

## VORENTWURF

# PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN `BATTERIESPEICHERPARK STALLDORF DER FA. ECOSTOR`

Gemarkung Stalldorf  
Gemeinde Rienenheim  
Landkreis Würzburg

Stand: 02. März 2026

## 1 Rechtsgrundlagen

- |   |   |
|---|---|
| <b>1.1 Baugesetzbuch (BauGB)</b>          | In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. S. 3634)<br>zuletzt geändert am 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) |
| <b>1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)</b> | In der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. S. 3786)<br>zuletzt geändert am 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)                    |
| <b>1.3 Planzeichenverordnung (PlanZV)</b> | In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58)<br>zuletzt geändert am 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)                |
| <b>1.4 Bayerische Bauordnung (BayBO)</b>  | In der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588)<br>zuletzt geändert 23.12.2025 (GVBl. S. 657, 667, 699)                      |
| <b>1.5 Gemeindeordnung Bayern (GO)</b>    | In der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796)<br>zuletzt geändert am 23.12.2025 (GVBl. S. 637)                             |

## 2 Planungsrechtliche Festsetzungen

(Textliche Festsetzungen)

- |   |   |
|---|---|
| <b>2.1 Art der baulichen Nutzung</b><br><i>§9(1)1 BauGB, §11 BauNVO</i>         | Sonstiges Sondergebiet<br>Zweckbestimmung: Batteriespeicher<br><br>Zulässig sind Batteriespeicher und sonstige Betriebsgebäude und Nebenanlagen, die dem Betrieb und der Sicherheit des SO-Gebietes dienen (z.B. Trafostationen, Umspannstationen, Wechselrichter, Einzäunung, Maßnahmen zur Havarievorsorge und zum Brandschutz, Blitzschutzanlagen, Überwachungseinrichtungen, Beleuchtungsanlagen, Wartungsflächen, Lagerflächen, Ersatzteillager) sowie plangebietsinterne Verkehrsflächen. |
| <b>2.2 Maß der baulichen Nutzung</b><br><i>§9(1)1 BauGB und §§16-21a BauNVO</i> |   |
| <b>2.2.1 Grundflächenzahl</b><br><i>§16(2)1 und §19 BauNVO</i>                  | Die Grundflächenzahl wird gemäß §9(1)1 BauGB i. V. m. §§16 und 19 BauNVO auf 0,7 festgesetzt.   |
| <b>2.2.2 Höhe baulicher Anlagen</b><br><i>§16(2)4 und §18 BauNVO</i>            | Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen und Nebenanlagen beträgt 4,0 m.<br>Die maximal zulässige Höhe wird gemessen von der mittleren natürlichen Geländeoberfläche am jeweiligen Anlagenstandort bis zum höchsten Punkt der baulichen Anlage.<br>Hiervon abweichend gelten folgende maximal zulässige Höhen:<br>Trafos: 6,7 m<br>Blitzschutzmasten (Umspannwerk): 15,0 m<br>Blitzschutzmasten (Batteriefeld): 9,0 m<br>Kameramasten: 7,0 m  |
| <b>2.3 Überbaubare Grundstücksfläche</b><br><i>§9(1)2 BauGB und §23 BauNVO</i>  | Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Die baulichen Anlagen sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zugelassen. Außerhalb der Baugrenzen sind ausnahmsweise zugelassen: Einfriedung, Maßnahmen zum Brandschutz   |

## 2.4 Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen

§9(1)20 BauGB

### 2.4.1 Begrenzung des Baufeldes

Um eine Beeinträchtigung Arten und ökologisch wertvollen Strukturen zu vermeiden, darf die Lagerung von Baumaterial und Baufahrzeugen nur im Plangebiet und auf unmittelbar angrenzenden Ackerflächen erfolgen.

Der westliche angrenzende Graben mit Böschung ist freizuhalten. Zu den Waldflächen ist ein Abstand von 30 m einzuhalten. Die Baufeldbegrenzung ist klar abzugrenzen z.B. durch einen Bauzaun oder Markierungsband.

