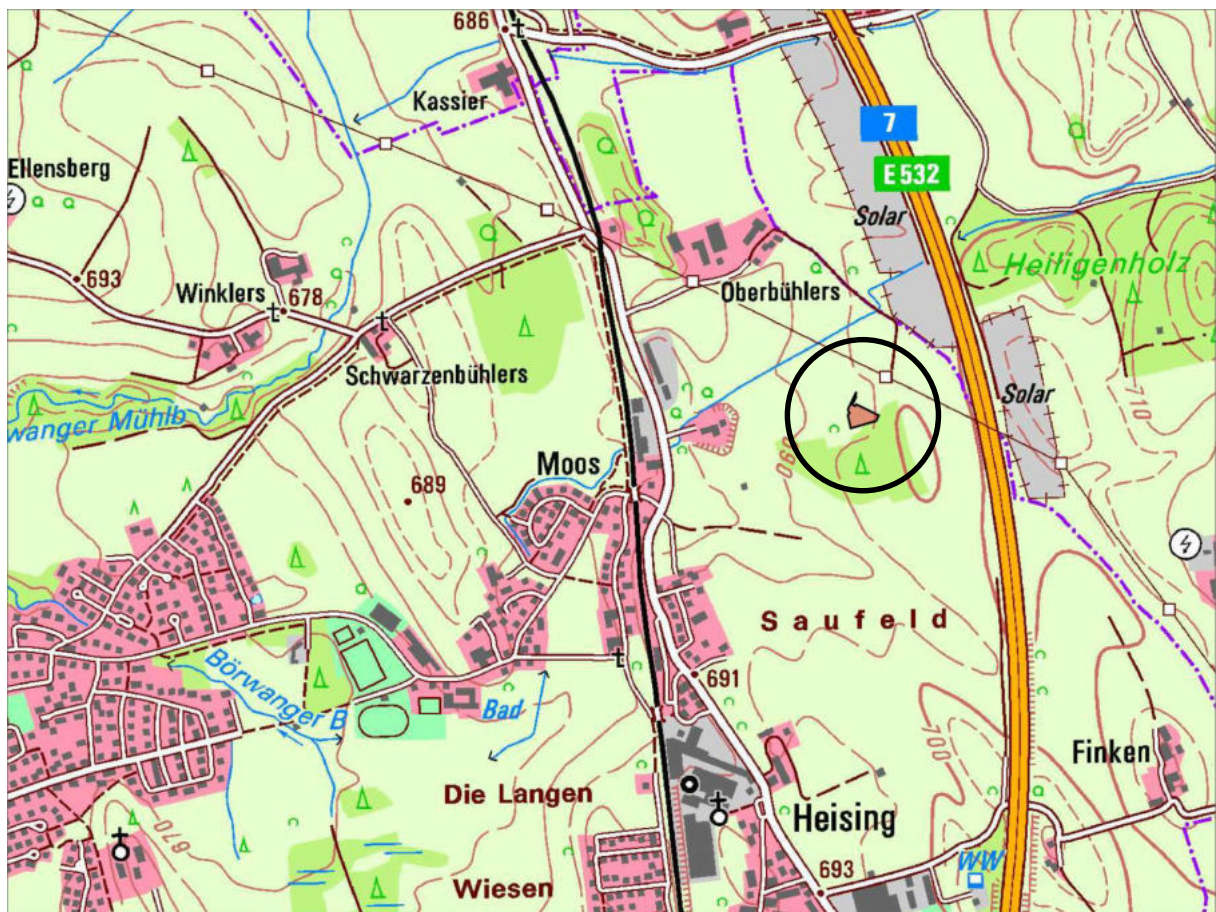


Gemeinde Lauben

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung "Batteriespeicher Oberbühlens"

Vorentwurf | Stand: 16.12.2025

- A. Satzung
- B. Begründung



## GEGENSTAND

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung "Batteriespeicher Oberbühlers"  
Vorentwurf | Stand: 16.12.2025

---

## AUFTRAGGEBER

### Gemeinde Lauben

Dorfstraße 2  
87493 Lauben

Telefon: 08374 5822-0

Telefax: 08374 5822-30

E-Mail: [gemeinde@lauben.de](mailto:gemeinde@lauben.de)

Web: [www.lauben.de](http://www.lauben.de)



Vertreten durch: Mathias Pfuhl (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](mailto:info@lars-consult.de)

Web: [www.lars-consult.de](http://www.lars-consult.de)



## BEARBEITER

Sandra Bartoschek - Dipl.-Ing. Architektur

Simone Knupfer - Dipl. Geographin & Stadtplanerin

---

Memmingen, den 16.12.2025

Sandra Bartoschek  
Dipl.-Ing. Architektur

---

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A</b>	<b>Satzung</b>	<b>6</b>
1	Präambel	6
2	Planungsrechtliche Festsetzungen	8
2.1	Art der baulichen Nutzung	8
2.2	Maß der baulichen Nutzung	8
2.3	Bauweise und Baugrenzen	9
2.4	Verkehrsflächen	9
2.5	Grünordnung	10
2.6	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Natur und Landschaft	10
2.7	Sonstige Festsetzungen	11
3	Örtliche Bauvorschriften	12
4	Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	14
4.1	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	14
4.2	Pflanzempfehlung	14
4.3	Sonstige Hinweise	15
<b>B</b>	<b>Begründung</b>	<b>18</b>
1	Anlass und Ziele der Planung	18
2	Übergeordnete Vorgaben und planungsrechtliche Voraussetzungen	20
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2023	20
2.2	Regionalplan Allgäu (9) 2008	23
2.3	Flächennutzungsplan	26
3	Plangebiet	28
3.1	Lage, Größe und Topographie	28
3.2	Aktuelle Nutzung	28
3.3	Geologie, Grund- und Oberflächenwasser	28
3.4	Altlastenverdachtsflächen	30
3.5	Bau- und Bodendenkmale	30
3.6	Erschließung und Verkehrsaufkommen	31
3.7	Lärmemissionen, Immissionen	31
4	Vorhaben- und Erschließungsplan	33
4.1	Planungsbeschreibung	33
5	Festsetzungskonzept	34

---

<b>5.1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>34</b>
<b>5.2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>34</b>
<b>5.3</b>	<b>Bauweise und Baugrenzen</b>	<b>35</b>
<b>5.4</b>	<b>Verkehrsflächen und Erschließung</b>	<b>36</b>
<b>6</b>	<b>Grünordnung</b>	<b>36</b>
<b>6.1</b>	<b>Grünordnerische Ziele und Festsetzungen</b>	<b>36</b>
<b>7</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>37</b>
<b>8</b>	<b>Artenschutz</b>	<b>38</b>
<b>9</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich</b>	<b>38</b>
<b>9.1</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung</b>	<b>38</b>
<b>9.2</b>	<b>Eingriffsregelung und Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen</b>	<b>41</b>
9.2.1	Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs	41
9.2.2	Eingriffsbilanzierung für die Biotoptypen	42
<b>9.3</b>	<b>Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffsfolgen</b>	<b>43</b>

## TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (vgl. Umweltbericht LARS consult)	41
Tabelle 2:	Auszug aus dem Umweltbereich LARS consult: Bewertung des Ausgleichsumfangs für das Schutzgut Arten und Biotope	44

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Abgrenzung Geltungsbereich, maßstabslos, genordet	19
Abbildung 2:	Auszug aus der Strukturkarte des LEP	20
Abbildung 3:	Auszug Regionalplan Allgäu, Raumstruktur	24
Abbildung 4:	Auszug Regionalplan Allgäu, Ziele der Raumordnung und Landesplanung	25
Abbildung 5:	Auszug aus dem rechtgültigen Flächennutzungsplan	26
Abbildung 6:	Auszug aus der geplanten 9. Flächennutzungsplanänderung	27
Abbildung 7:	Auszug aus dem Baugrundgutachten, ICP Geologen und Ingenieure für Wasser und Boden (Stand 26.11.2024)	29
Abbildung 8:	Schallschutztechnische Voruntersuchung (Stand 17.09.2025)	32
Abbildung 9:	Vorhaben- und Erschließungsplan, AllgäuNetz (Stand 19.11.2025), maßstabslos	33
Abbildung 10:	Auszug aus dem Umweltbericht LARS consult: Bestandssituation gemäß BayKompV innerhalb des Geltungsbereiches	42
Abbildung 11:	Auszug aus dem Umweltbericht, LARS consult: Kompensationsfaktoren im Plangebiet	43

---

Abbildung 12: Auszug aus dem Umweltbericht, LARS consult: Kompensationsfaktoren im Plangebiet

44

## **A SATZUNG**

### **1 Präambel**

Nach §§ 10 und 12 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 Lauben den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Batteriespeicher Oberbühlers“ in öffentlicher Sitzung am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung „Batteriespeicher Oberbühlers“ ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst das Flurgrundstück Fl.Nr. 251/10 sowie eine Teilfläche der Flurnummer 251 der Gemarkung Lauben und hat eine Größe von ca. 0,19 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 \_\_.\_\_.\_\_\_\_ sowie der Umweltbericht in der Fassung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_.

Weiterer Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Vorhaben- und Erschließungsplan. Dabei wird von der Öffnungsklausel gem. § 12 Abs. 3a BauGB Gebrauch gemacht und geregelt, dass der VEP in beidseitiger Zustimmung (Vorhabenträger; Gemeinde) ohne Änderungsverfahren der kommunalen Satzung (Bebauungsplan) angepasst werden kann.

#### **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.

**Präambel**

---

- 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 § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist.

**Ausfertigung**

Hiermit wird bestätigt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Batteriespeicher Oberbühlers“ bestehend aus dem Textteil (Seite 1 bis 44), der Zeichnung in der Fassung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ und dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ dem Gemeinderatsbeschluss vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Gemeinde Lauben, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Mathias Pfuhl (1. Bürgermeister)

**In-Kraft-Treten**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Batteriespeicher Oberbühlers“ der Gemeinde Lauben tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Lauben, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Mathias Pfuhl (1. Bürgermeister)

## 2 Planungsrechtliche Festsetzungen

### Vorhabenbezug

Im Rahmen der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i.V. mit § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger in dem Durchführungsvertrag verpflichtet hat.



#### Geltungsbereich

Abgrenzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung „Batteriespeicher Oberbühlers“

### 2.1 Art der baulichen Nutzung



#### Sondergebiet Großbatteriespeicher gem. § 11 BauNVO

Innerhalb des Geltungsbereichs wird ein Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Großbatteriespeicher“ zur Speicherung von Strom festgesetzt.

Zulässig sind:

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

### 2.2 Maß der baulichen Nutzung



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

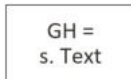
Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 1,0.

