



GEMEINDE SCHWABHAUSEN

GEMARKUNG PUCHSCHLAGEN

Landkreis Dachau

Bebauungsplan

"Batteriespeicheranlage zwischen Puchschlagen und Stetten"

SATZUNG

zur Vorentwurfsfassung vom 27.07.2026

Auftraggeber:

S&T Bürgerenergie Planungs-GmbH

Ehrenpreisstr. 2

86899 Landsberg a. Lech

Auftragnehmer:

Partner für Kommunal- und Umweltplanungen GbR

Klinkenberg 1

86152 Augsburg

Gemeinde Schwabhausen

vertreten durch den Ersten Bürgermeister Wolfgang Hörl
Münchener Straße 12
85247 Schwabhausen

Telefon: 08138/93250

E-Mail: gemeinde@schwabhausen.de

Entwurfsverfasser

Partner für Kommunal- und Umweltplanungen GbR
Klinkenberg 1
86152 Augsburg

Telefon: 0821 – 50891700

Fax: 0821 – 50894756

E-Mail: info@umweltplanungen.de

Projektbearbeitung: Dr. Thomas Herz

E-Mail: herz@umweltplanungen.de

Augsburg, den 27.07.2026



Unterschrift Entwurfsverfasser

INHALT

1 Präambel	4
1.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	4
1.2 Bestandteile der Satzung	4
2 Rechtsgrundlagen	4
3 Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO mit Zeichenerklärung	5
3.1 Art der baulichen Nutzung	5
3.2 Maß der baulichen Nutzung	5
3.3 Baugrenzen	5
3.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	6
3.5 Sonstige Festsetzungen	6
4 Hinweise mit Zeichenerklärung	7
5 Textliche Hinweise	7
6 Ausfertigung	8
7 In-Kraft-Treten	8

1 Präambel

Die Gemeinde Schwabhausen erlässt aufgrund

- der §§ 1, 1a, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der jeweils zu Zeitpunkt des Erlasses gültigen Fassung den Bebauungsplan "Batteriespeicheranlage zwischen Puchschlagen und Stetten" für das Flurstück 713 der Gemarkung Puchschlagen als Satzung.

1.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung vom 27.07.2026. Er umfasst Teile des Flurstücks Nr. 713 mit einer Fläche von 1,74 ha.

1.2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Batteriespeicheranlage zwischen Puchschlagen und Stetten" für Teilflächen des Flurstücks Nr. 713, Gemarkung Puchschlagen, besteht aus der Planzeichnung mit den zeichnerischen und den textlichen Festsetzungen vom 27.07.2026.

2 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	Baunutzungsverordnung 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. 2023 I Nr. 176)
Planzeichenverordnung (PlanZV)	Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
Bayerische Bauordnung (BayBO)	Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257)
Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)	Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)

3 Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO mit Zeichenerklärung

3.1 Art der baulichen Nutzung

	Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Energie / Speicher Innerhalb des Geltungsbereichs wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Energie / Speicher festgesetzt. Die Anlage dient der Speicherung von elektrischer Energie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB. Zulässig ist die Errichtung von freistehenden gebäudeunabhängigen Batteriespeichermodule in Containerbauweise auf Streifenfundamenten. Zudem sind die zur Anlage gehörenden Betriebs- und Transformatorengebäude, Gebäude, Nebengebäude für die Grünpflege und sonstige technisch oder betriebstechnisch notwendigen Nebengebäude zulässig.
---	---

