

Schriftlicher Teil (Teil B 1.)

Vorentwurf

1. Bebauungsplan Nr. 28 „Großbatteriespeicher Aura Power“

Gemeinde Wehringen, Landkreis Augsburg

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Schriftlichen Teil (Teil B 1). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1:1.000

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176).
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Festsetzungen zum Bebauungsplan (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB und § 1 (2) BauNVO)

1.1.1 SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Zweckbestimmung „Großbatteriespeicher / Umspannwerk“

zulässig sind:

- Container zur Energiespeicherung (Batteriespeicher),
- Umspannwerke,
- Container/Nebenanlagen/Gebäude für die technische Infrastruktur und den Betrieb/Unterhaltung der Batteriespeicher und Umspannwerke (Trafostationen, Wechselrichterstation mit Traforaum, Schalt-, Mess-, Filter- und Transformatoreinrichtungen, Blitzschutzmasten, Einzelmasten, Abspannportale, Betriebsgebäude),
- Entwässerungsanlagen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. § 16 - 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Gebäudehöhe und die maximale Grundfläche hinreichend bestimmt.

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 (2) 1 i.V.m. 19 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 (2) und 18 BauNVO)

Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

Bei Gebäuden und baulichen Anlagen wird die Gebäudehöhe ab GOK (Geländeoberkante) bis zur höchsten Stelle des Gebäudes bzw. baulichen Anlage (Höhe Oberkante maximal) gemessen.

Container zur Energiespeicherung (Batteriespeicher), Container für die technische Infrastruktur und den Betrieb/Unterhaltung der Batteriespeicher/Umspannwerke

Höhe Oberkante maximal 5,00 m

Umspannwerke

Höhe Oberkante maximal 20,00 m

Gebäude für die technische Infrastruktur und den/die Betrieb/Unterhaltung der Batteriespeicher/Umspannwerke (Betriebsgebäude)

Höhe Oberkante maximal 4,00 m

Nebenanlagen für die technische Infrastruktur und den/die Betrieb/Unterhaltung des Batteriespeichers/Umspannwerke (Trafostationen, Wechselrichterstation mit Traforaum, Schalt-, Mess-, Filter- und Transformatoreinrichtungen)

Höhe Oberkante maximal 15,00 m

Nebenanlagen für die technische Infrastruktur und den/die Betrieb/Unterhaltung der Batteriespeicher/Umspannwerke (Blitzschutzmasten, Einzelmasten, Abspannportale)

Höhe Oberkante maximal 35,00 m

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die Container zur Energiespeicherung (Batteriespeicher), die Umspannwerke und die Container/Nebenanlagen/Gebäude für die technische Infrastruktur und den Betrieb/Unterhaltung der Batteriespeicher/Umspannwerke sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.4 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14 BauGB)

- wird im weiteren Verfahren verifiziert und ggf. ergänzt -

Das innerhalb des Geltungsbereichs anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist vor Ort zurückzuhalten und sofern möglich über die bewachsene Bodenzone zur Versickerung zu bringen. Das Entwässerungskonzept wird im Laufe des weiteren Verfahrens konkretisiert.

1.5 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Private Grünflächen

Zweckbestimmung: Randliche Eingrünung (Pflanzgebot)

Die gekennzeichneten Flächen sind entsprechend des PFG1, sowie ggf. weiterer Maßnahmen, die im weiteren Verfahren verifiziert werden und eine randliche Eingrünung vorsehen, auszubilden und zu erhalten.

1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

- wird im weiteren Verfahren verifiziert und ggf. ergänzt -

Maßnahme 1 (M1): Beschränkung der Beleuchtung

Die Beleuchtung der Straßen, Gebäude und Freiflächen ist auf die zu beleuchtenden Objekte (Weg, Plätze) zu beschränken. Hierzu sind fachlich anerkannte Maßnahmen zur Vermeidung von Streulicht zu ergreifen.

Fachliche Hinweise zur Maßnahme sind im Hinweis 2.8 aufgeführt.