Mindestens die Hälfte der überbaubaren Fläche muss dem Hauptzweck (Errichtung von Batteriecontainer einschließlich dafür notwendige Erschließungsstraßen) dienen.



#### Maximal zulässige Grundfläche (GR) pro Übergabestation, hier: 28m<sup>2</sup>

Die maximal zulässige Grundfläche pro Übergabestation beträgt 28m<sup>2</sup> bei 2 Übergabestationen.

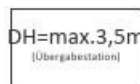


### Maximal zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen (GH)

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

- Batteriecontainer, sonstige Container: 3,5m
- Brand-/ Schallschutzwände: 4,5m
- Einzelmasten, Blitzableiter: 25,0m

Auffüllungen, Abgrabungen oder Geländemodellierungen bis zu 1m zur Gewährung der Ebenerdigkeit/ Standfestigkeit zulässig (siehe auch örtliche Bauvorschriften hierzu).



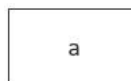
### Maximal zulässige Dachhöhe (DH) Übergabestation, hier: 3,5m

Max. zulässige Dachhöhe für Übergabestationen in Meter gemessen ab Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt des Daches bei Flachdächern.



**Höhenbezugspunkt (694,75 m üNN)** als unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der baulichen Höhe.

## 2.3 Bauweise und Baugrenzen



### abweichende Bauweise (o)

Die Grenzabstände werden nicht über die BayBO sondern über die planungsrechtlichen Festsetzungen nach den festgesetzten Baugrenzen mit Höhenfestsetzungen (GH/DH) geregelt.



### Baugrenze

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

Zäune sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

### Nebenanlagen

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

## 2.4 Verkehrsflächen



### Private Verkehrsfläche

Der private Erschließungsweg ist im gekennzeichneten Bereich herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Ausführung in befestigter wassergebundener Ausführung (z.B. Kies)

## 2.5 Grünordnung



### Private Grünfläche

Herstellung einer Grünfläche mit geschlossener Vegetationsdecke

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



### Abgrenzung Ausgleichsfläche A1 und A2 (siehe Planzeichnung)

Der errechnete Kompensationsbedarf von 5.085 Wertpunkt soll innerhalb des Geltungsbereiches mit den geplanten Ausgleichsmaßnahmen (A1 und A2) sowie über Ökokontoflächen der AÜW erbracht werden



### Baum- und Strauchhecke

Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze sind zur Einbindung in das Landschaftsbild Heckenkomplexe aus gebietsheimischen Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung zu entwickeln.

Gebüsch/Hecken im Pflanzraster 1,5 x 1,5 m, Pflanzqualität: Heister, 2x

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.

Eine Pflege der Gehölzhecke ist bei Bedarf durch Rückschnitt zulässig. Ebenso ist es zulässig, die Hecken alle 10-15 Jahre abschnittsweise, räumlich-zeitlich alternierend, auf den Stock zu setzen, um eine Verjüngung der Gehölze zu erreichen.



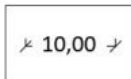
### Entwicklung mäßig artenreicher Säume und Hochstaudenfluren

Entlang der westlichen Grenze des Grundstücks sind innerhalb des gekennzeichneten Bereichs mäßig artenreiche Säume und Hochstaudenfluren zur Einbindung in das Landschaftsbild zu entwickeln.

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.

Eine Pflege erfolgt als späte Mahd alle zwei bis drei Jahre von September bis November, mit Abräumen des Mähgutes frühestens nach zwei bis drei Tagen. Keine Düngung, kein Mulchen und kein Pestizideinsatz.

## 2.7 Sonstige Festsetzungen



### Bemaßung

#### Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser soll breitflächig auf dem Grundstück versickern. Gesammeltes Niederschlagswasser 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 Niederschlagswasser 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 Niederschlagswasser“, 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.

### 3 Örtliche Bauvorschriften



#### Zulässige Dachformen der Übergabestation: Flachdach (FD)

Es ist folgende Dachform für die Übergabestation zulässig: FD (Flachdach).

#### 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 darüber hinaus 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.

#### Stützmauern

Stützmauern sind unzulässig.

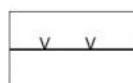
#### Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung und an nur an den Außenwänden der Container bzw. Übergabestationen zulässig. Die Errichtung von Werbeanlagen auf freistehenden Werbetafeln, Dächern bzw. oberhalb der Attika/ des Dachrandes ist unzulässig. 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

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. Mauern als Einfriedungen sind nicht zulässig, ausgenommen Mauerpfeiler von Zugängen und Toren. Entlang von Erschließungsstraßen sind Einfriedungen

mind. 0,50m vom äußeren Rand der Verkehrsfläche und angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen abzurücken.

Die dargestellte Lage des Zaunes kann variieren.

## 4 Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

### 4.1 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



**Flurgrenze, Bestand**



**Flurnummer, Bestand**



**Bestandsgebäude**



**Höhenlinie**



**Batteriecontainer mit Wechselrichter**  
(nachrichtliche Darstellung)



**Übergabestation**  
(nachrichtliche Darstellung)

### 4.2 Pflanzempfehlung

Es wird empfohlen, Gehölze aus der Pflanzliste zu verwenden:

Liste standortgerechter, heimischer Baum- und Straucharten

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gemeinde Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Wacholder	<i>Juniperus communis</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</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>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>

**Kenzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

---

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Wildapfel	<i>Malus spec.</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. 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.

### 4.3 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 Oberallgäu) 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).

Bei der Baufeldfreimachung, Rodungs- und/oder Abrissarbeiten sind die Vorgaben des allgemeinen Artenschutzes gemäß § 39 BNatSch (z.B. Rodungsverbot zwischen 01. März und 30. September) zu beachten.

Faunistische Erhebungen sollen im Laufe des Verfahrens in Absprache mit der UNB durchgeführt werden. Etwaige Ausgleichserfordernisse bzw. Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen werden in die Entwurfsplanung eingearbeitet.

#### **Baugrund**

Für das benachbarte Umspannwerk wurde ein Baugrundgutachten erstellt, dessen Ergebnisse in die Planung aufgenommen wurden.

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. Entsprechend wird empfohlen im Vorfeld der Bauarbeiten auch für den Geltungsbereich eine Baugrunduntersuchung durchführen zu lassen.

#### **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.

#### **Bodenversiegelung**

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

#### **Brandschutz**

Ein Brandschutzgutachten bzw. eine brandschutztechnische Abstimmung soll im Laufe des Verfahrens durchgeführt werden. Generell sind die Zufahrtsstraßen gemäß der „Richtlinie über Freiflächen für die Feuerwehr“ zu errichten.

#### **Immissionsschutz**

Es wurde eine immissionsschutzrechtliche Voruntersuchung durchgeführt 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.

Gemäß einer Voruntersuchung zum Immissionsschutz (Lärm) sind die nächsten schutzbedürftigen Nutzungen ausreichend weit entfernt, so dass die Grenzwerte der TA-Lärm tags und nachts unter Vollast an den Immissionsorten eingehalten werden können.

Die finale Prüfung und der Vollzug erfolgt auf der Ebene der Genehmigungsverfahren.

**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**

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.

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.

**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**

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalisierten Flurkarte der Gemeinde Lauben 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.

Zur verbesserten Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt.

**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 Lauben während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

---

## **B BEGRÜNDUNG**

### **1 Anlass und Ziele der Planung**

Der Gemeinderat der Gemeinde Lauben hat in seiner Sitzung am 03.06.2025 auf Antrag des Vorhabenträgers das Allgäuer Überlandwerk GmbH (AÜW) die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung „Batteriespeicher Oberbühlers“ beschlossen. Er umfasst das Flurgrundstück Fl.Nr. 251/10 sowie eine Teilfläche der Flurnummer 251 der Gemarkung Lauben und hat eine Größe von ca. 1.914m<sup>2</sup>. Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses war das Flurstück 251/10 noch nicht abgemarkt, so dass im Aufstellungsbeschluss noch eine Teilfläche des Grundstücks mit der Flurnr. 251 der Gemarkung Lauben mit einer Größe von ca. 1.200m<sup>2</sup> benannt wurde.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Batteriespeicheranlage einschließlich notwendiger technischer Anlagen wie Wechselrichter sowie Übergabestationen zu schaffen, um die Nutzung von regenerativ erzeugten Energien zu optimieren und das Stromnetz zu stabilisieren. Die Anlage soll in zwei Ausbauschnitten errichtet werden, wobei für den ersten Bauabschnitt die AÜW mit einer Gesamtleistung von ca. 16.000 kW und einer Speicherkapazität von ca. 32.000 kW rechnet. Das Umspannwerk des Verteilnetzbetreibers AllgäuNetz, das derzeit errichtet wird, ermöglicht den Anschluss der Batteriespeicher ohne größere Eingriffe in die Natur und Landschaft für Leitungsführungen, da die Anlage direkt an das Umspannwerk angrenzt. Im Umfeld der Batteriespeicheranlage entstehen weitere größere Freiflächen-PV-Anlagen entlang der östlich gelegenen BAB 7.

Durch die gegenständliche Planung leistete die Gemeinde Lauben einen Beitrag zum Ausbau der erneuerbaren Energien über Freiflächen-PV-Anlagen hinaus. Die Großbatterieanlage ermöglicht es, tageszeit- und wetterabhängige Schwankungen, wie sie bei der Stromerzeugung durch erneuerbare Energien üblich sind, auszugleichen. Versorgungsengpässe, die derzeit insbesondere durch das kurzzeitige Hochfahren von fossil befeuerten Kraftwerken wie beispielsweise Gaskraftwerken überbrückt werden, können durch die Speichertechnologie abgemildert, und somit Preisspitzen auf dem Energiemarkt entgegengewirkt werden.

Im Durchführungsvertrag wird geregelt, dass die geplante Nutzung nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf 30 Jahre begrenzt ist, 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 Lauben im Rahmen der 9. Änderung geändert, der für das Plangebiet eine landwirtschaftliche Nutzung vorsieht. In die Flächennutzungsplanänderung wird das Areal des angrenzenden Umspannwerks mit aufgenommen.



Abbildung 1: Abgrenzung Geltungsbereich, maßstabslos, genordet

## 2 Übergeordnete Vorgaben und planungsrechtliche Voraussetzungen

### 2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2023

Gemäß Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern wird die Gemeinde Lauben mit der Gemeinde Durach dem „Ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen“ um das Oberzentrum Kempten zugeordnet. Die angrenzenden Gemeinden Altusried, Dietmannsried und Haldenwang sind dem „allgemeinen ländlichen Raum“ zugeordnet.