### 2.4.2 Beschränkung der Beleuchtung

Zur Minimierung lichtbedingter Beeinträchtigungen darf die Beleuchtung ausschließlich nach Bedarf erfolgen, z. B. über Bewegungssensoren. Während der Bauphase, bei Unterhaltungstätigkeiten sowie bei sonstigen erforderlichen Arbeitsabläufen dürfen die jeweils notwendigen Arbeitsbereiche temporär beleuchtet werden. Die Beleuchtung ist insektenfreundlich auszuführen, d.h. Farbtemperatur max. 3000 Kelvin und gerichtete Leuchten ohne Abstrahlung nach oben.

Ein direktes oder indirektes Anstrahlen der Waldflächen ist unzulässig.

### 2.4.3 Vergrämung des Feldhamsters

Aktuelle Vorkommen des Feldhamsters im Plangebiet und der näheren Umgebung sind nicht bekannt. Um eine potenzielle Zuwanderung aus bekannten Vorkommensgebieten im weiteren Umfeld dennoch sicher auszuschließen, werden vorsorglich Maßnahmen ergriffen:

- Ansaat des Baufeldes inkl. aller Nebenflächen im Jahr des Baubeginns mit einer für Feldhamster unattraktiven Feldfrucht z.B. Raps, Silagemais oder Hirse als Energiepflanze.
- Ernte möglichst bis Ende Juli im Zeitraum der Getreideernte im Umfeld
- Belassen der Stoppeln, keine Bodenbearbeitung

Bei Baubeginn im Frühjahr:

- spätestens ab 1. März Schwarzbrache herstellen (vegetationsfreier, eingeebener Zustand)
- Schwarzbrache muss bis Baubeginn oder bis zum 30. September mindestens alle 4 Wochen erneut hergestellt werden

### 2.4.4 Vergrämung der Gelbbauchunke

Um eine Einwanderung der Gelbbauchunke auf die Vorhabenfläche zu vermeiden, sind bei Baubeginn oder Bauphasen im Zeitraum zwischen Frühjahr und Herbst sämtliche potenziellen Laichgewässer vor April zu beseitigen. Der gewässerfreie Zustand der Vorhabenfläche ist während der Bauphase mindestens bis Ende August aufrechtzuerhalten. Zu potenziellen Laichgewässern zählen periodische Kleinstgewässer wie z. B. Wildschweinsuhlen, wassergefüllte Fahrspuren oder Pfützen.

### 2.4.5 Schallschutzmaßnahmen

Die Geräuschemissionen sind im Rahmen eines Schallschutzgutachtens nach TA-Lärm zu prognostizieren und zu bewerten. Sofern erforderlich sind geeignete Schallschutzmaßnahmen wie z. B. die Einhausung von Invertern oder anderen schallerzeugenden Anlagenteilen vorzusehen und umzusetzen, um erhebliche Beeinträchtigungen des FFH-Gebiets auszuschließen.

