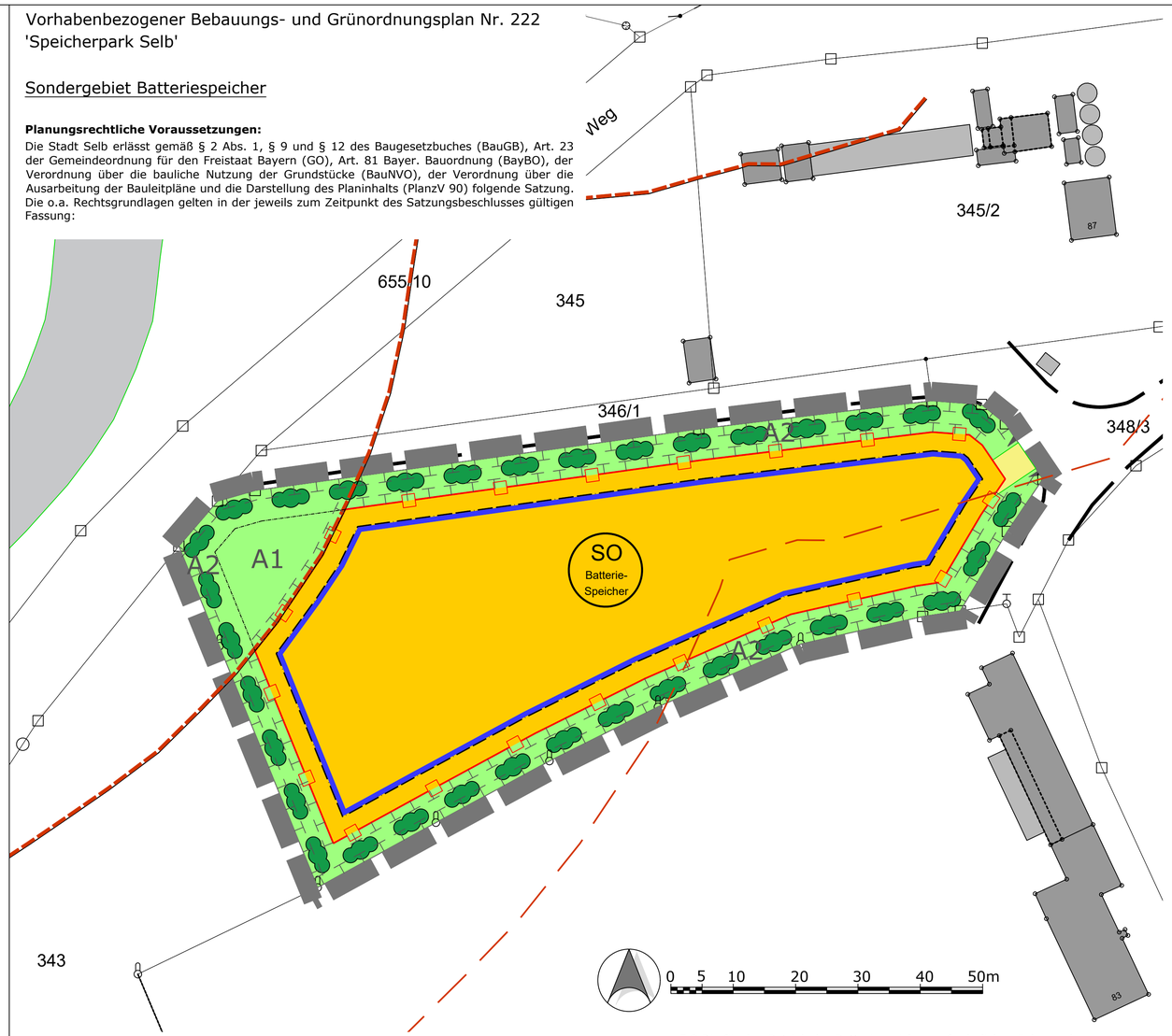
Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 222 'Speicherpark Selb'

Sondergebiet Batteriespeicher

Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Die Stadt Selb erlässt gemäß § 2 Abs. 1, § 9 und § 12 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 81 Bayer. Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) folgende Satzung. Die o.a. Rechtsgrundlagen gelten in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung:



1. Art der baulichen Nutzung

SO Batterie-Speicher

1.1 Sondergebiet Batteriespeicher (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 346 der Gmkg. Unterweißenbach.

Zulässig ist die Errichtung von technischen Einrichtungen zur Erzeugung, Umwandlung, Speicherung und Abgabe von elektrischer Energie.