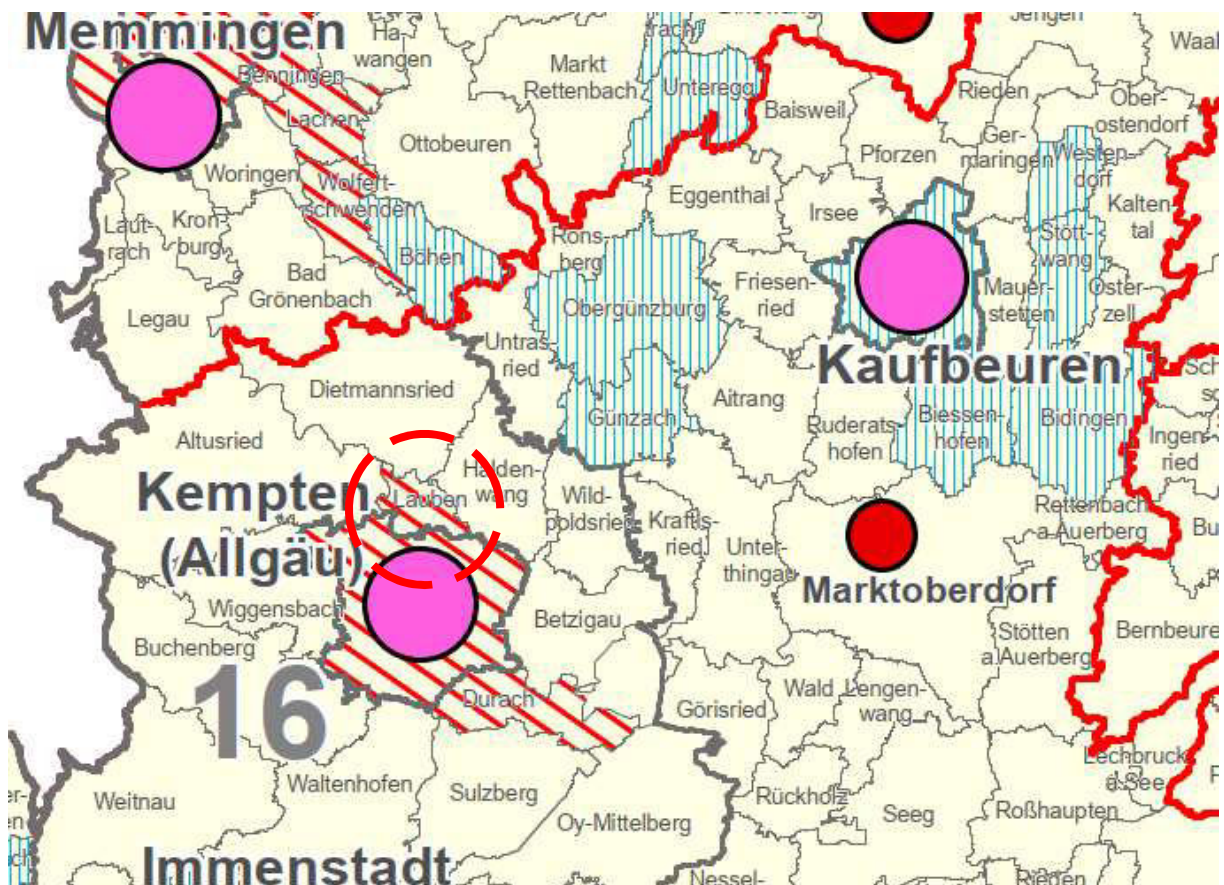


Abbildung 2: Auszug aus der Strukturkarte des LEP

Der Landesentwicklungsplan Bayern (Stand 01. Juni 2023) benennt folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) in Verbindung mit der vorliegenden Planung:

#### Kapitel 1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

(Z) Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.

(G) Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.

#### Kapitel 1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

(G) Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden.

*Zu 1.1.3 (B) Natürliche Ressourcen wie Bodenschätze, Wasser, Boden, Fläche und Freiräume werden in erheblichem Umfang verbraucht bzw. in Anspruch genommen. Deshalb sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Ressourcen nur in einem Maße genutzt werden, wie es für das Allgemeinwohl verträglich ist.*

*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 [...] entgegenge-wirkt 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 [...].*

Grundsätzlich entspricht die gegenständliche Planung damit den übergeordneten raumordnerischen Vorgaben des LEP Bayern 2023.

Hinsichtlich der Belange der Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung kann festgestellt werden, dass durch den direkten Anschluss an das Umspannwerk der AllgäuNetz die Batteriespeicheranlage ortsgebunden im Außenbereich geplant werden soll. Auch wenn die Grenzen des Siedlungsbereichs der Gemeinde Lauben und der umliegenden Gemeindeteile zerklüftet wirken, was die Oberallgäuer Siedlungslandschaft prägt, ist eine Ansiedlung einer Großbatteriespeicheranlage insbesondere aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht umsetzbar. Erfahrungsgemäß können die Grenzwerte der TA Lärm in direkter Nachbarschaft zu schutzbedürftigen Wohnbebauungen trotz aufwändiger Schallschutzmaßnahmen nicht eingehalten werden, ohne die Leistung der Anlage zu drosseln oder diese temporär ganz abzuschalten. Dies würde der Funktion der Speicheranlage widersprechen und die Nutzung beschränken. Die Errichtung einer Batteriespeicheranlage fördert den Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur mit einer sicheren und effizienten Energieversorgung, die im überragenden öffentlichen Interesse liegt.

Da die Nutzungsdauer der Batteriespeicher im Durchführungsvertrag zwischen dem Betreiber und der Gemeinde auf 30 Jahre begrenzt werden soll, gehen die Flächen der Landwirtschaft nicht verloren, sondern werden mittel bis langfristig wieder der Landwirtschaft zurückgeführt.

## **2.2 Regionalplan Allgäu (9) 2008**

Die Aussagen des LEP Bayern 2023 werden im vorliegenden Regionalplan Allgäu aus dem Jahr 2008 konkretisiert. Gemäß Raumstrukturkarte wird die Gemeinde Lauben als „Kleinzentrum“ an der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung zwischen Kempten und Memmingen (BAB 7). In der Raumstrukturkarte wird die Gemeinde dem „Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum“ zugeordnet. Lauben grenzt unmittelbar nördlich an das Oberzentrum Kempten (Allgäu) an.

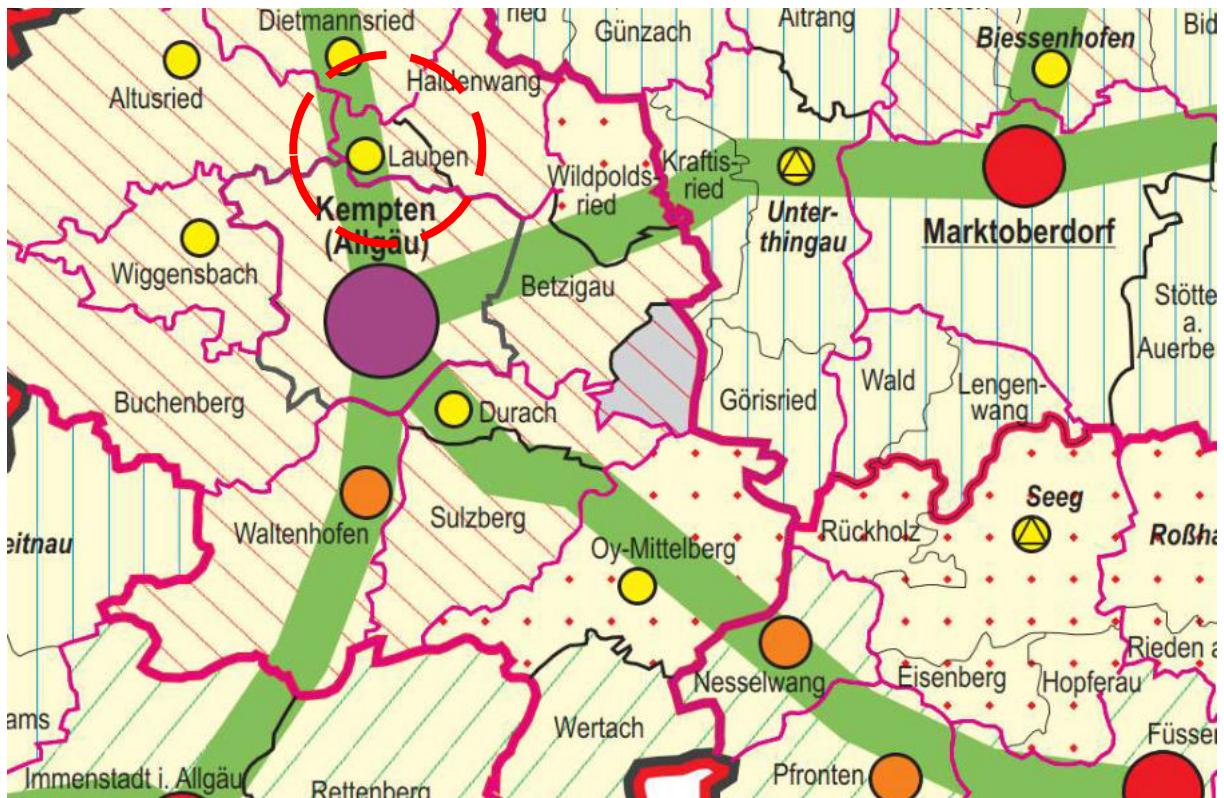


Abbildung 3: Auszug Regionalplan Allgäu, Raumstruktur

Im Regionalplan Allgäu 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) sind in Bezug zur vorliegenden Planung von Belang:

#### Allgemeine Ziele (Z) und Grundsätze (G)

(G) Es ist anzustreben, die Region vorrangig als Lebens- und Wirtschaftsraum für die dort lebende Bevölkerung zu erhalten und sie nachhaltig in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung und versorgungsmäßigen Eigenständigkeit zu stärken.

(Z) In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wiederhergestellt werden.

#### Landschaftliches Leitbild

(G) Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert werden.

(G) Es ist anzustreben, die für die Region charakteristische Mischung aus intensiv genutzten und ökologisch ausgleichend wirkenden Landschaftsteilen sowie die typischen Landschaftsbilder zu erhalten. Weitere Belastungen von Natur und Landschaft sind möglichst gering zu halten.



Die gegenständliche Planung entspricht den raumordnerischen Vorgaben des Regionalplans Allgäu. Durch die Planung entstehen keine erheblichen Konflikte mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. So liegt das Plangebiet weder in Landschaftlichen Vorbehaltsgebieten, Regionalen Grünzügen oder Schutzgebieten. Allerdings besteht bei der gegenständlichen Planung, wie bei fast alle Bauprojekten, die im Außenbereich umgesetzt werden, die Konkurrenz der Bauflächen mit der Landwirtschaft.

Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zur Stromspeicherung steht laut der Stromspeicher-Strategie des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz als wichtige Energiewende-Technologien im überragenden öffentlichen Interesse und dienen der Versorgungssicherheit.

### 2.3 Flächennutzungsplan

Der aktuell gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Lauben weist das gegenständliche Plangebiet als Landwirtschaftliche Fläche aus, die nördlich an eine Waldfläche grenzt. Entlang des Übergangsbereiches zwischen Wald und landwirtschaftlicher Nutzfläche ist der Aufbau eines stufigen Waldrandes geplant, der als landschaftspflegerische Maßnahme zur Schaffung eines Biotopverbundnetzes beitragen soll.

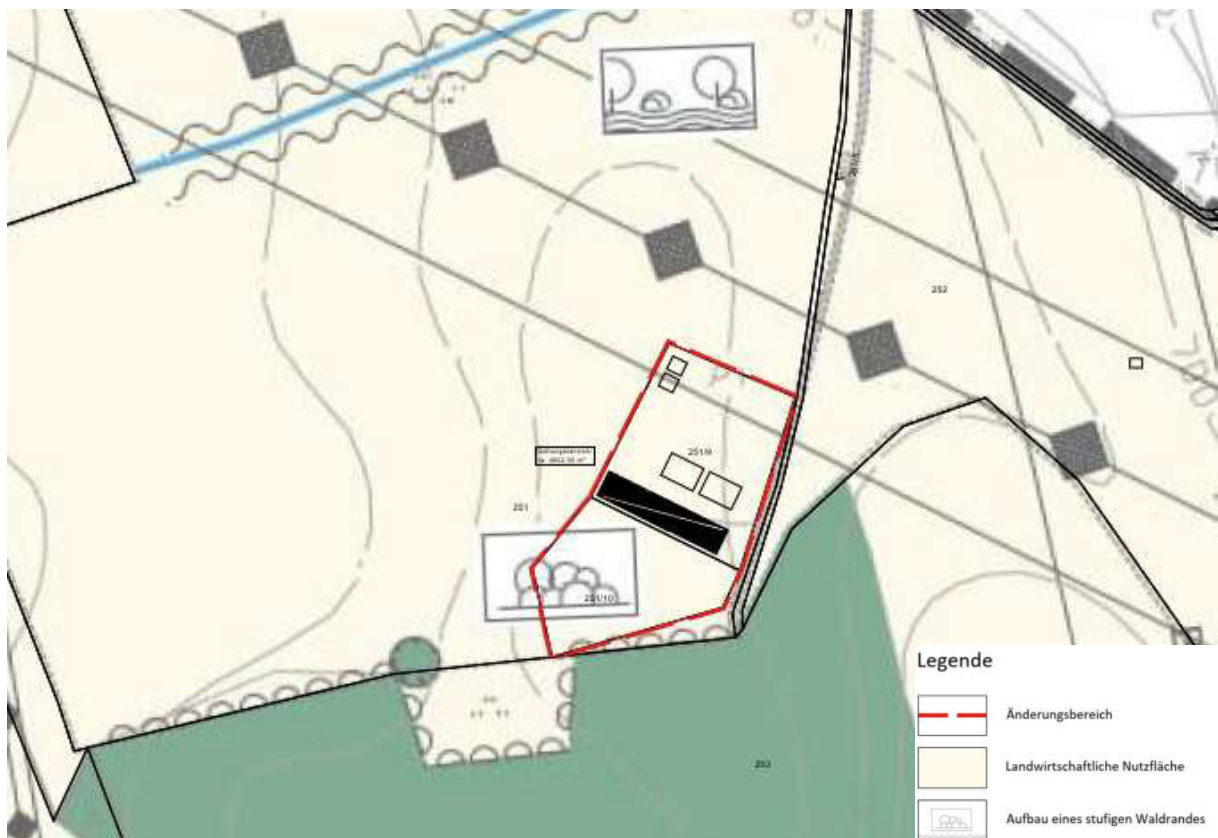


Abbildung 5: Auszug aus dem rechtgültigen Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, was jedoch in der gegenständliche Bauleitplanung nicht möglich ist. Der Flächennutzungsplan wird dementsprechend in einem Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB geändert. Die Größe des Änderungsbereichs weicht von der des gegenständlichen Geltungsbereichs ab, da die Fläche des angrenzenden Umspannwerks mit in die Flächennutzungsplanänderung aufgenommen wird. Ziel der 9. Flächennutzungsplanänderung ist die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes mit Zweckbestimmung „Großbatteriespeicher“ nach §11 BauNVO für den gegenständlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die Fläche des Umspannwerks soll als Ver- und Entsorgungsfläche – Elektrizität (Umspannwerk) dargestellt werden. Die Belange der Grünordnung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes werden aufgegriffen und entsprechend als Eingrünung dargestellt.

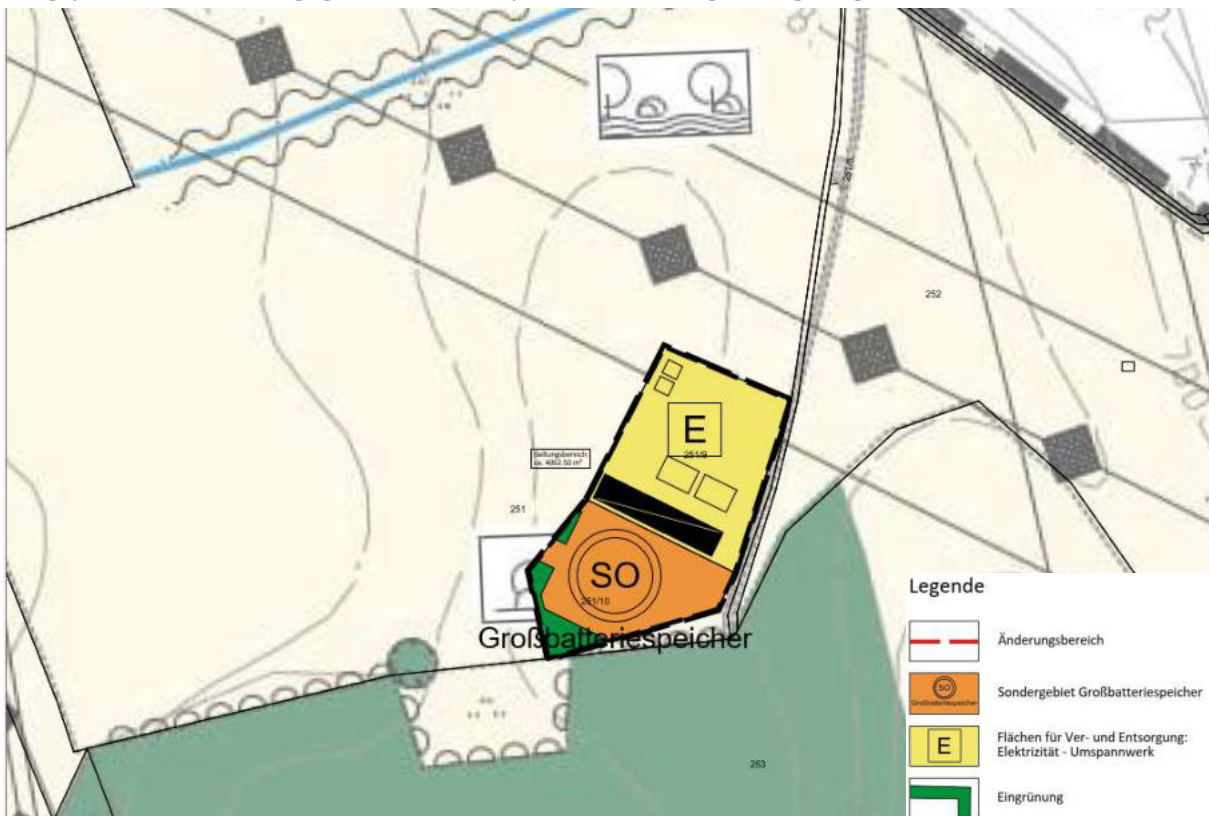


Abbildung 6: Auszug aus der geplanten 9. Flächennutzungsplanänderung

## 3 Plangebiet

### 3.1 Lage, Größe und Topographie

Die Gemeinde Lauben liegt unmittelbar nördlich der Stadt Kempten im Landkreis Oberallgäu, an der Autobahn BAB 7 zwischen Memmingen und Kempten.

Der Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans umfasst die Flurnummer 251/10 sowie eine Teilfläche der Flurnummer 251 der Gemarkung Lauben und hat eine Größe von rund 1.914m<sup>2</sup>. Das Plangebiet liegt ca. 400m außerhalb des Teilortes Moos an der östlichen Gemarkungsgrenze zur Gemeinde Haldenwang. Die Siedlungsfläche der Gemeinde Haldenwang liegt knapp 2,0 km nordöstlich des Plangebiets. Die direkte Nachbarschaft zum Umspannwerk der AllgäuNetz begründet die Standortwahl der Großbatteriespeichieranlage. Im direkten Umfeld zwischen Umspannwerk und entlang der BAB 7 befinden sich bestehende weitläufige Freiflächen-PV-Anlagen, weitere sind derzeit im Bau.

Der Kompensationsbedarf der vorliegenden Planung soll über Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs und zusätzlich über Ökokontoflächen erbracht werden, die in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde festgelegt werden.

Das Gelände innerhalb des Plangebiets verläuft von Ost nach West abfallend mit einer Höhendifferenz von rund 1m. Dies ermöglicht eine Nutzung mit Bodenmodellierungen von maximal 1m zur Sicherstellung einer ebenen Standfläche für die Anlagen.

### 3.2 Aktuelle Nutzung

Das Plangebiet sowie die angrenzenden Flächen werden als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Das im Bau befindliche Umspannwerk der AllgäuNetz grenzt direkt nördlich an den Geltungsbereich an.

Die geplante Nutzung wird auf 30 Jahre begrenzt. Sämtliche Anlagen sind nach Ablauf der Frist zurückzubauen und die Fläche wieder der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung zurückzuführen.

### 3.3 Geologie, Grund- und Oberflächenwasser

#### Geologie

Der geologische Untergrund innerhalb des Plangebiets wird gemäß der geologischen Übersichtskarte von Bayern (dGK25 M 1:25.000) überwiegend der geologischen Einheit des hochwürmzeitlichen Vorstoßschotter zugeordnet. Die typischen Gesteinsarten werden als Kies, wechselnd sandig, steinig, z. T. schwach schluffig charakterisiert. In einer kleinen Teilfläche im Südwesten des Geltungsbereichs ist der geologische Untergrund durch polygenetische, pleistozäne bis holozäne Talfüllungen, mit charakteristischen Lehmen und Sanden, sowie zum Teil kiesigen Komponenten, gekennzeichnet.