3.2 Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,8	Grundflächenzahl (GRZ) Maximal zulässige Grundflächenzahl; hier: GRZ 0,8
HbA 4,0 m	Höhe baulicher Anlagen (HbA) Maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen; hier: HbA 4,0 m Die maximal zulässige Höhe wird gemessen von der mittleren natürlichen Geländeoberfläche am jeweiligen Anlagenstandort bis zum höchsten Punkt der baulichen Anlage. Eine Überschreitung der Höhe baulicher Anlagen ist für Nebengebäude und -anlagen bis zu folgenden Maximalwerten zulässig: - Transformatoren: 6,7 m - Blitzschutzmasten (Transformator): 15,0 m - Blitzschutzmasten (Batteriefeld): 9,0 m - Kameramasten: 7,0 m - Schallschutzwand: 7,0 m
Batterie- speicher- system	Innerhalb der Baugrenze ist die Aufstellung von Batteriespeichereinheiten inkl. zugehöriger Wechselrichter- und Trafostationen, sowie Klimageräte bis zu einer Höhe von maximal 4,0 m über der bestehenden, natürlichen Geländeoberkante zulässig.
Betriebs- gebäude	Innerhalb der Baugrenze sind Betriebsgebäude mit einer gesamten Grundfläche von max. 650 m² zulässig. Der höchste Punkt der Dachhaut ist maximal 4,0 m über der bestehenden, natürlichen Geländeoberkante zulässig. Der Standort ist variabel.

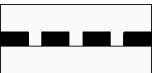
3.3 Baugrenzen

	Baugrenze Aufstellfläche für Batteriespeichereinheiten und alle Nebengebäude / -anlagen, Betriebs- und Trafogebäude gemäß § 14 Abs. 2-3 BauNVO.
---	--

3.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

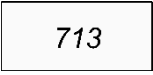
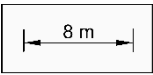
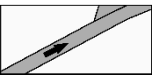
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Ausgleichsflächen nach §1a BauGB Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft befinden sich im Norden, Westen und Süden des Geltungsbereichs und dienen zum naturschutzfachlichen Ausgleich des Vorhabens.
	Ansaat und Entwicklung von Extensivgrünland Die Ausgleichsflächen sind als Extensivgrünland (Zielzustand G212 gemäß BayKompV) anzulegen. Als vorbereitende Maßnahme sind die Ausgleichsflächen nach Abzug des Oberbodens zweimal zu fräsen. Sollten geeignete Spenderflächen in der näheren Umgebung zur Verfügung stehen, ist zunächst eine Übertragung von Mahdgut durchzuführen. Ergänzend ist eine gebietseigene Saatgutmischung (Ursprungsgebiet 16; Konformität mit der Positivliste des bayerischen Landesamtes für Umwelt) in einem Mischungsverhältnis von maximal 70 % Gräser und mindestens 30 % Kräuter aufzubringen. Die Mahd der Extensivgrünlandbestände erfolgt zweimal im Jahr (Schnitthöhe mindestens 15 cm; 1. Mahd ab dem 15. Juni, 2. Mahd ab dem 1. September), das Mahdgut ist grundsätzlich nach Trocknung abzuführen. 10 % der Extensivgrünlandfläche sind jeweils von der Mahd auszunehmen. Alternativ zur Mahd ist auch eine extensive Schafbeweidung zulässig. Hierzu wird ggf. ein Beweidungskonzept mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Der Einsatz von Dünger oder chemischen Pflanzenschutzmitteln ist nicht erlaubt.

3.5 Sonstige Festsetzungen

	Geltungsbereich Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Batteriespeicheranlage zwischen Puchschlag und Stetten".												
	Versorgungsanlagen Hier: Elektrizität												
	Begrünte Lärmschutzwand Zum Schutz der umgebenden Ortslagen vor Lärmemissionen ist die Batteriespeicheranlage umlaufend mit einer Schallschutzwand zu umgeben. Sie muss ausreichend dimensioniert sein, um an den nächstgelegenen Immissionspunkten die Grenzwerte der TA Lärm einzuhalten. Die Schallschutzwand ist zur Einbindung in das Landschaftsbild mindestens an den Außen-seiten flächig mit gebietseigenen Rankpflanzen zu begrünen. Hierfür ist ausschließlich gebietseigenes Pflanzmaterial (Herkunftsregion 6.1 "Alpenvorland") zu verwenden: Mit einem Abstand von jeweils 5 m sind Pflanzen aus folgender Artenliste zu setzen: <table border="0"> <thead> <tr> <th>Wissenschaftlicher Name</th><th>Deutscher Name</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td><i>Hedera helix</i></td><td>Efeu</td></tr> <tr> <td><i>Lonicera caprifolium</i></td><td>Garten-Geißblatt</td></tr> <tr> <td><i>Lonicera periclymenum</i></td><td>Waldgeißblatt</td></tr> <tr> <td><i>Clematis vitalba</i></td><td>Gewöhnliche Waldrebe</td></tr> <tr> <td><i>Rosa canina</i></td><td>Hunds-Rose</td></tr> </tbody> </table>	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	<i>Hedera helix</i>	Efeu	<i>Lonicera caprifolium</i>	Garten-Geißblatt	<i>Lonicera periclymenum</i>	Waldgeißblatt	<i>Clematis vitalba</i>	Gewöhnliche Waldrebe	<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name												
<i>Hedera helix</i>	Efeu												
<i>Lonicera caprifolium</i>	Garten-Geißblatt												
<i>Lonicera periclymenum</i>	Waldgeißblatt												
<i>Clematis vitalba</i>	Gewöhnliche Waldrebe												
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose												

	Fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtung Während der Bauphase sowie nach Inbetriebnahme der Batteriespeicher ist darauf zu achten, dass die angrenzenden Gehölze nicht direkt angestrahlt werden. Im Zuge der Planung ist auf ein fledermaus- und insektenfreundliches Beleuchtungskonzept zu achten (Leuchtmittel mit ≤ 2.700 Kelvin, gerichtete Beleuchtung, abgeschlossenes Gehäuse, möglichst niedrige Anbringung).
	Abstand zu Waldrändern zum Schutz der Fledermäuse Um erhebliche Auswirkungen durch Lärmemissionen der Batteriespeicheranlagen auf Fledermausquartiere in Baumhöhlen zu vermeiden, müssen mindestens 30 m Abstand zwischen nachweislichen Geräuschquellen der Anlage (z.B. Wechselrichtercontainer) und den Waldrändern eingehalten werden.
	Anlagenrückbau und Folgenutzung Die im Sondergebiet festgesetzte Nutzung ist nur bis zur endgültigen Einstellung des dort zulässigen Betriebes zulässig. Nach dauerhafter Aufgabe des Betriebes sind sämtliche baulichen Anlagen inklusive aller Fundamente, Kabel und Erschließungsflächen innerhalb von 6 Monaten vollständig zurückzubauen. Dies gilt sinngemäß auch für einzelne Anlagenteile oder Bauabschnitte. Als Folgenutzung wird die Wiederaufnahme der ursprünglichen landwirtschaftlichen Nutzung festgesetzt.

4 Hinweise mit Zeichenerklärung

	Flurstücksgrenzen
	Flurstücksnummern
	Bemaßung
	Zufahrt Die Zufahrt erfolgt von der Kreisstraße DAH 10 über neu anzulegende befestigte Wege. Erforderliche Wege innerhalb der Anlage werden mit wassergebundener Decke in einer Regelbreite von maximal 5 m angelegt.

5 Textliche Hinweise

Plangenaugigkeit

Grundsätzlich ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen. Dennoch können sich im Rahmen der späteren Einmessung oder Ausführung geringfügige Abweichungen ergeben.

Ver- und Entsorgung

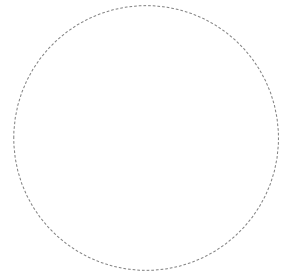
Ver- und Entsorgungsleitungen sind als Erdleitungen zu verlegen.

6 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Batteriespeicheranlage zwischen Puchschlagen und Stetten" für Teile des Flurstücks Nr. 713, Gemarkung Puchschlagen, bestehend aus Planzeichnung, Satzung, und Begründung einschließlich Umweltbericht in der Fassung vom dem Gemeinderatsbeschluss vom zu Grunde lag und diesem entspricht.

Schwabhausen, den

.....
Wolfgang Hörl (Erster Bürgermeister Gemeinde Schwabhausen)



7 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan "Batteriespeicheranlage zwischen Puchschlagen und Stetten" für Teile des Flurstücks 713, Gemarkung Puchschlagen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Schwabhausen, den

.....
Wolfgang Hörl (Erster Bürgermeister Gemeinde Schwabhausen)