1.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)

1.7.1 Schallschutzmaßnahmen

Bei einer geplanten Leistung des Batteriespeichersystems von 750 MW sind zur Einhaltung der zulässigen Werte (Irrelevanzkriterium der TA Lärm) Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Für den Nachtzeitbereich (22:00 – 6:00 Uhr) ist eine Pegelminderung von mindestens 1 dB nötig. Folgende Maßnahmen sind grundsätzlich denkbar:

- Sicherstellung einer reduzierten Auslastung der Anlagen nachts zur Minderung der Schalleistungspegel um mindestens 1 dB

ODER

- Verwendung von lärmärmeren Anlagen

ODER

- Errichtung von Schallschutzwänden im Nahbereich der Anlagen

Der Nachweis der Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

1.8 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

- wird im weiteren Verfahren verifiziert und ggf. ergänzt -

Pflanzgebot 1 (PFG1): Entwicklung einer Niederhecke

Auf den in der Planzeichnung mit PFG1 gekennzeichneten Flächen ist eine Feldhecke mit vorgelagertem, artenreichem Krautsaum zu entwickeln. Je 1,5 m² Pflanzfläche ist mindestens ein Strauchgehölz zu pflanzen. Für Ansaat und Pflanzung sind standortgerechte und naturraumtypische Arten zu verwenden.

Fachliche Hinweise zum Pflanzgebot im Hinweis 2.9 aufgeführt.

1.9 Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 (2) 2 BauGB)

Zulassungsvoraussetzung für den Betrieb der Anlage ist eine Rückbauverpflichtung sowie der Rekultivierung der Flächen für die Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Anschlussnutzung.

1.10 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB)

Die GOK (Geländeoberkante) der Container zur Energiespeicherung (Batteriespeicher), der Umspannwerke und der Container/Nebenanlagen/Gebäude für die technische Infrastruktur und den Betrieb/Unterhaltung der Batteriespeicher/Umspannwerke sind so festzulegen, dass sich der Einschnitt und die Auffüllung im natürlichen Gelände ausgleichen. Längere bauliche Anlagen sind durch versetzte Fußbodenhöhen dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.

Bezugspunkt:

Die GOK (Geländeoberkante) darf bei Containern, Gebäuden und baulichen Anlagen im Mittel gemessen um maximal 1,50 m vom bestehenden Gelände abweichen.

1.11 Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a (3) BauGB i.V.m. § 11 (1) S. 2 Nr. 2 BauGB)

- wird im weiteren Verfahren verifiziert und ggf. ergänzt -

2. Hinweise

2.1 Bodenschutz und Erdaushub

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG vom 17.03.1998) und des Bayerischen Bodenschutzgesetzes (BayBodSchG vom 23.02.1999) wird verwiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, zu schützen und wieder zu verwenden.

Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Sowohl die Geländeform als auch der Bodenaufbau sind im natürlichen Zustand zu erhalten.

Auf den geotechnischen Bericht vom 10.02.2026 und dessen Ergebnisse zum Baugrund und den hydrogeologischen Verhältnissen wird hingewiesen.

2.2 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß Art. 8 (1) Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu belassen, außer die Untere Denkmalschutzbehörde gibt die Gegenstände vorher frei oder gestattet die Fortsetzung der Arbeiten.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (Art. 21 BayDSchG) wird hingewiesen. Zur Sicherung und Dokumentation archäologischer Zeugnisse ist zumindest mit kurzfristigen Unterbrechungen des Bauablaufs zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Vorsorglich wird darauf aufmerksam gemacht, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale gegebenenfalls mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann und ebenso wie die Prospektion durch den Vorhabenträger zu finanzieren ist.

2.3 Altlasten

Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z. B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o. ä.) ist das Landratsamt Augsburg umgehend zu benachrichtigen.

Von Kampfmitteln im Boden ist gemäß der Kampfmittelsondierung, die im Rahmen der Baugrunduntersuchung (geotechnischer Bericht vom 10.02.2026) durchgeführt wurde, nicht auszugehen.

2.4 Landwirtschaft

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen. Bei deren Bewirtschaftung können sporadisch Gerüche, Staub, Lärm und Erschütterungen entstehen. Negative Auswirkungen, die durch die landwirtschaftliche Produktion entstehen können, sind vom Anlagebetreiber bzw. Rechtnachfolger zu dulden.

2.5 Starkregen

Ein erhöhter oder starker Abfluss von Oberflächenwasser, hervorgerufen insbesondere durch Starkregenereignisse, in Richtung des Plangebiets aus höhergelegenen Bereichen ist nicht auszuschließen. Im Rahmen der Bebauung sind entsprechende Vorkehrungen bei den Containern zur Energiespeicherung (Batteriespeicher), der Umspannwerke und den Containern/Nebenanlagen/Gebäude für die technische Infrastruktur und den Betrieb/Unterhaltung der Batteriespeicher/Umspannwerke zu treffen. § 37 (1) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist zu berücksichtigen.