Gemäß Bodenübersichtskarte (M 1:25.000) bestehen die Oberböden „fast ausschließlich aus Braunerden aus Kieslehm (Verwitterungslehm oder Deckschicht) über Lehmkies (Hochterrassenschotter)“.

Für das benachbarte Umspannwerk wurde ein Baugrundgutachten erstellt durch das Büro ICP Geologen und Ingenieure für Wasser und Boden (Stand 26.11.2024) erstellt. Das Gutachten kann im Rahmen des Bauleitplanverfahrens auch für den gegenständlichen Geltungsbereich herangezogen werden, da zwei der untersuchten Stellen unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzen und die festgestellten Bodenschichten relativ homogen wirken. Entsprechend werden die Ergebnisse in die Unterlagen eingearbeitet.

Die Untersuchung fand mittels Baggerschürfe statt. Für den Geltungsbereich werden die nächstgelegenen Schürfe 4 und 5 herangezogen.

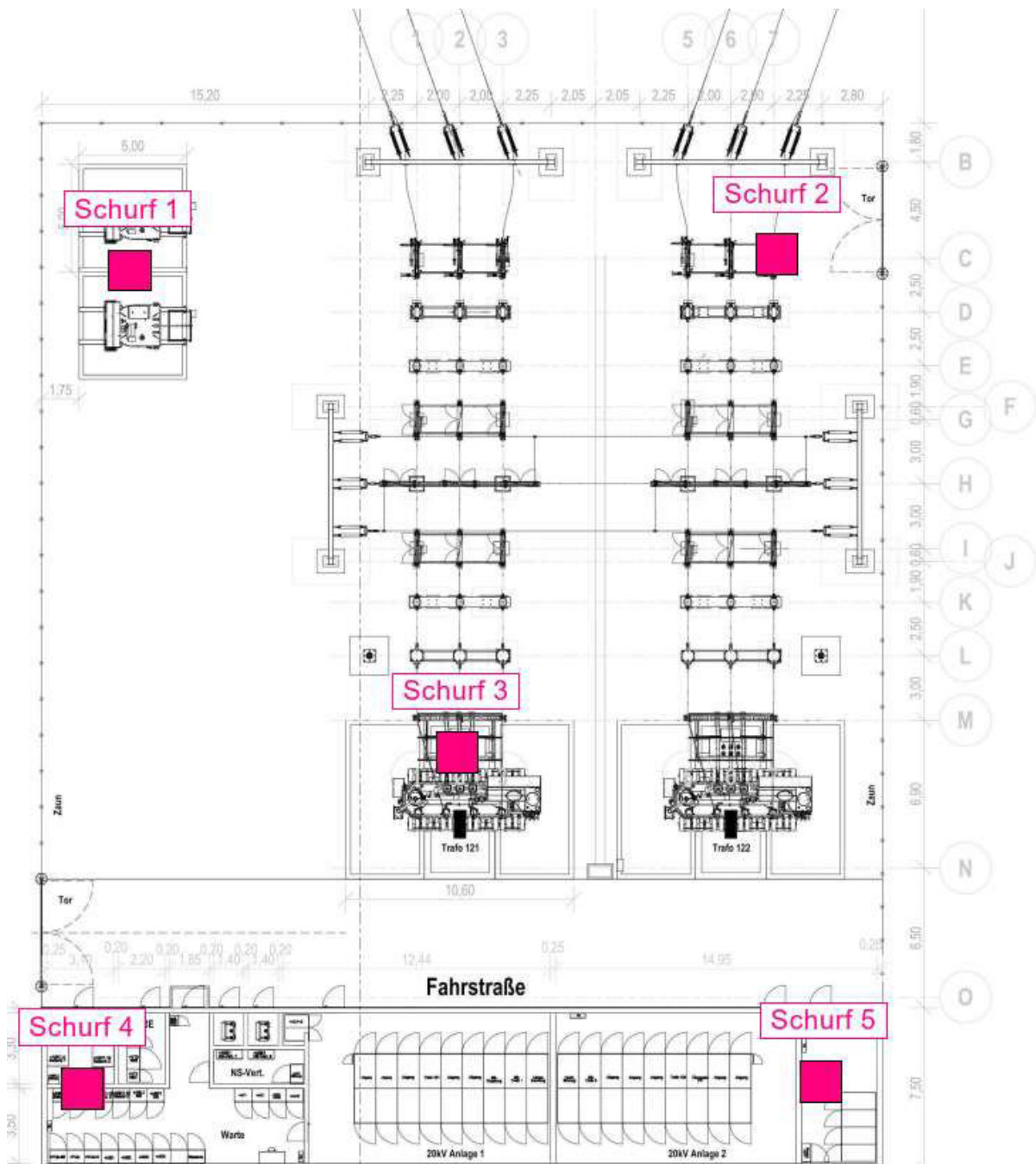


Abbildung 7: Auszug aus dem Baugrundgutachten, ICP Geologen und Ingenieure für Wasser und Boden (Stand 26.11.2024)

Entsprechend wurde eine 20 - 30 cm mächtige Oberbodenschicht mit darunterliegender Rotlage aufgeschlossen, die an den Entnahmepunkten eine Schichtdicke von 0,9 bis 1,2m aufwies. Die Rotlage besteht aus stark sandig-tonigen Schluff in weich-steifer Konsistenz. Im Folgenden wurden bis zur Entnahmetiefe weit gestufter, sandiger und schwach steiniger Kies in mitteldichter Lagerung (Quartärkies) vorgefunden. Am Schurf 4 wurde eine Kies-Sand Wechsellagerung festgestellt.

Eine Schadstoffuntersuchung der entnommenen Proben ergab, dass der Boden nach Verfüll-Leitfaden (EP) und vorläufig nach Mantel-VO als unbelastet und für die uneingeschränkte Verwertung bzw. Verfüllung nach EP geeignet ist (Zuordnungskategorie Z0).

### **Grund- und Oberflächenwasser**

Das Plangebiet liegt in keinem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet. An keinem der Schürfe des Bodengutachtens wurde Grundwasser angetroffen. Das Gutachten setzt den Grundwasserstand aufgrund dessen mit einem Aufschlag mit einer Tiefe von 3,5m unterhalb der geplanten Geländehöhe an.

Die Wasserdurchlässigkeit der Quartärkiese wurde im Bereich des Schurf 5 als gut eingestuft, entsprechend ist davon auszugehen, dass eine Versickerung auf dem Grundstück grundsätzlich ab dieser Bodenschicht möglich ist.

Zum Schutz der technischen Anlagen vor wild abfließenden Oberflächenwasser wurden angepasste Gesamthöhen für die Anlagen und Geländemodellierungen bis zu 1m auf den Baugrundstücken zugelassen.

### **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. Dies wird durch das Bodengutachten bestätigt, wie bereits erläutert.

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 Oberallgäu) durchzuführen. Sollten wider Erwarten doch Altablagerungen angetroffen werden, sind das zuständige Wasserwirtschaftsamt und das Landratsamt zu informieren.

### **3.5 Bau- und Bodendenkmale**

Im Plangebiet sowie in dessen unmittelbarem Umfeld sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Hinweise auf Bau-, Kunst- und Bodendenkmale vorhanden.

Baudenkmäler im westlichen Siedlungsbereich der Gemeinde Lauben sind die ehemalige katholische Pfarrkirche „St. Ulrich und Afra“ (D-7-80-125-1), sowie ein Bauernhaus (D-7-80-125-5: Mitterstallbau mit Hochtenne aus dem 18./19. Jahrhundert) in etwa 2 km Entfernung.

Im Bereich des Baudenkmals „St. Ulrich und Afra“ liegt zudem das Bodendenkmal D-7-8227-2018, mit mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Befunden. Auf der östlichen Seite der BAB 7 befindet sich das Bodendenkmal „Straße der römischen Kaiserzeit“ (D-7-8128-0043) in einer Entfernung von ca. 750m vom Geltungsbereich, das auf Höhe des Plangebiets von Süden nach Nordosten verläuft. Zwei weitere Bodendenkmale „Teilstück einer Straße vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“ (D-7-8128-0043) und „Teilstück einer Straße der römischen Kaiserzeit (Kempten-Kellmünz)“ (D-7-8227-0003) befindet sich rund 1 km bzw. 1,3 km nordwestlich des Plangebietes.

Durch eine Entfernung des Geltungsbereichs von mindestens 750 m können für alle genannten Bau- und Bodendenkmale mögliche Beeinflussungen der historischen Kulturgüter ausgeschlossen werden.

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 Haldenwanger Straße im Norden, die in die Kemptener Straße (OA 19) mündet. Die Erschließung bis zur Haldenwanger Straße erfolgt über einen östlich des Geltungsbereichs verlaufenden, bestehenden landwirtschaftlichen Weg, für den bereits eine Grunddienstbarkeit für das Umspannwerk eingetragen ist, und die für die Batteriespeicheranlage ebenfalls vereinbart werden soll. Der Anschluss zwischen diesem rechtlich gesicherten Bestandsweg und Geltungsbereich wird im Zuge der Baumaßnahme für das Umspannwerk als Kiesweg hergestellt. Somit wird bei Umsetzung der Maßnahme die Erschließung insbesondere die Zufahrt durch die Feuerwehr gewährleistet sein.

Während sich der Zufahrtsverkehr auf die Bauphase konzentriert, ist im laufenden Betrieb mit keiner Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen, da die Anlage autark arbeitet. Im Betrieb sind nur von Anfahrten im Zuge von Wartungs-, Kontroll- oder Stördiensteinsätzen auszugehen.

Die innere Erschließung des Areals innerhalb des Baufelds wird nicht festgelegt.

### **3.7 Lärmemissionen, Immissionen**

Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich westlich in einer Entfernung von ca. 250 m zum Geltungsbereich. Diese Wohnnutzung im Außenbereich haben in der Regel hinsichtlich des Schallschutzes den Schutzstatus eines Mischgebiets. Zwei weitere Wohnnutzungen im Außenbereich befinden sich ca. 330 m nördlich des Plangebiets.

Innerhalb des Siedlungsgebiets liegt die nächste Wohnnutzung rund 450 m südwestlich in einer gemäß Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbaufläche.