1.2 Entsprechend § 12 Abs. 3a BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.3 Rückbau

Der Betreiber der Anlage ist verpflichtet, die Batteriespeicher einschließlich aller baulichen Anlagen, technischen Einrichtungen und unterirdischen Leitungen vollständig zurückzubauen, sobald der Betrieb dauerhaft eingestellt wird oder die Anlage nicht mehr dem genehmigten Zweck dient. Der Rückbau hat innerhalb eines Zeitraums von zwölf Monaten nach Betriebsende zu erfolgen. Sämtliche Rückstände und potenziell umweltgefährdende Materialien sind fachgerecht zu entsorgen. Der ursprüngliche Zustand des Grundstücks ist, soweit möglich, wiederherzustellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundfläche

Grundflächenzahl (GRZ) = 1,0

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl ist die Gesamtfläche der Grundfläche der Speicher und sonstiger Nebenanlagen sowie notwendige Verkehrsflächen zu berücksichtigen.

Dabei ist die Vollversiegelung von Flächen im Sondergebiet auf das erforderliche Maß zu begrenzen.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Höhe der Batteriespeicher und Nebengebäude, gemessen zwischen Geländeoberkante und Oberkante Gebäude, beträgt 4,0 m.

3. Baugrenze

Die überbaubare Fläche für Speicher und Nebengebäude werden durch Baugrenzen im Sinne von § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

4. Gestaltung baulicher Anlagen

4.1 Dachausbildung

Für alle Gebäude werden Flach- oder Satteldächer mit maximal 30° Neigung festgesetzt. Dacheindeckungen in Metall sind nur in matter und beschichteter Ausführung zulässig. Alternativ ist eine extensive Dachbegrünung zulässig.

4.2 Fassaden

Durchbrüche, Lüftungsöffnungen und dergleichen müssen siedlungsabgewandt angeordnet werden.

4.3 Hinweisschilder

Hinweisschilder sind bis zu einer maximalen Fläche von 2 m² an der Einfriedung im Zufahrtsbereich zulässig. Fahnenmasten und elektrische Werbeanlagen sind nicht zulässig.

5. Private Verkehrsflächen

5.1 Die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen dienen der Erschließung, Wartung und dem Betrieb der Batteriespeicheranlage.

5.2 ~~Die für den Betrieb des Batteriespeichers erforderlichen Fahr- und Betriebsflächen dürfen befestigt bzw. versiegelt werden. Die Befestigung dient der Sicherstellung des Anlagenbetriebs sowie der Befahrbarkeit durch Wartungs- und Einsatzfahrzeuge.~~ Die für den Betrieb des Batteriespeichers erforderlichen Fahr- und Betriebsflächen dürfen in sickerfähiger Ausführung befestigt werden. Eine Versiegelung erfolgt lediglich in den Bereichen, in denen es technisch zwingend erforderlich ist. Die Befestigung dient der Sicherstellung des Anlagenbetriebs sowie der Befahrbarkeit durch Wartungs- und Einsatzfahrzeuge.

5.3 Einfahrtbereiche des SO-Gebiets

6. Einfriedungen

Einfriedungen sind als Metallzäune, auch mit Kunststoffummantelung und Übersteigschutz zulässig. Sie dürfen eine Gesamthöhe von 2,20 m über der bestehenden natürlichen Geländeoberkante nicht überschreiten. Durchgehende Betonsockel sind unzulässig. Es sind lediglich Punktfundamente für die Zaunpfosten erlaubt. Die Unterkante des Zaunes ist entsprechend der Geländetopographie mindestens 15 cm über dem Boden auszuführen. Sicherungsmaßnahmen gegen Wolfsübergriffe sind dann zulässig, wenn die ökologische Durchgängigkeit für Kleintiere erhalten bleibt.

7. Geländeoberfläche/Grundwasserschutz

7.1 Das natürliche Geländeniveau darf maximal um 0,50 m abgegraben oder aufgeschüttet werden. Stützmauern sind unzulässig. Aufschüttungen müssen mit inertem Material (Material entsprechend den Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung - Ersatzbaustoff) bzw. dem Aushubmaterial des Planungsbereichs erfolgen.

7.2 Die Entwässerung der Verkehrsflächen ist ordnungsgemäß sicherzustellen. Anfallendes Niederschlagswasser ist, soweit wasserrechtlich zulässig, schadlos zu versickern oder kontrolliert abzuleiten.

7.3 Grundsätzlich ist der Einsatz von Düngern oder Pestiziden im gesamtem Geltungsbereich unzulässig.

8. Landschaftspflege/Grünordnung

8.1 Landschaftspflegerische Maßnahmen

Folgende landschaftspflegerische Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Fläche durchzuführen.