2.6 Zeitliche Beschränkungen des Baubeginns

Die Baufeldfreimachung hat außerhalb der Brutzeit von Offenlandbrutvogelarten im Zeitraum von Anfang September bis Ende Februar zu erfolgen. Alternativ kann die Baufeldfreimachung direkt nach der Ernte begonnen werden. Sollten diese Zeitfenster nicht möglich sein, ist im Rahmen einer Umweltbaubegleitung durch entsprechende Maßnahmen (z. B. regelmäßiges grubbern) sicherzustellen, dass bis zum Baubeginn keine Vögel im Eingriffsbereich brüten.

Die Rechtsverbindliche Sicherung erfolgt im Rahmen der Baugenehmigung oder durch einen städtebaulichen Vertrag.

2.7 Maßnahmen zum schonenden Umgang mit Böden

Es sind fachlich anerkannte Maßnahmen zum Schutz der Böden zu ergreifen. Der humose Oberboden ist vor Baubeginn im Bereich der geplanten Bauflächen abzuschleppen und getrennt in Bodenmieten zu lagern. Der humusfreie Erdaushub sollte abseits in Mieten zwischengelagert werden. Es darf keine Vermischung von Oberboden und Erdaushub (humusfreier Unterboden) erfolgen. Böden im Bereich der nicht zu bebauenden Flächen, die baubedingt beeinträchtigt werden, sind nach Beendigung der Baumaßnahmen fachgerecht wiederherzustellen. Ggf. ist eine Tiefenlockerung des Bodens vorzunehmen. Überschüssiger Boden ist abzufahren und anderweitig zu verwerten.

Die rechtsverbindliche Sicherung erfolgt im Rahmen der Baugenehmigung oder durch einen städtebaulichen Vertrag.

Fachliche Hinweise

Erdarbeiten sind bei trockener Witterung und trockenen bis schwach feuchten Bodenverhältnissen (feste bis halbfeste Konsistenz) durchzuführen. Es sind bodenschonende Baugeräte einzusetzen. Nicht zulässig sind Erdarbeiten bei sehr feuchten bis sehr nassen Bodenverhältnissen (weiche bis zähflüssige Konsistenz). Das Befahren bei sehr feuchten bis sehr nassen Bodenverhältnissen (weiche bis zähflüssige Konsistenz) ist nur von Baggermatratzen oder Baustraßen aus zulässig.

2.8 Fachliche Hinweise zur Maßnahme 1 (M1) „Beschränkung der Beleuchtung“

Es wird darauf hingewiesen, dass die Beleuchtung der Straßen, Gebäude und Freiflächen mit Full-cut-off-Leuchten mit asymmetrischen Planflächenstrahlern auszubilden ist, so dass die Lichtverteilung auf die zu beleuchtenden Objekte (Weg, Plätze) beschränkt und Streulicht weitgehend vermieden wird. Die Flächen sind grundsätzlich von oben nach unten zu beleuchten, die Lichtpunkthöhe darf maximal 4,5 m betragen. Die Beleuchtung ist mit einer zeit- oder sensorgesteuerten Abschaltungsvorrichtung oder Dimmfunktion auszustatten und die Beleuchtungsstärke angepasst an die jeweiligen Erfordernisse so gering wie möglich zu halten. Die Gehäuse sind staubdicht auszuführen, um ein Eindringen von Insekten zu verhindern und die Oberflächentemperatur des Leuchtgehäuses darf 40°C nicht übersteigen. Als insektenfreundliche Leuchtmittel sind Natriumdampf-

Niederdrucklampen oder warmweiße LED-Leuchten mit max. 3 000 Kelvin, besser sollten Leuchtmittel mit geringeren Farbtemperaturen (ca. 2 400 bis 2 700 Kelvin) verwendet werden. Es sind Leuchtmittel mit geringen Blauanteilen (570 bis 630 Nanometer) zu verwenden, ggf. sind UV-absorbierende Leuchtenabdeckungen einzusetzen.

2.9 Fachliche Hinweise zum Pflanzgebot 1 (PFG1) „Entwicklung einer Niederhecke“

Zur Pflege der Hecke ist diese je nach Wüchsigkeit alle 10-15 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen. Die Abschnitte dürfen eine Länge von 10 m nicht überschreiten. Die Saumvegetation ist alternierend alle 2 Jahre zwischen Ende September und Ende Februar zu mähen, wobei jeweils die Hälfte der Saumvegetation überjährig stehen gelassen wird. Das Mahdgut ist abzutragen. Zum Schutz des Rebhuhns ist eine Mahd im Zeitraum Anfang März bis Anfang September nicht gestattet.