Zur Prüfung der Machbarkeit und Verträglichkeit des gegenständlichen Verfahrens wurde eine immissionsschutzrechtliche Voruntersuchung durch den Vorhabenträger beauftragt, die die Pegelwerte nachts unter Vollast darstellt (vgl. Abbildung 9). Gemäß dieser Voruntersuchung werden die

Grenzwerte der TA-Lärm an den nächstgelegenen Immissionsorten eingehalten, daher ist davon auszugehen, dass die Anlage genehmigungsfähig ist. Hinsichtlich des Lärmschutzes sind die Bestimmungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm vom 26.08.1998 einzuhalten. Der Vollzug soll auf der Ebene der Genehmigungsverfahren erfolgen.

Da der Nachweis für eine konkret verbaute Anlage erst auf Genehmigungsebene erfolgen soll, wurden vorsorglich Schallschutzwände innerhalb des Baufeldes zugelassen. Dadurch kann auf gegebenenfalls auftretende schallschutztechnische Konflikte durch Batteriespeicheranlagen anderer Hersteller in der Genehmigungsphase reagiert werden.

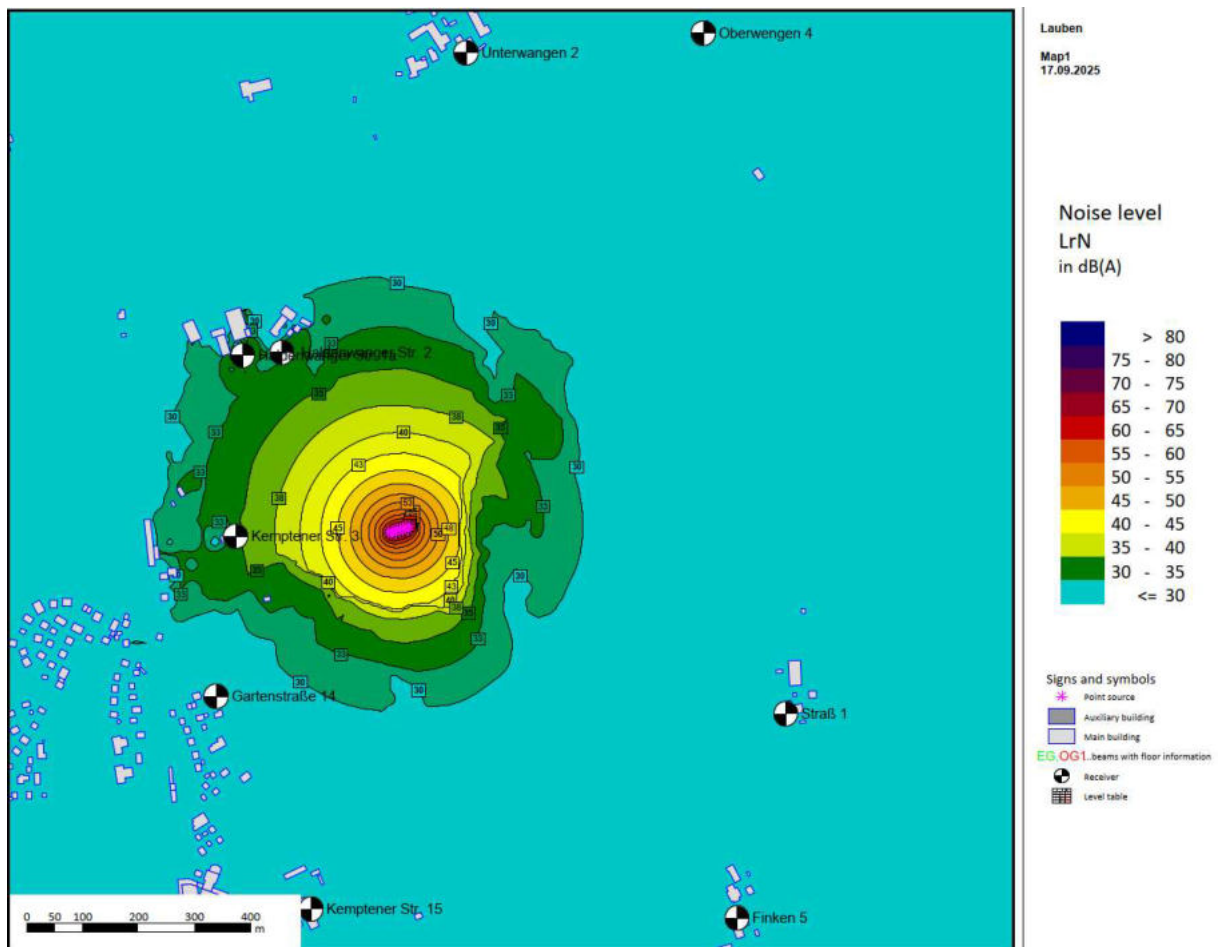


Abbildung 8: Schallschutztechnische Voruntersuchung (Stand 17.09.2025)

Fazit: Die finale schallschutzrechtliche Beurteilung soll auf Ebene der nachgelagerten Genehmigung erfolgen. Auf Ebene des Bebauungsplanes wurde mit der Voruntersuchung die grundsätzliche Machbarkeit geprüft und die für einen Schallschutz erforderlichen Maßnahmen planungsrechtlich zugelassen. In Abhängigkeit der verwendeten Anlagen für die Batteriespeicher kann es sein, dass der Lärm durch technische Maßnahmen anlagenintern erfolgen kann oder aber im maximalen Fall ein aktiver Schallschutz mit maximalen Wandhöhen von 4,5 m erforderlich sein könnte. Der bauplanungsrechtliche Rahmen hierfür wird durch den gegenständlichen Bebauungsplan geschaffen.

## 4 Vorhaben- und Erschließungsplan

### 4.1 Planungsbeschreibung

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bestandteil der Satzung. Die Planung stellt zum derzeitigen Zeitpunkt nur einen Planungsschritt dar, der sich mit Konkretisierung der Anlage noch ändern kann.

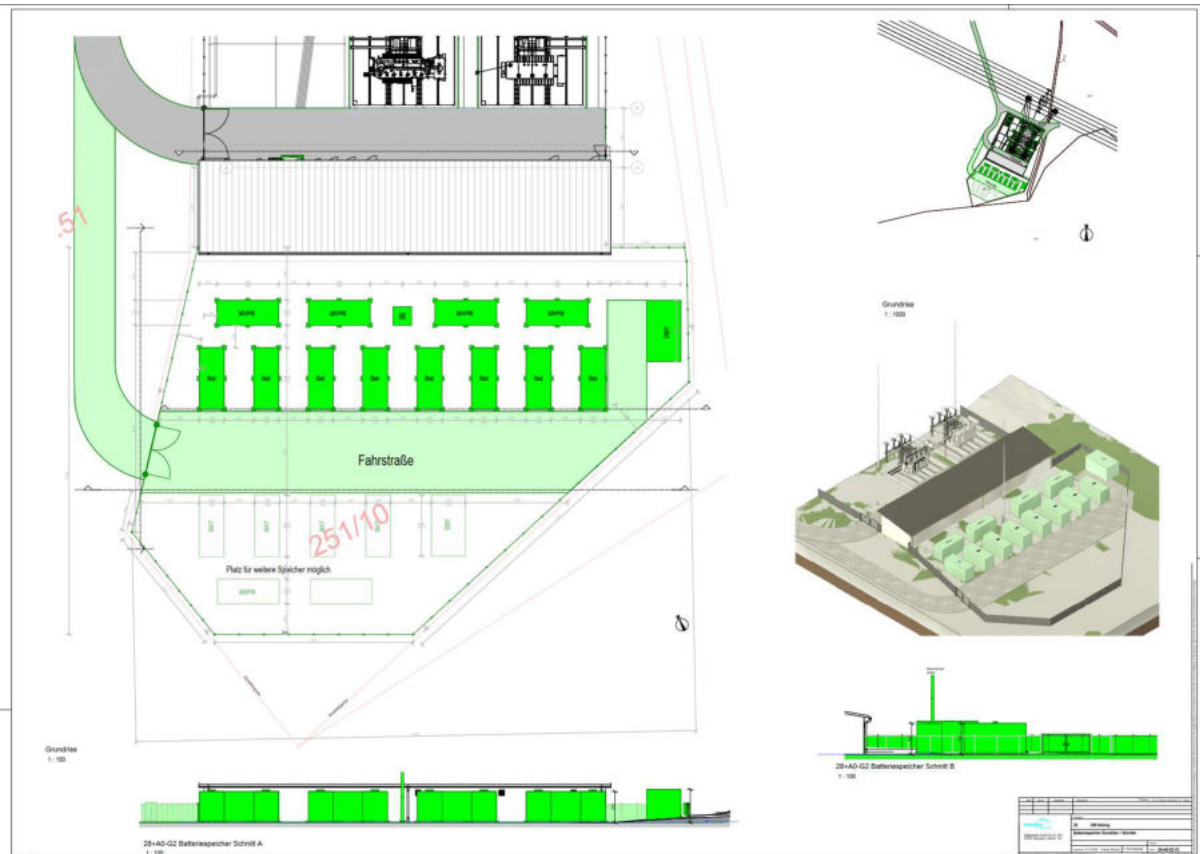


Abbildung 9: Vorhaben- und Erschließungsplan, AllgäuNetz (Stand 19.11.2025), maßstabslos

Das Baufeld wird durch die interne Fahrstraße in zwei Bereiche gegliedert, in denen Batteriespeicheranlagen in zwei Abschnitten errichtet werden sollen. Der Bereich zwischen Fahrgasse und Betriebsgebäude des Umspannwerks bildet den ersten Bauabschnitt, in dem 4 Einheiten aus jeweils 2 Batteriecontainern mit einer MVPS (Mittelspannungs-Power-Station) geplant sind. Die AÜW rechnet in der Ausbaustufe mit einer Gesamtleistung von ca. 16.000 kW und einer Speicherkapazität von ca. 32.000 kW. In zweiten Bauabschnitt südlich der internen Fahrstraße sind 2 weitere Einheiten aus jeweils 2 Batteriecontainern mit einer MVPS vorgesehen. Für jede Ausbaustufe ist eine Übergabestation geplant, die nach derzeitigem Kenntnisstand aus vorgefertigten Kompaktstationen bestehen sollen.

Die Anlage ist aus versicherungstechnischen Gründen einzuzäunen, wobei die Einfriedung kleintierfreundlich ausgeführt werden soll.

---

## 5 Festsetzungskonzept

### 5.1 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 zugeordneten sonstigen Containern, in dem die MVPS (Mittelspannungs-Power-Station) untergebracht sind, Übergabestationen und technische Anlagen wie Blitzableiter. Eigene Umspannbereiche, wie sie bei Batteriespeicheranlagen oft notwendig werden, sind nicht vorgesehen.