- 2.4.6 Grünlandansaat** Die in der Planzeichnung als „Planinterne Ausgleichsflächen“ gekennzeichneten Bereiche sind als extensives Grünland einzusäen und zu pflegen. Die Umsetzung hat unmittelbar nach Abschluss der Bauarbeiten zu erfolgen.  
Es ist standortgerechtes, gebietseigenes Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 11, Südwestdeutsches Bergland, mit mind. 20% Kräuteranteil zu verwenden. Die Flächen sind mind. 1mal im Jahr zu mähen. Frühester Schnitzeitpunkt ist der 1. Juni. Es ist eine insektenfreundliche Mähtechnik (z.B. Balkenmäher, Kreiselmäher mit Insektenscheuche) zu verwenden. Die Schnitthöhe beträgt mind. 10 cm und ist durch die Verwendung geeigneter Mähtechnik technisch zu gewährleisten. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Düngung und der Einsatz von Pestiziden sind unzulässig.  
Alternativ zur Mahd oder in Kombination ist eine extensive Beweidung möglich. Eine Zufütterung der Weidetiere darf allenfalls in Ausnahmefällen (Gründe die den Tierschutz betreffen) erfolgen.
- 2.4.7 Gestaltung von Freiflächen im Sondergebiet** Die nicht überbauten Flächen innerhalb des Sondergebiets sind, soweit sie nicht für sonstige betriebliche Zwecke benötigt werden, als Grünland oder Schotterrasen herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Umsetzung hat unmittelbar nach Abschluss der Bauarbeiten zu erfolgen.  
Die Ansaat hat mit standortgerechtem, gebietseigenem Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 11, Südwestdeutsches Bergland, zu erfolgen.
- 2.4.8 Habitatverbessernde Maßnahmen für Reptilien** In den in der Planzeichnung als „Planinternen Ausgleichsflächen“ gekennzeichneten Bereichen sind zwei Lebensraumelemente für Reptilien („Reptilienburgen“) mit einer Grundfläche von jeweils mindestens 5 m<sup>2</sup> an besonnten Standorten anzulegen. Sie sind so auszuführen, dass sie als Fortpflanzungs- und Überwinterungsstruktur für Reptilien geeignet sind (integrierte Sandlinse und frostfreier Rückzugsbereich). Hinweise zur Ausführung sind im Anhang dargestellt.  
Die Pflege hat so zu erfolgen, dass die Strukturen dauerhaft offen und funktionsfähig bleiben. Hierbei sind aufwachsende Gehölze und übermäßige Vegetation zu entfernen.
- 2.5 Pflanzgebote**  
§9(1)25a BauGB Die festgesetzten Pflanzgebote sind unmittelbar nach Abschluss der Bauarbeiten umzusetzen.
- 2.5.1 Anpflanzung von Hecken** Das Pflanzgebot ist auf den im Bebauungsplan mit „pfg1“ gekennzeichneten Flächen umzusetzen.  
In den westlichen, 13 m breiten Pflanzgebotsflächen sind vierreihige, in den übrigen Pflanzgebotsflächen dreireihige Hecken aus standortgerechten, gebietseigenen Sträuchern aus dem Vorkommensgebiet 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkische Becken, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
Die Hecken sind fachgerecht innerhalb von 10-20 Jahren durch abschnittsweises Auf-den-Stock-setzen zu pflegen.
- 2.6 Zeitliche Befristung**  
§9(2)2 BauGB Werden die zulässigen Anlagen (bauliche, technische und Nebenanlagen) für einen zusammenhängenden Zeitraum von mehr als 12 Monaten nicht betrieben, sind diese innerhalb von zwölf Monaten vollständig zurückzubauen. Die Fläche ist anschließend in ihre ursprüngliche ackerbauliche Nutzung rückzuführen.  
Beim Nachweis notwendiger Maßnahmen zur Instandsetzung, Modernisierung oder zum Repowering kann der

Zeitraum des Nicht-Betriebs einmalig um bis zu 24 Monate verlängert werden.

### **3 Hinweise**

#### **3.1 Maßnahmenkontrolle und Monitoring**

Zur Sicherstellung der Entwicklung und Pflege der Pflanzgebotflächen und Ausgleichsmaßnahmen ist eine Maßnahmenkontrolle bzw. Monitoring notwendig. Hinsichtlich des Umfangs wird auf das Kapitel „Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen“ der Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan hingewiesen.

#### **3.2 Artenschutz**

Werden im weiteren Verfahren im Rahmen der artenschutzrechtlichen Kartierungen Nachweise planungsrelevanter Offenlandarten (z. B. Feldlerche) erbracht, sind geeignete artspezifische Maßnahmen (Vermeidungsmaßnahmen, CEF-Maßnahmen) umzusetzen.

Art, Umfang und Lage der Maßnahmen sind fachgutachterlich festzulegen und mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

#### **3.3 Bodenschutz**

Auf die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen zum Bodenschutz (z.B. Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG, Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung BBodSchV) wird ausdrücklich hingewiesen. Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG).

Anfallendes Bodenmaterial ist innerhalb des Plangebietes wiederzuverwenden oder ordnungsgemäß zu verwerten.

#### **3.4 Altlasten**

Im Falle einer Feststellung von organoleptischen Auffälligkeiten des Bodens während der Bauarbeiten, die auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1 und Art. 12 Abs. 2 BayBodSchG).

#### **3.5 Denkmalschutz**

Werden im Plangebiet Bodenfunde angetroffen, die auf eine archäologische Fundstelle hinweisen, besteht eine Meldepflicht gem. § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und Art. 8 Abs. 1 BayDSchG.