Vermeidungsmaßnahmen:

V1 Grünland innerhalb der Einfriedung des Batteriespeichers (G211)

Die unbefestigte Sondergebietsfläche ist als Grünland zu entwickeln.

Der Aufwuchs ist ein- bis zweimal jährlich mit einem Balkenmäher zu mähen und das Mahdgut ist abzufahren.

Ausgleichsmaßnahmen:

Die festgesetzte Ausgleichsfläche wird den im Rahmen des Bebauungsplanes festgesetzten Eingriffen zugeordnet. Mindestens die Eckpunkte der Ausgleichsfläche sind im Gelände dauerhaft zu kennzeichnen, zum Beispiel mit Eichenpflöcken

A1

A1 Entwicklung von Saumstrukturen und Staudenfluren (K132)

Herstellung: Ansaat mit einer arten- und blütenreichen, autochthonen Saatgutmischung

Pflege: ~~Die Flächen werden zunächst einmal im Jahr, nach ausreichender Etablierung (etwa 3 Jahre) alle zwei bis drei Jahre im Herbst abschnittsweise gemäht. Das Mahdgut ist abzufahren.~~ Die Fläche ist in den ersten fünf Jahren zweimal jährlich zu mähen. Das Mahdgut ist abzufahren. Anschließend kann die Mahdhäufigkeit auf einmal jährlich reduziert werden, sofern sich der gewünschte Zielzustand entsprechend entwickelt hat.

A2

A2 Flächeneingrünung mit Heckenpflanzung/Einzelgehölzen (B112)

Herstellung: Die Ränder des Geltungsbereiches sind in den als Maßnahme A2 dargestellten Bereichen mit einer zweireihigen Hecke aus heimischen Sträuchern zu versehen.

Dabei sind autochthone Gehölze des Vorkommengebietes 3 "Südostdeutsches Hügel- und Bergland" zu verwenden. Angaben zu den Gehölzen, Qualitäten und Pflanzabständen sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen. Es sind mindestens acht Gehölze aus der Pflanzliste des Vorhaben- und Erschließungsplans zu verwenden.

Pflege: Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und in ihrem Bestand dauerhaft zu sichern. Nicht angewachsene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen. Sollte es zu einem späteren Zeitpunkt Ausfälle geben, sind diese ebenfalls zu ersetzen. Sollte Wildverbiss auftreten ist die betroffene Pflanzfläche, z.B. durch eine geeignete Einzäunung, zu schützen. Chemische Vergrämungsmittel sind unzulässig.

8.2 Verwendung von Regio - Saatgut

Bei der Ansaat der Grünlandflächen und der Ausgleichsfläche ist Regio-Saatgut des Ursprungsgebietes 15 (Thüringer Wald, Fichtelgebirge und Vogtland) mit einem Kräuteranteil von mindestens 30% zu verwenden.

8.3 Der Einsatz von Pestiziden oder Düngemitteln ist unzulässig.

9. Artenschutz

9.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (aV)

aV1: Zum Ausschluss von Beeinträchtigungen der Gehölze im Süden und Westen als potenzielle Bruthabitate ist während der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) ein 3 m breiter Pufferstreifen einzuhalten. Dieser Bereich darf weder befahren noch zur Lagerung von Materialien genutzt werden. Der Puffer ist während der Bauarbeiten durch einen festen Bauzaun zu sichern. Alternativ kann der Zaun des Batteriespeichers vorgezogen errichtet werden; der außerhalb des Zauns liegende Bereich dient dann als Pufferstreifen.

aV2: Die Vorbereitung der Flächen für das Bauvorhaben (Rodung, Abschieben Oberboden) muss zwischen 01. Oktober und 29. Februar, außerhalb der Brutzeit der Vögel stattfinden.

10. Immissionsschutz

10.1 Die von der Anlage ausgehenden Geräusche, wie tieffrequente vom Transformator abstrahlende Geräusche, oder der Lärm, den Wartungsarbeiten verursachen, müssen bei nächstgelegenen Wohngebäuden die in der TA Lärm genannten Anforderungen erfüllen. Bei Beschwerden über den Lärm, den der Betrieb der Anlage verursacht, kann die Stadt den Nachweis anhand von Immissionsmessungen nach TA Lärm und/oder der DIN 45680 fordern. Die Ergebnisse dieser Messung sind spätestens innerhalb von zwei Monaten nach Aufforderung durch die Stadt vom Vorhabensträger kostenfrei vorzulegen.

Lärmintensive Wartungsarbeiten, wie z.B. Mäharbeiten, sind nur werktags tagsüber, in der Zeit von 7:00 - 20:00 Uhr zulässig.