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

Die Gemeinde hat sich bewusst für die Festsetzung als Sondergebiet entschieden, um eine Ansiedlung von sonstigen gewerblichen bzw. industriellen Nutzungen an dieser Stelle auszuschließen. Durch die Festsetzung soll das übergeordnete Ziel, die Speicherung und bedarfsgerechte Einleitung von Strom gewährleistet werden. Entsprechend sind ausschließlich dem Nutzungszweck zugeordnete bauliche und technische Anlagen samt den erforderlichen Erschließungs- und Freiflächen zulässig.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 1,0 festgesetzt. Unter Berücksichtigung der auf dem Grundstück festgesetzten Eingrünungsflächen entspricht dies einer mittleren Überbauung von rund 81% der Fläche. Damit liegt die tatsächliche Flächenversiegelung nur geringfügig über den Orientierungswerten wie sie in § 17 BauNVO für Sondergebiete (SO) beschrieben sind.

Durch die lt. Vorhabenträger geplante Ausbildung der inneren Erschließungsflächen als wasserdurchlässige Schotter-/ Kiesflächen wird die Versiegelung in der tatsächlichen Ausführung, trotz einer festgesetzten GRZ von 1,0, auf ein verträgliches Maß reduziert, insbesondere auch um den Wasserrückhalt und das Abflussverhalten von Niederschlagswasser nicht nachteilig zu beeinträchtigen.

Private Verkehrsflächen außerhalb des Baufensters sind in wasserdurchlässiger Ausführung (Kies) auszuführen. Darüber hinaus ist ein Hinweis, dass Bodenversiegelungen auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken sind, in den Bebauungsplan aufgenommen.

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.

---

## 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 3,5m über dem Gelände begrenzt sind.

Sollten Brandschutz- oder Schallschutzwände notwendig werden, ist die Höhe auf 4,5m und damit lediglich 1m über den Containeranlagen, begrenzt. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind diese jedoch nicht geplant, sondern sind vorsorglich mit in die Festsetzungen aufgenommen.

Filigrane technische Anlagen, wie die notwendige Einzelmasten oder Blitzableiter sind aus technischem Erfordernis heraus mit einer Höhe bis zu 25m zulässig.

Da die Anordnung der baulichen Anlagen innerhalb des Baufensters nicht lagegenau zониert oder festgesetzt ist, sind Eingrünungen zu einsehbaren Seiten des Plangebiets geplant, um einer negativen Beeinträchtigung von negativen Blickbezügen vorzubeugen.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan ist die Anlagenplanung zwar lagegenau dargestellt, allerdings soll die Öffnungsklausel gem. § 12 Abs. 3a BauGB mit in die Satzung aufgenommen werden, so dass der VEP in beidseitiger Zustimmung ohne Änderungsverfahren der kommunalen Satzung (Bebauungsplan) bei Bedarf angepasst werden kann, wenn die Änderung den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht.

## 5.3 Bauweise und Baugrenzen

Die Baugrenzen berücksichtigen die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans vorliegende Planung des Investors AÜW. Um im weiteren Planungsprozess flexibel auf unterschiedliche Belange wie den Brandschutz oder technische Erfordernisse eingehen zu können, wurden die Baugrenzen großzügig mit etwas Spielraum um die Planung 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.

Das Betriebsgebäude des benachbarten Umspannwerks liegt lediglich rund 1,3m von der Grundstücksgrenze entfernt. Die Baugrenze reicht in dem Bereich bis auf 5m an dieses Betriebsgebäude heran. Um die Bebauung an dieser Stelle mit Containeranlagen bis an die Baugrenze heran zu ermöglichen, werden in die Abstandsflächen abweichend von Art. 6 der BayBO geregelt. Die Abstandsflächen baulicher Anlagen regeln sich nach den festgesetzten Baugrenzen sowie den Höhenfestsetzungen (GH/DH). Die Anforderungen an den Brandschutz gelten unverändert. Die Anforderungen an gesundes Wohnen wie Belüftung und Belichtung finden bei den technischen Anlagen keine Anwendung.

---

## 5.4 Verkehrsflächen und Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über ein dinglich gesicherte private Verkehrsfläche, die in die wasser-durchlässige Ausführung festgesetzt ist. Der Privatweg ist so zu ertüchtigen bzw. herzustellen, dass für die Zufahrt durch die Feuerwehr gewährleistet ist.

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

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt durch eine Stichstraße, die funktional den Anforderungen der Feuerwehr und der Baustelleneinrichtung folgt. Ein festgesetzter privater Erschließungsweg nördlich des Baufensters soll den fußläufigen Zugang zu den Containern sichern. Auf eine Verbreiterung des Baufelds um diesen Bereich wurde abgesehen, da hier ein 5m breiter Streifen für zukünftige Leitungsführungen freizuhalten ist, der nicht überbaut werden soll.

## 6 Grünordnung

### 6.1 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. Der Geltungsbereich ist nach Süden und Osten bereits durch die Waldfläche und nach Norden durch das Umspannwerk begrenzt, so dass Eingrünungen lediglich nach Westen notwendig werden.

Die grünordnerischen Festsetzungen orientieren sich dabei an denen des Landschaftspflegerischen Begleitplan des benachbarten Umspannwerks, so dass für das Gebiet einheitliche Eingrünungsmaßnahmen getroffen wurden. Im Bebauungsplan wird eine standortgerechte Baum- und Strauchhecke in unterschiedlichen Breiten mit entsprechenden Pflanzempfehlungen festgesetzt, die die Eingrünungsmaßnahmen des Umspannwerks aufgreift und weiterführt. Ergänzend zu der Baum- und Strauchhecke werden im südlichen Bereich des Plangebiets aufgrund der Nordexposition mäßig artenreiche Säume und Hochstaudenfluren festgesetzt. Neben ihrer visuellen Wirkung (Einbindung Landschaftsbild) sollen mit diesen Grünflächen in dieser Struktur auch eine ökologische Aufwertung bzw. Stärkung der Habitatfunktion erzielt werden.

Geländemodellierungen sind grundsätzlich nur bis zu 1m 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.

Anfallendes Regenwasser soll möglichst flächig auf dem Grundstück versickert werden. Zur Pflege und Wartung der Anlage dürfen grundwasserunschädliche Reinigungsmittel genutzt werden. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist verboten.

---

## 7 Örtliche Bauvorschriften

### **Bodenmodellierungen**

Um ein gesamtheitliches und harmonisches Bild des Plangebiets zu erreichen, werden Veränderungen des natürlichen Geländes reglementiert. Es wird ein einheitlicher Höhenbezugspunkt als maximale Geländehöhe festgesetzt, die dem geplanten Gelände des benachbarten Umspannwerks entspricht und sich im Osten des gegenständlichen Geltungsbereichs wiederfindet. So sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu 1m 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. Stützmauern sind unzulässig.

### **Werbeanlagen**

Werbeanlagen werden 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 und dürfen ausschließlich an den Wänden der Container oder Übergabestation bis zur Höhe des Dachrandes angebracht werden. 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 von Erschließungsstraßen sind Einfriedungen vom äußeren Rand der Verkehrsfläche und von angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen um mind. 0,50m abzurücken, um die Nutzung der Verkehrs- und landwirtschaftlichen Fläche nicht einzuschränken. Die Einfriedung ist im Bebauungsplan festgesetzt; sie kann in der Ausführung variabel ausgeführt werden. Einfriedungen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig, so dass die Einfriedung an das Betriebsgebäude des benachbarten Umspannwerks herangeführt werden kann.

## 8 Artenschutz

Für das gegenständliche Verfahren wird eine bereits in Auftrag gegebene Relevanzuntersuchung durchgeführt und mögliche faunistische Erfassungen mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Der Bau des Batteriespeichers kann einerseits zu Habitatverlust von saumbrütenden Arten wie der Goldammer als auch zu Beeinträchtigungen von Arten in den angrenzenden Waldbereichen durch Lärmimmissionen führen. Zudem können Jagdgebiete passiv jagender Fledermäuse entlang des Waldrandes betroffen sein. Da die ggf. erforderlichen faunistischen Erfassungsdurchgänge gemäß der fachlich notwendigen Methodik durchzuführen und daher aktuell noch nicht durchgeführt werden können, können die Ergebnisse erst im nachfolgenden Verfahrensschritt in die Planung übernommen werden. Etwaige Ausgleichserfordernisse bzw. Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen werden in dem Zug in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde in die Entwurfsplanung eingearbeitet.

Generell sind im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot). Entsprechend sind bei der Baufeldfreimachung, Rodungs- und/oder Abrissarbeiten die Vorgaben des allgemeinen Artenschutzes gemäß § 39 BNatSch (z.B. Rodungsverbot zwischen 01. März und 30. September) zu beachten.

## 9 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.

### 9.1 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, Kulissenwirkung, Schadstoffemissionen, Lärm, technische Bauwerke in der Landschaft	<ul style="list-style-type: none"><li>- Funktionale Eingrünung zur Minimierung der Sichtbezüge durch die geplante Randeingrünung</li><li>- Mögliche Reduzierung der Lärmbelastigungen während der Baumaßnahmen und Einhaltung der gesetzlichen Ruhezeiten</li></ul>

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	Versiegelung / Überbauung / Beeinträchtigung von Lebensräumen / Habitaten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reduzierung der Auswirkungen auf Flora und Fauna durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen</li> <li>- Verwendung von heimischen Pflanzenarten zur Gestaltung der Eingrünung</li> <li>- Anlage einer naturnahen Baum- und Strauchhecke zur Eingrünung und Erhöhung der Strukturvielfalt</li> <li>- 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</li> <li>- 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</li> <li>- Empfehlung zur Überprüfung der Funktionserfüllung der grünordnerischen Maßnahmen nach 5 und nach 10 Jahren inkl. evtl. erforderlicher Nachpflanzungen</li> <li>- Außenbeleuchtungen, sofern nicht vermeidbar, sind energieeffizient, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten (zum Bsp. warmweiße LED, nach unten gerichtete Leuchtrahlung, staubdicht, eingekoffert)</li> </ul>
Fläche und Boden	Abtrag und Boden- bzw. Flächenversiegelung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reduzierung und Beschränkung der Bodenversiegelungen auf das notwendige Mindestmaß</li> <li>- Erdbauarbeiten sind möglichst bei trockener Witterung und trockenem, bröseligen,</li> </ul>

