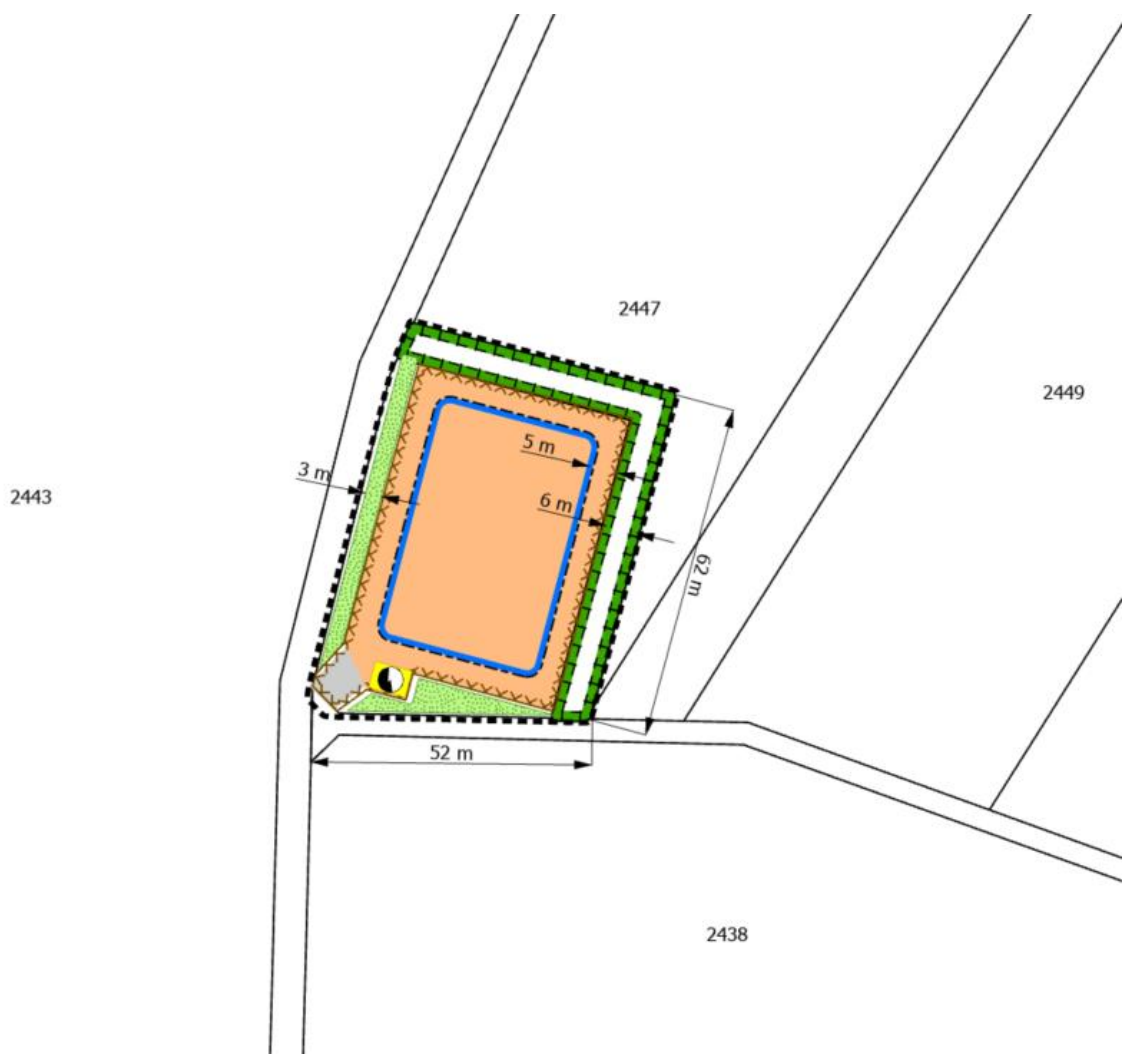





Bebauungsplan „virtuelles Kraftwerk“

Satzung - Vorentwurf



Stand: 10.02.2026

 Gemeinde Apfeldorf	Bebauungsplan „virtuelles Kraftwerk“
	Gemeinde Apfeldorf

Gemeinde Apfeldorf

Vertreten durch den ersten Bürgermeister Gerhard Schmid

Flößerstr. 6

86974 Apfeldorf

Telefon: 08869-229

E-Mail: rathaus@apfeldorf.de

VORENTWURFSVERFASSER

Ingenieurbüro Sing GmbH

Ehrenpreisstraße 2

86899 Landsberg am Lech

Telefon: 08191/42821-10

Fax: 08191/42821-20

E-Mail: info@ib-sing.de

Projektbearbeitung: Lucy Gronitz

08191/42821-32

Gronitz.lucy@ib-sing.de

Landsberg am Lech, den 10.02.2026

Unterschrift Vorentwurfsverfasser

INHALTSVERZEICHNIS

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

1 PRÄAMBEL

Die Gemeinde Apfeldorf erlässt aufgrund der §§ 1a, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung den Bebauungsplan „virtuelles Kraftwerk“.

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung vom 25.08.2025 und umfasst eine Teilfläche des Grundstücks mit der Flurnummer 2447 Gemarkung Apfeldorf. Es hat eine Gesamtgröße von ca. 0,3 ha.

