

Landratsamt Neu-Ulm · Kantstraße 8 · 89231 Neu-Ulm

Per Mail an:  
[beteiligungen@stadtplanung-zint.de](mailto:beteiligungen@stadtplanung-zint.de)

**Bauordnung und Bauleitplanung**

Bearbeiter: Herr März  
Zimmer: 309 Dienstgebäude Bahnhofstr. 39,41  
Telefon: 07 31 / 70 40 - 31200  
Telefax: 07 31 / 70 40 - 31998  
E-Mail: [roland.maerz@landkreis-nu.de](mailto:roland.maerz@landkreis-nu.de)

Unser Zeichen: 31 – 6102.5 111/7524/008-0  
Datum: 16.07.2025

Vollzug des Baugesetzbuches; Bebauungsplan des Marktes Altstadt für das Gebiet „Stromspeicher Flurnr. 373/46, Untereichen“ sowie Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich im Parallelverfahren; Vorentwurf i.d.F. 23.05.2025  
Mail vom 06.06.2025

**Zu o.g. Bauleitplanverfahren wird wie folgt Stellung bezogen:**

I.) **Immissionsschutz:**

Für eine immissionsschutzfachliche Beurteilung ist eine schalltechnische Untersuchung erforderlich. Hierzu verweisen wir auch auf die Immissionsorte auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 373/57 und 190 der Gemarkung Untereichen, welche in der aktuellen Begründung zum Bebauungsplan nicht berücksichtigt werden. Eine mögliche Vorbelastung durch das angrenzende Wasserkraftwerk (Fl. Nr. 373/23) bzw. Umspannwerk (Fl. Nr. 373/43) ist ebenfalls zu berücksichtigen.

Mögliche Stellen zur Begutachtung: (Die aktuelle Liste der bekannt gegebenen Messstellen kann jeweils im Internet unter der Adresse abgerufen werden: <http://www.resymesa.de/resymesa/ModulStelleRechercheNachKriterien.aspx?M=4> )

Weiterhin ist sicherzustellen, dass in einem späteren Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren die Anforderungen der 26. BImSchV eingehalten werden. Dies ist durch das Planungsbüro in den Festsetzungen bzw. Hinweisen zum Bebauungsplan zu konkretisieren.

II.) **Naturschutz und Landschaftspflege:**

Seitens der unteren Naturschutzbehörde besteht im wesentlichen Einverständnis mit der o.g. Bauleitplanung. Folgende Einwendung und Anregungen sind zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

**Bebauungsplan**

- Es fehlen Aussagen zum speziellen Artenschutz.



- Sofern die Pflanzflächen PFG 1 und 2 als Kompensation für den Eingriff herangezogen werden sollen, müssen diese im Bebauungsplan auch dahingehend kenntlich gemacht werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Sockellose Einfriedungen ist eine Vermeidungsmaßnahmen, die keine Anrechnung beim Planungsfaktor findet. (vgl. Leitfaden Anlage 2 Seite 40)

#### Flächennutzungsplan

- Im weiteren Verfahren ist ein Umweltbericht zu ergänzen.

### III.) **Wasserrecht und Bodenschutz:**

Gegen den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.05.2025 bestehen aus wasser- und bodenschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

#### Sachverhalt:

Innerhalb des Geltungsbereichs sollen Batteriespeicher zur Speicherung des aus erneuerbaren Energiequellen erzeugten Stromes errichtet werden. Die Stromspeicher werden in einer Containerbauweise mit dazugehöriger Trafostation errichtet. Die Container mit Trafostation umfassen eine Größe von ca. 60 m<sup>2</sup>. Das technische Konzept besteht aus Container für Batteriespeicher mit einer durchgängigen Verknüpfung zum Netzanschluss. Die Aufstellung der Stromspeicher mit Wechselrichter, Brandmeldeanlage, Mittelspannungs- und Niederspannungsschaltanlage, Blitzschutz und Klimatisierung erfolgt über eine modulare Außenaufstellung. Jede Einheit wird jeweils von einem separaten Trafo, Schaltanlage und Wechselrichter versorgt. In direkter Nähe zum Vorhabenstandort (ca. 180 m südlich) befindet sich das Wasserwerk Untereichen mit dem dazugehörigen Umspannwerk und der bereits im Bestand vorhandenen technischen Infrastruktur. Der in der geplanten Anlage gespeicherte Strom kann dadurch in das bestehende direkt anliegende Leitungsnetz eingespeist werden. Ein umfangreicher Ausbau des Leitungsnetzes ist aufgrund der Nähe zum Umspannwerk nicht erforderlich.

Das innerhalb des Vorhabenstandortes anfallende Niederschlagswasser ist sowie dies die Untergrundverhältnisse zulassen über die vorhandene belebte Bodenschicht in den Untergrund zu versickern. Bei der Errichtung der technischen Anlagen findet eine punktuelle Flächenversiegelung durch das Aufstellen der Stromspeicher in Containerbauweise statt.

Rund 600 m westlich verläuft der Illerkanal. Der Vorhabenstandort liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten und Hochwassergefahrenflächen. Allerdings liegt der Planbereich innerhalb eines wassersensiblen Bereichs.

#### Beurteilung:

Ein Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung und Abwasserkanalisation ist nicht nötig. Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wird vorgegeben. Sofern dies nicht möglich ist, kann eine gedrosselte Einleitung in die öffentliche Kanalisation erfolgen. Allerdings befand sich auf dem benachbarten Grundstück Fl.Nr. 373/39 eine ehemalige Deponie (ist nach einer orientierenden Untersuchung aus dem Jahr 2012 aber aus dem Altlastenkataster entlassen worden).

Da das Bauvorhaben außerhalb des ermittelten und festgesetzten HQ100-Überschwemmungsgebiets der Iller liegt bestehen seitens des Landratsamtes keine Einwände bzgl. des Hochwasserschutzes.

Folgendes ist in der Begründung S. 8, Nr. 9.0 Wasserrechtliche Belange noch zu ergänzen:

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde Landratsamt Neu-Ulm zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1 und 12 Abs. 2 BayBodSchG).

In einem Brandschutznachweis bzw. im Brandschutzkonzept ist die Löschwasserrückhaltung entsprechend § 20 Anlagenverordnung (AwSV) zu prüfen. Der Brandschutznachweis bzw. das Brandschutzkonzept ist dem Landratsamt Neu-Ulm, Fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft vor Baubeginn vorzulegen.

Beim Bau und Betrieb der Anlage sind die Bestimmungen der Anlagenverordnung (AwSV) zu beachten.

Die verschiedenen Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind gegeneinander abzugrenzen (§ 14 AwSV). Dies können sein:

- jeder einzelnen Batteriespeicher oder ggf. jeweils ein Teilbereich eines jeden Speichers
- der Trafo
- die gesamte Kühlanlage oder jede Kühlanlage einzeln, wenn mit Glykol oder einem ähnlichen wassergefährdenden Stoff als Frostschutz betrieben

Die einzelnen Anlagen sind in eine Gefährdungsstufe einzuordnen (§ 39 AwSV).

Auf die Anzeigepflicht nach § 40 Anlagenverordnung gegenüber dem Landratsamt Neu-Ulm, Fachbereich Wasserrecht und Bodenschutz wird hingewiesen

März