Aufgefundene Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Meldung unverändert zu belassen, sofern die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände nicht vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG). Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

#### **3.6 Landwirtschaft**

Die Zufahrt und Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen müssen uneingeschränkt möglich sein. Erdkabel sind so zu verlegen, dass in Anspruch genommene landwirtschaftliche Flächen keine Nutzungseinschränkungen erfahren. Emissionen, die durch eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung angrenzender Flächen und Wege entstehen und die Funktion der Anlage beeinträchtigen könnten, sind zu dulden.

#### **3.7 Brand- und Katastrophenschutz**

Vor Inbetriebnahme der Anlage ist eine Einweisung für die Feuerwehr durchzuführen.

- 3.8 Ordnungswidrigkeiten**  
*§213 BauGB*
- Ordnungswidrig handelt, wer die im Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für die Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört.
- 3.9 Planunterlagen**
- Der Lageplan im M 1:1.000 wurde auf Basis der Digitalen Flurkarte (DFK), durch die Klärle GmbH in Weikersheim erstellt.
- 3.10 Bestandteile des Bebauungsplanes**
- Der Bebauungsplan `Batteriespeicherpark Stalldorf der Fa. Ecostor´ besteht aus den vorliegenden planungsrechtlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften und der Planzeichnung mit den zeichnerischen Festsetzungen. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung gemäß § 2a BauGB mit Umweltbericht beigefügt.

Gemeinde Riedenheim, den

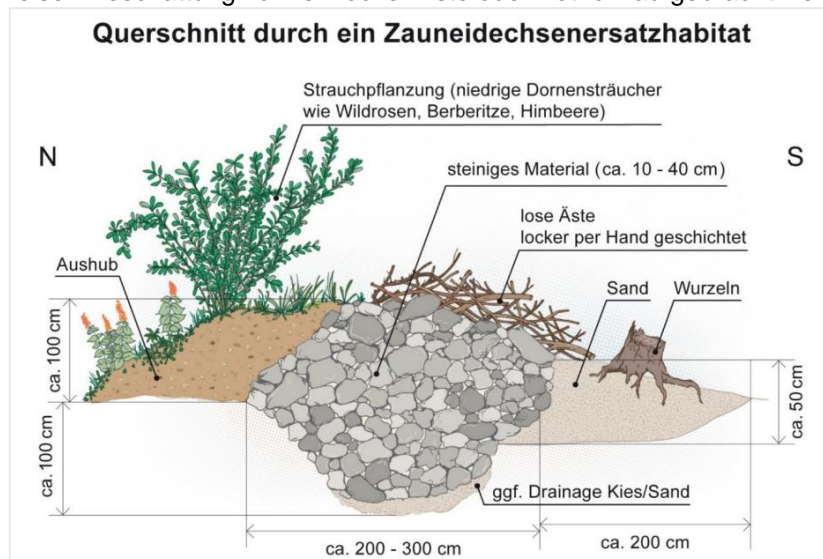
---

1. Bürgermeister Edwin Fries

## 4 Anhang

### 4.1 Anlage eines Lebensraumelements für Reptilien („Reptilienburg“)

Die „Reptilienburg“ ist an besonnten Standorten umzusetzen, um die Funktionsfähigkeit zu gewährleisten. Zur Herstellung frostgeschützter Bereiche ist eine Auskoffnung mit einer Tiefe von mindestens 80 cm vorzunehmen. Es ist eine Drainageschicht aus Sand oder Kies einzubringen. Das aufgeschichtete Steinmaterial sollte zu mindestens 80 % aus Steinen mit einer Kantenlänge von etwa 20–40 cm bestehen, um ausreichend Hohlräume zu schaffen. Die ausgehobene Erde ist nördlich der Reptilienburg anzudecken. Auf der Südseite ist eine Sandlinse mit einer Tiefe von mindestens 30 cm anzulegen. Zur zusätzlichen Strukturierung und teilweisen Beschattung können locker Äste oder Totholz aufgebracht werden.



Prinzipskizze eines Ersatzhabitats mit Überwinterungsmöglichkeit, Totholz und Eiablagesubstrat. Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung: Zauneidechse, LfU (2020)