10.2 Sollte sich nach Inbetriebnahme der Anlage herausstellen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte überschritten werden, sind geeignete Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen. Diese können insbesondere in Form von baulichen Maßnahmen z. B. Schallschutzwände oder durch technische Anpassungen an den Anlagenteilen erfolgen.

11. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

11.1 Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes

11.2 Vorhaben- und Erschließungsplan

Entsprechend § 12 Abs. 3 BauGB wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

C. Hinweise

Planzeichen:

- bestehende Grundstücksgrenzen
- 346 — Flurstücksnummer
- BAB93 — überörtliche Verkehrsfläche Bundesautobahn 93 (A93)
- Anbauverbotszone nach § 9 Abs. 1 FStrG, 40 m ab Fahrbahnrand der A93
- Anbaubeschränkungszone nach § 9 Abs. 2 FStrG, 100 m ab Fahrbahnrand der A93
- Trennlinie zur Differenzierung der Ausgleichsmaßnahmen A1 und A2

Textliche Hinweise:

1. Sollten im Zuge der Errichtung oder des Betriebes der Speicheranlage Schäden an Flurwegen entstehen sind diese Schäden durch den Betreiber der Anlage zu beseitigen.
2. Sollten bei den Bauarbeiten Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder eine Altlast bekannt werden, sind unverzüglich das Wasserwirtschaftsamt und das Landratsamt Wunsiedel im Fichtelgebirge zu informieren.
3. Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. (Art. 8 BayDSchG)
4. Für alle Bodenarbeiten gelten die technischen Regeln DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut“ sowie die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten.
5. Baustelleneinrichtungsflächen sowie Lagerflächen innerhalb des Plangebiets sind bevorzugt auf bereits versiegelten bzw. verdichteten Flächen einzurichten. Bauflächen, die im Verlauf des Vorhabens vollständig versiegelt werden, sind ebenfalls als Baustelleneinrichtungsfläche heranzuziehen, um somit eine Beeinträchtigung umliegender Böden zu vermeiden bzw. zu minimieren. Zusätzlich dazu sind die möglichen Erschließungswege bodenschonend, wenn möglich ausschließlich mit Kettenfahrzeugen, befahren werden.
6. Hinweise zum Brandschutz:
   Es ist ein Feuerwehrplan zu erstellen und der Kreisbrandinspektion sowie der örtlichen Feuerwehr zu übergeben.
7. Bei Errichtung und Betrieb der Batteriespeicheranlagen sind der allgemeine Gewässerschutz nach § 5 und § 48 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) und die Vorgaben der AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) zu beachten.
8. Das Merkblatt "Umgang mit Lithium-Ionen-Batterien (LIB) nach der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wssergefährdenden Stoffen (AwSV)" vom Bund-Länder Arbeitskreis wird zur Anwendung empfohlen.
9. Auf die Anzeigepflicht nach § 40 AwSV für Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, die aufgrund ihrer Merkmale anzeigepflichtig sind, wird hingewiesen
10. Innerhalb der Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG sind Hochbauten und sonstige bauliche Anlagen unzulässig. Pflanz- und Ausgleichsmaßnahmen sind nur zulässig, soweit sie den Belangen der Bundesautobahn nicht entgegenstehen und den Regelungen des § 9 FStrG entsprechen.
11. Die aus der sach- und fachgerechten Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen entstehenden Immissionen sind zu dulden.
12. Sollten bei Baumaßnahmen altbergbauliche Relikte angetroffen werden, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

D. Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der vom Stadtrat am ..... gebilligten Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der vom Stadtrat am ..... gebilligten Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Selb hat mit Beschluss des Stadtrats vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Selb, den .....

.....

Oberbürgermeister Ulrich Pötzsch

7. Ausgefertigt

Selb, den .....

.....

Oberbürgermeister Ulrich Pötzsch

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Selb, den .....

.....

Oberbürgermeister Ulrich Pötzsch

Für die Planung:

Sulzbach-Rosenberg, den .....

.....

NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

Planblatt 1/2

Nr. 222 "Speicherpark Selb"

für das Gebiet südöstlich der Autobahnausfahrt A93 Selb-West auf dem Grundstück Flur-Nr. 346 Gemarkung Unterweißenbach.

Stadt Selb

Ludwigstraße 6, 95100 Selb
Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge



Vorentwurf: 30.09.2026
Entwurf: 25.11.2026
Endfassung:

Hinweis: Die Änderungen zum Vorentwurf sind farblich hervorgehoben.

Planverfasser

NEIDL + NEIDL
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

Partnerschaft mbB
Dolesstr. 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg
Telefon: +49(0)9661/1047-0
Mail: info@neidl.de//Homepage: neidl.de

Bearbeiter: JB
1823 Speicherpark Selb Entwurf.dwg