung, Schadstoffemissionen	<ul style="list-style-type: none"> - Umsetzung grünordnerischer Maßnahmen innerhalb des Projektgebietes als Beitrag für die lufthygienische und kleinklimatische Situation - Beitrag zum Klimaschutz durch die Stabilisierung des Stromnetzes insbesondere infolge der Stromproduktion aus erneuerbaren Energiequellen (bspw. Sonne, Wind, Wasser)
Landschaft	Fernwirkung	<ul style="list-style-type: none"> - Gliederung des Sondergebietes dahingehend, dass störende hohe unruhige technische Anlagen im am wenigsten einsehbaren und vorbelasteten nördlichen Bereich situiert werden. - Funktionale Eingrünung des Planungsraums wird mit den grünordnerischen Festsetzungen gewährleistet

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
		<ul style="list-style-type: none"> - Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen - Aufwertung der Bestandssituation im Bereich der geplanten Grün- und Heckenflächen mit heimischen Pflanzen- und Gehölzarten - Festlegung max. zulässiger Gesamthöhe baulicher Anlagen - Unauffällige und sich ins Landschaftsbild einfügende Farbauswahl für die Fassadengestaltung der einzelnen Batteriespeicherelemente sowie ggf. erforderlicher Schall- und Brandschutzwände
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	Beeinträchtigung der kulturhistorischen Bedeutung	Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Befunde entdeckt werden, ist dies gem. § 20 DSchG umgehend der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerteile, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. § 27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit einer kurzfristigen Leerzeit im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Tabelle 1: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (vgl. Umweltbericht LARS consult)

8.2 Eingriffsregelung und Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen

Die geplante Bebauung stellt somit einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß den §§ 14 ff. BNatSchG dar. Gemäß § 15 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG (2010) ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, „unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen)“.

§ 15 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG wertet einen Eingriff in Natur und Landschaft als ausgeglichen, „wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist“.

8.2.1 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt nach den „Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Januar 2022), die vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen in einem Leitfaden („Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“) herausgegeben wurde.

Zur Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs muss zuerst der vorhandene Bestand und die Schwere des Eingriffs bewertet werden. Unter Berücksichtigung beider Kriterien sowie unter Einbeziehung der Durchführbarkeit von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen lässt sich dann ein sog. „Kompensationsfaktor“ ableiten, mit dem die Fläche, in die eingegriffen wird, multipliziert wird.

In einem zweiten Schritt wird die Eingriffsschwere ermittelt, d.h. die Stärke, Dauer und Reichweite des geplanten Vorhabens beurteilt. Dabei spielt insbesondere die Ausgestaltung der geplanten Bebauung eine maßgebliche Rolle (u.a. Anordnung, Dichte).

Der so ermittelte Ausgleichsbedarf von 105.951 Wertpunkten kann um einen Planungsfaktor von bis zu 20 % reduziert werden, soweit im Rahmen der Weiterentwicklung und Optimierung der Planung durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs die Beeinträchtigungen verringert werden. Voraussetzung ist, dass die Vermeidungsmaßnahmen rechtlich verbindlich gesichert und ihre positiven Wirkungen prognostisch qualifiziert und quantifiziert bewertet werden können.

Die Eingriffsbilanz abzüglich des Planungsfaktors von 20 % ergibt ein Wertpunktedefizit gemäß Bay-KompV von 84.761 Wertpunkten, das durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren ist.

8.2.2 Eingriffsbilanzierung für die Biotoptypen

Das Plangebiet ist aktuell hauptsächlich von einer Ackerfläche sowie von Verkehrsflächen in Form von befestigten landwirtschaftlichen Wegen inkl. begleitender Grünflächen geprägt.

Geplant ist die Errichtung eines Batteriespeichers inkl. Umspannwerk sowie die Umsetzung umfangreicher Eingrünungsmaßnahmen, um sowohl eine Einsicht auf das geplante Vorhaben zu minimieren als auch den naturschutzfachlichen Eingriff zumindest teilweise zu kompensieren.