Schriftlicher Teil (Teil B 2.)

Vorentwurf

2. Örtliche Bauvorschriften „Großbatteriespeicher Aura Power“

Gemeinde Wehringen, Landkreis Augsburg

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Schriftlichen Teil (Teil B 2). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1:1.000

Für die Örtlichen Bauvorschriften gelten:

- **Bayerische Bauordnung (BayBO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. **Fassadengestaltung** (Art. 81 (1) 1 BayBO)

Die Gestaltung von Containern zur Energiespeicherung (Batteriespeicher), der Umspannwerke sowie von Containern/Nebenanlagen/Gebäude für die technische Infrastruktur und den Betrieb/Unterhaltung der Batteriespeicher/Umspannwerke sind in matten und nicht glänzenden landschaftsangepassten Farbtönen (grün, braun, beige) auszuführen.

2. **Bodenversiegelungen** (Art. 81 (1) 5 BayBO)

Sollen Stellplatzbereiche, Zufahrten und sonstige Flächen innerhalb des sonstigen Sondergebiets versiegelt bzw. befestigt werden, sind diese mit wasserdurchlässigen Materialien, wie Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrassen, Schotter, wasser gebundenen Decken o. ä. herzustellen.

3. **Erdaushub** (Art. 81 (1) 1 BayBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Erdarbeiten für Kabelverlegungen sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Sie sind grundsätzlich nur zulässig zur Integration von baulichen Anlagen und von befestigten Freiflächen (Zufahrten, Wege, usw.) zum Anschluss an die Erschließungsstraße sowie bei Versickerungs- und Rückhalteanlagen. Die maximale Höhendifferenz zum natürlichen Gelände beträgt für Aufschüttungen und Abgrabungen 1,00 m, ausgenommen hiervon sind Abgrabungen zum Zweck der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (Regenrückhaltebecken, Retentionsmulden, usw.).

Gelände veränderungen sind in Abstimmung mit dem Nachbargrundstück vorzunehmen oder vollständig auf dem eigenen Grundstück auszuführen.

4. **Werbeanlagen** (Art. 81 (1) 2 BayBO)

Werbeanlagen dürfen nur am Ort der Leistung angebracht werden und die maximale Höhe der Container zur Energiespeicherung (Batteriespeicher) sowie der Container/Gebäude für die technische Infrastruktur und den/die Betrieb/Unterhaltung der Batteriespeicher/Umspannwerke (Betriebsgebäude) nicht überschreiten.

Laufbilder, wechselnde Lichtfolgen, auffallende Leuchtfarben oder sonstige beleuchtete oder selbstleuchtenden Werbeanlagen sind nicht zulässig. Sogenannte „Booster“ (Lichteffekte, die in den Himmel ragen, z. B. Laser) sind nicht erlaubt. Eine Nachtbeleuchtung von Werbeanlagen (22:00 Uhr bis 07:00 Uhr) ist unzulässig.

5. Einfriedigungen (Art. 81 (1) 1 BayBO)

Einfriedigungen sind als blickoffene Metallzäune mit einer maximalen Gesamthöhe von 2,50 m auszuführen. Mauern als Einfriedigung sind nicht zulässig, mit Ausnahme von Mauerpfeiler von Zugängen und Toren. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten. Im Bereich von Grundstücksausfahrten sind die Sichtfelder von Einfriedigungen freizuhalten.

Reutlingen, den 10.03.2026

Wehringen, den 10.03.2026

Clemens Künstler
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Manfred Nerlinger
Bürgermeister

Schriftlicher Teil (Teil B)

1. Schriftlicher Teil „Großbatteriespeicher Aura Power“

2. Örtliche Bauvorschriften „Großbatteriespeicher Aura Power“

Gemeinde Wehringen, Landkreis Augsburg

Aufstellungsbeschluss

26.08.2025

Billigungsbeschluss

10.03.2026

- Öffentliche Bekanntmachung (Aufstellungsbeschluss und Billigungsbeschluss)
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Entwurfsbeschluss

- Öffentliche Bekanntmachung
- Veröffentlichung des Entwurfs gem. § 3 (2) BauGB
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Satzungsbeschluss

- Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Wehringen, den _____

Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung

Damit wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtskräftig.

Wehringen, den _____

Bürgermeister