1.2 Bestandteile der Satzung


Der Bebauungsplan „virtuelles Kraftwerk“ besteht aus der Planzeichnung mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen vom 25.08.2025.

2 RECHTSGRUNDLAGEN


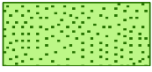
Baugesetzbuch	(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394).
Baunutzungsverordnung	(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176)
Planzeichenverordnung	(PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Verordnung vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
Bayerische Bauordnung	(BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588 BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254)
Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern	(GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Verordnung vom 09.12.2024 (GVBl. S.573)

Bundesnaturschutzgesetz	(BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.10.2024 (BGBl. I S. 323))
-------------------------	---



3 FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 BAUGB UND ART. 81 BAYBO MIT ZEICHENERKLÄRUNG

3.1 <u>Art der baulichen Nutzung</u>	
	<p>Sondergebiet mit Zweckbestimmung Batteriespeicher</p> <p>Innerhalb des Geltungsbereiches wird ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung Batteriespeicher festgesetzt. Die Anlage dient der Speicherung von elektrischer Energie in einer Batteriespeicheranlage gemäß §9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB.</p>
3.2 <u>Maß der baulichen Nutzung</u>	
Batteriespeichersystem	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. Die Außenhaut der Speichereinheiten sind in grün umzusetzen.
Betriebsgebäude	Innerhalb der Baugrenze sind Betriebsgebäude mit einer gesamten Grundfläche von max. 50 m ² zulässig. Der höchste Punkt der Dachhaut ist maximal 4,0 m über der bestehenden, natürlichen Geländeoberkante zulässig. Der Standort ist variabel.
3.3 <u>Baugrenzen</u>	
	<p>Baugrenze</p> <p>Aufstellfläche der Batteriespeichereinheiten und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2-3 BauNVO</p>


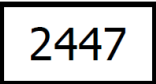

3.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

	<p>Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</p> <p>Ausgleichsfläche nach §1a BauGB</p> <p>Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft befindet sich im Norden und Osten um die Fläche des Geltungsbereichs und dient zum Ausgleich des Vorhabens und zur Eingrünung.</p>
	<p>Fläche zur Eingrünung</p> <p>Anpflanzung von Sträuchern zur Eingrünung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB.</p> <p>Einwicklung einer zweireihigen Hecke aus autochthonen Strauchpflanzen zur Eingrünung.</p>

3.5 Sonstige Festsetzungen


	<p>Geltungsbereich</p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „virtuelles Kraftwerk“</p>
	<p>Einfriedung</p> <p>Zäune sind mit einer Höhe von maximal 2,5 m über GOK mit 10-15 cm Bodenfreiheit als Unterkriechmöglichkeit für Kleintiere zulässig. Zäune dürfen auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden. Die Einfriedung ist als gebrochene Einfriedung herzustellen. Das Material kann aus einem Drahtgeflecht, Stabgitter usw. bestehen. Einfriedungen in Form von Mauern oder sonstigen geschlossenen baulichen Anlagen sind unzulässig.</p>
<p>Dachgestaltung</p>	<p>Betriebsgebäude sind innerhalb des Geltungsbereichs nur mit Flachdach (auch mit Dachbegrünung) oder Pultdach bis zu 8° zulässig.</p>
<p>Rück- und Umbau</p>	<p>Die Nutzung der Batteriespeichereinrichtung wird zunächst auf maximal 30 Jahre befristet. Eine Verlängerung dieser Frist ist bei Zustimmung der Gemeinde Apfeldorf, sowie der Träger der öffentlichen Belange möglich.</p> <p>Nach Ablauf der Nutzung des Grundstücks als Standorte für einen Batteriespeicher wird vom Betreiber der Anlage die Anlage rückstandsfrei rückgebaut.</p>

4 HINWEISE MIT ZEICHENERKLÄRUNG

	Flurstücksgrenzen
	Flurstücksnummer
	Zufahrt Die Zufahrt erfolgt über bestehende Wirtschaftswege. Erforderliche Wege innerhalb der Anlage werden bei Bedarf zu Wartungs- und Instandhaltungszwecken als wassergebundene Kieswege in einer Regelbreite von maximal fünf Meter angelegt.
Plangenaugigkeit	Grundsätzlich ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen. Dennoch können sich im Rahmen der späteren Ausführung oder Einmessung geringfügig Abweichungen ergeben.

5 HINWEISE DURCH TEXT

Ver- und Entsorgung	Ver- und Entsorgungsleitungen sind als Erdleitungen zu verlegen.
----------------------------	--

 Gemeinde Apfeldorf	Bebauungsplan „virtuelles Kraftwerk“
	Gemeinde Apfeldorf

6 IN-KRAFT-TRETEN

Der Bebauungsplan „virtuelles Kraftwerk“ der Gemeinde Apfeldorf tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom _____ in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Gemeinde Apfeldorf den



.....
Gerhard Schmid (Erster Bürgermeister Gemeinde Apfeldorf)

7 AUSFERTIGUNG

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan „virtuelles Kraftwerk“ der Gemeinde Apfeldorf bestehend aus der Planzeichnung, Satzung, der Begründung einschl. Umweltbericht in der Fassung vom dem Gemeinderatsbeschluss vom zu Grunde lag und diesem entspricht.

Gemeinde Apfeldorf, den



.....
Gerhard Schmid (Erster Bürgermeister Gemeinde Apfeldorf)