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
		<p>nicht schmierenden Böden auszuführen, um Verdichtungen zu vermeiden</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zwischenlagerung des abgetragenen Ober- und Unterbodens in Mieten</li> <li>- Sachgerechter Umgang mit anfallendem Bodenmaterial (Trennung Ober- und Unterboden, sachgerechte Lagerung und Wiederauftrag des Oberbodens) nach dem BBodSchG</li> <li>- Schutz vor Bodenerosion, dessen Verdichtung sowie Vermeidung von Bodenkontaminationen</li> </ul>
Wasser	Überdeckung, Stoffeinträge	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lagerung und Umgang mit wassergefährdeten Stoffen ist auf wasserdurchlässigen Flächen unzulässig</li> <li>- Minimierung des oberflächennahen Abflusses von Niederschlagswasser durch die Reduzierung von Versiegelungen auf das unbedingt notwendige Mindestmaß</li> </ul>
Luft und Klima	Überbauung, Schadstoffemissionen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Umsetzung grünordnerischer Maßnahmen innerhalb des Projektgebietes als Beitrag für die lufthygienische und kleinklimatische Situation</li> <li>- Beitrag zum Klimaschutz durch die Stabilisierung des Stromnetzes insbesondere infolge der Stromproduktion aus erneuerbaren Energiequellen (bspw. Sonne, Wind, Wasser)</li> </ul>
Landschaft	Fernwirkung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Funktionale Eingrünungsmaßnahmen innerhalb des Planungsraumes wird mit der grünordnerischen Festsetzung gewährleistet</li> <li>- Festlegung max. zulässiger Gesamthöhe baulicher Anlagen (3,5 m für Batteriecontainer, 25,0 m für Einzelmasten / Blitzableiter und 4,5 m für Brand- / Schallschutzwände)</li> </ul>

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	Beeinträchtigung der kulturhistorischen Bedeutung	- Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen (§ 20 DSchG). Bei Bedarf ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen

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

## 9.2 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“.

### 9.2.1 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 5.650 Wertpunkten kann um einen Planungsfaktor von bis zu 10 % 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 10 % ergibt ein Wertpunktedefizit gemäß Bay-KompV von 5.085 Wertpunkten, das durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren ist.

### 9.2.2 Eingriffsbilanzierung für die Biotoptypen

Das Plangebiet wurde ursprünglich von intensiv bewirtschaftetem Grünland geprägt. Der nördliche Teilbereich des Bebauungsplans überlagert sich mit der Planung für das Umspannwerk Heising. Für den schmalen, südlich des Gebäudes gelegenen Streifen ist im landschaftspflegerischen Begleitplan die Entwicklung einer Hochstaudenflur sowie abschnittsweise die Pflanzung von Gehölzgruppen festgesetzt. Da diese Planung des Umspannwerks bereits bilanziert wurde, wird dieser Zustand als Ist-Zustand in die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung des Batteriespeichers einbezogen.

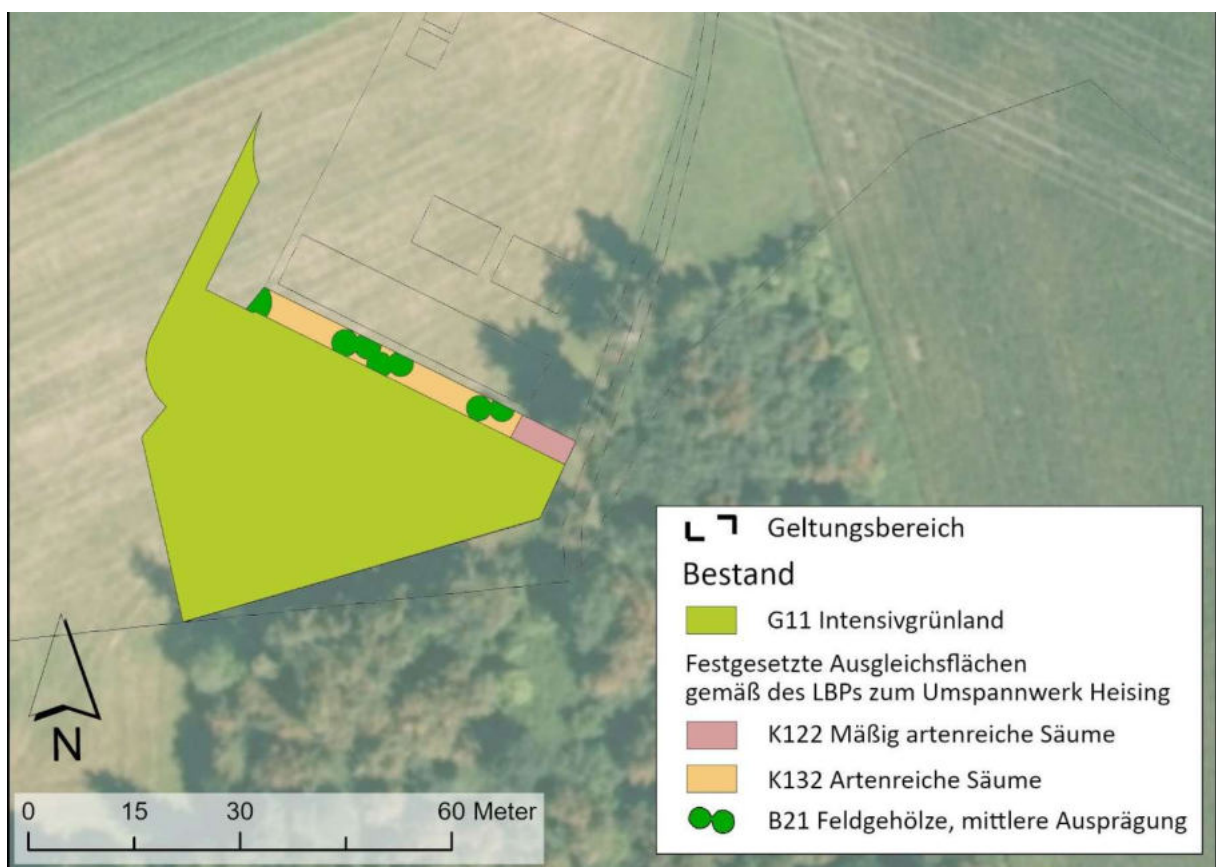


Abbildung 10: Auszug aus dem Umweltbericht LARS consult: Bestandssituation gemäß BayKompV innerhalb des Geltungsbereiches

Geplant ist die Errichtung eines Batteriespeichers sowie die Umsetzung von 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.

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



Abbildung 11: Auszug aus dem Umweltbericht, LARS consult: Kompensationsfaktoren im Plangebiet

### 9.3 Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffsfolgen

Der errechnete Kompensationsbedarf von 5.085 Wertpunkten soll soweit als möglich innerhalb des Geltungsbereiches mit den geplanten Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden. Entlang der westlichen und südwestlichen Grenze des Geltungsbereiches sind Baum- und Strauchhecken in Form mesophiler Gebüsch / Hecken anzulegen. Zwischen der Hecke und dem Batteriespeicher ist die Entwicklung mäßig artenreicher Säume und Staudenfluren auf frischen bis mäßig trockenen Standorten vorgesehen. Aufgrund der eingeschränkten Zugänglichkeit soll die Fläche so konzipiert werden, dass sie ohne regelmäßig notwendige Pflegeeinsätze dauerhaft funktionsfähig ist. Die darüber hinaus noch erforderlichen Wertpunkte sollen über die Ökokontoflächen der AÜW kompensiert werden.

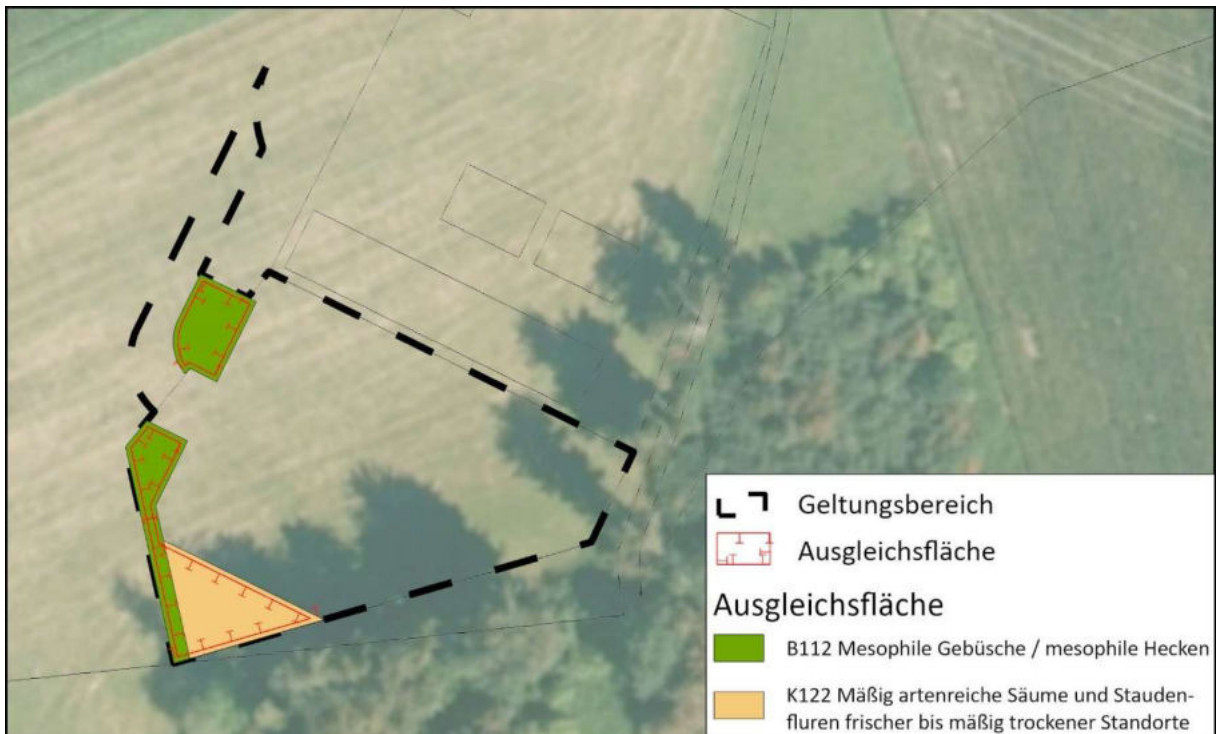


Abbildung 12: Auszug aus dem Umweltbericht, LARS consult: Kompensationsfaktoren im Plangebiet

Tabelle 2: Auszug aus dem Umweltbereich 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 [m²]	Aufwertung (WP)	Ausgleichsumfang (WP)
A1	G11	Intensivgrünland	3	B112	Mesophile Gebüsch / Hecken	10	164	7	1.148
	G11	Intensivgrünland	3	K122	Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte	6	124	3	372
<b>Summe Ausgleichsumfang (WP)</b>							<b>1.520</b>		