Für das Baufenster wird eine GRZ von 1,0 festgesetzt



 Geltungsbereich

Bestand




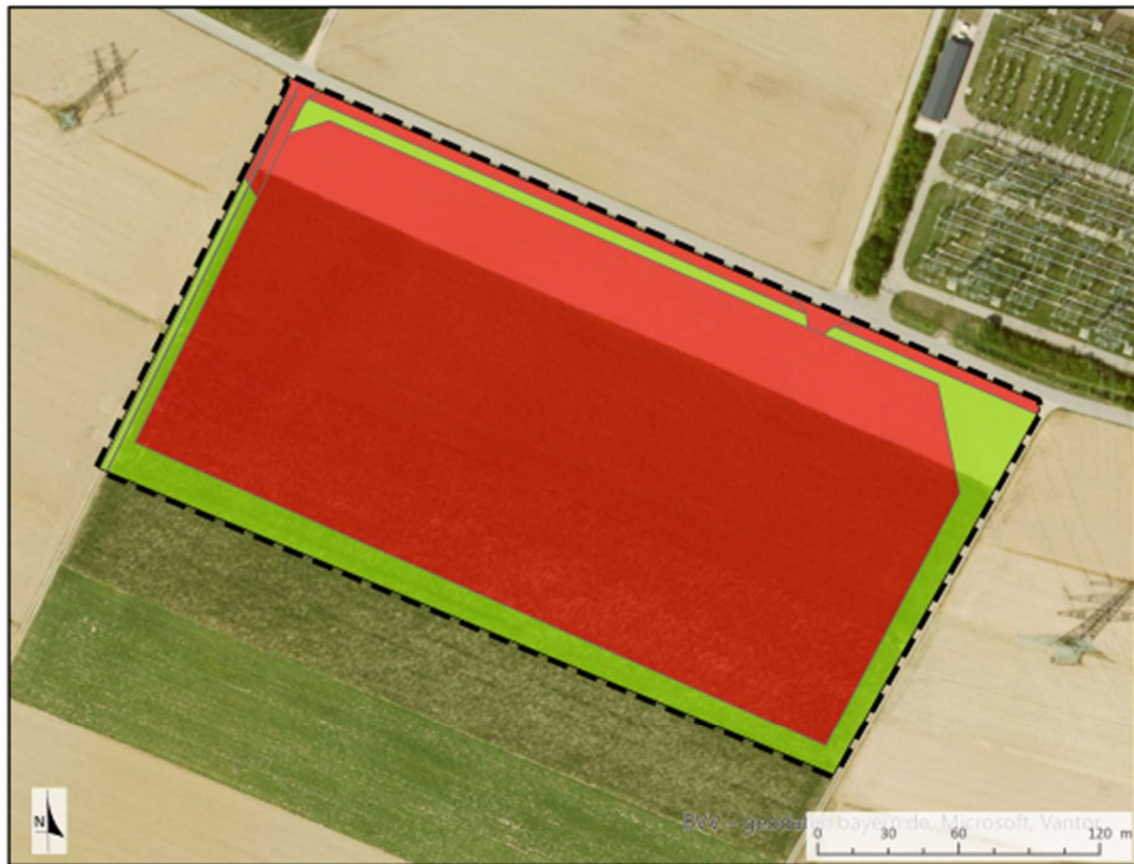
-  A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker
-  V51 Grünflächen junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen
-  V32 Wirtschaftswege (befestigt)

Abbildung 12: Auszug aus dem Umweltbericht LARS consult: Bestandssituation gemäß BayKompV innerhalb des Geltungsbereiches

Die Kompensationsfaktoren legen für den überwiegenden Teil der Eingriffsfläche entsprechend der GRZ innerhalb des Baufensters sowie im Bereich der geplanten Zufahrten und Verkehrsflächen bei 1,0. Im Bereich der geplanten Eingrünungsmaßnahmen sowie im Bereich des bestehenden Feldweges, auf dem entsprechend keine Neuversiegelungen vorgenommen werden sollen erfolgen soll, liegt kein Eingriff vor.



-  Geltungsbereich
- Kompensationsfaktor
-  kein Eingriff
-  1,0

Abbildung 13: Auszug aus dem Umweltbericht, LARS consult: Kompensationsfaktoren im Plangebiet

8.3 Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffsfolgen

Der errechnete Kompensationsbedarf von 84.761 Wertpunkt soll innerhalb des Geltungsbereiches soweit wie möglich mit der geplanten Ausgleichsmaßnahme (A1) kompensiert werden.










-  Geltungsbereich
-  Ausgleichsfläche A1
-  B112 Mesophile Gebüsche/ Hecken (10 WP)
-  K122 Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren frischer und mäßig trockener Standorte (6 WP)
-  Gehölzpflanzungen
-  Blühstreifen
-  Obstbaumpflanzungen

Abbildung 14: Auszug aus dem Umweltbericht, LARS consult: Ausgleichsfläche A1 innerhalb des Geltungsbereiches

Die fehlenden Wertpunkte außerhalb des Geltungsbereiches auf externen Flächen innerhalb der Gemeinde Wehringen umzusetzen. Dazu soll für den Ausgleich die Fläche mit der Fl.-Nr. 2370 (A2) innerhalb der Gemarkung und Gemeinde Wehringen genutzt werden. Diese umfasst eine Größe von ca. 9.610 m² und befindet sich nordöstlich von Wehringen im Bereich der Wertach und den dort befindlichen Auwäldern. Auf dem bereits im Bestand vorliegenden mäßig extensiv genutzten, artenreichen Grünland (G212) sollen im nördlichen Bereich Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland (B441) umgesetzt werden. Auf dem bereits im Bestand vorliegenden mäßig extensiv genutzten, artenarmen Grünland (G211) sollen im nördlichen Bereich Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland (B432) umgesetzt werden. Als Untergrund der Streuobstbäume sowie auch als Biotoptyp der südlichen Hälfte der Ausgleichsfläche soll das vorliegende Extensivgrünland (G211) weiter extensiviert und durch verschiedene Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen zu einem extensiv genutzten artenreichen Extensivgrünland (G212) entwickelt werden.







-  Ausgleichsfläche A2
-  W12 Waldmäntel frischer bis mäßig trockener Standorte (9 WP)
-  G211 Mäßig genutztes, artenarmes Grünland (6 WP)
-  B432 Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland (9 WP)

Abbildung 15: Auszug aus dem Umweltbericht, LARS consult: Ausgleichsfläche A2

Um projektbedingt verursachte Auswirkungen auf die planungsrelevante Art der Feldlerchen zu minimieren bzw. zu kompensieren, werden Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichs- bzw. CEF-Maßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 2 und 3 BNatSchG) formuliert. Zusätzlich soll diese Flächen als Ausgleichsmaßnahme berücksichtigt werden, um den naturschutzfachlichen Eingriff, der mit dem gegenständlichen Vorhaben verbunden ist, vollständig auszugleichen (Multifunktionalität von Ausgleichsflächen gemäß § 8 (3) BayKompV).

Die Umsetzung der CEF-Maßnahme für die Feldlerche ist auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 804 der Gemarkung Wehringen vorgesehen. Die Fläche befindet sich ca. 560m südlich des Geltungsbereiches, wodurch eine räumliche Nähe sowie ein naturräumlicher Zusammenhang zwischen der Vorhaben- und der geplanten CEF-Fläche (lokale Population) besteht.






-  Ausgleichsfläche CEF-Maßnahme
-  A12 Bewirtschaftete Äcker mit standorttypischer Segetalvegetation (4 WP)
-  A2 Ackerbrachen (5 WP)

Abbildung 16: Auszug aus dem Umweltbericht, LARS consult: CEF-Maßnahme

8.4 Bewertung der Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen

Der erforderliche artenschutzrechtliche Ausgleich soll auch für die naturschutzrechtliche Kompensation (Wertpunkteverfahren) herangezogen werden (Multifunktionalität von Ausgleichsflächen gemäß § 8 (3) BayKompV, „Erhebliche Beeinträchtigungen mehrerer Schutzgüter sollen möglichst durch ein oder mehrere kombinierte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf einer Fläche kompensiert werden“).

Tabelle 2: Auszug aus dem Umweltbericht LARS consult: Bewertung des Ausgleichsumfangs für das Schutzgut Arten und Biotope

Maßnahmen Nr.	Ausgleichszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahmen		
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche [m ²]	Aufwertung (WP)	Ausgleichsumfang (WP)
A1	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne mit stark verarmter Segetalvegetation	2	B112	Mesophile Gebüsche / Hecken	10	3.423	8	27.384
	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne mit stark verarmter Segetalvegetation	2	K122	Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte	6	3.508	4	14.032
A2	G211	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	6	B432	Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland	9	4.325	3	12.975
	G211	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	6	G212	Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	8	4.958	2	9.916

	W12	Waldsäume frischer bis mäßig trockener Standorte	9	W12	Waldsäume frischer bis mäßig trockener Standorte	9	329	0	0
CEF1	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne mit stark verarmter Segetalvegetation	2	A12	Bewirtschaftete Äcker mit standorttypischer Segetalvegetation (zum Bsp. PIK-Maßnahmen für Blühstreifen)	4	1.955	2	3.910
	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne mit stark verarmter Segetalvegetation	2	A2	Ackerbrachen	5	5.756	3	17.268
Summe Ausgleichsumfang (WP)							90.443		

Mit der Umsetzung der geplanten Ausgleichsmaßnahme A1 innerhalb des Geltungsbereiches, der Ausgleichsmaßnahme A2 als externe Ausgleichsmaßnahme auf der Fl.-Nr. 2370 sowie der geplanten CEF-Maßnahme auf der Fl.-Nr. 804 ergibt sich ein Ausgleichsumfang von 85.485 Wertpunkten. Damit kann der mit dem geplanten Vorhaben verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft von 84.761 Wertpunkten – vorbehaltlich der Zustimmung der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde - vollständig ausgeglichen werden.